CONSELHO REG.DOS REPRESENTANTES COMERCIAIS-GO

Estudo Técnico Preliminar 19/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: PAC 040/2026

2. Descrição da necessidade

O plano de trabalho da gestão 2024–2027 contempla a oferta de um ambiente de convivência destinado aos representantes comerciais, bem como a disponibilização de um espaço adequado para o desenvolvimento de suas atividades profissionais, considerando que muitos desses profissionais não dispõem de escritório próprio.

O prédio anexo ao edifício principal do CORE-GO encontra-se atualmente em condição de subutilização. Considerando o potencial estratégico desse espaço, identificou-se a necessidade de realizar reforma predial com vistas à requalificação e ao aproveitamento funcional do imóvel.

O objetivo da intervenção é criar um ambiente multifuncional de convivência e trabalho colaborativo destinado aos representantes comerciais vinculados à entidade, proporcionando condições adequadas para o desenvolvimento, aprimoramento e fortalecimento de suas atividades profissionais.

A iniciativa visa transformar o espaço ocioso em um centro de integração e inovação, que promova o intercâmbio de experiências, o uso compartilhado de recursos e o fortalecimento da rede de relacionamentos entre os profissionais do setor. Além disso, o novo ambiente contribuirá para a otimização dos ativos físicos da entidade, assegurando melhor aproveitamento do patrimônio público e melhoria da eficiência na utilização dos espaços institucionais.

A reforma compreenderá, entre outros aspectos, a adequação das instalações físicas, pintura interna, troca de portas internas, reforma e manutenção do passeio público e da escada de acesso ao empreendimento. A Reforma pretende a criação de estações de trabalho compartilhadas, salas de reunião, espaços de apoio e auditório para palestras.

Dessa forma, a execução deste projeto atende à necessidade de valorização e modernização das instalações da entidade, promovendo ambiente propício à colaboração, inovação e capacitação profissional dos representantes comerciais, alinhado às diretrizes institucionais de fomento ao desenvolvimento da categoria.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Coordenação Geral	Brenda Lopes Oliveira

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A empresa contratada deverá demonstrar conhecimento técnico e experiência comprovada em engenharia civil, com ênfase na aplicação de práticas voltadas à administração pública. Sendo capacitada a lidar com as especificidades e exigências legais inerentes às atividades públicas, incluindo o planejamento, execução, fiscalização e serviços de engenharia.

A empresa contratada deverá estar devidamente registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), em conformidade com a legislação vigente, garantindo sua habilitação legal para o exercício das atividades de engenharia civil.

Além disso, é imprescindível que a contratada comprove experiência na execução de serviços similares por meio de atestados de capacidade técnica emitidos por contratantes anteriores, que demonstrem a execução bem-sucedida de projetos, obras ou serviços de engenharia de características equivalentes.

A empresa contratada deverá atender às demandas administrativas da Entidade de maneira presencial, por meio de visitas in loco ao prédio anexo à sede da Entidade.

Os serviços a serem executados serão aqueles que constam no memorial descritivo, nas plantas e na planilha orçamentária que estarão anexo ao edital.

Emitir ARTs dos serviços elaborados, quando necessário.

Requisitos para o desempenho dos serviços solicitados:

PINTURA EXTERNA E INTERNA

Capacidade Técnica (CAT): Apresentação de Atestado de Capacidade Técnica emitido por contratantes anteriores, comprovando a execução de pintura de fachadas em altura e áreas internas de volume similar.

Segurança do Trabalho (NRs):

- Certificação obrigatória na **NR-35** (Trabalho em Altura) para toda a equipe da pintura externa.
- Certificação na **NR-18** (Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção).

TROCA DE PORTAS

Precisão de Mão de Obra: Experiência comprovada em serviços de carpintaria fina ou instalação de esquadrias (portas de madeira, MDF ou alumínio), incluindo colocação de alizares, marcos e ferragens (fechaduras e dobradiças).

