



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



### Unidade Requisitante

SECRETARIA MUNICIPAL DE DEFESA SOCIAL, 11.294.402/0001-62



### Alinhamento com o Planejamento Anual

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



### Equipe de Planejamento

Carlos Eduardo Alves de Lima, Julierme Veras de Moura



### Problema Resumido

A população do Cabo de Santo Agostinho apresenta uma significativa carência de espaços apropriados para a realização de atividades comunitárias, sociais e culturais. Essa escassez impacta diretamente na capacidade da comunidade em promover ações que favoreçam a coesão social e a construção de um ambiente propício à convivência, aprendizado e respeito mútuo, especialmente em áreas consideradas vulneráveis.

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

A Prefeitura Municipal do Cabo de Santo Agostinho enfrenta um desafio significativo relacionado à carência de espaços adequados para a realização de atividades comunitárias, sociais e culturais. A ausência desses locais impacta negativamente a capacidade dos cidadãos de promoverem iniciativas que favoreçam a coesão social e o fortalecimento da convivência entre os membros da comunidade. Essa situação é particularmente alarmante em áreas consideradas vulneráveis, onde a falta de infraestrutura para interação social pode amplificar problemas como a exclusão, a violência e a desintegração dos laços comunitários.

A necessidade de criação e/ou revitalização de espaços apropriados para atividades coletivas se torna evidente diante das demandas expressas pela população local, que clama por oportunidades de aprendizado, troca de experiências e construção de um ambiente respeitoso e colaborativo. Estes espaços não apenas permitirão a realização de eventos culturais, mas também facilitarão o desenvolvimento de projetos sociais e educativos, contribuindo para a formação de uma sociedade mais justa e integrada.

Prefeitura Municipal do Cabo de Santo Agostinho – PE | CNPJ: 11.294.402/0001-62  
Rua Manoel Queirós da Silva, nº 145, Torrinha, Cabo de Santo Agostinho, Pernambuco, Brasil  
[www.cabo.pe.gov.br](http://www.cabo.pe.gov.br)





Atender a essa demanda é urgente, pois a promoção de encontros e atividades sociais é essencial para garantir a inclusão e a cidadania ativa dos moradores do Cabo de Santo Agostinho. Investir na melhoria das condições para a realização de tais atividades representa um compromisso com o fortalecimento do tecido social e o aprimoramento da qualidade de vida dessa comunidade. Portanto, a resolução desse problema deve ser vista como uma prioridade da gestão pública, alinhando-se ao interesse público e ao bem-estar geral da população.



## REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A presente proposta visa atender à demanda da Prefeitura Municipal do Cabo de Santo Agostinho em relação à carência de espaços apropriados para atividades comunitárias, sociais e culturais. O objetivo é garantir que a solução contratada atenda plenamente às necessidades identificadas, contribuindo para a promoção da coesão social e o fortalecimento da convivência na comunidade.

Requisitos da solução contratada:

1. Construção de um espaço físico com área mínima de 500m<sup>2</sup>, que permita a realização de múltiplas atividades simultâneas.
2. Disponibilidade de salas multifuncionais, com pelo menos três ambientes adaptáveis para oficinas, reuniões e eventos.
3. Instalações sanitárias acessíveis, com respeitadas normas de acessibilidade, incluindo pelo menos dois banheiros para uso geral e um banheiro adaptado.
4. Sistema de iluminação adequado, garantindo luminosidade mínima de 300 lux nas áreas de atividade.
5. Recurso de climatização ou ventilação natural que assegure conforto térmico, mantendo temperaturas entre 20°C e 26°C.
6. Materiais de construção com durabilidade mínima de 10 anos e resistência a condições climáticas locais, garantindo sustentabilidade no uso.
7. Espaço externo com área verde ou praça de convivência com mínimo de 200m<sup>2</sup>, equipada com mobiliário urbano apropriado (bancos, mesas, etc.).
8. Estacionamento com vagas suficientes para pelo menos 20 veículos, incluindo vagas específicas para pessoas com deficiência.
9. Estrutura de segurança contra incêndios, atendendo às normas do Corpo de Bombeiros, incluindo extintores e saídas de emergência visíveis.
10. Implementação de soluções tecnológicas para realizar atividades à distância, como conexão de internet banda larga e equipamentos audiovisuais básicos (projektor, som e telas).
11. Capacidade de promover, a cada trimestre, pelo menos quatro eventos comunitários deste espaço, com enfoque na inclusão social e diversidade cultural.
12. Acompanhamento técnico e administrativo do uso do espaço, com relatórios trimestrais sobre as atividades realizadas e participação da comunidade.

