



**Conselho Regional dos Representantes Comerciais  
no Estado do Espírito Santo  
Core-ES**

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP**

**Processo Administrativo n. 08/2026**

**1. Introdução**

As contratações governamentais produzem significativo impacto na atividade econômica, tendo em vista o volume de recursos envolvidos. Neste sentido, um planejamento bem elaborado propicia contratações potencialmente mais eficientes, posto que a realização de estudos previamente delineados conduz ao conhecimento de novas modelagens/metodologias ofertadas pelo mercado, resultando na melhor qualidade do gasto e em uma gestão eficiente dos recursos públicos.

A Lei n. 14.133, de 1º de abril de 2021, dispõe que a descrição da necessidade da contratação deve ser fundamentada em estudo técnico preliminar que caracterize o interesse público envolvido, dessa forma, o estudo técnico preliminar deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação.

**2. Objeto**

Contratação de empresa especializada em manutenção predial para realização de diagnóstico e reparo nas redes elétrica e hidráulica das salas 603 a 606 do Edifício Alexandre Buaiz, localizado no Centro de Vitória/ES, de propriedade do Core-ES.

**3. Descrição da necessidade**

A necessidade identificada decorre da obrigação de preservar a integridade física e funcional do imóvel próprio do Core-ES, localizado no Edifício Alexandre Buaiz, Centro de Vitória/ES, especialmente nas salas 603, 604, 605 e 606. Foram constatados danos agravados por chuvas intensas, incluindo janelas soltas com risco de queda, infiltrações que provocaram estouro de massa em paredes, aberturas que facilitam a entrada de pragas urbanas e pombos, além de falhas hidráulicas que impedem a adequada limpeza e higienização dos ambientes. Tais condições comprometem a segurança, a salubridade e a preservação do patrimônio documental, exigindo intervenções urgentes e integradas.

*3.1. Necessidades Encontradas*

3.1.1. Reparos emergenciais no sistema elétrico das salas afetadas, visando restabelecer o funcionamento seguro das instalações e eliminar riscos de acidentes e interrupções.

3.1.2. Reparos emergenciais no sistema hidráulico, para garantir o pleno funcionamento das redes de água e viabilizar a higienização adequada dos ambientes.



## Conselho Regional dos Representantes Comerciais no Estado do Espírito Santo Core-ES

### Demandas Geradas a Partir das Necessidades

Necessidade	Demanda Derivada
Restabelecimento das condições de uso seguro e salubre das salas 603 a 606	Execução de serviços integrados de diagnóstico e reparo predial, abrangendo intervenções elétricas e hidráulicas, além de correções estruturais e de vedação.
Mitigação dos riscos à segurança, patrimônio documental e saúde.	Adoção de medidas corretivas urgentes para eliminar infiltrações, riscos de queda de janelas e proliferação de pragas.
Atendimento às normas de gestão pública e conservação patrimonial	Realização de manutenção essencial, priorizando a ordem de urgência e a preservação do imóvel público.

### 3.2. Justificativa para a contratação unificada

Considerando a interdependência técnica entre os serviços elétricos e hidráulicos nas áreas afetadas, bem como a necessidade de coordenação integrada para evitar incompatibilidades e facilitar a responsabilização técnica, opta-se pela contratação de uma única empresa especializada em manutenção predial. Essa abordagem centraliza a responsabilidade, simplifica a gestão administrativa e assegura maior eficiência e segurança na execução dos reparos, conforme fundamentação jurídica e deliberação unânime do Plenário do Core-ES.

### 3.3. Relação com o Interesse Público

A realização dos reparos é imprescindível para garantir a continuidade do uso do imóvel público em condições adequadas, proteger a saúde e a segurança dos usuários e preservar o patrimônio documental do Core-ES. A intervenção tempestiva previne danos maiores, atende às normas de gestão pública e assegura o pleno exercício das atividades institucionais, em benefício direto da coletividade.

## 4. Requisitos da contratação

Para assegurar o atendimento adequado da necessidade identificada, relacionadas à preservação e funcionalidade das salas 603, 604, 605 e 606 do imóvel pertencente ao Core-ES, torna-se fundamental delimitar requisitos essenciais, em conformidade com a legislação aplicável, as melhores práticas e os princípios de sustentabilidade. A especificação adequada visa assegurar a observância dos princípios da eficiência, economicidade, isonomia e competitividade previstos na Lei nº 14.133/2021.

