

CONSELHO REGIONAL DE FARMACIA - RJ

Estudo Técnico Preliminar 48/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 49/2025

2. Descrição da necessidade

2.1 O Conselho Regional de Farmácia do Estado do Rio de Janeiro – CRF-RJ identificou a necessidade de proteger de forma ampla o edifício sede da autarquia, localizado na Praça Tiradentes, nº 50, com acesso secundário pela Rua Luiz de Camões, nº 59, ambos situados no Centro do Rio de Janeiro/RJ. O imóvel abriga setores administrativos, áreas técnicas, de atendimento ao público e espaços institucionais, sendo parte essencial para o desempenho das atividades finalísticas do CRF-RJ.

2.2. A contratação visa atender à necessidade de garantir cobertura securitária contra riscos diversos que possam comprometer não apenas a estrutura física do prédio, mas também a integridade dos bens móveis, equipamentos de informática, mobiliário, documentos oficiais, arquivos e demais itens patrimoniais sob guarda da instituição. Entre os principais riscos a serem cobertos destacam-se: incêndios, explosões, quedas de raios, danos elétricos, vendavais, alagamentos, desmoronamentos, impacto de veículos, fumaça, vazamentos de tanques e tubulações, furacões, ciclones, tornados, queda de granizo, bem como roubo ou furto qualificado.

2.3. A adoção de seguro patrimonial visa ainda garantir a continuidade da atividade institucional, minimizando o impacto que eventuais sinistros poderiam causar sobre o funcionamento da autarquia. A interrupção das atividades em função de danos estruturais ou à infraestrutura operacional comprometeria a prestação de serviços regulatórios e de fiscalização profissional, afetando diretamente a categoria dos profissionais de Farmácia e a sociedade como um todo.

2.4. A contratação de seguro predial para o edifício sede do CRF-RJ se apresenta como medida necessária, estratégica e obrigatória, voltada à proteção da estrutura física, dos bens móveis, das pessoas e da atividade institucional, assegurando a preservação do patrimônio público, a responsabilidade social da entidade e a continuidade da prestação dos serviços públicos essenciais sob sua responsabilidade.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Administração	João Cassimiro Araujo

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Os requisitos aqui apresentados são indispensáveis para assegurar a contratação da proposta mais vantajosa, garantir a adequada prestação dos serviços e assegurar a mitigação de riscos ao patrimônio público.

Requisitos Técnicos do Objeto

4.2. A contratada deverá fornecer apólice de seguro predial com cobertura ampla e suficiente para proteger a integridade física do imóvel, os bens móveis (equipamentos, mobiliário, servidores, documentos e demais ativos institucionais), além de coberturas voltadas à proteção da vida e da integridade física de terceiros que transitam ou trabalham no prédio.

4.3. A apólice deverá incluir, no mínimo, as seguintes coberturas obrigatórias:

- 4.3.1.** Incêndio, explosão e implosão;
- 4.3.2.** Danos elétricos, inclusive por sobrecarga e curto-circuito;
- 4.3.3.** Queda de raio, no terreno ou nas proximidades;
- 4.3.4.** Vendaval, furacão, ciclone, tornado e queda de granizo;
- 4.3.5.** Impacto de veículos terrestres e aéreos;
- 4.3.6.** Queda de aeronaves;
- 4.3.7.** Alagamentos, inundações e enchentes;
- 4.3.8.** Fumaça (de origem súbita e acidental);
- 4.3.9.** Vazamentos de tanques, tubulações ou instalações hidráulicas internas;
- 4.3.10.** Desmoronamento parcial ou total;
- 4.3.11.** Roubo ou furto qualificado de bens móveis devidamente listados em inventário atualizado;
- 4.3.12.** Responsabilidade civil por danos corporais e materiais a terceiros (inclusive visitantes, servidores, fornecedores e prestadores de serviço);
- 4.3.13.** Remoção de entulho e salvamento de bens, quando necessário após sinistro;
- 4.3.14.** Assistência 24h para emergências prediais, como pane elétrica, hidráulica ou estrutural.

4.4. As coberturas adicionais opcionais, a critério do CRF-RJ, poderão incluir:

- 4.4.1.** Riscos de engenharia (em caso de obras na sede durante a vigência do contrato);
- 4.4.2.** Danos estéticos à estrutura;
- 4.4.3.** Substituição de documentos e mídias eletrônicas danificadas;
- 4.4.4.** Extensão de responsabilidade civil para eventos realizados no prédio institucional.

