

Estudo Técnico Preliminar 4/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 018.00020029/2024-31

2. Descrição da necessidade

2.1 Contratação de serviços de manutenção preventiva, corretiva e emergencial, bem como serviços complementares com fornecimento de mão de obra e material, a serem executados com regime de dedicação exclusiva de mão de obra, com fornecimento, instalação, substituição e reposição de peças, materiais, equipamentos, instrumentos e outros insumos que se fizerem necessários, programado sob demanda, para o bom funcionamento do Arquivo Público do Estado

2.2 A contratação em questão se faz necessária para que se mantenha as instalações em perfeito estado de funcionamento, em razão da necessidade de zelar pela conservação e segurança do bem público, de forma a garantir sua utilização plena, contínua e segura para seus servidores, usuários, colaboradores e público em geral.

2.3 Relação da contratação dos serviços de manutenção preventiva, corretiva e emergencial, bem como serviços complementares:

2.3.1 Coberturas

Serviços mensais de manutenção em telhados/lajes

2.3.2 Instalações Elétricas

Serviços anuais de manutenção em cabine primária/secundária/cabine de barramentos;

Serviços semanais de manutenção em geradores de energia;

Serviços quinzenais de manutenção em transformadores de potência;

Serviços mensais de manutenção em Nobreak's;

Serviços quinzenais de manutenção em quadro de transferência automática;

Serviços quinzenais de manutenção em painéis de MT(Média Tensão) e BT(Baixa Tensão);

Serviços mensais de manutenção em quadros de distribuição de BT(Baixa Tensão);

Serviços semestrais de manutenção na rede de eletrodutos e eletrocalhas;

Serviços trimestrais de manutenção nas fiações e conexões elétricas;

Serviços mensais de manutenção no sistema de iluminação e tomadas;

Serviços mensais de manutenção no sistema de iluminação de emergência;

Serviços anuais de manutenção no sistema de SPDA(Sistema de Proteção contra descargas atmosféricas) e aterramento e,

Verificação do funcionamento de lâmpadas, tomadas e interruptores.

2.3.3 Sistemas Hidráulicos e Sanitários

Serviços mensais de manutenção em cavaletes de entrada de água;

Serviços mensais de manutenção e reservatório de água;

Serviços anuais de manutenção em reservatório de água;

Serviços mensais de manutenção em tubulações e conexões de água, fria, servida e esgoto;

Serviços mensais de manutenção no sistema de captação de águas pluviais;

Serviços mensais de manutenção em bombas hidráulicas;

Serviços trimestrais de manutenção em caixas de gorduras e de inspeção;

Serviços trimestrais de manutenção em louças e metais e;

Serviços diários de verificação de vazamento no sistema hidráulico.

2.3.4 Sistema de Combate e Prevenção contra Incêndio

Serviços mensais de manutenção em rede de Hidrantes;

Serviços trimestrais de manutenção em rede de Hidrantes;

Serviços semestrais de manutenção em rede de Hidrantes;

Serviços mensais de manutenção em bombas de incêndio;

Serviços trimestrais de manutenção em bombas de incêndio;

Serviços trimestrais de manutenção em sistema de sprinklers e válvulas;

Serviços trimestrais de avaliação dos extintores

2.3.4.1 Recarga de extintores anual de:

143 unidades de CO₂ – 6kg,

87 unidades de H₂O – 10 litros;

38 unidades de PQS – 4kg e

01 unidade de CO₂ – 25 kg.

2.3.4.2 Serviços mensais de manutenção na central de detecção e alarme de incêndio;

2.3.4.3 Serviço anual de curso teórico e prático de formação de brigada de incêndio.

2.3.5 Mobiliário

Serviços mensais de mobiliário;

Serviços quinzenais de transporte de mobiliário e;

Serviços trimestrais de avaliação do sistema de persianas

2.3.6 Revestimentos

Serviços trimestrais de avaliação e análise de pisos (porcelanatos, cerâmicas laváveis, em mantas, em placas, cimentados, etc.);

Serviços trimestrais de avaliação e análise de argamassas, recobrimentos de paredes (riscos, fissuras, trincas, etc.);

Serviços trimestrais de avaliação e análise dos forros(madeira, placas de gesso, gesso acartonado, etc) e,

Serviços anual de manutenção dos painéis termoacústicos das fachadas do edifício.

