

COMANDO DA 2 REGIAO MILITAR

Estudo Técnico Preliminar 24/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 64287.012695/2026-33

2. Descrição da necessidade

2.1. Trata-se da necessidade de contratação emergencial de empresa especializada para execução de serviços de reparo em 02 (dois) elevadores sociais instalados no Edifício Duque de Caxias, localizado na Av. São João, nº 566, São Paulo/SP, em razão de falhas graves identificadas nos sistemas de tração, com comprometimento da segurança operacional dos equipamentos.

2.2. A demanda teve origem no DIEx nº 2791-SALC/DivApAdm/2ªRM, de 19 MAR 26, que apontou a ocorrência de rompimento parcial do cabo de aço de tração em um dos elevadores (entrada pela Rua do Boticário), situação posteriormente agravada com a identificação de falha de mesma natureza em segundo elevador social (entrada pela Av. São João).

2.3. No elevador localizado na Rua do Boticário, foi constatado desgaste acentuado dos cabos de aço, com falhas nas tranças e comprometimento da integridade estrutural, bem como desgaste da polia de tração, demandando a substituição dos cabos, polia e componentes associados, conforme relatório técnico apresentado.

2.4. Já no elevador localizado na **Av. São João**, verificou-se situação mais crítica, caracterizada pelo **rompimento do cabo de tração**, ocasionando o travamento do sistema, com o contrapeso imobilizado no 12º andar e a cabina no 5º andar, exigindo, além da substituição dos cabos e componentes correlatos, a realização de intervenção técnica para movimentação controlada do sistema e restabelecimento das condições operacionais.

2.5. As condições identificadas configuram não conformidades críticas sob o ponto de vista de segurança, com risco concreto de acidentes envolvendo usuários e potencial dano ao patrimônio, tornando indispensável a execução imediata dos serviços corretivos.

2.6. Dessa forma, a contratação pretendida visa restabelecer, em caráter emergencial, as condições seguras de funcionamento dos elevadores, mediante a execução dos serviços técnicos específicos exigidos em cada equipamento, em razão das particularidades das falhas constatadas.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SPIMA	Maxwell Leite de Mattos Faro

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. A contratação deverá atender aos seguintes requisitos técnicos e operacionais, necessários à adequada execução dos serviços e ao restabelecimento seguro do funcionamento dos elevadores.

4.2. Requisitos Gerais:

4.2.1. A contratada deverá ser empresa especializada em manutenção, reparo ou modernização de elevadores, com capacidade técnica comprovada;

4.2.2. Deverá possuir registro regular junto ao CREA e habilitação técnica compatível com o objeto;

4.2.3. Deverá dispor de equipe técnica qualificada para execução dos serviços, observando as normas técnicas aplicáveis;

4.2.4. A execução deverá ocorrer conforme as boas práticas de engenharia e segurança, com observância das normas pertinentes.

4.3. Requisitos Técnicos Específicos – Elevador Rua do Boticário.

- 4.3.1. A contratação deverá contemplar, no mínimo:
- 4.3.2. Substituição dos cabos de aço de tração compatíveis com o sistema existente;
- 4.3.2. Substituição da polia de tração, em razão do desgaste dos canais;
- 4.3.3. Substituição dos tirantes e elementos de fixação (cunha-berço, porcas, arruelas e braçadeiras);
- 4.3.4. Instalação completa dos componentes, com regulagem e equalização do sistema;
- 4.3.5. Realização de testes operacionais e de segurança, com liberação do equipamento para uso.

4.4. Requisitos Técnicos Específicos – Elevador Av. São João.

- 4.4.1. A contratação deverá contemplar, no mínimo:
- 4.4.2. Substituição dos cabos de aço de tração;
- 4.4.3. Substituição da polia de tração;
- 4.4.4. Substituição dos tirantes e elementos de fixação;
- 4.4.5. Execução de procedimento técnico para movimentação controlada da cabina e do contrapeso, em razão do travamento do sistema decorrente do rompimento do cabo de tração;
- 4.4.6. Restabelecimento das condições operacionais do elevador, com realização de ajustes e testes de segurança;
- 4.4.7. Liberação do equipamento para funcionamento regular.

4.5. Materiais e Componentes

- 4.5.1. Todos os materiais empregados deverão ser novos, compatíveis com o fabricante dos equipamentos (Schindler) e adequados às especificações técnicas do sistema;
- 4.5.2. Os cabos de aço, polias e demais componentes deverão atender aos padrões técnicos exigidos para elevadores com capacidade de 700 kg / 10 passageiros;
- 4.5.3. Os materiais substituídos deverão ser considerados inservíveis para fins de reutilização.

