



MEMORIAL DESCRITIVO – CONTRATAÇÃO INTEGRADA
CONSTRUÇÃO DE 50 UNIDADES HABITACIONAIS – MUNICÍPIO DE CAMPO
ALEGRE DE LOURDES/BA
Convênio nº 974294/2025



1. INTRODUÇÃO

O presente memorial descritivo define as diretrizes técnicas, parâmetros construtivos e requisitos de desempenho para a construção de 50 unidades habitacionais unifamiliares térreas no município de Campo Alegre de Lourdes/BA, no âmbito do Programa FNHIS SUB-50, regulamentado pela Portaria MCID nº 1416/2023.

A contratação será realizada em regime de contratação integrada, conforme a Lei nº 14.133/2021, incluindo a elaboração dos projetos básico e executivo, execução das obras, fornecimento de materiais e equipamentos, realização de ensaios, testes e a entrega definitiva das unidades aptas à ocupação.

Embora a Caixa Econômica Federal disponibilize projeto arquitetônico de referência, neste convênio será adotada uma planta própria, com áreas mínimas total construída de 59,04 m² e área útil de 50,34 m², mantendo, entretanto, todas as diretrizes de execução, soluções construtivas e padrões de desempenho recomendados pelo Programa. Assim, assegura-se compatibilidade com os parâmetros técnicos exigidos, sem prejuízo ao padrão de qualidade.

2. OBJETO

O objeto é a construção de 50 unidades habitacionais unifamiliares térreas, cada uma com 59,04 m² de áreas mínimas total e 50,34 m² mínima útil, contendo varanda, sala, dois dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço.

O escopo inclui todas as etapas da obra: fundações, superestrutura, alvenaria, cobertura, esquadrias, revestimentos, instalações elétricas e hidrossanitárias, pintura, serviços finais, execução de calçada perimetral de proteção e urbanização mínima necessária.

3. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

O município de Campo Alegre de Lourdes apresenta déficit habitacional significativo, especialmente entre famílias de baixa renda cadastradas nos programas sociais. A implantação destas 50 unidades habitacionais busca reduzir esse déficit e proporcionar moradias dignas, seguras e adequadas, em consonância com as diretrizes da Política Nacional de Habitação de Interesse Social.

A adoção do regime de contratação integrada se justifica por assegurar maior eficiência, uma vez que a empresa vencedora será responsável pelo desenvolvimento



dos projetos básico e executivo, pela execução da obra, pelo fornecimento de materiais e equipamentos e pela entrega das unidades habitacionais em condições de uso, mitigando riscos e garantindo maior controle sobre custo e prazo.

4. DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO ATUAL

Atualmente, o município não dispõe de estoque de unidades habitacionais suficientes para atender à demanda das famílias beneficiárias, o que reforça a urgência da intervenção. O terreno a ser utilizado encontra-se disponível e em condições de implantação, carecendo apenas de serviços preliminares de limpeza, regularização e preparação para o início da obra. As famílias contempladas encontram-se previamente cadastradas, conforme exigência da Portaria MCID nº 1416/2023, atendendo ao requisito de seleção de beneficiários para o Programa.

5. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

A execução das unidades será organizada em macroserviços, conforme estrutura do orçamento estimativo (SINAPI 09/2025) e em consonância com a EAP da Caixa:

- 1.1 Administração Local (2,50% do orçamento – referência: 2,50% a 7,00%): gestão da obra, coordenação técnica, controle de qualidade, segurança do trabalho e apoio administrativo, assegurando pleno funcionamento do canteiro.
- 1.2 Serviços Preliminares (0,40% – referência: até 13,24%): limpeza do terreno, instalação de canteiro, cercamento, placa da obra, ligações provisórias e sinalização, em conformidade com exigências normativas.
- 1.3 Fundações e Contenções (14,68% – referência: 3,00% a 15,50%): solução estrutural a ser definida em projeto executivo pela contratada, admitindo radier ou sapatas isoladas com viga baldrame em concreto armado, conforme estudo de solo, garantindo estabilidade e impermeabilização.
- 1.4 Superestrutura (8,56% – referência: 3,00% a 15,00%): pilares, vigas e lajes projetados em concreto armado, dimensionados em conformidade com a NBR 6118, garantindo desempenho estrutural e vida útil mínima de 20 anos.
- 1.5 Paredes e Painéis (15,29% – referência: 7,00% a 37,50%): vedações em blocos cerâmicos ou equivalentes, com vergas, contravergas e esquadrias metálicas, de madeira ou alumínio, atendendo aos parâmetros de

estanqueidade, iluminação e ventilação natural.

- 1.6 Cobertura e Proteções (17,33% – referência: 10,00% a 27,00%): estrutura de madeira tratada ou equivalente, telhamento cerâmico ou similar, beirais de proteção e impermeabilizações necessárias, garantindo conforto térmico e estanqueidade.
- 1.7 Revestimentos (14,93% – referência: 8,60% a 27,50%): pisos cerâmicos em todos os ambientes, rodapés, revestimentos em paredes de áreas molhadas, pintura interna e externa com tinta acrílica, massa única e forro em PVC.
- 1.8 Pavimentações (9,50% – referência: 2,55% a 36,50%): execução de calçada perimetral em concreto simples com 50 cm de largura, além de rampas e acessos para garantir acessibilidade nas unidades adaptadas.
- 1.9 Instalações (16,34% – referência: 11,35% a 44,00%): instalações elétricas conforme NBR 5410, hidrossanitárias conforme NBR 5626, reservatório de 500 L por unidade, pressurizador no ponto de chuveiro, louças e metais sanitários padronizados.
- 1.10 Complementações (0,48% – referência: 0,10% a 7,00%): serviços finais, testes de desempenho, limpeza geral, entrega dos projetos as built e fornecimento do Manual do Proprietário.

