

CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRACAO - RO

Estudo Técnico Preliminar 1/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 476924.000441/2026-87

2. Descrição da necessidade

A sede do Conselho Regional de Administração de Rondônia (CRA-RO) foi adquirida em meados da década de 1990, ocupando um imóvel originalmente projetado para fins residenciais e posteriormente adaptado às funções administrativas da autarquia. Ao longo dos anos, intervenções urbanas de pavimentação e estruturação da via pública (Rua Tenreiro Aranha) elevaram o nível da rua. Como consequência direta, o imóvel passou a situar-se abaixo da cota do logradouro, sofrendo com o acúmulo de águas pluviais. Esse cenário resultou em infiltrações severas e patologias estruturais decorrentes de alagamentos recorrentes e do desgaste natural de uma edificação que nunca passou por uma reforma estrutural significativa.

A estrutura apresenta desafios permanentes: a cada episódio de chuva, o imóvel sofre invasões de água em salas e corredores, ocasionando deterioração acelerada de revestimentos, mobiliário e equipamentos, bem como o surgimento de patologias construtivas (umidade ascendente, mofo, fungos e desprendimento de materiais). Esse quadro compromete a conservação do patrimônio da autarquia e expõe servidores, conselheiros e usuários a riscos à saúde e a condições inadequadas de trabalho e atendimento. Diante da evolução das normas técnicas, de segurança e de acessibilidade, a reforma geral tornou-se imperativa para alinhar o espaço às necessidades contemporâneas de funcionalidade e sustentabilidade.

O laudo técnico de inspeção predial (Anexo SEI nº 4018576) identificou anomalias severas. Embora tenham sido analisadas soluções técnicas para correções pontuais, a complexidade e o alto custo das intervenções tornam a recuperação da estrutura existente antieconômica e ineficaz. Diante disso, será realizada a demolição da estrutura atual, e construída uma nova edificação, moderna, acessível e adequada às necessidades institucionais.

Assim, o Conselho Regional de Administração de Rondônia – CRARO, em observância ao disposto na Lei nº 14.133/2021, em especial aos arts. 11, 18 e 40, bem como às diretrizes fixadas pelos tribunais de contas quanto ao planejamento das contratações de obras e serviços de engenharia, promoverá a instauração de procedimento licitatório voltado à contratação de empresa de engenharia para a execução da nova sede institucional. A presente contratação visa assegurar condições adequadas de funcionalidade, segurança, acessibilidade e sustentabilidade à infraestrutura física da Autarquia, de modo a propiciar ambiente compatível com o regular exercício de suas competências legais e com a adequada prestação de serviços à sociedade.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
DIRETORIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRO	Charles Dam Souza Silva

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A contratação da empresa especializada para a execução da obra de construção da nova sede do Conselho Regional de Administração de Rondônia – CRARO será precedida de regular procedimento licitatório, na **modalidade concorrência**, instaurado com fundamento na Lei nº 14.133/2021, adotando-se o **critério de julgamento do maior desconto**, nos termos da legislação aplicável. A deflagração da licitação ficará condicionada à prévia e adequada indicação da dotação orçamentária correspondente, em observância ao art. 18, § 1º, inciso II, e ao art. 116 da Lei nº 14.133/2021, bem como às normas de direito financeiro pertinentes à execução da despesa pública.

Além disso, a Licitante deverá garantir a exequibilidade dos preços propostos, conforme determinará o projeto básico e edital de contratação.

A empresa contratada deverá ser **especializada na execução de obras ou serviços de engenharia** e possuir **qualificação técnica**, devendo apresentar **certidão de registro no Conselho** Regional de Engenharia, e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) da região a que está vinculada, bem como possuir **Atestados de Capacidade Técnica** devidamente acompanhados das respectivas **Certidões de Acervo Técnico (CAT)** que comprovem ter o profissional responsável técnico executado para órgão ou entidade da Administração Pública direta ou indireta, federal, estadual, municipal ou do Distrito Federal, ou ainda, para empresa privada, serviços de características técnicas similares às do objeto do presente processo, com base no art. 67 da Lei 14.133/2021.

A exigência de registro nos conselhos competentes se embasa nas seguintes normativas:

Resolução CONFEA Nº 218, DE 29 DE JUNHO DE 1973, que discrimina as atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Resolução CONFEA nº 1.121 de dezembro de 2019, art. 3º "O registro é obrigatório para a pessoa jurídica que possua atividade básica ou que execute efetivamente serviços para terceiros envolvendo o exercício de profissões fiscalizadas pelo Sistema Confea/Crea. e, ou:

LEI Nº 12.378, DE 31 DE DEZEMBRO DE 2010, que Regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo; cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR e os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal - CAUs; e dá outras providências.

A **qualificação técnico-profissional** será demonstrada nos termos do art. 67 da Lei nº 14.133/2021, observadas as diretrizes adotadas pela doutrina especializada e pela jurisprudência dos tribunais de contas acerca da comprovação do vínculo entre o licitante e a equipe técnica indicada para a execução do objeto. Para esse fim, a equipe técnica indicada deverá manter vínculo com o licitante, o qual poderá ser comprovado por meio de contrato ou estatuto social, Carteira de Trabalho e Previdência Social, contrato de prestação de serviços ou outro instrumento juridicamente idôneo. Admite-se, em consonância com a orientação atualmente prevalente, que a comprovação desse vínculo seja efetivada no ato da contratação, mediante apresentação do respectivo instrumento contratual ou de declaração de compromisso de vinculação futura, na hipótese de o licitante sagrar-se vencedor do certame, desde que haja previsão expressa no edital. Nessa ocasião, a equipe técnica indicada, bem como os respectivos acervos técnicos apresentados para fins de qualificação, deverão constar formalmente vinculados à contratada, em condições compatíveis com a efetiva execução do objeto.

