



## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

# **CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADES DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - HIS - PADRÃO POPULAR EM SANTA CRUZ DA BAIXA VERDE - PE**

SANTA CRUZ DA BAIXA VERDE - PE

FEVEREIRO/2026

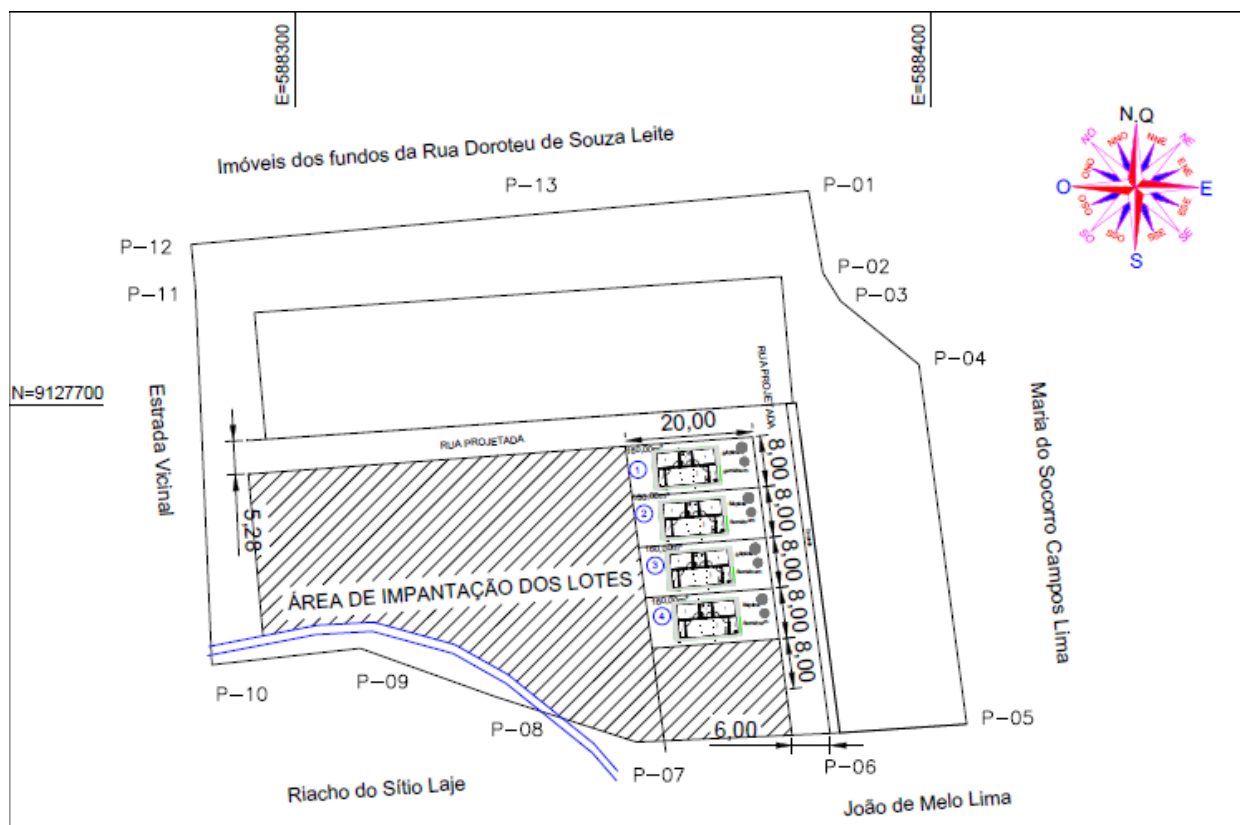


## PLANTA DE SITUAÇÃO



**IMAGEM 02: Localização do terreno de 16 unidades de habitação de interesse social – SANTA CRUZ DA BAIXA VERDE/PE (Google Earth)**

4 unidades da obra em questão, estão localizadas na Rua Projetada, no distrito de Jatiúca em Santa Cruz Da Baixa Verde/PE.



**IMAGEM 03: Localização do terreno de 4 unidades de habitação de interesse social – SANTA CRUZ DA BAIXA VERDE/PE.**



## PLANTA DE SITUAÇÃO



**IMAGEM 04: Localização do terreno de 4 unidades de habitação de interesse social – SANTA CRUZ DA BAIXA VERDE/PE (Google Earth)**



#### 4. DADOS DO PROCESSO:

Unidade Administrativa Requisitante:	Prefeitura Municipal de Santa Cruz Da Baixa Verde
Objeto:	<i>Contratação de empresa especializada na prestação de serviços para <b>CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADES DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - HIS - PADRÃO POPULAR EM SANTA CRUZ DA BAIXA VERDE – PE.</b></i>

#### 5. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A contratação de empresa especializada para a **CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADES DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**, visa atender famílias em situação de vulnerabilidade social, que se enquadram nos critérios sociais de baixa renda e que atualmente vivem em condições habitacionais inadequadas, como moradias precárias, coabitação forçada, áreas de risco ou sem acesso à infraestrutura básica.