Gestão de Resíduos: Plano de descarte correto para as portas antigas substituídas.

REFORMA DE PASSEIO PÚBLICO (ESCADA DE ACESSO E CALÇADA)

Legislação Local: Conhecimento e cumprimento estrito das **normas municipais de calçadas** e da **ABNT NBR 9050** (Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos).

Especificações Técnicas: Experiência em pavimentação (concretagem, piso intertravado ou pedras) e execução de pisos táteis (alerta e direcional).

Sinalização e Segurança: Plano de isolamento de área e sinalização viária/pedestre para garantir a segurança de terceiros durante a reforma da calçada.

5. Levantamento de Mercado

Durante a fase de planejamento, foram avaliadas as seguintes soluções:

Solução 1 – Manter o prédio anexo sem intervenção

Descrição:
Não realizar qualquer reforma ou adaptação no imóvel anexo, mantendo-o nas condições atuais, sem uso efetivo.

Pontos positivos:

- **Ausência de custos imediatos:** evita gastos com obras, materiais e serviços de engenharia.
- **Agilidade administrativa:** dispensa procedimentos licitatórios, elaboração de projetos e acompanhamento de execução.
- **Sem paralisações ou transtornos:** não há interferência nas rotinas da Entidade.

Pontos negativos:

- **Descontinuidade da política institucional:** o objetivo de criar um espaço de convivência e apoio ao representante comercial não será alcançado.
- **Subutilização patrimonial:** o imóvel continuará sem o aproveitamento esperado.
- **Perda de oportunidade de valorização:** o prédio pode deteriorar-se com o tempo, elevando custos futuros de manutenção.
- **Impacto negativo na imagem institucional:** demonstra falta de iniciativa e de otimização dos recursos existentes.

Solução 2 – Locação de imóvel externo

Descrição:
Alugar um imóvel externo para adaptação como espaço de convivência para representantes comerciais.

Pontos positivos:

- **Implantação mais rápida:** não depende de obras complexas, bastando adequações básicas no imóvel locado.
- **Flexibilidade de espaço:** possibilidade de escolher local e metragem adequados às necessidades imediatas.
- **Sem paralisação no prédio próprio:** o imóvel anexo pode ser mantido livre para outros fins futuros.

Pontos negativos:

- **Custo recorrente:** despesa mensal permanente com aluguel, encargos e manutenção.
- **Desvantagem patrimonial:** recursos públicos aplicados sem retorno em valorização de ativo próprio.
- **Dependência contratual:** riscos de reajustes, rescisões ou necessidade de mudança de local no futuro.
- **Necessidade de justificativa robusta:** uso de imóvel alugado quando há imóvel próprio disponível pode ser questionado pelos órgãos de controle.
- **Possível distância física da sede:** o que dificulta a integração com as atividades da Entidade.

Solução 3 – Reforma do prédio anexo existente

Descrição:
Executar obras de reforma e readequação no prédio anexo para criar o espaço de convivência planejado.

Pontos positivos:

- **Otimização de ativo público existente:** aproveita bem o patrimônio da Entidade, evitando ociosidade.
- **Valorização patrimonial:** o imóvel reformado aumenta o valor e utilidade do patrimônio público.
- **Adequação plena às necessidades:** o projeto pode ser personalizado conforme os objetivos institucionais.
- **Sustentabilidade e racionalidade administrativa:** evita gastos contínuos com locações e reduz desperdício.
- **Melhoria de imagem institucional:** demonstra boa gestão e compromisso com o plano de trabalho vigente.

Pontos negativos:

- **Investimento inicial elevado:** demanda recursos orçamentários para projeto, licitação e execução da reforma.
- **Prazo de implantação maior:** requer tempo para elaboração do projeto básico, licitação e execução.
- **Gestão e fiscalização da obra:** exige equipe técnica e acompanhamento permanente.
- **Possíveis imprevistos estruturais:** necessidade de adequações adicionais durante a reforma pode elevar custos.