Todas as soluções técnicas serão detalhadas e compatibilizadas pela contratada em projeto executivo, observando as normas técnicas aplicáveis e os requisitos de desempenho deste memorial.

Como parte dos estudos preliminares, deverão ser considerados os dados existentes de topografia e solo, sem previsão de execução de novos levantamentos ou sondagens pela contratada, subsidiando apenas a definição das soluções de fundação.

6. PARÂMETROS DE DESEMPENHO

As edificações deverão atender integralmente à ABNT NBR 15575/2013, assegurando vida útil mínima de 20 anos para elementos estruturais e 10 anos para sistemas de vedação, coberturas e instalações. O desempenho térmico, acústico e lumínico deverá ser compatível com as exigências normativas. Todas as unidades deverão garantir ventilação cruzada e iluminação natural, além de acessibilidade nas moradias.



7. SUSTENTABILIDADE

O empreendimento deverá observar critérios de sustentabilidade, incluindo: aproveitamento de iluminação e ventilação naturais, uso de materiais recicláveis ou de fácil reposição, madeira tratada com produto imunizante, cerâmica esmaltada de alta durabilidade, PVC em forros e gestão de resíduos da obra em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002.

8. ORÇAMENTO ESTIMATIVO E CRITÉRIOS DE FORMAÇÃO DE PREÇO

O orçamento foi elaborado com base no SINAPI – 09/2025, estruturado de acordo com a EAP da Caixa (vigência 17/06/2025), que define intervalos percentuais aceitáveis de incidência para cada macrosserviço.

A análise comparativa demonstra que todos os percentuais adotados no orçamento local se encontram dentro dos intervalos estabelecidos pela Caixa. Exemplos: Administração Local (3,84% – ref. 2,50% a 7,00%), Fundações (14,60% – ref. 3,00% a 15,50%), Cobertura (17,16% – ref. 10,00% a 27,00%) e Instalações (16,17% – ref. 11,35% a 44,00%).

Essa aderência confirma que a distribuição de custos está tecnicamente balanceada e em conformidade com as premissas oficiais da Caixa Econômica Federal, garantindo robustez e transparência ao orçamento global de R\$ 6.648.353,52 conforme planilha orçamentária disponibilizada.

9. CONTROLE, FISCALIZAÇÃO E MEDIÇÃO

As medições serão realizadas mensalmente, conforme avanço físico comprovado, e acompanhadas de boletins de medição, diário de obra, registros fotográficos e relatórios técnicos. A fiscalização será realizada por equipe do município. O recebimento provisório dependerá da conformidade das unidades com este memorial e normas aplicáveis, e o recebimento definitivo exigirá a entrega dos projetos as built e do Manual do Proprietário.

10. PLANO MÍNIMO DE GESTÃO AMBIENTAL E SEGURANÇA

Antes da mobilização do canteiro, a contratada deverá apresentar o Programa de Gerenciamento de Riscos (NR-18), o PCMSO (NR-7) e os procedimentos específicos para atividades em altura, eletricidade e máquinas, em conformidade com as NRs 10,



12 e 35. O canteiro deverá contar com sanitários adequados, pontos de coleta seletiva, sinalização, isolamento e comunicação prévia à vizinhança. Será obrigatório o uso de EPIs e EPCs e o treinamento das equipes em segurança, primeiros socorros e combate a incêndios.

11. MATRIZ DE RISCOS

Serão considerados riscos técnicos, logísticos e administrativos, como condições imprevistas de solo, necessidade de fundações especiais, atraso no fornecimento de insumos, intempéries e interferências urbanísticas. Os riscos de projeto e execução ficarão sob responsabilidade da contratada, enquanto os riscos fundiários e de licenciamento serão de responsabilidade do contratante. Situações de acessibilidade obrigatória em parte das unidades serão tratadas como risco compartilhado, cabendo à contratada propor soluções técnicas compatíveis. A definição das responsabilidades está especificada na matriz de riscos que acompanha este documento.

12. INDICADORES DE RESULTADO ESPERADOS

Os indicadores de desempenho incluem a entrega de 50 unidades habitacionais concluídas, com cobertura de 100% das famílias beneficiárias cadastradas, atendimento integral às normas técnicas e legais, plena conformidade com a Portaria MCID nº 1416/2023, redução efetiva do déficit habitacional no município e execução da obra dentro do prazo estabelecido, sendo até 60 dias para elaboração dos projetos e 10 meses para execução da obra, conforme cronograma físico-financeiro aprovado.

13. ANEXO TÉCNICO – PARÂMETROS NORMATIVOS E DE DESEMPENHO

O empreendimento deverá atender às seguintes normas e legislações:

- ABNT NBR 15575/2013 – Desempenho de Edificações Habitacionais;
- ABNT NBR 6118/2014 – Estruturas de Concreto Armado;
- ABNT NBR 5410/2004 – Instalações Elétricas de Baixa Tensão;
- ABNT NBR 5626/2020 – Instalações Hidrossanitárias;
- Portaria MCID nº 1416/2023 – Programa FNHIS SUB-50;
- Lei nº 14.133/2021 – Nova Lei de Licitações;
- Normas complementares da ABNT e legislações municipais e estaduais incidentes.



14. IDENTIFICAÇÃO E RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Este memorial descritivo foi elaborado para atender às exigências da contratação integrada no âmbito do Convênio nº 974294/2025, servindo como documento de referência para a elaboração dos projetos e execução da obra.

Campo Alegre de Lourdes/BA, 12 de dezembro de 2025.

Andressa Vasconcelos Porto
Engenheira Civil
CREA/BA – 052288016-9