

CONSELHO REGIONAL DE FARMACIA - SE

Estudo Técnico Preliminar 6/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 04/2026

2. Descrição da necessidade

O Conselho Regional de Farmácia de Sergipe (CRF/SE) possui obrigação institucional de assegurar condições adequadas e seguras de trabalho aos seus colaboradores e de atendimento digno e eficiente aos profissionais e à população que procuram a sede administrativa situada na Av. Gov. Paulo Barreto de Menezes, nº 352, Bairro Treze de Julho, em Aracaju/SE, bem como zelar pelo seu patrimônio.

Nesta feita, apenas com uma verificação superficial verifica-se que constam, atualmente, diversas deficiências na infraestrutura física, tais como infiltrações em diferentes pontos do prédio, degradação de laje de concreto, problemas em ralos e contrapiso, falhas de impermeabilização, infiltrações em luminárias, aparelhos de ar-condicionado, paredes e área do elevador, além da precariedade do estacionamento em pavimentação de brita solta, que provoca formação de buracos, desníveis, poeira, lama e dificuldade de mobilidade, sobretudo em períodos chuvosos.

Essas condições impactam diretamente a continuidade e a qualidade dos serviços prestados pelo Conselho, gerando risco à segurança dos usuários e servidores, potencial dano ao patrimônio público e aumento de custos decorrentes de intervenções emergenciais e não planejadas. À luz do interesse público, impõe-se a adoção de providência visando a correta manutenção preventiva e corretiva, a fim de preservar a integridade do imóvel e dos equipamentos dispostos, garantir acessibilidade, conforto ambiental e segurança, bem como assegurar a regularidade das atividades administrativas e do atendimento ao público, em consonância com o dever da Administração de zelar pela boa gestão dos recursos públicos e pela adequada prestação dos serviços de fiscalização profissional que lhe foram legalmente atribuídos.

Diante disso, como primeira providência para o adequado planejamento da contratação, verificou-se que o CRF/SE não dispõe, em seu quadro de pessoal, de profissional com conhecimento técnico especializado em engenharia suficiente para diagnosticar, dimensionar e especificar, com segurança, as soluções necessárias para a manutenção preventiva e corretiva da edificação e de suas instalações. Nessa perspectiva, a fim de mitigar riscos técnicos, jurídicos e financeiros e assegurar que a futura contratação observe parâmetros de eficiência, economicidade e segurança, foi celebrado o Contrato nº 02/2026 com o consultor técnico Denyson Brunno de Araujo Cezario, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe (CREA/SE) sob o n.º 2709772590, profissional responsável pela elaboração de estudo e documentação técnica voltados à caracterização das patologias construtivas, definição da solução de manutenção predial e estimativas correlatas. Assim, o presente Estudo Técnico Preliminar é elaborado com amparo nas informações, levantamentos, pareceres e recomendações constantes do documento técnico apresentado pelo referido consultor, os quais serão devidamente alinhados às exigências da Lei nº 14.133/2021 e da Instrução Normativa SEGES nº 58/2022, sem prejuízo das análises complementares a cargo das áreas requisitante, técnica e de licitações do Conselho.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Gabinete da Presidência – CRF/SE	Daniel Andrade de Oliveira

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Os requisitos da contratação devem assegurar que a empresa contratada seja, inicialmente, capaz de contratar com a administração público, por isso, deverá apresentar em sede de habilitação, a habilitação jurídica por meio de ato constitutivo e documento de identificação do sócio administrador, além de executar, com segurança, qualidade e continuidade, os serviços objeto da presente contratação, visando atender as necessidades do CRF/SE. Nesse sentido, considerando que a necessidade relatada está relacionada à manutenção predial, a contratada deverá possuir registro regular em conselho profissional competente (CREA/CAU, conforme o caso) e apresentar responsável técnico habilitado, com Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica vigente, abrangendo os serviços necessários, os quais estarão descritos detalhadamente no termo de referência. Exige-se, ainda, experiência prévia comprovada na execução de serviços de natureza e complexidade compatíveis, preferencialmente em edificações administrativas, com apresentação de atestados de capacidade técnica que demonstrem desempenho satisfatório em contratos similares.

Do ponto de vista operacional, os serviços deverão observar normas técnicas aplicáveis (como normas da ABNT, INMETRO e regulamentações de segurança em instalações elétricas e sistemas de climatização, dentre outras pertinentes), bem como legislações de segurança do trabalho, meio ambiente, acessibilidade e gestão de resíduos, com utilização de materiais e equipamentos adequados e de primeira linha, compatíveis com as especificações dos fabricantes e das normas vigentes. **A empresa contratada deverá garantir atendimento tempestivo às ordens de serviço emitidas pelo CRF/SE**, observando prazos máximos de resposta para manutenções corretivas e cronogramas periódicos para manutenções preventivas, de forma a minimizar interrupções das atividades institucionais e riscos aos usuários.

Como requisito de desempenho, a solução contratada deverá assegurar condições de uso seguro e confortável da edificação, incluindo iluminação adequada, climatização eficiente, funcionamento regular da plataforma de elevação e dos sistemas hidráulicos, bem como integridade da estrutura e dos revestimentos, reduzindo a ocorrência de falhas recorrentes, infiltrações e situações de risco. A contratada deverá manter equipe capacitada e dimensionada para atender às demandas do contrato, com profissionais devidamente treinados em segurança, operação de equipamentos, trabalho em altura e em ambientes confinados, quando aplicável. Poderão ser estabelecidos indicadores de nível de serviço (como tempo de atendimento, reincidência de defeitos e conformidade com normas) e mecanismos de fiscalização e medição dos serviços, de modo a permitir o acompanhamento da qualidade e a aplicação de eventuais penalidades em caso de descumprimento.

Por fim, como requisitos de sustentabilidade e economicidade, a contratação deverá privilegiar práticas que conduzam ao uso racional de energia elétrica, água e demais recursos, incluindo, sempre que técnica e economicamente viável, a substituição de equipamentos obsoletos por modelos mais eficientes, bem como o descarte ambientalmente adequado de resíduos gerados pelas intervenções. O modelo de formação de preços, baseado em desconto sobre tabelas oficiais de referência, deverá ser compatível com a transparência e o controle dos gastos, permitindo que a Administração compare os custos praticados com parâmetros de mercado e assegure que a contratação se dê em condições vantajosas para o interesse público.