SÍNTESE COMPARATIVA

Critério	Solução 1: Manter como está	Solução 2: Locação de imóvel	Solução 3: Reforma do anexo
Custo inicial	Baixo	Médio	Alto
Custo recorrente	Nenhum	Alto	Baixo
Prazo de implantação	Imediato	Curto	Médio
Aproveitamento patrimonial	Nulo	Nulo	Alto
Atendimento ao objetivo institucional	Não atende	Parcial	Total

Sustentabilidade e economicidade	Baixa	Média	Alta
Complexidade administrativa	Baixa	Média	Alta
Imagem institucional	Negativa	Neutra	Positiva

Justificativa da Escolha da Solução

Após análise comparativa entre as alternativas apresentadas — **(1) manter o prédio anexo sem intervenção**, **(2) locação de imóvel externo** e **(3) reforma do prédio anexo existente** — conclui-se que a **terceira solução** apresenta-se como a mais adequada e vantajosa sob os aspectos técnicos, econômicos e institucionais para atender ao objetivo proposto.

A manutenção do imóvel anexo sem reforma não atende à finalidade da contratação, uma vez que mantém o bem público em estado de subutilização, contrariando os princípios da eficiência e da boa gestão patrimonial, além de impedir a execução do plano de trabalho da gestão vigente, que prevê a criação de um espaço de convivência e desenvolvimento profissional para os representantes comerciais.

A locação de imóvel externo, por sua vez, embora possibilite implantação mais imediata, implica despesa continuada e sem retorno patrimonial, podendo ser questionada pelos órgãos de controle, uma vez que existe imóvel próprio disponível e passível de adequação para o mesmo fim. Ademais, a locação gera dependência contratual e custos recorrentes que impactam o orçamento de forma permanente, contrariando o princípio da economicidade.

Já a reforma do prédio anexo existente apresenta-se como a solução mais eficiente, sustentável e alinhada aos interesses públicos, pois permite a plena utilização de ativo já pertencente à Entidade, promovendo sua valorização e ampliando a oferta de espaços funcionais à comunidade representada. Essa alternativa assegura retorno institucional duradouro, reduz custos recorrentes e fortalece a imagem de gestão responsável e racional dos recursos públicos.

Do ponto de vista técnico, a reforma viabiliza adequações personalizadas às necessidades funcionais do espaço de convivência, permitindo integração com a sede e garantindo acessibilidade, conforto e eficiência no uso do ambiente. Do ponto de vista econômico, o investimento inicial, embora superior às demais alternativas, será amortizado ao longo do tempo pela ausência de despesas de locação e pela valorização do patrimônio reformado.

Dessa forma, conclui-se que a Solução 3 – Reforma do prédio anexo existente é a mais vantajosa, atendendo simultaneamente aos princípios da eficiência, economicidade, sustentabilidade, valorização patrimonial e interesse público, conforme preconiza a Lei nº 14.133 /2021.

Dentro do presente estudo, foram analisados processos de contratações semelhantes feitas por outros órgãos e Entidades, por meio de consultas a outros editais, com a finalidade de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendessem às necessidades da Entidade, as que foram identificadas foram incorporadas nesta contratação em análise.

6. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para atender às necessidades do Conselho Regional dos Representantes Comerciais no Estado de Goiás envolve a contratação de uma empresa especializada em engenharia civil, com a finalidade de prestar serviços técnicos de reforma predial. Os serviços contemplarão a responsabilidade técnica em reformas e serviços de engenharia, garantindo a conformidade com as normas legais e técnicas exigidas. A contratação de uma empresa especializada proporciona maior flexibilidade e expertise, permitindo o atendimento rápido e eficiente das necessidades administrativas e operacionais, sem a necessidade de criação de cargos efetivos ou concursos públicos, o que reduziria o tempo e os custos envolvidos. Assim, a empresa contratada atuará de maneira estratégica, promovendo o desenvolvimento sustentável e o bom uso dos recursos públicos em benefício da Entidade e da categoria a qual ela representa.

