CONSELHO REGIONAL DE EDUCAÇAO FISICA 4A - SP

Estudo Técnico Preliminar 56/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 2381/2026

2. Descrição da necessidade

A atual configuração do setor de atendimento da Sede São Paulo apresenta desgaste físico e limitações estruturais que comprometem a eficiência e a qualidade do serviço prestado aos profissionais registrados. Com o objetivo de aprimorar as condições de atendimento aos Profissionais de Educação Física e otimizar o funcionamento do Setor de Atendimento ao Público, a nova Gestão do CREF4/SP identificou a necessidade de uma reforma abrangente nas dependências destinadas ao público.

A intervenção proposta contempla a requalificação de diversos ambientes, incluindo banheiros, living, balcão e guichês de atendimento na recepção, espaço para café, marcenaria, mobiliário, luminotécnica, hall dos elevadores, estofados e o sistema de circuito de CFTV.

Diante dessa demanda, torna-se indispensável a contratação de serviços de engenharia e arquitetura que abranjam todos os itens mencionados, assegurando que as intervenções sejam devidamente planejadas e executadas com eficiência, qualidade e conformidade com as normas técnicas vigentes. A modernização do ambiente proporcionará maior conforto, acessibilidade e funcionalidade a usuários e colaboradores, além de contribuir significativamente para a excelência e a imagem institucional dos serviços prestados pelo Conselho.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Departamento de Registro	Jaime Almeida dos Santos
Departamento Administrativo	Patricia Trigo Ferreira Lima

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A execução da obra abrangerá integralmente o projeto executivo de arquitetura e engenharia, que segue anexo a este Estudo Técnico Preliminar, contemplando:

Ambientes e Serviços Envolvidos:
Ambiente de atendimento ao Profissional de Educação Física, hall dos elevadores, banheiros, living, balcão e guichês de atendimento ao público, espaço para café, bem como instalações e pontos destinados a totens de atendimento.

Escopo dos Serviços:

- Execução de marcenaria, mobiliário, estofados e cadeiras;
- Instalações elétricas, de rede, luminotécnica e circuito de CFTV;
- Reforma de forros, acabamentos e remoção/instalação de paredes em *drywall;*
- Adequações de acessibilidade conforme a NBR 9050 e normas de segurança do trabalho;
- Observância de todas as normas técnicas aplicáveis, bem como da legislação municipal, estadual e federal, incluindo regulamentos de segurança e acessibilidade, além do regulamento do condomínio;

- Apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do(s) profissional(is) responsável(is) pela execução da obra;
- Cumprimento das diretrizes estabelecidas na Planilha Orçamentária, Projeto Executivo, Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio, Projeto de Acessibilidade, Guia de Compras, Memorial Descritivo e Planilha de Orçamento do Guia de Compras.

O Setor de Atendimento onde se pretende a realização da reforma está situado na Rua Libero Badaró, nº 377, 3º Andar – Centro – São Paulo/SP.

5. Levantamento de Mercado

Atualmente, o CREF4/SP não possui em seu quadro de pessoal um setor técnico de engenharia ou mão de obra qualificada para a execução direta da reforma pretendida. Diante dessa limitação operacional, a execução por meios próprios resta inviabilizada, tornando imperativa a busca por expertise externa. A contratação de uma empresa especializada é a única forma de garantir que a intervenção estrutural seja realizada com a segurança técnica e o rigor normativo exigidos para prédios públicos e administrativos.

No que tange às alternativas de mercado, embora existam mecanismos como o aproveitamento de Atas de Registro de Preços de outros órgãos (o chamado "carona") ou a celebração de convênios e termos de cooperação com entidades públicas, tais opções apresentam limitações para este caso específico. A adesão a atas de terceiros, por exemplo, exige que o objeto seja rigorosamente idêntico ao planejado, o que raramente ocorre em reformas prediais com plantas e necessidades customizadas. Já a execução por convênios dependeria da disponibilidade de cronograma de outros entes, o que poderia comprometer a celeridade do cronograma institucional.

Portanto, após análise das soluções disponíveis, conclui-se que a abertura de um processo licitatório próprio é a solução técnica e juridicamente mais robusta. Este caminho permite a seleção da proposta mais vantajosa mediante ampla competitividade, assegurando que a execução siga rigorosamente os documentos técnicos, planilhas orçamentárias e memoriais descritivos elaborados pelo engenheiro projetista.

6. Descrição da solução como um todo

A solução técnica consiste na execução integral do projeto executivo de reforma, devidamente aprovado pelo CREF4/SP, em conformidade com os requisitos estabelecidos no Memorial Descritivo e demais documentos anexos.
O projeto contempla a requalificação dos ambientes de atendimento ao Profissional de Educação Física, hall dos elevadores, banheiros, living, balcão e guichês de atendimento ao público, espaço para café, além da implantação de instalações e pontos para totens de atendimento. Inclui, ainda, serviços de marcenaria, execução de mobiliário, estofados e cadeiras, bem como intervenções em sistemas luminotécnicos, circuito de CFTV, instalações elétricas e de rede, acabamento de forros e remoção e instalação de paredes em drywall, reforçando a identidade institucional do Conselho.
O conjunto das soluções propostas assegura melhores condições de conforto, eficiência e modernização tecnológica, atendendo plenamente às demandas atuais de atendimento e relacionamento com o Profissional de Educação Física.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A contratação abrangerá 1 (uma) unidade de obra completa, incluindo fornecimento de materiais, mão de obra, transporte, gerenciamento, execução e serviços correlatos, conforme quantitativos e composições constantes da planilha orçamentária e do memorial descritivo.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R$): 827.574,66

O valor estimado da contratação é de R$ R$ 827.574,66 (setecentos e setenta e três mil, onze reais e sessenta e três centavos).