5. Levantamento de Mercado

Para atender à necessidade de manutenção predial da sede administrativa e do estacionamento do CRF/SE, o mercado oferece diferentes alternativas de solução, cada uma com níveis distintos de especialização, abrangência e previsibilidade de custos.

Preliminarmente, a hipótese da execução direta dos serviços foi prontamente desconsiderada, tendo que vista que, conforme narrado anteriormente, o CRF/SE não possui em seu quadro próprio, colaborador disponível para tal execução.

Uma primeira alternativa consiste na contratação pontual, por demanda, de prestadores especializados em cada disciplina (elétrica, hidráulica, climatização, elevadores/plataformas de elevação, pequenos reparos civis), por meio de procedimentos licitatórios ou

contratações diretas para cada intervenção específica. Essa modelagem tende a ser mais simples em contratos de pequeno vulto, mas pode gerar maior fragmentação, dificuldade de coordenação entre fornecedores, assimetria de informações técnicas e menor previsibilidade orçamentária, além de exigir elevada atuação da equipe interna para gestão e fiscalização separada de múltiplos contratos.

Outra alternativa é a contratação de empresa especializada em manutenção predial, responsável por um escopo abrangente que inclua serviços preventivos e corretivos de natureza civil, elétrica, hidráulica, climatização, manutenção da plataforma de elevação, bem como pequenos serviços correlatos, sob regime de execução sob demanda. Nesse modelo, a Administração centraliza em um único contrato o conjunto de serviços necessários, com potencial ganho de eficiência, padronização de procedimentos, maior controle de desempenho por meio de indicadores de nível de serviço e redução do número de instrumentos contratuais a gerir. A precificação ocorre com base em tabelas públicas de referência (como ORSE/SINAPI), com aplicação de desconto ofertado pelo mercado.

Também se apresenta como alternativa a celebração de contrato de manutenção predial continuada com escopo predominantemente preventivo, complementado por chamadas para correções pontuais, no qual se estabelecem rotinas de inspeção periódica, planos de manutenção para sistemas críticos (elétrico, climatização, elevador, impermeabilizações) e metas de redução de falhas. Nessa modelagem, o foco recai sobre a preservação do desempenho da edificação e a mitigação de riscos, o que tende a reduzir a ocorrência de emergências. No entanto, essa modelagem carece de planejamento técnico mais detalhado e mecanismos de fiscalização ajustados, além de carregar maior onerosidade e não se mostrar compatível com a quantidade de demanda desta instituição.

ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE AS ALTERNATIVAS:

Diante das alternativas abordadas, segue uma tabela comparativa, considerando pontos positivos e negativos sob a ótica do CRF/SE:

Alternativa	Pontos positivos	Pontos negativos
Execução direta dos serviços (desconsiderada)	- Controle interno máximo sobre a execução, se houvesse equipe própria.	- Inviável na realidade do CRF/SE por ausência de servidores com expertise técnica em engenharia e manutenção predial. - Demandaria criação/estruturação de equipe e investimentos em capacitação, equipamentos e gestão de manutenção. - Aumenta responsabilidades diretas do órgão em termos de segurança do trabalho e responsabilidade técnica.
Alternativa 1: contratação pontual, por demanda, de prestadores especializados por disciplina	- Flexibilidade para contratar apenas quando houver necessidade específica. - Possibilidade de buscar, em cada disciplina, fornecedores com alta especialização (elétrica, hidráulica, climatização, plataforma etc.). - Em contratações de pequeno vulto, pode simplificar alguns procedimentos.	- Fragmentação da manutenção em vários contratos ou processos, dificultando a coordenação entre fornecedores. - Maior carga de trabalho administrativo para instrução de vários processos, gestão e fiscalização múltipla. - Menor previsibilidade orçamentária e dificuldade de planejamento de médio prazo. - Risco de soluções desconectadas entre si (cada fornecedor atua sem visão global da edificação).
	- Centraliza em um único contrato a maior parte das necessidades de manutenção predial. - Facilita a gestão e fiscalização, com um responsável técnico e uma cadeia de comunicação única. - Permite padronização de materiais, métodos de intervenção e indicadores de nível de serviço.	- Exige que o mercado local disponha de empresa com capacidade técnica multidisciplinar. - Demanda elaboração mais cuidadosa do termo de referência e da matriz de responsabilidades, para evitar lacunas de escopo.

Alternativa 2: contratação de empresa especializada em manutenção predial (escopo abrangente, preventiva e corretiva sob demanda)	<ul style="list-style-type: none"> - Possibilita utilizar tabelas públicas (ORSE/SINAPI) com desconto, conferindo transparência e aderência ao mercado. - Aumenta a previsibilidade orçamentária e favorece o planejamento de intervenções. 	<ul style="list-style-type: none"> - Em caso de desempenho insatisfatório da contratada, o impacto se estende a toda a manutenção predial.
Alternativa 3: manutenção predial continuada com foco predominantemente preventivo	<ul style="list-style-type: none"> - Foco na prevenção de falhas, com planos e rotinas periódicas para sistemas críticos, reduzindo emergências. - Favorece aumento da vida útil dos ativos e maior confiabilidade da infraestrutura. - Pode melhorar significativamente conforto, segurança e disponibilidade dos ambientes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Em regra, mais onerosa, pois mantém estrutura contínua de manutenção, mesmo com demanda relativamente reduzida. - Requer planejamento técnico aprofundado, com planos de manutenção detalhados e fiscalização intensiva. - Pode não ser compatível com o volume de demandas de um órgão de porte comparativamente menor, como o CRF/SE, gerando custo fixo desproporcional. - Menor aderência à lógica de “sob demanda” desejada pelo órgão.