Esses requisitos são essenciais para assegurar que a futura contratação atenda às necessidades da





população do Cabo de Santo Agostinho e possibilite a criação de um ambiente que favoreça a convivência, aprendizado e respeito mútuo.



## SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Soluções disponíveis para a promoção de espaços comunitários no Cabo de Santo Agostinho:

1. Criação de Espaços Comunitários Multifuncionais  
- Vantagens:
  - Custo: Investimento moderado, dependendo da estrutura física necessária.
  - Qualidade: Permite uma infraestrutura adequada para diversas atividades (culturais, sociais, esportivas).
  - Flexibilidade: Pode ser adaptado para diferentes tipos de eventos e necessidades da comunidade.
  - Adaptabilidade: Estruturas podem ser projetadas para expansão ou modificação conforme a demanda.
  - Suporte: Possibilidade de parcerias com ONGs e instituições locais para gestão e programação de atividades.
  - Tempo de implementação: Prazo médio de 6 meses a 1 ano, dependendo do projeto.  
- Desvantagens:
  - Manutenção: Necessita de um plano de manutenção regular, o que pode aumentar custos futuros.
  - Atração de público: Potencial risco inicial de baixa adesão até que a comunidade reconheça o espaço.
2. Parceria com Organizações Sociais para Uso de Espaços Existentes  
- Vantagens:
  - Custo: menor necessidade de investimento inicial, aproveitando infraestrutura já disponível.
  - Qualidade: Organização social pode oferecer programas e atividades com qualidade reconhecida.
  - Suporte: Recurso técnico e profissional de organizações especializadas em gestão comunitária.
  - Tempo de implementação: Rápido, podendo iniciar em meses.  
- Desvantagens:
  - Flexibilidade: Dependência da disponibilidade e agenda das organizações parceiras.
  - Controle: Limitação da influência da comunidade nas atividades propostas, podendo não atender todas as demandas locais.
3. Programa de Incentivo à Criação de Espaços Culturais por Comunidades  
- Vantagens:
  - Flexibilidade: Soluções criadas pela própria comunidade tendem a ser mais aderentes às suas necessidades.
  - Adaptabilidade: Melhor aproveitamento do espaço local e envolvimento direto da população no processo.
  - Custo: Baixo custo financeiro para a prefeitura, utilizando recursos voluntários ou crowdfunding.  
- Desvantagens:
  - Qualidade: O sucesso depende da capacidade organizativa dos grupos comunitários.





- Eficiência: Poderá haver variação na qualidade das atividades oferecidas devido à falta de formação consistente.

- Tempo de implementação: Pode levar tempo significativo para organizar e implementar iniciativas comunitárias.

#### 4. Construção de Parques e Áreas de Lazer - Vantagens:

- Qualidade: Áreas verdes e parques proporcionam ambiente saudável e agradável para atividades.
- Benefícios sociais: Promove a inclusão e melhora a convivência social entre os moradores.
- Capacitação: Uso de especialistas para planejamento e execução, garantindo qualidade técnica.

#### - Desvantagens:

- Custo: Alto investimento inicial e despesas recorrentes com manutenção e operação.
- Tempo de implementação: Projetos desse tipo podem levar de 1 a 2 anos para serem concluídos.
- Exclusividade: Se mal planejados, podem se tornar áreas restritas a poucos eventos ou usuários.

#### Comparativo geral:

- Criação de Espaços Comunitários Multifuncionais possui um bom equilíbrio entre custo e flexibilidade, mas requer investimento inicial e é dependente de um programa de manutenção eficaz.
- Parceria com Organizações Sociais oferece baixo custo e rápida implementação, mas limita a autonomia da comunidade e a personalização das atividades.
- Programa de Incentivo à Criação de Espaços Culturais por Comunidades apresenta grande flexibilidade e envolvimento, mas cai em riscos de variabilidade de qualidade e eficiência.
- Construção de Parques e Áreas de Lazer garante alta qualidade visual e ambiental, porém apresenta altos custos e longos prazos de implementação.

Os elementos aqui apresentados devem ser analisados conjuntamente com as especificidades do cenário local e a viabilidade de cada opção em termos de financiamento e suporte comunitário, facilitando assim a melhor escolha para resolver a carência identificada.



#### DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A escolha pela contratação de uma empresa especializada para a construção do Centro Comunitário Pela Vida (**CONVIVE**) em Ponte dos Carvalhos foi fundamentada na necessidade urgente de criação de espaços adequados para práticas sociais, culturais e comunitárias, visando atender à demanda da população do Cabo de Santo Agostinho. A solução proposta se mostra tecnicamente apropriada, pois prevê a edificação de uma infraestrutura moderna e adaptável às necessidades da comunidade, garantindo um espaço multifuncional que favoreça a realização de atividades diversificadas.

Do ponto de vista técnico, a construção do **CONVIVE** será projetada com base em normas técnicas rigorosas que asseguram a segurança, acessibilidade e conforto dos usuários. A implementação da obra se dará por meio de um planejamento sistemático que inclui a utilização de materiais de qualidade e tecnologia sustentável, promovendo o desempenho eficiente das instalações. A compatibilidade entre





os diversos sistemas (hidráulico, elétrico e estrutural) será cuidadosamente analisada para evitar problemas futuros, enquanto a facilidade de implementação minimizará os prazos de entrega.

Em termos operacionais, a construção do centro permitirá um robusto suporte na fase de pós-implementação. As empresas especializadas possuem vasta experiência na manutenção de espaços públicos, garantindo que o futuro do **CONVIVE** esteja em boas mãos após sua inauguração. Adicionalmente, as soluções propostas são escaláveis; à medida que a demanda da comunidade evolua, poderão ser integradas novas funcionalidades ou ampliadas as já existentes, favorecendo a permanência do centro como um polo ativo dentro da comunidade ao longo do tempo.

Sobre a análise econômica, a escolha pela construção do CONVIVE apresenta um excelente custo-benefício. O investimento na edificação não só promove a inclusão social, mas também tem potencial para gerar retornos significativos em áreas como saúde pública, educação e cultura, uma vez que a centralização de atividades comunitárias pode levar à diminuição de apostilas sociais inadequadas, ao fortalecimento da convivência pacífica e ao estímulo ao aprendizado. Além disso, a obra criará empregos diretos e indiretos durante e após sua construção, trazendo benefícios econômicos adicionais à região. O retorno esperado vai além das indicações financeiras imediatas, alinhando-se aos interesses da administração pública em construir uma sociedade mais coesa e participativa.

Neste contexto, a elaboração do Centro Comunitário Pela Vida representa uma estratégia coerente e necessária para resolver a carência de espaços destinados à interação social no Cabo de Santo Agostinho. Sua implementação, efetiva tanto do ponto de vista técnico quanto operacional e econômico, garantirá que a comunidade desfrute de um ambiente propício para o desenvolvimento de ações que favoreçam a coesão e a convivência harmoniosa entre seus habitantes.



## QUANTITATIVOS E VALORES

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO					
Lote 01					
Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unid.	R\$ Total
1	0 - CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA A CONSTRUÇÃO DO CENTRO COMUNITÁRIO PELA VIDA (CONVIVE), EM PONTE DOS CARVALHOS, MUNICÍPIO DO CABO DE SANTO AGOSTINHO/PE.	und	1,00	11.874.403,93	11.874.403,93
2	0 - EXECUÇÃO DA TERRAPLENAGEM PARA IMPLANTAÇÃO DO CONVIVE (CENTRO COMUNITÁRIO PELA VIDA), EM PONTE DOS CARVALHOS	und	1,00	2.346.748,77	2.346.748,77
Valor Total				R\$ 14.221.152,70	



## PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação não será parcelada.





A justificativa para a contratação de uma empresa especializada na construção do Centro Comunitário Pela Vida (**CONVIVE**), em Ponte dos Carvalhos, deve considerar que o parcelamento da execução da obra não se apresenta como uma alternativa viável. A natureza do projeto, que busca atender a uma demanda urgente por espaços comunitários adequados, requer uma execução integral e contínua. O fracionamento das etapas poderia resultar em interrupções que atrasaram o cronograma, comprometendo a entrega do espaço à comunidade, que já enfrenta carência significativa nesse aspecto.

Além disso, a realização da obra de maneira parcelada pode gerar desafios operacionais, como a necessidade de readequação constante dos projetos e orçamentos, o que aumentaria a complexidade administrativa do acompanhamento da execução. A manutenção da continuidade na construção assegura não apenas a preservação da qualidade e integridade do projeto, mas também permitiria uma melhor gestão dos recursos financeiros, evitando sobrecargas ou desvios que poderiam ocorrer durante os intervalos entre as fases.