4.5. A apólice deverá conter:

- 4.5.1.** Identificação e descrição de todas as coberturas, com especificações técnicas e condições;
- 4.5.2.** Limite Máximo de Indenização (LMI) por cobertura, com base no valor total do imóvel e inventário dos bens segurados;
- 4.5.3.** Franquias específicas aplicáveis por cobertura, descritas de forma clara e objetiva;
- 4.5.4.** Valor do prêmio discriminado por cobertura, incluindo impostos e taxas;
- 4.5.5.** Condições de renovação, cancelamento e exclusão de cobertura, conforme diretrizes da SUSEP.

Habilitação Jurídica, Fiscal e Trabalhista

4.6. As exigências de habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista seguirão os critérios definidos na legislação vigente, especialmente na Lei nº 14.133/2021, e deverão ser detalhadas no edital e no Termo de Referência. Serão exigidos documentos atualizados que comprovem:

4.6.1. Existência legal da empresa;

4.6.2. Regularidade com as Fazendas federal, estadual e municipal;

4.6.3. Regularidade com a Seguridade Social (INSS) e o FGTS;

4.6.4. Ausência de sanções impeditivas de contratar com a Administração Pública.

4.7. A empresa também deverá apresentar **autorização de funcionamento emitida pela SUSEP**, comprovando que atua legalmente no ramo de seguros privados em território nacional, conforme os artigos 42 a 47 do Decreto nº 60.459 /1967.

Qualificação Técnica

4.8. A qualificação técnica será comprovada mediante apresentação de **ao menos um atestado** de capacidade técnica, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove a prestação de serviços de seguro predial em características semelhantes ao objeto desta contratação.

4.9. O atestado deverá conter:

a) Nome da empresa/órgão emitente e seu endereço completo;

b) Declaração expressa quanto à qualidade dos serviços prestados;

c) Nome, cargo/função e telefone do responsável pela emissão, para eventual verificação pela Administração.

4.10. Atestados emitidos por empresas pertencentes ao mesmo grupo empresarial da licitante não serão aceitos. Será considerada relação de grupo econômico a existência de controle societário comum ou participação de um mesmo sócio, pessoa física ou jurídica, em ambas as empresas.

Condições de Execução do Contrato

4.11. A contratada deverá declarar que tem pleno conhecimento das condições necessárias para a prestação do serviço antes da assinatura do contrato.

4.12. A execução deverá observar as seguintes condições:

4.12.1. A vigência inicial da apólice será de **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogada por iguais e sucessivos períodos, até o limite de 120 (cento e vinte) meses, conforme permitido pela Lei nº 14.133/2021.

4.12.2. Em caso de prorrogação contratual, o valor do prêmio poderá ser reajustado mediante negociação, com base em estatísticas de sinistros devidamente comprovadas e conforme as normas da SUSEP.

4.12.3. Os prazos de cumprimento de etapas e entregas deverão considerar o calendário oficial de feriados da cidade do Rio de Janeiro, especialmente no que tange ao funcionamento dos órgãos públicos e dias úteis administrativos.

4.12.4. A apólice deverá ser entregue à Administração no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis após a assinatura do contrato.

Sustentabilidade

4.13. Apesar de tratar-se de um serviço regulado, a Administração incentivará práticas sustentáveis, que deverão ser observadas pela contratada sempre que compatíveis com a natureza do objeto. Entre elas:

a) Preferência por trâmite 100% digital de documentos, apólices, relatórios e comunicações contratuais;

- b) Redução de impressões físicas, com uso de plataformas eletrônicas de acompanhamento da apólice;
- c) Atendimento remoto para esclarecimentos e suporte, evitando deslocamentos desnecessários;
- d) Uso de soluções tecnológicas que reduzam consumo de materiais físicos e insumos.

4.14. Essas práticas não eximem a contratada de atender aos requisitos legais e técnicos, mas poderão ser utilizadas como critérios de avaliação.