Os profissionais participantes da Equipe Técnica deverão ser os mesmos que assinarão as ARTs de execução de obras /serviços.

Todos os contornos técnicos direcionados a projetos, orçamento, cronograma, especificações técnicas e outros documentos afins devem constituir parte do Projeto Básico. Desta forma, será considerado a ciência incondicional da proponente quando da apresentação de sua Proposta. A contratada fornecerá todos os insumos, equipamentos, ferramentas, equipamentos de proteção individual (EPI) e mão de obra, necessários à realização dos serviços, de acordo com a legislação vigente.

Será de responsabilidade da contratada o recolhimento de todos os encargos e impostos decorrentes da realização dos serviços.

Os materiais empregados e os serviços executados deverão obedecer a todas as normas atinentes ao objeto da demanda, existentes ou que venham a ser editadas, em especial as Normas da ABNT e os Manuais de Obras Públicas – Práticas da SEAP.

As especificações necessárias dos materiais empregados constarão em documentos específicos como o Memorial Descritivo, Projetos Executivos e Complementares assim como o Projeto Básico que esclarece o que este Conselho necessita, a definição do objeto e os demais elementos necessários à sua perfeita contratação e execução.

Os trabalhos deverão ser executados por mão de obra especializada, devendo a contratada estar ciente e aplicar as normas técnicas correspondentes a cada serviço descrito no escopo do projeto e orçamento.

A contratada ficará obrigada a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo a fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas em relatório.

A aprovação de medição prévia apresentada pela Contratada não a eximirá de qualquer das responsabilidades contratuais, nem implicará aceitação definitiva dos serviços executados.

Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes no Projeto Básico e na proposta, devendo ser corrigidos/refeitos /substituídos no prazo fixado pelo fiscal do contrato, às custas da Contratada, sem o prejuízo da aplicação de penalidades.

A empresa contratada no certame deverá manter as condições de saúde, higiene e segurança do trabalho no canteiro e áreas afins que englobam ou façam parte do objeto da contratação de acordo com as orientações do Ministério do Trabalho e Emprego, assim como suas respectivas normas regulamentadoras.

O conceito de sustentabilidade na construção civil é garantir que antes, durante e após as construções sejam feitas com ações que reduzam os impactos ambientais, potencializem a viabilidade econômica e proporcionem uma boa qualidade de vida as gerações atuais e futuras.

Nesse sentido, fazer com que os materiais sejam reutilizados, definir alternativas para a exploração dos recursos naturais e encontrar novas formas de gerar e economizar energia são atitudes que diminuem os impactos da construção no ambiente. Além disso, desempenham um papel fundamental para tornar processos economicamente viáveis.

Abrangendo o consumo consciente da matéria prima, o reaproveitamento de resíduos e a minimização de desperdícios, o conceito de sustentabilidade na construção civil - quando bem observado - traz uma série de vantagens aos empreendedores e usuários. Sendo assim, entre os principais benefícios da sustentabilidade na construção civil destacamos: redução de gastos, que se dá pela otimização de processos; incentivos fiscais, que são cada vez mais comuns para as práticas sustentáveis no segmento construtivo; mais conforto aos proprietários, garantidos por cuidados arquitetônicos sustentáveis relacionados ao controle térmico, de luz e demais fatores ambientais.

Os critérios de sustentabilidade apresentados neste tópico são complementados pelo item 14, que trata dos possíveis impactos ambientais, e pelo documento “Guia Nacional de Contratações Sustentáveis”, elaborado pela CGU e pela AGU. Esse guia, em seu Capítulo 5, estabelece o procedimento para uma contratação sustentável, contemplando, entre outros aspectos: a análise da necessidade da contratação e da possibilidade de reuso, redimensionamento ou aquisição por meio de processo de desfazimento; o planejamento da contratação com parâmetros de sustentabilidade; a avaliação do equilíbrio entre os princípios da isonomia, da vantajosidade e da sustentabilidade; e a gestão e fiscalização do contrato, incluindo a gestão de resíduos.

Como forma de orientar a contratação os materiais empregados e os serviços executados, de obra/construção, deverão obedecer a todas as normas atinentes ao objeto da demanda, existentes ou que venham a ser editadas, em especial as Normas da ABNT e os Manuais de Obras Públicas – Práticas da SEAP.

5. Levantamento de Mercado

Para fins de levantamento de mercado para obras e serviços de engenharia aplica-se o disposto no art. 18, IV e 23, § 2º da Lei 14.133/2021:

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos:

IV - o orçamento estimado, com as composições dos preços utilizados para sua formação;

Art. 23. O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

§ 2º No processo licitatório para contratação de obras e serviços de engenharia, conforme regulamento, o valor estimado, acrescido do percentual de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) de referência e dos Encargos Sociais (ES) cabíveis, será definido por meio da utilização de parâmetros na seguinte ordem:

I - composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente do Sistema de Custos Referenciais de Obras (Sicro), para serviços e obras de infraestrutura de transportes, ou do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices de Construção Civil (Sinapi), para as demais obras e serviços de engenharia;

II - utilização de dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenham a data e a hora de acesso;

III - contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;

IV - pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, na forma de regulamento.

Ademais, o Decreto nº 7.983/2013, que estabelece a necessidade de definir o custo unitário e global das obras e serviços de engenharia, custeadas com recursos provenientes da União, com apoio nas referências contidas no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI) assim dispõe: Art. 3º O custo global de referência de obras e serviços de engenharia, exceto os serviços e obras de infraestrutura de transporte, será obtido a partir das composições dos custos unitários previstas no projeto que integra o edital de licitação, menores ou iguais à mediana de seus correspondentes nos custos unitários de referência do Sistema Nacional de Pesquisa de

Custos e Índices da Construção Civil - Sinapi, excetuados os itens caracterizados como montagem industrial ou que não possam ser considerados como de construção civil.

