

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS DO MCMV SUB - 50, NO MUNICÍPIO DE BREJO DA MADRE DE DEUS-PE.

1. INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar – ETP é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação, que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução. Ele serve de base ao Termo de Referência a ser elaborado, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

O ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento de demanda registrada no Documento de Formalização da Demanda – DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a tomada de decisão e o prosseguimento do respectivo processo de contratação.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O objeto do presente Estudo Técnico Preliminar, é a CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS DO MCMV SUB - 50, NO MUNICÍPIO DE BREJO DA MADRE DE DEUS-PE, CONFORME TERMO DE COMPROMISSO Nº 992392/2025/ MCIDADES/CAIXA _____

Esta ação tem como objetivo reduzir o déficit habitacional do Município de Brejo da Madre de Deus/PE com a construção de 40 unidades habitacionais de interesse social, pelo Programa Minha Casa, Minha Vida. O empreendimento beneficiará famílias em situação de vulnerabilidade, que vivem em condições precárias de moradia, coabitação, aluguel social ou situação de rua, garantindo moradia digna e segura. Além das casas, o projeto também prevê intervenções necessárias para a implantação das mesmas (drenagem, pavimentação e redes de água, energia e esgoto), contribuindo para o desenvolvimento sustentável, a valorização do entorno e o crescimento ordenado da cidade, reforçando o compromisso do poder público com a melhoria das condições de vida da população de menor renda.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação será realizada por meio de licitação, na modalidade Concorrência Eletrônica, sob **Regime de Contratação Integrada (RCI)**, na forma da Lei nº 14.133/2021.

A contratação tem natureza de serviço especial de engenharia, tendo em vista que, por sua alta heterogeneidade ou complexidade, não pode se enquadrar na definição de serviço comum de engenharia, nos termos do art. 6º, inciso XXI, alínea 'b', da Lei Federal nº 14.133/2021.

As quantidades informadas neste Estudo Técnico serão suficientes para à demanda do objeto, conforme disposições do anteprojeto.

A contratação deverá contemplar todas as etapas necessárias à construção de 40 (quarenta) unidades habitacionais de interesse social no Município de Brejo da Madre de Deus/PE, conforme as diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida (FNHIS), garantindo o atendimento integral às normas técnicas e legais aplicáveis. As unidades deverão possuir padrão construtivo compatível com o de habitação de interesse social, observando a **NBR 15.575 (Norma de Desempenho)** e demais normas da ABNT relativas à segurança, habitabilidade, conforto térmico e acústico, eficiência energética e acessibilidade.

Neste viés, a contratada deverá atender aos seguintes requisitos técnicos:

A. A Empresa Licitante deverá apresentar **certidão de registro e quitação (CRQ), vigente** na data do certame, emitido pelo conselho profissional competente, CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e/ou CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo (em conformidade com o inciso V do Art. 67 da Lei 14.133/2021), relativa à licitante e ao seu responsável técnico;

B. **Comprovação da capacitação técnico-operacional** do licitante, demonstrando, a qualquer tempo, a execução de obra ou serviço de características semelhantes ao objeto do certame, através de atestado(s), fornecido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, cuja contratada seja a licitante, acompanhado(s) de ART e/ou RRT registrada à época da execução do(s) serviço(s), incluindo obrigatoriamente os seguintes serviços (em conformidade com o inciso II e § 2º do Art. 67 da Lei 14.133/2021):

1. Alvenaria de blocos cerâmicos ou de concreto;
2. Estrutura/trama de madeira para telhados em telhas cerâmicas;
3. Emboço ou reboco ou massa única;
4. Pavimento em paralelepípedos graníticos.