### 4.1. Requisitos Essenciais para Atendimento da Necessidade Especificada



## Conselho Regional dos Representantes Comerciais no Estado do Espírito Santo Core-ES

Diagnóstico técnico integrado das condições elétricas, hidráulicas, estruturais e de vedação das salas afetadas, contemplando inspeção local minuciosa e emissão de laudo detalhado.

Execução de reparos emergenciais em instalações elétricas, priorizando a eliminação de riscos iminentes e o restabelecimento do funcionamento seguro dos circuitos, quadros, pontos de iluminação e tomadas.

Realização de serviços corretivos e adequação das instalações hidráulicas, compreendendo eliminação de vazamentos, desobstrução de pontos de água, substituição de conexões danificadas e garantia do fluxo hídrico para adequada higienização dos ambientes.

Adoção de procedimentos e materiais compatíveis com as normas técnicas vigentes, assegurando segurança, durabilidade e conformidade com a legislação aplicável.

Documentação técnica completa, incluindo ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou similar, quando exigido pela legislação vigente.

Execução dos serviços por equipe habilitada legalmente para atividades técnicas especializadas (eletricista, encanador, civil), observando certificações e qualificações requeridas.

Elaboração de relatório final comprovando a regularização das condições de uso, com registros fotográficos e descrição dos reparos efetuados.

### 4.2. Normativos e Regulamentações Aplicáveis

Normativo	Dispositivo	Relevância para a demanda
Lei nº 14.133/2021	Arts. 11, 12 e 18.	Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, especialmente os princípios previstos nos artigos 11, 12 e 18, e requisitos de planejamento de contratações.
Normas da ABNT – NBR 5410, NBR 5626, NBR 15575, entre outras	Diversos	Referentes a instalações elétricas de baixa tensão, instalações hidráulicas prediais, desempenho e segurança de edificações.
Resoluções do CONFEA/CREA	Diversos	Normas para responsabilidade técnica, registro e habilitação de profissionais para elaboração, execução e fiscalização dos serviços.

Resumo dos requisitos essenciais.

Requisito	Justificativa
Diagnóstico técnico integrado	Art. 18 da Lei nº 14.133/2021; ABNT NBR relacionadas
Reparos elétricos e hidráulicos	Normas ABNT técnicas específicas (NBR 5410, NBR 5626, etc.)



**Conselho Regional dos Representantes Comerciais  
no Estado do Espírito Santo**  
Core-ES

Documentação técnica (ART, laudos, relatórios)	Resoluções CONFEA/CREA, Art. 11 e seguintes da Lei nº 14.133/2021
Equipe legalmente habilitada	Resoluções Confea/Crea, Normas do MTE (NRs)

Os requisitos apresentados têm por objetivo garantir o atendimento tempestivo e eficiente da necessidade, em consonância com os normativos e as melhores práticas da gestão pública, evitando a inserção de exigências excessivas que possam restringir o caráter competitivo de futura licitação.

**5. Estimativa das quantidades a serem contratadas**

Produto	Quantidade	Unidade	Valor	Total
Diagnóstico em rede elétrica	1,00	Unidade	R\$ 3.000,00	R\$ 3.000,00
Diagnóstico em rede hidráulica	1,00	Unidade	R\$ 1.360,00	R\$ 1.360,00
Contratação de empresa especializada para prestação de serviços de manutenção predial em rede elétrica	1,00	Unidade	R\$ 3.530,00	R\$ 3.530,00
Contratação de empresa especializada para prestação de serviços de manutenção predial em rede hidráulica	1,00	Unidade	R\$ 3.489,99	R\$ 3.489,99

**6. Levantamento de mercado**

*1 - Contratação Unificada de Empresa Especializada em Manutenção Predial Integrada*