4.15. As coberturas e suas respectivas franquias serão as seguintes:

Cobertura Contratada	Limite de Cobertura (R\$)	Franquia	Base de Referência
Incêndio, explosão, fumaça e queda de aeronave	R\$ 10.000.000,00	Máximo de 10% das indenizações	Porto Seguro / Allianz
Danos elétricos	R\$ 500.000,00	Máximo de 10% das indenizações, com mínimo de R\$ 2.000,00	Porto Seguro
Impacto de veículos	R\$ 2.000.000,00	Máximo de 10% das indenizações, com mínimo de R\$ 1.500,00	Porto Seguro
Vazamento de tanques e tubulações	R\$ 500.000,00	Máximo de 15% das indenizações, com mínimo de R\$ 2.000,00	Porto Seguro
Vendaval, furacão, ciclone, tornado e queda de granizo	R\$ 500.000,00	Máximo de 10% das indenizações, com mínimo de R\$ 1.500,00	Porto Seguro
Alagamento	R\$ 125.000,00	Máximo de 20% das indenizações, com mínimo de R\$ 5.000,00	Porto Seguro
Roubo qualificado de bens móveis	R\$ 300.000,00	Até 15% da indenização	Allianz
Responsabilidade Civil (danos a terceiros)	R\$ 1.000.000,00	Conforme condições gerais da seguradora	Allianz
Recomposição de documentos e arquivos	R\$ 200.000,00	10% da indenização	Allianz
Perda de aluguel / lucros cessantes	R\$ 500.000,00	Carência definida em apólice (ex.: 30 dias)	Allianz
Despesas com desentulho e salvamento	R\$ 200.000,00	10% da indenização	Porto Seguro / Allianz

5. Levantamento de Mercado

5.1. O CRF-RJ já adota medidas de segurança preventiva na nova sede, como sistema de CFTV e serviço de vigilância presencial, que atuam no monitoramento e inibição de condutas ilícitas. Entretanto, tais soluções não são capazes de evitar ou reparar danos decorrentes de eventos externos e imprevistos, como incêndios, explosões, alagamentos, vendavais ou demais desastres que possam comprometer a integridade do imóvel e dos bens móveis nele instalados.

5.2. Considerando esse cenário, as principais alternativas encontradas no mercado para a proteção contra esses riscos são as apresentadas a seguir.

5.2.1. Fundos de reserva próprios para reposição de bens

Prós: Autonomia de gestão; disponibilidade imediata de recursos conforme a necessidade; flexibilidade de aplicação.

Contras: Demanda alto aporte financeiro; risco de insuficiência em caso de sinistros de grande monta; compromete orçamento da instituição; não garante resposta automática em perdas significativas.

5.2.2. Contratos específicos de assistência emergencial (hidráulica, elétrica, estrutural)

Prós: Asseguram resposta rápida em incidentes menores; reduzem o tempo de paralisação de atividades; previnem agravamento de danos.

Contras: Não cobrem perdas materiais ou substituição de bens; não oferecem proteção contra eventos de grande impacto (como incêndios ou inundações); apenas minimizam efeitos de ocorrências pontuais.

5.2.3. Autogestão por meio de patrimônio de afetação (constituição de reserva técnica em bens ou ativos financeiros vinculados)

Prós: Cria margem de segurança patrimonial; permite uso de ativos para recomposição de perdas.

Contras: Exige imobilização de recursos financeiros; gestão complexa; não garante liquidez imediata em emergências; expõe a riscos orçamentários.

5.2.4. Seguro predial (com cobertura para prédio e conteúdo/mobiliário)

Prós: Cobertura ampla contra incêndio, explosão, alagamento, vendaval, impacto de veículos, queda de aeronaves, danos elétricos e roubo de bens móveis; transfere à seguradora o risco financeiro; assegura indenização ou reposição dos bens atingidos; oferece previsibilidade orçamentária e segurança jurídica; apólice pode ser customizada para incluir responsabilidade civil e danos a terceiros.

Contras: Requer pagamento periódico de prêmio; depende de regulação do sinistro pela seguradora; cobertura deve ser cuidadosamente analisada para evitar exclusões.

5.3. Embora existam alternativas de autogestão e contratos de manutenção que auxiliem na mitigação de determinados riscos, tais medidas não asseguram proteção integral contra danos externos de maior proporção. O seguro predial, com cobertura para o imóvel e seus bens móveis, apresenta-se como a solução mais eficaz e segura, permitindo a recomposição do patrimônio e garantindo a continuidade das atividades institucionais do CRF-RJ em caso de sinistro.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. A solução a ser implementada consiste na contratação de seguro predial completo para a nova sede do CRF-RJ, abrangendo tanto o imóvel (prédio) quanto os bens móveis, equipamentos e documentos nele instalados.