4.6. Condições de Execução

- 4.6.1. Os elevadores deverão permanecer fora de operação durante a execução dos serviços;
- 4.6.2. A contratada deverá realizar os serviços com segurança, utilizando ferramentas e equipamentos adequados;
- 4.6.3. O acesso às áreas técnicas deverá ser previamente coordenado com a Administração;
- 4.6.4. Ao término dos serviços, deverá ser realizada inspeção técnica para verificação da conformidade da execução.

4.7. Garantia

- 4.7.1. A contratada deverá fornecer garantia mínima de 12 (doze) meses para os serviços executados e componentes substituídos, contados a partir da conclusão dos serviços.

4.8. Prazos

- 4.8.1. A contratada deverá iniciar os serviços em prazo de até 48 (quarenta e oito) horas compatível com a urgência da contratação;
- 4.8.2. O prazo de execução deverá observar, como referência, até 07 (sete) dias úteis por elevador, após a disponibilização dos materiais, conforme prática de mercado identificada.

4.9. Resultado Esperado

- 4.9.1. Restabelecimento integral das condições de funcionamento dos elevadores;
- 4.9.2. Eliminação dos riscos à segurança dos usuários;
- 4.9.3. Operação regular dos equipamentos, conforme parâmetros técnicos adequados.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Caracterização do mercado

5.1.1. O objeto da contratação insere-se no mercado de prestação de serviços técnicos especializados em manutenção corretiva de elevadores, o qual é composto por empresas habilitadas a executar intervenções mecânicas e estruturais em sistemas de transporte vertical, incluindo fornecimento de peças, componentes e mão de obra qualificada.

5.1.2. Trata-se de mercado com atuação predominantemente regional, com fornecedores que operam mediante assistência técnica direta, em razão da necessidade de inspeção in loco, especificidade dos equipamentos e exigência de suporte operacional durante a execução dos serviços.

5.2. Soluções disponíveis no mercado

5.2.1. Foram identificadas, no mercado, as seguintes alternativas para atendimento da necessidade:

5.2.2. execução de serviços de manutenção corretiva com substituição de componentes, mediante contratação de empresa especializada;

5.2.3. contratação do fabricante do equipamento ou representante autorizado

5.2.4. contratação de empresa independente de manutenção e modernização de elevadores, com fornecimento de peças compatíveis.

5.2.5. Considerando a natureza da falha identificada (cabos de tração e componentes associados), a solução tecnicamente adequada e usual de mercado consiste na substituição integral dos componentes comprometidos, com posterior regulagem e testes de segurança.

5.3. Levantamento de preços e condições praticadas

5.3.1. Foi realizada pesquisa de mercado com base em proposta técnica obtida junto à empresa especializada, contemplando os serviços necessários para cada elevador, conforme suas especificidades., uma vez que o condomínio já possui empresa contratada para realizar manutenção preventiva.

5.3.2. Para o elevador localizado na Rua do Boticário, o valor apresentado para execução dos serviços de substituição de cabos de aço, polia de tração e tirantes foi de R\$ 27.630,00 .

5.3.3. Para o elevador localizado na Av. São João, em razão de maior complexidade do serviço, incluindo intervenção para liberação do sistema travado, o valor apresentado foi de R\$ 44.485,00 .

5.3.4. Os prazos praticados no mercado indicam:

5.3.5. até 10 dias úteis para preparação de materiais;

5.3.6. aproximadamente 7 dias úteis para execução dos serviços por elevador.

5.4. Análise comparativa das soluções

5.4.1. A substituição dos cabos de aço e componentes correlatos apresenta-se como solução padrão de mercado para situações de desgaste crítico ou rompimento, sendo recomendada tecnicamente para restabelecimento da segurança operacional dos equipamentos.

5.4.2. A alternativa de manutenção paliativa ou reparo parcial não se mostra adequada, tendo em vista o comprometimento estrutural dos componentes, conforme apontado em relatório técnico.

5.5. Conclusão do levantamento de mercado

5.5.1. Diante do exposto, verifica-se que:

5.5.2. existe oferta de empresas aptas à execução dos serviços;

5.5.3. a solução adotada está alinhada às práticas usuais de mercado;

5.5.4. os valores obtidos refletem a complexidade distinta dos serviços a serem executados em cada elevador;

5.5.5. a contratação de empresa especializada para substituição dos componentes é a alternativa mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e de segurança.