C. **Comprovação da capacitação técnico-profissional:** A Empresa Licitante deverá comprovar que possui no seu quadro técnico, na data prevista para entrega da proposta, profissional de nível superior detentor de atestado(s) de **capacidade técnica** na execução

de obra ou serviço de características semelhantes ao Objeto do presente certame, através de atestado(s) fornecido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado, devidamente certificado pelo CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e/ou CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, referente à obra similar, incluindo obrigatoriamente os seguintes serviços (em conformidade com o inciso I e § 1º do Art. 67 da Lei 14.133/2021):

- 1. Alvenaria de blocos cerâmicos ou de concreto;**
- 2. Estrutura/trama de madeira para telhados em telhas cerâmicas;**
- 3. Emboço ou reboco ou massa única;**
- 4. Pavimento em paralelepípedos graníticos;**

A comprovação do vínculo do profissional detentor do atestado técnico apresentado, será feita mediante cópia do contrato (registro no CREA e/ou CAU) e da Carteira Profissional, no caso de empregado da empresa, ou através de registro deste empregado como integrante do quadro permanente da licitante, comprovado através da Certidão de Registro de Quitação - CRQ, expedida pelo CREA e/ou CAU, ou ainda através da apresentação de cópia do Estatuto ou Contrato Social, devidamente registrado no órgão competente, no caso de proprietário ou sócio, ou mediante apresentação de cópia do contrato de prestação de serviços firmado sob a égide da legislação civil, e caso dito contrato ainda não tenha sido firmado, por meio de declaração formal de contratação futura do profissional indicado, acompanhada de anuência deste.

O Quadro 01 apresenta as características gerais desejáveis da presente contratação.

Quadro 01 - Características

Nº	REQUISITO	JUSTIFICATIVA PARA EXIGÊNCIA
1	Registro junto ao conselho profissional	Lei nº 5.194/1966; Lei 14.133/2021
2	Capacidade técnica profissional	Lei 14.133/2021
3	Capacidade técnica operacional	Lei 14.133/2021
4	Atender às especificações do projeto	Lei 14.133/21, Resolução TCE 114/2020
5	Atender às normas técnicas da ABNT	Lei nº 8.078/1990

Subcontratação

É vedada a subcontratação integral do objeto contratado. Admite-se a subcontratação parcial de serviços ou etapas específicas da obra que, por sua natureza técnica ou grau de especialização, demandem a atuação de empresas ou profissionais legalmente habilitados, desde que não recaia sobre as parcelas principais do objeto.

Consideram-se parcelas principais aquelas correspondentes aos conjuntos de serviços para os quais foi exigida, como requisito de habilitação técnico-operacional, a comprovação de execução de serviços de características semelhantes.

A subcontratação somente poderá ocorrer mediante prévia e expressa autorização da Contratante, após análise da sua necessidade, viabilidade técnica e compatibilidade com o objeto contratado, devendo a Contratada apresentar a documentação pertinente e comprovar a idoneidade técnica da subcontratada.

A Contratada permanecerá integralmente responsável pela execução do objeto, respondendo pela supervisão, coordenação e cumprimento das obrigações contratuais relativas às parcelas subcontratadas, não se estabelecendo qualquer vínculo jurídico entre a Contratante e a subcontratada.

Vistoria

A avaliação prévia do local de execução da obra é facultativa, de modo as licitantes obterem, para sua própria utilização e por sua exclusiva responsabilidade, toda a informação necessária à elaboração da proposta, podendo ser substituída por declaração de pleno conhecimento, sendo assegurado ao interessado o direito de realização de vistoria prévia, acompanhado por servidor designado para esse fim, de segunda à sexta-feira, das 8:00 às 12:00h.

Serão disponibilizados data e horário diferentes aos interessados em realizar a vistoria prévia.

Para a vistoria, o representante legal da empresa ou responsável técnico deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil e documento expedido pela empresa comprovando sua habilitação para a realização da vistoria.

As visitas poderão ser agendadas diretamente na Secretaria Municipal de Obras, localizada na Praça Vereador Abel de Freitas, 64, Centro, Brejo da Madre de Deus/PE no horário das 08:00 às 12:00 horas, ou através do e-mail: secobras@brejomdeus.pe.gov.br.

Caso o interessado opte por não realizar a vistoria, deverá prestar declaração formal assinada por seu responsável técnico de que conhece o local e as condições de realização da obra.