O serviço tem por finalidade:

- Reduzir o déficit habitacional do município;
- Promover a inclusão social de famílias em situação de vulnerabilidade;
- Melhorar as condições de vida da população beneficiada;
- Garantir o acesso à moradia segura, salubre e com infraestrutura essencial.

#### 6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O objeto a ser licitado, pelas suas características e com base nas justificativas apresentadas acima, será por meio de licitação, na Modalidade de Concorrência Pública,



menor preço, em conformidade com a legislação vigente exigidos nesse instrumento e no Termo de Referência.

Para a presente contratação será elaborado o Projeto Básico com as Especificações Técnicas e outros elementos necessários e suficientes que assegure a efetividade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental para esta execução. De modo, a proporcionar a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução.

#### **6. REQUISITOS TECNICOS DA CONTRATAÇÃO**

- Definição do local de execução dos serviços, a saber: endereço indicado no objeto deste documento;
- Definição dos serviços a serem executados, dos materiais a serem aplicados e/ou substituídos, de acordo com as determinações dos projetos, dos memoriais descritivos e das especificações técnicas, a serem atendidas pela Contratada;
- Definição da metodologia executiva a ser adotada, de acordo com as normas técnicas vigentes e recomendações dos fabricantes;
- Definição do orçamento e do prazo de execução da obra, com detalhamento de marcos intermediários e finais das etapas, definidos no cronograma físico-financeiro da obra;
- Empresa de engenharia para execução de serviços de reforma de edificação em alvenaria com estrutura de concreto armado, conforme quantitativos previstos nos projetos;
- Certidão de registro/quitação da contratada junto ao CREA, da qual deverá constar os nomes dos profissionais que poderão atuar como responsáveis técnicos pelos serviços a serem executados, conforme disciplina a Resolução 425/98 do CONFEA, artigo 4º, parágrafo único;
- Certidão de registro/quitação da contratada junto ao CAU, da qual deverá constar os nomes dos profissionais que poderão atuar como responsáveis técnicos pelos serviços a serem executados, conforme os artigos 45 a 50 da Lei nº 12.378, de 2010.
- Comprovação de aptidão técnica, consistente na apresentação de uma ou mais certidões de acervo técnico expedidas pelo CREA / CAU, em nome dos profissionais que exercerão a



função de responsáveis técnicos, comprovando a execução de obra ou serviço com características similares ao objeto a ser contratado, mediante apresentação de Atestado de Capacidade Técnico-profissional;

- Apresentação, por parte da contratada, de Atestado de Capacidade Técnico-operacional, comprovando a realização de obras ou serviços com características similares ao objeto a ser contratado;

- Definição de cláusulas e condições para a execução dos serviços que possibilitem à contratada efetivar o planejamento para a execução dos serviços em conformidade com a logística e infraestrutura existentes no mercado, e, dessa forma, possibilitar a obtenção de preços mais competitivos para a contratação;

- Cumprimento, por parte da contratada, de Plano de Gerenciamento de Resíduos, garantindo o correto descarte dos resíduos segundo sua classe.

## **7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO**

A estimativa dos quantitativos são baseados no levantamento “in loco” gerando a memória de cálculo para o programa de necessidade. A contratação será compatível com os quantitativos levantados no projeto básico e com a tabela de referência do SINAPI.

Os custos de execução destes serviços, serão apresentados em planilha orçamentária e elaborados por equipe técnica devidamente capacitada, que resultará no orçamento completo da obra a ser executada.

## **8. FONTE DE RECURSO**

Valor do “Proponente”, R\$ 63.170,79 (Sessenta e Três Mil e Cento e Setenta Reais e Setenta e Nove Centavos) de contrapartida. Valor do “Concedente” R\$ 2.800.000,00 (Dois Milhões, Oitocentos Mil Reais), recurso do Programa Minha Casa, Minha Vida do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), conforme o Termo de Compromisso nº





042664/2025 (transferegov.br). Totalizando R\$ 2.863.170,79 (Dois Milhões, Oitocentos e Sessenta e Três Mil e Cento e Setenta Reais e Setenta e Nove Centavos).

#### **9. ESTIMATIVA DE PREÇOS DE MERCADO**

A estimativa de preços da contratação será compatível com os quantitativos levantados no projeto básico e com os preços do SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, que é a principal tabela utilizada no orçamento de obras em geral.

Na falta de composição no boletim de referência SINAPI, deve-se apresentar a composição unitária do serviço, contendo as justificativas técnicas para as composições adotadas, com elementos suficientes que permitam o controle da motivação dos atos que fundamentaram os valores adotados (por exemplo, memória de cálculo dos coeficientes de utilização de insumos), bem como a identificação do responsável pela elaboração.