5.5.6. Assim, o mercado apresenta condições suficientes para atendimento da demanda, dentro dos parâmetros de urgência exigidos pela situação.

6. Descrição da solução como um todo

- 6.1. Contratação emergencial de empresa especializada para execução de serviços de manutenção corretiva em 02 (dois) elevadores sociais do Edifício Duque de Caxias.
- 6.2. Fornecimento de materiais, peças, componentes, mão de obra especializada, ferramentas, equipamentos e demais insumos necessários à execução integral dos serviços.
- 6.3. Execução, no elevador da entrada pela Rua do Boticário, dos serviços de substituição dos cabos de aço de tração, da polia de tração e dos tirantes.
- 6.4. Execução, no elevador da entrada pela Av. São João, dos serviços de substituição dos cabos de aço de tração, da polia de tração e dos tirantes.
- 6.5. Execução, no elevador da entrada pela Av. São João, de procedimento técnico de movimentação controlada da cabina e do contrapeso, em razão do travamento decorrente do rompimento do cabo de tração.
- 6.6. Utilização de cabos de aço compatíveis com os equipamentos existentes, observadas as características técnicas dos elevadores, com capacidade de 10 passageiros e 700 kg.
- 6.7. Realização dos ajustes, regulagens, testes operacionais e testes de segurança necessários à liberação dos elevadores para uso.
- 6.8. Emissão de relatório técnico ou documento equivalente, ao final dos serviços, comprovando a execução, os testes realizados e a condição segura de funcionamento dos equipamentos.
- 6.9. Garantia dos serviços executados e dos componentes substituídos, conforme condições previstas na contratação.
- 6.10. Restabelecimento das condições seguras de funcionamento dos dois elevadores sociais, mitigando o risco à segurança dos usuários e à continuidade da utilização do edifício.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

- 7.1. 02 (dois) serviços de substituição de cabos de aço de tração, sendo 01 (um) para cada elevador social.
- 7.2. 02 (duas) polias de tração, sendo 01 (uma) por elevador.
- 7.3. 02 (dois) conjuntos de tirantes tipo cunha-berço, com respectivos elementos de fixação (porcas, arruelas e braçadeiras), sendo 01 (um) conjunto por elevador.
- 7.4. 02 (dois) serviços de desmontagem dos cabos de aço existentes e retirada dos componentes desgastados.
- 7.5. 02 (dois) serviços de instalação de novos cabos de aço de tração, com diâmetro aproximado de 12,70 mm, compatíveis com os equipamentos.
- 7.6. 02 (dois) serviços de instalação de polias de tração compatíveis com os sistemas existentes.
- 7.7. 02 (dois) serviços de instalação dos tirantes e elementos de fixação.
- 7.8. 01 (um) serviço de movimentação controlada da cabina e do contrapeso do elevador localizado na entrada pela Av. São João, em razão do travamento decorrente do rompimento do cabo de tração.
- 7.9. 02 (dois) serviços de regulagem, equalização e ajuste do sistema de tração dos elevadores.
- 7.10. 02 (dois) serviços de testes operacionais e testes de segurança para liberação dos elevadores.
- 7.11. 02 (dois) relatórios técnicos de conclusão dos serviços, sendo 01 (um) por elevador.
- 7.12. 02 (dois) serviços de disponibilização de equipe técnica especializada, incluindo mão de obra qualificada necessária à execução integral dos serviços.
- 7.13. O contratado deverá executar todos os serviços complementares, ajustes técnicos e fornecimento e instalação de peças, componentes, acessórios ou elementos que se façam necessários ao perfeito funcionamento, segurança e plena operacionalidade dos elevadores, ainda que não tenham sido expressamente previstos neste Estudo Técnico Preliminar, desde que tecnicamente indispensáveis à completa solução do objeto.
 - 7.13.1. Recomenda-se vistoria técnica no local para assegurar a completa compreensão do serviço necessário, não podendo, após isso, o contratado alegar desconhecimento das especificidades do serviço.
 - 7.13.2. O agendamento da visita será realizado no local indicado no item 2.1 deste estudo, não necessitando de agendamento prévio por parte dos interessados.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 81.976,28

8.1. Para o elevador localizado na entrada pela Rua do Boticário, o valor estimado para execução dos serviços de substituição de cabos de aço, polia de tração e tirantes é de R\$ 33.784,20.

