

CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA - SE

Estudo Técnico Preliminar 1/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 26.25.000000003-6

2. Descrição da necessidade

2.1. A presente contratação fundamenta-se na necessidade imperativa de garantir a integridade estrutural e a continuidade operacional da sede do CREMESE. Como etapa preparatória e indispensável para a eficiência desse processo, o Conselho promoveu, no ano de 2025, a contratação de serviço de elaboração de planilhas, conforme os documentos constantes no processo SEI nº 25.25.000001238-1.

2.2. Dessa etapa, resultou a elaboração do Plano de Manutenção Predial, documento técnico que dimensionou as necessidades reais da edificação e estabeleceu o cronograma de intervenções preventivas e corretivas elaborado pelo engenheiro da empresa contratada. Concluída a fase de planejamento, faz-se necessária agora a execução física das atividades descritas no referido Plano.

2.3. A ausência de um serviço estruturado de manutenção coloca em risco não apenas a durabilidade das edificações, mas também a segurança e a saúde de servidores e usuários, prejudicando a execução das atividades finalísticas da entidade e o cumprimento da missão institucional.

2.4. Entende-se por manutenção as atividades técnicas e administrativas destinadas a preservar as características de desempenho técnico dos componentes ou sistemas da edificação, cujo funcionamento depende de dispositivos mecânicos, hidráulicos, elétricos e eletromecânicos. A manutenção corretiva é aquela executada após a ocorrência de falha ou de desempenho insuficiente dos componentes da edificação, conquanto a preventiva é efetuada de forma anterior a possíveis defeitos nos equipamentos.

2.5. Desta forma, os principais pontos que justificam a necessidade desta demanda são:

Preservação do Patrimônio: Evitar a depreciação acelerada dos imóveis e instalações através de intervenções preventivas programadas.

Segurança e Habitabilidade: Garantir que o ambiente de trabalho esteja em conformidade com as normas técnicas de segurança (NRs) e acessibilidade, prevenindo acidentes decorrentes de falhas estruturais ou elétricas.

Eficiência de Gastos: A manutenção preventiva é comprovadamente mais econômica do que a corretiva emergencial, que geralmente envolve custos elevados com reparos de urgência e interrupção das atividades institucionais.

Sustentabilidade: Otimizar o consumo de recursos naturais, como água e energia, por meio do ajuste e reparo constante de vazamentos e sistemas elétricos ineficientes.

Melhoria no Atendimento ao Público: As manutenções propiciarão ambientes mais adequados e funcionais para o atendimento ao público, contribuindo para uma experiência mais satisfatória por parte dos usuários dos serviços oferecidos pelo CREMESE.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Administração Central	Andreia Diniz Franco Maciel Silva

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Da Natureza do Objeto

4.1. Os serviços, objetos desta contratação, são caracterizados como comuns, consoante dispõe o artigo 6º, XIII, da Lei nº 14.133/2021, por possuir padrões de desempenho e qualidade que podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, podendo, portanto, serem contratados por meio de pregão eletrônico, nos termos do que dispõe o artigo 28, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

Do Serviço Continuado

4.2. A identificação de um serviço dado como continuado decorrerá de um olhar voltado para a demanda administrativa a ser atendida através da contratação almejada. Desse modo, o objeto da presente contratação caracteriza-se como serviço continuado, uma vez que a sua interrupção pode causar danos irreparáveis ao patrimônio público, colocar em risco a integridade física de usuários e servidores, além de gerar custos superiores com manutenções corretivas emergenciais. Trata-se de atividade necessária para a manutenção do bem público e para o suporte às atividades finalísticas desta entidade, em conformidade com o disposto na Lei nº 14.133/2021.

Da Forma de Seleção do Fornecedor

4.3. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de **LICITAÇÃO**, na modalidade **PREGÃO**, sob a forma **ELETRÔNICA**, com adoção do critério de julgamento pelo **MAIOR DESCONTO**.

Da Subcontratação

4.4. A manutenção predial é um serviço multidisciplinar. Embora a contratada principal deva deter a expertise para os principais serviços, existem nichos de mercado que exigem certificações e maquinários muito específicos. Desta forma, a permissão da contratada em subcontratar determinados serviços especializados evita que ela tenha que manter em seu quadro permanente profissionais que seriam utilizados apenas esporadicamente, resultando em um preço final mais vantajoso para a Administração.

