

Data da Elaboração: 19/01/26

1. OBJETO

Este Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a contratação de empresa de serviços de Recuperação e Restauração do Palácio Museu Olímpio Campos (PMOC), em Aracaju/se.

2. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Palácio Museu Olímpio Campos – PMOC: Praça Fausto Cardoso, S/N - Centro, Aracaju/SE.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria do Estado da Casa Civil contratou empresa especializada para efetuar o diagnóstico técnico das condições físicas Palácio Museu Olímpio Campos. Nesta contratação foi constatado que existe risco de colapso da estrutura de madeira da cobertura, além de patologias nas fachadas da edificação, assoalhos de madeira e na sua estrutura de sustentação.

A ação contínua da umidade ocasionou a degradação generalizada das estruturas de madeira originais, os ensaios de boroscopia confirmaram a perda significativa de seção resistente, colapsos parciais nas cabeceiras de apoio e ataques severos por agentes xilófagos (principalmente cupins) nas tesouras da cobertura e no vigamento do piso superior, condição que representa risco de colapso estrutural. Devido a esses problemas da cobertura, ocorreram danos nas pinturas artísticas das paredes, dos forros de madeira e de estuque e nos pisos de madeira. Verificou-se também a necessidade revisão ou mesmo substituição das instalações elétricas existentes, que apresentam grande risco de incêndio, sendo fundamental a elaboração prévia dos projetos.

Serão contratados todos os serviços e projetos, conforme Termo de Referência elaborado para a edificação tombada, PMOC com 2.105,53 m2:

- Levantamento cadastral e projeto de restauração da cobertura e do barroteamento de sustentação dos forros;
- Projeto de restauração do forro de madeira e estuque da edificação;
- Projeto de restauração das fachadas com elementos artísticos da edificação;
- Projeto de restauração da estrutura do madeiramento e suporte do assoalho da edificação;
- Projeto de restauração das esquadrias da edificação;
- Projeto de restauração das pinturas artísticas das paredes e forros de estuque;
- Projeto elétrico;
- Projeto de cabeamento estruturado;
- Projeto de CFTV;
- Projeto de climatização e exaustão;
- Projeto hidráulico;
- Projeto de drenagem pluvial.



COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO E OBRAS PÚBLICAS

Vinculada à Secretaria de Estado de Infra-estrutura

Av. Adélia Franco, 3035 - D.I.A- Tel. (079) 3218-4000 - Fax: (079) 3218-4019 – Telex: (79)2456 – CEP. 49027-010 - Aracaju-SE

CNPJ: 13.006.572/0001-20

Considerando a importância do PMOC e visando a agilização da contratação de empresa especializada em obra de restauro, optou-se por Concorrência Eletrônica em regime de Contratação Integrada.

4. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação deverá estar prevista no Plano de Contratações Anual do órgão demandante, conforme diretrizes administrativas vigentes.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os serviços serão executados por empresa de arquitetura e/ou de engenharia especializada em restauração de edificações tombadas, devidamente regulamentada e cadastrada no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU e/ou no Conselho Regional de Engenharia - CREA, devendo apresentar atestados de capacidade técnica que comprovem ter executado projetos e obras de engenharia de edificações públicas tombadas, com área mínima de 840,00 m².

A comprovação da Qualificação Técnica-Operacional está condicionada à apresentação dos seguintes documentos:

a) Certidão de registro da empresa licitante e de seus responsáveis técnicos no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e/ou CAU Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU de sua sede ou do seu domicílio, conforme as áreas de atuação previstas no Termo de Referência, em plena validade;

a.1) No caso da Empresa Licitante ou o Responsável Técnico não serem registrados ou inscritos no CREA e/ou CAU do Estado de Sergipe, deverão providenciar os respectivos vistos/registros desses órgãos regional, por ocasião da assinatura do Contrato.

b) Comprovação de Capacidade Operacional da empresa, mediante Atestado(s) ou Certidão(ões) fornecido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado, emitido(s) em nome da empresa licitante, acompanhado(s) da(s) respectiva(s) Certidão(ões) de Acervo Técnico – CAT ou Anotação(ões)/Registro(s) de Responsabilidade Técnica – ART/RRT emitida(s) pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU em nome do(s) profissional(ais) vinculado(s) ao(s) referido(s) Atestado(s), como forma de conferir autenticidade e veracidade às informações constantes nos documentos emitidos em nome da empresa licitante (Acórdão nº 2326/2019-Plenário do TCU), que comprove(m) ter a empresa licitante executado projeto(s), obra(s) e/ou serviço(s) com compatibilidade em características, quantidades e prazos com o objeto deste Edital e seus anexos, especificamente nas características e quantidades relativas às parcelas de maior relevância relacionadas abaixo:

