



**SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS**  
**TERMO DE REFERÊNCIA:**  
**PADRÃO CONSTRUTIVO MÍNIMO NAS EDIFICAÇÕES**  
**DO LOTEAMENTO BOM JESUS**

**1. OBJETO:**

Edificações residenciais isoladas, para uso habitacional unifamiliar, em material misto (alvenaria e madeira), em pavimento térreo, com padrão construtivo mínimo, a serem edificadas pelos compradores dos lotes urbanizados no loteamento Bom Jesus.

Edificações pretendidas para outros usos que não residencial próprio e da família do(a) comprador(a) NÃO serão permitidas nos lotes urbanizados desse loteamento, conforme proposta do programa habitacional e requisitos do contrato.

Edificações com outros sistemas construtivos, que não mistas em madeira e alvenaria, não são objeto deste termo de referencia do padrão mínimo; e serão objeto de análise específica do município, antes do início de sua construção, nos termos do contrato de compra e venda e legislação correlata.

Alterações, adequações, intervenções, reformas e/ou ampliações nas edificações residenciais já construídas e entregues pelo município no mesmo loteamento não são objeto deste termo de referência, sendo objeto de análise individual de cada caso, mediante solicitação.

**2. OBJETIVO, JUSTIFICATIVA E REFERÊNCIAS:**

Refere-se às definições dos padrões técnicos construtivos mínimos de: área construída, materiais e leiaute arquitetônico para o corpo da edificação; a serem atendidos quando da construção/execução das residenciais pelos compradores contemplados com lotes urbanizados do programa habitacional de interesse social no loteamento Bom Jesus do município de Vargem Bonita – SC; objetivando estabelecer o atendimento ao disposto no Art. 9º do Decreto nº 71/2023 de 20/06/2023 e legislação correlata.

O referencial utilizado é a documentação técnica de projetos, memorial descritivo e orçamento constante do processo licitatório de contratação e execução das residências já construídas e entregues pelo município no mesmo loteamento; com as adequações pertinentes ao objeto e objetivo deste termo de referência.



### 3. ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS DE LEIAUTE ARQUITETÔNICO:

As edificações residenciais novas, térreas ou não, a serem construídas isoladas cada uma em seu respectivo terreno, para uso unifamiliar; devem seguir e apresentar as seguintes especificações mínimas de leiaute arquitetônico, a critério do proprietário e seu responsável técnico, segundo as normas técnicas pertinentes e mediante aprovação prévia por parte do município; sendo disponibilizado como referência pelo município um leiaute arquitetônico com sanitário acessível PNE e outro não.

#### 3.1 Área construída.

Atender para a área total a ser construída o mínimo de **73,60 m<sup>2</sup>** (setenta e três metros e sessenta decímetros quadrados), em único pavimento térreo ou não; tendo como referência o leiaute arquitetônico disponibilizado anexo a este documento.

#### 3.2 Programa de necessidades.

Contemplar no mínimo os seguintes ambientes de utilização no programa de necessidades da edificação, em único pavimento térreo ou não: sala de estar, copa e cozinha (integradas ou não em ambiente único), 03 dormitórios com circulação íntima de acesso, sanitário interno na residência com chuveiro, lavanderia fechada, garagem aberta e coberta para 01 veículo de passeio e varanda/alpendre coberto e aberto de acesso social; tendo como referência o leiaute arquitetônico disponibilizado anexo a este documento.

Alternativamente, o leiaute poderá incluir apenas 02 dormitórios e 01 sanitário social; ou 01 dormitório, 01 sanitário social e mais uma suíte (com sanitário privativo), está com closet ou não; sem prejuízo aos demais ambientes já citados de área social e de serviços da edificação.

A geometria, posicionamento, dimensões, área e círculo inscrito mínimo dos ambientes de utilização no leiaute arquitetônico é de livre definição e estão a cargo do proprietário e seu responsável técnico pelo projeto arquitetônico, de acordo com legislação e normas técnicas pertinentes.

#### 3.3 Locação no terreno.

Para protocolos de análise do projeto até a data de aprovação da nova lei municipal de Plano Diretor, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que estabelecerão o novo regramento também para o loteamento Bom Jesus; atender na locação da edificação dentro do terreno o recuo frontal mínimo de **3,00 m (três metros)** do alinhamento predial, em concordância com a proposta urbanística do loteamento e das edificações nele já construídas.



Atender em relação ao recuo frontal e de divisas laterais e fundos o prescrito na nova lei municipal do Plano diretor, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo para protocolo após data de sua aprovação; código civil e normas técnicas pertinentes no que se refere à iluminação e ventilação natural.

