SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS -27ª REGIÃO – CRECI/RR

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Contratação de empresa ou profissional especializado em arquitetura e/ou engenharia para elaboração de projeto arquitetônico e dos projetos complementares que se mostrarem tecnicamente necessários à expansão/ampliação do auditório da sede do CRECI – 27ª Região, contemplando os levantamentos e elementos técnicos indispensáveis ao planejamento e à futura execução da obra, bem como a prestação de apoio técnico especializado à fiscalização da execução dessa obra.

DADOS DE IDENTIFICAÇÃO DO DOCUMENTO

Identificação do ETP	ETP – CRECI/RR – 010/2026
DFD de Referência	DFD – CRECI/RR – 010/2026
Órgão/Entidade	Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI/RR
Data de Elaboração	25 de agosto de 2026
Modalidade de Contratação	Dispensa de Licitação em razão do valor – Art. 75, inciso I, da Lei nº 14.133/2021
Natureza do Objeto	Serviços técnicos especializados de arquitetura e engenharia, de natureza predominantemente intelectual e não continuada
Valor Global Estimado	R$ 94.993,01 (estimativa preliminar do DFD, sujeita à pesquisa formal de preços)
Fundamentos Legais	Lei nº 14.133/2021 (art. 18, §1º; art. 75, I); Decreto nº 10.947/2022; Decreto nº 11.246/2022; IN SEGES/ME nº 58/2022;

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE – Art. 18, §1º, I, da Lei nº 14.133/2021

1.1 Contexto e Problema Administrativo

O CRECI – 27ª Região não dispõe, em seu quadro funcional, de profissionais legalmente habilitados nas áreas de arquitetura e engenharia, com atribuições compatíveis e capacidade técnica disponível para realizar os levantamentos, estudos, projetos e demais elementos técnicos necessários à ampliação do auditório de sua sede. Essa limitação de capacidade técnica interna inviabiliza o desenvolvimento da solução pretendida diretamente pela Administração, tornando necessária a contratação de serviços técnicos especializados.

O problema administrativo concretamente identificado consiste na insuficiência da capacidade física e funcional do atual auditório para atender, de forma adequada, eficiente e confortável, à demanda decorrente das

atividades institucionais do Conselho, especialmente solenidades de entrega de carteiras profissionais, sessões plenárias de maior porte, cursos, capacitações, assembleias, reuniões e demais eventos institucionais.

A necessidade de intervenção encontra-se previamente materializada no Anteprojeto Arquitetônico elaborado, que demonstra a viabilidade técnica preliminar da ampliação do auditório para 508,32 m² de área total, mediante intervenção em imóvel com 1.182,70 m², mantendo-se taxa de permeabilidade de 57,02%, em conformidade com os parâmetros urbanísticos considerados no estudo.

Nesse contexto, a demanda não decorre de mera conveniência administrativa ou da intenção abstrata de contratar serviços de arquitetura e engenharia, mas da conjugação de dois fatores objetivos: (i) a existência de uma necessidade concreta de ampliação da capacidade física do auditório; e (ii) a ausência de capacidade técnica interna para desenvolver, com a necessária habilitação e responsabilidade profissional, os elementos técnicos indispensáveis à materialização da solução.

A contratação pretendida constitui, portanto, o meio adequado e necessário para converter a necessidade administrativa identificada em solução técnica devidamente projetada, dimensionada e documentada, mediante a elaboração do projeto arquitetônico e dos projetos complementares que se mostrarem necessários, criando as condições técnicas para o adequado planejamento e, posteriormente, para a contratação e execução da obra.

Estabelece-se, assim, relação direta entre PROBLEMA → NECESSIDADE → SOLUÇÃO → CONTRATAÇÃO → RESULTADO, na medida em que a limitação de capacidade do auditório demanda sua ampliação; a ampliação exige solução técnica especializada; a Administração não dispõe de capacidade técnica interna para desenvolvê-la; e a contratação dos serviços especializados permitirá produzir a documentação necessária para subsidiar a futura contratação da obra.

Como resultado, espera-se reduzir riscos de falhas de dimensionamento, incompatibilidades entre projetos, alterações de escopo, paralisações, aditivos decorrentes de deficiências de planejamento e impactos sobre os custos e prazos da futura execução, proporcionando maior segurança técnica e eficiência à contratação da obra e à aplicação dos recursos do Conselho.

1.2 Demonstração da Previsão no Plano de Contratações Anual

O CRECI – 27ª Região não elaborou o Plano de Contratações Anual (PCA) para o exercício de 2026, conforme expressamente reconhecido no DFD que originou este Estudo. Não há, portanto, item específico do PCA a ser referenciado.

A ausência do instrumento de planejamento não obsta, por si só, a contratação, mas impõe que o prosseguimento se dê mediante prévia e expressa autorização da autoridade máxima da entidade (Presidência), o que já foi objeto de decisão específica nos autos.

Recomenda-se, como boa prática de governança das contratações (Portaria SEGES/ME nº 8.678/2021), que o CRECI – 27ª Região passe a elaborar o Plano de Contratações Anual nos exercícios subsequentes, de modo a conferir maior previsibilidade orçamentária e alinhamento estratégico às futuras contratações da autarquia, para o exercício de 2027.

2. ÁREA REQUISITANTE – Art. 18, §1º, da Lei nº 14.133/2021

Unidade Administrativa Requisitante	Superintendência
Responsável Técnico pela Demanda	Patrícia Pereira Campos
Integrante Técnica	Lanna Fabrycia
Agente de Contratação	Bruno Campos Furman

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO – Art. 18, §1º, III, da Lei nº 14.133/2021

3.1. Natureza dos Serviços

3.1.1. A contratação compreende dois componentes de serviços técnicos especializados, selecionados em grupo único. O primeiro abrange os projetos da ampliação do auditório. O segundo abrange o apoio técnico à fiscalização da futura obra.