A equipe de planejamento composta pelos servidores indicados na **Portaria nº 40 de 09 de abril de 2026** (SEI nº 4018577) elaborará os documentos de planejamento, contendo anexos referentes aos projetos necessários para executar o objeto pretendido. Esses projetos servirão de base para elaboração da Planilha Orçamentária de Referência (POR) com base de preço no SINAPI, e composição de custos referentes a execução de serviços localizados na região.

A elaboração das planilhas orçamentárias com base no SINAPI e das composições de custos são suficientes para evidenciar o valor da obra. Assim sendo, resta suprida a necessidade de se buscar no mercado propostas de valores para o serviço. Existe uma gama de empresas de engenharia no mercado local com know how para atender esse tipo de demanda. A contratação dessas empresas pelas modalidades empreitada por preço unitário, por preço global ou integral é prática frequente e trivial por parte da administração pública que busca, além da proposta mais vantajosa, possibilitar ampla concorrência no processo. Além disso, tal processo de pleito é regido por protocolos consolidados nos Setores de Licitação propiciando transparência e legalidade ao rito.

6. Descrição da solução como um todo

A **contratação de empresa especializada para a execução de obra de construção da sede institucional do Conselho Regional de Administração de Rondônia – CRARO**, por **execução indireta**, empreitada por **Preço Unitário**, na **modalidade concorrência**, julgamento por **maior desconto**, conforme condições e quantidades constantes neste Estudo Técnico Preliminar, no Projeto Básico, nos Projetos de Arquitetura e Engenharia e demais documentos pertinentes.

A futura contratada, além da execução da obra, deverá disponibilizar profissionais para a execução do objeto, equipamentos, insumos, materiais e quaisquer outros itens necessários para realizar a obra.

Trata-se de contratação na modalidade Concorrência, justificando-se a escolha considerando o que dispõe o art. 6º, XXVII e art. 29 da Lei nº 14.133/2021:

XXXVIII - concorrência: modalidade de licitação para contratação de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns e especiais de engenharia, cujo critério de julgamento poderá ser: a) menor preço; b) melhor técnica ou conteúdo artístico; c) técnica e preço; d) maior retorno econômico; e) maior desconto;

Art. 29. A concorrência e o pregão seguem o rito procedimental comum a que se refere o art. 17 desta Lei, adotando-se o pregão sempre que o objeto possuir padrões de desempenho e qualidade que possam ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.

Parágrafo único. 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 de que trata a alínea “a” do inciso XXI do caput do art. 6º desta Lei.

A execução se dará pelo regime de empreitada Por Preço Unitário, com cessão de mão de obra por escopo. Ou seja, **serviços de natureza não continuada**, pois estes serviços que têm por objetivo a obtenção de produtos ou resultados específicos em um período pré-determinado.

Trata-se de empreitada por Preço Unitário, pois a escolha decorre da oferta de maior controle dos serviços efetivamente executados, portanto **os pagamentos são realizados apenas das parcelas executadas**. Ademais, a Lei 14.133/2023 assim dispõe sobre o regime de execução:

Art. 6º, XXVIII - empreitada por preço unitário: contratação da execução da obra ou do serviço por preço certo de unidades determinadas;

Art. 46. Na execução indireta de obras e serviços de engenharia, são admitidos os seguintes regimes: I - empreitada por preço unitário;

Aliado ao exposto, o regime em questão possibilita minimizar riscos geológicos do construtor, permitindo a adoção de um BDI menor. O entendimento da equipe de planejamento da contratação é que o enquadramento na empreitada por preço unitário é o mais adequando ao caso em tela. Como bem colocam Moreira e Guimarães “a definição do regime de execução é relevante para definir a disciplina jurídica da remuneração do contratado e as consequências de seu inadimplemento” (2012, p. 194).

Em certa ocasião, o TCU entendeu, assim como a doutrina, que o **regime de execução** deveria ser escolhido em função da forma de pagamento a ser feita, exarando a seguinte recomendação:

Estabeleça o regime de execução contratual de acordo com o critério de apuração do valor a ser pago ao particular, observando os conceitos fixados no art. 6º, inciso VIII, alíneas a e b, da Lei no 8.666/1993”.

(Acórdão nº 337/2005 Plenário).

Na mesma linha de entendimento, Altounian assevera que “a diferença básica entre a empreitada por preço unitário e a empreitada global está na forma em que os serviços contratados serão medidos e pagos” (2012, p. 187).

Nesse sentido, **não se deseja colocar obstáculos às empresas de pequeno porte participarem do procedimento**, entendendo como forma de desenvolver a economia local. Em razão das características da obra e de seu cronograma o pagamento com medições frequentes, proporcionar-se-á uma competição maior e uma correção entre o executado e pago, mantendo o equilíbrio econômico financeiro, pois a margem de lucro das empresas tende a ser pequeno pelo montante envolvido na obra e se não o fizermos por meio de medição, há possibilidade de ter uma licitação deserta ou fracassada.

Trata-se de **critério de julgamento** da proposta por **maior desconto**, pois este se assemelha ao menor preço pelo maior desconto, instrumento já adotado em licitações públicas, permitindo buscar menor dispêndio para o CRA-RO, visto que a aferição se dará em função dos descontos ofertados pelo contratado, tendo como referência o preço fixado pelo instrumento convocatório que, neste caso, baseia-se quase que na totalidade na tabela referencial SINAPI. Neste critério de julgamento **o percentual de desconto apresentado pelos licitantes, incidirá linearmente sobre todos os preços dos itens do orçamento estimado pela Administração**, conforme preceitua a Lei nº 14.133 /2021:

Art. 34. O julgamento por menor preço ou maior desconto e, quando couber, por técnica e preço considerará o menor dispêndio para a Administração, atendidos os parâmetros mínimos de qualidade definidos no edital de licitação.

