CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO RIO GRANDE DO SUL

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Processo nº 9079624110000775.000001/2026-07

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

1. OBJETO:

1.1. Construção de paredes de alvenaria em janelas e aberturas danificadas, em prédio desocupado do CRCRS, na Rua Barão do Gravataí, 301, bairro Cidade Baixa - Porto Alegre/RS.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. O prédio está desocupado e possui várias janelas e aberturas danificadas, que não fecham corretamente. Essas aberturas deixam entrar chuva, vento, sujeira e até pessoas não autorizadas, aumentando o risco de danos ao imóvel e possíveis invasões.

Por isso, é necessário fechar todas as janelas e aberturas que estão quebradas ou abertas, garantindo a proteção do prédio e evitando que ele continue se deteriorando.

Registra-se que a presente necessidade foi analisada sob a perspectiva de diferentes estratégias de mitigação, incluindo soluções provisórias e definitivas, sendo a alternativa a ser adotada definida apenas após o levantamento de mercado constante deste estudo, em observância ao princípio do planejamento e da busca pela solução mais vantajosa.

Classificação do objeto quanto à natureza
A presente contratação caracteriza-se como **serviço comum de engenharia**, nos termos da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de atividade de execução padronizada, cujos métodos, técnicas e materiais são amplamente difundidos no mercado.

Os serviços de construção de alvenaria para fechamento de vãos possuem especificações usuais, passíveis de definição objetiva no instrumento convocatório, não demandando soluções inovadoras, customizadas ou de alta complexidade técnica.

Dessa forma, a execução do objeto pode ser realizada por diversas empresas do setor, mediante a utilização de práticas correntes de engenharia civil, o que evidencia sua natureza comum e possibilita a adequada comparação de propostas.

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

3.1. A contratação não está prevista no Plano de Contratações Anual do CRCRS, para o exercício de 2026.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

a) Fechamento de todas as janelas e aberturas dos três andares, com paredes de alvenaria, sem a

necessidade da retirada das janelas existentes;

b) instalação de uma porta de segurança (ferro), na porta de acesso ao prédio;

c) Serviço por escopo, a ser realizado de forma única;

d) Execução até maio de 2026;

e) Fechamento no prédio do CRCRS, localizado na Rua Barão do Gravataí, 301, Bairro Cidade Baixa, Porto Alegre - RS

f) Apresentação do engenheiro responsável e respectiva ART para execução da obra;

g) Fornecimento de todos os materiais e equipamentos, necessários para a execução dos serviços;

h) Fornecimento de EPI´s (Equipamentos de Proteção Individual), para os profissionais que realizarão os serviços;

i) No final da obra, retirada de todos os materiais não utilizados, restos de obra, caliça e etc;

j) O CRCRS não possui vigilância e nem alarme monitorado no local, sendo assim não se responsabiliza por materiais e/ou equipamentos deixados no local pela contratada.

l) Os materiais empregados deverão ser novos, de primeira qualidade, e adequados à finalidade de vedação permanente, garantindo durabilidade e resistência às intempéries;

m) A contratada deverá garantir a qualidade dos serviços executados pelo prazo mínimo de 90 (noventa) dias, contados do recebimento definitivo, para correção de eventuais vícios construtivos;

n) A execução deverá observar boas práticas de engenharia civil, incluindo nivelamento, prumo, vedação e acabamento compatíveis com a finalidade do serviço.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

5.1. As medidas e dimensões estimadas no presente documento foram extraídas de proposta comercial, apresentada por empresa especializada que realizou vistoria técnica *in loco*, com o intuito de conhecer as condições reais do local e elaborar orçamento mais acurado. Sendo assim, recomenda-se a realização de vistoria técnica pelos licitantes para validação das condições reais do local. Tal abordagem visa mitigar riscos de divergência quantitativa, sem prejuízo da responsabilidade da futura contratada quanto à adequada execução do objeto.

