



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA AR CONDICIONADO

Data de Elaboração: 04/11/2025



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar - ETP reúne o conjunto de informações indicativas e as condições preliminares exigíveis para avaliar a viabilidade da contratação de empresa especializada na prestação de serviços de manutenção, corretiva e preventiva, do sistema de ar condicionado existentes no CISBAF e na Central de Regulação da Baixada Fluminense, incluindo os serviços de instalação e desinstalação dos aparelhos, fornecimento e substituição de peças, compressores, componentes e acessórios, estes sob demanda, conforme necessidades do CISBAF.

1.2. O **ETP** ora apresentado constitui a primeira etapa do Planejamento da Contratação, regido e tendo por base a Resolução nº 003/2024 do CISBAF, a Lei Federal 14.133/2021 e demais legislação pertinente buscando estabelecer as melhores e mais vantajosas condições de aquisições para atendimento das demandas necessárias ao adequado funcionamento do CISBAF.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A necessidade da contratação nasce a partir da existência de diversos aparelhos de ar condicionado nos setores que compõem o CISBAF, essenciais para a climatização adequada dos ambientes sendo um fator essencial para o bem-estar dos servidores e do público externo, bem como a necessidade de se manter uma manutenção adequada desses aparelhos visando assegurar a qualidade do ar interior, em conformidade com as normas de saúde e segurança do trabalho, prevenindo complicações na saúde dos servidores e público externo que frequentam o CISBAF.

2.2. Ademais, se mostra indispensável a presente contratação visando prolongar a vida útil dos equipamentos, evitando falhas prematuras e a necessidade de substituições dispendiosas e emergenciais. A prática de manutenções apenas quando o equipamento falha se mostra economicamente desvantajosa a longo prazo, onerando o erário com custos de reparo mais elevados e com a compra de novos aparelhos. Portanto, a contratação atende diretamente ao princípio da economicidade.

2.3. A medida é indispensável para assegurar a conformidade legal, a saúde e o bem-estar de seus ocupantes, a preservação do patrimônio público, a eficiência operacional e a aplicação responsável dos recursos públicos.

3. SETOR REQUISITANTE

3.1. Coordenação Administrativa.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A contratada será responsável pelo fornecimento de todos os materiais de consumo, componentes e peças de reposição necessários para as manutenções, os quais deverão ser novos, de primeira qualidade e compatíveis com os modelos dos equipamentos;



4.2. Os serviços deverão ser executados por equipe técnica qualificada, com treinamento comprovado para as funções que desempenham. Os funcionários deverão se apresentar devidamente uniformizados, identificados por crachá e utilizando todos os Equipamentos de Proteção Individual (EPIS) necessários;

4.3. Após cada visita de manutenção (preventiva ou corretiva), a contratada deverá emitir um relatório técnico detalhado, descrevendo os serviços realizados, as medições efetuadas, as peças substituídas e o estado geral do equipamento, que será submetido à validação do fiscal do contrato;

4.4. A contratada tem a obrigação de manter, ao longo de toda a execução contratual, as mesmas condições de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista e de regularidade social exigidas na licitação, sob pena de sanções contratuais;

4.5. A contratada será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio da Administração ou a terceiros, decorrentes de ação ou omissão de seus empregados durante a execução dos serviços, obrigando-se a repará-los integralmente.

4.2. REQUISITOS LEGAIS DA SOLUÇÃO

A solução adotada neste documento deve orientar-se e respeitar as seguintes normatizações:

- Lei Federal nº 14.133/2021, que trata das normas gerais sobre licitações e contratos administrativos;
- Resolução CISBAF nº 003/2024, que regulamenta a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos no âmbito do Consórcio Intermunicipal de Saúde da Baixada Fluminense – CISBAF;
- Lei nº 13.589, de 4 de janeiro de 2018 que dispõe sobre a manutenção de instalações e equipamentos de sistemas de climatização de ambientes;
- Resolução nº 9, de 16 de janeiro de 2003, da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA) que dispõe sobre padrões referenciais de qualidade do ar interior, em ambientes climatizados artificialmente de uso público e coletivo.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. Análises das soluções disponíveis no mercado

Em estrita consonância com o que dispõe o Art. 18, § 1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, procedeu-se ao levantamento de mercado com o objetivo de analisar as soluções disponíveis que possam atender integralmente às necessidades do CISBAF, bem como identificar o universo de potenciais fornecedores e as práticas de contratação no setor público. O levantamento de mercado permitiu identificar as seguintes alternativas para atender à necessidade da Administração:

- **Contratação de Serviços de Manutenção Preventiva e Corretiva:** Consiste em firmar um contrato de prestação de serviços, com pagamentos mensais fixos. A contratada fica responsável por executar um cronograma de manutenções preventivas (conforme PMOC), bem como atender aos chamados de manutenção corretiva sempre que necessário;



- **Contratação de Serviços Sob Demanda (Avulsos):** Consiste em contratar uma empresa apenas quando um equipamento apresentar defeito ou para a execução de uma limpeza pontual. Essa solução não se mostra a mais vantajosa pois os custos serão imprevisíveis e potencialmente mais elevados em reparos emergenciais, maior tempo de indisponibilidade dos equipamentos, além do risco acentuado de falhas graves por ausência de prevenção.
- **Internalização dos Serviços (Equipe Própria):** Consiste na formação de uma equipe de servidores ou empregados públicos para realizar a manutenção, porém se mostra ineficiente pois traz um elevado custo para a Administração, necessidade de investimento em ferramentas e equipamentos específicos, complexidade na gestão de estoque de peças, encargos trabalhistas e previdenciários. Esta solução é considerada inviável para a estrutura atual deste órgão, cuja atividade-fim não é a manutenção predial.

5.2. Escolha do objeto da contratação

Com base na análise comparativa, a **Solução A** (Contratação de Serviços de Manutenção Preventiva e Corretiva) se apresenta como a mais eficiente, econômica e legalmente adequada para atender às necessidades da Administração. Este modelo é o único que assegura o cumprimento integral da legislação do PMOC, promove a conservação do patrimônio público, garante a continuidade das atividades administrativas em um ambiente salubre e oferece previsibilidade e controle sobre os gastos públicos, alinhando-se, portanto, aos princípios da eficiência e da economicidade.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1. Com base nas conclusões obtidas no levantamento de mercado, a solução selecionada para atender à necessidade de manutenção dos equipamentos de ar condicionado deste órgão é a contratação de empresa especializada para prestação de serviços contínuos de manutenção preventiva, preditiva e corretiva, com fornecimento de peças, componentes e materiais. Esta solução é descrita como um todo, considerando seu ciclo de vida e todos os elementos necessários para a plena satisfação da necessidade da Administração.

6.2. A solução é composta por um conjunto integrado de serviços e obrigações que visam garantir a operacionalidade, eficiência e segurança dos sistemas de climatização. Seus principais componentes são: serviços de manutenção preventiva e preditiva, serviços de manutenção corretiva, fornecimento de peças, insumos e materiais, gestão, controle e emissão de relatórios. Esta solução integral garante que a necessidade da Administração seja atendida de forma contínua e sistêmica, tratando o problema não como uma série de eventos isolados (quebras), mas como um processo de gestão de ativos que preza pela prevenção, eficiência e conformidade legal.

7. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

7.1. Definição do método para a estimativa das quantidades:

7.1.1. A escolha da contratação de empresa especializada nesse tipo de manutenção foi demonstrada no item 5.2 e as quantidades de serviços prestados estão baseados na quantidade de aparelhos de ar condicionado existentes atualmente na sede administrativa do CISBAF bem como na Central de Regulação do SAMU, conforme tabela abaixo:



MODELO	BTUS	QTD
Cassete	18.000	1
	24.000	3
	36.000	3
	48.000	1
Split Hi-Wall	9.000	7
	12.000	2
	18.000	14
	24.000	1
TOTAL		32

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. Foi uma estimativa preliminar de valor dessa contratação, que foi obtida através de cotação direta com empresa do ramo. Cumpre ressaltar que será realizada, em momento posterior, pesquisa de preços nos moldes do artigo 23 da Lei 14.133/2021.

Item	Descrição Resumida	Fonte de consulta de preços	Data Base	Quant. de aparelhos	Preço Empresa1	Preço Empresa 2
01	Prestação de serviços de manutenção, corretiva e preventiva, do sistema de ar condicionado existente na sede do CISBAF, incluindo os serviços de instalação e desinstalação dos aparelhos, fornecimento e substituição de peças, compressores, componentes e acessórios, estes sob demanda.	Cotação com empresa	Setembro/2025	32	R\$ 5.873,00	R\$ 5.900,00

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

9.1. O não parcelamento da presente contratação de justifica por alguns motivos, entre eles estão a natureza dos serviços de manutenção preventiva e corretiva que é intrinsecamente interligada. A correta execução da preventiva impacta diretamente a frequência e a gravidade das corretivas. Se o objeto for parcelado, a Administração enfrentará enorme difi-



culdade na fiscalização e na imputação de responsabilidades. Cumpre ressaltar, ainda que a contratação em item único assegura que uma só empresa detenha a responsabilidade técnica integral sobre o parque de equipamentos, facilitando a gestão da garantia tanto dos serviços prestados quanto das peças substituídas. Com vistas a assegurar a plena execução do objeto, a eficiência na fiscalização contratual e a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração, conclui-se pela inviabilidade técnica e econômica do parcelamento do objeto.