§ 1º Os custos indiretos, relacionados com as despesas de manutenção, utilização, reposição, depreciação e impacto ambiental do objeto licitado, entre outros fatores vinculados ao seu ciclo de vida, poderão ser considerados para a definição do menor dispêndio, sempre que objetivamente mensuráveis, conforme disposto em regulamento.

§ 2º O julgamento por maior desconto terá como referência o preço global fixado no edital de licitação, e o desconto será estendido aos eventuais termos aditivos.

O contrato terá prazo de vigência de 14 (quatorze) meses, a contar da publicação no **Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP** do contrato assinado data, com possibilidade de prorrogação nos limites legais. O prazo de execução do contrato de 12 (doze) meses, a contar da emissão da Ordem de serviço.

O recebimento Provisório se dará em 15 dias e até 90 dias para Recebimento Definitivo. Poderão haver modificações nos prazos mencionados em razão de objeto, conforme justificativas apresentadas pela equipe de gestão e fiscalização do futuro contrato. A solução como um todo do objeto passa pelas ações descritas a seguir:

Visita Técnica para reconhecimento do Local da Obra e conhecimento da atual situação;

Fundações, estruturas e vedações

Instalações elétricas e hidrossanitárias;

Instalações de combate a incêndio e pânico e instalações de gás;

Estação de Tratamento de Efluentes;

Acabamentos em geral;

Reparos e Correção de eventuais erros construtivos;

Pavimentação e urbanização do entorno

As atividades deverão ser executadas por profissionais das áreas de Arquitetura e/ou Engenharia, detentores das qualificações técnicas necessárias. Os serviços serão desenvolvidos nas dependências da sede do Conselho Regional de Administração de Rondônia (CRARO).

A garantia dos principais sistemas e componentes da edificação deverá observar as diretrizes da **ABNT NBR 15575 – Edificações Habitacionais – Desempenho**, bem como da **ABNT NBR 17170:2022 – Edificações – Garantias – Prazos recomendados e diretrizes**, além das demais normas técnicas aplicáveis.

Durante o **prazo mínimo de 5 (cinco) anos**, contado do recebimento definitivo da obra, **a contratada responderá pela solidez e segurança da construção**, inclusive quanto aos materiais empregados e à execução, nos termos do art. 618 do Código Civil Brasileiro, devendo proceder, às suas expensas, à reparação de quaisquer falhas, vícios, defeitos ou imperfeições que se manifestem nesse período, independentemente de qualquer pagamento adicional pela contratante.

No que se refere ao disposto no art. 618 do Código Civil Brasileiro, adota-se o entendimento de que o prazo de 5 (cinco) anos ali previsto possui **natureza de prazo de garantia da solidez e segurança da obra, e não de prazo prescricional**. O prazo prescricional para propositura de eventuais ações de natureza pessoal decorrentes da execução contratual observará, como regra geral, o disposto no art. 205 do Código Civil, atualmente fixado em 10 (dez) anos.

A presença da Fiscalização durante a execução dos serviços e obras, quaisquer que sejam os atos praticados no desempenho de suas atribuições, não implicará solidariedade ou corresponsabilidade com a contratada que responderá única e integralmente pela execução dos serviços, inclusive pelos serviços executados por suas subcontratadas, na formada legislação em vigor.

O recebimento e garantia da execução serão regidos em conformidade com a disposição contida na Lei nº 14.133 /2021:

Art. 140. O objeto do contrato será recebido: I - em se tratando de obras e serviços:

a) provisoriamente, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo detalhado, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico;

b) definitivamente, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais;

§ 1º O objeto do contrato poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, quando estiver em desacordo com o contrato.

§ 2º O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança da obra ou serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato, nos limites estabelecidos pela lei ou pelo contrato.

§ 3º Os prazos e os métodos para a realização dos recebimentos provisório e definitivo serão definidos em regulamento ou no contrato.

§ 4º Salvo disposição em contrário constante do edital ou de ato normativo, os ensaios, os testes e as demais provas para aferição da boa execução do objeto do contrato exigidos por normas técnicas oficiais correrão por conta do contratado.

§ 5º Em se tratando de projeto de obra, o recebimento definitivo pela Administração não eximirá o projetista ou o consultor da responsabilidade objetiva por todos os danos causados por falha de projeto.

§ 6º Em se tratando de obra, o recebimento definitivo pela Administração não eximirá o contratado, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, admitida a previsão de prazo de garantia superior no edital e no contrato, da responsabilidade

objetiva pela solidez e pela segurança dos materiais e dos serviços executados e pela funcionalidade da construção, da reforma, da recuperação ou da ampliação do bem imóvel, e, em caso de vício, defeito ou incorreção identificados, o contratado ficará responsável pela reparação, pela correção, pela reconstrução ou pela substituição necessárias.

Caso os elementos, sistemas ou componentes da edificação apresentem problemas cuja origem seja identificada como falhas de execução, vícios construtivos ou emprego inadequado de materiais, a contratada deverá arcar integralmente com os custos de reparo, correção e demais intervenções necessárias para o restabelecimento do desempenho adequado do imóvel, sem ônus para a contratante.

Deverá ser elaborado e fornecido ao administrador da edificação manual de operação, uso e manutenção, contendo, no mínimo, as informações essenciais sobre os projetos executados, materiais especificados, sistemas e métodos construtivos adotados, bem como as rotinas recomendadas de manutenção preventiva e corretiva. As atividades de manutenção são fundamentais para garantir a segurança dos usuários e a durabilidade da edificação, contribuindo para a adequada conservação do patrimônio.

