

COORDENAÇÃO DE EXPANSÃO IMOBILIÁRIA

Rio de Janeiro, 09 de junho de 2026.

Referência: Processo nº E-20/001.009307/2025

À/AO NÚCLEO DE LICITAÇÕES

Sr(a). [Coordenador(a); Diretor(a)],

Em análise à documentação encaminhada pela licitante KROLOW ENGENHARIA, verifica-se que o valor global ofertado corresponde a R\$ 8.937.800,37, frente ao orçamento estimado de R\$ 11.930.400,50, representando desconto aproximado de 25,08% em relação ao valor de referência. Verifica-se inicialmente que não foi apresentada planilha orçamentária contendo os preços unitários dos serviços ofertados, sendo disponibilizado apenas o valor global da proposta. Deste modo, não foi possível realizar a análise da aceitabilidade dos preços unitários e sua compatibilidade com os valores de referência adotados pela Administração.

Considerando o percentual de desconto apresentado, procedeu-se à análise da documentação encaminhada referente à exequibilidade da proposta. Contudo, verifica-se que não foi apresentada qualquer justificativa, documentação complementar ou elementos técnicos destinados à demonstração da exequibilidade dos preços ofertados. Não se verificou a apresentação de composição de custos adequada dos principais serviços, tampouco comprovação de condições operacionais, disponibilidade de equipamentos, infraestrutura própria, condições comerciais diferenciadas ou demais documentos aptos a justificar o desconto apresentado. Deste modo, não restou comprovada a exequibilidade da proposta apresentada.

No que se refere ao responsável técnico indicado para execução dos serviços, verifica-se a indicação da Engenheira Civil Fabiane Krolow, sócia da empresa, tendo sido comprovado o vínculo profissional com a licitante, bem como apresentado registro profissional e Certidão de Registro e Quitação junto ao CREA.

Quanto ao registro da empresa junto ao CREA, verifica-se que foi apresentada Certidão de Registro e Quitação de Pessoa Jurídica. Entretanto, conforme documentação apresentada, a certidão encontrava-se com validade expirada em 31/05/2026, permanecendo pendência quanto à regularidade do registro da empresa.

No tocante à qualificação técnico-operacional, verificou-se que a licitante apresentou documentação técnica para comprovação de experiência anterior. Todavia, da análise dos Atestados de Capacidade Técnica devidamente registrados junto ao conselho profissional competente, não se verificou o atendimento dos quantitativos mínimos exigidos no item 9.2.1 do Projeto Básico, conforme demonstrado abaixo:

- Serviço de execução de piso – quantitativo mínimo exigido de 1.042 m². Foi identificado quantitativo comprovado de 70 m², constante do documento "Clínica de Alergia", pág. 17;
- Serviço de revestimento de fachada – quantitativo mínimo exigido de 432 m². Não foi identificado Atestado de Capacidade Técnica devidamente registrado no Conselho que comprovasse a execução do quantitativo exigido;

- Serviço de fundação – quantitativo mínimo exigido de 897 m. Não foi identificado Atestado de Capacidade Técnica devidamente registrado no conselho que comprovasse a execução do quantitativo exigido;

- Serviço de estruturas (concretagem de estruturas de concreto armado) – quantitativo mínimo exigido de 132 m³. Foi identificado quantitativo comprovado de 54,43 m³, constante do documento "Orion 2", pág. 6;

- Serviço de vidraçaria – quantitativo mínimo exigido de 140 m². Foi identificado quantitativo comprovado de 38,64 m², constante do documento "Orion 2", pág. 6;

- Serviço de instalações elétricas (execução de obra predial com carga instalada mínima de 150 kVA ou área mínima de 720 m²) – não foi identificado Atestado de Capacidade Técnica devidamente registrado apto a comprovar o quantitativo mínimo exigido.

Adicionalmente, verificou-se que os documentos referentes aos empreendimentos "Top 4 Participações" e "Buffet Leila Malouf" se referem predominantemente à elaboração de projetos, não sendo aptos à comprovação da execução dos serviços exigidos para fins de qualificação técnico-operacional. Quanto aos demais documentos apresentados, observa-se que estes se restringem a Certidões de Acervo Técnico (CAT), ARTs e demais registros de atividades técnicas, desacompanhados dos respectivos Atestados de Capacidade Técnica devidamente registrados junto ao conselho profissional competente. Dessa forma, tais documentos não se mostram válidos para comprovação da capacidade técnico-operacional exigida no Projeto Básico.

Diante do exposto, esta Coordenação não identificou elementos suficientes para comprovar o atendimento integral dos requisitos de qualificação técnico-operacional previstos no Projeto Básico, bem como dos quantitativos mínimos exigidos para os itens de maior relevância técnica, permanecendo ainda pendências quanto à demonstração da exequibilidade da proposta e à regularidade da documentação de registro da empresa.

Encaminha-se o presente para apreciação da NULIC e adoção das providências cabíveis, permanecendo esta Coordenação à disposição para eventuais esclarecimentos complementares.

À DIRETORIA DE INFRAESTRUTURA E ENGENHARIA

Para ciência e anuência.

Atenciosamente,

HUGO MEDEIROS DE OLIVEIRA

COORDENAÇÃO DE EXPANSÃO IMOBILIÁRIA

Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro



Documento assinado eletronicamente por **HUGO MEDEIROS DE OLIVEIRA, Analista Especializado da Defensoria Pública**, em 10/06/2026, às 13:31, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.rj.def.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **2117964** e o código CRC **C397905F**.

Avenida Marechal Câmara, 314 - Bairro Centro
Rio de Janeiro - RJ - CEP 20020-080
- www.defensoria.rj.def.br