6.2. O objetivo principal é garantir a proteção integral do patrimônio da instituição contra riscos diversos que possam comprometer sua estrutura física, seu conteúdo e, conseqüentemente, a continuidade das atividades administrativas.

6.3. Abrangência da Apólice

A apólice deverá contemplar:

6.3.1. Cobertura Básica Obrigatória

- **Incêndio, raio e explosão** – proteção contra os riscos mais comuns que podem causar perda total ou parcial do imóvel e de seu conteúdo.
- **Implosão, fumaça e queda de aeronaves** – eventos de impacto externo que podem comprometer o prédio e os bens internos.

6.3.2. Coberturas Adicionais (ampliam a segurança patrimonial)

- **Danos elétricos:** proteção contra curtos-circuitos, sobrecarga de energia e descargas atmosféricas, que podem comprometer equipamentos e sistemas da sede.
- **Vendaval, ciclone, furacão, tornado e granizo:** cobertura contra fenômenos climáticos extremos.

- **Alagamento e danos por água:** proteção contra enchentes, rompimento de tubulações ou infiltrações acidentais.
- **Impacto de veículos terrestres:** cobertura contra colisões de automóveis no edifício.
- **Tumultos, greves e lock-out:** proteção contra danos materiais decorrentes de movimentos sociais.
- **Fermentação própria ou aquecimento espontâneo:** aplicável a materiais suscetíveis a combustão espontânea.
- **Ruptura de tanques e tubulações:** cobertura contra danos estruturais e perdas decorrentes de vazamentos.
- **Derrame de sprinklers e materiais em fusão:** proteção contra danos causados por falhas em sistemas de combate a incêndio ou processos térmicos.
- **Demolição e desentulho:** cobertura para custos de remoção de escombros após um sinistro.
- **Despesas de recomposição de registros e documentos:** cobertura de arquivos físicos importantes, assegurando sua recuperação ou substituição.
- **Perda/pagamento de aluguel:** assegura o custeio de despesas com locação de espaço alternativo, caso a sede fique inoperante após sinistro.
- **Bens do segurado em poder de terceiros:** cobertura de patrimônio temporariamente deslocado para serviços ou armazenagem externa.
- **Roubo ou furto qualificado de bens móveis.**

6.3.3. Cláusulas Diferenciadas

- **Indenização a valor de novo:** assegura que os bens sinistrados sejam indenizados sem depreciação, garantindo reposição equivalente ao valor de mercado atual.
- **Cobertura de prédio + conteúdo:** a apólice não se limita ao imóvel, incluindo também todo o mobiliário, equipamentos e documentos da sede.
- **Assistência 24 horas:** apoio imediato em situações emergenciais (hidráulica, elétrica, chaveiro, vigilância provisória, entre outros).

6.3.4. Limites de Indenização e Franquias

- **Exemplo de referência identificado em apólice similar:** Limite Máximo de Garantia de **R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)** para danos materiais, distribuídos entre prédio e conteúdo, com limites específicos para cada cobertura adicional.
- Franquias variáveis de acordo com o tipo de sinistro.

6.4. Benefícios da Solução

- **Proteção integral:** cobre tanto riscos internos (curtos-circuitos, incêndios) quanto externos (vendavais, enchentes, impactos).
- **Previsibilidade orçamentária:** o pagamento do prêmio anual substitui a necessidade de aportes de grandes recursos em caso de sinistro.
- **Continuidade das atividades institucionais:** a cobertura de aluguel e recomposição de documentos assegura que o CRF-RJ mantenha sua operação mesmo diante de sinistros.
- **Segurança jurídica e financeira:** a transferência de risco à seguradora garante maior tranquilidade na gestão do patrimônio público.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Para a contratação do seguro predial, considera-se necessária a contratação de **uma única empresa especializada**, responsável pela emissão e gestão da apólice que garantirá a proteção patrimonial da nova sede do CRF-RJ. Essa definição decorre dos seguintes fatores:

7.1.1. Natureza do Objeto:

a) O seguro predial é um serviço indivisível, pois a apólice deve abranger todo o risco patrimonial da unidade (edificação + conteúdo) sob uma única contratação, garantindo uniformidade na cobertura, centralização da responsabilidade e eliminação de possíveis conflitos de regulação de sinistros.