O Tribunal de Contas da União recomenda adotar a composição de outros sistemas referenciais de preços, desde que mantidos os coeficientes de consumo para cada serviço, utilizando-se o custo dos insumos obtidos no SINAPI. Nos casos em que este não contemple os serviços em análise, exige-se que se busque informações em outras fontes de preços para análise do orçamento de obra pública.

Os custos de execução, apresentados em planilha orçamentária, serão elaborados por equipe técnica devidamente capacitada, que resultará no orçamento completo da obra a ser executada, inclusive com valor final de referência da contratação, que deverá compor a documentação do Projeto Básico, Projeto Executivo e Termo de Referência.

#### **10. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

A escolha da modalidade “Concorrência” se justifica pela ampla publicidade na contratação da empresa que irá executar os serviços previstos, mas também pela possibilidade de atestar previamente que as empresas interessadas em participar do certame possuem os requisitos mínimo de qualificação exigidos para execução do objeto a ser licitado.



A Concorrência caracteriza-se como modalidade de licitação, sendo definida no art.28, inciso II, pela Lei n.14.133/2021, como adequada para contratação de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns de engenharia. Na concorrência a disputa de preços acontece entre quaisquer interessados, desde que comprovem preencher os requisitos de qualificação nos termos exigidos pelo edital.

A nova lei de licitações em seu art.29, determina que a concorrência e o pregão seguem o rito procedimental comum, ou seja, possuem as fases: preparatória, de divulgação de edital de licitação, de apresentação de propostas e lances, quando for o caso, de julgamento, de habilitação, recursal e de homologação.

Para a escolha da modalidade apropriada, na fase de planejamento, deve-se considerar a aplicação do pregão sempre que o objeto possuir padrões de desempenho e qualidade que possam ser objetivamente definidos pelo edital, sendo que não se aplicará o pregão às contratações de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual e de obras e serviços de engenharia, desde que estes não se qualifiquem como comuns.

#### **11. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:**

A contratação destina-se a execução de obra do tipo convencional, com elementos que deverão ser definidos em projeto básico que deverão prever, inicialmente, os seguintes serviços:

- **SERVIÇOS PRELIMINARES:** O lote onde será edificada a unidade habitacional deverá ser limpo e nivelado antes do início dos serviços de locação, atendendo os níveis de piso determinados em projeto. A seguir a obra será locada conforme determinado nas plantas.
- **FUNDAÇÕES:** A fundação a ser executada será superficial do tipo sapatas isoladas. Será executada uma viga de baldrame com concreto de resistência característica de 20 MPa, aço do tipo CA-50 e dimensões de 12 x 30 cm, a qual será impermeabilizada com hidro asfalto em todas as faces.



- **SUPERESTRUTURA:** A superestrutura será de concreto armado, sendo os pilares de dimensões 14 x 26 cm e as vigas do nível 2,85 com dimensões 12 x 25 cm. Todo concreto da superestrutura será de 20 Mpa. Deverão ser previstos pilaretes de amarração da alvenaria destinada aos oitões da casa. A laje do teto do banheiro será rebaixada conforme cota do projeto e será do tipo vigotas pré-moldadas h = 12cm, com pé direito mínimo de 2,40 m nesta área.
- **ALVENARIA:** As paredes da edificação serão de alvenaria de bloco cerâmico ou de concreto não estrutural, dimensões 9 x 19 x 19 cm, posicionados com argamassa de assentamento com preparo em betoneira. Antes de serem utilizados, os tijolos serão umedecidos, evitando que estes absorvam a água da argamassa de assentamento. As fiadas serão alinhadas e aprumadas, podendo as juntas apresentarem espessura máxima de 1,5 cm. Nos vãos das portas e janelas serão executadas vergas transpassando a alvenaria em no mínimo 20 cm para cada lado. As contravergas serão executadas em todas as janelas.
- **PISO:** Em todos os cômodos será executado o assentamento do piso com revestimento cerâmico.
- **FORRO:** O forro da edificação será em PVC.
- **COBERTURA:** A cobertura será com estrutura de madeira tratada com pintura imunizante compostas por ripas, caibros e terças com 2 águas e telha cerâmica capa-canal com inclinação de 30%. Deverá ser realizada a amarração de 3 fiadas de telhas dos beirais.
- **REVESTIMENTO:** As paredes internas e externas da edificação receberão revestimento de chapisco, emboço e reboco. As paredes dos banheiros receberão revestimento cerâmico do piso ao forro na área do box de chuveiro. As demais paredes do banheiro, assim como a da cozinha e lavanderia receberão revestimento cerâmico com 1,5 de altura. Nas áreas



com revestimento cerâmico, será executada argamassa traço 1:2:8, com preparo mecânico, aplicado manualmente. As paredes externas, sobre chapisco, serão feitas com massa única em argamassa com traço 1:2:8, acrescida de faixa impermeável de 60 cm de altura.

