SISTEMA
COFECI·CRECI
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 11ª REGIÃO / SC

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP	
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMOVEIS DA 11ª REGIÃO – CRECI-SC	
ÁREA REQUISITANTE: COORDENADORIA OPERACIONAL	
NOME DO RESPONSÁVEL: DORIELLEN ROZO	
E-MAIL: dori@creci-sc.gov.br	**TELEFONE: (48) 3203-9244**

1. OBJETO

1.1. O objeto deste Estudo Técnico Preliminar é a contratação de empresa especializada em reparos hidráulicos a serem realizados na Sede do CRECI/SC, conforme condições, quantidades, valores e exigências estabelecidas neste instrumento.

Item	Descrição/especificação do objeto	Qtd	Valor total
1	Substituição da bacia sanitária que apresenta problema (9º andar feminino) + anel deca de vedação p/ bacia sanitária + ligação flexível deca conforme modelo abaixo: Cod. Prod.: p.515.17 deca/ modelo: vogue plus conforto branco	01	R$ 19.150,00
2	Substituição de assento sanitário original DECA específico para a bacia acima	04	
3	Conserto de vazamento em mictório na parte da saída da água para o esgoto/cano na parede; 11º andar banheiro masculino. Com possibilidade de troca do mictório	01	
4	Conserto de vazamento em mictórios no 10º andar banheiro masculino, a mangueira de entrada de água está com problemas - trocar todas as mangueiras de entrada	05	
5	Serviço de troca de 24 unidades de Registro Regulador de Vazão 1/2" Aço Cromado Docol	24	
6	Serviço de troca de 24 engates Flexíveis 40cm Aço Inox Trançado Fêmea X Fêmea	24	
7	Substituição de 24 unidades de grelha quadrada tigre 150mm abre e fecha branca	24	
8	Serviço de troca de sifão tubo extensivo cromado com copo	30	
9	Serviço de troca de sifões das copas Sifão Extensível Branco 1,10 metros	04	
10	Instalação de 24 Ralos Anti-espuma Tigre Sem Grelha Dn 150mm	24	

1.2. O objeto deste Estudo Técnico Preliminar é caracterizado como comum por se tratar de objeto cujos padrões de desempenho e qualidade são objetivamente definidos por meio de especificações usualmente encontradas no mercado.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina desenvolve suas atividades em espaços físicos, como Delegacias e Sede, portanto, necessita de manutenções preventivas e corretivas nesses ambientes.

2.2. A Sede do CRECI/SC funciona em três andares de um edifício, possuindo copa e banheiros, sendo assim, necessita de reparos hidráulicos para solucionar problemas pontuais que surgiram do desgaste habitual ocasionado pelo uso cotidiano.

2.3. Os reparos hidráulicos necessários incluem a substituição de vaso sanitário, o reparo em mictórios, a troca de assentos sanitários, a substituição de registros de vazão, a troca de grelhas de escoamento, a instalação de flexíveis de aço, a substituição de sifões cromados e ralos anti-espuma. A adequada execução das manutenções descritas acima, proporcionará maior higiene, conforto e economia, visto que os ralos atuais propagam maus odores, ocasionando desconforto e constrangimento às pessoas, e os vazamentos corroboram o desperdício de água e o perigo com locais escorregadios.

2.4. A necessidade de reparos hidráulicos na Sede do Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI/SC, justifica-se, pois, a falta de manutenção pode levar a deteriorações, o que representaria um risco para a segurança dos colaboradores da Sede, para os corretores de imóveis e para o público em geral. Sendo assim, é crucial agir observando os princípios da prevenção, da economicidade e da eficiência, para, respectivamente, garantir um ambiente seguro de trabalho para os colaboradores e para qualquer pessoa que visite o local, impedir a propagação dos problemas hidráulicos e assegurar a normalidade no desenvolvimento das atividades diárias do Conselho.

2.5. Considerando ainda que o horário de expediente ordinário do CRECI/SC é de segunda-feira a sexta-feira, das 9h às 18h, e que os serviços em questão causam barulho e sujeira, os reparos apontados no presente documento deverão ser realizados aos sábados, para não atrapalhar o desenvolvimento das atividades diárias do Conselho.

2.6. Diante disso, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina não encontrou alternativa senão a presente contratação com intuito de atender as demandas desta administração.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Respeitadas as demais condições legais, somente poderão participar deste processo licitatório pessoas jurídicas cujo ramo de atividade seja compatível com o objeto da contratação e que apresentem todos os documentos de habilitação exigidos.

3.1.1. Não será permitida a participação de pessoas jurídicas reunidas em consórcio, devido a processo de avaliação da realidade do mercado em razão do objeto, que concluiu que o processo licitatório em questão não é complexo o

suficiente ou possui o vulto necessário que justifique a participação de consórcios objetivando aumentar a competitividade do certame.

3.2. A contratada deverá atender as exigências de habilitação jurídica e de regularidade fiscal, social e trabalhista, conforme disciplinado pela Lei 14.133/2021, além de outras exigências de habilitação, qualificação técnica e qualificação econômico-financeira, caso necessárias, dispostas em eventual Termo de Referência posterior.