Consiste na seleção, por meio de licitação, de uma empresa especializada em manutenção predial que ofereça solução integrada para os serviços elétricos, hidráulicos, civis e de vedação necessários. Essa opção permite a centralização de todas as demandas detectadas em um único contrato, abrangendo desde o diagnóstico integrado, emissão de laudo, execução dos reparos emergenciais, fornecimento de materiais e mão de obra, até a entrega documental (laudos, ART, relatórios). Reduz riscos de incompatibilidade entre diferentes fornecedores, facilita a coordenação técnica e aumenta a eficiência administrativa, atendendo integralmente aos



## **Conselho Regional dos Representantes Comerciais no Estado do Espírito Santo Core-ES**

requisitos legais e normativos previamente estabelecidos. Além disso, a centralização possibilita o acompanhamento único do serviço e responsabilização clara pela entrega dos resultados, promovendo maior agilidade na execução das intervenções e mitigação célere dos riscos à segurança, saúde e patrimônio.

### *Pontos Positivos:*

- Centralização da gestão e dos serviços em um único contrato
- Redução de riscos de incompatibilidade entre diferentes fornecedores
- Facilidade na coordenação técnica e administrativa
- Agilidade na execução dos serviços e intervenções emergenciais
- Responsabilização clara pela entrega dos resultados

### *Pontos Negativos:*

- Possível aumento de custos devido ao poder de negociação concentrado
- Dependência excessiva de um único fornecedor para todos os serviços
- Risco de baixa especialização em áreas técnicas específicas
- Dificuldade em controlar a qualidade de diferentes tipos de serviços em um único contrato
- Impacto maior em caso de inadimplência ou falha contratual do fornecedor

### *2 - Contratação Separada por Especialidades (Elétrica e Hidráulica)*

Nesta abordagem, são contratadas empresas diferentes para cada tipo de serviço: uma para os reparos elétricos, outra para os hidráulicos e uma terceira para os serviços civis/estruturais e de vedação. O órgão licitante realiza processos licitatórios distintos e a gestão da obra é feita de forma segmentada, exigindo coordenação direta da administração para integração das etapas de trabalho. Embora possa estimular maior especialização por parte das contratadas e, em alguns casos, propiciar propostas mais competitivas em cada segmento, essa opção traz maior complexidade administrativa, aumentam-se os riscos de atraso devido à necessidade de ajustes entre fornecedores distintos e a eventual sobreposição ou incompatibilidade de soluções técnicas, além de dificultar a responsabilização em caso de problemas futuros.



## **Conselho Regional dos Representantes Comerciais no Estado do Espírito Santo Core-ES**

### *Pontos Positivos:*

- Estimula a especialização técnica das contratadas
- Possibilidade de propostas mais competitivas em cada segmento
- Maior controle da administração sobre cada etapa do serviço
- Facilita a escolha de empresas líderes em suas áreas específicas
- Flexibiliza a substituição de fornecedores em caso de desempenho insatisfatório

### *Pontos Negativos:*

- Eleva a complexidade administrativa na gestão do contrato
- Aumenta o risco de atraso devido à coordenação entre fornecedores
- Possíveis incompatibilidades ou sobreposição de soluções técnicas
- Dificulta a responsabilização em caso de problemas
- Demanda mais recursos da administração para acompanhamento e fiscalização

### *3 - Execução Direta por Equipe Própria do Órgão*

Opcionalmente, o Core-ES pode optar por utilizar servidores ou equipe técnica própria para condução dos reparos, desde que possua profissionais habilitados e quadros técnicos legalmente reconhecidos para as atividades (engenheiros, eletricitas, encanadores). Nessa alternativa, o órgão assume integralmente a responsabilidade pela gestão, execução, aquisição de materiais, controle de qualidade e emissão dos documentos de fiscalização e responsabilização técnica, seguindo todos os normativos legais e de segurança do trabalho. Embora possa oferecer economia em alguns casos e flexibilidade de gestão direta, tal opção é, em geral, limitada pela falta de equipes multidisciplinares completas disponíveis, risco de sobrecarga do quadro atual e possíveis atrasos na regularização dos ambientes dada a demanda urgente e de caráter emergencial.