2.3.7 Purificadores de Água

Serviços de manutenção de purificadores de água e troca de refil.

2.3.8 Serviços mensais de jardinagem e paisagismo

Serviços de manutenção e conservação de jardins;

Serviços de paisagismo.

2.3.9 Serviços Eventuais sob demanda

Serviços trimestrais de chaveiro,

Serviços trimestrais de marcenaria,

Serviços trimestrais de vidraçaria,

Serviços trimestrais de serralheria.

2.4 SOFTWARE

A CONTRATADA deverá dispor de 01 (um) Software de gerenciamento de Manutenção, com as seguintes características:

2.4.1 O Responsável pela execução do contrato fará os contatos necessários, por telefone, correio eletrônico ou qualquer outra forma escrita, para atender as cláusulas contratuais quando necessário;

2.4.2 Os engenheiros (civil e eletricitista) serão responsáveis pela coordenação e execução dos serviços de suas competências (atribuições técnicas), quadro de funcionários e pela qualidade dos serviços executados;

2.4.3 Os técnicos em edificações serão responsáveis pela rotina diária dos serviços de manutenção e pela elaboração de relatórios gerenciais dos serviços executados, materiais utilizados, atendimentos emergenciais e programados, utilizando-se de, entre outros meios, microcomputadores com software específico para gerenciamento de manutenção predial;

2.4.4 Os técnicos de planejamento serão os responsáveis pelo planejamento mensal das manutenções preventivas e dos serviços de correção programadas;

2.4.5 O técnico de segurança do trabalho fará visita a unidade da CONTRATANTE fiscalizando o uso correto de equipamentos de proteção;

2.4.6 A CONTRATADA deverá fornecer e operar um software de gerenciamento de manutenção para ordens de serviços, e será responsável pelo correto preenchimento e atualização das informações ali inseridas, que deverá, no mínimo, conter as seguintes características básicas:

2.4.6.1 Disparar ordem de serviços automaticamente, de acordo com calendário de manutenção, a ser programado pela CONTRATADA;

2.4.6.2 Controlar o cronograma de manutenção preventiva (atividades e equipamentos);

2.4.6.3 Controlar os chamados (OS) de manutenção corretiva (abertura, status, solicitador, pendências, responsável etc.), que serão feitas pela CONTRATANTE.

2.4.6.4 Permitir a inserção de informações e descrições da solução dada ao problema;

2.4.6.5 Gerenciar e acompanhamento de pendências dos serviços de manutenção;

2.4.6.6 Gerenciar o total de manutenções solicitadas em comparação com o total de manutenções realizadas;

2.4.6.7 Gerenciar o total de material utilizado por período, local de utilização e o serviço (OS) em que foi utilizado;

2.4.6.8 Gerenciar o tempo de realização dos serviços de manutenção;

2.4.6.9 Gerenciar a qualidade dos serviços executados (com envio de avaliação dos serviços ao usuário);

2.4.6.10 Permitir a inserção de comentários de satisfação da CONTRATANTE sobre os serviços realizados;

2.4.6.11 Oferecer a geração de relatórios técnicos-gerenciais, como histórico de intervenções dos equipamentos, materiais utilizados, tempo médio entre reparos/falhas, geração de gráfico, etc.;

2.4.6.12 Gerar arquivo texto de históricos.

Observação: O software deverá ser utilizado via WEB.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Arquivo Publico do Estado de São Paulo	Thiago Lima Nicodemo

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 Os serviços referentes a esta contratação deverão ser executados pela empresa, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, de acordo com as especificações definidas, sendo que a contratada deverá assumir a responsabilidade por todas as providências e obrigações estabelecidas na legislação vigente.

