



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA  
**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

**INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Considerando que as exegeses legais que impigem esta municipalidade a fornecer moradia à população hipossuficiente, na forma dos comandos legais vigentes.

Órgão Solicitante: Secretaria de Obras e dos Serviços Públicos.

Setor requisitante (Unidade/Setor/Departamento): Setor de Engenharia.

**1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Considerando-se os preceitos constitucionais, entabulados entabulado no Art. 6º, no inc. IV, do Art. 7º, no inc. XX, do Art. 21 e no inc. IX, do Art. 23, da nossa Carta Magna, onde, em suma, em prover acesso a moradia aos cidadãos hipossuficientes à uma moradia digna, bem como que, segundo a lei federal Nº 14.620, de 13 de julho de 2023, que regulamente o programa nacional Minha Casa, Minha Vida, e, na seara municipal, a Lei Municipal Nº 2.657/2023, de 31 de outubro de 2023, que compele esta municipalidade a colmatar o múnus público em se observar aquele dispositivo constitucional, no sentido de espraiar acesso a moradia às pessoas que não dispõem de dispêndio para tanto.

**2. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Considerados os preceitos estatuídos na legislação, que divisa apascentar o múnus legal sob tutela, em especial a Lei Municipal Nº 2.657/2023, de 31 de outubro de 2023, bem como as métricas de desenvolvimento social sustentável, conforme será esmiuçado em tópico doravante, vislumbra-se 02 (duas) únicas alternativas, quais sejam:

01 – A aquisição de lote urbano, para ulterior construção, com pessoal próprio, de todo o serviço de infraestrutura e lotes habitacionais; e

02 – A aquisição de lote urbano, mediante empresa especializada, que ficará responsável incumbida, também, pela consecução dos serviços de urbanização e construção de lotes habitacionais.

Assim, considerando que, esta municipalidade, não dispõe de estrutura técnica para empreender tal serviço técnico e, mesmo que dispusesse, inexoravelmente, um eventual empreiteira disporia inexoravelmente de condições econômicas mais salutares, vide que os estipêndios inerentes, da estrutura privada, tendem a serem mais módico já que as progressões salarias, do setor público, embutem emolumentos assaz.

Post scriptum: a utilização de terreno público se mostra inviável, ante o fato de que esta municipalidade não dispõe, entre seus bens públicos, gleba que possa ser utilizada para este fim, conforme certidão lavrada pelo setor de cadastro imobiliário.



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

**3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A escolha pela aquisição direta de terreno de construtora, para que essa possa empreender todo o serviço de engenharia e demais outros afetos necessários, deriva-se tanto do fato de que é a única opção que dispomos no mercado, bem como que a Lei Municipal N° 2.657/2023, de 31 de outubro de 2023, estabelece tal metodologia; frise-se ainda que, com base no mesmo diploma legal predito, a escolha da construtora a ser contratada, não foi por mero alvedrio, mas sim oriunda do fato de ter realizado procedimento pretérito de seleção, mediante chamamento público. Portanto, a empresa a ser contratada observará todos os jaezes técnicos, a serem observados, quando da construção do empreendimento e posterior doação.

**4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

A empresa deverá observar todas as especificações técnicas constantes do processo de Chamamento público n° 002/2023, em especial as constantes do tópico de habilitação. Observar, detidamente e de modo percuciente, o ofertado por ela, naquele procedimento, em decorrência do Art. 30, da Lei Federal N° 8.078, de 11 de setembro de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – CDC.

O valor a ser despendido deve estar de acordo com os valores praticados no mercado, segundo entendimento do setor técnico que lavrará Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel.

Esta contratação não tem caráter continuado, tendo em vista possuir prazo certo e determinado para a sua ocorrência, tendo o contrato a duração vinculada ao prazo do curso aliado ao seu pagamento.

**5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS**

Está estimada a aquisição de 405 lotes urbanizados, sendo 213 lotes do módulo Arthur Lourenço dos Reis I, matrícula 40.716, perfazendo uma área total de 30.020,00 m<sup>2</sup> (trinta mil e vinte metros quadrados); e 192 lotes do módulo Arthur Lourenço dos Reis II, matrícula 40.717, totalizando uma área total de 26.988,00 m<sup>2</sup> (vinte e seis mil, novecentos e oitenta e oito metros quadrados).

**6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

O valor estimado da contratação é de, aproximadamente, R\$ 12.215.000,00 (doze milhões, duzentos e quinze mil reais), considerando-se os preços praticados no mercado e a previsão orçamentária.

**7. PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO (\*Obrigatório)**

Não há a possibilidade de parcelamento, tendo em vista que a execução dos lotes terá execução única, imediata e indivisível.

Prefeitura Municipal de Itabaiana  
Rafael Menezes dos Santos  
Arq.º Urb. CAUISE A 154319-9  
Coordenador de Núcleo



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

**8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Não há a necessidade de contratações/aquisições correlatas, posto que o objeto é uno e indivisível, de execução integrada.

**9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO**

Há o alinhamento entre a contratação e o planejamento deste órgão, tendo em vista que a contratação do objeto está prevista no PCA sobre o número 434, em sua relação de materiais, e na Lei Orçamentária Anual, sob a rubrica 44906100 - 17000000.

**10. RESULTADOS PRETENDIDOS**

Os resultados que se pretende alcançar com esta contratação, em termos de efetividade, são a observância do dever legal em se prover moradia à parcela da população que não dispões dos meios necessários em se conseguir moradia própria, bem como desenvolver economicamente, socialmente e cultural, conforme métricas estabelecidas pela agenda global dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável – ODS.

**11. PROVIDÊNCIAS**

Vislumbra-se, tão somente, a necessidade em se indicar, quando da contratação, a figura de gestor e fiscais de contratos capacitados, para que estes possam garantir que o pretense contratado observe as normas técnicas pertinentes, em especial, as métricas da ABNT NBR, constantes do edital de chamamento público supramencionado.

**12. IMPACTOS AMBIENTAIS**

Na forma do Inc. I, do Art. 45, da Lei Federal nº 14.133, o contratado deverá dispor adequadamente o descarte dos resíduos gerados em decorrência da obra, tendo em vista que, de sua atuação, este se enquadrará como grande gerador de resíduos, na forma da Lei Federal Nº 14.133/2021.

**13. CONCLUSÃO**

Assim, diante de todo o exposto, e em prol do interesse público, entende-se que a contratação atende a necessidade a que se destina, sendo, portanto, viável a aquisição dos lotes.



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

Itabaiana/SE, em 12 de maio de 2024.

Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para a contratação e demais providências cabíveis.

Rafael Menezes dos Santos  
CPF/MF: 054.620.725-11