CONCLUSÃO DA ANÁLISE COMPARATIVA DAS ALTERNATIVAS:

A análise comparativa das alternativas evidenciou que a solução mais adequada ao contexto do CRF/SE é a contratação de empresa especializada em manutenção predial, com escopo abrangente de serviços preventivos e corretivos, sob demanda. A execução direta foi afastada desde o início, em razão da inexistência, no quadro de pessoal do Conselho, de profissionais de engenharia com expertise suficiente para planejar, executar e gerenciar as intervenções necessárias, o que tornaria a alternativa incompatível com a realidade institucional e com os princípios da eficiência e da segurança técnica. A alternativa de contratações pontuais, por disciplina, embora flexível, mostrou-se pouco vantajosa diante da fragmentação de responsabilidades, do aumento do número de processos, da maior carga administrativa para o setor de licitações e contratos e da maior dificuldade de coordenação entre diversos fornecedores, fatores que tendem a comprometer a previsibilidade orçamentária e a gestão integrada da infraestrutura predial.

Também foi considerada a alternativa de manutenção predial continuada com escopo predominantemente preventivo, que, embora tecnicamente robusta e alinhada à mitigação de riscos, revelou-se mais onerosa e desproporcional ao porte e à demanda do CRF/SE, exigindo estrutura contratual e de fiscalização intensiva que não se coaduna com a frequência e a escala das intervenções necessárias na sede e estacionamentos do Conselho. Nesse cenário, a alternativa de contratação sob demanda permite concentrar, em um único instrumento, a maior parte dos serviços de natureza civil, elétrica, hidráulica, climatização, plataforma de elevação e correlatos, assegurando maior racionalidade administrativa, padronização de procedimentos e facilidade de fiscalização, inclusive com a possibilidade de adoção de indicadores de nível de serviço e critérios de desempenho. Além disso, essa modelagem é compatível com a experiência bem-sucedida de outros órgãos sediados em Sergipe, a exemplo da Superintendência Regional de Administração no Estado de Sergipe (SRA/SE), que adota contratação de empresa de engenharia para manutenção predial preventiva e corretiva sob demanda, com fornecimento de mão de obra, materiais e equipamentos, utilizando como referência a tabela SINAPI e o critério de julgamento por maior desconto, em contrato estimado em R\$ 490.000,00.

De forma convergente, o Conselho Regional de Odontologia de Sergipe (CRO/SE) também optou por contratar empresa especializada para prestação de serviços comuns de engenharia sob demanda, com fornecimento de materiais, equipamentos e mão de obra, vinculando os preços às tabelas ORSE/SINAPI e adotando o maior desconto como critério de seleção, em contrato estimado em R\$ 60.000,00 para 12 meses. Essas referências locais demonstram que a administração pública está amadurecida para esse tipo de solução, com precificação baseada em tabelas públicas e descontos competitivos, o que reforça a viabilidade e a aderência da alternativa escolhida ao padrão de contratações já praticado por órgãos com estruturas prediais semelhantes ou superiores à do CRF/SE. Assim, à luz do interesse público, da economicidade, da capacidade operacional do Conselho, da experiência de SRA/SE e CRO/SE e das diretrizes da Lei nº 14.133/2021 e da IN SEGES nº 58/2022, **conclui-se pela adoção da contratação de empresa especializada em manutenção predial, com escopo abrangente, vinculado aos preços e itens dispostos nas tabelas públicas (ORSE/SINAPI), sob demanda, como solução que melhor equilibra segurança técnica, eficiência administrativa e vantajosidade para a Administração.**

6. Descrição da solução como um todo

A solução adotada pelo CRF/SE, tem como parâmetro técnico o ETP (anexo deste artefato), elaborado e enviado pelo consultor técnico Denyson Brunno de Araujo Cezario, que consiste na contratação, por meio de pregão eletrônico, combinado com o procedimento auxiliar de registro de preços, de empresa especializada em serviços comuns de engenharia para manutenção predial preventiva e corretiva sob demanda, com fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas e apoio técnico necessários à adequada conservação da sede administrativa e dos estacionamentos do Conselho. A empresa contratada deverá estar apta a executar os serviços de natureza civil, elétrica, hidráulica, climatização, manutenção da plataforma de elevação, substituição de lâmpadas, pequenos reparos e demais intervenções correlatas, obedecendo às normas técnicas aplicáveis, às recomendações dos fabricantes e à legislação de segurança, meio ambiente e acessibilidade, de modo a garantir condições seguras, funcionais e confortáveis de uso das instalações.

A modelagem jurídica e operacional da solução seguirá a lógica de execução sob demanda, sem dedicação exclusiva de mão de obra, **em regime de empreitada por preço unitário**, em razão da imprevisibilidade dos quantitativos de serviços a serem executados e da possibilidade de mensuração objetiva dos serviços efetivamente prestados. Para a formação e controle dos preços, será adotado como referência o sistema ORSE, e subsidiariamente o SINAPI, em linha com o entendimento de que essas tabelas constituem parâmetro oficial para contratação de serviços de engenharia, sendo a licitação estruturada com critério de julgamento por maior desconto sobre os itens nelas constantes, o que permite aferir a economicidade e a aderência dos valores às práticas de mercado. Os serviços serão acionados por meio de ordens de serviço emitidas pela fiscalização do contrato, que também deverá priorizar as demandas conforme o risco (serviços programados ou emergenciais), estabelecendo prazos para apresentação de orçamento detalhado, início da execução e conclusão dos trabalhos, à semelhança do fluxo de demandas adotado na contratação conduzida pela Superintendência Regional de Administração no Estado de Sergipe (SRA/SE).

A solução contempla, ainda, a obrigação de a contratada apresentar planilhas de custos com indicação dos códigos ORSE/SINAPI, percentuais de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) e desconto ofertado no certame, bem como a utilização de materiais de boa qualidade, compatíveis com o padrão existente, submetidos à prévia aprovação da fiscalização. Para itens de serviços ou materiais não previstos nas tabelas de referência, os custos serão estimados mediante pesquisa de mercado com, no mínimo, três orçamentos, sobre os quais será aplicado o desconto contratado, garantindo coerência com a lógica geral de precificação. No âmbito do registro de preços, o pregão eletrônico permitirá a obtenção de uma ata com percentual de desconto sob os valores unitários referenciados em ORSE/SINAPI, a partir da qual o CRF/SE expedirá autorizações e ordens de serviço conforme a necessidade e a disponibilidade orçamentária, assegurando flexibilidade para atender às demandas ao longo da vigência, padronização de critérios com outras experiências bem-sucedidas (como SRA/SE e CRO/SE) e melhor planejamento dos recursos públicos.