A solução consiste na contratação de empresa especializada em engenharia civil para a prestação de serviços técnicos de reforma predial por escopo. O foco está na revitalização, acessibilidade e manutenção corretiva/preventiva da infraestrutura do Conselho.

Os serviços técnicos e operacionais estão divididos em quatro eixos principais de intervenção:

- Pintura Predial Completa: Execução de pintura interna e externa de todo o edifício localizado no Lote 89, visando a proteção patrimonial contra intempéries e a renovação da identidade visual do órgão.
- Esquadrias e Interiores: Substituição e troca das portas internas danificadas, garantindo melhor isolamento acústico, privacidade e a padronização estética dos ambientes administrativos.
- Acessibilidade e Vias Públicas: Reforma e manutenção do passeio público (calçada) adjacente, adequando-o às normas de acessibilidade vigentes e garantindo a segurança de pedestres e pedestres com mobilidade reduzida.
- Acesso ao Empreendimento: Reforma e manutenção da escada de acesso principal, corrigindo patologias estruturais, desgastes nos degraus e instalando elementos de segurança necessários (como piso tátil e corrimãos adequados).

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

As quantidades estimadas para a execução dos serviços constam, de forma detalhada, no Memorial Descritivo e na Planilha Orçamentária Sintética e Analítica (Anexo I), elaborados pela arquiteta contratada por meio do processo de Inexigibilidade de Licitação nº 036/2026, com base em levantamento técnico (vistoria) realizado no imóvel objeto da intervenção.

Os quantitativos abrangem, de forma não exaustiva, os quatro eixos de intervenção definidos no item 6 deste Estudo, conforme discriminado a seguir:

Eixo de Intervenção	Parâmetros Quantitativos de Referência
Pintura Predial	Área (m²) de pintura interna e externa, incluindo preparo de superfície (lixamento, emassamento) e aplicação mínima de duas demãos de tinta.
Esquadrias (Troca de Portas)	Quantidade de unidades de portas internas a substituir, discriminadas por tipo de material (madeira, MDF ou alumínio) e dimensão, incluindo alizares, marcos e ferragens.
Reforma do Passeio Público	Área (m²) de calçada a reformar e extensão (ml) de piso tátil de alerta e direcional, conforme ABNT NBR 9050.
Reforma da Escada de Acesso	Extensão (ml) e número de degraus a recuperar, além do quantitativo de corrimãos a instalar.

Os quantitativos definitivos, com suas respectivas unidades de medida e memória de cálculo, estão consolidados na Planilha Orçamentária constante do Anexo I, parte integrante do Projeto Básico/Termo de Referência a ser submetido à aprovação da autoridade competente, nos termos do art. 18, § 1º, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R$): 110.458,27

Valor estimado total: R$ 110.458,27 (cento e dez mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e vinte e sete centavos).

A estimativa foi obtida por meio de composição de custos unitários, com aplicação de Bonificação e Despesas Indiretas (BDI) e encargos sociais compatíveis com os percentuais de referência do mercado da construção civil, em observância aos parâmetros do art. 23, § 2º, da Lei nº 14.133/2021, aplicável à estimativa de valor para obras e serviços de engenharia, tendo sido utilizados, de forma combinada:

- Tabela de referência oficial SINAPI, regionalizada para o Estado de Goiás (SINAPI/GO);
- Pesquisa direta de preços junto a fornecedores e prestadores de serviços do ramo da construção civil; e
- Exame de contratações similares realizadas por outros órgãos e entidades públicas, consoante levantamento referido no item 5 deste Estudo.

O detalhamento analítico do valor estimado, com a composição de custos unitários por serviço, encontra-se na Planilha Orçamentária Sintética e Analítica constante do Anexo I, elaborada pela arquiteta responsável no âmbito do processo de Inexigibilidade nº 036/2026, que passa a integrar o presente Estudo Técnico Preliminar.