3.1.2. O desenvolvimento dos projetos deverá considerar o Anteprojeto Arquitetônico já elaborado, bem como os levantamentos e informações técnicas disponíveis.

3.1.3. O escopo compreenderá o projeto arquitetônico de ampliação e os projetos complementares tecnicamente necessários à futura execução da obra.

3.2. Requisitos Técnicos

3.2.1. O projeto arquitetônico deverá contemplar, no mínimo:

a) planta baixa;

b) fachadas;

c) cortes;

d) planta de cobertura;

e) planta de forro;

f) planta de piso; e

g) planta de situação.

3.2.2. Os projetos complementares compreenderão, conforme a necessidade técnica identificada:

a) infraestrutura e fundações;

b) superestrutura;

c) paredes e painéis;

d) esquadrias;

e) cobertura;

f) instalações elétricas;

g) instalações hidrossanitárias;

h) revestimentos, pisos e forros;

i) pintura;

j) louças e metais;

k) acessibilidade;

l) prevenção e combate a incêndio; e

m) climatização.

3.2.3. Os projetos deverão ser compatibilizados entre si e apresentar nível de detalhamento suficiente para subsidiar a futura contratação e execução da obra.

3.2.4. Quando necessária, a contratada deverá realizar visita técnica para conferência das condições existentes e desenvolvimento ou adequação das soluções projetadas.

3.3. Requisitos Profissionais

3.3.1. Os serviços deverão ser executados por profissionais legalmente habilitados e com atribuições compatíveis com as atividades contratadas.

3.3.2. Os responsáveis técnicos deverão possuir registro válido no CREA e/ou CAU, conforme a respectiva área de atuação.

3.3.3. Deverão ser emitidas as respectivas ARTs e/ou RRTs para os serviços sob responsabilidade de cada profissional.

3.3.4. A exigência de equipe técnica mínima deverá ser definida no Termo de Referência de acordo com a complexidade e o escopo definitivo da contratação.

3.4. Requisitos dos Produtos

3.4.1. Os projetos deverão observar as normas técnicas da ABNT aplicáveis, a legislação vigente e as exigências dos órgãos competentes.

3.4.2. Deverão ser observadas as normas de acessibilidade, inclusive a ABNT NBR 9050, bem como as normas de prevenção e combate a incêndio vigentes no Estado de Roraima.

3.4.3. Os produtos deverão ser entregues em arquivos editáveis, nos formatos nativos dos softwares utilizados, e em formato PDF.

3.4.4. A contratada será responsável pela compatibilização dos projetos e pela correção de eventuais inconsistências identificadas durante a análise e aprovação pela Administração.

3.4.5. A utilização de metodologia BIM poderá ser admitida quando tecnicamente adequada ao objeto e compatível com as condições do mercado fornecedor, nos termos do art. 19, § 3º, da Lei nº 14.133/2021.

3.5. Assistência Técnica

3.5.1. Durante a execução dos serviços, a contratada deverá prestar assistência técnica para esclarecimento de dúvidas, apresentação dos produtos e realização dos ajustes solicitados pela Administração.

3.5.2. A assistência relativa aos projetos compreende esclarecimentos, revisões e correção de falhas imputáveis à contratada, conforme o TR.

3.5.3. O apoio técnico à fiscalização integra a contratação. Iniciará após o recebimento dos projetos e a contratação da executora, mediante ordem de serviço específica.

3.6. Condições de Execução

3.6.1. Local de execução e estrutura de atendimento. Os serviços serão prestados na sede do CRECI – 27ª Região, em Boa Vista/RR, sempre que exigirem inspeção, reunião técnica, verificação de interferências entre projetos e acompanhamento presencial da futura obra. Considerada a articulação necessária entre projetista, equipe de apoio à fiscalização e agentes públicos, prevê-se estrutura de atendimento em Boa Vista para recebimento de demandas técnicas, organização de visitas e resposta presencial a ocorrências durante a execução. A obrigação é exigível da contratada, não do interessado antes da seleção. Serão admitidos proponentes de qualquer localidade mediante declaração de que possuem ou instalarão escritório em Boa Vista/RR, comprovando-se a existência em até 60 (sessenta) dias do início da vigência do contrato. A estrutura poderá ser própria ou contratualmente disponibilizada, desde que assegure atendimento efetivo. A área técnica deverá documentar a imprescindibilidade da estrutura física frente a alternativas menos restritivas, a

proporcionalidade do ônus e seus impactos nos preços e na competitividade, nos termos dos arts. 5º e 9º da Lei nº 14.133/2021.

3.6.2. **Forma de execução:** híbrida, admitindo-se atividades presenciais para visitas técnicas, reuniões e apresentações e atividades remotas para elaboração dos projetos.

3.6.3. O prazo dos projetos e os marcos do acompanhamento da obra constam do Termo de Referência.

3.6.4. **Regime de execução:** por resultado, com pagamento vinculado à entrega e aprovação dos produtos previstos.

3.7. Subcontratação

3.7.1. É vedada a subcontratação total do objeto.

3.7.2. Admitem-se atividades acessórias previamente autorizadas, conforme o TR. A contratada assume as duas entregas principais e a responsabilidade técnica nas condições do contrato.

3.7.3. A contratada permanecerá integralmente responsável pela qualidade, adequação e responsabilidade técnica dos produtos entregues.

3.8. Natureza Não Continuada

3.8.1. Os serviços têm escopo predefinido e destinam-se à elaboração dos projetos e ao apoio à fiscalização de uma intervenção específica.

3.8.2. A necessidade contratual será considerada atendida após a entrega e aprovação dos produtos previstos no Termo de Referência.

3.9. Sustentabilidade

3.9.1. A execução dos serviços deverá observar, quando aplicável, critérios de sustentabilidade compatíveis com a natureza predominantemente intelectual da contratação.

