



**Conselho Regional dos Representantes Comerciais
no Estado do Espírito Santo
Core-ES**

Vitória/ES, 03 de agosto de 2026.

Ilmo. Sr.

Marcelo Marino Simonetti

**Diretor - Presidente do Conselho Regional dos Representantes Comerciais o
Estado do Espírito Santo**

Ref.: Estudo Técnico Preliminar nº 33/2026 – Contratação de empresa especializada para execução de obra de reforma e adaptação dos 7º e 8º andares do Edifício Top Center, sede do CORE-ES.

1 – INFORMAÇÕES BÁSICAS

Número do processo: 33/2026

2 – INTRODUÇÃO

2.1 O presente documento consiste no Estudo Técnico Preliminar (ETP), elaborado com o objetivo de subsidiar a contratação de empresa especializada na execução da obra de reforma dos 7º e 8º andares do Edifício Top Center, sede do CORE-ES.

2.2 A elaboração deste estudo observa as disposições contidas no art. 18, §§ 1º e 2º da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que estabelece as diretrizes para o planejamento das contratações públicas, assegurando a adequada caracterização da necessidade, a definição dos requisitos técnicos e a fundamentação da solução a ser adotada pela Administração.

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: I - a descrição da necessidade da contratação fundamentada em estudo técnico preliminar que caracterize o interesse público envolvido; (...)

§ 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

I - descrição da necessidade da contratação;

II - demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual;

III - requisitos da contratação;

IV - estimativas das quantidades;



**Conselho Regional dos Representantes Comerciais
no Estado do Espírito Santo
Core-ES**

V - levantamento de mercado;

VI - estimativa do valor da contratação;

VII - descrição da solução como um todo;

VIII - justificativas para o parcelamento ou não;

IX - demonstrativo dos resultados pretendidos;

X - providências a serem adotadas previamente à celebração do contrato;

XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;

XII - descrição de possíveis impactos ambientais;

XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação.

§ 2º O estudo técnico preliminar deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII do § 1º deste artigo e, quando não contemplar os demais elementos previstos no referido parágrafo, apresentar as devidas justificativas.

2.3 Neste contexto, serão adotadas as orientações contidas nas seguintes Instruções Normativas e Manuais:

- Licitações e Contratos – Orientações e Jurisprudência do TCU – 5ª Edição – versão 2.0;
- Instrução Normativa nº 58 SEGES, de 08 de agosto de 2020;
- Instrumento de Padronização do Procedimento de Contratação – AGU – Fev/2024;
- Instrução Normativa nº 5, de 26 de maio de 2017 (atualizada pela 7/18, 49/20, 81/24 e 176/24);
- Demais normas e orientações aplicáveis.

3 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1 O Conselho Regional dos Representantes Comerciais no Estado do Espírito Santo – CORE-ES encontra-se em processo de contratação de novos empregados públicos, em razão de realização de Concurso Público no exercício de 2023. Portanto, existe a necessidade de expansão do espaço físico existente, em torno de 582.30 m², a fim de acolher os novos funcionários. Assim, essa ampliação viabiliza a acomodação tanto de novos empregados quanto de representantes comerciais, inclusive com adequações necessárias à acessibilidade de pessoas com deficiência.

3.2 Fruto dessa necessidade, cuja demanda foi justificada em estudo técnico preliminar específico, foi contratada a elaboração dos projetos de engenharia e arquitetura, que está em fase de recebimento. O presente procedimento tem por finalidade a execução da obra de reforma com base nos projetos a serem entregues pela projetista.



**Conselho Regional dos Representantes Comerciais
no Estado do Espírito Santo
Core-ES**

3.3 Isto posto, a contratação ora proposta reveste-se de legalidade, razoabilidade e estrita observância ao princípio da eficiência administrativa, constituindo-se em providência necessária ao pleno funcionamento institucional do CORE-ES.

4 – ÁREA REQUISITANTE

Área Requisitante	Responsável
Assessoria da Presidência	Carlos Henrique Gabriel Magnago

5 – DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Este item foi desenvolvido em conformidade com o Art. 18, § 1º, III e § 3º da Lei nº 14.133/2021. São descritos abaixo os requisitos básicos para que a contratação atenda aos padrões mínimos técnicos e de qualidade.