Ademais, faz-se necessário ressaltar que, conforme dito acima, o objeto do presente Estudo Técnico Preliminar consiste na contratação de solução para a manutenção da sede administrativa do Conselho Regional de Farmácia de Sergipe, envolvendo a execução, sob demanda, de serviços comuns de engenharia, tais como pintura, reparos em elementos construtivos, serviços elétricos, serviços hidráulicos, manutenção de aparelhos de ar-condicionado, intervenções na plataforma de elevação e demais atividades correlatas, conforme descrito no ETP base elaborado pelo consultor técnico. Considerando a natureza do objeto, que reúne ações padronizáveis de manutenção e adequação de bem imóvel, com preservação das características originais da edificação, **conclui-se que se trata de serviços comuns de engenharia, nos termos da alínea “a” do inciso XXI do art. 6º da Lei nº 14.133/2021.**

À luz dessas definições legais, impõe-se a escolha da modalidade e do critério de julgamento adequado. O inciso XLI do art. 6º da Lei nº 14.133/2021 estabelece o **pregão** como modalidade de licitação obrigatória para a aquisição de bens e serviços comuns, cujo critério de julgamento poderá ser o de menor preço ou o de maior desconto. Por sua vez, o inciso XXXVIII do mesmo dispositivo define a **concorrência** como modalidade destinada à contratação de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns e especiais de engenharia, admitindo como critérios de julgamento, entre outros, o menor preço, a melhor técnica, a técnica e preço, o maior retorno econômico e o maior desconto.

Todavia, o **parágrafo único do art. 29 da Lei nº 14.133/2021** delimita que o pregão não se aplica às contratações de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual e de obras e serviços de engenharia, **exceto os serviços de engenharia classificados como comuns na forma da alínea “a” do inciso XXI do art. 6º**. Como o objeto em exame se enquadra precisamente

como serviço comum de engenharia, por envolver ações objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, voltadas à manutenção e adequação de bem imóvel, com preservação das características originais, **mostra-se juridicamente adequada a utilização da modalidade pregão, na forma eletrônica, com critério de julgamento “maior desconto” sobre as tabelas oficiais de referência (ORSE/SINAPI)**. Dessa maneira, a solução como um todo combina: (i) enquadramento do objeto como serviço comum de engenharia; (ii) adoção do pregão eletrônico como modalidade de licitação; e (iii) utilização do critério de maior desconto, em regime de execução sob demanda, assegurando aderência ao regime jurídico vigente e maior vantajosidade para a Administração.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A estimativa das quantidades a serem contratadas leva em conta que os serviços de manutenção predial da sede administrativa e do estacionamento do CRF/SE serão executados sob demanda, sem dedicação exclusiva de mão de obra, razão pela qual não é possível, de antemão, **fixar com precisão o número de intervenções ou o consumo de cada insumo ao longo da vigência contratual**. Assim, de acordo com a metodologia adotada no Estudo Técnico Preliminar elaborado pelo consultor, que ampara o presente ETP, as quantidades serão dimensionadas com base nas áreas construídas e nos sistemas existentes na edificação do Conselho, considerando os diferentes tipos de serviços recorrentes (elétricos, hidráulicos, de climatização, de plataforma de elevação, reparos civis, entre outros), de forma a possibilitar economia de escala e adequada cobertura das necessidades de manutenção preventiva e corretiva.

Nessa lógica, o contrato será estruturado para permitir o acionamento de um conjunto de itens de serviços e materiais constantes das tabelas ORSE/SINAPI, utilizando-se, para fins de estimativa, os quantitativos referenciais usualmente empregados em rotinas de manutenção predial em edificações administrativas de porte semelhante, conforme indicado no estudo técnico do consultor. Cada demanda específica será formalizada por ordem de serviço, acompanhada de orçamento detalhado que indicará a quantidade estimada de horas-técnicas de profissionais (pedreiro, eletricista, bombeiro hidráulico, pintor, serralheiro, técnico de climatização etc.) e de materiais necessários, sempre vinculados aos códigos das tabelas de referência, garantindo que a Administração somente pague pelos serviços efetivamente executados.

Desse modo, a estimativa das quantidades, para fins de ETP, não se traduz em um rol fechado de metragem ou unidades por item, mas na previsão de um escopo abrangente de serviços comuns de engenharia a serem prestados, sob demanda, nas áreas internas e externas da sede e do estacionamento, balizado pelas rotinas de manutenção descritas no documento técnico do consultor e pelas experiências pretéritas do CRF/SE com intervenções emergenciais e corretivas. Tal abordagem atende ao disposto no inciso V do art. 9º da IN SEGES nº 58/2022, na medida em que explicita o critério adotado para estimar as quantidades (área atendida, tipologia de serviços e uso das tabelas oficiais de custos), ao mesmo tempo em que preserva a flexibilidade necessária para adequar, durante a execução, os quantitativos efetivamente contratados às demandas reais que vierem a se materializar.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 2.500.000,00

A pesquisa de preços é atividade obrigatória para as contratações públicas, inclusive contratações diretas e adesões a atas de registro de preços, conforme diversos dispositivos relativos à elaboração do orçamento estimado, de forma expressa ou implícita, uma vez que não é possível elaborá-lo sem a realização dessa pesquisa específica de mercado.

A pesquisa de preços é uma atividade obrigatória para as contratações públicas, inclusive contratações diretas e para adesões a atas de registro de preços, como consta de diversos dispositivos sobre a elaboração do orçamento estimado, de forma expressa ou implícita, pois não é possível elaborar o orçamento estimado sem efetuar pesquisa de preços⁵⁶¹. (<https://licitacoescontratos.tcu.gov.br/4-3-9-1-fontes-para-obtencao-de-precos-2/>).