7.1.2. Impossibilidade de Fracionamento:

a) Dividir a cobertura entre diferentes seguradoras não é prática de mercado e geraria riscos de lacunas ou sobreposição de coberturas, além de dificultar a liquidação de sinistros.

b) O setor de seguros opera com contratos integrais, o que impede a contratação parcial para um mesmo bem com fornecedores distintos.

7.1.3. Escopo e Centralização da Responsabilidade

a) A empresa seguradora será a única responsável pelo pagamento das indenizações, regulação dos sinistros e assistência emergencial.

b) A existência de um único contrato garante clareza na gestão, maior controle por parte da Administração e previsibilidade quanto às condições gerais e particulares da apólice.

7.1.4. Boas Práticas do Mercado Segurador

a) Conforme normativas da SUSEP (Superintendência de Seguros Privados) e práticas usuais, cada apólice corresponde a uma relação contratual exclusiva com uma seguradora, não sendo possível pulverizar a cobertura entre diferentes fornecedores.

7.2. Dessa forma, a estimativa de quantidade é de **01 (uma) empresa seguradora**, devidamente habilitada e registrada junto à SUSEP, capaz de oferecer cobertura completa conforme as especificações deste estudo técnico preliminar.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 14.882,62

8.1. A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em apólices de referência e nas características específicas da nova sede do CRF-RJ, localizada no Centro do Rio de Janeiro.

8.2. Referências Utilizadas

a) **Apólice atual do prédio vazio (Porto Seguro):** Limite Máximo de Indenização (LMI) de R\$ 8.000.000,00, com prêmio anual de R\$ 21.474,06, cobrindo exclusivamente a estrutura física do imóvel, sem considerar bens móveis ou equipamentos.

b) **Apólice da ocupante anterior (Allianz):** LMI de R\$ 7.000.000,00, contemplando prédio e conteúdo de um escritório de advocacia, com prêmio anual de R\$ 6.173,93.

c) **Apólice da antiga sede do CRF-RJ (Tijuca):** LMI de R\$ 3.000.000,00, com prêmio anual de R\$ 657,81, em imóvel residencial adaptado

d) **Consulta Direta ao Mercado / Pesquisa de Preços:** Além da análise das apólices de referência mencionadas, foi realizada **pesquisa direta junto a corretoras de seguros**, conforme autorizado pelo art. 5º, inciso IV, da Instrução Normativa nº 70/2022 (antiga IN nº 73/2020), que disciplina os procedimentos de pesquisa de preços no âmbito da Administração Pública.

d.1) Foram encaminhadas solicitações de orçamento para diversas corretoras vinculadas a seguradoras devidamente registradas na SUSEP. **Apenas parte delas apresentou propostas válidas**, tendo sido consolidados na planilha de estimativa de preços os seguintes valores anuais de prêmio:

- **Porto Seguro** (via duas corretoras diferentes):
 - R\$ **9.728,96**
 - R\$ **8.614,34**
- **Allianz – Linha PME** (via três corretoras distintas):
 - R\$ **16.026,93**
 - R\$ **14.882,62**
 - R\$ **8.355,08**

8.2.1. Taxa Efetiva de Prêmio Observada (itens a, b e c)

8.2.1.1. Com base na apólice vigente do prédio vazio (Porto Seguro), identificou-se taxa efetiva de aproximadamente 0,26843% ao ano, obtida pela razão entre prêmio e valor segurado (21.474,06 / 8.000.000). Esta taxa foi considerada como parâmetro conservador para as projeções, por refletir o custo atual de mercado aplicado ao mesmo edifício

8.2.2. Memória de Cálculo (itens a, b e c)

8.2.2.1. Aplicando-se a taxa de 0,26843% ao valor segurado total (prédio + conteúdo), obtêm-se os seguintes cenários:

Cenário	Valor Segurado (R\$)	Prêmio Estimado (R\$)
A - Apenas Prédio (LMI R\$ 8.000.000,00)	8.000.000,00	21.474,06
B - Prédio + Conteúdo (R\$ 1.000.000,00)	9.000.000,00	24.158,32
C - Prédio + Conteúdo (R\$ 2.000.000,00)	10.000.000,00	26.842,58
D - Prédio + Conteúdo (R\$ 3.000.000,00)	11.000.000,00	29.526,85

(Valores arredondados a centavos)

8.2.3. Análise e Recomendações (itens a, b e c)

8.2.3.1. O prédio em si já foi precificado em R\$ 8 milhões pela seguradora, com prêmio anual de R\$ 21.474,06.

8.2.3.2. O valor de conteúdo do CRF-RJ (mobiliário, equipamentos de informática, climatização, arquivos institucionais) deve ser adicionado ao montante segurado, sob pena de caracterizar subseguro.