- **ESQUADRIAS:** As portas externas, de acesso à sala e cozinha, serão metálicas. As portas internas da edificação serão de madeira. Todas as portas deverão respeitar as dimensões do projeto. As janelas deverão ser metálicas, de preferência com veneziana nos dormitórios nas regiões em que predominam esta solução. Os vidros utilizados nas janelas serão transparentes e lisos, com espessura de no mínimo 4 mm.
- **PINTURA:** As paredes internas e externas serão previamente lixadas, após será aplicado selador acrílico, em seguida pintadas com tinta acrílica. Serão aplicadas tantas demãos de tinta quantas forem necessárias para um perfeito cobrimento e acabamento adequado.
- **INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS:** Para atender a demanda de consumo de água fria conforme cálculo, será instalado um reservatório de fibra de vidro com capacidade de 500L para cada unidade. As tubulações de esgoto seguirão o sistema proposto pelo projeto de instalações hidráulicas. Haverá um conjunto de tratamento de esgoto para cada unidade.
- **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:** As instalações elétricas obedecerão às normas da ABNT e a concessionária de energia. Os quadros de distribuição internos possuirão circuitos separados, sendo estes divididos entre iluminação, tomadas, tomadas especiais e chuveiro.
- **SERVIÇOS FINAIS:** Após a conclusão dos serviços, a obra será limpa, os entulhos totalmente removidos, em perfeitas condições para receber o Habite-se.





## **12. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO-PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO**

O parcelamento da solução não é indicado, considerando que o gerenciamento da obra permanecerá sobre a gestão de um único contratado, resultando num maior nível de controle da execução dos serviços por parte da administração, concentrando a responsabilidade da obra e a garantia dos resultados numa única pessoa jurídica para uma maior eficiência dos serviços.

## **13. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

A execução do presente projeto habitacional tem como finalidade reduzir o déficit habitacional do município e promover moradia digna às famílias em situação de vulnerabilidade social, alcançando os seguintes resultados:

### **1. Redução do Déficit Habitacional**

- Construção e entrega de 20 unidades habitacionais padrão popular.
- Atendimento direto a 20 famílias de baixa renda.
- Redução de moradias improvisadas, precárias ou em áreas de risco.

### **2. Garantia de Moradia Digna**

- Disponibilização de unidades com condições adequadas de habitabilidade, ventilação, iluminação e salubridade.
- Implantação de infraestrutura básica (água, energia elétrica e esgotamento sanitário).
- Promoção da segurança estrutural e conforto mínimo às famílias beneficiadas.

### **3. Promoção da Inclusão Social**

- Estabilidade residencial para famílias em situação de vulnerabilidade.
- Fortalecimento do vínculo familiar e comunitário.
- Melhoria da autoestima e das condições de desenvolvimento social.

### **4. Melhoria das Condições de Saúde Pública**

- Redução de doenças associadas à insalubridade habitacional.
- Diminuição da exposição a riscos ambientais.



- Impacto positivo na qualidade de vida das famílias atendidas.

#### **5. Desenvolvimento Urbano Ordenado**

- Organização e regularização da ocupação urbana.
- Valorização da área beneficiada.
- Contribuição para o planejamento territorial do município.

#### **6. Impacto Socioeconômico Local**

- Geração de empregos diretos e indiretos durante a execução da obra.
- Aquecimento do comércio local por meio da aquisição de materiais e serviços.
- Estímulo à economia municipal.

#### **7. Resultados Quantitativos Esperados**

- Atendimento direto estimado de aproximadamente 60 a 100 pessoas (considerando média familiar).
- Redução percentual do déficit habitacional local.
- Entrega das unidades com padrão construtivo compatível às normas técnicas vigentes.

#### **14. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS:**

A Administração tomará as seguintes providências previamente ao contrato:

- Definições dos servidores que farão parte da equipe de fiscalização e gestão contratual;
- Capacitação dos fiscais e gestores a respeito do tema objeto da contratação;
- Definição de planos de trabalho com vistas à boa execução contratual;
- Acompanhamento rigoroso dos serviços apresentados para a realização das adequações e melhorias no objeto a ser contratado.

#### **15. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES**

Não há.



## **16. IMPACTOS AMBIENTAIS**

É de responsabilidade da empresa contratada tomar as medidas cabíveis para que os serviços empregados não se tornem agressivo ao meio ambiente.

## **17. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Diante do exposto, declara-se ser VIÁVEL a contratação pretendida com base neste Estudo Técnico Preliminar.

---

Carlos Filipe Cavalcante Melo  
Engenheiro Civil  
CREA/PE N°: 77693