3.9.2. Deverão ser priorizados:

a) documentos e comunicações em meio eletrônico;

b) redução da impressão de documentos;

c) realização de reuniões remotas quando não houver necessidade de atividade presencial; e

d) soluções de projeto que considerem eficiência, durabilidade, racionalização de recursos e facilidade de manutenção, quando tecnicamente aplicáveis.

3.10. Vigência Contratual

3.10.1. A vigência inicial é de 36 (trinta e seis) meses, contada da assinatura do contrato, nos termos do art. 105 da Lei nº 14.133/2021. O prazo inclui a elaboração e aprovação dos projetos, o intervalo para contratação da obra e a fase de apoio técnico à fiscalização. O prazo de execução de cada componente segue o cronograma do Termo de Referência. Na contratação por escopo, aplica-se o art. 111 da Lei nº 14.133/2021.

3.10.2. A vigência deverá contemplar todas as obrigações decorrentes da contratação, inclusive eventuais ajustes necessários à aprovação dos produtos pela Administração.

3.10.3. A futura execução da obra será contratada em procedimento distinto. O apoio técnico à fiscalização já integra o presente grupo, com mobilização após ordem de serviço.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES – Art. 18, §1º, IV, da Lei nº 14.133/2021

Grupo único com os dois componentes técnicos. A proposta e a adjudicação são pelo menor preço global, com valores separados para os projetos e para o apoio à fiscalização.

Item	Serviço	Unidade	Qtd.	Memória de cálculo / Justificativa
1	Elaboração de projeto arquitetônico e projetos complementares para ampliação do auditório	Serviço	1	Corresponde a uma única intervenção física (ampliação do auditório da sede), não fracionável em unidades de medida adicionais nesta etapa. Disciplinas, área a ampliar e nível de detalhamento a serem definidos após visita técnica e levantamento cadastral.
2	Acompanhamento técnico, supervisão e fiscalização presencial da execução da obra	Serviço	1	Para precificação, adotam-se 240 dias de obra ativa como referência preliminar, conforme cronograma constante dos anexos técnicos, correspondentes a 8 períodos de 30 dias, 16 visitas presenciais ordinárias e 8 relatórios mensais, além do relatório final.

Para precificação, adotam-se 240 dias de obra ativa como referência preliminar, conforme cronograma constante dos anexos técnicos, correspondentes a 8 períodos de 30 dias, 16 visitas presenciais ordinárias e 8 relatórios mensais, além do relatório final.

Realizar 2 visitas presenciais por período de 30 dias de obra ativa, preferencialmente com intervalo de 15 dias, programadas com o fiscal do CRECI. As visitas regulares devem contemplar, sempre que o cronograma permitir, os marcos críticos da obra.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO – Art. 18, §1º, V, da Lei nº 14.133/2021

Foram analisadas as alternativas de solução tecnicamente disponíveis para o atendimento da necessidade identificada, considerando viabilidade técnica, custo, prazo, qualidade, riscos, responsabilidade

técnica, compatibilização entre disciplinas, gestão contratual, fiscalização, competitividade e economicidade, conforme demonstrado no quadro comparativo a seguir.

Alternativa	Viabilidade técnica	Custo/economicidade	Compatibilização/fiscalização	Conclusão
Alternativa 1 – Execução por equipe própria	Inviável: o CRECI – 27ª Região não dispõe, no quadro funcional, de arquitetos ou engenheiros habilitados.	N/A	N/A	Descartada
Alternativa 2 – Projetos e apoio à fiscalização em grupo único	Viável, com etapas sequenciais e supervisão dos fiscais do CRECI.	Continuidade de conhecimento e gestão de um contrato. Vantagem econômica a confirmar.	Coordenação das interfaces entre projeto e obra, com decisões a cargo do CRECI.	Escolhida, sujeita à validação.
Alternativa 3 – Contratação separada por disciplina (arquitetura, estrutural, elétrica etc., em processos distintos)	Tecnicamente possível, mas eleva o risco de incompatibilidade entre projetos e a necessidade de coordenação pela própria Administração, que não dispõe de corpo técnico para tanto.	Potencialmente mais oneroso pela multiplicação de processos e pela ausência de economia de escala.	Baixa: fragmenta a responsabilidade técnica e dificulta a fiscalização unificada.	Descartada
Alternativa 4 – Projetos e apoio à fiscalização com julgamentos separados	Viável, com coordenação pelo CRECI.	Pode ampliar a disputa. Envolve duas gestões e necessidade de transferência dos elementos técnicos.	Maior independência entre os prestadores, com risco de demora nas interfaces.	Alternativa comparada.

Solução escolhida: contratação dos projetos e do apoio técnico à fiscalização em grupo único, pelo menor preço global, com execução sequencial e supervisão dos agentes públicos. A comparação com o julgamento por componente e a justificativa constam do item 9.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO – Art. 18, §1º, VII; Art. 9º, IV, da IN 58/2022

Contratação de empresa ou profissional especializado em arquitetura e/ou engenharia para elaboração de projeto arquitetônico e dos projetos complementares que se mostrarem tecnicamente necessários à

expansão/ampliação do auditório da sede do CRECI – 27ª Região, contemplando os levantamentos e elementos técnicos indispensáveis ao planejamento e à futura execução da obra, bem como a prestação de apoio técnico especializado à fiscalização da execução dessa obra.

A contratação deverá compreender as etapas necessárias à caracterização técnica da intervenção, definição e detalhamento da solução construtiva, compatibilização das disciplinas, quantificação dos serviços, estimativa dos custos e consolidação da documentação técnica destinada a subsidiar a futura contratação e execução da obra.