3.3. O prazo de vigência da contratação é aquele indicado em eventual Termo de Contrato ou instrumento equivalente, podendo ser prorrogado conforme dispositivos legais.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1. A solução ora apresentada abrange a contratação de empresa especializada em reparos hidráulicos na Sede do CRECI/SC (conforme Tópico 1 – Objeto, com mais detalhamento).

5. LEVANTAMENTO DO MERCADO

5.1. O levantamento do mercado da contratação em tela foi realizado pela equipe de planejamento, tomando como base contratações anteriores do Conselho e contratações atuais de órgãos similares, objetivando identificar novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atenderiam às necessidades da Administração, respeitando-se o princípio da padronização e visando a adequação de especificações técnicas e de desempenho, propiciando à Administração Pública uma consecução mais econômica e vantajosa de seus fins.

5.2. Após a solução mais eficiente para o CRECI/SC ter sido encontrada, foram realizadas cotações diretas, por meio de solicitações de orçamentos a fornecedores do ramo, além de pesquisa de preços na solução tecnológica Banco de Preços, buscando comprovar que os valores cotados condizem com os preços praticados no mercado.

5.3. Foram observadas, na realização do levantamento de mercado, as condições e exigências necessárias para a execução plena do objeto, incluindo prazos, local de entrega do objeto, quantitativos, formas e prazos de pagamento, garantias exigidas, fretes, possíveis marcas e modelos referenciais, aplicabilidade do potencial de economia de escala e as peculiaridades do objeto, buscando a proposta mais vantajosa.

5.4. Pelo exposto, o CRECI/SC não encontrou alternativa senão a presente contratação com o intuito de atender as demandas da Administração.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

6.1. As estimativas das quantidades para a contratação, quando necessário, serão acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;

6.2. Esses quantitativos encontram-se devidamente descriminados na tabela do item 1, tendo se concluído essa quantia devido à pesquisa de demanda realizada pelo setor requisitante.

7. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. O valor da contratação em tela resta demonstrado na tabela de item 1, acompanhado do preço unitário correspondente, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, caso a Administração considere preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

7.2. Esses valores foram auferidos por meio de pesquisa de preços por meio de solução tecnológica que agrega contratações similares feitas pela Administração Pública e cotações diretas com fornecedores, respeitando-se as normas e prioridades dispostas no Art. 23 § 1° da Lei n° 14.133/2021 e na IN SEGES/ME n° 65/2021.

8. ANÁLISE DE RISCOS

8.1. Esta contratação é norteada pelo Plano de Gestão de Riscos da Operacionalização da Nova Lei de Licitações (PGRONLL), que segmenta os riscos de uma contratação em 5 (cinco) grandes dimensões, assim definidas:

a) **Regulamentação:** riscos inerentes à elaboração e publicação dos atos infralegais necessários a conferir plena eficácia à Nova Lei;

b) **Sistemas:** riscos de desenvolvimento e suporte dos sistemas de tecnologia da informação e comunicação necessários a dar suporte às contratações públicas, à luz da Lei nº 14.133/21;

c) **Pessoas:** riscos relacionados à gestão por competências dos indivíduos que atuam no processo de contratação, no contexto intra- e inter-organizacional, bem como do mercado;

d) **Estrutura:** riscos da divisão de autoridade e responsabilidade subjacentes ao processo de contratação pública, em face das alterações promovidas pela Nova Lei de Licitações; e,

e) **Processos:** riscos referentes à antecipação da instrução processual (fase interna) em conformidade com a nova legislação.

8.2. No tocante à forma como esses riscos se manifestam no andamento das contratações deste Conselho e às ações que devem ser tomadas para mitigá-los, concluiu-se, após análise dos processos internos, que:

8.2.1. Os riscos relativos à <u>regulamentação</u> são, de forma geral, mitigados pela capacitação constante na matéria da Lei por parte dos colaboradores do setor de licitações, além do contínuo apoio da assessoria jurídica do órgão.

8.2.2. Os riscos de <u>sistema</u> são atenuados pela completa integração do Conselho aos sistemas do governo federal, incluindo Portal de Compras do Governo Federal e o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

8.2.3. Os riscos referentes a <u>pessoas</u> descritos abaixo são os mais recorrentes nas fases de planejamento e execução contratual:

a) Ausência de fornecedores aptos a prestar o serviço licitado, sobretudo nos processos nas modalidades de dispensa e inexigibilidade;

b) Falta de profissionais ou materiais de qualidade e/ou incapacidade de efetiva prestação dos serviços em sua plenitude, principalmente nos certames realizados de forma eletrônica;

c) Sobrevalorização, por parte dos fornecedores, na coleta de orçamentos para a definição de estimativa de preços.

8.2.3.1. Posto isto, a mitigação dos riscos sobrepostos se dará no tratamento do planejamento dos processos licitatórios com toda a presteza necessária, além realização de levantamentos de mercado da forma mais ampla possível.