5.1 Padrões mínimos de qualidade

- Os serviços que compõem o escopo da contratação devem ser executados em conformidade com os Manuais, Convenções e Instruções da edificação, Normas do Corpo de Bombeiros, normas de acessibilidade e sustentabilidade, e com as Normas Técnicas da ABNT;
- Serviços ou produtos que não atingirem o padrão mínimo de qualidade exigido não serão medidos até que sejam devidamente corrigidos e atestados pela Fiscalização do contrato.

5.2 Utilização do catálogo eletrônico de padronização

Por se tratar de obra, objeto não padronizável (variável conforme localização, especificações técnicas, prazos e demais condicionantes), a utilização do catálogo eletrônico de padronização não se aplica à presente contratação.

5.3 Enquadramento quanto ao tipo de objeto

Nos termos do inciso XII do art. 6º da Lei nº 14.133/2021, o objeto enquadra-se na categoria de OBRA:

XII - obra: toda atividade estabelecida, por força de lei, como privativa das profissões de arquiteto e engenheiro que implica intervenção no meio ambiente por meio de um conjunto harmônico de ações que, agregadas, formam um todo que inova o espaço físico da natureza ou acarreta alteração substancial das características originais de bem imóvel.



**Conselho Regional dos Representantes Comerciais
no Estado do Espírito Santo
Core-ES**

5.4 Definição quanto à modalidade de licitação

São cinco as modalidades previstas no art. 28 da Lei nº 14.133/2021: pregão, concorrência, concurso, leilão e diálogo competitivo. O quadro a seguir apresenta a análise de adequação de cada modalidade ao caso concreto:

Quadro 1 – Modalidades de Licitação

Modalidade	Definição	Critérios de Julgamento	Caso Concreto
Pregão	Destinada à aquisição de bens e serviços comuns, inclusive os de engenharia. É vedada para serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual e para obras ou serviços especiais de engenharia.	Menor preço ou maior desconto.	Inaplicável. O objeto é classificado como obra, enquadrando-se fora do escopo do pregão.
Concorrência	Aplicável à contratação de bens e serviços especiais, obras e serviços de engenharia, comuns ou especiais, incluindo serviços técnicos de natureza predominantemente intelectual.	a) Menor preço; b) Melhor técnica; c) Técnica e preço; d) Maior retorno econômico; e) Maior desconto.	Modalidade indicada Obra de reforma classifica-se como obra de engenharia, para a qual a concorrência é a modalidade cabível nos termos do art. 29 da Lei nº 14.133/2021.
Concurso	Voltada à escolha de trabalho técnico, científico ou artístico, com concessão de prêmio ao vencedor.	Melhor técnica ou conteúdo artístico.	Inaplicável. Não se trata de concurso de ideias ou seleção de trabalho técnico individual.
Leilão	Destinada à alienação de bens imóveis ou móveis inservíveis.	Maior lance.	Inaplicável. Não se trata de alienação de bens.
Diálogo Competitivo	Aplicável quando a Administração, diante de demanda complexa sem	—	Inaplicável. O objeto encontra-se claramente definido,



**Conselho Regional dos Representantes Comerciais
no Estado do Espírito Santo
Core-ES**

	solução plenamente definida, realiza diálogo com licitantes previamente selecionados.		não havendo necessidade de desenvolvimento conjunto de solução com o setor privado.
--	---	--	---

5.4.1 Em análise às disposições do art. 29 da Lei nº 14.133/2021 e às orientações da 5ª Edição da Cartilha de Licitações e Contratos do TCU, verifica-se que a modalidade cabível para a presente contratação é a **CONCORRÊNCIA**, tendo em vista que o objeto configura obra de engenharia.

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 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.