O desenvolvimento dos serviços deverá observar sequência lógica, integrada e tecnicamente fundamentada, de modo que os produtos de cada etapa constituam subsídio para as etapas subsequentes, evitando incompatibilidades, retrabalhos, omissões, indefinições ou soluções conflitantes que possam comprometer a futura execução da obra.

I – Visita técnica, vistoria e levantamento cadastral

A contratada deverá realizar visita técnica e vistoria do imóvel e das áreas diretamente relacionadas à intervenção, promovendo o levantamento das condições existentes, dimensões, ambientes, acessos, níveis, elementos construtivos, instalações aparentes, interferências e demais características relevantes.

Compete à contratada assegurar que os levantamentos realizados sejam tecnicamente suficientes, consistentes e compatíveis com a realidade física do imóvel, responsabilizando-se pela precisão das informações utilizadas na elaboração dos projetos.

Deverão ser produzidos registros fotográficos, levantamentos dimensionais, plantas e demais elementos necessários à adequada representação da situação existente.

II – Diagnóstico das condições existentes

A contratada deverá analisar tecnicamente as informações obtidas na vistoria e no levantamento, identificando condições físicas, construtivas, estruturais e de infraestrutura que possam interferir na solução.

Deverão ser apontadas limitações, patologias, interferências, incompatibilidades, necessidades de adequação e demais condicionantes capazes de influenciar o desenvolvimento dos projetos.

A contratada será responsável pela consistência técnica das conclusões e recomendações decorrentes dos levantamentos e diagnósticos realizados, observadas as atribuições profissionais de cada responsável técnico.

III – Projeto Arquitetônico Executivo

Considerando que o Anteprojeto Arquitetônico já foi elaborado e entregue, a contratação deverá concentrar-se no desenvolvimento do Projeto Arquitetônico Executivo, não abrangendo a elaboração de novo anteprojeto.

A contratada deverá detalhar a solução existente em nível suficiente para subsidiar a futura execução da obra, contemplando, conforme aplicável, implantação, plantas, cortes, fachadas, layouts, dimensionamentos, detalhes construtivos, esquadrias, acabamentos, cobertura, acessibilidade, circulação e demais elementos necessários.

Eventuais ajustes no anteprojeto existente poderão ser realizados quando tecnicamente necessários à compatibilização ou ao desenvolvimento executivo, desde que preservada a solução originalmente concebida e respeitado o escopo contratado.

IV – Projetos e disciplinas complementares

A contratada deverá elaborar os projetos complementares necessários à completa caracterização da intervenção, compreendendo, conforme aplicabilidade:

- projeto estrutural;
- projeto elétrico;
- projeto hidrossanitário;
- projeto de prevenção e combate a incêndio;
- projeto de climatização;
- projeto de lógica e demais instalações;
- outras disciplinas tecnicamente necessárias identificadas durante o desenvolvimento dos trabalhos.

Cada disciplina deverá ser elaborada por profissional legalmente habilitado, dentro de suas respectivas atribuições profissionais, observadas as normas técnicas, legislações e exigências dos órgãos competentes.

V – Compatibilização dos projetos

Caberá à contratada realizar a compatibilização integral das disciplinas, mediante análise conjunta dos projetos e identificação, correção e prevenção de interferências, conflitos, sobreposições, inconsistências e incompatibilidades.

A contratada deverá assegurar que os documentos finais apresentem coerência técnica entre arquitetura, estrutura, instalações e demais disciplinas, responsabilizando-se pelos ajustes necessários à eliminação das incompatibilidades identificadas durante o desenvolvimento dos trabalhos.

VI – Quantitativos, orçamento e cronograma

Compete à contratada elaborar os levantamentos quantitativos e o orçamento detalhado da futura intervenção, com respectivas memórias de cálculo, composições e referenciais de preços aplicáveis.

Deverá, igualmente, elaborar cronograma físico-financeiro compatível com as soluções projetadas, quantitativos e metodologia construtiva considerada.

Os quantitativos, custos e prazos deverão guardar correspondência direta com os projetos, memoriais e especificações, evitando divergências entre os documentos que possam comprometer a futura contratação da obra.

VII – Memoriais e especificações técnicas

A contratada deverá elaborar memoriais descritivos e especificações técnicas suficientes para caracterizar os serviços, materiais, equipamentos, métodos construtivos, padrões de acabamento, requisitos de desempenho e demais condições necessárias à futura execução.

A documentação deverá possuir nível de detalhamento suficiente para subsidiar a definição do objeto, a elaboração do instrumento de contratação da obra, a formulação das propostas pelos licitantes e a posterior fiscalização da execução.

VIII – Revisão, correção e consolidação

A contratada deverá promover as revisões, correções, complementações e ajustes tecnicamente pertinentes solicitados pela Administração ou identificados durante a análise dos produtos, desde que relacionados ao escopo contratado.

As correções deverão preservar a compatibilidade entre todas as disciplinas e, quando produzirem impactos em outros documentos, deverão ser acompanhadas da respectiva atualização dos projetos, memoriais, quantitativos, orçamento e cronograma.

IX – Responsabilidade técnica da contratada

A contratada deverá manter, durante toda a execução dos serviços, profissionais legalmente habilitados e compatíveis com as disciplinas integrantes do objeto, responsabilizando-se tecnicamente pelos produtos elaborados.

Deverão ser emitidas as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica – ARTs e/ou Registros de Responsabilidade Técnica – RRTs, conforme a natureza dos serviços e as atribuições profissionais correspondentes.

A contratada responderá pela qualidade, consistência, precisão e adequação técnica dos produtos entregues, bem como pelas consequências decorrentes de erros, omissões, incompatibilidades ou informações incorretas imputáveis à execução dos serviços contratados, sem prejuízo das responsabilidades legais e profissionais aplicáveis.