A elaboração e a entrega do manual de operação, uso e manutenção da edificação não eximem a contratada da obrigação de fornecer a documentação “**as built**”, compreendendo o conjunto de projetos e registros técnicos atualizados que representem a obra tal como efetivamente executada.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

DESCRIÇÃO	CATSER	QUANTIDADE
Obras Cíveis Públicas (Construção)	5622	1

As quantidades unitárias necessárias à execução do objeto podem ser observadas nas planilhas orçamentárias e complementares, todos anexos a este processo. Para a edificação padrão foi utilizado a base de orçamento SINAPI, chegando-se às quantidades necessárias através de levantamento in loco e análise da contratação da primeira fase da obra.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 1.652.735,85

O valor estimado para essa contratação é de **R\$ 1.652.735,85** (um milhão, seiscentos e cinquenta e dois mil setecentos e trinta e cinco reais e oitenta e cinco centavos), conforme orçamento estimando (SEI nº 4054376)

Art. 18, §1º, VI, 14.133/2021 - A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base na Planilha Orçamentária de Referência, que compõe o presente Estudo Técnico Preliminar, e foi construída a partir dos projetos executivos previamente aprovados, considerando as composições de preços unitários extraídas de sistemas oficiais base no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), conforme orientação da Lei nº 14.133/2021.

A metodologia adotada observou os princípios da economicidade e eficiência, sendo contempladas todas as despesas diretas e indiretas envolvidas na execução da obra, incluindo encargos sociais, tributos, custos de materiais e mão de obra, bem como a aplicação do BDI (Bonificação e Despesas Indiretas), conforme parâmetros técnicos definidos.

Pelo fato de ter sido utilizado o SINAPI como base para obtenção de preços globais e unitários, não há prejuízos relacionados ao objeto em destaque. As estatísticas do SINAPI são fundamentais na programação de investimentos, sobretudo para o setor público. Os preços e custos auxiliam na elaboração, análise e avaliação de orçamentos, enquanto os índices possibilitam a atualização dos valores das despesas nos contratos e orçamentos.

Optou-se pelo orçamento **sem desoneração**, pois se mostrou mais vantajoso à administração, conforme declaração de orçamento que elaborou os projetos e planilhas.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A opção pelo **não parcelamento** do objeto justifica-se pela busca de maior eficiência técnica e operacional na execução da obra. A centralização da responsabilidade em uma única pessoa jurídica favorece a integridade do gerenciamento do empreendimento, permitindo ao Conselho Regional de Administração de Rondônia – CRA/RO exercer controle mais efetivo sobre o cronograma físico-financeiro, a qualidade dos serviços e a coordenação das etapas construtivas.

Considerando que os serviços a serem contratados são **tecnicamente interdependentes** e integram uma solução única e integrada, o fracionamento da execução entre diferentes contratadas tenderia a elevar o risco de descontinuidade, de hiatos contratuais e de conflitos de interface, em especial nas fases de compatibilização de projetos, fundações, estrutura, vedações, instalações prediais e acabamentos. Nessas condições, eventual atraso ou falha em determinada etapa repercutiria diretamente nas demais, com potencial comprometimento do desempenho global da edificação.

À luz dessas premissas, conclui-se que a **unificação da contratação** é a estratégia que melhor assegura a coerência técnica do conjunto, a mitigação de riscos à adequada execução do objeto e a racionalização dos custos administrativos de gestão e fiscalização contratual, **não se verificando**, no caso concreto, **vantagens técnicas ou econômicas que recomendem o parcelamento da solução**.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Após a análise do planejamento institucional e da carteira de contratações do CRARO, **não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes** capazes de impactar a execução da obra ora proposta ou de serem por ela impactadas.

Verificou-se que a **solução pretendida é autossuficiente**, não dependendo de insumos, serviços ou obras decorrentes de outros contratos para a adequada execução de suas etapas ou para a entrega do resultado final esperado pela Administração.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação para a realização de obra da sede do CRA-RO está alinhada com o Planejamento Estratégico, que visa proporcionar melhoria das condições físicas das edificações e equipamentos, e, ainda, atualizando as condições de segurança e acessibilidade.

O objeto do presente instrumento encontra-se previsto no **Plano Anual de Contratações - 2026**.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

O **CRA-RO**, em total alinhamento com sua **Missão** de promover a Ciência da Administração e valorizar as competências profissionais, identifica na reforma e modernização de sua sede um instrumento fundamental para o fortalecimento institucional. A realização desta obra de engenharia não representa apenas uma melhoria física, mas a materialização da **Visão** da entidade em ser reconhecida pela sociedade como guardião da atuação plena dos profissionais de Administração.

Com a execução da obra, esperam-se, em termos de resultados concretos:

Melhoria da infraestrutura física e das condições de trabalho.

- Disponibilização de ambientes adequados, seguros e acessíveis para o desempenho das atividades administrativas, fiscalizatórias e institucionais, com melhor aproveitamento dos espaços de atendimento, de arquivo, de reuniões e de apoio.
- Redução de improvisações e de limitações físicas hoje existentes, com reflexo direto na qualidade do atendimento aos profissionais registrados e ao público em geral.

Ganhos de eficiência operacional e economicidade.

- Eliminação de recorrentes gastos com manutenções paliativas na atual sede, especialmente relacionados a infiltrações, alagamentos e patologias construtivas, com expectativa de **redução de despesas de manutenção corretiva** ao longo da vida útil da nova edificação.
- Racionalização do uso de recursos humanos e materiais, mediante implantação de layout funcional, melhoria da circulação interna e integração dos setores, favorecendo maior produtividade da equipe.

Aprimoramento da sustentabilidade ambiental e organizacional.