5.5 Definição quanto ao regime de execução

O art. 46 da Lei nº 14.133/2021 disciplina os regimes de execução admitidos para obras e serviços de engenharia. O quadro a seguir resume as características e adequação de cada regime ao objeto:

Quadro 2 – Regimes de Execução

Regime	Vantagens	Desvantagens	Indicada para	Aplicabilidade
I – Empreitada por Preço Unitário	Pagamento pelos serviços executados; compartilhamento de riscos de variação de quantitativos; viabiliza contratação com quantitativos imprecisos.	Exige rigor nas medições; risco de jogo de planilha; necessidade de aditivos por variação de quantitativos.	Reforma de edificações; fundações; terraplanagem; infraestrutura urbana.	APLICÁVEL ✓
II – Empreitada por Preço Global	Simplicidade nas medições; valor final previsível; dificulta jogo de planilha.	Exige projeto com elevado grau de detalhamento, inviável em reformas prediais; maior risco ao construtor.	Obras 'acima da terra' com boa precisão de quantitativos; construção de edificações novas.	Não recomendado para reformas



Conselho Regional dos Representantes Comerciais
no Estado do Espírito Santo
Core-ES

III – Empreitada Integral	Contratação de todas as etapas do empreendimento (obras, serviços e instalações).	Adequada a obras complexas e de grande vulto, em que a integração seja essencial.	Não aplicável ao caso em estudo, pois os não se trata de obra complexa ou de grande vulto. Fonte: TCU – Recomendações Básicas (4ª Ed.)	Não Aplicável
IV – Contratação por Tarefa	Serviços de pequeno porte, com escopo simples.	Adequada para atividades específicas e pontuais.	Não aplicável ao caso em estudo.	Não Aplicável
V – Contratação Integrada	Baseada em anteprojeto da Administração; contratada elabora projetos básico, executivo e executa a obra.	- Maior liberdade técnica ao contratado; - Cronograma otimizado com contratação única (projetos + obra); - Previsibilidade do valor final;	- Início mais demorado (contratada desenvolve projetos); - Maior risco em caso de restrições orçamentário; - Menor controle da Administração sobre o projeto. Necessidade de área técnica bem estruturada.	
VI – Contratação Semi- Integrada	Administração fornece o Projeto Básico; contratada elabora o Executivo e executa a obra.	- Ganho de tempo (já parte de projeto básico); - Previsibilidade de custos; - Incentivo ao cumprimento de prazos.	- Ainda pode haver demora até aprovação do Executivo; - Maior risco em caso de restrições orçamentário; - Menor flexibilidade para alterações posteriores. Não aplicável ao caso em estudo.	
VII – Fornecimento e Prestação de Serviço Associado	Contratada implanta e opera o empreendimento.	Adequado quando a operação é parte essencial do contrato.	Não aplicável ao caso em estudo.	Não Aplicável



Conselho Regional dos Representantes Comerciais no Estado do Espírito Santo Core-ES

5.5.1 Considerando que a obra de reforma se encontra com projetos em elaboração e que os quantitativos de serviços são, por sua natureza, passíveis de variação durante a execução, adota-se o regime de **empreitada por preço unitário**, nos termos do art. 46, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

5.5.2 Tal regime mostra-se tecnicamente adequado porque: (i) permite o pagamento pelos serviços efetivamente executados; (ii) compartilha os riscos de variação de quantitativos entre as partes; (iii) é expressamente indicado pelo TCU para obras de reforma predial (Acórdão nº 1.977/2013 – Plenário); e (iv) viabiliza a contratação sem exigir projeto com grau de detalhamento total, condição inviável em obras de reforma.

5.5.3 Em razão do exposto, conclui-se que a empreitada por preço unitário é a solução mais vantajosa e juridicamente adequada para a presente contratação, garantindo eficiência, economicidade, transparência e segurança jurídica ao processo.

5.6 Definição quanto ao critério de julgamento

São os seguintes os critérios de julgamento previstos no art. 33 da Lei nº 14.133/2021: menor preço; maior desconto; melhor técnica ou conteúdo artístico; técnica e preço; maior lance; e maior retorno econômico.

5.6.1 Para a presente contratação, adota-se o critério de **menor preço**, nos termos do art. 33, inciso I, da Lei nº 14.133/2021. O objeto contratual possui escopo definido, produtos claramente especificados e resultados mensuráveis, permitindo a comparação objetiva das propostas com base no valor global apresentado. Tal critério assegura economicidade, transparência e isonomia ao procedimento licitatório.

5.7 Definição quanto ao modo de disputa

Nos termos do art. 56 da Lei nº 14.133/2021, o modo de disputa poderá ser aberto, fechado ou combinação de ambos.