X – Entrega e rastreabilidade dos produtos

Os produtos finais deverão ser entregues de forma organizada, identificada e rastreável, em formato PDF e nos respectivos formatos editáveis, contemplando projetos, desenhos, memoriais, especificações, quantitativos, orçamento, cronograma, memórias de cálculo e demais documentos integrantes da solução.

Cada documento deverá apresentar, conforme aplicável, identificação do responsável técnico, versão, data, número de revisão e respectiva ART/RRT.

Responsabilidade da Contratada perante a Fiscalização

A execução do objeto será acompanhada e fiscalizada por representante(s) formalmente designado(s) pela Administração, a quem competirá verificar o cumprimento das condições estabelecidas na contratação.

A contratada deverá prestar todas as informações, esclarecimentos e documentos solicitados pela fiscalização, permitir o acesso aos elementos necessários à verificação da execução e promover as correções determinadas quando constatadas desconformidades relacionadas ao objeto contratado.

A atuação da contratada não se confunde com a atividade de fiscalização administrativa. A responsabilidade pela fiscalização permanece com os agentes públicos formalmente designados pela Administração.

O apoio será prestado sob supervisão dos agentes públicos designados pelo CRECI. À contratada caberão visitas, relatórios, análises e recomendações técnicas. O ateste, a gestão, as atribuições exclusivas de fiscalização e o recebimento competem aos agentes públicos. A contratada firmará compromisso de confidencialidade e responderá objetivamente pela veracidade e precisão das informações prestadas, nos termos do art. 117, § 4º, da Lei nº 14.133/2021.

Etapa de acompanhamento da execução da obra

Concluídos e recebidos os projetos, contratada a executora e verificada a mobilização da obra, o CRECI expedirá ordem específica para o início do apoio à fiscalização.

O apoio técnico será medido separadamente dos projetos. Para precificação, adotam-se 240 dias de obra ativa como referência preliminar, conforme cronograma constante dos anexos técnicos, correspondentes a 8 períodos de 30 dias, 16 visitas presenciais ordinárias e 8 relatórios mensais, além do relatório final.

O terceiro contratado deverá atuar como apoio técnico especializado à fiscalização designada pela Administração, nos limites definidos no instrumento contratual, fornecendo informações, análises, registros, relatórios e manifestações técnicas necessárias à tomada de decisão pelos agentes responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato.

Escopo mínimo do acompanhamento técnico da obra

O acompanhamento compreende as atividades abaixo, observadas as rotinas e os critérios de aceitação do TR.

I – Acompanhamento presencial da execução. Realizar 2 visitas presenciais por período de 30 dias de obra ativa, preferencialmente com intervalo de 15 dias, programadas com o fiscal do CRECI. As visitas regulares devem contemplar, sempre que o cronograma permitir, os marcos críticos da obra.

II – Verificação da conformidade técnica: conferência da execução dos serviços em relação aos projetos arquitetônico e complementares, memoriais descritivos, especificações técnicas, quantitativos, métodos construtivos e demais documentos integrantes do contrato;

III – Controle da evolução física: acompanhamento do avanço físico da obra em comparação com o cronograma físico-financeiro aprovado, identificando atrasos, desvios de execução, incompatibilidades ou situações capazes de comprometer os prazos contratualmente estabelecidos;

IV – Acompanhamento de medições: análise técnica das medições apresentadas pela empresa executora, verificando a efetiva execução dos serviços, os quantitativos realizados e a correspondência entre os serviços medidos e aqueles efetivamente executados, produzindo subsídios para o ateste pela Administração;

V – Verificação de materiais e serviços: acompanhamento da utilização de materiais, equipamentos e sistemas construtivos previstos nos projetos e especificações, inclusive quanto à sua conformidade com os padrões de qualidade e desempenho estabelecidos;

VI – Registro de ocorrências: realização de registros fotográficos e documentais da evolução da obra, das ocorrências verificadas, das não conformidades identificadas e das providências recomendadas;

VII – Identificação de não conformidades: comunicação formal à fiscalização da Administração acerca de defeitos, falhas, divergências, serviços executados em desacordo com os projetos ou quaisquer outras ocorrências que possam comprometer a qualidade, segurança, funcionalidade, prazo ou custo da obra;

VIII – Subsídio à fiscalização: elaboração de relatórios, pareceres, notas técnicas e manifestações técnicas destinadas a subsidiar o fiscal e o gestor do contrato nas decisões relacionadas à execução da obra;

IX – Análise de alterações e soluções técnicas: manifestação técnica sobre eventuais solicitações de alteração de projeto, adequações de solução, serviços adicionais, supressões ou modificações propostas durante a execução, sempre que demandado pela Administração;

X – Acompanhamento de testes e verificações: quando aplicável, acompanhamento da realização de testes, ensaios, verificações de funcionamento e demais procedimentos necessários à comprovação da adequada execução dos sistemas e instalações;

XI – Apoio ao recebimento provisório: realização das verificações técnicas necessárias e emissão de relatório conclusivo quanto à conformidade dos serviços executados, subsidiando a Administração no procedimento de recebimento provisório;

XII – Apoio ao recebimento definitivo: após o saneamento das eventuais pendências, fornecimento dos subsídios técnicos necessários à verificação final da obra e à formalização do recebimento definitivo pela autoridade ou agente competente.

Responsabilidade técnica do terceiro contratado

O terceiro contratado para prestar o apoio técnico deverá possuir qualificação profissional compatível com a natureza e complexidade da obra, mantendo profissionais legalmente habilitados para as disciplinas que forem objeto de seu acompanhamento.

Sempre que exigível, deverão ser emitidas as respectivas ARTs e/ou RRTs, delimitando as responsabilidades técnicas assumidas pelos profissionais envolvidos.

A empresa ou profissional contratado deverá responder pela veracidade, precisão, consistência e fundamentação técnica das informações, relatórios, registros e manifestações que produzir, inclusive quanto às medições, verificações e constatações realizadas no âmbito de sua atuação.