Conforme descreve o professor Ronny Charles no livro “Leis de Licitações Públicas Comentadas”, a principal função da pesquisa de preços é **“garantir que o Poder Público identifique um parâmetro para o valor médio de mercado, em relação a um bem ou**

serviço". O autor registra, ainda, que a identificação desse valor médio de mercado pode auxiliar a Administração em diversas situações, dentre as quais: o planejamento da contratação/licitação, a decisão sobre a renovação contratual e a negociação de preços com fornecedor já contratado. Por essa razão, é possível falar em subfunções da pesquisa de preços, relacionadas a vários procedimentos no ambiente das contratações públicas, como: delimitação dos recursos orçamentários necessários à licitação; auxílio à justificativa de preços na contratação direta; definição de patamar para percepção de sobrepreços; e identificação de propostas possivelmente inexequíveis ou de inexequibilidade em itens de planilhas de custos, entre outras situações.

Existem, portanto, diversos momentos ligados ao ambiente licitatório e contratual que exigem prévio procedimento de pesquisa de preços (estimativa de custos), tornando essa rotina um passo corriqueiramente necessário aos agentes públicos que atuam na gestão do procedimento licitatório, do contrato administrativo ou da ata de registro de preços.

Nesse sentido, impõe-se à Administração a definição de um percentual mínimo de desconto quando utilizado o critério de julgamento "maior desconto" (art. 33, inciso II, da Lei nº 14.133/2021). Embora o consultor técnico tenha indicado o percentual mínimo de 8%, por entender que "é um desconto plausível no mercado considerando materiais e serviços, onde diversos fornecedores concedem 10% de desconto em materiais e os serviços têm seu valor fixo com salários atribuídos por acordos coletivos sindicais", faz-se necessária, em atendimento às disposições destacadas, a realização de pesquisa de preços, ainda que preliminar. Nessa perspectiva, a equipe de planejamento do CRF/SE procedeu à consulta de contratações similares, com fundamento no art. 23, inciso II, do referido diploma legal, ocasião em que se obteve a planilha a seguir.

Descrição do objeto	Órgão contratante	Identificação da contratação	Percentual de desconto contratado	Valor global estimado
Lote 1 – Educação: Contratação de empresa de engenharia para prestar serviços de manutenção civil com fornecimento de matérias e mão-de-obra, em prédios a serviço do Município de Poços de Caldas, licitação do tipo maior percentual de desconto sobre tabela SINAPI – Sistema nacional de pesquisa de custos e índices da Construção Civil (vigente no mês de execução dos serviços – sem desoneração).	MUNICÍPIO DE POCOS DE CALDAS	Edital nº PRE 115 SMIOP /2025	13,60%	R\$ 6.000.000,00
SERVIÇOS DE ENGENHARIA, MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, SOB DEMANDA, A SEREM EXECUTADOS EM PRÉDIOS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, COM O FORNECIMENTO DE MÃO DE OBRA ESPECIALIZAD, MATERIAIS E PEÇAS DE REPOSIÇÃO, QUANDO NECESSÁRIAS, POR MAIOR PERCENTUAL DE DESCONTO SOBRE TABELA DE CUSTOS VERSÃO ATUALIZADA, DA SECRETARIA DA INFRAESTRUTURA DO ESTADO DO CEARÁ (SEINFRA/CE) E SISTEMA NACIONAL DE PESQUISA DE CUSTOS E ÍNDICES DA CONSTRUÇÃO CIVIL (SINAPI), TABELAS SINTÉTICAS COM DESONERAÇÃO, ACRESCIDAS COM BDI DE 26,42%, PARA ATENDER AS DIVERSAS SECRETARIAS NO MUNICÍPIO DE ARATUBA - SECRETARIA DE EDUCAÇÃO BÁSICA	GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA	Contrato nº 2025.12.09.02	8%	R\$ 1.682.368,04
Serviços de manutenção predial sob demanda, compreendendo fornecimento de mão de obra, peças, materiais de reposição, equipamentos e ferramentas necessários e adequados à execução dos serviços nas instalações da SRA/SE e Órgãos Clientes.	Superintendência Regional de Administração no Estado de Sergipe	Contrato 10/2025	25,88%	R\$ 490.000,00
	Fundação Nacional dos Povos Indígenas			

Manutenção predial preventiva, preditiva e corretiva, sob demanda, nos imóveis da Coordenação Regional Nordeste II /CE e Coordenação Técnica Local de Itarema/CE.	- Coordenação Regional Nordeste II /CE	Contrato nº 133 /2025	18%	R\$ 111.788,00
Prestação de serviços comuns de engenharia, sob demanda, para a manutenção na edificação do CRO/SE, com fornecimento de materiais, equipamentos e mão de obra.	Conselho Regional de Odontologia de Sergipe	CONTRATO Nº 0012/2025	15,03%	R\$ 60.000,00
Percentual Médio			16,10 %	

No que se refere à definição do valor global estimado da contratação, sabe-se que este deve ser pautado nos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, visando atender às necessidades do órgão por meio de avaliação técnica que busque definir a quantia suficiente para custear a manutenção predial durante a vigência do contrato. Diante disso, foi realizado questionamento, por meio do Memorando Licitação CRF/SE nº 46/2026, acerca do valor global estimado, que, inicialmente, havia sido indicado pelo consultor técnico no intervalo entre R\$ 5.000.000,00 e R\$ 6.000.000,00, sendo, em seguida, reduzido para R\$ 2.500.000,00, conforme documento intitulado “Respostas ao Memorando Licitação CRF/SE nº 46/2026”.