As definições de fechamento da testada e divisas laterais e de fundos do terreno, mureta de serviços, caixa de correspondências, e acessos internos de pedestres e de veículo ao lote estão a cargo do projeto arquitetônico a ser elaborado e aprovado.

O armazenamento, coleta e destinação do lixo doméstico serão conforme legislação específica do assunto e sistema de coleta vigente e disponibilizado pelo município.

### **3.4 Pé-direito.**

Atender para o pé-direito interno livre do piso ao forro dos ambientes de utilização as determinações de legislação e/ou norma técnica específica, sendo o mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para ambientes de longa permanência ou 2,30 (dois metros e trinta centímetros) para os demais.

## **4. ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS DE MATERIAIS E ACABAMENTO:**

As edificações residenciais novas, térreas ou não, para uso habitacional unifamiliar, a serem construídas pelos compradores, isoladas cada uma em seu respectivo terreno; devem seguir e apresentar as seguintes especificações mínimas de materiais e acabamentos, novos para o primeiro uso ou de segunda mão/reuso desde que em boas condições, com desempenho técnico e estético adequado; escolha a critério do proprietário e seu responsável técnico, mediante aprovação por parte do município nos termos deste documento.

### **4.1 Estruturas.**

Infraestrutura em fundação direta de placa tipo radier sobre lastro de brita e lona, sapatas isoladas ou fundação profunda de estacas/brocas, conforme a necessidade; pilares de colarinhos e vigas de baldrame em concreto armado; superestrutura de sustentação e travamento em pórticos de material misto; de madeira de Pinheiro, Macaranduba, Angelim ou equivalente, não aparelhadas quando não aparentes (à vista), de seção maciça quadrada ou retangular, em pilares, vigas, caibros e travessas; em peças inteiras, sem emendas até as ligações das barras; secas, retas, sem nós, isentas de manchas, carunchos, cupim ou brocas; e elementos de pilares e vigas cintas de concreto armado moldado *in loco*. Tudo conforme projetos, dimensionamento e normas técnicas aplicáveis; a ser elaborado pelo responsável técnico.



## **4.2 Paredes e divisórias.**

Paredes do sanitário em alvenaria de bloco cerâmicos furados na posição de cutelo (espessura mínima de 09 cm + revestimento), assentes com argamassa, incluso vergas e contravergas em vãos de esquadrias.

Paredes de fechamento do perímetro externo da edificação e dos oitões da cobertura em madeira de lei de primeira qualidade, e nas divisórias internas em madeira de Pinus de primeira qualidade ou alternativamente divisória de em laminas de PVC; quando em madeira secas, retas, sem nós que comprometam a resistência, isentas de manchas, carunchos, cupim ou brocas; todas duplas, espessura 2,5 cm, aparelhadas/beneficiadas, de encaixe macho e fêmea, incluso estruturas complementares de sarrafos em Maçaranduba, Angelim, Pinheiro ou equivalente, para fixação das paredes; cantoneiras de encontro/acabamento em meia cana em pinus ou equivalente; fechamento contínuo e adequado dos painéis estanques a água e ao vento.

## **4.3 Cobertura.**

Estrutura de sustentação em treliças/tesouras de madeira, de geometria e inclinação conforme projeto arquitetônico, alinhadas, com travamentos e ancoragens para rigidez e estabilidade suficientes aos vãos e cargas estáticas e dinâmicas; em madeira de lei, secas, retas, sem nós, isentas de manchas, carunchos, cupim ou brocas; não aparelhadas quando não aparentes (à vista), de seção maciça quadrada ou retangular, ou de composição com guias e tábuas, em peças inteiras sem emendas até as ligações das barras, fixação a prego ou parafusos/chapas; incluso terças e/ou ripamentos para o telhamento. Parte da estrutura poderá ser aparente, sendo neste caso de madeira aparelhada/beneficiada. Alternativamente a estrutura de sustentação da cobertura poderá ser em treliças metálicas, a critério do proprietário e responsável técnico.

Telhamento em chapas metálicas de aço galvanizado/zincado espessura 0,50 mm; cor natural, seção da face aparente tipo trapezoidal ou que remete ao estilo de telha colonial, com isolamento térmico; ou alternativamente chapas de fibrocimento de espessura mínima de 6 mm, com desempenho técnico adequado, segundo os critérios do proprietário e responsável técnico; incluso recortes, rufos, chapas de encontro, cumeeiras, parafusos, ganchos, selantes e acabamentos; para fechamento da cobertura contínuo, estanque a água e vento.