TABELA DE QUANTIDADES MÍNIMAS EXIGIDAS PARA PROJETOS

Item	Quantidade contratada (m ²)	Quantidade exigida (m ²)	Percentual exigido
Projeto de Restauro Arquitetônico de Edificações Históricas	2.105,53	840,00	≤ 40%
Projeto de Restauro de Elementos Artísticos de Edificações Históricas	2.179,66	870,00	≤ 40%



COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO E OBRAS PÚBLICAS

Vinculada à Secretaria de Estado de Infra-estrutura

Av. Adélia Franco, 3035 - D.I.A- Tel. (079) 3218-4000 - Fax: (079) 3218-4019 – Telex: (79)2456 – CEP. 49027-010 - Aracaju-SE

CNPJ: 13.006.572/0001-20

Projeto de Restauro de Pinturas Parietais e em forro/cimalhas de Edificações Históricas	953,70	380,00	≤ 40%
Projeto de Restauro de cobertura em madeira de Edificações Históricas	867,36	345,00	≤ 40%
Projeto Elétrico de Edificações Históricas	2.108,57	840,00	≤ 40%
Projeto de Climatização de Edificações Históricas	2.108,57	840,00	≤ 40%

TABELA DE QUANTIDADES MÍNIMAS EXIGIDAS PARA OBRAS E SERVIÇOS

Item	Quantidade contratada	Quantidade exigida	Percentual exigido
Restauro Arquitetônico de Edificações Históricas, incluindo paredes, tetos e fachadas	2.105,53	840,00	≤ 40%
Restauro de Elementos Artísticos de Edificações Históricas respeitando as características originais do sistema construtivo	2.179,66	870,00	≤ 40%
Restauro de Pintura Parietal de Edificações Históricas respeitando as características originais do sistema construtivo	953,70	380,00	≤ 40%
Restauro da estrutura de cobertura em madeira de Edificações Históricas, incluindo trama, terças, caibros, vigas, telhamento e forro, com substituição ou reforço dos elementos danificados, respeitando as características originais do sistema construtivo	867,36	345,00	≤ 40%
Restauro de assoalho de Edificações Históricas com substituição ou reintegração de tábuas danificadas, inclusive revisão com substituição dos barrotes de apoio, preservando as características originais dos materiais	631,35	250,00	≤ 40%

b.1) Somente serão aceitos como atestados acima exigidos os relacionados a obras, serviços de engenharia e projetos com características de Restauro executados em Edificações Históricas de valor cultural, protegidas por legislação de tombamento em âmbito Federal ou Estadual ou Municipal, e que tenham área construída mínima de 420 m² (quatrocentos e vinte metros quadrados).

b.2) O atestado deverá ser confeccionado em papel timbrado do emitente, constando seu CNPJ, endereço completo, identificação do licitante e descrição clara dos serviços prestados, devendo ser assinado por seus sócios ou diretores ou administradores ou procuradores ou gerentes ou servidor responsável, com expressa indicação de seu nome completo e cargo/função.

b.3) Será admitida, para fins de comprovação de quantitativo mínimo, a apresentação e o somatório de diferentes atestados de capacidades técnicas, para atendimento dos quantitativos mínimos solicitados acima. a) Os atestados de capacidade técnica poderão ser apresentados em nome da matriz ou da filial da empresa licitante; b) O licitante disponibilizará todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade dos atestados, apresentando, quando solicitado pela Administração, cópia do contrato que deu suporte à contratação, endereço atual do contratante e local em que foi executado o objeto contratado, dentre outros documentos.



COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO E OBRAS PÚBLICAS

Vinculada à Secretaria de Estado de Infra-estrutura

Av. Adélia Franco, 3035 - D.I.A- Tel. (079) 3218-4000 - Fax: (079) 3218-4019 – Telex: (79)2456 – CEP. 49027-010 - Aracaju-SE

CNPJ: 13.006.572/0001-20

b.3.1) Admite-se, no máximo, o somatório dos serviços constantes em 02 (dois) Atestado(s) ou Certidão(ões) apresentados para comprovação de cada item exigido nas Tabelas acima.

b.3.2) Os Atestado(s) ou Certidão(ões) apresentados, inclusive para fins de somatório, devem atender individualmente à exigência do Item b.1.

b.4) Nos atestados de serviços executados em consórcio serão considerados, para comprovação do quantitativo, os serviços executados pelos Licitantes que estejam discriminados separadamente no atestado técnico, para cada participante do consórcio. Se as quantidades de serviços não estiverem discriminadas no corpo da certidão ou do atestado, serão considerados os quantitativos comprovados por tais documentos na proporção da participação do Licitante na composição inicial do consórcio.

b.5) Em caso de apresentação de mais de um Atestado ou Certidão para cumprimento desta alínea, a empresa licitante deverá fazer a referida identificação;

b.6) Não serão aceitos atestados emitidos pela licitante, em seu próprio nome, nem qualquer outro em desacordo com as exigências do Edital.

b.7) Se a certidão e/ou atestado não for emitida pela Contratante principal da obra ou do serviço de engenharia (pessoa jurídica de direito público ou privado), deverá ser juntada à documentação pelo menos um dos seguintes documentos:

b.7.1) Declaração formal do CONTRATANTE principal confirmando que a licitante participou da execução do serviço objeto do contrato;

b.7.2) Autorização da subcontratação pelo CONTRATANTE principal, em que conste o nome da licitante subcontratada para o qual se está emitindo o atestado;

b.7.3) Contrato firmado entre contratado principal e a licitante subcontratada, devidamente registrado no CREA ou CAU.

b.8) A licitante disponibilizará todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade dos atestados, apresentando, quando solicitado pelo Agente de Contratação, cópia do contrato que deu suporte à contratação, endereço atual da contratante e local em que foi executado o objeto contratado, entre outros documentos.

b.9) Será admitida a apresentação de atestados relativos a potencial subcontratado em relação à parcela dos serviços de restauro de elementos artísticos de edificações históricas respeitando as características originais do sistema construtivo e restauro de pintura parietal de edificações históricas respeitando as características originais do sistema construtivo, limitado a 25% do objeto licitado ($2.105,53 \times 0,25 = 526,38\text{m}^2$, conforme § 9º do Art. 67 da Lei 14.133/2021).

b.10) As empresas subcontratadas indicadas pelo licitante e habilitadas conforme exigências desse item, deverão participar da execução dos serviços indicados, e será admitida a sua substituição por empresas de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela Cehop.

b.11) Para facilitar a análise do Agente de Contratação/ da Comissão de Licitação, é recomendável que a licitante destaque, nas referidas certidões, os serviços cuja experiência se pretende comprovar e o seu respectivo quantitativo.



COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO E OBRAS PÚBLICAS

Vinculada à Secretaria de Estado de Infra-estrutura

Av. Adélia Franco, 3035 - D.I.A- Tel. (079) 3218-4000 - Fax: (079) 3218-4019 – Telex: (79)2456 – CEP. 49027-010 - Aracaju-SE

CNPJ: 13.006.572/0001-20

b.12) Declaração formal de disponibilidade das instalações e dos aparelhamentos adequados e necessários à execução do objeto licitado, bem como da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos, com a indicação da qualificação profissional de cada membro.

c) Comprovação de Capacidade Técnica da equipe executora do objeto contratado, mediante Certidão(ões) de Acervo Técnico – CAT, emitida(s) pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, em nome de profissional(ais) reconhecido(s) pela entidade competente, integrante(s) do quadro permanente da empresa licitante na data prevista para a entrega da Proposta, que demonstre(m) que o(s) mesmo(s) possua(m) Anotação(ões)/Registro(s) de Responsabilidade Técnica – ART/RRT por execução de obra(s) e/ou serviço(s) de características compatíveis e semelhantes às do objeto deste Edital e seus anexos, relativas às parcelas de maior relevância relacionadas abaixo:

Projetos

- Coordenação na Elaboração de Projetos de Restauro de Edificações Históricas;
- Elaboração de Projeto de Restauro Arquitetônico de Edificações Históricas;
- Elaboração de Projeto de Restauro de Elementos Artísticos de Edificações Históricas;
- Elaboração de Projeto de Restauro Pinturas Parietais de Edificações Históricas;
- Elaboração de Projeto de Restauro de Cobertura em Madeira de Edificações Históricas.