8.2. Para o elevador localizado na entrada pela Av. São João, o valor estimado para execução dos serviços de substituição de cabos de aço, polia de tração, tirantes e intervenção para movimentação da cabina e do contrapeso é de R\$ 48.192,08.

8.3. O valor total estimado da contratação é de R\$ 81.976,28, correspondente à soma dos serviços necessários para ambos os elevadores.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. A solução proposta contempla a execução de serviços em 02 (dois) elevadores sociais distintos, os quais apresentam falhas de naturezas correlatas, porém com níveis de criticidade diferentes.

9.2. Embora seja possível a divisão do objeto em itens distintos, correspondentes a cada elevador, a contratação deverá ser realizada em grupo único, de modo a assegurar a execução integrada dos serviços.

9.3. A adoção de grupo único justifica-se pela necessidade de padronização técnica dos serviços, utilização de componentes compatíveis e uniformidade nos procedimentos de instalação, regulação e testes de segurança.

9.4. A execução por uma única empresa contratada reduz riscos de incompatibilidade técnica entre intervenções realizadas por diferentes prestadores, especialmente no que se refere ao sistema de tração e aos ajustes operacionais dos equipamentos.

9.5. A centralização da execução em um único contratado favorece a responsabilização técnica, a rastreabilidade dos serviços realizados e a garantia dos componentes substituídos.

9.6. Considerando o caráter emergencial da contratação, a não divisão do objeto contribui para maior celeridade na execução, evitando atrasos decorrentes de múltiplas mobilizações de equipes e coordenação entre diferentes contratadas.

9.7. Dessa forma, conclui-se que, embora o objeto seja divisível sob o aspecto técnico, não é recomendável o parcelamento da solução, devendo a contratação ocorrer em grupo único, com vistas à eficiência, segurança e adequada execução dos serviços.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Não foram identificadas, no momento, contratações correlatas necessárias para a viabilização direta do objeto pretendido, sendo a solução proposta suficiente para o atendimento da necessidade.

10.2. A execução dos serviços não depende de contratação prévia ou concomitante de outros objetos, tendo em vista que a empresa contratada deverá fornecer integralmente os materiais, componentes e mão de obra necessários.

10.3. Os serviços a serem executados possuem caráter autônomo, não estando condicionados à execução de outras contratações para sua efetividade.

10.4. Eventuais serviços acessórios não previstos poderão ser identificados durante a execução, contudo não configuram, neste momento, contratações interdependentes.

10.5. Registra-se, por fim, que os serviços de manutenção preventiva dos elevadores, caso existentes, não interferem na execução do objeto ora proposto, sendo este de natureza corretiva emergencial.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A presente contratação possui natureza emergencial, decorrente de falha superveniente identificada nos sistemas de tração dos elevadores, não sendo passível de previsão no planejamento anual de contratações.

11.2. A necessidade surgiu a partir de inspeção técnica que constatou desgaste crítico e rompimento de componentes essenciais, caracterizando risco à segurança dos usuários e à integridade do patrimônio.

11.3. Em razão de sua natureza, a contratação não consta do Plano de Contratações Anual, nos termos da legislação vigente, sendo justificada sua realização por meio de dispensa emergencial.

11.4. A solução proposta encontra-se alinhada com os objetivos institucionais de garantir a segurança das instalações, a preservação do patrimônio público e a continuidade das condições adequadas de uso do imóvel.

11.5. A contratação observa os princípios da eficiência, da economicidade e da segurança, ao propor solução imediata e tecnicamente adequada para mitigação do risco identificado.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. Restabelecimento das condições seguras de funcionamento dos elevadores sociais do Edifício Duque de Caxias.

12.2. Eliminação do risco de acidentes decorrentes de falhas nos cabos de aço e componentes do sistema de tração.

12.3. Retomada da plena operacionalidade dos equipamentos, assegurando a adequada mobilidade vertical dos usuários.

12.4. Preservação da integridade física dos moradores e usuários do edifício.

12.5. Proteção do patrimônio público, evitando danos decorrentes da continuidade de operação em condições inadequadas.

12.6. Redução da probabilidade de paralisação total dos elevadores e de impactos na rotina do edifício.

12.7. Garantia de execução dos serviços por empresa especializada, com aplicação de soluções técnicas adequadas.

12.8. Padronização das intervenções técnicas, com consequente melhoria na confiabilidade dos equipamentos.

12.9. Atendimento célere da demanda, em razão do caráter emergencial da contratação.

12.10. Mitigação de riscos administrativos decorrentes da inação frente à situação de perigo identificada.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Autuar processo administrativo para formalização da contratação por dispensa emergencial.