- Implantação de soluções de projeto e de sistemas prediais que promovam conforto térmico e lumínico, uso racional de água e energia e melhor desempenho global da edificação, em consonância com diretrizes de contratações sustentáveis.
- Redução de riscos de danos a equipamentos, documentos e mobiliário, decorrentes de falhas construtivas da sede atual, contribuindo para a preservação do patrimônio público sob responsabilidade do CRARO.

Promoção do conhecimento, integração e fortalecimento da identidade profissional.

- Disponibilização de espaços adequados para eventos, cursos, reuniões e ações institucionais, favorecendo a difusão de conhecimento, a integração entre os profissionais de Administração e o fortalecimento do Sistema CFA/CRA's no Estado de Rondônia.
- Projeção de imagem institucional compatível com os valores de competência, ética e inovação, reforçando a percepção de relevância social do Conselho e da profissão.

Dessa forma, os resultados pretendidos com a contratação traduzem-se, em síntese, em **melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis**, na **elevação da qualidade dos serviços prestados** e na **redução de custos futuros relacionados à manutenção corretiva e à inadequação da infraestrutura atual**, em consonância com o disposto no art. 18, § 1º, inciso IX, da Lei nº 14.133/2021.

13. Providências a serem Adotadas

Antes de celebrar o contrato para realização do objeto contratado, o CRA-RO deve tomar uma série de providências para garantir uma gestão eficiente e adequada do contrato. Algumas das principais providências a serem adotadas incluem:

1. **Planejamento da contratação:** o CRA-RO deve realizar um planejamento detalhado da contratação, definindo claramente as necessidades e os requisitos da obra. Isso inclui a elaboração do projeto básico ou executivo que estabeleça as especificações técnicas, prazos, orçamento e demais detalhes relevantes;
2. **Capacitação de servidores:** é importante que o CRA-RO promova a capacitação dos servidores envolvidos na fiscalização e gestão contratual. Isso pode incluir treinamentos específicos sobre contratação pública, gestão de contratos e fiscalização de obras. A capacitação adequada dos servidores ajudará a garantir um acompanhamento efetivo do contrato, evitando problemas e assegurando a conformidade com as exigências estabelecidas;

3. Definição de critérios de seleção: o CRA-RO deve estabelecer critérios claros para a seleção da empresa responsável pela conclusão da obra. Esses critérios podem incluir a experiência da empresa, capacidade técnica, qualidade dos serviços prestados, capacidade financeira, entre outros. Definir critérios transparentes e objetivos é fundamental para garantir uma seleção justa e competente;

4. Análise de documentos e regularidade fiscal: antes da celebração do contrato, o CRA-RO deve realizar uma análise criteriosa dos documentos apresentados pela empresa vencedora da licitação. É essencial verificar a regularidade fiscal, trabalhista e jurídica da empresa, bem como sua capacidade técnica e financeira para executar a obra;

5. Adequação do ambiente organizacional: o CRA-RO também deve realizar uma análise do ambiente organizacional e das estruturas existentes para garantir que estejam adequadas à execução da obra. Isso pode envolver a disponibilização de espaços para armazenamento de materiais, instalações elétricas e hidráulicas adequadas, entre outras adaptações necessárias;

6. Elaboração de termo de referência/projeto básico: o CRA-RO deve elaborar um documento detalhado, contendo todas as informações pertinentes à obra, incluindo as especificações técnicas, prazos, condições de pagamento, penalidades em caso de descumprimento, entre outros aspectos relevantes. Esse documento servirá como referência durante a execução do contrato e auxiliará na fiscalização e no acompanhamento da obra;

7. Acompanhamento do cronograma executivo da contratada: Exigir da futura contratada, quando da assinatura do contrato, a apresentação de cronograma físico e financeiro detalhado, com identificação das principais etapas, atividades e respectivos responsáveis, de modo a subsidiar o planejamento interno das interferências na sede e o controle pela equipe de gestão e fiscalização. O cronograma deverá ser analisado e validado pela equipe técnica de (Gestão e Fiscalização do contrato) do CRARO e servirá como referência para o monitoramento da execução e para a adoção tempestiva de medidas corretivas, se necessárias.

Ao adotar essas providências, o CRA-RO estará preparando-se de maneira adequada para a celebração do contrato de execução da obra da sede do CRA-RO. Contando ainda que, a instituição estará mais apta a gerir o contrato de forma eficiente, garantindo o cumprimento dos prazos, a qualidade da obra e o melhor aproveitamento dos recursos investidos.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A execução de obra de construção civil para a nova sede do Conselho Regional de Administração de Rondônia – CRARO é atividade potencialmente geradora de impactos ambientais, tanto na fase de implantação quanto na fase de operação da edificação. Entre os principais impactos associados à indústria da construção civil, destacam-se: o uso intensivo de recursos naturais (água, energia, agregados minerais, madeira e insumos diversos); a geração de resíduos da construção civil (RCC); emissões atmosféricas e ruídos oriundos de máquinas e equipamentos; possíveis alterações na drenagem superficial e no solo; bem como riscos de contaminação decorrentes do manejo inadequado de materiais e resíduos.

À luz do art. 18, § 1º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021, da Resolução CONAMA nº 307/2002, da NBR 10.004 e das diretrizes do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis (CGU/AGU), a contratação deverá contemplar medidas preventivas e mitigadoras para reduzir esses impactos e assegurar a conformidade ambiental da obra.

Gestão de resíduos da construção civil (RCC)

A obra gerará resíduos típicos da construção civil, tais como solo de escavação, restos de concreto, argamassa, cerâmica, metais, madeira, embalagens, plásticos, gesso, tintas, óleos e outros.