4.5. Desta forma, será admitida a subcontratação parcial de itens que demandem especialização técnica específica, nas condições estabelecidas no Termo de Referência da presente contratação, e desde que seja formalmente autorizada pela Administração, permanecendo a contratada principal como única responsável perante a Autarquia.

Do Regime de Execução

4.6. O regime de execução será o de empreitada por preço unitário, prevista no artigo 6º, inciso XXVIII, da Lei nº 14.133/2021, em que os serviços de manutenção periódica (preventiva) e eventuais intervenções corretivas ou emergenciais serão remunerados conforme a demanda efetivamente realizada, mediante relatório de execução ou instrumento equivalente.

Eficiência e Economicidade (Uso do SINAPI):

4.7. A adoção da tabela SINAPI/SE como balizador das manutenções preventivas e corretivas garante que os preços praticados estejam sempre em conformidade com os valores de mercado atualizados, eliminando o risco de superfaturamento e dispensando a necessidade de orçamentos exaustivos a cada pequena quebra.

Da Qualificação Técnico-Operacional

4.8. A exigência de comprovação de capacidade técnica revela-se indispensável e diretamente proporcional à natureza do objeto, uma vez que a manutenção de uma edificação pública envolve a manipulação de sistemas críticos, como as redes elétricas, hidráulicas e de combate a incêndio, cuja execução inadequada comprometeria a segurança dos usuários e a integridade do patrimônio. Esta necessidade é reforçada pelo fato de que a futura contratada deverá executar o Plano de Manutenção Predial do CREMESE, constante no processo SEI nº 25.25.000001238-1, elaborado por engenharia especializada, o que demanda um corpo técnico com expertise comprovada para assegurar a aderência às normas técnicas e às periodicidades estabelecidas. Assim, a demonstração de aptidão profissional e operacional é essencial para garantir a continuidade das atividades do Conselho e a precisão no atendimento de situações emergenciais, encontrando pleno amparo no Art. 67 da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a Administração a exigir atestados de capacidade técnica compatíveis com características e quantidades com o objeto desta licitação.

Da Qualificação Econômico-Financeira

4.9. A exigência de índices mínimos de qualificação econômico-financeira justifica-se pela necessidade de assegurar que a empresa contratada possua saúde financeira suficiente para suportar os encargos operacionais, logísticos e trabalhistas inerentes à manutenção predial, mitigando o risco de interrupção dos serviços por insolvência. Considerando que o objeto demanda a mobilização constante de equipe técnica e a aquisição de insumos para manutenções preventivas e corretivas, a comprovação de índices de liquidez e patrimônio líquido serve como garantia de que a licitante detém a solidez necessária para cumprir as obrigações contratuais e arcar com eventuais flutuações de custos durante a vigência do ajuste, em estrita observância ao princípio da segurança jurídica e da continuidade do serviço público.

Da Vedação à Participação de Cooperativas

4.10. Considerando que o objeto da contratação consiste na prestação contínua de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva, com atendimento sob demanda, cumprimento de prazos rígidos, responsabilidade técnica formal perante conselho profissional e subordinação operacional à fiscalização contratual, verifica-se que a execução demanda organização empresarial estruturada, com poder diretivo, hierarquia funcional e gestão centralizada.

4.10.1. A natureza cooperativista, baseada na autonomia dos cooperados e na ausência de subordinação típica, mostra-se incompatível com as exigências operacionais e jurídicas do contrato, especialmente quanto à responsabilidade técnica, à necessidade de designação de responsável formal perante o conselho profissional competente e à exigência de cumprimento de ordens técnicas da Administração.

4.10.2. Dessa forma, com fundamento nos princípios da eficiência, da segurança jurídica e da adequada execução contratual, previstos na Lei nº 14.133/2021, justifica-se a vedação da participação de sociedades cooperativas na presente licitação.

Da Vedação à Participação de Pessoas Físicas

4.11. Não será admitida a participação de pessoas físicas nesta licitação, considerando que o objeto exige uma estrutura mínima de natureza empresarial para sua execução. A prestação de serviços de manutenção predial do CREMESE envolve o fornecimento de materiais, equipamentos especializados e a coordenação de diferentes especialidades técnicas (elétrica, hidráulica, civil), o que demanda capacidade operacional e administrativa incompatível com a atuação de um profissional autônomo.

