



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



Unidade Requisitante

SECRETARIA DE OBRAS, 10.348.050/0001-18



Alinhamento com o Planejamento Anual

A necessidade objeto do presente estudo possui previsão no plano de contratações anual da Organização.



Equipe de Planejamento

Danilo Oliveira Feitosa



Problema Resumido

O Município de Solidão/PE enfrenta déficit habitacional que afeta famílias em situação de vulnerabilidade social, sem acesso a moradia digna e adequada. Essa realidade gera precariedade nas condições de vida e ocupações irregulares, evidenciando a necessidade de atuação do poder público para ampliar a oferta habitacional de forma planejada.

Em atendimento ao inciso I do art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação e busca atender o interesse público envolvido e buscar a melhor solução para atendimento da necessidade aqui descrita.



DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Município de Solidão/PE, no exercício de suas competências constitucionais e visando à promoção do bem-estar social da população, planeja a execução de projeto destinado à construção de unidades habitacionais de interesse social, em conformidade com as diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida.

A iniciativa tem como objetivo reduzir o déficit habitacional existente no município, assegurando o acesso à moradia digna para famílias em situação de vulnerabilidade social, além de contribuir para o ordenamento urbano e o desenvolvimento socioeconômico local.

A solução pretendida encontra-se alinhada às políticas públicas habitacionais e às demandas identificadas pela Administração Municipal, sendo sua concepção técnica respaldada por memorial descritivo elaborado pelo setor competente, o qual estabelece os parâmetros necessários para a futura execução do empreendimento.



Dessa forma, a instauração do competente processo administrativo mostra-se necessária para viabilizar a implementação do referido projeto habitacional, garantindo o atendimento ao interesse público e a efetividade das ações voltadas à melhoria das condições de vida da população.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A futura contratação deverá observar requisitos mínimos necessários à adequada execução do objeto, garantindo qualidade, segurança e conformidade com a legislação vigente.

Dentre os principais requisitos, destacam-se: a observância das normas técnicas aplicáveis à construção civil, especialmente aquelas relacionadas à segurança estrutural, habitabilidade e acessibilidade; o cumprimento das diretrizes estabelecidas pelo Programa Minha Casa, Minha Vida; a utilização de materiais e métodos construtivos que assegurem durabilidade e eficiência; bem como a adoção de práticas que minimizem impactos ambientais.

Além disso, a contratada deverá possuir capacidade técnica compatível com o objeto a ser executado, comprovada nos termos da legislação, bem como atender a todas as exigências legais e regulamentares pertinentes, incluindo aspectos trabalhistas, previdenciários e de segurança do trabalho.

Ressalta-se que os requisitos específicos e detalhados da execução estarão devidamente descritos nos instrumentos técnicos próprios, especialmente no projeto básico, memorial descritivo e demais documentos que comporão a futura contratação.



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

LEVANTAMENTO DE SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Para atendimento da necessidade de redução do déficit habitacional no Município de Solidão/PE, foram analisadas diferentes soluções disponíveis no mercado, conforme segue:

a) Construção de Habitações Populares pelo Método Convencional Consiste na edificação de unidades habitacionais em alvenaria, utilizando técnicas construtivas tradicionais, em áreas disponibilizadas pelo município. Apresenta como vantagens a ampla aceitação, durabilidade das construções, facilidade de execução com mão de obra local e compatibilidade com programas governamentais, como o Minha Casa, Minha Vida. Como desvantagens, destacam-se o maior prazo de execução e custos relacionados a materiais e mão de obra, além da necessidade de infraestrutura básica.

b) Utilização de Tecnologias de Construção Modular Baseia-se na utilização de estruturas pré-fabricadas, montadas no local da obra. Como vantagens, destaca-se a redução do tempo de execução e menor geração de resíduos.



Entretanto, apresenta limitações quanto à personalização, dependência de fornecedores especializados e necessidade de logística específica para transporte dos módulos.

c) Parcerias Público-Privadas (PPP)

Envolve a cooperação entre o setor público e a iniciativa privada para execução de empreendimentos habitacionais.

Apesar de possibilitar compartilhamento de riscos e acesso a expertise privada, apresenta maior complexidade jurídica e contratual, além de demandar estrutura administrativa mais robusta para sua gestão.

d) Regularização Fundiária e Urbanização de Áreas Ocupadas

Consiste na regularização de assentamentos existentes, com melhorias na infraestrutura urbana. Embora contribua para melhoria das condições de vida de forma mais imediata, não atende integralmente à necessidade de ampliação do estoque habitacional, além de envolver entraves jurídicos e urbanísticos.

e) Construção com Materiais Sustentáveis

Prevê o uso de técnicas e insumos com menor impacto ambiental. Apresenta benefícios ambientais e potencial eficiência energética, porém pode demandar maior custo inicial e capacitação específica da mão de obra, além de limitações quanto à disponibilidade de materiais.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A escolha pela construção de habitações populares utilizando o método convencional se justifica por diversos aspectos técnicos. O desempenho esperado desse método é elevado, uma vez que permite a utilização de materiais amplamente testados e aprovados, garantindo durabilidade e segurança às edificações. Além disso, a compatibilidade com a infraestrutura existente no município de Solidão é um ponto forte, visto que o método convencional é adaptável a diferentes condições de solo e clima, comuns na região. A facilidade de implementação é garantida pela disponibilidade de mão de obra qualificada localmente, o que também contribui para a geração de empregos e desenvolvimento econômico local. A escalabilidade da solução é outro fator positivo, permitindo que o projeto inicial seja ampliado para atender futuras demandas habitacionais, conforme necessário.