§ 1º A utilização isolada do modo de disputa fechado será vedada quando adotados os critérios de julgamento de menor preço ou de maior desconto.

5.7.1 Tendo em vista que o critério de julgamento adotado é o **menor preço**, o modo de disputa a ser adotado é o **aberto**, no qual os licitantes apresentam suas propostas por meio de lances públicos e sucessivos.

5.8 Quanto à subcontratação

5.8.1 A Lei nº 14.133/2021, em seu art. 122, admite a subcontratação de parcelas do objeto contratual, dentro dos limites estabelecidos pela Administração. Considerando que diversas atividades de reforma são passíveis de subcontratação especializada (divisórias, forros, climatização, instalações elétricas, entre outras), estabelece-se o



Conselho Regional dos Representantes Comerciais no Estado do Espírito Santo Core-ES

limite máximo de até 70% (setenta por cento) do valor total contratado para fins de subcontratação.

5.8.2 Tal limitação assegura o controle técnico e a responsabilidade do contratado principal na gestão da obra, sem restringir a eficiência operacional decorrente da necessidade de especialização nas diversas disciplinas envolvidas.

5.9 Quanto à participação de consórcios

5.9.1 Nos termos do art. 15 da Lei nº 14.133/2021, a participação em consórcio é regra, salvo vedação devidamente justificada. Não havendo, para o caso concreto, justificativa técnica que justifique a vedação, será autorizada a participação de empresas em consórcio, sem limitação quanto ao número de consorciados.

5.10 Visita/vistoria ao local de execução

5.10.1 NÃO OBRIGATÓRIA.

5.10.2 As empresas interessadas, por meio de representante habilitado, poderão contactar o CORE-ES para agendar visita técnica ao local da obra, de modo a verificar as condições de execução e as peculiaridades inerentes à natureza dos trabalhos.

5.10.3 A visita técnica poderá ser acompanhada por Engenheiro do CORE-ES, que a certificará, expedindo o necessário Atestado de Visita. Esse atestado será Juntado à Documentação de Habilitação.

5.10.4 Caso a licitante não queira realizar a visita, deverá apresentar, em substituição ao atestado de visita, declaração formal assinada pelo responsável técnico, sob as penalidades da lei, declarando ter pleno conhecimento das condições e peculiaridades dos locais de execução, assumindo total responsabilidade por esta declaração, ficando impedida de pleitear, no futuro, quaisquer alterações contratuais de natureza técnica e/ou financeira decorrentes do desconhecimento declarado.

5.11 Matriz de risco

5.11.1 Nos termos do art. 22, § 3º, da Lei nº 14.133/2021, a elaboração de matriz de alocação de riscos é obrigatória apenas para obras de grande vulto (valor estimado superior a R\$ 261.968.421,04, conforme Decreto nº 12.807/2025) ou quando adotados os regimes de contratação integrada ou semi-integrada.

5.11.2 O valor estimado da presente contratação é consideravelmente inferior ao limite legal acima mencionado, e o regime adotado é a empreitada por preço unitário, afastando a obrigatoriedade de elaboração de matriz de alocação de riscos.

5.11.3 Dessa forma, conclui-se que a inserção de matriz de alocação de riscos não é obrigatória, estando a contratação plenamente adequada à legislação vigente.

6 – LEVANTAMENTO DE MERCADO / FORMAÇÃO DE PREÇO

6.1 Análise das alternativas possíveis



Conselho Regional dos Representantes Comerciais no Estado do Espírito Santo Core-ES

Para atendimento da necessidade institucional de modernização e adequação dos espaços físicos do CORE-ES, foram analisadas as seguintes alternativas:

Alternativa 1 – Execução de obras por administração direta

Consistiria na contratação direta de mão de obra e aquisição de materiais pelo próprio CORE-ES para execução das obras. Esta alternativa foi descartada porque: (i) o CORE-ES não dispõe de quadro técnico especializado em engenharia e arquitetura para gerenciar e executar obras desta magnitude, possuindo apenas um engenheiro civil no cargo de assessoria; (ii) a administração direta de obra de reforma de 582,30 m² demandaria estrutura administrativa e técnica incompatível com a capacidade do Conselho; e (iii) a execução direta exigiria a gestão conjunta de diversos contratos de mão-de-obra especializada, além da aquisição de diversos insumos, cujo risco de insucesso na licitação de algum insumo afetaria significativamente prazos e custos.