Nos termos do art. 23, § 4º, da Lei nº 14.133/2021, o valor estimado deverá ser objeto de atualização, caso decorrido prazo superior a 6 (seis) meses entre a presente pesquisa e a efetiva publicação do instrumento convocatório, de modo a assegurar a fidedignidade da estimativa em relação aos preços praticados no mercado.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Nos termos dos arts. 40, inciso V, alínea “b”, e §§ 2º e 3º, e 47, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, o parcelamento do objeto constitui diretriz a ser observada sempre que tecnicamente viável e economicamente vantajoso, sem prejuízo da economia de escala e da responsabilidade técnica sobre o objeto contratado.

No presente caso, opta-se pela não adoção do parcelamento, devendo a contratação ser processada por empreitada por preço global, em lote único, pelas razões a seguir:

- **Unicidade técnica do objeto:** os quatro eixos de intervenção (pintura predial, troca de esquadrias, reforma do passeio público e da escada de acesso) compõem um único projeto de reforma predial, interdependentes quanto a prazos, mobilização de canteiro e responsabilidade técnica, de modo que o fracionamento poderia comprometer a integridade técnica e o cronograma da intervenção.
- **Responsabilidade técnica unificada:** a divisão da execução entre diferentes contratadas dificultaria a atribuição de responsabilidade técnica (ART) em caso de falhas construtivas, bem como a interface entre frentes de serviço distintas na mesma edificação.
- **Economia de escala e de gestão contratual:** a contratação em lote único reduz custos de mobilização/desmobilização de canteiro, de fiscalização e de gestão de múltiplos contratos simultâneos, mitigando o risco de descompasso entre cronogramas de diferentes contratadas no mesmo imóvel.
- **Ausência de prejuízo à competitividade:** o objeto é compatível com a atuação de empresas de engenharia civil de pequeno e médio porte regularmente habilitadas perante o CREA, não se verificando, nesta fase, risco de restrição à competitividade decorrente da não divisão, nos termos do art. 40, § 3º, da Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, a adjudicação por preço global, em lote único, revela-se tecnicamente adequada e economicamente mais vantajosa para a Administração, em linha com o entendimento de que a estruturação do objeto em lote único, quando fundamentada em razões técnicas, não viola o princípio do parcelamento (art. 40, § 3º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021).

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Identifica-se como contratação correlata e interdependente a contratação prévia de serviços técnicos de arquitetura e engenharia para elaboração do projeto básico, memorial descritivo, planilha orçamentária e memória de cálculo, formalizada por meio do processo de Inexigibilidade de Licitação nº 036/2026, cujos produtos técnicos fundamentam e integram o presente Estudo Técnico Preliminar e orientarão a elaboração do Termo de Referência.

Não foram identificadas outras contratações em andamento ou planejadas pela Entidade que guardem relação de interdependência direta com o objeto ora estudado. Eventual necessidade de serviços complementares de engenharia (como sondagem geotécnica ou laudo estrutural complementar), caso identificada durante a execução contratual, será tratada mediante termo aditivo, observados os limites e requisitos dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133/2021.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação guarda estrito alinhamento com o Plano de Trabalho da Gestão 2024–2027 do CORE-GO, que contempla a oferta de um ambiente de convivência destinado aos representantes comerciais, bem como a disponibilização de um espaço adequado para o desenvolvimento de suas atividades profissionais, considerando que muitos desses profissionais não dispõem de escritório próprio.