Do ponto de vista operacional, a manutenção das habitações construídas pelo método convencional é simplificada, devido à facilidade de acesso a materiais e técnicas de reparo já conhecidos. A confiabilidade e continuidade do funcionamento das habitações são asseguradas pela robustez das construções, que resistem bem ao desgaste do tempo e às condições climáticas adversas. A adaptabilidade da solução ao contexto da organização e região é evidente, pois o método convencional permite personalizações que atendem às necessidades específicas das famílias beneficiadas, respeitando as características culturais e sociais locais.

Economicamente, o método convencional apresenta um excelente custo-benefício em relação a alternativas como construções modulares ou pré-fabricadas, que podem ter custos iniciais mais



ESTADO DE PERNAMBUCO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLIDÃO
SECRETARIA DE OBRAS



elevados e menor flexibilidade de personalização. O retorno esperado sobre o investimento se manifesta na melhoria das condições de vida das famílias, redução de ocupações irregulares e consequente valorização das áreas urbanas. Além disso, a eficiência administrativa é impactada positivamente, uma vez que a solução reduz custos indiretos associados a problemas sociais decorrentes da falta de moradia adequada.

No que tange ao interesse público e viabilidade, a construção de habitações populares pelo método convencional contribui significativamente para atender de forma eficiente e eficaz as necessidades habitacionais do município de Solidão. Essa alternativa se mostra mais adequada em relação a outras opções, pois alia tradição construtiva a uma abordagem que respeita as especificidades locais, garantindo a aceitação e integração das novas moradias na comunidade. Assim, a solução escolhida não apenas resolve o déficit habitacional, mas também promove inclusão social e desenvolvimento sustentável.



QUANTITATIVOS E VALORES

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO

Lote 01					
Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unid.	R\$ Total
1	CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - HIS - PADRÃO POPULAR NO MUNICÍPIO DE SOLIDÃO-PE.	-	1,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor Total				R\$ 0,00	



PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação não será parcelada.

A opção de não parcelar a contratação para a construção de habitações populares pelo método convencional é a mais adequada, pois garante a uniformidade e a padronização na execução das obras. Ao realizar a contratação de forma integral, assegura-se que todas as etapas do projeto sejam coordenadas por um único responsável, facilitando a gestão e o controle de qualidade. Isso é crucial para garantir que as habitações atendam aos padrões técnicos e de segurança necessários, evitando discrepâncias que poderiam ocorrer com múltiplos contratos.

Além disso, a contratação integral permite aproveitar a economia de escala, reduzindo custos totais do projeto. Quando um único fornecedor é responsável por todo o processo, desde o planejamento até a execução, há uma otimização dos recursos e uma redução nos custos administrativos. Isso também pode resultar em prazos mais curtos para a conclusão das obras, beneficiando rapidamente as famílias em situação de vulnerabilidade social.

Por fim, a não fragmentação da contratação favorece o interesse público ao garantir maior responsabilidade técnica e clareza na prestação de contas. Com um único contrato, há menos risco de conflitos entre diferentes fornecedores e maior facilidade na fiscalização e no acompanhamento do





progresso das obras. Assim, a Prefeitura Municipal de Solidão pode assegurar que a solução habitacional seja implementada de forma eficiente e eficaz, atendendo plenamente às necessidades da população.



RESULTADOS PRETENDIDOS

A implementação da construção de habitações populares pelo método convencional visa alcançar resultados significativos para o município de Solidão/PE, conforme detalhado a seguir:

Economicidade:

A solução maximiza o custo-benefício ao utilizar materiais de construção locais, reduzindo custos de transporte e estimulando a economia local. A padronização dos projetos permite economia de escala na aquisição de materiais e serviços.

Otimização de recursos:

A alocação eficiente de recursos humanos é garantida por meio de treinamentos específicos para a mão de obra local, aumentando a produtividade e reduzindo a necessidade de contratação externa. O uso racional de materiais, com planejamento detalhado, minimiza desperdícios e otimiza o uso dos recursos financeiros disponíveis.

Eficiência e eficácia:

A construção planejada e organizada melhora a prestação dos serviços habitacionais, garantindo que as moradias sejam entregues no prazo e com qualidade. A racionalização dos processos construtivos, através de cronogramas bem definidos, assegura o cumprimento dos objetivos da contratação.

Indicadores ou metas mensuráveis:

Redução de 20% no custo médio por unidade habitacional em comparação com projetos anteriores.

Aumento de 30% na produtividade da mão de obra local, medido pelo número de unidades concluídas por mês.