8.2.4. Os riscos relativos à estrutura são de maneira geral escassos, em razão dos pregoeiros e a equipe de apoio do Conselho serem servidores pertencentes ao quadro permanente da entidade.

8.2.5. Os riscos processuais são mitigados pela elaboração do Plano de Contratações Anuais e pela utilização de minutas documentais para os editais, termos de referência e instrumentos contratuais.

8.3. Demais riscos inerentes às contratações do Conselho que não os supracitados serão tratados em Mapa de Gerenciamento de Riscos e/ou Matriz de Riscos própria, nos casos de contratações de grande vulto, integradas ou semi-integradas, ou nos casos em que a equipe de planejamento da contratação entender como necessário.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

9.1. A presente contratação não será parcelada por se tratar de ÍTEM ÚNICO.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATADAS E/OU INTERDEPENDENTES

10.1. Não incide a necessidade de contratação correlata e/ou interdependente, interligando-se a essa prestação do serviço principal que influencie na sua execução.

11. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

11.1. As despesas decorrentes desta contratação encontram-se devidamente programadas no Plano de Ação de 2024, disponível no site oficial do CRECI/SC, no seguinte sequencial:

Projeto 10 – 6.001: manutenção e conservação dos bens móveis e imóveis da Sede e Delegacias Regionais.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

12.1. Considerando ainda que o horário de expediente ordinário do CRECI/SC é de segunda-feira a sexta-feira, das 8h às 19h, e que os serviços em questão causam barulho e sujeira, os reparos apontados no presente documento deverão ser realizados aos sábados, para não atrapalhar o desenvolvimento das atividades diárias do Conselho.

13. RESULTADOS PRETENDIDOS

13.1. A realização desta contratação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, da seleção da proposta mais vantajosa para administração, da

legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo, e demais princípios descriminados no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, com a pretensão da perfectível execução das atividades relacionadas e ao bom funcionamento institucional deste Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de Santa Catarina;

13.2. Desta forma, almeja auferir os seguintes efeitos:

13.2.1. Bem-estar e segurança dos colaboradores, corretores de imóveis e público em geral;

13.2.2. Prevenção de danos maiores, economia de recursos e maior eficiência operacional; e

13.2.3. Continuidade dos serviços públicos.

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

14.1. Entende-se que a contratação em tela **não possui impactos ambientais consideráveis** que justifiquem a realização de um estudo de possíveis medidas mitigadoras para esses impactos. Nada obstante, recomenda-se que a execução do objeto em tela seja norteada pelo Guia de Contratações Sustentáveis da Advocacia-Geral da União (AGU), principalmente no que enseje a gestão de resíduos sólidos, coleta seletiva, requisitos de baixo consumo de energia, controle de vetores e pragas urbanas, utilização de aparelhos elétricos e, se for o caso, regras para aquisição de alimentos e produtos de limpeza.

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA AQUISIÇÃO

15.1. Após análise das alternativas que atendam às necessidades elencadas e demais aspectos normativos, norteando-se pelo Art. 1°, §1° da Portaria 039/2023 do CRECI/SC, que dispõe sobre o procedimento de contratações diretas, entende-se que a necessidade de celeridade da contratação e a peculiaridade do objeto em tela inviabiliza a realização de um processo de dispensa eletrônica, por esse ser mais moroso, necessitando a realização de contratação direta na forma tradicional, após prospecção do mercado regional e certificação da adequação dos preços ofertados aos de mercado por meio de realização de ampla pesquisa de preços.

15.2. Diante disso, conclui-se pela **VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**, e recomenda-se o seu prosseguimento, que deverá ocorrer pela modalidade de DISPENSA DE LICITAÇÃO, com fulcro na Lei n° 14.133/2021 e demais legislação vigente.

Florianópolis/SC, 12 de janeiro de 2024.

Doriellen Rozo

DORIELLEN ROZO
Coordenadora Operacional

Aline Abreu Xavier

ALINE ABREU XAVIER
Coordenadora de Licitações e Contratos

SISTEMA
COFECI·CRECI
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 11ª REGIÃO / SC

AVISO DE INTENÇÃO DE CONTRATAÇÃO DIRETA

(Fundamento legal – Art. 75, II, Lei Federal nº 14.133/21)

O **CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DA 11ª REGIÃO**, vem informar aos interessados que tem intenção na contratação direta visando: Contratação de empresa especializada em reparos hidráulicos a serem realizados na sede do CRECI, cujas especificações estão descritas no Estudo Técnico Preliminar podendo ser solicitado via e-mail: licitacao@creci-sc.gov.br. Prazo para Apresentação de Propostas de Preço/Orçamentos: no período de 17/01/2024 até às 23:59 do dia 19/01/2024, através do e-mail licitacao@creci-sc.gov.br. Valor máximo admitido – R$ 19.150,00 (dezenove mil centro e cinquenta reais).

Florianópolis/SC, 16 de janeiro de 2024

ELIEZER BRANCO CAETANO
PSTE – Coordenadoria de Licitação e Contratos