13.2. Juntar aos autos o DIEx que originou a demanda, bem como os relatórios técnicos e propostas comerciais que subsidiam a contratação.

13.3. Elaborar e aprovar o Estudo Técnico Preliminar e o Termo de Referência.

13.4. Realizar pesquisa de preços compatível com a urgência da contratação.

13.5. Providenciar a justificativa formal da dispensa de licitação, com fundamento no art. 75, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021, em razão da situação emergencial caracterizada pelas falhas nos sistemas de tração dos elevadores, que configuram risco à segurança dos usuários e ao patrimônio, demonstrando a urgência da contratação, a impossibilidade de aguardar o regular processamento de licitação e a limitação do objeto ao estritamente necessário para o restabelecimento das condições seguras de funcionamento dos equipamentos.

13.6. Submeter o processo à análise jurídica, quando cabível.

13.7. Obter autorização da autoridade competente para a contratação.

13.8. Formalizar a contratação com a empresa selecionada.

13.9. Designar fiscal ou equipe de fiscalização para acompanhamento da execução dos serviços.

13.10. Adotar medidas para interrupção do uso dos elevadores até a conclusão dos serviços, quando necessário à segurança.

13.11. Acompanhar a execução dos serviços, verificando o cumprimento das especificações técnicas.

13.12. Receber e atestar os serviços executados, mediante verificação técnica.

13.13. Registrar a conclusão dos serviços e arquivar a documentação pertinente no processo administrativo.

14. Possíveis Impactos Ambientais

- 14.1. Geração de resíduos metálicos decorrentes da retirada dos cabos de aço, polias e demais componentes substituídos.
- 14.2. Destinação de materiais inservíveis, com necessidade de descarte ambientalmente adequado, conforme normas aplicáveis.
- 14.3. Possibilidade de geração de resíduos sólidos diversos durante a execução dos serviços, tais como embalagens, peças substituídas e materiais auxiliares.
- 14.4. Risco de vazamentos pontuais de graxas ou lubrificantes durante a intervenção nos equipamentos.
- 14.5. Emissão de ruídos decorrentes da execução dos serviços de manutenção corretiva.
- 14.6. Necessidade de adoção de boas práticas pela contratada, visando minimizar impactos ambientais durante a execução dos serviços.
- 14.7. Destinação adequada dos resíduos gerados, priorizando reciclagem de materiais metálicos, quando possível.
- 14.8. Utilização racional de insumos e materiais, evitando desperdícios.
- 14.9. Os impactos ambientais decorrentes da contratação são considerados de baixa magnitude, temporários e restritos ao período de execução dos serviços.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

- 15.1. Declara-se viável a contratação pretendida, sob os aspectos técnico, operacional e econômico, tendo em vista que a solução proposta é adequada para o atendimento da necessidade identificada.
- 15.2. A solução mostra-se tecnicamente viável, considerando que os serviços previstos correspondem às práticas usuais de manutenção corretiva de elevadores, conforme evidenciado nos relatórios técnicos e propostas obtidas.
- 15.3. A contratação é operacionalmente viável, uma vez que existem empresas no mercado aptas à execução dos serviços, com disponibilidade de materiais e mão de obra especializada.
- 15.4. A solução é economicamente viável, tendo em vista que os valores estimados são compatíveis com os praticados no mercado para serviços da mesma natureza e complexidade.
- 15.5. A contratação é juridicamente viável, com enquadramento na hipótese de dispensa de licitação prevista no art. 75, inciso VIII, da Lei nº 14.133 /2021, em razão da situação emergencial caracterizada.
- 15.6. A adoção da solução proposta é necessária para eliminação dos riscos à segurança dos usuários e para o restabelecimento das condições adequadas de funcionamento dos elevadores.
- 15.7. Diante do exposto, conclui-se pela viabilidade da contratação emergencial, recomendando-se o prosseguimento do processo administrativo.

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](#).

ANDRE OTAVIO DE AGUIAR

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 05/05/2026 às 13:53:45.

PAULO HENRIQUE LOURENCO DA SILVA

Responsável pela contratação direta



Assinou eletronicamente em 05/05/2026 às 14:10:17.