Dessa forma, de acordo com a avaliação do consultor técnico, o valor global estimado para a presente contratação, vinculado ao valor venal do imóvel e ao uso do sistema de registro de preços (SRP), perfaz a quantia de **R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais)**. Ademais, o consultor ressalta que “as devidas autorizações de serviços só serão realizadas por DEMANDA, sendo apenas executadas e, posteriormente, pagas conforme elas ocorram”

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A presente solução consiste na contratação de empresa especializada para prestação, sob demanda, de serviços comuns de engenharia voltados à manutenção preventiva e corretiva da sede administrativa e estacionamentos do CRF/SE, com fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e ferramentas necessários. Nessa configuração, opta-se pelo não parcelamento do objeto em distintos lotes ou itens funcionais (por exemplo, civil, elétrico, hidráulico, climatização, plataforma de elevação etc.), por entender que a unidade do contrato melhor atende ao interesse público, às necessidades do órgão e às diretrizes de eficiência, economicidade e racionalização administrativa. A manutenção predial requerida é de natureza contínua e integrada, envolvendo sistemas que se inter-relacionam física e operacionalmente, de modo que o fracionamento poderia gerar sobreposição de escopos, conflitos de responsabilidade e aumento relevante dos custos de coordenação.

Sob a perspectiva da gestão contratual, a contratação em item único confere maior facilidade de fiscalização e de acompanhamento da execução, concentrando em um único fornecedor a responsabilidade pela entrega dos serviços em conformidade com as normas técnicas, prazos e padrões de qualidade estabelecidos. A existência de um único contrato e de um único responsável técnico facilita o fluxo de comunicação, a emissão e acompanhamento das ordens de serviço, a aferição das medições e a aplicação de eventuais sanções, reduzindo o risco de lacunas ou sobreposições entre fornecedores distintos. Além disso, a padronização dos procedimentos de execução, dos materiais empregados e dos critérios de atendimento (prazos, formas de acionamento, prioridades entre serviços emergenciais e programados) é favorecida quando a manutenção predial é tratada como um todo, o que contribui para maior uniformidade de resultados e para a preservação das características construtivas do imóvel.

Do ponto de vista econômico, o não parcelamento tende a potencializar ganhos de escala na aquisição de materiais e na mobilização de equipes, permitindo à contratada planejar melhor a utilização de recursos e refletir essa eficiência em propostas mais competitivas. A adoção de um item único também se mostra compatível com a realidade do mercado, uma vez que há empresas com capacidade técnica multidisciplinar aptas a assumir o conjunto dos serviços demandados, sem prejuízo da possibilidade de subcontratações pontuais, nos limites legais, quando tecnicamente recomendáveis. Em sentido contrário, o parcelamento excessivo poderia implicar multiplicação de

contratos, fiscalizações e medições, onerando a estrutura administrativa do CRF/SE e aumentando a probabilidade de divergências técnicas entre fornecedores, o que não se coaduna com o porte do órgão nem com o objetivo de conferir maior agilidade às intervenções de manutenção.

Diante dessas considerações, justifica-se tecnicamente a opção pelo não parcelamento da solução, com a contratação em item único de empresa especializada responsável por toda a manutenção predial preventiva e corretiva da sede e estacionamentos. Essa modelagem proporciona: (i) maior simplicidade na gestão e fiscalização, com um único contrato e um único responsável técnico; (ii) padronização da execução dos serviços e dos materiais utilizados; (iii) redução de riscos de conflitos de competência e de lacunas de cobertura entre diferentes prestadores; e (iv) aproveitamento de ganhos de escala e de planejamento operacional, resultando em maior eficiência e vantajosidade para a Administração.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

No contexto deste Estudo Técnico Preliminar, não se vislumbram contratações correlatas ou interdependentes adicionais necessárias para viabilizar a solução proposta. As principais demandas conexas já se encontram atendidas por contratos vigentes do CRF/SE, tais como serviços de limpeza e conservação, vigilância/segurança eletrônica, suporte de TI e demais ajustes que asseguram o funcionamento regular da sede administrativa. Esses instrumentos, em conjunto, já oferecem a infraestrutura de apoio indispensável ao adequado desenvolvimento dos serviços de manutenção predial ora planejados.

Ressalte-se, ainda, que o próprio apoio técnico especializado para a etapa de planejamento e para o acompanhamento da futura execução contratual está resguardado por meio da contratação do consultor técnico de engenharia, Denyson Brunno de Araujo Cezario, mediante o Termo de Contrato nº 02/2026, cujo objeto inclui a orientação da fiscalização quanto à correta interpretação do escopo, das normas técnicas aplicáveis e dos parâmetros de qualidade esperados. Assim, eventual necessidade de estudos ou pareceres pontuais poderá ser suprida dentro desse contrato, reduzindo a probabilidade de novas contratações de natureza predominantemente intelectual ou altamente especializada.

Diante desse cenário, conclui-se que, para a implementação da solução de manutenção predial sob demanda, não se faz necessária a previsão de contratações correlatas ou interdependentes específicas além daquelas já existentes no âmbito do CRF/SE, inclusive a do consultor técnico. A estrutura contratual atualmente em vigor, somada ao futuro contrato de manutenção predial, mostra-se suficiente para assegurar a execução adequada dos serviços, a fiscalização técnica das ordens de serviço e a integração com os demais serviços de apoio já contratados, sem prejuízo da observância aos princípios da eficiência, economicidade e boa gestão dos recursos públicos.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O alinhamento entre a presente contratação e o planejamento do Conselho Regional de Farmácia de Sergipe (CRF/SE) decorre, em primeiro lugar, da vinculação direta da solução às necessidades institucionais formalizadas para a sede administrativa, notadamente a preservação das condições de segurança, funcionalidade, salubridade e conforto das instalações onde são desenvolvidas as atividades finalísticas e administrativas do órgão. A contratação de serviços comuns de engenharia para manutenção preventiva e corretiva sob demanda foi identificada como medida essencial para assegurar a continuidade da prestação dos serviços públicos, evitar a deterioração do patrimônio e mitigar riscos operacionais decorrentes de falhas estruturais, elétricas, hidráulicas ou de climatização.

Além disso, a solução proposta encontra-se compatível com a programação de despesas do CRF/SE, considerando a indicação do valor estimado, pelo consultor técnico, no âmbito da gestão de infraestrutura predial de acordo com a curva previsível de demandas de manutenção durante a vigência contratual. A adoção de modelo sob demanda, em sistema de registro de preços, permite que as autorizações de serviço e os consequentes empenhos sejam realizados de forma gradual, conforme a efetiva necessidade e disponibilidade de recursos, evitando imobilização desproporcional do orçamento e garantindo maior flexibilidade gerencial.