#### **4.4 Revestimentos de paredes.**

Aplicação manual de chapisco de ligação em argamassa de cimento e areia traço; complementado por emboço ou massa única em argamassa de cimento, cal e areia; em todas as faces e requadros aparentes internos e externos de estruturas de concreto e alvenarias da edificação.

Aplicação manual de revestimento cerâmico em placas, adequados aos ambientes de utilização, padrão popular, assente com argamassa industrializada e rejunte de acabamento nas juntas; ou alternativamente outra solução de impermeabilização efetiva com acabamento liso lavável; aplicadas do piso até a altura mínima de 2,00 m; nas 04 paredes internas do sanitário; em uma parede interna hidráulica da cozinha e uma parede interna hidráulica da lavanderia.

#### **4.5 Pavimentações e revestimentos de pisos.**

Execução de piso em concreto armado sobre lastro de pedra lascão, brita e lona plástica.

Por sobre o piso bruto, ou por sobre o radier de fundação, conforme o caso, execução de contrapiso de nivelamento em argamassa de cimento e areia, acabamento desempenado ou alternativamente piso bruto que dispense contrapiso.

Aplicação manual de revestimento cerâmico em placas, adequados aos ambientes de utilização, padrão popular, assente com argamassa industrializada e rejunte de acabamento nas juntas; aplicadas no piso de todos os ambientes internos e externos da edificação; complementados por rodapé cerâmico no encontro do revestimento cerâmico com as paredes de alvenaria e rodapés em madeira de pinus, eucalipto ou similar, no encontro do revestimento cerâmico com as paredes de madeira; ou alternativamente, outros revestimentos/acabamentos de pisos, de acordo com a legislação e que apresentem desempenho técnico adequado.

Execução de calçada no perímetro da edificação, em concreto armado sobre lastro de brita e acabamento desempenado, largura mínima de 70 cm, e 120 cm quando em residência acessível PNE/PCR.

#### **4.6 Esquadrias.**

Esquadrias em perfis de alumínio de acabamento natural/fosco, fechamento em lambris frisados, venezianas e/ou vidro liso, comum ou temperado, incolor, espessura mínima 4 mm; janelas tipo corrediças, basculantes, máximo-ar; e portas externas de giro e corrediças; instaladas firmes, seguras, alinhadas; incluso trancas, fechaduras, puxadores, acabamentos, guarnição e arremates; estanques a água e ao vento; em quantidades, dimensões e posições conforme indicações do projeto arquitetônico. Alternativamente as portas e janelas externas poderão ser em vidro temperado ou



madeira maciça, conforme critério do proprietário e responsável técnico, desde que com desempenho técnico adequado.

Instalação das portas internas de madeira, em folha média (NBR 15930), núcleo semi-sólido sarrafeado, capa lisa em HDF para pintura, padrão popular; em quantidades, dimensões, posição e giro conforme indicações do projeto arquitetônico; batente/marco em madeira maciça com rebaixo, em pinus, eucalipto ou equivalente, fixado com espuma expansiva; guarnição/vistas tipo lisas em madeira maciça de pinus, eucalipto ou similar quando internos e de Cedrinho, Angelim ou equivalente, quando externos; incluso fechaduras/espelhos, maçaneta, lingueta e trincos e chave tipo cilindro; dobradiças cromadas ou zincadas fixadas a parafuso.

#### **4.7 Forros.**

Execução de forro nos tetos de todos os ambientes internos, em nível ou inclinados, e externos da edificação e beirais da cobertura; em madeira beneficiada de pinus ou equivalente, lambris com friso, de encaixe macho e fêmea, fixados em caibros e sarrafos de sustentação; complementados por cantoneiras de acabamento em meia cana de madeira de pinus ou equivalente. Alternativamente os forros internos e externos poderão ser executados em laminas de PVC, com desempenho técnico adequado.

#### **4.8 Equipamentos sanitários, louças, metais e acessórios.**

Instalação no ambiente sanitário de 01 (uma) bacia sanitária (vaso) de uso adulto convencional ou PNE, conforme o caso; de louça branca, lisa, lavável, sifão aparente e com caixa de descarga acoplada ou válvula de parede, preferencialmente acionamento duplo; incluso assento convencional em PVC, parafusos para fixação, anel de vedação, rejuntamento e alimentação hidráulica com engate flexível de plástico branco.

