



PARECER TÉCNICO CIRCUNSTANCIADO

Ref.: TC N° 974664 / 2025 / Ministério das Cidades
Provisão de unidades habitacionais no Município do Carmo/RJ

Em relação ao Contrato de Repasse em epígrafe, cabem as seguintes justificativas técnicas, referentes à adoção de percentuais fora dos intervalos de referência da análise paramétrica (EAP) dos agrupadores, definidos pelo FHNIS:

Quanto ao item de telhados, o percentual ficou abaixo da referência, uma vez que a concepção de implantação das unidades habitacionais se deu em edificações de dois pavimentos, com duas unidades no pavimento térreo e duas unidades no pavimento superior (com exceção da unidade destinada a PcD). Como o projeto que embasa os intervalos de referência especifica unidades térreas avulsas, o mesmo acaba demandando maior quantidade de telhado do que a solução adotada pelo município, com dois pavimentos.

Quanto ao item de instalações hidráulicas / gás / incêndio, cabe informar que no caso específico, optou-se por instalações hidráulicas simplificadas, mas igualmente funcionais para o objetivo. Por conta disso, o orçamento para essa categoria ficou abaixo dos percentuais de referência.

Quanto ao item de esgoto sanitário, foi adotado sistema de fossa séptica, filtro anaeróbio e câmara sumidouro individuais. Isso ocorre devido a limitações quanto à rede municipal de esgotamento sanitário existente, que não ocorre próxima à área de intervenção. Como os itens orçamentários de fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro possuem valor considerável, o percentual de incidência do sistema de esgotamento sanitário ficou acima da referência. Isso é uma solução específica para a realidade do local de implantação, adotada de forma consciente, objetivando a melhor solução técnica aliada a um custo justificável de execução, que mesmo sendo acima da referência, acaba sendo inferior a outras soluções técnicas aplicáveis.

Quanto ao item de pavimentação, cabe informar que a concepção do conjunto de unidades habitacionais teve que envolver invariavelmente a execução de nova via para acesso às unidades. Para a devida execução da via, seguindo todos os parâmetros urbanísticos desejáveis, a mesma foi concebida com compactação e pavimentação total do seu leito, em blocos intertravados (melhor custo x benefício), meio-fio e sarjeta, passeios públicos em ambos os lados, sinalização viária, dispositivos de acessibilidade, etc. Seguindo essa mesma premissa de uma execução adequada da via, entendeu-se que os percentuais de referência para pavimentação (entre 1,00% a 1,50%) eram muito baixos para que a concepção do projeto fosse atendida. Portanto, foram adotados valores acima da referência de forma consciente, visando melhor qualidade do objeto a ser entregue à população.





PARECER TÉCNICO CIRCUNSTANCIADO

Ref.: TC Nº 974664 / 2025 / Ministério das Cidades (continuação)

Quanto ao item de energia e iluminação, uma vez que caberá à concessionária fornecer a extensão da rede elétrica na nova via (com postes, transformador, fiação, etc.), apenas foram orçados os braços de iluminação com respectivas luminárias, a ser instalados nos postes da concessionária, bem como as instalações elétricas internas e respectivos abrigos para os medidores (esses que por sua vez também serão fornecidos pela concessionária). Por conta disso, o orçamento para essa categoria ficou abaixo dos percentuais de referência. Mesmo assim, as instalações de energia e iluminação serão todas adequadas para o devido atendimento às unidades habitacionais.

Carmo/RJ, 01 de dezembro de 2025.

Diego de Salles Abreu Curty

Arquiteto e Urbanista - Responsável Técnico pelo Orçamento
CAU.: A69836-9

