

CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS P/PESSOAL DA M

Estudo Técnico Preliminar 12/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 63997.000415/2026-75

2. Descrição da necessidade

Contratação de empresa especializada na execução de serviços de manutenção em elevadores com modelos da fabricante Otis (principalmente Gen2), para prestação dos serviços de manutenção preventiva e corretiva dos 4 elevadores (2 sociais e 2 de serviço), instalados no Residencial Oceania em Brasília-DF, em virtude da necessidade de garantir o funcionamento permanente dos equipamentos até sua entrega ao condomínio, assegurando a segurança e acessibilidade dos usuários e futuros moradores do Empreendimento Residencial Oceania.

O serviço de manutenção desses equipamentos é fundamental para manter a segurança dos usuários. A prestação dos serviços pretende evitar danos aos equipamentos que configurem risco à integridade física ou prejuízos à edificação/usuários, além de otimizar custos processuais ao incluir peças no escopo, dispensando aquisições separadas demoradas.

Os referidos equipamentos, detalhados neste Termo de Referência e em seus anexos, demandam manutenção por empresa habilitada, conforme requisitos elencados neste documento, e com ART/CREA ativo e regular, incluindo reposição de peças originais, lubrificantes e materiais, em conformidade com normas ABNT NBR 16858, NBR 16083 e NR-18.

O objeto deste Estudo pode ser enquadrado na categoria de serviço comum de engenharia, pois os seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital por meio de especificações usuais no mercado e planos de manutenção recomendados pelo fabricante, de conhecimento público, sem prejuízo da qualidade do que se pretende contratar

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Departamento de Engenharia	CT(RM2-T) Ozanan

4. Descrição dos Requisitos da Contratação**Requisitos gerais:**

Disponibilizar mão de obra qualificada, composta por profissionais devidamente habilitados e com experiência comprovada em manutenção de elevadores Otis.

Utilizar peças originais Otis, componentes e materiais novos, legítimos e conforme documentos descritivos de manutenção em anexo, com prazo de garantia de acordo com a estabelecida na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

Requisitos técnicos específicos:

Justifica-se a contratação de serviços de manutenção preventiva e corretiva dos 4 elevadores Otis - conforme detalhamento nos anexos deste Estudo Técnico Preliminar - instalados no Residencial Oceania, em Brasília-DF (2 sociais e 2 de serviço), em virtude da necessidade de garantir seu funcionamento permanente até a entrega do Empreendimento ao Condomínio, assegurando segurança e acessibilidade aos usuários e futuros moradores das Unidades Habitacionais.

Os serviços abrangem, além de outras necessidades, inspeções periódicas, limpeza, lubrificação, regulagens, testes de segurança, reposição de peças originais Otis, lubrificantes e materiais de consumo, executados por empresa habilitada com ART/CREA ativo e regular, conforme:

- ABNT NBR 16858;
- NBR 16083;
- NR-18;
- POP 01.01 - Rotinas de Manutenção Preventiva (Revisão 03) - documento em anexo;
- GCS 220 GEN2-COMFORT - documento em anexo; e
- Manual do Usuário, Instruções do Elevador - documento em anexo;

A prestação integrada de manutenção e reposição de peças pela mesma empresa Contratada evita danos aos equipamentos que configurem risco à integridade física, não responsabilizando a CCCPM por prejuízos à edificação ou usuários, otimiza custos processuais com peças inclusas e assegura resposta emergencial para resgates, preservando a garantia contratual do fabricante.

Os serviços a serem contratados consistem em:

- a) Prestar manutenção preventiva, corretiva e emergencial nos elevadores, fornecendo peças, acessórios e materiais de consumo necessários à perfeita execução dos serviços dentro dos padrões exigidos pelo fabricante dos equipamentos e de acordo com as normas técnicas vigentes sem interferir ou prejudicar a rotina das pessoas/usuários que precisam utilizar os elevadores diariamente; e
- b) Realizar inspeções e testes minuciosos, limpeza, regulagem, lubrificação e ajuste geral nos sistemas e instalações, equipamentos mecânicos, elétricos, hidráulicos ou pneumáticos, com o objetivo de garantir o funcionamento eficiente, econômico e seguro.

Requisitos administrativos:

Garantir assistência técnica durante toda a vigência contratual.