8.2.3.3. Considerando a estrutura de 6 andares, térreo e subsolo, além dos bens móveis já adquiridos e a adquirir, recomenda-se adotar provisoriamente LMI de R\$ 10.000.000,00 (R\$ 8.000.000,00 prédio + R\$ 2.000.000,00 conteúdo).

8.2.3.4. O prêmio estimado para esse montante, à taxa atualmente praticada, é de aproximadamente **R\$ 26.842,58/ano**.

8.3. Conclusão

8.3.1. Com base nas propostas recebidas, verificou-se uma variação significativa nos valores apresentados, refletindo diferenças nas condições comerciais e franquias ofertadas. O cálculo da média simples resultou em valor aproximado de **R\$ 14.882,62**, o qual foi utilizado como referência de mercado para validar a estimativa calculada com base nas apólices analisadas.

8.3.2. Constatou-se, assim, que os valores obtidos por meio da pesquisa direta são **compatíveis com a memória de cálculo** desenvolvida neste ETP, reforçando a adequação do Limite Máximo de Indenização projetado e da faixa estimada de prêmio anual para fins de contratação.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. A presente contratação refere-se à aquisição de seguro predial para a nova sede do CRF-RJ, compreendendo cobertura do edifício e de seu conteúdo. Trata-se de objeto cuja **natureza é indivisível**, em razão das seguintes características:

9.1.1. Unicidade da Apólice: o contrato de seguro deve abranger integralmente o patrimônio segurado (prédio e bens móveis), em uma única apólice, sob responsabilidade exclusiva da seguradora. O fracionamento em mais de um contrato inviabilizaria a correta regulação de sinistros e poderia ocasionar lacunas ou sobreposição de coberturas.

9.1.2. Inviabilidade técnica de divisão do risco: o mercado securitário, regulado pela Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), não admite o fracionamento de um mesmo risco patrimonial entre diferentes seguradoras por meio de contratações isoladas. A pulverização comprometeria a segurança jurídica e a efetividade da indenização.

9.1.3. Centralização da responsabilidade: a contratação unitária assegura que a seguradora seja a única responsável pela indenização de todos os danos cobertos, facilitando a gestão contratual, a regulação dos sinistros e a assistência emergencial.

9.1.4. Eficiência administrativa: a adoção de apólice única simplifica a execução contratual, reduz custos de transação, garante uniformidade de coberturas e evita divergências entre fornecedores.

9.2. Diante do exposto, conclui-se que o objeto não comporta parcelamento, devendo ser contratado em sua integralidade com uma única empresa seguradora, em conformidade com as práticas do mercado e com o princípio da eficiência administrativa previsto na Lei nº 14.133/2021.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. A contratação do seguro predial é autônoma e não depende de outros contratos para sua plena execução, visto que se trata de apólice emitida por seguradora devidamente registrada na SUSEP, que assume integralmente a responsabilidade pela cobertura de riscos definidos no contrato.

10.2. Cabe destacar, entretanto, que o seguro possui caráter complementar às demais medidas de proteção patrimonial já implementadas pelo CRF-RJ, como sistemas de CFTV, vigilância presencial e serviços de manutenção predial. Tais contratos não são interdependentes, mas atuam de forma sinérgica, reforçando a segurança do imóvel e mitigando riscos.

10.3. Portanto, a contratação do seguro predial não está condicionada a outras aquisições, podendo ser realizada de forma independente, mas mantendo-se alinhada com a estratégia institucional de proteção integral do patrimônio público.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A referida contratação foi planejada para o ano de 2026 e incluída no PAC do CRF-RJ sob a rubrica:

6.2.2.1.1.01.04.04.005.003 - Seguros em Geral, conforme documento de Disponibilidade Orçamentária pertencente ao processo da contratação.