Nos termos da Resolução CONAMA nº 307/2002, os RCC são aqueles provenientes de construções, reformas, reparos e demolições de obras de construção civil, bem como da preparação e escavação de terrenos. O gerador é responsável pelo seu gerenciamento, abrangendo classificação, segregação, acondicionamento, transporte e destinação final ambientalmente adequada.

A contratada deverá:

Elaborar e implementar PGRCC

Elaborar, quando exigido pelo órgão ambiental ou pela legislação local, Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002 e com o Programa Municipal de Gerenciamento de RCC, quando existente.

Submeter o PGRCC à aprovação do órgão competente, quando cabível, e cumprir integralmente as rotinas nele estabelecidas, incluindo metas de redução, reutilização e reciclagem.

Classificação e destinação dos RCC – classes A, B, C e D (CONAMA 307/2002)

- **Classe A – Reutilizáveis ou recicláveis como agregados:** resíduos de construção, demolição, reformas e reparos de pavimentação e de outras obras de infraestrutura, bem como de edificações (tijolos, blocos, concreto, argamassa, solos de terraplenagem, entre outros). Devem ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados ou encaminhados a aterros de resíduos classe A licenciados, para reservação de material para usos futuros.
- **Classe B – Recicláveis para outras destinações:** plásticos, papel, papelão, metais, vidros, madeira, dentre outros. Devem ser destinados a reutilização ou reciclagem, podendo ser encaminhados a empresas recicladoras, cooperativas ou áreas de armazenamento temporário organizadas, de modo a permitir posterior reciclagem.
- **Classe C – Resíduos para os quais não há tecnologia economicamente viável de reciclagem /recuperação** (como determinados tipos de gesso, em alguns contextos). Devem ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com normas técnicas específicas, cabendo ao gerador buscar soluções junto aos fabricantes ou a sistemas setoriais específicos.
- **Classe D – Resíduos perigosos (tintas, solventes, óleos, amianto, outros contaminados):** Devem ser armazenados, transportados, tratados e destinados conforme normas ambientais específicas, por empresas licenciadas para tal fim, com rastreabilidade documental.

Proibições de disposição inadequada.

É vedado à contratada dispor resíduos originários da obra em aterros de resíduos sólidos urbanos comuns, áreas de “bota fora” não licenciadas, encostas, corpos d’água, lotes vagos, áreas de preservação permanente ou demais áreas protegidas por lei, bem como em quaisquer locais não autorizados pelos órgãos ambientais competentes.

Integração com NBR 10.004 – Classificação geral de resíduos:

- **Classe I – Perigosos:** resíduos inflamáveis, corrosivos, reativos, tóxicos ou patogênicos, com risco à saúde pública e ao meio ambiente (ex.: certos solventes, óleos contaminados, alguns produtos químicos).
- **Classe II – Não inertes:** resíduos que podem ser biodegradáveis, combustíveis ou solúveis, com potencial de risco se manejados inadequadamente.
- **Classe III – Inertes:** resíduos que, por suas características, não se decompõem ou não alteram significativamente a qualidade das águas e do solo, dentro dos parâmetros estabelecidos.

A contratada deverá observar essa classificação para o correto manejo, transporte e destinação de resíduos não contemplados diretamente pela CONAMA 307, em especial no que se refere a resíduos perigosos (Classe I).

Consumo de recursos naturais e eficiência no uso de água e energia

A obra implicará consumo de água e energia, além do uso de materiais com pegada ambiental relevante (cimento, aço, cerâmica, madeira, etc.). Para minimizar esses impactos, devem ser adotadas práticas de:

- **Racionalização do uso de água:** controle de desperdícios em serviços de concreto, argamassa e limpeza; uso de dispositivos de fechamento automático quando possível; reaproveitamento de água não contaminada em atividades secundárias.

- **Eficiência energética em canteiro:** uso de equipamentos mais eficientes, programação de uso em horários adequados, manutenção preventiva para redução de consumo e de emissões atmosféricas.
- **Especificação sustentável na edificação final:** adoção de soluções de projeto que promovam iluminação e ventilação naturais, sistemas de climatização eficientes, dispositivos economizadores de água e, quando viável, sistemas de reuso de água ou aproveitamento de água de chuva, em consonância com as diretrizes do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis.

Emissões, ruídos, poeira e riscos de contaminação.

Durante a execução, haverá emissões de poeira, ruídos, vibrações e movimentação de veículos e equipamentos, com possíveis incômodos à vizinhança e riscos ocupacionais. Para reduzir esses impactos, a contratada deverá:

- Adotar medidas de **controle de poeira** (umidificação de vias internas e pilhas de materiais, cobertura de caminhões, uso de telas ou barreiras em perímetro, quando pertinente).
- Respeitar normas locais de **ruído** e definir horários de trabalho compatíveis com a vizinhança, mantendo máquinas e equipamentos em condições adequadas de manutenção para redução de emissões sonoras.
- Armazenar óleos, tintas, combustíveis e produtos químicos em áreas dotadas de contenção (bacias de contenção, pisos impermeáveis), prevenindo vazamentos e contaminação de solo e corpos hídricos.
- Manter plano de resposta a incidentes envolvendo derramamento de substâncias perigosas, com procedimentos para contenção, recolhimento e destinação adequada.

Licenciamento ambiental e conformidade com normas locais.

Na fase de planejamento, a Administração deverá verificar, junto ao órgão ambiental competente, a necessidade ou não de licenciamento ambiental ou de outras autorizações específicas para a obra, considerando a localização do imóvel, o porte da intervenção e as características do entorno.

Se houver exigência de licenças ou autorizações, o edital e o contrato deverão definir com clareza as responsabilidades da contratada quanto à obtenção, à observância das condicionantes e à comprovação do cumprimento dessas obrigações, em sintonia com o art. 25, § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

Inserção de critérios de sustentabilidade na contratação.