O orçamento estimado da contratação da reforma foi elaborado pelo engenheiro responsável pelo projeto executivo e seus documentos técnicos, conforme Contrato Administrativo nº 27/2025 e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) nº 2620250797552.

Considerando o que prevê o *Decreto n° 7.983 de 08 de abril de 2013*, verifica-se a obrigatoriedade da utilização da tabela SINAPI para orçamento de serviços de engenharia:

"Art. 3º O custo global de referência de obras e serviços de engenharia, exceto os serviços e obras de infraestrutura de transporte, será obtido a partir das composições dos custos unitários previstas no projeto que integra o edital de licitação, menores ou iguais à mediana de seus correspondentes nos custos unitários de referência do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - Sinapi, excetuados os itens caracterizados como montagem industrial ou que não possam ser considerados como de construção civil."

Ainda, a *Lei nº 14.133/2021* prevê os parâmetros para a composição de preços de obras e serviços de engenharia:

"Art. 23. O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

§ 2º No processo licitatório para contratação de obras e serviços de engenharia, conforme regulamento, o valor estimado, acrescido do percentual de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) de referência e dos Encargos Sociais (ES) cabíveis, será definido por meio da utilização de parâmetros na seguinte ordem:

I - composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente do Sistema de Custos Referenciais de Obras (Sicro), para serviços e obras de infraestrutura de transportes, ou do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices de Construção Civil (Sinapi), para as demais obras e serviços de engenharia;

II - utilização de dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenham a data e a hora de acesso;

III - contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;

IV - pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, na forma de regulamento."

Em razão da particularidade da obra a ser executada para o CREF4/SP, não foram utilizadas como fontes de composição de custos os incisos III e IV do art. 23 da Lei nº 14.133/2021, visto que sua utilização não representaria com fidelidade a execução da obra pretendida, podendo provocar distorções no orçamento estimado.

Sendo assim, para o orçamento estimado dos serviços relativos à obra, foram utilizados os seguintes bancos de dados, conforme seguem:

SINAPI - JULHO/2025 - SÃO PAULO

CDHU 198 – SÃO PAULO

TCPO – ABRIL/2025 – SÃO PAULO

Importante ressaltar que na ausência de itens na tabela SINAPI para formação do orçamento, foram utilizadas como fontes a tabela CDHU e a TCPO.

Para os demais itens de mobiliário foi realizada pesquisa direta com fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, tendo sido obtido o custo estimado por meio da média das propostas obtidas, em cumprimento com o art. 5º, inciso IV da IN SEGES nº 65/2021.

Os custos unitários e totais estão dispostos nas Planilhas de Composição de Custos Sintética e Analítica, tendo como base a versão sem desoneração.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A contratação não será parcelada.

A opção pelo não parcelamento do objeto fundamenta-se na necessidade de uma coordenação técnica integrada entre as diversas disciplinas envolvidas, tais como arquitetura/engenharia, instalações elétricas e mobiliário. Dada a interdependência dessas frentes, o parcelamento comprometeria a compatibilização dos projetos, elevando o risco de falhas estruturais ou de acabamento que poderiam surgir caso equipes distintas atuassem sem uma gestão centralizada de responsabilidade.

Sob a ótica da eficiência administrativa, o fracionamento dos serviços acarretaria o aumento injustificado de custos operacionais e de fiscalização, além de potencializar riscos de incompatibilidade entre as etapas. A aglutinação, portanto, assegura a unidade técnica e evita o conflito de responsabilidades entre diferentes prestadores de serviço sobre uma mesma área de intervenção.

Ademais, a fragmentação da obra representaria um risco direto à continuidade das atividades do Departamento de Registro. Considerando que este setor é o ponto de contato essencial para o atendimento aos Profissionais de Educação Física, qualquer atraso ou falta de sincronia entre etapas da obra poderia paralisar serviços públicos essenciais. Tal cenário ensejaria um aumento no volume de reclamações e geraria impactos negativos severos ao serviço público prestado, bem como à imagem institucional e à credibilidade deste Conselho perante seus inscritos.