11.2. A Contratação está planejada no **PCA-2026** sob a numeração **DFD 389455-91/2025** e **Contratação 26/2026**.

11.3. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação do Orçamento respectivo e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. A contratação do seguro predial para a nova sede do CRF-RJ proporcionará benefícios diretos e indiretos, alinhados à necessidade de preservação do patrimônio público e à continuidade das atividades institucionais. Entre os principais, destacam-se:

a) Proteção patrimonial ampla: cobertura contra eventos como incêndios, explosões, alagamentos, vendavais, tumultos, impacto de veículos e danos elétricos, assegurando a integridade do imóvel e de seus bens móveis.

b) Indenização a valor de novo: reposição ou indenização sem aplicação de depreciação, garantindo a recomposição integral do patrimônio afetado por sinistro.

c) Previsibilidade orçamentária: eliminação da necessidade de criação de fundos de reserva próprios para grandes eventos, evitando desequilíbrios financeiros decorrentes de sinistros inesperados.

d) Continuidade dos serviços institucionais: possibilidade de cobertura para perda e recomposição de documentos, permitindo que a atividade administrativa do Conselho não seja interrompida mesmo diante de adversidades.

e) Segurança jurídica e financeira: transferência da responsabilidade pelos riscos à seguradora, conferindo maior estabilidade à gestão do patrimônio público.

f) Eficiência administrativa: simplificação da gestão de riscos por meio de uma apólice única, abrangendo prédio e conteúdo, com centralização da responsabilidade em uma única empresa seguradora.

g) Complementaridade às medidas já existentes: atuação conjunta com os sistemas de vigilância e monitoramento do CRF-RJ, compondo um modelo integrado de proteção patrimonial.

h) Tranquilidade institucional: redução do nível de exposição do Conselho e de seus gestores a riscos patrimoniais, assegurando condições para que a atenção permaneça voltada às atividades finalísticas da entidade.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Para viabilizar a contratação do seguro predial e garantir a efetividade da apólice, deverão ser observadas as seguintes providências pela Administração:

13.1.1. Inventário patrimonial atualizado: levantamento detalhado dos bens móveis, equipamentos e documentos que comporão a cobertura da apólice, com indicação de seus valores de reposição.

13.1.2. Definição das coberturas necessárias: confirmação, junto ao inventário e às áreas técnicas, das coberturas adicionais a serem contratadas (ex.: danos elétricos, recomposição de documentos, responsabilidade civil, roubo qualificado).

13.1.3. Pesquisa de preços de mercado: coleta de propostas junto a, no mínimo, três seguradoras devidamente registradas na SUSEP, assegurando comparabilidade de condições de cobertura, limites de indenização e franquias.

13.1.4. Análise técnica das propostas: avaliação qualitativa das apólices apresentadas, considerando não apenas o valor do prêmio, mas também o alcance das coberturas, as exclusões, os limites, as franquias e os serviços de assistência inclusos.

13.1.5. Acompanhamento da emissão da apólice: conferência das condições gerais e particulares, garantindo que os bens e riscos do CRF-RJ estejam integralmente contemplados.

13.1.6. Gestão e fiscalização contratual: designação de responsável interno para acompanhar o contrato, verificando a vigência da apólice, o pagamento dos prêmios e o atendimento da seguradora em caso de acionamento.

13.1.7. Atualizações periódicas: revisão anual do inventário patrimonial e da suficiência dos valores segurados, de modo a evitar subseguro e manter a proteção compatível com a realidade da instituição.

13.1.8. Adoção de medidas preventivas complementares: manutenção de sistemas de CFTV e vigilância, em alinhamento com a seguradora, visando à redução de riscos e à eventual negociação de condições mais vantajosas.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. A contratação do seguro predial para a nova sede do CRF-RJ não gera impactos ambientais diretos, uma vez que se trata de serviço de natureza securitária, sem produção de resíduos, consumo de insumos ou utilização de recursos naturais em sua execução.

14.2. Podem ser identificados, no entanto, impactos ambientais indiretos positivos, decorrentes da adoção de medidas preventivas e de mitigação de riscos associados ao contrato, tais como:

14.2.1. Estímulo a práticas preventivas: a exigência de sistemas de proteção contra incêndio, alagamentos e outros eventos de risco induz a instituição a manter equipamentos de segurança em bom estado, o que contribui para a redução de danos ambientais em caso de sinistro.

14.2.2. Redução de resíduos e desperdícios em sinistros: a cobertura para demolição, desentulho e recomposição de bens incentiva a destinação adequada de materiais após eventos danosos, evitando descarte irregular no meio ambiente.