Permitir, quando for o caso, a fiscalização e acompanhamento da execução dos serviços por representantes designados pela CCCPM;

Cumprir integralmente as normas de segurança do trabalho e meio ambiente, incluindo destinação correta de resíduos e peças substituídas;

Deverão ser cumpridos os prazos de atendimento das manutenções corretivas e preventivas, observados no item 6. Descrição da solução como um todo;

Local para execução dos serviços

Projeção k, SQNW-302 - Setor Noroeste - Brasília/DF, no Edifício Residencial Oceania.

5. Levantamento de Mercado

Para a definição do valor estimado da contratação, procedeu-se ao levantamento de preços de mercado por meio de pesquisa no portal Compras.gov, plataforma oficial do Governo Federal destinada à realização e consulta de processos de aquisição pública, bem como mediante consultas diretas a fornecedores do ramo.

A pesquisa de preços contemplou valores praticados em contratações (CATSER 3557 - Instalação/manutenção de elevadores, escadas rolantes, montacargas/plataforma/escadas) e também obtendo orçamento direto da TKE Elevadores, que hoje está contratada, pela Construtora do Edifício Residencial Oceania, para realizar manutenção periódica nos equipamentos observando-se a similaridade de escopo, e abrangência dos serviços.

Da participação de ME/EPP:

O Levantamento de mercado realizado na fase de planejamento indicou que o segmento é predominantemente composto por empresas de médio e grande porte, especialmente quando se trata de manutenção de equipamentos de marcas específicas, que exigem credenciamento técnico junto ao fabricante.

A restrição da disputa exclusivamente a ME/EPP poderia comprometer a competitividade, limitar a obtenção da proposta mais vantajosa e até mesmo resultar em contratação deserta ou fracassada, contrariando os princípios da eficiência, da economicidade e da seleção da proposta mais vantajosa previstos na Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, com fundamento no art. 49, inciso II, da Lei Complementar nº 123/2006, justifica-se a não aplicação da exclusividade às Microempresas e Empresas de Pequeno Porte na presente Dispensa Eletrônica, permitindo a participação de empresas de qualquer porte, a fim de assegurar ampla competitividade, segurança técnica e atendimento adequado ao interesse público.

Soluções encontradas no mercado:

Serviços completos com peças inclusas

Envolve mão de obra especializada, peças originais específicas para o modelo e fabricante do equipamento, lubrificantes e materiais. O pagamento será fixo por equipamento (conforme especificações dos equipamentos constantes neste ETP e em seus anexos), simplificando a gestão e garantindo atendimento emergencial, quando necessário.

Mão de obra separada dos materiais

Separa o serviço dos suprimentos, exigindo uma listagem específica e detalhada de peças para licitações paralelas e fiscalização minuciosa de cada reposição, o que gera demora na reposição dos itens necessários e aumenta os custos envolvidos no processo.

Definição

A primeira solução apresentada tende a centralizar a responsabilidade técnica em uma única ART/CREA, reduz tempo do equipamento inoperante, evita estoques desnecessários, facilita a fiscalização da execução dos serviços e tende a gerar economia no serviço contratado, uma vez que existe maior previsibilidade no pagamento (o qual ocorrerá de forma mensal). Assim sendo, a primeira solução apresentou-se com maior viabilidade e economicidade à necessidade apresentada.

6. Descrição da solução como um todo

Detalhamento do serviço contratado

Contratação de empresa especializada para prestação contínua de serviços de manutenção preventiva periódica, corretiva e emergencial dos 4 elevadores Otis Gen2 instalados no Residencial Oceania, Brasília-DF, com classificação de serviço comum por Preço Global. A Contratação abrangerá mão de obra técnica especializada, peças originais Otis, lubrificantes específicos, materiais de consumo e ferramentas, assegurando a manutenção periódica necessária, atendimentos emergenciais e funcionamento ininterrupto dos equipamentos até a efetiva entrega do Empreendimento Oceania ao Condomínio instituído.

A contratação é essencial para garantir o pleno funcionamento e manutenção periódica do patrimônio público durante o período entre a conclusão das obras, a entrega das unidades aos beneficiários da CCCPM e cumprimento de procedimentos necessários para a Instalação do Condomínio.

Estima-se que a contratação seja necessária por até 6 (seis) meses, período compreendido até a entrega do empreendimento ao condomínio, com possibilidade de prorrogações sucessivas por iguais períodos de 6 (seis) meses, não ultrapassando 24 (vinte e quatro) meses no total. Tal prazo está alinhado às diretrizes da Circular nº 22/2026 da Secretaria-Geral da Marinha, que estabelece o limite máximo de 24 meses para este tipo de contratação.