Do ponto de vista do planejamento das contratações, o estudo técnico preliminar consolida informações sobre diagnóstico da edificação, definição da solução, estimativa de quantidades e valores, bem como avaliação da necessidade (ou não) de contratações correlatas, atendendo às diretrizes da Instrução Normativa SEGES nº 58/2022 para a fase de planejamento. Esse encadeamento lógico assegura que o futuro edital e o contrato decorrente estejam coerentes com as prioridades estratégicas do CRF/SE na área de infraestrutura, com os instrumentos de planejamento interno e com as normas aplicáveis à contratação de serviços comuns de engenharia, reduzindo riscos de contratações improvisadas ou desconectadas das reais demandas da Autarquia.

Em síntese, a contratação de manutenção predial sob demanda, nas condições delineadas neste ETP, não constitui medida isolada, mas etapa planejada dentro de uma política de gestão patrimonial e orçamentária voltada à conservação do imóvel, à segurança dos usuários e à continuidade das atividades institucionais, em alinhamento com os princípios de eficiência, planejamento e responsabilidade na gestão das contratações públicas.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação de empresa especializada para execução, sob demanda, de serviços comuns de engenharia na sede administrativa e estacionamentos do CRF/SE tem como principal benefício a imediata correção das avarias existentes na sede administrativa, além da preservação contínua das condições de segurança, funcionalidade e conforto das instalações. A manutenção preventiva e corretiva estruturada em contrato reduz a ocorrência de falhas súbitas em sistemas elétricos, hidráulicos, de climatização e em elementos construtivos, mitigando riscos à integridade física de servidores, conselheiros, colaboradores externos e usuários dos serviços do Conselho.

Outro benefício relevante é a proteção do patrimônio público, uma vez que a atuação tempestiva em infiltrações, fissuras, degradação de revestimentos, problemas de impermeabilização e outros vícios construtivos evita a progressão de danos e, conseqüentemente, a necessidade de intervenções de maior vulto financeiro no futuro. A contratação sob demanda, com base em tabela de referência e desconto previamente fixado, traz previsibilidade e racionalidade à execução orçamentária, permitindo melhor planejamento das despesas e evitando gastos emergenciais fragmentados com pequenas reformas e reparos avulsos.

Do ponto de vista da eficiência administrativa, a centralização dos serviços de manutenção predial em um único contrato simplifica a gestão, reduz a quantidade de processos de contratação pontuais e facilita a fiscalização técnica, uma vez que há um responsável único pela execução dos diversos tipos de serviços abrangidos. Isso se traduz em menor carga burocrática para a enxuta equipe de licitações e contratos, maior controle sobre prazos e qualidade das entregas e maior agilidade na solução de demandas, sobretudo as de caráter emergencial.

Por fim, a contratação contribui diretamente para a continuidade e a qualidade da prestação dos serviços públicos de competência do CRF/SE, na medida em que garante ambiente físico adequado para atividades de fiscalização profissional, atendimento ao público, reuniões, sessões plenárias e rotinas administrativas. Ambientes bem conservados, seguros e confortáveis impactam positivamente a produtividade interna, a imagem institucional perante a sociedade e a capacidade do Conselho de cumprir sua missão legal, alinhando-se aos princípios da eficiência, economicidade e boa governança das contratações públicas.

13. Providências a serem Adotadas

Previamente à celebração do contrato, o CRF/SE deverá adotar um conjunto de providências voltadas a assegurar a regularidade, a transparência e a aderência da contratação às diretrizes legais e ao planejamento institucional, em conformidade com o artigo 9º, inciso XI, da Instrução Normativa SEGES nº 58/2022. Em primeiro lugar, deverá ser finalizada e aprovada internamente a fase de planejamento, com a formalização deste Estudo Técnico Preliminar, do Termo de Referência e da minuta de edital, garantindo que todos os documentos estejam coerentes entre si quanto ao objeto, à solução escolhida, à formação de preços, às obrigações da contratada e da contratante, aos critérios de julgamento e às condições de execução e fiscalização.

Na sequência, caberá ao CRF/SE promover a devida instrução processual para realização do pregão eletrônico com registro de preços, incluindo: a juntada do parecer jurídico sobre a adequação da modelagem adotada; a comprovação, em momento oportuno, da existência de previsão orçamentária para as futuras contratações decorrentes da ata; a definição e registro da equipe de apoio e do pregoeiro responsável pela condução do certame; e a parametrização do procedimento na plataforma eletrônica a ser utilizada, com a inserção de todas as informações exigidas pela legislação e pela regulamentação interna.

Antes da assinatura do contrato, o Conselho deverá verificar o atendimento, pela empresa vencedora, de todas as condições de habilitação e de classificação previstas no edital, com especial atenção para a regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária, a qualificação técnica (incluindo atestados e registros profissionais), a apresentação das planilhas de custos e do BDI em conformidade com o que foi ofertado na fase de lances e a comprovação de eventuais garantias, caso exigidas. Também deverá ser conferida a compatibilidade entre a proposta classificada em primeiro lugar e o orçamento estimado, registrando-se, em ata, a análise de vantajosidade e a inexistência de sobrepreço ou indícios de inexequibilidade.