Esclarece-se que o CRCRS, não dispõe de corpo técnico especializado para aferição precisa das metragens e das particularidades para a construção das paredes, tendo utilizado os dados da proposta como referência para estimativa da quantidade a ser contratada. Sendo assim, estima-se a necessidade conforme detalhamento a seguir:

Descrição	**Medidas**	**Qtde do andar**
Fechamento segundo pavimento	13,30m X 2,70m (frente) 13,30m X 1,90m (fundos)	61,18 m2
Fechamento primeiro pavimento	13,30m X 1,90m (frente) 13,30m X 1,90m (fundos)	50,54 m2

Descrição	Medidas	Qtde do andar
Fechamento térreo	13,30m X 0,50m (fundos) 3,64m X 3,00m (frente) 8,10m X 1,10m (frente) 1,10m X 3,00m (frente)	29,78 m2
Fornecimento e instalação de uma porta de segurança em ferro, com suporte para colocação de dois cadeados grandes	1,20m X 2,65m	

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Análise de Alternativas Consideradas no Levantamento de Mercado

Durante a fase de planejamento da contratação, o CRCRS, avaliou distintas alternativas para mitigar os danos causados pelas janelas e aberturas danificadas no prédio do CRCRS. A análise de mercado incluiu as seguintes opções:

6.1. Fechamento com compensado de madeira

• Aplicável a janelas e vãos de pequeno e médio porte.

• Utilização de compensado estrutural ou naval.

• Instalação rápida e custo menor.

• Durabilidade moderada e maior vulnerabilidade a arrombamentos.

6.2. Fechamento com gradil metálico

• Recomendado para vãos maiores ou áreas com risco de invasão.

• Boa resistência mecânica e durabilidade elevada.

• Permite ventilação natural e oferece alta segurança patrimonial.

6.3. Fechamento com alvenaria

• Indicado para vãos permanentes que não precisarão mais ser utilizados.

• Solução definitiva, de alta durabilidade e total vedação.

• Impede completamente o acesso de terceiros e protege contra intempéries.

6.4. Análise Comparativa

Critério	Compensado	Gradil Metálico	Alvenaria
Durabilidade	Média	Alta	Muito alta
Segurança contra invasão	Baixa a média	Alta	Muito alta
Proteção climática	Alta	Média	Alta

Custo	Baixo	Médio	Alto
Tempo de execução	Rápido	Médio	Maior
Adequação ao prédio desocupado	Parcial	Alta	Muito alta

6.5. Justificativa da melhor opção

Considerando que o imóvel está desocupado, o objetivo principal é evitar invasões e reduzir a deterioração, garantindo maior durabilidade e menor custo de manutenção ao longo do tempo.

O fechamento em alvenaria é a solução mais eficiente, pois oferece maior segurança, durabilidade e vedação. Já o gradil metálico é recomendado para vãos que necessitam ventilação e inspeção visual. O compensado deve ser utilizado apenas em situações temporárias ou emergenciais.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. Foram consultadas bases públicas como sistema de Banco de Preços (https://www.bancodeprecos.com.br/) e PNCP, não tendo sido identificadas contratações similares em escopo e complexidade compatíveis. Por essa razão, optou-se pela pesquisa direta junto a fornecedores especializados (empresas do setor de engenharia/construções/empreiteiras), conforme previsão subsidiária do art. 5º, inciso IV, da IN SEGES/ME nº 65/2021 e orientações do "Manual de Orientação de Pesquisa de preços do STJ, 4ª Edição" da Lei nº 14.133/2021.

7.2. Em conformidade com o art. 23 da Lei nº 14.133/2021 e o art. 5º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021, foram consultadas:

- **CONSTRUL Construções e Reformas**: R$ 18.846,40;
- **FORMA Reformas e Construções**: R$ 14.270,00;
- **LM Serviços em Construções:** R$ 48.600,00;
- **PRINT Engenharia:** R$ 41.903,00;
- **SOUZA Reformas:** R$ 18.750,00.

7.3. As propostas da LM Serviços em Construções (R$ 48.600,00) e da Print Engenharia (R$ 41.903,00) foram desconsideradas por se enquadrarem, respectivamente, como excessivamente elevada, conforme Mapa Comparativo de Preços (doc SEI n° 1287906).

7.4. Diante disso, com base nas propostas válidas obtidas no levantamento de mercado, foi calculada a média aritmética mediana, resultando no valor de R$ 18.750,00.