Documentos necessários

- **Experiência mínima da empresa:**
- **Empresa:** A empresa deverá:
 - Comprovar experiência mínima de 3 (três) anos na execução de serviços de manutenção preventiva, corretiva e emergencial de elevadores da marca Otis, mediante apresentação de atestados de capacidade técnica, acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica – ART
 - Possuir objeto social compatível com serviços de instalação e manutenção de elevadores, com CNAE específico para essa atividade;
 - Comprovar registro e regularidade junto ao CREAMDF como pessoa jurídica prestadora de serviços de engenharia, nos termos da legislação profissional;
 - Apresentar documentação de regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária exigida na legislação aplicável.
- **Engenheiro Responsável Técnico:** A empresa deverá possuir ao menos um Engenheiro responsável técnico com, no mínimo, as seguintes características:
 - Engenheiro mecânico, ou outra formação que detenha, formalmente, atribuições para responsabilizar-se tecnicamente pela prestação dos serviços de manutenção de elevadores e equipamentos de transporte vertical (nos termos da Resolução CONFEA nº 218/197, da Decisão Normativa CONFEA nº 36/1991 e outras normatizações pertinentes), com registro ativo e regular no CREAMDF;
 - Comprovação de experiência específica, por meio de Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs) e/ou atestados, em serviços de manutenção, assistência técnica ou laudos de elevadores Otis; e
 - Comprovação de participação em curso(s) de capacitação ou treinamento técnico em elevadores Otis;
- **Técnicos:** Os profissionais técnicos que atuarão diretamente na manutenção dos elevadores deverão:

Durante a PRIMEIRA VISITA CONTRATUAL DE MANUTENÇÃO, ressalta-se a necessidade de observância dos procedimentos constantes no Manual POP 01.01 Rotinas de Manutenção Preventiva (Revisão 3), em anexo.

Alinhado ao PLANO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA da OTIS, em anexo, a Contratada deverá apresentar, logo após a assinatura do contrato e antes do início da prestação dos serviços, o Plano de Manutenção Flexível (PMF) à Fiscalização Técnica.

A manutenção preventiva deverá ser realizada obedecendo as rotinas/atividades e as frequências definidas no PMF, no horário de expediente comercial (de segunda a sexta-feira, das 09:00 às 16:00 horas), com prévio agendamento. O agendamento para os serviços de manutenção preventiva deverá ser realizado junto ao Fiscal Técnico designado pela CONTRATANTE, após a assinatura do contrato e obedecido o prazo estipulado em contrato. Qualquer mudança de data ou cronograma deverá ser comunicado pelo CONTRATADO, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, ao Fiscal do Contrato.

Caso, em um único dia não seja possível realizar toda a manutenção preventiva necessária, a CONTRATADA deverá retornar nos dias subsequentes, quantas vezes forem necessárias, até que o equipamento/elevador esteja em perfeitas condições de operação, de uso e de segurança.

Após cada execução dos serviços de manutenção preventiva, uma etiqueta deverá ser afixada, pelo CONTRATADO, em local visível na cabine do elevador, constando a data do serviço prestado e o nome do Responsável Técnico executor, bem como, se for o caso, a relação de peças, materiais, acessórios ou componentes aplicados durante a execução dos serviços de manutenção.

- Manutenção Corretiva e Emergencial

Consiste em serviços gerais a serem executados de forma imediata que fogem das rotinas pré-estabelecidas da manutenção preventiva/periódica e deverá ser executada pela CONTRATADA sempre que houver necessidade de consertos e reparos para restaurar o perfeito funcionamento dos elevadores que estiverem inoperantes ou com mau funcionamento que comprometa seu uso regular.

A comunicação do defeito do equipamento/elevador poderá ser detectada pela própria empresa ou será realizada pelo CONTRATANTE, via telefone e por e-mail, utilizando-se dos serviços de Central de Atendimento Telefônico ou de Serviço de Plantonista, comprometendo-se, a CONTRATADA, a manter registros das chamadas, constando a data, hora, nome e identificação funcional do servidor/funcionário que tenha solicitado o serviço, marca ou modelo do elevador e uma descrição resumida do defeito.