O Plano de Ação e Proposta Orçamentária 2026 do CORE-GO, elaborado em conformidade com a Resolução nº 2.153/2025 – CONFERE e com o Regimento Interno da Entidade, estabelece como Missão institucional promover o registro, a normatização e a fiscalização do exercício profissional, com gestão pautada na qualidade e na legislação, e fixa, como Visão, a busca pela referência de excelência no registro e na normatização da categoria. Nesse contexto, o próprio instrumento de planejamento prevê, na Atividade 03/2026, a realização de aquisições e contratações de bens e serviços de manutenção predial, informática, transporte e expediente, com dotação de R$ 200.000,00 destinada a assegurar a eficiência administrativa e a continuidade das atividades institucionais do Conselho. A reforma do prédio anexo, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, insere-se diretamente nesse propósito institucional de manutenção, valorização e plena utilização do patrimônio físico da Entidade, encontrando ainda compatibilidade com a Reserva de Contingência consignada na Proposta

Orçamentária 2026 (R$ 219.058,95), montante suficiente para fazer face ao valor estimado da contratação (R$ 110.458,27).

O Plano de Ação e Proposta Orçamentária 2026 do CORE-GO referenciado acima pode ser encontrado em https://core-go.implanta.net.br/portaltransparencia/relatorios/diversos?param=32.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

- Valorização do patrimônio público e aproveitamento de espaço atualmente subutilizado, em observância ao princípio da boa gestão patrimonial.
- Criação de infraestrutura moderna de apoio aos profissionais registrados, com estações de trabalho compartilhadas, salas de reunião e auditório para capacitação.
- Garantia de acessibilidade universal na calçada e na escada de acesso, em conformidade com a ABNT NBR 9050 e a Lei Brasileira de Inclusão (Lei nº 13.146/2015).
- Eliminação de despesa recorrente com locação de imóvel externo, com retorno patrimonial duradouro para a Entidade (vide síntese comparativa do item 5).
- Elevação do padrão institucional e da imagem do Conselho perante a categoria representada e os órgãos de controle.

13. Providências a serem Adotadas

- Aprovação do Projeto Básico e do Termo de Referência pela autoridade competente, com a respectiva Matriz de Riscos, nos termos do art. 22 do Decreto nº 11.246/2022.
- Designação formal da equipe de fiscalização e gestão do contrato, com qualificação técnica compatível com o objeto (engenharia /arquitetura).
- Confirmação da disponibilidade orçamentária e emissão da respectiva reserva/nota de empenho prévia à licitação.
- Verificação da validade da pesquisa de preços (prazo de 6 meses, art. 23, § 4º, da Lei nº 14.133/2021) por ocasião da publicação do edital, com atualização se necessário.
- Inclusão da contratação no Plano de Contratações Anual (PCA), caso ainda não conste, nos termos do art. 12, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021.

14. Possíveis Impactos Ambientais

- Elaboração e exigência contratual de Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), com destinação ambientalmente adequada dos resíduos (RCC), em conformidade com a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305 /2010) e a Resolução CONAMA nº 307/2002.
- Exigência de utilização de tintas e materiais com baixo teor de compostos orgânicos voláteis (VOCs), reduzindo o impacto à qualidade do ar interno e externo durante e após a execução.
- Destinação específica e rastreável das portas substituídas, com possibilidade de reaproveitamento ou doação, quando tecnicamente viável, antes do descarte.
- Adoção de medidas de controle de ruído, poeira e resíduos durante a obra, especialmente quanto à reforma da calçada e da escada de acesso, de modo a minimizar impactos à vizinhança e aos pedestres.
- Dada a natureza e o porte dos serviços (reforma predial pontual, sem ampliação de área construída ou supressão vegetal), não se vislumbra, nesta fase, a necessidade de licenciamento ambiental específico, sem prejuízo da exigência de regularidade ambiental da contratada quanto à destinação de resíduos, a ser verificada pela fiscalização do contrato

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Com base na análise técnica, econômica, orçamentária e ambiental realizada ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, em especial a comparação entre as soluções do item 5, declara-se a viabilidade técnica e administrativa da contratação de empresa especializada em engenharia civil para a reforma do prédio anexo à sede do CORE-GO, por se tratar da alternativa mais eficiente, econômica e alinhada aos objetivos institucionais e ao interesse público, nos termos do art. 18, caput e § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

BRENDA LOPES OLIVEIRA

Coordenadora Geral

Assinou eletronicamente em 05/10/2026 às 15:04:20.