Por fim, como providências complementares, o CRF/SE deverá: designar formalmente o(s) fiscal(is) do contrato e, se for o caso, o gestor do instrumento de registro de preços; definir os fluxos internos para solicitação, autorização e acompanhamento das ordens de serviço; promover, se necessário, reunião de alinhamento inicial com a contratada para esclarecer rotinas operacionais, prazos e canais de comunicação; e registrar em sistema próprio as informações essenciais do contrato e da ata de registro de preços. Essas medidas visam garantir que, no momento da celebração, a Administração esteja plenamente preparada para acompanhar a execução, resguardar o interesse público e assegurar o cumprimento dos princípios da legalidade, eficiência e economicidade.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A contratação de serviços comuns de engenharia para manutenção predial preventiva e corretiva da sede do CRF/SE pode gerar impactos ambientais tanto negativos quanto positivos, motivo pelo qual é necessário considerá-los desde a fase de planejamento, em consonância com o artigo 9º, inciso XII, da Instrução Normativa SEGES nº 58/2022. Entre os impactos potencialmente negativos, destacam-se a geração de resíduos da construção civil (entulhos, restos de materiais, embalagens, tintas e solventes), o consumo de água e energia durante a execução dos serviços, o uso de substâncias potencialmente tóxicas (tintas, impermeabilizantes, produtos químicos de limpeza pesada) e a possibilidade de emissões de ruído e poeira, especialmente em atividades de demolição, lixamento, corte e perfuração.

A adequada gestão desses impactos exige que o contrato estabeleça, de forma clara, a obrigação da contratada de observar a legislação ambiental vigente, normas técnicas aplicáveis e boas práticas de sustentabilidade, incluindo: segregação, acondicionamento, transporte e destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados; preferência por materiais com menor teor de compostos orgânicos voláteis (COVs) e certificados por órgãos de controle de qualidade; uso racional de água e energia; e adoção de medidas para minimizar ruídos, poeira e interferências no entorno durante os serviços. Também é importante exigir que a empresa cumpra as normas de segurança do trabalho, fornecendo Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) e adotando procedimentos que evitem acidentes e danos ao meio ambiente, como derramamento de produtos ou descarte inadequado.

Por outro lado, a manutenção preventiva e corretiva bem planejada tende a produzir impactos ambientais positivos ao longo do tempo, pois contribui para prolongar a vida útil da edificação e de seus sistemas, evitando reformas de maior porte e o consequente aumento de consumo de recursos naturais e geração de resíduos. A possibilidade de substituição planejada de equipamentos por modelos mais eficientes (por exemplo, luminárias LED, aparelhos de ar-condicionado com melhor desempenho energético) também favorece a redução do consumo de energia elétrica e das emissões associadas. Além disso, a correção de infiltrações, falhas de impermeabilização e problemas em sistemas hidráulicos pode reduzir desperdícios de água e riscos de contaminação.

Dessa forma, ao mesmo tempo em que a contratação pode gerar impactos ambientais pontuais, especialmente relacionados a resíduos e uso de recursos, ela também representa oportunidade para incorporar práticas de sustentabilidade na gestão da infraestrutura do CRF/SE. A inserção de cláusulas específicas no termo de referência e no contrato, prevendo critérios e rotinas de desempenho ambiental, permite

orientar a atuação da contratada, mitigar riscos, potencializar efeitos positivos e alinhar a manutenção predial às diretrizes de responsabilidade socioambiental que regem as contratações públicas.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Do ponto de vista jurídico e procedimental, a contratação está alinhada à Lei nº 14.133/2021 e à IN SEGES nº 58/2022 e IN SEGES nº 73 /2022, ao enquadrar o objeto como serviço comum de engenharia e adotar, como meio para a contratação, a modalidade pregão eletrônico, combinada com o procedimento auxiliar de registro de preços, utilizando o critério de julgamento “maior desconto” sobre o valor global estimado. O desconto a ser ofertado pelos licitantes incidirá sobre os itens constantes das tabelas ORSE/SINAPI, que servem de referência oficial para a formação dos preços de serviços e materiais de engenharia, conferindo transparência, aderência ao mercado e capacidade de verificação de sobrepreço ou inexequibilidade. A pesquisa de contratações similares realizada pelo CRF/SE, com identificação de percentuais de desconto praticados por outros órgãos, reforça a segurança da modelagem adotada e fornece base objetiva para definição de parâmetros mínimos de desconto e de orçamento estimado.

Sob a ótica técnica e operacional, amparada no ETP inicial, elaborado e enviado pelo consultor técnico Denyson Brunno de Araujo Cezario, a alternativa escolhida (contratação, em item único, de empresa apta a executar serviços civis, elétricos, hidráulicos, de climatização, manutenção de plataforma de elevação e correlatos) mostrou-se a que melhor equilibra racionalidade administrativa, padronização de procedimentos, facilidade de fiscalização e capacidade de atendimento às demandas sob demanda. A análise comparativa afastou a execução direta, pela inexistência de equipe própria com expertise em engenharia; rejeitou a fragmentação em contratos pontuais por disciplina, em razão dos riscos de perda de coordenação e aumento da carga administrativa; e considerou desproporcional, para o porte do CRF/SE, a adoção de modelo de manutenção continuada com estrutura permanente. O regime de empreitada por preço unitário, com acionamento via ordens de serviço e pagamento apenas pelos serviços efetivamente prestados, amplia a flexibilidade e a aderência da execução às necessidades reais que se apresentarem ao longo da vigência contratual.

Considerando, ainda, que não se identificaram contratações correlatas adicionais indispensáveis, que o alinhamento com o planejamento institucional e orçamentário foi demonstrado, que os benefícios esperados abrangem a correção imediata das avarias existentes, a redução de riscos e de custos futuros, a simplificação da gestão contratual e a melhoria do ambiente de trabalho e de atendimento, conclui-se, em conformidade com o artigo 9º, inciso XIII, da IN SEGES nº 58/2022, pela viabilidade e pela adequação da contratação proposta. **Nessa perspectiva, recomenda-se o prosseguimento das etapas subsequentes do processo licitatório, com a elaboração e aprovação do Termo de Referência, da minuta de edital e dos demais documentos necessários à realização do pregão eletrônico com registro de preços, de modo a viabilizar, em tempo oportuno, a celebração do contrato e o início dos serviços de manutenção predial sob demanda.**

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](#).

FRANCISCO CESAR ALVAIA DA CRUZ NETO

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 25/05/2026 às 13:37:12.

GUSTAVO DE MELO CARVALHAL

Administrador



Assinou eletronicamente em 26/05/2026 às 16:25:30.

DANIEL ANDRADE DE OLIVEIRA

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 28/05/2026 às 16:21:56.