A manutenção corretiva poderá ser requisitada pela Fiscalização do Contrato quando este considerar oportuna e urgente a prestação dos serviços para tornar operantes equipamentos/elevadores defeituosos que possam colocar em risco a integridade física de usuários ou de estrutura de edificações

O atendimento pelo CONTRATADO deverá ser ágil para os chamados do CONTRATANTE, sempre que um equipamento apresentar sinais de mau funcionamento, substituindo ou reparando, conforme a necessidade técnica, peças, materiais, acessórios e/ou componentes necessários para que os elevadores sejam disponibilizados nas condições normais de uso.

Na oportunidade do registro do atendimento do chamado a CONTRATADA deverá emitir Ordem de Serviço (OS) para a formalização da prestação de serviços de manutenção corretiva, cujo preenchimento do referido formulário próprio deverá conter, no mínimo, as seguintes informações básicas:

- Endereço completo da realização do serviço;
- Data e horário do atendimento do chamado;
- Marca, Modelo ou Nome de Fabricante do elevador;
- Número de Série/Patrimônio do elevador;
- Descrição resumida do defeito reclamado pelo Solicitante;
- Data e horário programados à realização dos serviços;
- Nome e identificação funcional do Solicitante dos serviços;
- Nome e identificação funcional do Atendente do Chamado; e
- Nome e identificação funcional do Responsável Técnico da CONTRATANTE pela realização dos serviços.

Concluída a emissão da OS, a CONTRATADA deverá encaminhar à Fiscalização do Contrato uma via/cópia da Ordem de Serviço ao endereço de e-mail da Fiscalização Técnica, ou outro meio que permita a agilização de seu encaminhamento. Juntamente à OS, quando realizado qualquer procedimento de Manutenção Corretiva, a CONTRATADA deverá emitir também uma comunicação formal à Fiscalização do contrato, informando o ocorrido, reparos necessários, serviços realizados, data e hora da realização, nome/identificação funcional e assinatura do Responsável pela execução dos serviços de manutenção corretiva do elevador.

A CONTRATADA será responsável pelo fornecimento de peças, materiais, acessórios e/ou componentes, novos genuínos dos elevadores, comprovadamente de primeira qualidade, não podendo ser recondicionadas ou reaproveitadas, devendo estar de acordo com as especificações nos manuais anexos, de modo a manter as características originais dos elevadores, sem incorrer em ônus adicionais ao CONTRATANTE.

O pronto atendimento às chamadas de manutenção corretiva dos elevadores do Residencial Oceania será ilimitado, realizado quantas vezes se façam necessárias, com o objetivo de corrigir falhas, eliminar defeitos e restabelecer integralmente o funcionamento normal dos equipamentos.

Condições e horários para o pronto atendimento necessário às demandas, devendo, a CONTRATADA, possuir pessoal necessário e disponibilidade para atendimento às seguintes situações:

SITUAÇÃO	Dias úteis das 08:00h às 17:00h	Após 17:00h em Dias úteis, Final de Semana e Feriados
Elevador parado com pessoas presas em seu interior	Até 30min	Até 1 (uma) hora
Elevador parado sem pessoas presas em seu interior	Até 2 (duas) horas	Próximo dia útil

O término do reparo do equipamento/elevador e sua disponibilidade para uso em perfeitas condições normais de funcionamento no local onde está instalado não poderá ultrapassar o prazo máximo de 01 (um) dia útil, contado a partir da data de emissão da Ordem de Serviço.

Quando ocorrer defeito que exija mais tempo de reparo do prazo acima estipulado, e desde que devidamente comprovado pela CONTRATADA, o serviço poderá ocorrer em prazo diverso, desde que devidamente e formalmente justificado à Fiscalização do Contrato.

Não poderão ser utilizadas peças, acessórios, materiais ou componentes de reposição com marcas distintas das existentes, exceto quando se caracterizar como material "fora de linha", ou seja, que não é mais fabricado ou certificada a equivalência técnica de outra marca, o que, necessariamente, deverá ser comprovado através de testes e ensaios previstos em normas regulamentares. Toda a responsabilidade pelos serviços prestados, assim como as peças e insumos utilizados, serão de inteira responsabilidade da CONTRATADA.

Juntamente à fatura mensal dos serviços prestados a CONTRATADA deverá apresentar o PLANO DE MANUTENÇÃO FLEXÍVEL (PMF), relação de serviços de manutenção preventiva, corretiva e emergencial realizados no mesmo período.