Alternativa 2 – Contratação de empresa especializada para execução da obra (solução adotada)

Consiste na contratação, mediante licitação, de empresa especializada para execução da obra de reforma com base nos projetos de arquitetura e engenharia a serem elaborados pela projetista contratada. Esta alternativa é a mais adequada porque: (i) transfere a execução técnica à empresa especializada com capacidade, estrutura e responsabilidade técnica para executar esse tipo de objeto; (ii) permite a aplicação de mecanismos de controle de qualidade, prazo e custo previstos na Lei nº 14.133/2021; (iii) possibilita a obtenção de propostas competitivas do mercado, assegurando economicidade; e (iv) preserva a responsabilidade técnica e jurídica da Administração, com segregação de papéis entre contratante e contratado.

6.2 Justificativa técnica e econômica da solução escolhida

Do ponto de vista técnico, a contratação de empresa especializada é a única alternativa que assegura: (a) responsabilidade técnica integral pela execução (ART/RRT de execução); (b) capacidade de mobilização de equipe multidisciplinar para as diversas disciplinas envolvidas (civil, elétrica, hidrossanitária, climatização, combate a incêndio, automação e outros); e (c) atendimento às exigências normativas e condominiais aplicáveis ao imóvel.

Do ponto de vista econômico, o mercado de reforma de escritórios é competitivo e conta com ampla oferta de empresas habilitadas, o que favorece a obtenção de propostas vantajosas para a Administração por meio de processo licitatório. O segmento conta com empresas de distintos portes, assegurando ampla participação no certame.

6.3 Estimativa de valor para planejamento

A conclusão dos projetos de arquitetura e engenharia contratados pelo CORE-ES apresenta um orçamento detalhado da obra com todos os quantitativos e composições de custos unitários, elaborado de acordo com a tabela SINAPI atualizada para o Estado do Espírito Santo, que constituirá o orçamento de referência para o processo licitatório.



Conselho Regional dos Representantes Comerciais no Estado do Espírito Santo Core-ES

O orçamento de referência utilizou metodologias de orçamentação conforme Lei no 14.133/2021 e Decreto nº 7.983/2013, com consulta a tabelas de preços de referência (SINAPI do IBGE, Tabela de Preços Unitários - TPU do ES, e cotações junto ao mercado local).

Tendo em vista que o projeto completo de reforma se encontra finalizado, mas ainda em fase de recebimento, o valor previsto dos serviços definido pelo orçamento detalhado baseado em referências oficiais (SINAPI), é de **R\$ 1.547.965,90**, previsto para ser executado em 15 meses.

Com base na documentação entregue pela projetista, o custo total da obra tem precisão adequada para compor o projeto básico da contratação da obra.

7 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1 Esta equipe de planejamento propõe como objeto do edital: **"Contratação de empresa especializada para execução de obra de reforma e adaptação das instalações da dos 7º e 8º andares do Edifício Top Center, sede do Core-ES"**.

7.2 O objeto desta contratação compreende todos os serviços de reforma necessários à plena funcionalidade dos espaços, conforme especificações técnicas, memorial descritivo e projetos elaborados para realização da obra. Para a execução da reforma, a empresa contratada deverá dispor de capacidade técnica para mobilizar todos os recursos necessários à execução dos seguintes serviços, entre outros previstos no Projeto Básico:

- Demolições e serviços preparatórios;
- Estrutural (eventuais intervenções em lajes, alvenarias e elementos estruturais);
- Instalações elétricas, lógica e telecomunicações;
- Instalações hidrossanitárias;
- Divisórias, forros e revestimentos;
- Instalações de climatização (sistema VRF ou similar);
- Automação predial;
- Combate a incêndio e pânico;
- Iluminação, luminotécnica e acústica;
- Mobiliário técnico fixo;
- Acessibilidade (adequação às normas da ABNT NBR 9050);
- Demais serviços elencados nos projetos executivos.



Conselho Regional dos Representantes Comerciais no Estado do Espírito Santo Core-ES

7.3 A execução deverá observar as normas do Ministério do Trabalho e Emprego, em especial a NR-18, as normas do Corpo de Bombeiros do Estado do Espírito Santo, os regulamentos do condomínio onde se localiza o imóvel e demais normas e exigências aplicáveis.

