



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO URBANO E INFRAESTRUTURA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

CONTRATAÇÃO INTEGRADA PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS BÁSICOS E EXECUTIVOS E EXECUÇÃO DE OBRA DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL, NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – FNHIS SUB 50, EM 15 MUNICÍPIOS DO ESTADO DE SERGIPE.

ÓRGÃO REQUISITANTE: SEDURBI
SETOR RESPONSÁVEL PELA DEMANDA: SPP
DATA: ABRIL/2026



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO URBANO E INFRAESTRUTURA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo analisar e propor soluções para a execução de empreendimentos habitacionais de interesse social, contemplando a **CONTRATAÇÃO INTEGRADA PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS BASICOS E EXECUTIVOS E EXECUÇÃO DE OBRA DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL, NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – FNHIS SUB 50, EM 15 MUNICÍPIOS DO ESTADO DE SERGIPE**

A intervenção se faz necessária em razão do déficit habitacional identificado nos municípios contemplados, especialmente no atendimento a famílias de baixa renda em situação de vulnerabilidade social.

Com este estudo, busca-se definir a melhor solução técnica e operacional para viabilizar a execução dos empreendimentos, garantindo qualidade construtiva, eficiência na aplicação dos recursos públicos e atendimento às normas técnicas e diretrizes dos órgãos financiadores.

1. - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Trata-se da contratação de empresa(s) especializada(s) para elaboração de projetos de engenharia e arquitetura, bem como execução de obras de construção de unidades habitacionais de interesse social, com implantação de infraestrutura urbana (terraplanagem, pavimentação, drenagem pluvial, abastecimento de água e rede de energia elétrica), em 15 municípios do Estado de Sergipe.

A contratação tem como objetivo atender à demanda por moradia digna, reduzindo o déficit habitacional e promovendo inclusão social. A implantação dos empreendimentos contribuirá para a melhoria das condições de vida da população beneficiária, além de promover o desenvolvimento urbano ordenado e sustentável.



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO URBANO E INFRAESTRUTURA

2. – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação está prevista no Plano Plurianual para o período de 2024-2027, Lei Estadual nº 9.371/24.

Será publicada Instrução Normativa para dispor a respeito do plano de contratações anual, nos termos do que determina o art. 21 do Decreto Estadual nº 342/2023:

Art. 21. A Secretaria Especial de Gestão das Contratações, Licitações e Logística - SECLOG elaborará, conforme regulamento, o Plano de Contratações Anual do Estado, com o objetivo de racionalizar as contratações dos órgãos e entidades sob sua competência, garantir o alinhamento com o seu planejamento estratégico e subsidiar a elaboração das respectivas leis orçamentárias.

3. – DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS

3.1. Critérios de sustentabilidade: é importante priorizar fornecedores que adotem práticas de sustentabilidade.

3.2. Padrões mínimos de qualidade: é importante que o serviço prestado, assim como todos os insumos utilizados, atenda aos padrões mínimos de qualidade exigidos pela SEDURBI, garantindo a segurança e eficiência das atividades desenvolvidas.

3.3. Preço: é importante considerar o preço dos serviços prestados, garantindo que a solução seja econômica e compatível com o orçamento disponível.

3.4. Observância às leis e regulamentações específicas: é fundamental que os fornecedores sejam legalmente estabelecidos e estejam em conformidade com as regulamentações específicas da área, especialmente:

3.4.1. Os serviços objeto deste ETP deverão ser executados por empresas especializadas em serviços técnicos de engenharia civil.



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO URBANO E INFRAESTRUTURA

3.4.2. Comprovar estar devidamente inscrita e habilitada junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil – CAU, no estado de sua sede ou seu domicílio para o exercício das atividades.

3.4.3. Comprovar possuir Capacidade Técnico-Operacional, mediante apresentação de Atestado(s) com a(s) Certidão (ões) fornecido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado, que comprove(m) ter a licitante executada obra(s) e/ou serviço(s) com características técnicas, quantidades e prazos compatíveis com o objeto.

3.4.4. Comprovar possuir em seu quadro permanente, ou ter à sua disposição na data da licitação, profissional (ais) de nível superior, detentor (es) de atestado(s) de responsabilidade técnica, registrado(s) no CREA ou no Conselho Profissional competente, que demonstre(m) que o(s) mesmo(s) possua(m) Anotação(ões) de Responsabilidade Técnica - ART por execução de serviços de características técnicas semelhantes às do objeto.

4. – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Os serviços e seus respectivos quantitativos foram estimados de acordo com o projeto concebido e encontram-se na planilha orçamentária anexa, elaborada com base no sistema técnico da Caixa Econômica Federal e do FNHIS, na forma da Lei nº 14.133/21..

5. – LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar.

Após a verificação do objeto demandando, foi realizado o levantamento de mercado e identificou as seguintes características:

- a) O objeto demandado já foi anteriormente contratado pela SEDURBI e possui contratações similares feitas por outros órgãos do Estado e demais

Rua Vila Cristina, nº 1.051, Bairro Treze de Julho – Aracaju/SE

CEP: 49020-150



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO URBANO E INFRAESTRUTURA

entidades públicas, ou seja, não se trata de demanda exclusiva ou estranha para o mercado;

- b) Foi instituída uma Lei nº 8.759/2020, para o programa que se destina à requalificação de unidades habitacionais precárias de famílias de baixa renda, com a finalidade de resgatar a autoestima e promover saúde nessas comunidades;
- c) Diante das necessidades apontadas neste estudo, o atendimento à solução exige a contratação de empresa especializada cujo ramo de atividade seja compatível como objeto pretendido;
- d) Tendo em vista que o objeto está enquadrado como obra, mostra-se adequada a adoção da modalidade concorrência, na forma da Lei nº 14.133/2021, para contratação de empresa;
- e) Tendo em vista as considerações aqui apontadas, mostra-se mais adequada a adoção do tipo “menor preço” para a seleção do fornecedor;
- f) Para que o presente serviço seja contratado e corretamente prestado, existem requisitos mínimos para sua satisfação conforme disposto no DFD e neste ETP;
- g) As demais exigências de habilitação deverão ser definidas em Edital.