7.5. Justificativa da escolha dos fornecedores consultados

7.5.1. A seleção dos fornecedores que compuseram a pesquisa de preços observou critérios objetivos, em conformidade com o disposto no art. 5º, inciso IV, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021, que exige a devida motivação quanto à escolha dos consultados diretamente. Considerando a especificidade do objeto — fechar todas as janelas e aberturas que estão danificadas e/ou abertas —, foram adotados os seguintes parâmetros para a seleção das empresas:

7.5.1.1. Atuação na região de Porto Alegre/RS ou entorno, com capacidade logística para atendimento *in loco* no endereço do prédio do CRCRS, fator que contribui para a redução de custos operacionais e facilita o cumprimento do cronograma da obra;

7.5.1.2. Manutenção de canais digitais ativos, como websites, redes sociais e e-mails profissionais, que viabilizaram a coleta de informações institucionais, bem como o envio e o recebimento de solicitações de orçamento;

7.5.1.3. Capacidade técnica mínima demonstrada por meio das propostas recebidas, evidenciando condições de atender aos critérios técnicos estabelecidos pelo CRCRS.

7.6. Os fornecedores que responderam à solicitação apresentaram propostas compatíveis com os critérios técnicos definidos no Estudo Técnico Preliminar. Os valores foram analisados com base nas orientações da Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021, sendo desconsideradas as propostas enquadradas como inexequíveis ou excessivamente elevadas, conforme demonstrado no Mapa Comparativo de Preços constante do processo.

7.7. **Análise das condições de pagamento praticadas no mercado**

O levantamento de mercado (orçamentos) identificou dois padrões de pagamento:
I – pagamento antecipado parcial, com entrada entre 40% e 50% e saldo na conclusão;
II – pagamento integral após a execução.

Considerando que há fornecedores que executam o objeto sem exigência de antecipação, bem como a baixa complexidade e curta duração dos serviços, conclui-se pela desnecessidade de pagamento antecipado.

Assim, o pagamento será realizado em parcela única, após a conclusão integral dos serviços, mediante atesto do fiscal do contrato, privilegiando a mitigação de riscos à Administração.

8. QUALIFICAÇÃO TÉCNICO-OPERACIONAL EXIGIDA

8.1. Para fins de comprovação da aptidão técnica da licitante, será exigida a apresentação de, no mínimo, 01 (um) **atestado de capacidade técnica**, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove a execução satisfatória de serviços compatíveis com o objeto ora contratado, admitindo-se experiências em serviços de construção, reforma ou manutenção predial.

8.2**. Justificativa da Exigência de Atestado de Capacidade Técnica**

8.2.1 A exigência de **Atestado de Capacidade Técnica** tem por finalidade comprovar que a empresa contratada possui experiência prévia e habilidades adequadas para realizar os serviços de construção civil previstos no objeto, especialmente no que se refere a execução de paredes estruturais ou de vedação, envolvendo procedimentos que demandam precisão técnica, segurança e conformidade com normas vigentes.

8.2.2. A construção de parede para fechamento de janelas, embora possa parecer de baixa complexidade a primeira vista, envolve uma série de etapas técnicas que, se mal-executadas, podem gerar riscos estruturais, infiltrações patologias construtivas e prejuízos ao patrimônio do CRCRS, tais como:

- **Adequada preparação do vão existente**, evitando danos a estrutura original.
- **Assentamento de alvenaria** com prumo, esquadro e amarração adequados.
- **Integração das novas paredes à estrutura existente**, garantindo estabilidade e evitando fissuras e até o tombamento das mesmas.

8.2.3. A exigência de ao menos um atestado emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado está alinhada com os princípios da eficiência e da seleção da proposta mais vantajosa, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021, assegurando a capacidade técnica mínima necessária à boa execução do contrato. Ressalta-se que, para não restringir a competitividade, não é exigido percentual mínimo de execução anterior nem metragem exata, desde que o conteúdo técnico do(s) atestado(s) comprove a familiaridade da empresa com o tipo de serviço pretendido.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

9.1. A solução consiste na contratação de empresa especializada em construção e reformas, para o fechamento definitivo de janelas e aberturas danificadas, com a construção de paredes em alvenaria, incluindo o fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e responsabilidade técnica.