7.4 Todos os estudos, análises, dados coletados e documentação técnica necessários ao objeto, elaborados pela Contratada, serão de propriedade exclusiva do CORE-ES. É vedado à Contratada transmitir, ceder ou dar conhecimento de quaisquer dados ou documentações técnicas a terceiros sem prévia autorização expressa do CORE-ES.

8 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

8.1 Na fase atual de planejamento, os quantitativos detalhados de cada serviço que compõe a obra ainda estão em elaboração pela empresa projetista contratada. A área total de escritórios a ser reformada é de **582,30m²**.

8.2 Os quantitativos definitivos, por item de planilha orçamentária, serão apresentados no Projeto Básico, condição indispensável ao processo licitatório.

9 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1 Conforme item 6 deste documento, para fins de planejamento, o valor de referência da obra é de **R\$ 1.547.965,90**, de acordo com o orçamento detalhado do Projeto Básico, baseado no SINAPI-ES.

9.2 O orçamento detalhado, após recebimento dos projetos, integrará o processo licitatório e constituirá o orçamento de referência para julgamento das propostas e verificação de exequibilidade.

10 – JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

10.1 A dimensão do objeto é compatível e adequada à capacidade de execução de grande parte das empresas que atuam no segmento de obras de reforma de edifícios comerciais no âmbito do Estado do Espírito Santo.

10.2 Entende-se que o parcelamento do objeto não é vantajoso para a Administração, devendo as atividades de execução dos serviços ser realizadas de forma integrada e conjunta pelos seguintes fatores:

- Ganhos de produtividade com encadeamento e sincronização das atividades de reforma;
- Otimização da gestão técnica e do conhecimento dos imóveis;



Conselho Regional dos Representantes Comerciais no Estado do Espírito Santo Core-ES

- Mitigação dos riscos de descontinuidade: o parcelamento poderia resultar no fracasso de um ou mais disciplinas/pavimentos, comprometendo a sequência lógica de execução e gerando prejuízos ao erário;
- Economia de escala e centralização de informações técnicas, facilitando o gerenciamento, a fiscalização e o acompanhamento contratual;
- Manutenção da padronização da solução arquitetônica nos dois pavimentos, assegurando identidade visual e funcional coerentes com a imagem institucional do CORE-ES;
- A execução de serviços interdependentes por empresas distintas acarretaria dificuldade de responsabilização técnica por eventuais problemas executivos ou de compatibilização entre disciplinas.

10.3 Dessa forma, o objeto não será parcelado, visando à otimização dos recursos e à coerência técnica na execução.

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1 Concluída a entrega da obra de reforma, a plena ocupação dos espaços reformados dependerá das seguintes contratações correlatas ou providências administrativas:

- Contratação de serviço de transporte e mudança;
- Aquisição de mobiliário corporativo e eletrodomésticos;
- Aquisição de equipamentos de áudio, vídeo e videoconferência;
- Revisão ou contratação de serviços terceirizados (vigilância, limpeza, recepção);

11.2 Essas contratações, indispensáveis à efetiva ocupação e operacionalização dos espaços reformados, devem ser programadas para conclusão concomitante ao término da obra, garantindo a ocupação do imóvel de forma eficiente e sem desperdício de recursos.

12 – ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

12.1 Plano de Contratações Anual (PCA)

O art. 18, §1º, II, da Lei nº 14.133/2021 determina que o ETP demonstre a previsão da contratação no Plano de Contratações Anual (PCA), sempre que elaborado, de modo a indicar o alinhamento com o planejamento da Administração.

O CORE-ES, na condição de autarquia federal *sui generis* de direito público, não está sujeito ao Sistema de Planejamento e de Orçamento Federal nem ao PCA disciplinado pela Instrução Normativa SEGES/ME nº 1/2019, destinada aos órgãos e entidades



Conselho Regional dos Representantes Comerciais no Estado do Espírito Santo Core-ES

integrantes do SISG. O Conselho regula-se por normas internas próprias de planejamento, aprovadas pelo Plenário. Portanto, justifica-se a inaplicabilidade do inciso II do §1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021 na sua forma estrita, nos termos do §2º do mesmo artigo, que autoriza a não inclusão de elementos quando apresentadas as devidas justificativas.