Disposição operacional para execução e Atendimento Emergencial

O atendimento emergencial é caracterizado em ocasiões excepcionais em que pessoas/usuários podem estar em risco e/ou instalações do prédio em situações calamitosas. Constituem também situação de excepcionalidade a ocorrência de parada abrupta do funcionamento do elevador, ficando o mesmo entre andares ou sem condições de executar sua função, notadamente nos casos em que pessoas fiquem presas em seu interior, seja por problemas nos sistemas do elevador seja por falta de alimentação elétrica.

O atendimento emergencial deverá funcionar em regime de plantão – 24 (vinte e quatro) horas por dia, 07 (sete) dias por semana - devendo, as solicitações de chamados, ser atendidas conforme tabela acima elencada, contados a partir do registro do horário dos respectivos chamados efetuados pelo CONTRATANTE

A CONTRATADA deverá atender a todas as solicitações emergenciais solicitadas pela CONTRATANTE, emitindo Ordem de Serviço (OS) e adotando os procedimentos descritos neste ETP e nos manuais anexos, bem como relatório sobre o ocorrido e as condutas e procedimentos adotados para a solução dos problemas.

A CONTRATADA instalará e manterá placas de identificação com números de emergência visíveis em todas as cabines e painéis de controle dos 4 elevadores, contendo telefone 24h, nome da empresa, CREA/ART e instruções de socorro, conforme modelo ABNT NBR 16858, Instruções Técnicas do CREA-DF e outros normativos pertinentes.

Reposição de peças e referência técnica

Fornecimento de peças originais Otis (códigos OEM), lubrificantes sintéticos especificados (SynQt TM) e materiais conforme Otis descrições recomendações da fabricante (nos manuais anexos).

Prevenção de Acidentes

Durante toda a vigência do Contrato, a CONTRATADA será responsável pela prevenção de acidentes, adotando rigorosas todas as medidas necessárias de Segurança do Trabalho e garantindo a integridade física de seus funcionários, usuários dos elevadores e instalações do Residencial Oceania.

A contratada responderá, às suas expensas, integralmente pela segurança de suas atividades, exigindo que todos os técnicos cumpram as normas regulamentadoras (NR-18, NR-35 e outras), utilizando obrigatoriamente Equipamentos de Proteção Individual (EPI) - a exemplo: capacete, cinta tipo sob escada, luvas isolantes 1000V, botas dielétricas, etc- e Equipamentos de Proteção Coletiva (EPC) - como: cinta para acesso fosso, trabesseis retráteis -, todos em perfeito estado.

Durante manutenções com elevador parado, sinalização obrigatória em todos os pavimentos com placas "ELEVADOR FORA DE SERVIÇO - MANUTENÇÃO", cavaletes no fosso, barreiras de acesso e lanternas de sinalização noturna.

Os empregados da CONTRATADA deverão estar devidamente uniformizados, utilizando-se, inclusive, de todos equipamentos necessários para sua proteção e segurança.

Ressalta-se a proibição de utilização de ferramentas ou procedimentos que gerem riscos de explosão, faíscas ou interferência eletromagnética nos sistemas DCS/EMS Otis Gen2.

Deverá ser encaminhado à Fiscalização Administrativa, para arquivamento junto ao Contrato, o Seguro de Acidentes Pessoais (SAT/RAT) e de Responsabilidade Civil compatível com riscos da atividade.

Responsabilidade Civil Exclusiva da Contratada

A contratada responderá integral e exclusivamente por todas as falhas técnicas, inobservância de normas ABNT NBR 16858/16083, NR-18, manuais Otis Gen2, ou procedimentos operacionais, bem como por danos civis, materiais, morais ou lucros cessantes decorrentes de má execução, negligência ou omissão de seus funcionários, isentando a CCCPM de qualquer solidariedade ou regresso, cabendo exclusivamente à contratada indenizar terceiros e arcar com eventuais ações judiciais.

Normas técnicas e regulamentações

Normas Técnicas ABNT: NBR 16858:2017, NBR 16083:2012 e NBR 15597:2012.

Normas Regulamentadoras (NR): NR-06, NR-10, NR-18 e NR-35

Regulamentações Específicas: Resolução CONFEA nº 1.048/2013, Instrução Técnica CREA-DF nº 10/2019 e Instrução Técnica Corpo Bombeiros DF SESI 10/2019.

