

# 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 CO<sub>2</sub> – 6kg,

87 unidades de H<sub>2</sub>O – 10 litros;

38 unidades de PQS – 4kg e

01 unidade de CO<sub>2</sub> – 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\$):** 12.151.957,61

8.1. Valor (R\$): 12.151.957,61 (Doze milhões, cento e cinquenta e um mil, novecentos e cinquenta e sete reais e sessenta e um 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\$ 12.151.957,61
	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 22/04/2025 às 17:15:11.*