A não realização da vistoria não poderá embasar posteriores alegações de desconhecimento das instalações, dúvidas ou esquecimentos de quaisquer detalhes dos locais da prestação dos serviços, devendo o contratado assumir os ônus dos serviços decorrentes.

Garantia de execução

Será exigida a garantia nas condições descritas nas cláusulas do contrato.

Em caso opção pelo seguro-garantia, a parte adjudicatária deverá apresentá-la, no máximo, até a data de assinatura do contrato.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para a elaboração da estimativa de custos e verificação da viabilidade da contratação, foi realizado levantamento de mercado com base em fontes oficiais de referência e consultas a valores praticados no setor da construção civil. Os parâmetros de custos foram obtidos a partir de valores paramétricos do programa vigentes para o Estado de Pernambuco para a tipologia do projeto-padrão escolhido, dentro da margem aceitável pelas diretrizes do programa.

A análise indicou **compatibilidade entre o valor global de R\$ 5.081.267,78**, previsto para os projetos e execução das obras, e os preços correntes de mercado para empreendimentos de habitação de interesse social, considerando a área total construída, a infraestrutura de apoio e os padrões técnicos exigidos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida.

O levantamento confirmou a **existência de empresas capacitadas na região** para a execução do objeto, com capacidade técnica e operacional para atender às especificações do programa e à complexidade das etapas previstas.

Desse modo, o levantamento de mercado demonstrou que o custo estimado é **razoável, exequível e condizente com os preços médios de mercado**, assegurando a economicidade da contratação e o adequado uso dos recursos públicos destinados à implantação das 40 unidades habitacionais.

5. ESCOLHA DA SOLUÇÃO MAIS ADEQUADA

O presente instrumento tem como objetivo a contratação de empresas para a obra de *CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS DO MCMV SUB – 50, NO MUNICÍPIO DE BREJO DA MADRE DE DEUS/PE*, para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social de Brejo da Madre de Deus/PE.

Após a análise das alternativas disponíveis, concluiu-se que a solução mais adequada para atender à necessidade de redução do déficit habitacional do Município de Brejo da Madre de Deus/PE é a **construção de 40 novas unidades habitacionais de interesse social**, com

toda a infraestrutura necessária para sua plena funcionalidade. Essa alternativa mostrou-se a mais eficiente e viável sob os aspectos técnico, social, econômico e urbanístico, atendendo integralmente às diretrizes do **Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS**, vinculado ao Termo de Compromisso nº 992392/2025/MCIDADES/CAIXA.

A opção pela construção de novas moradias, em terreno público municipal, revelou-se superior à hipótese de requalificação ou aquisição de imóveis existentes, uma vez que permite o **planejamento urbano ordenado**, o **controle da qualidade construtiva** e o **aproveitamento de infraestrutura compartilhada**, reduzindo custos de manutenção e garantindo maior durabilidade das edificações. Ademais, a adoção de soluções projetuais e construtivas adequadas às normas de desempenho (ABNT NBR 15.575) assegura conforto, segurança e sustentabilidade às famílias beneficiárias.

Dessa forma, a solução proposta harmoniza-se com as políticas públicas de habitação e desenvolvimento urbano, promovendo inclusão social, otimização dos recursos públicos e melhoria efetiva da qualidade de vida da população atendida, razão pela qual foi considerada a mais apropriada para orientar a contratação.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A contratação cujo objeto compreende a obra de CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS DO MCMV SUB - 50, NO MUNICÍPIO DE BREJO DA MADRE DE DEUS/PE deverá prover uma prestação de serviços com alta qualidade, eficácia, efetividade, economicidade e melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros.

A solução adotada consiste na **execução integral do empreendimento habitacional composto por 40 unidades residenciais unifamiliares de interesse social**, com área construída mínima de 53,86 m² por unidade, implantadas em terreno público, situado na Capitão Cordeiro Falcão, no Município de Brejo da Madre de Deus/PE. Cada unidade contará com sala/cozinha integrada, dois dormitórios, banheiro, lavanderia e varanda, atendendo às exigências de habitabilidade, conforto térmico e acessibilidade previstas nas normas do **Programa Minha Casa, Minha Vida (FNHIS)** e na **ABNT NBR 15.575 – Norma de Desempenho**.