### *Pontos Positivos:*

- Redução potencial de custos com contratação de terceiros
- Maior controle da execução dos serviços



## **Conselho Regional dos Representantes Comerciais no Estado do Espírito Santo Core-ES**

- Flexibilidade para ajustes imediatos no cronograma
- Desenvolvimento e valorização da equipe interna
- Possibilidade de obtenção de aprendizados e know-how institucional

### *Pontos Negativos:*

- Limitação por disponibilidade de equipe técnica habilitada
- Risco de sobrecarga e esgotamento dos servidores
- Possíveis atrasos por alta demanda e urgência das intervenções
- Responsabilidade total do órgão por gestão, fiscalização e qualidade
- Dificuldades em atender demandas multidisciplinares complexas

### *Alternativa Escolhida*

Contratação Unificada de Empresa Especializada em Manutenção Predial Integrada

### *Justificativa*

A opção pela contratação unificada de empresa especializada em manutenção predial integrada é a alternativa mais adequada tecnicamente e economicamente para o atendimento das necessidades identificadas. A centralização dos serviços viabiliza a coordenação eficiente das diferentes especialidades envolvidas, reduz a probabilidade de falhas na integração dos sistemas, facilita o controle administrativo e a responsabilização técnica, e agiliza a resolução dos problemas, o que é primordial diante da urgência dos reparos e dos riscos à saúde, segurança e patrimônio documental. Essa escolha está alinhada tanto com as melhores práticas de eficiência e economicidade quanto com o que prevê a legislação vigente (Lei 14.133/2021), garantindo a satisfação do interesse público e o pleno atendimento dos requisitos delineados no Estudo Técnico Preliminar.

## **7. Estimativa do preço da contratação**

O valor total estimado para essa contratação é de R\$ 11.379,99 (onze mil trezentos e setenta e nove reais e noventa e nove centavos).





## **Conselho Regional dos Representantes Comerciais no Estado do Espírito Santo**

**Core-ES**

### **8. Descrição da solução como um todo**

A solução escolhida para atendimento das necessidades identificadas consiste na contratação unificada de empresa especializada em manutenção predial integrada. Esta alternativa foi selecionada após detalhada análise técnica, normativa e de mercado, por se mostrar a abordagem mais eficiente, segura e adequada frente às características, urgência e complexidade das demandas apresentadas no imóvel do Core-ES, especialmente nas salas 603, 604, 605 e 606 do Edifício Alexandre Buaiz.

#### *8.1. Descrição Detalhada da Solução Escolhida*

A alternativa de contratação unificada de empresa especializada em manutenção predial integrada prevê a seleção, por meio de processo licitatório, de um fornecedor único responsável pela execução coordenada de todo o escopo de serviços demandados, incluindo:

- Diagnóstico técnico integrado das condições elétricas e hidráulicas das áreas afetadas, mediante inspeção minuciosa realizada por equipe habilitada.
- Elaboração de laudo detalhado, identificando as causas e extensão dos problemas, bem como indicando as soluções técnicas necessárias.
- Execução dos reparos emergenciais e corretivos nas instalações elétricas, abrangendo quadros, circuitos, pontos de iluminação e tomadas, seguindo as normas técnicas vigentes.
- Serviços corretivos e readequação das instalações hidráulicas, contemplando eliminação de vazamentos, desobstrução, substituição de conexões e garantia de fluxo para higienização.
- Fornecimento de materiais e mão de obra qualificada, com responsabilidade integral pela aquisição, armazenamento e correta aplicação, assegurando padrões de qualidade e segurança.
- Documentação técnica devidamente regularizada (ART - Anotação de Responsabilidade Técnica, laudos, relatórios fotográficos), conforme as exigências do CONFEA/CREA, registros específicos e legislação correlata.
- Garantia da legalidade, acessibilidade e segurança na execução dos serviços, com atenção rigorosa às normas regulamentadoras de saúde e segurança do trabalho (NRs do MTE).
- Emissão de relatório final comprovando a regularização das condições das salas, demonstrando a resolução integral das inconformidades anteriormente identificadas.