Da Vedação à Participação de Consórcios

4.12. Não será admitida a participação de empresas reunidas em consórcio, visto que o objeto não apresenta complexidade técnica ou dimensões que justifiquem tal união. A vedação não prejudica a competitividade, dada a ampla oferta de empresas aptas a executar o serviço isoladamente, e assegura maior celeridade tanto na fase de habilitação quanto na futura gestão e fiscalização do contrato.

4.13. Conforme Acórdãos 1.094/2004-TCU e 1.165/2012-TCU, ambos do Plenário, a formação de consórcio, em regra, é admitida quando o objeto a ser licitado envolve questões de alta complexidade ou de relevante vulto, em que empresas, isoladamente, não teriam condições de suprir os requisitos de habilitação do edital, ficando o administrador obrigado a prever a participação de consórcios no certame com vistas à ampliação da competitividade e à obtenção da proposta mais vantajosa.

Da composição do BDI

4.14. O Tribunal de Contas da União, através do referencial contido no Acórdão 2.622/2013 (Plenário), estabelece faixas aceitáveis de BDI para diferentes tipos de obras e serviços. Para Serviços de Engenharia (manutenção predial), a faixa média situa-se entre 20,34% e 25%, parâmetro que foi devidamente observado na presente contratação.

4.15. Além disso, para fins de validação e aderência aos parâmetros de mercado, foram analisadas contratações similares realizadas por outros órgãos e entidades da Administração Pública cujos percentuais de BDI mostraram-se compatíveis com o adotado na presente contratação, reforçando a sua adequação e razoabilidade.

4.16. A composição do BDI, bem como os cálculos que o fundamentam, encontram-se detalhados em anexo específico, integrante do Termo de Referência.

Da Exigência de Garantia da Contratação

4.17. A exigência de garantia contratual no percentual de 5% justifica-se em razão da natureza contínua do serviço, da criticidade das instalações prediais envolvidas, da necessidade de resguardar a Administração contra inadimplemento e da proteção ao erário em caso de rescisão ou aplicação de penalidades, não configurando restrição indevida à competitividade.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Para o atendimento da necessidade de manutenção preventiva e corretiva das instalações do CREMESE, foram avaliadas as seguintes alternativas estratégicas:

Solução 01

Descrição: Execução direta das manutenções através de equipe própria de funcionários.

Vantagens: Controle total e imediato sobre os funcionários.

Desvantagens: Alto custo com encargos, necessidade de concurso público em virtude de não possuir os profissionais adequados no corpo atual de servidores da instituição, ausência de maquinário e equipamentos específicos e ociosidade em períodos de baixa demanda. Ademais, por se tratar de um serviço multidisciplinar, seria necessário a admissão de inúmeros funcionários que obtivessem a expertise necessária para as tarefas específicas a serem realizadas.

Solução 02

Descrição: Contratação de Empresa Especializada em Prestação de Serviços de Manutenção Predial

Vantagens: Expertise técnica, responsabilidade civil/técnica por meio de profissionais qualificados, fornecimento de equipamentos de ponta, flexibilidade de escala e quadro de funcionários especializados, a exemplo de eletricitistas.

Desvantagens: Exigência de fiscalização rigorosa por parte da entidade para garantir a qualidade e eficiência dos serviços da contratada.

5.2. Analisando as duas soluções supracitadas, conclui-se que a melhor alternativa para atendimento da necessidade da instituição é a contratação de empresa especializada em prestação de serviços de manutenção predial, mostrando-se mais vantajosa técnica e economicamente pelas razões a seguir:

A) **Transferência de Riscos:** A empresa contratada assume a responsabilidade pela qualidade dos materiais e pela segurança dos trabalhadores, eximindo a Administração de riscos operacionais diretos.

B) **Eficiência Operacional:** O mercado especializado dispõe de ferramentas e tecnologias de diagnóstico (como câmeras termográficas para elétrica ou detectores de vazamento) que seriam onerosas para aquisição direta pela entidade.

C) **Foco na Atividade-Fim:** Permite que o corpo administrativo da instituição se concentre em suas funções finalísticas, delegando a gestão operacional da infraestrutura a quem possui competência técnica específica.