A execução deverá contemplar todas as etapas necessárias à adequada vedação dos vãos existentes,

incluindo preparação das superfícies, assentamento da alvenaria, acabamento e limpeza final da área, garantindo a estabilidade, durabilidade e funcionalidade da solução adotada.

10. VISTORIA TÉCNICA

10.1. As empresas interessadas na futura contratação **deverão obrigatoriamente realizar vistoria técnica prévia** ao local de execução dos serviços, com o objetivo de conhecer as condições físicas, estruturais, dimensionais e visuais do ambiente onde serão realizadas as obras.

10.2. A obrigatoriedade da vistoria técnica decorre do fato de que as medidas e dimensões estimadas neste Estudo Técnico Preliminar, foram extraídas de proposta comercial apresentada por empresa especializada que realizou vistoria técnica *in loco*, por iniciativa própria, com o intuito de conhecer as condições reais do local e elaborar orçamento mais acurado. Considerando que o CRCRS não dispõe de corpo técnico especializado para aferição precisa das metragens, os dados da proposta foram utilizados como referência para estimativa da quantidade e especificação dos serviços a serem contratados

10.3. A vistoria deverá ser realizada por profissional vinculado à empresa interessada, previamente identificado e acompanhado por representante do CRCRS, mediante agendamento com no mínimo 24 (vinte e quatro) horas de antecedência, podendo ser agendada pelo e-mail: compras@crcrs.org.br.

10.4. Ao final da visita, será fornecida declaração de vistoria técnica para ser anexada à proposta, cujo comprovante será exigido no rol de documentos de habilitação do Termo de Referência.

10.5. **JUSTIFICATIVA**
A obrigatoriedade da vistoria técnica fundamenta-se nos princípios do planejamento adequado, competitividade e seleção da proposta mais vantajosa, considerando a especificidade do objeto e o elevado nível de detalhamento necessário para execução satisfatória. O desconhecimento das condições reais pode comprometer a formulação de proposta adequada, ensejando riscos à Administração como falhas na construção e retrabalho. Portanto, exige-se o pleno conhecimento do local antes da formulação da proposta, como medida de mitigação de riscos e garantia de eficiência.

11. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

11.1. A construção da parede para fechamento das janelas constitui um serviço único, que deve ser executado integralmente pela mesma empresa para assegurar alinhamento, estabilidade e responsabilidade técnica definida.
O parcelamento não traria ganho econômico significativo e poderia gerar falhas de execução e dificuldade na atribuição de responsabilidades.

12. RESULTADOS PRETENDIDOS

12.1. O fechamento das janelas e aberturas danificadas é necessário para proteger e preservar o imóvel que está desocupado, evitando deterioração, exposição a intempéries e risco de acesso indevido, o que representa impacto direto na segurança do patrimônio do CRCRS.
Além disso, considerando a possibilidade de futura alienação, ainda sem data prevista e condicionada ao interesse em eventual leilão, manter o imóvel em condições mínimas é essencial para preservar seu valor e garantir sua adequada destinação futura.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

13.1. O CRCRS, deverá disponibilizar o fornecimento de água, energia elétrica e de um banheiro para utilização da equipe que realizará os serviços.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

14.1. Não há.

15. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

15.1. Embora não se vislumbrem impactos ambientais significativos, a execução dos serviços poderá gerar resíduos de construção civil, devendo a contratada realizar o adequado acondicionamento, transporte e destinação final dos materiais, em conformidade com a legislação ambiental vigente e boas práticas de sustentabilidade.

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

16.1. Da análise dos elementos apresentados, conclui-se pela viabilidade técnica e econômica da contratação dos serviços para o fechamento de janelas e aberturas danificadas no prédio do CRCRS. A solução é adequada à demanda identificada, atende aos requisitos institucionais e observa os princípios da economicidade e eficiência.

17. RESPONSÁVEIS

17.1. Esse documento foi elaborado por:

Porto Alegre, 15 de abril de 2026.

Maximiliano Fagundes Neumann

Coordenador da Seção de Logística e Infraestrutura

Matrícula 301-86