Antes do início do apoio, a contratada firmará compromisso de confidencialidade, na forma do art. 117, § 4º, I, da Lei nº 14.133/2021 e do art. 26 do Decreto nº 11.246/2022.

Limites da atuação do terceiro

A contratação de apoio técnico especializado não transfere ao terceiro a competência decisória da Administração, nem o transforma em substituto integral do agente público responsável pela fiscalização ou gestão do contrato.

O terceiro contratado deverá assistir e subsidiar tecnicamente o fiscal e o gestor do contrato, fornecendo os elementos necessários para que a Administração exerça adequadamente suas competências.

Compete ao fiscal formalmente designado pela Administração realizar as atribuições próprias de fiscalização, inclusive registrar ocorrências, determinar providências nos limites de sua competência, comunicar situações que demandem decisão superior e realizar os atos formais de fiscalização e ateste previstos na legislação e no contrato.

Da mesma forma, as decisões administrativas relativas a alterações contratuais, aplicação de sanções, pagamentos, recebimento definitivo, prorrogações, reequilíbrio econômico-financeiro e demais atos de competência da Administração permanecerão sob responsabilidade dos agentes públicos competentes.

Essa modelagem deverá observar o disposto no art. 117 da Lei nº 14.133/2021, segundo o qual a execução contratual deve ser acompanhada e fiscalizada por fiscal(es) designado(s) pela Administração, sendo permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes. O § 4º do mesmo artigo estabelece, expressamente, que o terceiro não poderá exercer atribuição própria e exclusiva de fiscal de contrato.

O mesmo entendimento é reproduzido pelo art. 9º e pelo art. 26 do Decreto nº 11.246/2022, que admitem a assistência e o subsídio por terceiros, mas preservam a responsabilidade do fiscal da Administração.

Justificativa do apoio técnico à fiscalização

A previsão de contratação de apoio técnico especializado decorre da ausência de profissionais com formação e capacidade técnica compatíveis com a fiscalização de obras de engenharia no quadro funcional do CRECI – 27ª Região.

A complexidade da futura intervenção exige acompanhamento especializado capaz de verificar, de forma objetiva e sistemática, a correspondência entre o que foi projetado, contratado e efetivamente executado, especialmente quanto à qualidade dos serviços, quantitativos, medições, cronograma, materiais, sistemas construtivos e conformidade com as normas técnicas.

incompatibilidades, indefinições de escopo, retrabalhos, alterações contratuais e impactos sobre custos e prazos da futura obra.

7. ANÁLISE DE RISCOS

Complementarmente aos elementos mínimos exigidos pelo art. 9º da IN SEGES/ME nº 58/2022, e em atenção às boas práticas de governança das contratações, apresenta-se a análise dos riscos identificados para a etapa remanescente da contratação, com as respectivas medidas de prevenção e contingência. Com a conclusão do anteprojeto arquitetônico, os riscos anteriormente relacionados à insuficiência de levantamento técnico e à indefinição de escopo foram mitigados, persistindo, contudo, os seguintes:

Risco	Prob.	Impacto	Consequência	Prevenção	Contingência
Incompatibilidade residual entre disciplinas de projeto no detalhamento executivo	Baixa	Alta	Retrabalho, atraso na obra futura, risco de sobrepreço na execução	Compatibilização já realizada no anteprojeto; exigir compatibilização final do projeto executivo como produto contratual	Rejeição do produto até compatibilização integral, sem prejuízo de sanção contratual
Ausência de ART/RRT dos profissionais responsáveis	Baixa	Alta	Nulidade ou fragilidade jurídica dos produtos técnicos entregues	Exigir comprovação de registro profissional e ART/RRT antes do início dos serviços (já apresentada para o anteprojeto, CREA/RR nº 326.705)	Retenção de pagamento até regularização; rescisão em caso de descumprimento reiterado
Orçamento da futura obra desatualizado até a licitação	Média	Alta	Necessidade de reequilíbrio ou revisão do orçamento antes da licitação da obra	Orçamento já elaborado com base SINAPI/SBC-RR (12/2025 e 09/2025); prever atualização por índice oficial até a data da licitação	Reajuste ou nova pesquisa de preços antes da abertura do certame de execução da obra
Atraso na entrega dos produtos técnicos remanescentes (executivo/complementares)	Média	Média	Comprometimento do cronograma institucional de	Definir cronograma físico contratual com marcos e prazos parciais	Aplicação de sanções contratuais (multa por atraso) e possível rescisão

Risco	Prob.	Impacto	Consequência	Prevenção	Contingência
			conciusão da contratação		
Necessidade de licenças ou anuências (Corpo de Bombeiros, Prefeitura) não obtidas a tempo	Média	Média	Atraso no cronograma da futura obra por fatores externos	Identificar previamente as licenças exigíveis e iniciar tratativas junto aos órgãos competentes ainda na fase de projeto executivo	Ajuste de cronograma mediante justificativa formal e comprovação da dependência externa

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO – Art. 9º, VI, da IN 58/2022

8.1 Metodologia de Estimativa

O DFD registrou R$ 94.993,01 como referência inicial de planejamento a partir da Dispensa nº 17/2026 da Capitania dos Portos de Santa Catarina. Esses valores correspondiam a duas intervenções em imóveis diferentes, com projetos e serviços correlatos, e são preservados como dado histórico.