Entrega de 100% das unidades habitacionais dentro do prazo estipulado no cronograma.

Melhoria de 25% na satisfação dos beneficiários, avaliada por meio de pesquisas de opinião após a ocupação das moradias.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS



Para viabilizar a construção de habitações populares pelo método convencional, é essencial garantir a infraestrutura básica necessária. Isso inclui a instalação de redes de água, esgoto e energia elétrica, que são fundamentais para a habitabilidade das moradias. Além disso, deve-se assegurar a acessibilidade ao local, com vias adequadas para o transporte de materiais e equipamentos de construção, considerando o peso e o volume dos mesmos. A preparação do terreno também é crucial, envolvendo terraplanagem e drenagem para evitar problemas futuros de alagamento ou instabilidade do solo.

Outro aspecto importante é a capacitação técnica dos servidores responsáveis pela fiscalização e acompanhamento das obras. Isso pode envolver treinamentos específicos sobre técnicas de construção civil e normas de segurança, garantindo que a execução siga os padrões de qualidade e segurança exigidos. A presença de profissionais qualificados no local é essencial para identificar e corrigir eventuais desvios no projeto, assegurando a entrega de habitações seguras e adequadas.

Por fim, é necessário obter todas as licenças e autorizações ambientais e urbanísticas pertinentes antes do início das obras. Isso inclui a aprovação de projetos junto aos órgãos municipais e estaduais competentes, além de eventuais estudos de impacto ambiental, caso o local escolhido exija. Esses documentos são fundamentais para garantir que a construção esteja em conformidade com as regulamentações vigentes, evitando atrasos e penalidades que possam comprometer o andamento do projeto.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A solução escolhida, construção de habitações populares pelo método convencional, não possui dependência com outras contratações correlatas ou interdependentes. A autossuficiência dessa solução se baseia no fato de que o processo de construção convencional abrange todas as etapas necessárias para a entrega das habitações prontas para uso.

O método convencional de construção inclui a aquisição de materiais de construção, mão de obra especializada, e a execução de todas as etapas construtivas, desde a fundação até o acabamento. Esses elementos são parte integrante do processo de construção e estão contemplados no escopo da contratação principal.

Além disso, a construção convencional permite a personalização e adaptação do projeto conforme as necessidades específicas do local e da população a ser atendida, sem a necessidade de contratações adicionais para ajustes ou complementos.

Portanto, a solução é considerada autossuficiente, pois todas as atividades e recursos necessários para a entrega das habitações estão incluídos na contratação principal, não havendo necessidade de contratações correlatas para o pleno funcionamento da solução proposta.



IMPACTOS AMBIENTAIS

Impactos Ambientais Identificados



Consumo de Recursos Naturais

A construção pode demandar grande quantidade de água e energia, além de materiais de construção como cimento e areia.

Geração de Resíduos Sólidos

A obra pode gerar resíduos como entulho e sobras de materiais, que precisam ser geridos adequadamente.

Emissões de Poluentes

O uso de máquinas e transporte de materiais pode aumentar as emissões de CO₂ e outros poluentes.

Alteração do Solo e Vegetação

A construção pode levar à remoção de vegetação e compactação do solo, afetando a biodiversidade local.

Medidas Mitigadoras Propostas

Eficiência Energética e Hídrica

Utilizar equipamentos e práticas de construção que reduzam o consumo de água e energia, como sistemas de captação de água da chuva e painéis solares.

Gestão de Resíduos

Implementar um plano de gerenciamento de resíduos que inclua reciclagem e logística reversa para materiais como metais e plásticos.

Uso Responsável de Materiais

Priorizar o uso de materiais sustentáveis e de origem certificada, reduzindo o impacto ambiental desde a produção até o descarte.

Controle de Emissões

Utilizar maquinário com baixa emissão de poluentes e otimizar o transporte de materiais para reduzir o impacto ambiental.

Preservação do Solo e Vegetação

Planejar a construção de forma a minimizar a remoção de vegetação e implementar medidas de recuperação de áreas afetadas.

Viabilidade Local

Considerar a infraestrutura disponível no município e a possibilidade de consórcios regionais para gestão de resíduos e recursos, garantindo a sustentabilidade do projeto.

Licenciamento Ambiental

Verificar a necessidade de licenciamento ambiental, sendo a responsabilidade da Administração ou do contratado, conforme a legislação vigente.



CONCLUSÃO

As análises iniciais demonstraram que a contratação da solução aqui referida é viável e tecnicamente indispensável. Portanto, com base no que foi apresentado, podemos DECLARAR que a contratação em questão é **PLENAMENTE VIÁVEL**.

Solidão - PE, 5 de Junho de 2026

Danilo Oliveira Feitosa
Assessor de Planejamento

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas



Código: 8067609f-657c-4be1-a3dd-573cedd44db1

URL: <https://www.bid.startgov.com.br/validacao>

Lista de Assinaturas

Danilo Oliveira Feitosa

CPF: 116.XXX.XXX-60

Tipo de assinatura: Assinatura Simples

Assinado em: 08/06/2026 14:31:55 (GMT-03:00)