4.2 A prestação dos serviços contratados deverá ser executada na Unidade do Arquivo Público do Estado, localizado na Rua Voluntários da Pátria, 596 – Santana – SP

4.3 A CONTRATADA deve ter quadro de funcionários suficientes para atender, simultaneamente, as demandas de manutenção preventiva, corretiva e emergencial na unidade predial supracitada. Os serviços devem ser prestados de modo contínuo, com fornecimento de mão de obra, equipamentos e os materiais necessários para atender a execução plena do objeto.

4.4 A Contratada deverá dispor de equipe mínima permanente, da seguinte forma:

4.4.1 - Equipe fixa no local do trabalho, localizado na Rua Voluntários da Pátria, 596 - Santana, no município de São Paulo / SP das 08:00 às 17:00 horas de segunda a sexta feira, composta dos seguintes profissionais:

01 gestor responsável pela execução contratual indicado com formação superior e experiência comprovada de 5 anos em gestão de manutenção,

01 técnico eletrotécnico ou de edificações,

01 oficial eletricista;

01 ajudante eletricista;

01 oficial de hidráulica;

01 ajudante de hidráulica;

01 oficial de manutenção;

01 auxiliar de manutenção.

4.4.2 – Equipe não fixa, disponível 24 horas, 07 dias por semana no local do trabalho na Rua Voluntários da Pátria, 596 - Santana, composta dos seguintes profissionais:

01 Engenheiro civil;

01 Engenheiro eletricista;

01 Técnico em edificações;

01 Técnico de planejamento;

01 Técnico em segurança do trabalho;

01 Técnico em eletricidade.

4.5 A Contratada deverá dispor de equipe eventual, disponível 24 horas, 07 dias por semana, composta dos seguintes profissionais:

Chaveiro;

Marceneiro;

Vidraceiro e

Serralheiro.

4.6 O contrato terá duração inicial de 30 (trinta) meses podendo ser prorrogado, conforme os artigos 106 e 107 da Lei 14.133 /2021.

4.7 A empresa a ser contratada deverá garantir qualidade, o cumprimento das metas e prazos dos serviços de manutenção, bem como as condições de segurança das instalações prediais, conforto ambiental, higiene, entre outros, para continuidade dos serviços, buscando a maior economicidade e o menor impacto ambiental possível, obedecendo rigorosamente as portarias institucionais, normas técnicas e legislações vigentes;

4.8 Os serviços prestados pela empresa serão avaliados de acordo com o Formulário de Avaliação de Qualidade dos Serviços de Manutenção, citado na Cláusula 6.14 do T.R. e constante de seu Anexo I - MEMORIAL DESCRITIVO - DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS, que subsidiará os pagamentos de acordo as medições realizadas;

4.9 A empresa deve ser especializada na prestação de serviços comuns de manutenção predial (preventiva, corretiva e emergencial) de instalações comerciais, públicas ou privadas, podendo subcontratar atividades ou serviços em até 25% (vinte e cinco por cento) do valor do contrato.

4.9.1 Poderão ser subcontratados os seguintes serviços:

Chaveiro,

Marcenaria,

Vidraçaria,

Serralheria,

Manutenção de bebedouros/purificadores de água,

Recarga de extintores,

Treinamento para brigada de incêndio.