Obras

- Coordenação na execução de obras ou serviços de engenharia de Restauro de Edificações Históricas;
- Execução de obras ou serviços de engenharia de Restauro Arquitetônico de Edificações Históricas;
- Execução de obras ou serviços de engenharia de Restauro de Elementos Artísticos de Edificações Históricas;
- Execução de obras ou serviços de engenharia de Restauro de Pinturas Parietais de Edificações Históricas;
- Execução de obras ou serviços de engenharia de Restauro de Cobertura em Madeira de Edificações Históricas.

c.1) A comprovação de que o profissional indicado na presente alínea integra o quadro permanente da empresa licitante far-se-á através da apresentação de cópia dos seguintes documentos:

c.1.1) Contrato de trabalho por tempo indeterminado; e/ou

c.1.2) Carteira de Trabalho e Previdência Social – CTPS; e/ou

c.1.3) Ficha de Registro de Empregados; e/ou

c.1.4) Contrato de Prestação de Serviço; e/ou

c.1.5) Contrato Social e a sua última alteração (caso exista alteração), na hipótese de o profissional ser sócio da empresa licitante, ficando dispensados os documentos exigidos nas alíneas “c.1.1” a “c.1.4” supra.

d) Os profissionais indicados pelo licitante na forma do item c.1 deverão participar da execução dos serviços objeto desta licitação, e só será admitida a sua substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela Administração;



COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO E OBRAS PÚBLICAS

Vinculada à Secretaria de Estado de Infra-estrutura

Av. Adélia Franco, 3035 - D.I.A- Tel. (079) 3218-4000 - Fax: (079) 3218-4019 – Telex: (79)2456 – CEP. 49027-010 - Aracaju-SE

CNPJ: 13.006.572/0001-20

e) Declaração de Indicação do Responsável Técnico, cuja substituição durante a execução do contrato só será possível por profissional igualmente qualificado, mediante a expressa aprovação da fiscalização da CEHOP/SE.

6. TITULARIDADE DA EDIFICAÇÃO

O PMOC é de propriedade do Estado de Sergipe.

7. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES E DE VALOR PARA A CONTRATAÇÃO, PRAZO DA OBRA, FORMA DE PAGAMENTO

As quantidades dos serviços a serem executados estão apresentadas em planilha orçamentária detalhada (Empreendimento ORSE 10343), com os seguintes valores e parâmetros, referentes a preços de novembro/2025, tomando-se por base composições de custo do SINAPI (Governo Federal) e do ORSE/SE (Governo Estadual):

Preço de Custo: R\$ 12.941.159,77
Preço de Venda: R\$ 15.987.546,39
BDI: 23,54 %
Encargos Sociais horistas: 111,36 %
Encargos Sociais menselistas: 69,82%

O orçamento da obra foi elaborado pelo Eng.º Emerson Meireles de Carvalho – CREA RN nº 270132096-8, ART nº **SE20250430393**. As quantidades de serviço foram calculadas com base em medições locais, plantas existentes do imóvel, bem como cálculo estimativo de serviços de restauro.

O prazo estimado para execução da obra é de 20 (vinte) meses.

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO E DE ALTERNATIVAS

Os serviços a serem executados foram quantificados de acordo com o cadastro arquitetônico da edificação, levando-se em consideração o Diagnóstico elaborado pela M&C Engenharia e por verificação “in loco” dos danos existentes. Os demais serviços de engenharia foram estimados com base no anteprojeto, utilizando-se preços referenciais do ORSE ou SINAPI.

Como a contratação será integrada, a licitação se realizará com base em anteprojeto, o qual não contém todos os elementos para elaboração de um orçamento analítico preciso, sendo a elaboração dos projetos básicos e executivos obrigação da contratada que assumirá a responsabilidade integral pelos riscos definidos na matriz de riscos como de sua competência.

Dessa forma, durante a execução contratual na sua etapa inicial e após a elaboração dos projetos por parte da contratada e aprovação dos projetos básico e executivo pela Cehop, a contratada deverá reelaborar e apresentar à contratante, por meio eletrônico e via impressa, nova planilha orçamentária com ajustes nos serviços e respectivos quantitativos baseados nos projetos elaborados, mantendo-se os custos unitários, BDI - Bonificações e Despesas Indiretas e ES - Encargos Sociais, com os respectivos valores adequados ao valor da proposta original vencedora da contratação integrada, a fim de se obter um orçamento mais próximo da realidade. Deverá ser apresentado também pela contratada, novo cronograma físico-financeiro para execução dos serviços, documentos estes que servirão de base para execução da obra e a sua fiscalização.



COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO E OBRAS PÚBLICAS

Vinculada à Secretaria de Estado de Infra-estrutura

Av. Adélia Franco, 3035 - D.I.A- Tel. (079) 3218-4000 - Fax: (079) 3218-4019 – Telex: (79)2456 – CEP. 49027-010 - Aracaju-SE

CNPJ: 13.006.572/0001-20

Na aprovação dos projetos, a Cehop deverá avaliar sua adequação em relação aos parâmetros definidos no edital e conformidade com normas técnicas, vedadas alterações que reduzam a qualidade ou vida útil do empreendimento, bem como que modifique o estilo arquitetônico e as características originais do sistema construtivo da edificação.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Contratação de empresa de arquitetura e/ou engenharia especializada em restauração de edificações tombadas, será por meio de processo licitatório na **Modalidade Concorrência, em regime de contratação integrada, com critério de julgamento por menor preço e em regime de execução de empreitada por preço global.**

10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O parcelamento desta contratação poderia ser entre as etapas de projeto e obra, mas justificamos a opção por contratação integrada, tendo em vista a condição preocupante em que se encontra a estrutura de madeira da cobertura, bem como a precariedade das instalações elétricas, especialmente acima do forro, podendo ocasionar curto-circuito e consequentemente incêndio. Com a contratação de uma empresa executora de obras, medidas urgentes poderão ser imediatamente tomadas (escoramentos, desligamento de circuitos, entre outras), enquanto a fase de elaboração de projetos estiver em andamento.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INDEPENDENTES

Caberá à SECC providenciar, em tempo hábil, durante a fase de elaboração dos projetos, a retirada de todo o acervo do PMOC, a fim de entregar o prédio livre para execução das obras.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

Os serviços a serem executados têm baixo potencial poluidor. No entanto, os resíduos gerados pelas demolições, remoções ou outros elementos existentes no escopo do serviço devem ser removidos para locais licenciados, cabendo à fiscalização da obra exigir os respectivos comprovantes dos descartes para apresentação à Adema quando da solicitação da Licença de Operação.

13. VISITA TÉCNICA

Para a licitação da obra, a licitante deverá efetuar a visita técnica ao Palácio Museu Olímpio Campos, localizado na Praça Fausto Cardoso s/n, em Aracaju/SE, devendo previamente fazer o agendamento com o administrador do palácio pelos telefones: (79) 3216-8405 – Elicelmo, (79) 3216-8406 – Valdir/Raílde ou (79) 3216-8407 – Karol.

Deverá ser anexada na proposta da licitante a comprovação da visita efetuada assinada pelo representante designado pela administração do museu.

14. VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante da documentação técnica acostada ao processo, na qual se identifica os serviços de restauro a serem executados, e na ausência de qualquer impedimento legal para a execução dos serviços, consideramos **APTA** a contratação desta obra com base neste Estudo Técnico Preliminar e com base na Lei 14.133/2021.




COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO E OBRAS PÚBLICAS

Vinculada à Secretaria de Estado de Infra-estrutura

Av. Adélia Franco, 3035 - D.I.A- Tel. (079) 3218-4000 - Fax: (079) 3218-4019 – Telex: (79)2456 – CEP. 49027-010 - Aracaju-SE

CNPJ: 13.006.572/0001-20

Aracaju, 19 de janeiro de 2026.

Documento assinado digitalmente
 **ORLANDO LEMOS SILVA FILHO**
Data: 19/01/2026 12:43:46-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Orlando Lemos Silva Filho
Téc. Edificações – CFT nº 51789930553



COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO E OBRAS PÚBLICAS

Vinculada à Secretaria de Estado de Infra-estrutura

Av. Adélia Franco, 3035 - D.I.A- Tel. (079) 3218-4000 - Fax: (079) 3218-4019 – Telex: (79)2456 – CEP. 49027-010 - Aracaju-SE

CNPJ: 13.006.572/0001-20

Este documento foi assinado digitalmente por ORLANDO LEMOS SILVA FILHO

Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: XTU8-MX41-NDXE-JG0Q



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 04/02/2026 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

● ORLANDO LEMOS SILVA FILHO 19/01/2026 12:43:46 (Certificado Digital)