Não obstante, para fins de transparência e boa governança, registra-se que a presente contratação encontra previsão expressa no Plano de Ação do CORE-ES para os exercícios de 2026 e 2027, aprovado pelo Plenário, com dotação orçamentária reservada para a execução das obras de reforma da Sede, vinculada a recursos próprios do Conselho.

12.2 Alinhamento estratégico e orçamentário

A presente contratação encontra-se devidamente alinhada ao planejamento estratégico e às diretrizes institucionais do CORE-ES, atendendo aos princípios da eficiência, economicidade e racionalização de recursos, conforme art. 11 da Lei nº 14.133/2021.

A iniciativa contribui para a melhoria das condições de trabalho dos servidores e colaboradores, para a adequação dos imóveis às normas técnicas vigentes e para a valorização do patrimônio do Conselho, possibilitando a reunificação do quadro funcional em um único espaço e eliminando despesas com locações de imóveis de terceiros.

As despesas relativas ao objeto encontram-se previstas no Plano de Ação do CORE-ES para os exercícios de 2026 e 2027, com programação orçamentária vinculada às dotações aprovadas pelo Plenário, provenientes de recursos próprios do Conselho.

13 – RESULTADOS PRETENDIDOS

13.1 Espera-se, com a presente contratação, a reforma completa e funcional dos espaços, com observância das normas técnicas aplicáveis, legislações vigentes e padrões de desempenho e segurança exigidos para edificações públicas.

13.2 A obra de reforma da Sede do CORE-ES irá assegurar a todos os servidores, colaboradores e usuários conforto, segurança, acessibilidade e bem-estar, além de instalações compatíveis com as atividades administrativas e finalísticas do Conselho. Resultados esperados:

- Adequação dos espaços à NBR 9050 (acessibilidade);
- Adequação às normas de segurança contra incêndio do Corpo de Bombeiros do Estado do Espírito Santo;
- Melhoria da eficiência energética das instalações;
- Modernização da imagem institucional do CORE-ES perante seus jurisdicionados.



**Conselho Regional dos Representantes Comerciais
no Estado do Espírito Santo
Core-ES**

14 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

14.1 Deverão ser adotadas as seguintes providências antes da abertura do processo licitatório:

- Conclusão do recebimento dos projetos de arquitetura e engenharia entregues pela empresa projetista contratada;
- Anexar ao processo os normativos internos do prédio onde será realizada a reforma, com vistas a assegurar a observância das restrições, parâmetros construtivos e exigências específicas aplicáveis ao empreendimento, garantindo a regularidade técnica e jurídica das intervenções
- Inclusão no Projeto Básico da exigência de apresentação de acervo técnico que comprove a capacidade técnico-profissional e técnico-operacional dos licitantes, abrangendo profissionais e empresa, conforme arts. 67 e 69 da Lei nº 14.133/2021;
- Obtenção das anuências, aprovações e autorizações necessárias junto à administração condominial do imóvel;
- Verificação de regularidade junto ao Corpo de Bombeiros do Estado do Espírito Santo para os projetos de combate a incêndio;
- Capacitação da equipe de fiscalização para gestão de contratos de obra, conforme art. 18, § 1º, X, da Lei nº 14.133/2021.

15 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

15.1 A futura contratada deverá atender às resoluções do CONAMA, em especial no que tange ao descarte e destinação adequada dos resíduos de construção e demolição (RCD), bem como às normas ambientais municipais e aos regulamentos condominiais dos imóveis.

15.2 Os materiais empregados e os serviços executados deverão obedecer à legislação ambiental vigente. Medidas mitigadoras a serem adotadas na execução da obra:

- Elaboração e execução de Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), conforme Resolução CONAMA nº 307/2002;
- Destinação dos resíduos a aterros e instalações devidamente licenciadas;
- Preferência por materiais com baixo impacto ambiental e certificação de origem sustentável;
- Adoção de soluções que promovam eficiência energética (luminárias LED, equipamentos de climatização com alta eficiência);
- Controle do nível de ruído e vibração nas operações de demolição e construção, em conformidade com as normas condominiais.