Em consonância com a Lei nº 14.133/2021 e com o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis (CGU/AGU), a Administração deverá, sempre que técnica e economicamente viável:

- Inserir, no projeto e no edital, critérios de sustentabilidade aplicáveis à obra (materiais com menor impacto ambiental, eficiência hídrica e energética, durabilidade, facilidade de manutenção, logística reversa de determinados insumos);
- Prever, quando factível, exigência de práticas de gestão ambiental por parte da contratada (como sistemas de gestão alinhados à ISO 14001 ou equivalente), especialmente para empresas de maior porte, sem prejuízo da competitividade;
- Estabelecer no contrato obrigações claras quanto à **prova documental da destinação dos resíduos** (manifestos de transporte, notas fiscais de recebimento em áreas licenciadas, relatórios de execução do PGRCC), como requisito para medição e pagamento de serviços relacionados.

Como visto, a realização de uma obra de construção civil, da nova sede do CRA-RO, pode ter impactos ambientais significativos. No entanto, é possível adotar medidas de tratamento e mitigação para minimizar esses impactos e sanar os riscos ambientais existentes.

É importante ressaltar que essas medidas são apenas exemplos e devem ser adaptadas às características específicas da obra e às normas ambientais locais. Além disso, é fundamental realizar um estudo ambiental para

identificar os impactos específicos e definir medidas adequadas de tratamento e mitigação. A adoção dessas medidas contribuirá para a redução dos impactos ambientais negativos e para a promoção de uma obra mais sustentável e compatível com a conservação do meio ambiente.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Com fundamento nas informações, análises e justificativas constantes deste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a **contratação de empresa especializada para a execução da obra de construção da nova sede do Conselho Regional de Administração de Rondônia – CRARO** mostra-se **adequada, necessária, oportuna e viável**, sob os aspectos técnico, operacional e econômico, para o atendimento da necessidade administrativa identificada. Nos termos do art. 18, § 1º, inciso XIII, da Lei nº 14.133/2021, o presente posicionamento conclusivo decorre da verificação de que a solução proposta é a que melhor atende ao interesse público envolvido e às finalidades institucionais da Autarquia.

A adequação da contratação decorre, em primeiro lugar, do diagnóstico técnico realizado sobre a edificação atualmente ocupada pelo CRARO, o qual evidenciou a existência de patologias construtivas relevantes, agravadas por fatores externos de drenagem e pela inadequação funcional de imóvel originalmente concebido para uso residencial. As análises empreendidas indicaram que intervenções meramente corretivas ou paliativas não se mostram suficientes para restabelecer, de modo duradouro, condições adequadas de segurança, salubridade, acessibilidade, funcionalidade e desempenho, revelando-se, ademais, solução de baixa eficiência econômica no horizonte de médio e longo prazo.

A solução recomendada – consistente na **construção de nova sede institucional** – revela-se tecnicamente compatível com a necessidade da Administração, por permitir a implantação de infraestrutura adequada às exigências normativas contemporâneas, inclusive no que se refere à acessibilidade, segurança, desempenho da edificação, sustentabilidade e organização dos ambientes institucionais. Sob o aspecto operacional, a contratação permitirá o desenvolvimento das atividades finalísticas e administrativas do Conselho em espaço compatível com suas atribuições legais de orientação, disciplina e fiscalização do exercício profissional, proporcionando melhores condições de atendimento ao público, de trabalho aos servidores e de funcionamento aos órgãos colegiados da entidade.

Sob a perspectiva econômica, a contratação também se mostra justificável, uma vez que a substituição da estrutura atual por nova edificação tende a reduzir dispêndios recorrentes com manutenções corretivas, intervenções emergenciais e adaptações ineficientes, além de propiciar melhor aproveitamento dos recursos públicos investidos, com ganhos de durabilidade, racionalização operacional e previsibilidade de custos de manutenção. O ETP, nesse ponto, evidencia que os benefícios esperados com a solução escolhida superam os custos estimados da contratação, observada a necessidade de preservação da continuidade do serviço público e da integridade do patrimônio institucional.

Registra-se, ainda, que a contratação é juridicamente possível e encontra respaldo no planejamento da fase preparatória previsto na Lei nº 14.133/2021, tendo sido examinados os elementos essenciais relativos à definição da necessidade, aos requisitos da contratação, às soluções disponíveis, aos resultados pretendidos, aos riscos envolvidos, aos aspectos ambientais e à forma de execução mais adequada. A previsão de realocação das atividades administrativas para espaço provisório durante o período de execução da obra reforça a viabilidade operacional da solução, por mitigar riscos de descontinuidade na prestação dos serviços institucionais.

Diante do exposto, esta equipe técnica manifesta-se **favoravelmente ao prosseguimento da contratação**, por entender que a execução da obra de construção da nova sede do CRARO constitui medida adequada ao atendimento da necessidade pública identificada, compatível com os princípios da eficiência, da economicidade, do planejamento e da supremacia do interesse público, devendo o processo seguir para as etapas subsequentes de consolidação do projeto, definição do orçamento estimado e instrução do procedimento licitatório pertinente.

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](#).

VANESSA SARAIVA NOGUEIRA

Administradora - Integrante Administrativo



Assinou eletronicamente em 07/05/2026 às 16:21:13.

VERENICE BERNARDINO BARBOSA

Administradora - Demandante



Assinou eletronicamente em 07/05/2026 às 16:25:42.

THOMAZ AURELIO ALMONDES LIMA DA SILVA

Administrador - Integrante Administrativo



Assinou eletronicamente em 07/05/2026 às 16:39:51.

SILFARLE DOS SANTOS SANTIAGO

Engenheiro Civil CREA 11077/RO- Integrante Técnico



Assinou eletronicamente em 07/05/2026 às 16:19:28.