4.10 A prestação dos serviços do referido item 4.9, não gera vínculo empregatício entre os empregos da CONTRATADA e a CONTRATANTE, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta;

4.11 As empresas licitantes poderão realizar vistoria, facultativa, nas instalações do local de execução dos serviços, acompanhado por servidor designado para este objetivo mediante prévio agendamento;

4.12 Todos os funcionários da CONTRATADA e das empresas eventualmente subcontratadas - utilizados na execução dos serviços de manutenção predial (preventiva, corretiva e emergencial) e nas manutenções diversas (instalação, desinstalação) - deverão ser tecnicamente habilitados com conhecimentos dos serviços a serem executados, em conformidade com as normas em vigor e legislações específicas, em vigor;

4.13 Requisitos técnicos da contratação

4.13.1. Deverá ser apresentado Atestado de Capacidade Técnica de fornecimento, emitida por Pessoa Jurídica de Direito Público ou Privado, declarando que a empresa já promoveu o fornecimento da mesma natureza do objeto desta contratação, comprovando aptidão para o fornecimento do objeto pertinente de maneira compatível com as especificações.

4.13.2. Certidão de registro/quitação da contratada junto ao CREA / CAU, da qual deverá constar os nomes dos profissionais que poderão atuar como responsáveis técnicos pelos serviços a serem executados, conforme disciplina a Resolução 425/98 do CONFEA, artigo 4º, parágrafo único.

4.13.3. Comprovação de aptidão técnica, consistente na apresentação de uma ou mais certidões de acervo técnico expedidas pelo CREA / CAU, em nome dos profissionais que exercerão a função de responsáveis técnicos, comprovando a execução de serviços com características similares ao objeto a ser contratado, mediante apresentação de Atestado de Capacidade Técnico-profissional.

4.13.4. A avaliação prévia do local de execução dos serviços é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, sendo assegurado ao interessado o direito de realização de vistoria prévia, acompanhado por servidor designado para esse fim, de segunda à sexta-feira, das 09 (nove) horas às 16 (dezesseis) horas.

4.13.5. Serão disponibilizados data e horário diferentes aos interessados em realizar a vistoria prévia.

4.13.6. Para a vistoria, o representante legal do fornecedor ou responsável técnico deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil e documento expedido pelo fornecedor comprovando sua habilitação para a realização da vistoria.

4.13.7. Caso o licitante opte por não realizar a vistoria, deverá prestar declaração formal de seu representante legal de que conhece o local e as condições da realização do objeto, ou declaração formal assinada por seu responsável técnico acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.

4.13.8. O interessado não poderá pleitear modificações nos preços, nos prazos ou nas condições contratuais, tampouco alegar quaisquer prejuízos ou reivindicar quaisquer benefícios sob a invocação de insuficiência de dados ou de informações sobre o local em que será realizado o objeto da contratação.

4.14. Requisitos de sustentabilidade

4.14.1 Os serviços prestados pela empresa contratada deverão fundamentar-se no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e material consumidos, bem como a geração de resíduos, além do desperdício de água e consumo excessivo de energia. Sempre que possível fazer uso de energia renovável.

4.14.2. A contratada deverá ter pleno conhecimento e se responsabilizar pelo trabalho seguro das pessoas envolvidas no manuseio de ferramentas, equipamentos e produtos inflamáveis, conforme legislação em vigor do Ministério do Trabalho. Esta também se responsabilizará por ações e/ou omissões sobre os resíduos e rejeitos sólidos, líquidos e derivados, nos locais de realização dos serviços, removendo e promovendo a devida destinação.

4.14.3. A contratada deverá ainda observar e cumprir a legislação ambiental pertinente ao objeto da contratação, visando a efetiva aplicação e critérios, ações ambientais e socioambientais quanto à inserção de requisitos de sustentabilidade ambiental nos editais de licitação promovidos pela Administração Pública.

4.15. Requisitos normativos que disciplinam os serviços a serem contratados

4.15.1. Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

4.15.2. Normas da ABNT e das legislações pertinentes para execução de todos os serviços aplicáveis na execução de serviços comuns de engenharia, inclusive no que tange a qualidade dos materiais.

4.15.3. Lei nº 5.194, de 24 de dezembro 1966, que regula o exercício das profissões de Engenharia e dá outras providências.