**Conselho Regional dos Representantes Comerciais
no Estado do Espírito Santo
Core-ES**

16 – NATUREZA DO OBJETO (CONTINUADO OU NÃO)

16.1 Nos termos do art. 6º, inciso XVII, da Lei nº 14.133/2021, serviços não contínuos ou contratados por escopo são aqueles que impõem ao contratado o dever de realizar a prestação de um serviço específico em período predeterminado.

O objeto da presente contratação possui as seguintes características:

- **Escopo definido:** a obra de reforma possui serviços e produtos claramente delimitados, o que caracteriza um contrato por escopo.
- **Período predeterminado:** o prazo de execução será estabelecido no Edital e no cronograma físico-financeiro da obra.

Diante do exposto, classifica-se a natureza do objeto como **NÃO CONTINUADO**

17 – DURAÇÃO DO CONTRATO

17.1 Prazo de execução: O prazo de execução dos serviços será definido com base no cronograma físico-financeiro apresentado pela contratada, prevendo-se estimativamente 15 meses, contados a partir da emissão da Ordem de Início de Serviço e conclusão da mobilização.

17.2 Prazo de vigência: O prazo de vigência do contrato será de 18 meses, a partir da data de sua assinatura, contemplando o prazo de execução e o período destinado ao recebimento provisório e definitivo da obra.

17.3 Nos termos do art. 111 da Lei nº 14.133/2021, os prazos de execução e vigência serão automaticamente prorrogados quando o objeto não for concluído no período firmado em contrato, mantidas as demais cláusulas e assegurada a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro, sem prejuízo da abertura de Processo de Apuração de Responsabilidade – PAAR para definição das sanções cabíveis.

17.4. No detalhamento do cronograma deve-se considerar a necessidade de executar a reforma por etapas, considerando a ocupação dos espaços durante a execução da reforma.

18 – DEFINIÇÃO DAS METAS DE RESULTADOS

18.1 A mensuração dos serviços executados observará o cronograma físico-financeiro e os Critérios de Medição e Pagamento definidos no Projeto Básico, com medições mensais realizadas sobre serviços efetivamente executados e aprovados pela Fiscalização do contrato.

18.2 Por se tratar de contratação pelo regime de empreitada por preço unitário, o pagamento será de acordo com os itens de planilha efetivamente concluídos e medidos, vedado o pagamento antecipado. A aferição e validação das medições ficarão



**Conselho Regional dos Representantes Comerciais
no Estado do Espírito Santo
Core-ES**

condicionadas ao atesto formal da Fiscalização, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

18.3 O não atendimento ao cronograma contratual sem justificativa sujeitará a Contratada às penalidades previstas em contrato, nos termos dos arts. 155 e seguintes da Lei nº 14.133/2021.

19 – CLASSIFICAÇÃO QUANTO À LEI Nº 12.527/2011 (LAI)

19.1 A presente contratação enquadra-se ao disposto na Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011 – Lei de Acesso à Informação, sendo assegurado o direito fundamental de acesso à informação. O processo e seus documentos serão tratados com publicidade, ressalvadas as informações sujeitas a sigilo nos termos legais.

20 – POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

20.1 Considerando que:

- O CORE-ES não dispõe de estrutura técnica, material e de recursos humanos adequada para a execução direta da obra de reforma;
- A presente contratação encontra amparo legal na Lei nº 14.133/2021, especialmente nas disposições relativas à contratação de obras de engenharia;
- O objeto está alinhado ao Plano de Ação e às diretrizes institucionais vigentes do CORE-ES;
- A reforma é condição necessária à plena operacionalização dos espaços e à melhoria das condições de trabalho dos servidores e colaboradores;

20.2 A adoção desta contratação revela-se necessária, conveniente e oportuna, constituindo medida tecnicamente justificável, juridicamente adequada e administrativamente vantajosa para o cumprimento dos objetivos institucionais do CORE-ES.

CARLOS
HENRIQUE
GABRIEL
MAGNAGO:1488
6285724

Assinado de forma
digital por CARLOS
HENRIQUE GABRIEL
MAGNAGO:148862857

24
Dados: 2026.09.22
16:50:26 -03'00'

Carlos Henrique Gabriel Magnago
Assessor da Presidência
Crea-ES 46204/D