Manuais Técnicos Otis Gen2 (em anexo a este ETP) – Montagem, Rotina Ajustes, Rotina Manutenção, Sistema EMS Elevadores e Manual do Usuário.

Todos os serviços serão executados com emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) específica para o período de abrangência do contrato, relatórios assinados pelo Responsável Técnico (RT) e arquivamento Plano de Manutenção Flexível (PMF) válidos no CREA-DF e outros órgãos regulamentadores.

Requisitos gerais e controle qualidade

Vistoria técnica prévia obrigatória nos 4 elevadores com ART com vigência em todo o período contratual, garantia mínima 12 meses sobre todas intervenções realizadas e peças instaladas, descarte sustentável resíduos, conforme resoluções do CONAMA 362/2005, capacitações periódicas da equipe de manutenção.

Relação de peças, materiais, componentes e acessórios de elevadores suscetíveis de substituição

Todo o detalhamento, disponibilizado pela fabricante, encontra-se nos Manuais anexos a este ETP.

Outras observações

A contratada incluirá em sua proposta, para cada elevador atendido, todos os custos inerentes à prestação dos serviços de manutenção, arcando integralmente com todas as despesas sem ônus adicional à CCCPM: mão de obra técnica especializada (engenheiros/técnicos Otis Gen2), peças originais e lubrificantes SynQt TM, EPIs/EPCs (NR-06), uniformes identificados, treinamentos periódicos (NR-18/NR-35), Seguros, ART/CREA, call center 24h, plantão/atendimento emergencial, logística de ferramentas e peças críticas pronta-entrega, Plano PMF, relatórios, sinalização de segurança, descarte sustentável, custos administrativos, tributos, FGTS, 13º, férias e reposição imediata de mão de obra em caso de afastamentos.

Será de responsabilidade da CONTRATADA informar a identificação dos profissionais que irão realizar atendimento na edificação, uma vez que é necessário que a Fiscalização Técnica comunique, aos responsáveis pela segurança do edifício, a autorização para adentrar ao imóvel. Assim, a CONTRATANTE não poderá ser responsabilizada caso a não identificação dos prestadores de serviço em tempo hábil impeça o acesso ao imóvel.

A CONTRATADA será responsável por informar previamente à Fiscalização Técnica a identificação completa dos profissionais escalados para atendimento nos elevadores do Residencial Oceania, incluindo nome, função, CREA (quando aplicável) e contato de emergência. Essa comunicação é essencial para que a equipe de segurança do edifício autorize o acesso, quando necessário, ao imóvel. A CONTRATANTE não se responsabilizará por eventuais impedimentos de entrada decorrentes da não comunicação tempestiva desses dados.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Item	Descrição	CATSER	Especificações
			Serviço continuado de manutenção preventiva, corretiva e emergencial, com fornecimento total de peças, de elevadores conforme as características abaixo: A edificação é composta por 02 elevadores sociais (nº 192693 e nº 192694),

01	Manutenção de Elevadores sociais - Otis conforme especificações discriminadas ao lado.	3557	<p>com a localização e especificações descritos nos documentos anexos e características abaixo relacionadas:</p> <p>CARACTERÍSTICAS DO ELEVADOR:</p> <p>CABINA: KM18 Inox LINHA: Synergy 100</p> <p>TIPO DE ELEVADOR: Passageiro COMANDO: ACSD</p> <p>VELOCIDADE: 60 m/min 1 m/s MÁQUINA: Gearless - SYNERGY100</p> <p>CAPACIDADE: 8 Pessoas Nº DE PARADAS: 10 Paradas</p> <p>PORTA: Abertura Lateral Direita MARCO: Largo</p>
02	Manutenção de Elevadores de serviço- Otis conforme especificações discriminadas ao lado.	3557	<p>Serviço continuado de manutenção preventiva, corretiva, e emergencial, com fornecimento total de peças, de elevadores conforme as características abaixo:</p> <p>A edificação é composta por 02 elevadores serviço (nº 192691 e nº 192692), com a localização e especificações descritos nos documentos anexos e características abaixo relacionadas:</p> <p>CARACTERÍSTICAS DO ELEVADOR:</p> <p>CABINA: KM18 Inox LINHA: Synergy 100</p> <p>TIPO DE ELEVADOR: Passageiro COMANDO: ACSD</p> <p>VELOCIDADE: 60 m/min 1 m/s MÁQUINA: Gearless - SYNERGY100</p> <p>CAPACIDADE: 8 Pessoas Nº DE PARADAS: 10 Paradas</p> <p>PORTA: Abertura Lateral Esquerda MARCO: Largo</p>