4.15.4. Lei nº 12.378/2010 regula o exercício da Arquitetura e cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e das Unidades da Federação (CAU/UF).

4.15.5. Lei nº 6.496, de 07 de dezembro de 1977, que institui a “Anotação de Responsabilidade Técnica” na prestação de serviços de Engenharia, autoriza a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA, de uma mútua de assistência profissional, e dá outras providências.

4.14.6. Resolução CONAMA nº 307, de 05 de julho de 2002, que estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Tendo em vista os serviços a serem contratados, informamos que no mercado existe um grande número de fornecedores, o que garante a participação das empresas e consequentemente a competitividade, visando a obtenção de melhores preços;

5.2. Foram verificadas as condições e exigências do mercado fornecedor para a necessidade levantada, de modo a possibilitar a compatibilidade entre os requisitos propostos pela área técnica e as possíveis soluções que o mercado fornecedor pode proporcionar, em especial no que diz respeito a qualidade do produto/serviço e o prazo de entrega;

5.3. Verificou-se no Portal Nacional de Contratações Públicas, em diversos procedimentos licitatórios na modalidade pregão aptos a ofertar os serviços pretendidos, obedecendo as especificações, os requisitos e os critérios definidos para contratação;

5.4. A pesquisa de preços foi realizada com base no mercado fornecedor com empresas do ramo;

5.5. Considerando a contratação de serviços cujos padrões de desempenho e qualidade possam ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais no mercado, entende-se que a modalidade mais vantajosa para a Administração é o Pregão Eletrônico, haja vista o disposto nos artigos 29 e 6º, item XXI “a” da Lei Federal 14.1

6. Descrição da solução como um todo

6.1. Tendo em vista que não há servidor do quadro efetivo que possua especialização, a solução apresentada neste estudo pretende contratar empresa para serviços de manutenção Preventiva, corretiva e emergencial do Edifício Arquivo Público do Estado de São Paulo, localizado à rua Voluntários da Pátria, 596 - Santana, no município de São Paulo / SP;

6.2. Espera-se com essa contratação os seguintes efeitos:

6.2. Que se mantenha as instalações em perfeito estado de funcionamento, em razão da necessidade de zelar pela conservação e segurança do bem público;

6.2.1. Garantir a utilização plena, contínua e segura dos servidores, funcionários terceirizados, colaboradores, pesquisadores e o público em geral, bem com os patrimônios localizados no entorno da edificação;

6.3. Para essa contratação optou-se pela licitação na modalidade Pregão Eletrônico, forma de contratação mais vantajosa para a administração pública, além disso, essa modalidade de contratação melhora a qualidade técnica dos procedimentos licitatórios, possibilitando um planejamento integrado de contratações, reduzindo duplicidade de esforços entre as áreas da Pasta e otimizando o trabalho dos gestores com ênfase nas atividades de licitações e contratos, ensejando economia processual.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Os serviços a serem contratados e os respectivos materiais, conforme tabela abaixo, foram estimadas no Termo de Referência que integra os autos:

Anexo II (PLANILHA MANUTENÇÃO PREVENTIVA) e III (PLANILHA MANUTENÇÃO CORRETIVA) do Termo de Referência

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 12.151.864,88

8.1. Valor (R\$): 12.151.864,88 (Doze milhões, cento e cinquenta e um mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e oitenta e oito centavos), baseado na média dos valores apresentados na pesquisa de mercado

GRUPO	ITEM	DISCRIMINAÇÃO DOS MATERIAS /	CATSER	UNIDADE DE	QUANTIDADE	PREÇO
-------	------	------------------------------	--------	------------	------------	-------

		SERVIÇOS		MEDIDA	TOTAL	MÉDIO
1	1	Manutenção preventiva	1627	Serviço	30 meses	R\$ 12.151.864,88
	2	Manutenção corretiva		Serviço e material (Tabela CDHU)		