O impacto no atendimento ao interesse público é um ponto crucial nesta análise. A construção do **CONVIVE** deve ser realizada de forma imediata e integrada, uma vez que o espaço servirá como um ponto de união e fortalecimento da coesão social na região. Um parcelamento poderia retardar a capacidade da comunidade em usufruir dessas instalações e participar ativamente de atividades culturais e sociais, ferindo a eficiência da contratação pública e dificultando ao máximo a superação das vulnerabilidades existentes nas áreas atendidas.



## RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação de uma empresa especializada para a construção do Centro Comunitário Pela Vida (**CONVIVE**) em Ponte dos Carvalhos visa atender a uma carência significativa na oferta de espaços comunitários, sociais e culturais. A economicidade da solução reside na proposta de criação de um espaço multifuncional que atenderá diversas demandas da comunidade, otimizando o uso do orçamento público. Ao concentrar atividades em um único local, a gestão dos recursos financeiros será mais eficaz, evitando gastos dispersos em múltiplas iniciativas que poderiam não alcançar o mesmo impacto.

Além disso, o projeto permitirá a utilização racional dos recursos humanos. Com a centralização das atividades em um centro dedicado, haverá a possibilidade de mobilizar servidores públicos e voluntários de maneira coordenada, promovendo a capacitação e o desenvolvimento de competências específicas. Isso resulta em maior eficiência na execução de programas sociais e culturais, potencializando o engajamento da comunidade e fortalecendo a coesão social.

Os recursos materiais também serão utilizados de forma otimizada. A construção de um único espaço físico adequado para eventos, oficinas e atividades coletivas reduz a necessidade de locação de espaços privados ou utilização de instalações inadequadas. Essa abordagem não só minimiza custos operacionais em longo prazo, mas também garante que os padrões de qualidade e acessibilidade sejam mantidos.







Em suma, a construção do **CONVIVE** representa uma solução estratégica para resolver a falta de infraestrutura social no Cabo de Santo Agostinho. A abordagem escolhida gera uma maximização do custo-benefício, possibilitando um uso eficiente dos recursos disponíveis, tanto financeiros quanto humanos e materiais. O resultado esperado é um ambiente que favorece a convivência e aprendizado, contribuindo de forma direta para o fortalecimento do tecido social da comunidade, especialmente em áreas vulneráveis.



#### PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a implementação eficaz da construção do Centro Comunitário Pela Vida (**CONVIVE**) em Ponte dos Carvalhos, é essencial que a Prefeitura Municipal do Cabo de Santo Agostinho considere as seguintes providências específicas. Primeiramente, deve-se realizar um estudo de viabilidade técnica e ambiental do terreno onde será construída a estrutura. Essa análise ajudará a identificar possíveis limitações, como questões de solo e impacto ambiental, que podem influenciar o projeto e os seus custos.

Adicionalmente, é necessário elaborar um projeto arquitetônico detalhado, que contemple não apenas a edificação principal, mas também áreas externas, acessibilidade e segurança. O projeto deve ser desenvolvido com a participação da comunidade local, garantindo que as necessidades e expectativas dos usuários sejam atendidas, favorecendo a apropriação do espaço pelo público alvo.

Ainda no âmbito estrutural, recomenda-se a contratação de consultoria especializada para a definição e adequação da infraestrutura necessária para as atividades culturais e sociais que o centro proporcionará. Isso inclui a instalação de sistemas adequados de acústica, iluminação e internet, fundamentais para o sucesso das atividades planejadas.

Outro aspecto relevante diz respeito à comunicação e mobilização social. A administração deve planejar uma campanha de divulgação das atividades previstas no **CONVIVE**, promovendo um engajamento efetivo da população. Para isso, pode-se contratar uma agência de publicidade ou profissionais especializados na área.

Considerando a necessidade de uma gestão eficaz deste novo espaço público, a capacitação dos servidores responsáveis pela fiscalização da obra e pela gestão do centro é imprescindível. Esse treinamento deve abranger aspectos relacionados à gestão de projetos, manutenção de equipamentos e administração de espaços públicos, visando garantir a eficiência e eficácia das operações após a entrega da obra.

Por fim, é crucial estabelecer parcerias com organizações locais, ONGs e instituições que possam contribuir com a programação de atividades no centro. Essas parcerias podem fornecer suporte técnico e recursos adicionais, ampliando o alcance das ações comunitárias e culturais propostas.