Desse modo, a contratação do objeto em item único é a estratégia que melhor atende ao interesse público, visando a obtenção de maior eficiência no cumprimento da missão institucional. Esta modelagem mitiga riscos operacionais, garante o cumprimento rigoroso do cronograma físico-financeiro e assegura que a entrega final ocorra dentro dos padrões de qualidade esperados, sem prejuízo ao atendimento dos profissionais.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

A presente contratação é interdependente do contrato anteriormente firmado com a empresa responsável pela elaboração do projeto executivo de arquitetura e engenharia (Dispensa Eletrônica nº 14/2025 – Processo nº 2283/2025), o qual forneceu o embasamento técnico necessário para esta nova etapa de execução da obra. A fiscalização da obra será realizada pela empresa LUIZ GUILHERME MARCONDES CAMPOS LTDA, autora do projeto, nos termos do CONTRATO ADMINISTRATIVO nº 27/2025.

Ademais, após análise técnica, verificou-se que as contratações dos totens de atendimento e da máquina de café serão realizadas de forma separada, em razão das especificações técnicas exigidas para essas contratações.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A reforma está alinhada ao Planejamento Estratégico Institucional do CREF4/SP, em especial às metas de modernização da infraestrutura física e de aperfeiçoamento da qualidade do atendimento ao público. A intervenção encontra-se prevista no planejamento orçamentário para o exercício de 2026.
A execução da obra contribuirá para o fortalecimento da imagem institucional e para o aumento da eficiência e da qualidade dos serviços prestados aos profissionais registrados.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

- Ambientes de atendimento mais confortáveis, acessíveis e funcionais;
- Melhoria da eficiência operacional e do fluxo de atendimento;
- Redução de custos de manutenção;
- Valorização da imagem institucional e satisfação dos profissionais;
- Conformidade com normas técnicas e de acessibilidade vigentes.

13. Providências a serem Adotadas

Para garantir a adequada execução da obra de reforma do setor de atendimento, serão adotadas as seguintes providências por parte do Conselho Regional de Educação Física da 4ª Região - CREF4/SP e da CONTRATADA:

a) Providências a cargo do CREF4/SP:

- Designar formalmente o(s) fiscal(is) e o gestor do contrato, responsáveis pelo acompanhamento, fiscalização e validação dos serviços executados;

- Disponibilizar à contratada o acesso às dependências e áreas de intervenção, conforme cronograma aprovado, garantindo as condições necessárias à execução das atividades;

- Promover reuniões técnicas periódicas para acompanhamento do andamento da obra, verificação de conformidade com o projeto executivo e resolução de eventuais intercorrências;

- Assegurar a compatibilidade entre a execução dos serviços e o funcionamento das atividades institucionais, adotando medidas de isolamento e comunicação interna para minimizar impactos ao atendimento ao público;
- Realizar o controle orçamentário e financeiro da execução contratual, observando as disposições da legislação vigente.

b) Providências a cargo da CONTRATADA:

- Executar integralmente os serviços de acordo com o projeto executivo, memorial descritivo, planilha orçamentária e demais documentos técnicos que compõem o contrato;
- Apresentar a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos profissionais responsáveis pela execução e supervisão da obra;
- Elaborar e submeter à aprovação do CREF4/SP o cronograma físico-financeiro detalhado, incluindo as etapas de mobilização, execução e desmobilização;
- Adotar medidas de segurança, saúde ocupacional e acessibilidade, conforme as normas regulamentadoras vigentes (NRs, NBR 9050 e demais aplicáveis);
- Zelar pela organização, limpeza e conservação das áreas de trabalho, promovendo a destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados, conforme a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010);
- Garantir que todos os serviços sejam executados com materiais de primeira qualidade e mão de obra qualificada, observando rigorosamente as normas técnicas, o controle de qualidade exigido e as normas estabelecidas pelo Condomínio Edifício Mercantil Finasa.

O cumprimento conjunto dessas providências assegurará que a execução da reforma ocorra dentro dos parâmetros técnicos, prazos e padrões de qualidade estabelecidos, resultando em um ambiente funcional, moderno e condizente com a missão institucional do CREF4/SP.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Os impactos ambientais serão pontuais e temporários, limitando-se à geração de resíduos típicos de reforma civil (entulho, gesso, madeira e metais).
A contratada deverá promover a destinação ambientalmente adequada dos resíduos, conforme a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei 12.305/2010), priorizando reciclagem e reaproveitamento de materiais.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

A contratação é viável visto que a atual configuração do setor de atendimento da Sede São Paulo apresenta desgaste físico e limitações estruturais que comprometem a eficiência e a qualidade do serviço prestado aos profissionais registrados. Com a reforma, será possível otimizar o funcionamento do Setor de Atendimento ao Público, requalificando diversos ambientes, incluindo banheiros, living, balcão e guichês de atendimento na recepção, espaço para café, marcenaria, mobiliário, luminotécnica, hall dos elevadores, estofados e o sistema de circuito de CFTV.

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.

IAGO DE PINHO FONTENELE

Equipe de apoio

Assinou eletronicamente em 29/04/2026 às 12:01:41.

JAIME ALMEIDA DOS SANTOS

Equipe de apoio

Assinou eletronicamente em 29/04/2026 às 17:09:27.

PATRICIA TRIGO FERREIRA LIMA

Equipe de apoio

Assinou eletronicamente em 29/04/2026 às 15:59:37.

HELIANE CORNACHINI DE FREITAS

Equipe de apoio

Assinou eletronicamente em 29/04/2026 às 16:07:10.