8.2. Como método para estimar o valor da referida contratação, foi realizada pesquisa de preços, demonstrando o valor estimado da contratação, bem como as memórias de cálculo e a metodologia utilizada para a obtenção de preço, no caso, a média de 03 (três) orçamentos obtidos.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. O parcelamento da solução não é viável, do ponto de vista da eficiência técnica, com o gerenciamento do projeto permanecendo sob a gestão de um único contratado, resultaria em maior nível de controle da execução dos serviços por parte da Administração, concentrando a responsabilidade e a garantia dos resultados em uma única pessoa jurídica;

9.2. Para execução do objeto não há viabilidade técnica na divisão dos serviços, entende-se também que não há viabilidade econômica, uma vez que a tendência é que o custo seja reduzido para serviços contratados em sua totalidade, em função da diluição dos custos administrativos e lucro.

9.3. Isto posto, pelas razões elencadas, conclui-se que o parcelamento da contratação não é vantajoso para a administração por representar possível prejuízo ao conjunto do objeto a ser contratado.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. A presente contratação não está atrelada a nenhuma outra contratação.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratação Anual 2025, nos termos de Decreto estadual nº67.689, de 3 de maio, conforme detalhamento a seguir:

I) ID PCA do PNCP: 39467292000102-0-000001/2025

II) Data da Publicação no PNCP: 13/06/2024

III) Id do item no PCA: 192

IV) Classe/Grupo: 131;

V) Identificador da Futura Contratação: 530102-63/2025.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. Que se mantenha as instalações em perfeito estado de funcionamento, em razão da necessidade de zelar pela conservação e segurança do bem público;

12.2. Garantir a utilização plena, contínua e segura dos servidores, funcionários terceirizados, colaboradores, pesquisadores e público em geral, bem com os patrimônios localizados no entorno da edificação;

12.3. Garantir a segurança e o bem estar dos servidores, funcionários terceirizados, colaboradores, pesquisadores e transeuntes, bem com os patrimônios localizados no entorno da edificação.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. A Administração, deverá elaborar o Termo de Referência, contendo o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado para definir e dimensionar o item objeto da licitação, elaborado com base das indicações deste Estudo Técnico Preliminar;

13.2. Aprovação do Termo de Referência pela Autoridade Competente;

13.3. Elaboração das minutas de Edital e de Contrato em conformidade as minutas padronizadas aprovadas pela PGE e disponíveis no Toolkits do Portal do Compras SP;

13.4. Encaminhamento à Consultoria Jurídica para análise e manifestação.

13.5. No processo licitatório deverá a licitante observar as regras estabelecidas pela Lei Nº 14.133 de 2021 acerca da participação no procedimento, as diretrizes quanto a execução de serviços de engenharia, bem como obedecer às normas correlatas relacionadas ao objeto da contratação, além de:

13.5.1 Aquela que se consagrar vencedora deverá executar o contrato conforme as especificações contidas no Termo de Referência e seus anexos, assim como seguir os termos de sua proposta;

13.5.2 Comunicar ao Fiscal do contrato qualquer ocorrência irregular que se verifique no local dos serviços;

13.6. A Administração, irá prestar esclarecimentos ou informação quando solicitado pela CONTRATANTE.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Não haverá impacto ambiental no que diz respeito ao serviço a ser contratado, tendo em vista que se trata de Manutenção Preventiva, Corretiva e Emergencial com dedicação exclusiva de mão de obra e material.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **inviável** esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.

15.1. Justificativa da Inviabilidade

Após todas as considerações registadas nos itens anteriores, a equipe de planejamento aponta como viável a contratação, considerando a essencialidade da demanda, a natureza comum dos itens e a manifestação suficiente de fornecedores no mercado. Por fim, o atendimento desta demanda será por meio de manifestação na modalidade pregão eletrônico.

16. 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](#).

PAOLA RIVATTO DA SILVA

Chefe de seção



Assinou eletronicamente em 16/05/2025 às 10:52:36.