Instalação no ambiente sanitário de 01 (um) lavatório de louça branca, lisa, lavável, de uso adulto convencional, com coluna de apoio até o piso ou PNE com coluna suspensa, conforme o caso; parafusos para fixação, torneira de mesa padrão popular, válvula em PVC, sifão tipo PVC flexível corrugado, rejuntamento e alimentação hidráulica com engate flexível de plástico branco.

Instalação de chuveiro tipo ducha, corpo em PVC, de aquecimento elétrico com regulagem de 03 temperaturas, incluso haste de fixação.

Instalação, a critério do proprietário e seu responsável técnico, dos itens complementares de: tanque de lavar roupas, torneiras para a pia da cozinha, tanque de lavar roupas e torneiras de jardim.

Instalação dos acessórios de papeleira, saboneteira, porta-shampoo, cabides, ganchos, espelhos e outros, a critério do proprietário e responsável técnico.





Para o caso de edificação acessível PNE deverão ser instalados os itens complementares de barras de apoio, sinalização, alarme de sanitário, banco articulado e ducha de parede para banho, espelho e outros, conforme NBR 9050/20.

#### **4.9 Instalações hidráulicas.**

Instalação da rede hidráulica de água fria potável para atendimento dos pontos de utilização da edificação, com abastecimento a partir da rede pública CASAN através de cavalete/hidrômetro, reservatório superior de acumulação, com boia de vazão, respiro e ladrão; e rede estanque de tubos, derivações e conexões em PVC rígido soldável e roscável; registros de barrilete, manutenção e de pressão; conforme normas técnicas pertinentes, dimensionamento e projeto a ser elaborado.

#### **4.10 Instalações de esgoto sanitário.**

Instalação de coleta, condução e tratamento dos esgotos sanitários domésticos da edificação; composta por rede primária, secundária, de ventilação e de gordura, estanque; em tubos e conexões em PVC rígido branco, enterradas quando externas ao piso; bitolas, suportes, declividades e traçado geométrico adequado; complementada por ralos, grelhas, caixas sifonadas, caixa de gordura, caixas de inspeção e sistema de tratamento individual composto no mínimo de tanque séptico e sumidouro de absorção, dentro dos limites do próprio terreno; tudo conforme normas técnicas e projeto, dimensionamento a ser elaborado.

#### **4.11 Instalações elétricas.**

Instalações elétricas em rede baixa tensão e medição única, a partir do ramal de serviço ligado a concessionária pública CELESC; para atendimento seguro dos pontos de utilização de tomadas de energia, iluminação, aquecedores e motores da edificação; com condutores/fiação isolados, disjuntores, aterramentos, eletrodutos, caixas e quadros necessários ao perfeito funcionamento, conforme normas técnicas, projeto e dimensionamento a ser elaborado. O projeto elétrico não é objeto de análise pelo município.

#### **4.12 Pintura.**

Execução no mínimo de lixamento e pinturas externas de todo o corpo da edificação; em fundo selador e 02 demãos de tinta acrílica nas paredes de alvenaria rebocadas e locais sem aplicação de revestimento cerâmico; e aplicação de fundo nivelador/preparador e pintura 02 demãos de verniz, tinta a óleo ou esmalte sintético, em paredes, oitões, esquadrias e forros de madeira externos.



#### **4.13 Impermeabilização.**

Execução das impermeabilizações de fundações, baldrame, pisos e paredes, a cargo do proprietário e seu responsável técnico.

### **5. RESPONSABILIDADE DAS PARTES.**

#### **5.1 Reponsabilidades do proprietário.**

O proprietário da edificação a construir, comprador do lote urbanizado, deverá atender sob sua responsabilidade:

- a) Contratação de profissional legalmente habilitado para elaboração do projeto arquitetônico e seus complementares de: estruturas, contenções, instalações hidráulicas, sanitárias, pluviais, elétricas, climatização, drenagem, terraplanagem, acessibilidade, entre outros; bem como responsável técnico pela execução da obra; com apresentação das respectivas ART's/RRT's;
- b) Solicitar ao município análise e aprovação dos projetos e documentação técnica elaborada para enquadramento nos termos deste termo de referência e liberação do alvará de construção antes do início das obras, nos termos e requisitos da legislação vigente para a data do protocolo;
- c) Executar planejamento, orçamento, empreitada e gerenciamento da obra, a seu critério, respondendo por seus custos, encargos, impostos, taxas, averbações, licenças;
- d) Responder por eventuais danos ou prejuízos causados ao município e/ou a terceiros; tais como acidentes e danificação de infraestrutura urbana de: passeios, meio fio, pavimentação, posteamento, boca de lobo, placas de sinalização, cercamentos, entre outros;
- e) Manter durante a obra o canteiro de serviços organizado e o terreno limpo, mesmo em caso de interrupção temporária dos serviços;
- f) Dar início efetivo na execução da obra no prazo máximo de 18 (dezoito) meses corridos, conforme Art. 9º parágrafo 1º do decreto nº 71/2023, a contar da publicação deste documento;
- g) Solicitar ao município o alvará sanitário e de habite-se quando da conclusão da edificação e antes da sua ocupação/operação;
- h) Promover uso e manutenção adequada da edificação depois de construída sobre o terreno objeto de contrato de compra com o município;
- i) Atender as demais prescrições de normas técnicas e legislação federal, estadual e municipal pertinentes, independente de citação ou transcrição;
- j) Atender aos demais requisitos do contrato de compra e venda.