## **Conselho Regional dos Representantes Comerciais no Estado do Espírito Santo**

### **Core-ES**

#### *8.2. Como a Solução Atende Melhor às Necessidades Identificadas*

A opção pela contratação unificada responde de maneira inequívoca às necessidades complexas e urgentes diagnosticadas, trazendo os seguintes benefícios:

- **Atendimento integral das demandas técnicas:** A abordagem integrada assegura que todas as áreas interligadas (elétrica, hidráulica, estrutural, vedação) recebam soluções coordenadas, evitando riscos de incompatibilidade e sobreposição de serviços que podem ocorrer em contratos fragmentados.
- **Eficiência gerencial e administrativa:** A centralização de contratos e comunicações reduz a complexidade para o órgão contratante, facilita o acompanhamento, a cobrança de prazos, a responsabilização por eventuais falhas, além de favorecer ações rápidas em situação de emergência.
- **Mais agilidade na execução:** Com um único responsável, todas as intervenções podem ser planejadas e executadas de forma conjunta, otimizando cronogramas, mobilização de equipes e minimizando o tempo de indisponibilidade das áreas afetadas.
- **Conformidade legal e normativa:** O processo está em total consonância com o que prevê a Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à busca pela eficiência, economicidade, sustentabilidade e correta motivação da contratação, bem como com as normas técnicas brasileiras e regulamentos de responsabilidade profissional.
- **Mitigação de riscos à segurança, saúde e patrimônio:** Solução tempestiva e integrada reduz significativamente eventuais prejuízos humanos, patrimoniais e documentais decorrentes da continuidade dos problemas identificados.
- **Facilitação da responsabilização técnica:** Um fornecedor único responde tecnicamente por todo o conjunto do serviço, simplificando eventuais apurações de falhas e garantindo maior transparência.

#### *8.3. Relação entre necessidades, demandas e solução*

<b>Necessidade Identificada</b>	<b>Demandas Derivadas</b>	<b>Como a Solução Atende</b>
Reparos imediatos para restabelecimento das condições seguras e salubres das salas 603 a 606	Serviços integrados de diagnóstico, reparo elétrico e hidráulico	Solução integrada executa todos os reparos simultaneamente, otimizando tempo e eliminando riscos



## Conselho Regional dos Representantes Comerciais no Estado do Espírito Santo Core-ES

Mitigação de riscos à saúde, segurança e patrimônio	Adoção de medidas corretivas urgentes e preventivas	Agilidade na intervenção e atuação preventiva com garantias técnicas e normativas
Atendimento à legislação e gestão pública eficiente	Realização de manutenção essencial, priorizando conformidade jurídica e técnica	Contratação alinhada à Lei n. 14.133/2021 e às normas técnicas exigidas

### 8.4. Resumo das vantagens da solução integrada

**Centralização:** Facilita gestão contratual, comunicação e responsabilização.

**Eficiência e celeridade:** Permite execução simultânea e coordenada dos vários tipos de reparos necessários.

**Redução de riscos:** Minimiza chances de conflito ou sobreposição de responsabilidades e de atrasos por falhas de integração entre equipes distintas.

**Conformidade técnica e jurídica:** Garante observância das normas de engenharia, segurança, saúde, acessibilidade e dos dispositivos legais aplicáveis.

**Redução do impacto à rotina:** Intervenção mais rápida diminui o tempo de indisponibilidade das salas, preservando as atividades institucionais do Core-ES e o patrimônio documental.

### 8.5. Conclusão

Portanto, a contratação unificada de empresa especializada em manutenção predial integrada configura-se como a solução mais eficaz, segura e adequada ao interesse público, atendendo plenamente tanto às necessidades técnicas quanto aos requisitos legais e estratégicos identificados no Estudo Técnico Preliminar.

## 9. Viabilidade da contratação

A contratação é viável, pois foi conduzida uma análise criteriosa dos requisitos técnicos, soluções disponíveis no mercado e estimativas de custos. A solução identificada atende plenamente às necessidades operacionais e estratégicas, garantindo alta disponibilidade dos



**Conselho Regional dos Representantes Comerciais  
no Estado do Espírito Santo**  
Core-ES

serviços essenciais. Além disso, a previsão orçamentária confirma a compatibilidade financeira da contratação, assegurando transparência e eficiência no processo de aquisição.

Vitória/ES, *data conforme assinatura eletrônica.*

**Fábio Schneider**  
*Fiscal do Core-ES*