D) **Escalabilidade:** A empresa tem capacidade de mobilizar um contingente maior de profissionais em possíveis casos de emergências graves, o que seria complexo com uma equipe própria limitada.

5.3. Desta forma, a contratação de empresa especializada em prestação de serviços de manutenção predial é a solução que melhor mitiga riscos de paralisação das atividades e garante a máxima longevidade ao patrimônio público com o menor custo administrativo e maior eficiência.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. A solução como um todo é a contratação de empresa especializada prestadora de serviços de manutenção predial, sob demanda, com fornecimento de peças, equipamentos, ferramentas, materiais e mão de obra nas instalações do CREMESE, conforme exigências e formas estabelecidas no Termo de Referência.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. As estimativas de quantitativos para a execução dos serviços estarão detalhadas no Termo de Referência, apresentando a relação completa de serviços e atividades, bem como suas respectivas periodicidades, estruturadas sob as seguintes diretrizes:

7.1.1. Conformidade Técnica: A presente contratação encontra-se em estrita observância ao Plano de Manutenção Predial do CREMESE, documento técnico desenvolvido por engenheiro especializado contratado especificamente para esta finalidade.

7.1.2. Detalhamento de Atividades: No Termo de Referência estará especificado as rotinas de manutenção (mensais, trimestrais, semestrais e anuais), assegurando que o objeto atenda às normas de engenharia e segurança predial.

7.1.3. Base das Estimativas: Os quantitativos refletem as necessidades reais da infraestrutura do Conselho, dimensionados para garantir a continuidade operacional e a preservação do patrimônio público, sob o enfoque do engenheiro especializado e contratado para esse fim.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): ,01

8.1. A estimativa do valor da contratação estará disposta no Relatório de Pesquisa de Preços, que será devidamente apensado aos autos do processo, contemplando todos os parâmetros, memórias de cálculo e metodologias que lhe dão suporte, em estrita conformidade com a legislação regente.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Apesar de a legislação vigente (Art. 47, II, da Lei nº 14.133/2021) prever o parcelamento como regra, no caso específico desta contratação de empresa especializada em prestação de serviços de manutenção predial, a Administração opta pelo não parcelamento, baseando-se nos seguintes fundamentos:

9.2. Unicidade de Responsabilidade Técnica

A manutenção de uma edificação envolve sistemas que são interdependentes (ex: uma infiltração no telhado que afeta a rede elétrica). Ao contratar uma única empresa especializada para todos os serviços (elétrica, hidráulica, civil), evita-se o conflito de responsabilidades, afinal se houvesse várias empresas, uma poderia atribuir a culpa de uma falha à outra, dificultando a aplicação de garantias e a exigência de reparos.

9.3. Economia de Escala e Eficiência Administrativa

O agrupamento permite uma redução significativa nos custos indiretos (BDI). A gestão de um único contrato administrativo é mais eficiente e menos custosa para a Administração do que a gestão de múltiplos contratos simultâneos para o mesmo prédio, o que exigiria:

- Multiplicação de equipes de fiscalização;
- Diversos processos de pagamento e medição;
- Maior risco de descontinuidade administrativa.

9.4. Coordenação e Celeridade Operacional

Em casos de emergência, a centralização em uma única empresa garante que a coordenação dos reparos seja imediata. Uma empresa especializada possui visão sistêmica do prédio, o que acelera o diagnóstico de problemas complexos que envolvem mais de uma disciplina técnica.

9.5. Divisibilidade Inviável do Ponto de Vista Técnico

A divisão do objeto em itens isolados (ex: licitar apenas "pintura" separado de "reparos hidráulicos") prejudicaria a logística operacional. A presença de múltiplas empresas circulando simultaneamente nas dependências da entidade traria prejuízos à segurança e à organização dos fluxos de trabalho internos.

9.6. Deste modo, a contratação unitária é a solução que melhor atende ao interesse público, garantindo a integridade dos sistemas prediais, a celeridade nas respostas corretivas e a economia de recursos administrativos, sem prejuízo à competitividade do certame, visto que o mercado de manutenção é vasto e habituado a essa modelagem.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Após análise minuciosa do planejamento administrativo para o exercício do ano 2026, esta equipe concluiu as seguintes questões:

10.2. Não foram identificadas contratações interdependentes para a viabilização do objeto deste certame. A solução de manutenção predial aqui proposta é autossuficiente, o que significa que a sua execução não depende da conclusão, do início ou da existência de outros contratos simultâneos para que os serviços sejam prestados com eficácia.