10. JUSTIFICATIVA DA PARTICIPAÇÃO OU NÃO DE PESSOA FÍSICA E/OU PROFISSIONAIS AUTÔNOMOS

10.1. Na presente contratação não será possível a participação de pessoa física pois a contratação exige uma estrutura mínima, com equipamentos, instalações, equipe de profissional e corpo técnico para a execução do objeto, que são incompatíveis com a natureza profissional da pessoa física.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda, visto que todas as demandas existentes para a referida contratação, já estão inclusas no objeto.

12. DEMONSTRAÇÃO DO ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

12.1. Não houve a publicação de PCA/2025, não tendo sido, portanto, dimensionada. Contudo, deverá ser inserida no processo informação de que existe dotação orçamentária capaz de suportar a presente despesa.

13. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

13.1. A presente contratação visa assegurar a continuidade, a eficiência e a qualidade dos serviços prestados pelo CISBAF, alinhando-se aos princípios da economicidade e do melhor aproveitamento dos recursos públicos. Os resultados pretendidos são:

- **Otimização do Gasto:** Substituir a cultura de manutenções corretivas emergenciais (reativas e de custo elevado) pela manutenção preventiva sistemática (proativa e de custo controlado), reduzindo o dispêndio global com falhas de equipamentos;
- **Eficiência Energética:** Assegurar que os equipamentos operem dentro dos padrões de fábrica, com filtros limpos e componentes regulados, resultando na redução do consumo de energia elétrica e, consequentemente, na diminuição de despesas operacionais (custeio);
- **Previsibilidade Orçamentária:** Permitir um melhor planejamento financeiro, visto que os custos de manutenção estarão fixados em contrato, evitando gastos inesperados que impactam o orçamento do Consórcio.
- **Preservação do Patrimônio Público:** Prolongar significativamente a vida útil dos aparelhos de ar condicionado pertencentes ao CISBAF, evitando a obsolescência precoce e a necessidade de aquisições substitutivas em curto prazo.
- **Plena Operacionalidade:** Garantir a máxima disponibilidade dos sistemas de climatização, mantendo os equipamentos em constante estado de funcionamento adequado.
- **Garantia de Salubridade e Conforto Térmico:** Proporcionar um ambiente de trabalho adequado e salubre para os servidores do Consórcio, bem como os usuários que utilizam as



instalações do CISBAF. A climatização adequada impacta diretamente a produtividade, o bem-estar e a qualidade do atendimento.

14. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

14.1. Não será utilizado nenhum recurso que demande alteração da estrutura atual.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E SOLUÇÕES MITIGADORAS

15.1. A contratada deve se atentar ao descarte de peças substituídas, como compressores, placas eletrônicas, metais, plásticos e filtros de ar contaminados. Sendo importante adotar práticas de logística reversa para o devido descarte dos materiais inutilizados, de modo a não comprometer o meio ambiente.

16. DO MAPA DE RISCOS E DA MATRIZ DE RISCOS

16.1. Fica dispensada a elaboração do Mapa de Riscos e da Matriz de Riscos na forma do art. 38 da Resolução CISBAF nº 003/2024.

17. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

17.1. O presente **Estudo Técnico Preliminar (ETP)** considerou a necessidade de contratação do objeto, os requisitos técnicos, legais, ambientais e os do próprio negócio, o mercado em que o objeto se encontra inserido, bem como todos os demais requisitos necessários para a caracterização e quantificação da demanda identificada, bem como o processo de escolha da solução que melhor se adequa à Instituição nesta oportunidade. Foram considerados ainda os requisitos ambientais; os aspectos legais.

17.2. Desta forma, entende-se ser **VIÁVEL** a contratação em comento, e visando dar início à implementação do objeto aqui delineado, recomenda-se a elaboração de Termo de Referência com base no presente estudo e o encaminhamento para o setor competente para o prosseguimento do feito.

Nova Iguaçu, 04 de novembro de 2025.

Elaborado por: Andressa da Graça Sampaio Coordenador de Administração 10143-5	Aprovado por: ROSANGELA BELLO:46987215715 Assinado de forma digital por ROSANGELA BELLO:46987215715 Dados: 2025.11.04 13:24:57 -03'00' Rosangela Bello Secretaria Executiva 10002/01
---	--