## **5.1 Reponsabilidades do município.**

Ao município cabe:

- a) Prestar esclarecimentos, solicitados por escrito;
- b) Realizar análise e aprovação dos projetos e documentação técnica da obra, nos termos da legislação vigente e deste termo de referência;
- c) Atender as exigências do contrato de compra e venda;
- d) Prestar os serviços públicos de sua competência.

## **6 CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO OBJETO**

O município realizará o aceite do padrão de desempenho técnico mínimo da edificação, para fins de atendimento ao prescrito em contrato de compra e venda do lote urbanizado, em duas etapas; sendo a primeira antes do início da obra, mediante solicitação, através da análise e aprovação dos projetos e documentação técnica para liberação do alvará de construção; e após a sua conclusão, mediante solicitação, através da liberação do alvará sanitário e do habite-se da edificação.

Para fins de aferição técnica do início efetivo físico da obra; as fundações, pilares de colarinho e vigas baldrames, ou se for o caso, a fundação em radier, devem estar concluídos; mediante apresentação de laudo técnico elaborado pelo responsável técnico da obra.

## **7 ANEXOS**

São parte integrante deste termo de referência os anexos:

- Prancha única de leiaute arquitetônico, denominada: “PROJETO DE REFERÊNCIA MÍNIMA CASA PADRÃO”;
- Prancha única de leiaute arquitetônico, denominada: “PROJETO DE REFERÊNCIA MÍNIMA CASA PADRÃO COM ACESSIBILIDADE”;
- Minuta do contrato de compra e venda dos lotes urbanizados;
- Termo de recebimento/entrega de documentação.



## 8 ENCERRAMENTO

Estes são os padrões técnicos **mínimos** de referência a serem atendidos, que podem ser adequados para mais, desde que para uso residencial unifamiliar conforme premissa do programa habitacional e requisitos do contrato; segundo as condições, necessidades e critérios do comprador e seu responsável técnico; mediante aprovação prévia do município. Havendo divergência entre os leiautes arquitetônicos de referência e este documento, prevalece este texto. Para acesso aos arquivos PDF e/ou DWG/CAD editável dos leiautes arquitetônicos de referência enviar e-mail solicitando para: [engenharia@vargembonita.sc.gov.br](mailto:engenharia@vargembonita.sc.gov.br).

Nestes termos encerra-se o presente, impresso em 10 páginas.

Vargem Bonita - SC, 01 de setembro de 2023.

---

Eng.º civil DIEISON RAMOS GLASENAPP  
CREA/SC nº 58.024-5 / Matrícula nº 1965

---

ROSAMARCIA HETKOWSKI ROMAN  
Prefeita municipal



**SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS**

**TERMO DE RECEBIMENTO DE DOCUMENTAÇÃO**

Eu, \_\_\_\_\_, inscrito no CPF/MF sob nº \_\_\_\_\_, comprador do lote urbanizado nº \_\_\_\_\_ da quadra \_\_\_\_\_, localizado no loteamento Bom Jesus do programa de interesse social do município de Vargem Bonita - SC; declaro para os devidos fins, em atendimento ao disposto no Art. 9º do Decreto nº 71/2023 de 20/06/2023, que recebi em mãos 01 (uma) via física impressa dos documentos:

(     ) Prancha única de leiaute arquitetônico, denominada: “PROJETO DE REFERÊNCIA MÍNIMA CASA PADRÃO;

(     ) Prancha única de leiaute arquitetônico, denominada: “PROJETO DE REFERÊNCIA MÍNIMA CASA PADRÃO COM ACESSIBILIDADE;

(     ) Documento “TERMO DE REFERÊNCIA – PADRÃO CONSTRUTIVO MÍNIMO”.

Nestes termos,

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Assinatura