10.3. Informamos ainda que não existem contratações correlatas que possam gerar sobreposição de escopo ou duplicidade de gastos. Os serviços de manutenção civil, elétrica e hidráulica, previstos no Termo de Referência, abrangem a totalidade das necessidades de conservação do Conselho Regional de Medicina de Sergipe, garantindo que não haja conflitos de competência técnica ou operacional com outros contratos vigentes.

10.4. A presente contratação foi desenhada para entregar uma solução completa de manutenção. Dessa forma, a empresa vencedora terá sob sua responsabilidade todos os insumos, mão de obra e ferramentas necessárias, não havendo qualquer "gargalo" ou dependência de fatores externos controlados por outras contratações da Administração.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. O presente objeto da contratação consta no Planejamento Anual de Contratações do CREMESE do ano de 2026.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. A contratação de uma empresa especializada para a prestação de serviços de manutenção predial contínua visa alcançar benefícios que transcendem a simples execução de reparos, impactando diretamente na eficiência, economicidade e continuidade dos serviços institucionais e finalísticos do Conselho Regional de Medicina do Estado de Sergipe, conforme tópicos a seguir:

12.2. Benefícios Econômicos e Financeiros

Redução de Custos a Longo Prazo: A inversão da lógica de manutenção, priorizando a preventiva sobre a corretiva, reduz gastos emergenciais, que costumam ser mais dispendiosos devido à urgência e ao dano colateral em outros sistemas.

Preservação do Valor Patrimonial: Evita a depreciação precoce do imóvel e de seus equipamentos instalados, protegendo o investimento público realizado na construção ou aquisição do ativo.

Eficiência Energética e Hídrica: Manutenções regulares em sistemas elétricos e hidráulicos eliminam fugas de energia e vazamentos de água, resultando em uma redução direta nas faturas de consumo mensal e na conservação de equipamentos.

12.3. Benefícios Operacionais e Estratégicos

Garantia de Continuidade do Serviço Público: Minimiza o risco de interrupções nas atividades da entidade por falhas de infraestrutura (como quedas de energia ou falta de água), garantindo que o cidadão seja atendido sem percalços.

Celeridade no Atendimento: O estabelecimento de prazos de resposta garante que falhas sejam corrigidas em tempo hábil, evitando que pequenos problemas se tornem crises operacionais.

12.4. Benefícios Sociais e Ambientais

Saúde e Bem-Estar: Garantia de ergonomia e segurança dos ambientes de trabalho, aumentando a produtividade dos servidores e contribuindo para aprimoramento do clima organizacional.

Sustentabilidade: Prolongamento da vida útil de materiais e equipamentos, reduzindo a geração de resíduos sólidos provenientes de trocas prematuras de componentes.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Não se vislumbra para a presente contratação providências a serem adotadas, contudo, é importante ressaltar que devido a complexidade técnica e a multidisciplinaridade dos serviços de manutenção predial, a fiscalização eficaz é o fator determinante para o sucesso da contratação. Portanto, ressalta-se a imperiosidade do treinamento e qualificação do agente designado para tal função.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. A execução dos serviços de manutenção predial gera impactos ambientais inerentes às atividades desempenhadas, tais como a geração de resíduos sólidos, o consumo de recursos naturais e o descarte de substâncias químicas. Para mitigar esses efeitos, a empresa contratada deverá adotar, obrigatoriamente, as melhores práticas de gestão ambiental.

14.2. Além disso, a empresa deverá orientar seus funcionários para a adoção de posturas sustentáveis durante a execução dos serviços na instituição.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Diante dos estudos realizados, esta equipe de planejamento declara a viabilidade da contratação, considerando-a essencial para a continuidade das atividades e a adequada manutenção do patrimônio do CREMESE.

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](#).

HELENA CHAVES MUNIZ

Equipe de Planejamento da Contratação



Assinou eletronicamente em 04/09/2026 às 12:05:00.

LARISSA COSTA ARAUJO

Equipe de Planejamento da Contratação



Assinou eletronicamente em 04/09/2026 às 11:51:46.