A implantação do conjunto habitacional incluirá também toda a **infraestrutura básica e urbanização interna**, abrangendo serviços de terraplenagem, pavimentação, drenagem pluvial, redes de abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação pública, bem como solução adequada para o tratamento e destinação final de esgoto sanitário, conforme as exigências da **CPRH**, da **COMPESA** e da **Neoenergia-PE**. Serão observadas as normas técnicas de engenharia e os parâmetros do plano diretor municipal, assegurando a

integração do empreendimento ao entorno urbano existente.

A solução contempla, ainda, a adoção de **materiais e técnicas construtivas padronizadas e de comprovada durabilidade**, buscando eficiência na execução e manutenção futura das edificações. O empreendimento deverá resultar em um conjunto habitacional seguro, funcional e ambientalmente sustentável, contribuindo para o fortalecimento das políticas de habitação e para o desenvolvimento urbano equilibrado do Município de Brejo da Madre de Deus, ao mesmo tempo em que proporciona condições dignas de moradia às famílias beneficiárias.

Para atender à demanda apresentada, propõe-se a realização de processo licitatório na modalidade Concorrência Eletrônica, sob regime de Contratação Integrada, com o objetivo de contratar empresa especializada para a execução da obra.

A adoção do regime de contratação integrada justifica-se pela necessidade de integração entre as etapas de elaboração dos projetos e execução das obras, visando maior eficiência, redução de riscos de incompatibilidades técnicas e otimização dos prazos de execução do empreendimento habitacional.

7. ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO

Para a presente contratação foi estimado o quantitativo baseado no projeto de Engenharia, conforme PLE em anexo, cujas quantidades estão transcritas a seguir:

Nº	Descrição das Etapas	Quantidade
1	ELABORAÇÃO DOS PROJETOS/ SERVIÇOS PRELIMINARES	01 conjunto
2	ADMINISTRAÇÃO LOCAL	40 unidades
3	FUNDAÇÕES	40 unidades
4	SUPRAESTRUTURA	40 unidades
5	PAREDES E PAINÉIS	40 unidades
6	COBERTURA E PROTEÇÕES	40 unidades
7	REVESTIMENTOS	40 unidades
8	PAVIMENTAÇÃO	40 unidades
9	INSTALAÇÕES	40 unidades
10	COMPLEMENTARES	40 unidades
11	INFRAESTRUTURA E URBANIZAÇÃO	40 unidades
12	DEMAIS ETAPAS (TRABALHO SOCIAL)*	*outra contratação*
TOTAL: 40 CASAS POPULARES DE 53,86m²		

8. ESTIMATIVA DE PREÇO

Após análise e estudos com base na melhor escolha pela solução da contratação da obra de CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS DO MCMV SUB - 50, NO MUNICÍPIO DE BREJO DA MADRE DE DEUS/PE, e em consonância com as diretrizes das normativas do Poder Executivo e do Tribunal de Contas da União (TCU), Tribunal de Contas do Estado de Pernambuco (TCE/PE) e Caixa Econômica Federal, foi elaborado orçamento estimativo de Referência da Administração, constando em anexo ao volume do anteprojeto de engenharia.

O empreendimento está estimado em **R\$ 5.081.267,78 (cinco milhões, oitenta e um mil, duzentos e sessenta e sete reais e setenta e oito centavos).**

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

Não cabe parcelamento do objeto. A funcionalidade do empreendimento depende de todas as etapas previstas.

Considera-se mais adequada a contratação sob o regime de contratação integrada, adotando-se como critério de julgamento o menor preço global.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se verificam contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

11. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A presente contratação não encontra-se respaldada no Plano de Contratações Anual, tendo em vista que o referido instrumento de planejamento ainda se encontra em fase de elaboração.

Ressalte-se, contudo, que a inexistência momentânea do PCA não impede a realização da contratação, especialmente diante de sua natureza estratégica e do interesse público envolvido, estando o objeto devidamente justificado nos autos por meio do Documento de Formalização da Demanda – DFD e do presente Estudo Técnico Preliminar.

12. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

O resultado pretendido com a contratação é a entrega de 40 unidades habitacionais de interesse social plenamente concluídas e habitáveis, dotadas de infraestrutura urbana e saneamento básico, capazes de proporcionar moradia digna, segura e salubre às famílias

em situação de vulnerabilidade no município de Brejo da Madre de Deus/PE. Espera-se, com isso, a redução efetiva do déficit habitacional local, a melhoria das condições de vida e o fortalecimento da política municipal de habitação e inclusão social, assegurando o uso eficiente dos recursos públicos e o desenvolvimento urbano sustentável da cidade.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CONTRATAÇÃO

A Prefeitura deverá providenciar a limpeza da área a ser utilizada, com retirada de entulhos, vegetação invasora e outros materiais que possam interferir na execução da obra.

Quanto à fiscalização da obra, não há providências prévias necessárias, haja vista que a empresa de consultoria de engenharia contratada pela Prefeitura para supervisão das obras municipais tem total condições de fiscalizar a realização desse tipo de obra.

14. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E DAS RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS QUE PODEM SER ADOTADAS

Embora se espere intervenção de pequeno porte, é possível que ocorram impactos ambientais pontuais durante a execução da obra, especialmente relacionados ao movimento de terra, à compactação do solo e à geração de resíduos das atividades de construção civil. Entre as ações previstas estão a destinação correta dos resíduos, a contenção de sedimentos, a sinalização adequada do local e a adoção de boas práticas construtivas para evitar danos ao meio ambiente.

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO ACERCA DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Segundo o supracitado, a equipe de Planejamento, após concluir os Estudos Técnicos Preliminares aqui registrados, posiciona-se pela viabilidade da contratação para CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS DO MCMV SUB - 50, NO MUNICÍPIO DE BREJO DA MADRE DE DEUS/PE, com ênfase nos elementos acima expostos, além de ser necessária para o atendimento das necessidades e interesses da Secretaria Municipal de Assistência Social Brejo da Madre de Deus/PE, estando de acordo com as diretrizes determinadas com a legislação em vigor.

A lista de verificação abaixo oferece o resumo do atendimento da contratação a todos os requisitos elencados no estudo técnico preliminar.

Lista de verificação para declaração da viabilidade ou não da contratação:

Item do estudo técnico preliminar:	Atende?
1. A necessidade da contratação é clara e adequadamente justificada?	SIM
2. O alinhamento entre a contratação e o planejamento institucional do órgão ou entidade está demonstrado?	SIM
3. Os requisitos técnicos e a solução tecnológica como um todo foram adequadamente descritos e analisados?	SIM
4. A quantidade de itens está coerente com a demanda prevista?	SIM
5. O levantamento de mercado e a pesquisa de preços foram devidamente realizados?	SIM
6. A análise de cenário e escolha do tipo de solução foram devidamente justificadas?	SIM
7. O parcelamento da solução foi analisado e justificado, se for o caso?	SIM
8. As estimativas preliminares dos preços foram feitas, a partir dos preços pesquisados?	SIM
9. Há orçamento disponível para a contratação no exercício corrente, bem como previsão de provimento de recursos no caso de contratação que se estenda por vários exercícios no caso de serviços contínuos?	SIM
10. Os riscos relevantes para a contratação foram levantados, incluindo-se ações para prevenção ou contingência?	SIM
11. A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável e vantajosa para o órgão ou entidade?	SIM

Em assim sendo, diante do exposto no presente estudo técnico preliminar, declara-se que a aquisição é viável, necessária e adequada a este órgão. Além disso, convém ressaltar que o mercado já dispõe de um número razoável de fornecedores capazes de oferecer a solução.

P R E F E I T U R A D O

Brejo da Madre de Deus/PE, 10 de abril de 2026.

BREJO
da Madre de Deus

TRABALHO E DESENVOLVIMENTO

Jadiel Fillipy de Araújo Calumby
Secretário de Municipal Obras e Planejamento