14.2.3. Preservação do patrimônio construído: a reposição de bens a valor de novo e a reparação rápida de danos estruturais contribuem para a reutilização de espaços já existentes, evitando necessidade de reconstruções mais amplas e consumo adicional de recursos.

14.3. Dessa forma, a contratação, além de não gerar impactos ambientais adversos, pode contribuir de forma indireta para a mitigação de riscos e para práticas sustentáveis de gestão predial.

15. Análise de Riscos

Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Medidas de Mitigação/Tratamento
Subseguro (valor segurado			Realização de inventário patrimonial atualizado; definição de

inferior ao patrimônio real)	Médio	Alto	Limite Máximo de Indenização compatível com o prédio e bens móveis; revisões periódicas da apólice.
Exclusões de cobertura ou cláusulas restritivas não observadas	Médio	Alto	Análise minuciosa das condições gerais e particulares da apólice; apoio da assessoria jurídica; exigência de clareza contratual em edital.
Atraso na regulação do sinistro pela seguradora	Médio	Alto	Seleção de seguradoras com reputação consolidada; previsão de cláusulas de prazos de regulação; acompanhamento próximo pela fiscalização contratual.
Inadimplência no pagamento do prêmio	Baixo	Alto	Previsão orçamentária anual; gestão financeira atenta aos prazos de pagamento.
Cobertura insuficiente de riscos específicos (ex.: alagamentos, danos elétricos, tumultos)	Médio	Médio/Alto	Inclusão de coberturas adicionais essenciais; revisão periódica das necessidades de proteção conforme histórico de ocorrências e perfil do imóvel.
Dificuldade de comprovação de bens móveis para indenização	Médio	Médio	Inventário detalhado, com notas fiscais e registros fotográficos; atualização periódica.
Dependência de única seguradora	Alto	Médio	Exigência de habilitação junto à SUSEP; realização de pesquisa com várias seguradoras; análise comparativa das propostas antes da contratação.
Alterações no perfil de risco do imóvel (ex.: reformas, aumento de bens)	Médio	Médio	Comunicação imediata à seguradora; aditivos de cobertura quando necessário; atualização do inventário patrimonial.

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

16.1. A contratação de seguro predial para a nova sede do CRF-RJ mostra-se plenamente viável e necessária, à luz dos seguintes aspectos:

16.1.1. Viabilidade Técnica:

- O mercado securitário oferece apólices específicas para proteção de edifícios comerciais e institucionais, com coberturas amplas que atendem às necessidades do CRF-RJ.
- Já existe experiência prévia da Administração em contratos semelhantes (antiga sede e apólice do prédio atual), o que garante base técnica sólida para a especificação da solução.
- A contratação é compatível com as medidas de segurança já adotadas (CFTV, vigilância e manutenção predial), atuando de forma complementar para garantir proteção integral do patrimônio.

16.1.2. Viabilidade Econômica:

- O custo estimado (≈ R\$ 26.842,58/ano para LMI de R\$ 10.000.000,00) é proporcional ao valor do patrimônio protegido e encontra-se em conformidade com taxas de mercado aplicáveis a imóveis de grande porte localizados em áreas centrais.
- A apólice proporciona previsibilidade orçamentária, transferindo à seguradora a responsabilidade por indenizações que poderiam comprometer severamente os recursos financeiros do Conselho em caso de sinistro.

16.1.3. Viabilidade Jurídica:

- A contratação é amparada pela Lei nº 14.133/2021 (art. 6º e art. 23), que autoriza a Administração a adotar medidas de proteção patrimonial.
- O seguro predial é regulamentado pela SUSEP (Superintendência de Seguros Privados), garantindo conformidade legal e segurança jurídica ao contrato.
- A solução não comporta parcelamento, devendo ser contratada com uma única seguradora, em conformidade com as práticas do mercado e os princípios da eficiência e economicidade.

16.2. Conclusão:

16.2.1. A análise conjunta evidencia que a contratação do seguro predial é tecnicamente adequada, economicamente vantajosa e juridicamente possível, configurando-se como a solução mais eficaz para a proteção do patrimônio do CRF-RJ, a continuidade das atividades institucionais e a mitigação de riscos orçamentários e operacionais.

17. 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](#).

JOAO CASSIMIRO ARAUJO

Chefe da Administração



Assinou eletronicamente em 28/01/2026 às 11:56:32.