6. – ESTIMATIVA DO VALOR POTENCIAL DA CONTRATAÇÃO

O valor total para a execução das obras e serviços objeto deste Estudo foi estimado através levantamento de quantitativos, baseados no conjunto dos projetos gerando a planilha execução dos serviços em EXCEL, preço total R\$ 50.288.127,53 (cinquenta milhões duzentos e oitenta e oito mil cento e vinte e sete reais e cinquenta e três centavos), referentes ao mês de Maio de 2025 (Tranfere Gov), estimado na forma da Lei nº 14.133/2021, conforme orçamento detalhado em anexo.

Neste valor estão incluídos todos os custos, impostos, taxas, tributos, encargos sociais e trabalhistas, seguros e outros que, direta ou indiretamente, decorram da execução da obra e dos serviços objeto deste Estudo.



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO URBANO E INFRAESTRUTURA

7. - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Contratação de empresa especializada para a execução de obras/serviços de engenharia, com experiências na contratação integrada de empresa(s) responsável(is) pela elaboração dos projetos e execução das obras de unidades habitacionais e infraestrutura urbana completa, garantindo a entrega final dos empreendimentos em condições plenas de uso, habitabilidade e funcionamento.

8. – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

A contratação será realizada de forma parcelada por lotes, correspondendo cada lote a um município, totalizando 15 lotes, conforme descrito a seguir:

- Lote 01 – Aquidabã
- Lote 02 – Arauá/SE
- Lote 03 – Cumbe/SE
- Lote 04 – Frei Paulo/SE
- Lote 05 – General Maynard/SE
- Lote 06 – Itabi/SE
- Lote 07 – Japaratuba/SE
- Lote 08 – Japoatã/SE
- Lote 09 – Maruim/SE
- Lote 10 – Moita Bonita/SE
- Lote 11 – Nossa Senhora das Dores/SE
- Lote 12 – Nossa Senhora de Lourdes/SE
- Lote 13 – Siriri/SE
- Lote 14 – Tomar do Geru/SE
- Lote 15 – Telha/SE

A adoção do parcelamento por lotes justifica-se pela necessidade de ampliar a competitividade do certame, permitindo a participação de empresas de diferentes portes, viabilizar a execução simultânea dos empreendimentos em diferentes localidades,



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO URBANO E INFRAESTRUTURA

adequar a execução às especificidades técnicas e logísticas de cada município, facilitar o acompanhamento e a fiscalização contratual.

Ressalta-se que não é recomendável o parcelamento interno dos serviços dentro de cada lote, tendo em vista a interdependência entre as etapas de projeto e execução, o que poderia comprometer a qualidade, a eficiência e a segurança do empreendimento.

9. – JUSTIFICATIVA PARA NÃO PARTICIPAÇÃO DE CONSÓRCIO

A participação de consórcios mostra-se viável, quando o objeto considerado for “de alta complexidade ou vulto”, o que não seria o caso do objeto sob exame, conforme a definição trazida pela Lei no 14.133/2021, vejamos:

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se: XXII - obras, serviços e fornecimentos de grande vulto: aqueles cujo valor estimado supera R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

Não há nada que justifique a participação de empresas em consórcios no objeto em apreço. Ele não se reveste de alta complexidade, tampouco de serviço de grande vulto econômico, ou seja, o edital não traz em seu termo de referência nenhuma característica própria que justificasse a admissão de empresas em consórcio.

10. – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação, pretende-se a construção de 300 unidades habitacionais, beneficiando diretamente 300 famílias com acesso à moradia digna, por meio de casas arquitetonicamente projetadas, seguras e adequadas. Espera-se, ainda, a implantação de infraestrutura urbana completa, melhoria da qualidade de vida, redução do déficit habitacional e promoção da inclusão social.

11. – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS

Deverão ser adotadas previamente regularização das áreas de implantação, obtenção de licenças ambientais e urbanísticas, aprovações junto às concessionárias, disponibilização das áreas livres e desimpedidas.



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO URBANO E INFRAESTRUTURA

12. – CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

Não há necessidade de adoção de contratações correlatas.

13. – IMPACTOS AMBIENTAIS

A intervenção deverá observar integralmente a legislação ambiental vigente, com destaque para a obtenção das devidas autorizações/licenças junto aos órgãos competentes antes do início da supressão. Serão adotadas medidas de mitigação, incluindo o manejo adequado dos resíduos vegetais e, quando aplicável, a compensação ambiental, visando reduzir os impactos e preservar as características ambientais da região.

14. – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação é tecnicamente viável, economicamente adequada e alinhada ao interesse público, atendendo às políticas habitacionais e às normas vigentes.

15. – EQUIPE RESPONSÁVEL

Ítalo José Santos Silveira - Engenheiro Civil

Aracaju/SE, data presente na assintura.

VINICIUS ALMEIDA MELO
SUPERINTENDENTE DE PLANEJAMENTO E PROJETOS
SPP/SEDURBI