Essas providências, alinhadas com as melhores práticas de planejamento, visam assegurar a melhor aplicação dos recursos públicos e a promoção de um espaço que atenda efetivamente às necessidades da comunidade, promovendo coesão social e inclusão.



## CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A análise da necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes em relação à construção do Centro Comunitário Pela Vida (**CONVIVE**) em Ponte dos Carvalhos sugere que, para a execução dessa solução, não há exigência de contratações adicionais ao projeto principal. A razão para essa conclusão é baseada na natureza auto suficiente da obra proposta.

O projeto de construção do **CONVIVE** foi estruturado para atender integralmente às suas necessidades funcionais e operacionais. Dada sua concepção, a edificação deverá ser planejada para suportar as atividades comunitárias, sociais e culturais sem depender de ajustes ou obras complementares prévias. Todos os aspectos técnicos necessários à sua viabilização estão contemplados nos projetos de arquitetura e engenharia que guiarão a realização da obra.

Desde a escolha do local até a execução dos serviços, a contratação da empresa especializada abrangerá desde a fundação até o acabamento do espaço, assegurando que o ambiente seja adequado para as finalidades a que se destina. Dessa forma, não existem demandas identificadas que necessitem de intervenções independentes antes do início da construção do centro, como reformas, ampliações de estruturas existentes ou adequações prediais.

Além disso, considerações sobre manutenção futura do espaço poderiam ser abordadas após a construção e não impactam a execução inicial do projeto, portanto, não são relevantes neste momento de análise. Assim, a contratação para a construção do **CONVIVE** é suficiente para atender à demanda identificada, sem que outras contratações sejam necessárias neste estágio.



## IMPACTOS AMBIENTAIS

A construção do Centro Comunitário Pela Vida (**CONVIVE**) em Ponte dos Carvalhos, município do Cabo de Santo Agostinho, pode gerar diversos impactos ambientais que devem ser cuidadosamente analisados e geridos. Dentre os principais impactos, destacam-se a alteração da paisagem local, a geração de resíduos da construção civil, o consumo de recursos naturais (água e energia) e a potencial degradação do solo devido à movimentação de terra e impermeabilização.

Para mitigar a alteração da paisagem local, é essencial que o projeto considere um design arquitetônico integrado ao ambiente natural existente. O uso de materiais de construção sustentáveis, como madeira certificada e blocos ecológicos, pode minimizar o impacto visual e ambiental. Além disso, a preservação de áreas verdes adjacentes deve ser uma prioridade para manter a flora local e a biodiversidade.

Em relação à geração de resíduos, é crucial implementar uma gestão eficiente de resíduos da construção civil. Isso inclui a adoção de práticas de redução, reutilização e reciclagem dos materiais. A







empresa contratada deve oferecer um plano de logística reversa que possibilita a destinação adequada dos resíduos, como a separação de materiais recicláveis e a destinação correta dos rejeitos para aterros licenciados. Um ponto importante é estabelecer parcerias com empresas de reciclagem.

Quanto ao consumo de recursos naturais, medidas de eficiência energética devem ser parte integrante do projeto. A instalação de sistemas de iluminação LED e de equipamentos elétricos com selo de eficiência energética são exemplos de ações que podem reduzir o consumo. Adicionalmente, a aproveitamento de água da chuva para irrigação das áreas externas e instalação de reservatórios de águas pluviais contribuirão para o uso responsável da água.

Ainda é relevante considerar a aplicação de técnicas de construção verde, como a utilização de isolamento térmico e ventilação cruzada, que podem reduzir a necessidade de climatização artificial. Essas abordagens não apenas minimizam os impactos ambientais diretos da construção, mas também promovem a sustentabilidade operacional do centro comunitário.

Por fim, a logística reversa se faz necessária não só no gerenciamento de resíduos da construção, mas também na manutenção e operação do centro. O planejamento de um programa que incentive a devolução de bens utilizados, como móveis e equipamentos eletrônicos, pode promover a reciclagem e garantir que novos produtos sejam adquiridos de maneira consciente, reduzindo novamente a pressão sobre os recursos naturais.

Assim, através das propostas de mitigação apresentadas, busca-se não apenas minimizar os impactos ambientais relacionados à construção do **CONVIVE**, mas também promover um desenvolvimento sustentável que favoreça a coesão social e a melhoria da qualidade de vida da população local.



## 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**.

Cabo de Santo Agostinho - PE, 21 de Janeiro de 2026

---

**Carlos Eduardo Alves de Lima**  
Gerente de Obras