Item	Descrição	Unid.	Qtd.	Vlr. Unitário	Vlr. Total
1	Elaboração de projeto arquitetônico e projetos complementares (CATSER 20060)	Serviço	1	R$ 23.275,00	R$ 23.275,00
2	Acompanhamento técnico, supervisão e fiscalização presencial de obra (CATSER 1341)	Serviço	1	R$ 71.718,01	R$ 71.718,01
				VALOR TOTAL ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO	**R$ 94.993,01**

A proporcionalidade do valor estimado para a contratação dos serviços técnicos (R$ 94.993,01) é reforçada pelo confronto com o vulto da futura obra que os projetos subsidiarão, cujo orçamento estimativo, já elaborado com base em referenciais oficiais (SINAPI/RR – 12/2025 e SBC/RR – 09/2025, BDI de 29,88%, encargos sociais não desonerados de 116,36% para horistas e 71,35% para mensalistas), totaliza R$ 2.858.842,37, conforme demonstrado a seguir.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS -27ª REGIÃO – CRECI/RR

Grupo de Serviços	Valor (com BDI)	Peso (%)
Administração Locai	R$ 127.935,92	4,48%
Serviços Preliminares	R$ 24.266.50	0.85%
Reforma CRECI Administrativo	R$ 239.267,15	8,37%
Infraestrutura	R$ 575.611,96	20,13%
Superestrutura	R$ 265.395,80	9,28%
Paredes e Painéis	R$ 302.567,16	10,58%
Esquadrias	R$ 131.917,41	4,61%
Coberturas	R$ 80.146,50	2,80%
Revestimentos	R$ 219.392,66	7,67%
Teto (Forro)	R$ 48.723,02	1,70%
Pisos, Rodapés e Calçadas	R$ 259.429,18	9,07%
Pintura	R$ 46.040,25	1,46%
Instalações Elétricas	R$ 139.913,81	4,89%
Instalações Hidrossanitárias	R$ 23.773,01	0,83%
Louças e Metais	R$ 21.474,68	0,75%
Complementos (Extras)	R$ 352.987,36	12,35%
VALOR TOTAL ESTIMADO DA FUTURA OBRA (com BDI 29,88%)	**R$ 2.858.842,37**	

Nesta fase preliminar, permanece como referência inicial de planejamento o valor de R$ 94.993,01, indicado no DFD a partir de contratação pública similar. A estimativa está sujeita à pesquisa formal posterior e à verificação da efetiva equivalência de escopo.

A pesquisa formal de preços ocorrerá em etapa subsequente a este estudo, mediante fontes públicas e fornecedores, observada a metodologia aplicável aos serviços de arquitetura e engenharia. O valor estimado definitivo será apurado em mapa próprio e incorporado ao Termo de Referência.

9. JUSTIFICATIVA DO JULGAMENTO GLOBAL E DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

A elaboração dos projetos exige coordenação entre disciplinas, revisão de interfaces e compatibilização dos produtos. O primeiro componente reúne essas atividades sob uma coordenação técnica.

O julgamento separado dos dois componentes é tecnicamente possível e pode ampliar a competição. A opção preliminar pelo julgamento global considera a continuidade do conhecimento sobre os projetos durante a futura obra, a coordenação das interfaces e a gestão contratual. A efetiva vantagem técnica e econômica, bem como o impacto concorrencial, serão fundamentados à vista da pesquisa formal de preços.

Condições preliminares de participação. Propõe-se a admissão de pessoas físicas e jurídicas tecnicamente habilitadas. A eventual vedação a consórcios ou cooperativas dependerá de motivação específica, em função do objeto e da competição, a ser concluída após o levantamento de mercado. O julgamento global não constitui, isoladamente, justificativa para exclusão dessas formas de organização.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES – Art. 9º, VIII, da IN 58/2022

- **Contratação interdependente:** a futura licitação e contratação da empresa responsável pela execução física da obra de ampliação do auditório depende diretamente da conclusão, aprovação e consolidação dos projetos e demais elementos técnicos objeto desta contratação. O orçamento estimativo já elaborado para essa futura obra (R$ 2.858.842,37) evidencia o vulto da contratação subsequente e reforça a relevância do adequado planejamento ora em curso.
- **O apoio técnico à fiscalização compõe o presente grupo e depende do recebimento dos projetos e da contratação da executora para seu início.**

Não foram identificadas outras contratações correlatas ou interdependentes além das mencionadas, declarando-se expressamente a inexistência de vinculação com sondagens, levantamentos topográficos autônomos, licenciamento ambiental específico ou aquisição de equipamentos nesta fase do planejamento.

11. ANÁLISE DE VIABILIDADE TÉCNICA, ECONÔMICA E DO MODELO DE CONTRATAÇÃO – complemento analítico ao art. 9º, XIII, da IN SEGES/ME nº 58/2022

A viabilidade técnica da solução está demonstrada pelo anteprojeto arquitetônico já elaborado e assinado por profissional habilitado (CREA/RR nº 326.705), que evidencia a existência de solução construtiva

adequada, compatível com o terreno disponível (1.182,70 m²) e com os parâmetros urbanísticos aplicáveis (taxa de ocupação de 42,98% e taxa de permeabilidade de 57,02%). Há, ainda, profissionais habilitados junto ao CREA/RR e ao CAU/RR aptos a prestar os serviços remanescentes, e a Administração dispõe de condições de fiscalizar a execução contratual mediante designação de servidor com o apoio técnico do integrante técnico da equipe de contratação.

A viabilidade econômica é preliminar, considerada a referência histórica de R$ 94.993,01. A pesquisa formal de preços e a planilha estimativa permitirão avaliar o custo da solução, os encargos aplicáveis e a adequação do valor.

Certificar, para os fins do art. 75, § 1º, da Lei nº 14.133/2021, a despesa do exercício da unidade gestora com objetos do mesmo ramo de atividade. O limite aplicável ao inciso I em 2026 é de R$ 130.984,20, nos termos do Decreto nº 12.807/2025.

Recomenda-se que o CRECI – 27ª Região certifique, previamente à formalização da dispensa, que não houve, no exercício de 2026, outras contratações de mesma natureza (serviços de arquitetura e engenharia) que, somadas ao valor ora estimado, ultrapassem o limite legal, de modo a afastar a caracterização de fracionamento de despesa, nos termos da jurisprudência consolidada do TCU (Acórdãos nº 2157/2011, nº 2726/2012 e nº 3550/2008).

A estruturação em grupo único, pelo menor preço global, ficará condicionada à motivação final após a pesquisa de preços e a avaliação de seus reflexos na competição. Cada componente terá preço individualizado para medição.

12. BENEFÍCIOS ESPERADOS – Art. 9º, X, da IN 58/2022

- Disponibilização de projeto arquitetônico e complementares tecnicamente compatibilizados, aptos a subsidiar a licitação da obra de ampliação – anteprojeto já entregue como primeira evidência concreta do resultado pretendido;
- Maior precisão na estimativa de custos da futura obra, já demonstrada pelo orçamento estimativo elaborado (R$ 2.858.842,37), com redução do risco de sobrepreço e de aditivos contratuais decorrentes de falhas de projeto;
- Redução do risco de incompatibilidade entre disciplinas técnicas na fase de execução da obra;

- Fortalecimento do planejamento institucional, com produção de documentação técnica completa para a futura contratação;
- Ampliação da capacidade de utilização do auditório para eventos institucionais, uma vez concluída a obra subsidiada pelos projetos ora planejados;
- Segurança jurídica do processo de contratação, mediante observância da Lei nº 14.133/2021 e das normas técnicas aplicáveis à arquitetura e à engenharia.

Como indicador mensurável, propõe-se a verificação, no recebimento definitivo dos produtos, da compatibilidade integral entre as disciplinas de projeto (ausência de conflitos geométricos ou de especificação entre arquitetônico e complementares), a ser atestada pela fiscalização técnica designada

13. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CONTRATAÇÃO – Art. 9º, XI, da IN 58/2022

Realizar a pesquisa formal de preços após o ETP, com descrição uniforme do escopo, aferição de comparabilidade e apuração do valor estimado. Submeter o resultado ao controle orçamentário e jurídico.

Atualização do orçamento estimativo da futura obra por índice oficial, caso o intervalo entre sua elaboração (bases SINAPI/RR 12/2025 e SBC/RR 09/2025) e a data da licitação de execução exceda o prazo de validade recomendado para referenciais de preço

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS – Art. 9º, XII, da IN 58/2022

Por se tratar de serviços técnicos de projeto e apoio, sem execução física direta da obra, os impactos ambientais imediatos são reduzidos. A área técnica deverá conferir, mediante memória de cálculo, os valores de área e taxa de permeabilidade do anteprojeto antes da aprovação do projeto executivo.

Recomenda-se que o projeto executivo e os projetos complementares incorporem, no que couber, diretrizes de eficiência energética, uso racional de recursos hídricos e adoção de soluções construtivas de menor impacto ambiental, em atenção ao princípio do desenvolvimento nacional sustentável (art. 5º da Lei nº 14.133/2021) e ao Guia Nacional de Contratações Sustentáveis.

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE – Art. 9º, XIII, da IN 58/2022

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS -27ª REGIÃO – CRECI/RR

VIABILIDADE TÉCNICA PRELIMINAR	A execução em grupo único é tecnicamente viável, condicionada às validações do item 15 e à aprovação da autoridade competente.

A solução é tecnicamente viável em caráter preliminar. A divulgação depende da validação da pesquisa e do orçamento, do exame jurídico das condições propostas, da certificação do enquadramento da dispensa e da aprovação da autoridade competente.

APROVAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Boa Vista/RR, 04 de setembro de 2026.

PATRÍCIA CAMPOS
Integrante Demandante

LANNA FABRYCIA
Integrante Técnica

A medida busca, portanto, reduzir o risco de pagamentos por serviços não executados ou executados em desconformidade, falhas de qualidade, atrasos não identificados tempestivamente, incompatibilidades construtivas, alterações indevidas, desperdício de recursos e dificuldades no recebimento da obra.

Segregação das responsabilidades

A distribuição de atribuições entre o fornecedor deste grupo, a executora da obra e os agentes públicos observará as seguintes funções.

1. Projetista do grupo: responde pela elaboração, compatibilização e correção dos projetos e demais entregas do primeiro componente.

2. Empresa executora: responsável pela execução física da obra, conforme projetos, especificações e condições estabelecidas no contrato de execução;

3. Fiscal/gestor designado pela Administração: responsável pelos atos formais de gestão e fiscalização contratual, nos termos de suas competências;

4. Apoio técnico do grupo: sob supervisão dos fiscais públicos, presta subsídios técnicos e identifica em relatório as ocorrências relacionadas aos projetos de sua autoria, para análise pelo CRECI.

Essa estrutura permite que o CRECI – 27ª Região disponha de capacidade técnica especializada para acompanhar a futura execução da obra, sem transferir ao terceiro contratado a competência decisória ou a responsabilidade própria e exclusiva da fiscalização administrativa, preservando a segregação de funções, a responsabilização dos agentes envolvidos e a segurança técnica da execução contratual

Resultado Esperado e Adequação da Solução

A solução responde diretamente ao problema identificado, pois supre a insuficiência de capacidade técnica especializada existente no CRECI – 27ª Região para desenvolver as etapas remanescentes necessárias à materialização da ampliação do auditório.

O resultado pretendido é a obtenção de conjunto técnico completo, integrado, compatibilizado, quantificado e suficientemente detalhado para subsidiar a futura contratação da obra, permitindo à Administração definir adequadamente o objeto, estimar seus custos, estabelecer prazos, especificações e critérios objetivos de execução e fiscalização.

A solução, portanto, não se limita à elaboração isolada de desenhos ou projetos. Trata-se da consolidação de uma solução técnica multidisciplinar, com definição clara das responsabilidades da contratada, dos responsáveis técnicos e da Administração, destinada a reduzir riscos de falhas de projeto,