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 24.603,60

Item	Descrição	Quantidade	Valor Estimado Mensal Unitário - Por elevador	Valor Estimado Mensal	Valor Estimado Total para o período inicial do Contrato (06 meses)
01	Manutenção - Elevadores sociais - Otis conforme Especificações contidas no item 7 deste ETP.	02	R\$ 1.025,15 *	R\$ 2.050,30	R\$ 12.301,80
02	Manutenção - Elevadores de serviço- Otis conforme Especificações contidas no item 7 deste ETP.	02	R\$ 1.025,15 *	R\$ 2.050,30	R\$ 12.301,80
TOTAL					R\$ 24.603,60

* O valor estimado mensal refere-se à cotação realizada pela "Pesquisa de Preços" do Portal Compras.Gov. Contudo, ressalta-se que a pesquisa entregamos uma estimativa, por elevador, para o período de 12 meses, no valor de R\$ 12.301,84. Assim, o Valor Estimado Mensal - Por elevador foi definido com o seguinte cálculo: $R\$ 12.301,84 / 12 \text{ meses} = R\$ 1.025,15 \text{ por mês por elevador}$.

** Nessa estimativa, considerou-se, além da Pesquisa, também a Cotação de Preço de mercado realizada com a empresa TKE Elevadores (atual prestadora de serviços à Construtora do Residencial), com prestação de serviços e fornecimento de peças/insumos, de R\$ 4.234,56 para os 04 elevadores, ou seja, R\$ 1.058,64 por mês por elevador. Nesse sentido, é possível depreender que a cotação realizada pela "Pesquisa de Preços" encontra-se em concordância com o valor cobrado pela atual prestadora de serviços.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Optou-se pela contratação feita de forma indivisível, pois os serviços de manutenção dos 4 elevadores Otis tendem a oferecer melhor custo e benefício, à Administração, quando realizado um serviço único com fornecimento de peças/insumos interligados. Dividir em contratos separados dificultaria a gestão, a fiscalização, o atendimento contínuo 24 horas e implicaria em maior dispêndio de valores pela Administração Pública, além de ter a possibilidade de dificultar a responsabilidade técnica única via ART/CREA e a padronização das peças originais Otis.

Manter tudo o não parcelamento garante resposta rápida em emergências (em até 1 hora), simplifica os custos administrativos, facilita o controle e preserva a garantia do serviço prestado. Portanto, o objeto deve ser contratado integralmente para assegurar a continuidade, qualidade e economicidade da prestação dos serviços.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Termo de Contrato de Obra de Engenharia - nº 78000/2021-021/00, com a finalidade de contratação de empresa de engenharia civil para execução das obras do empreendimento residencial multifamiliar (multipavimentos) "Oceania", situado na Projeção k, SQNW-302 - Setor Noroeste - Brasília/DF.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação foi inserida ao Plano de Contratações Anuais 2026, mediante DFD nº 11/2026 no Portal Compras.gov.br.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Por se tratar de serviço essencial, com manutenção preventiva, corretiva e emergencial dos 4 elevadores e fornecimento de peças inclusas, a contratação proporciona maior controle e previsibilidade dos gastos, mantendo os equipamentos em funcionamento seguro e contínuo, sem expor usuários e patrimônio a riscos desnecessários. Ao concentrar em um único contrato a mão de obra especializada e o fornecimento de peças originais, evita-se investimento em itens com mera expectativa de uso, bem como a formação de estoques, custos de armazenagem e perdas decorrentes de obsolescência tecnológica.

A prestação por empresa especializada, com equipe dimensionada para atender à demanda ordinária e emergencial (plantão 24h), otimiza o tempo de resposta a falhas, reduz o período de indisponibilidade dos elevadores e contribui para a eficiência da fiscalização técnica. A possibilidade de prorrogação contratual, dentro dos limites legais, também reduz a necessidade de sucessivas licitações, desde que comprovada a economicidade, trazendo economia administrativa e estabilidade na prestação dos serviços.

A contratação ainda representa medida de proteção ao patrimônio público, garantindo que os elevadores sejam mantidos conforme normas técnicas e manuais do fabricante, preservando sua vida útil e evitando danos estruturais ao edifício e à imagem institucional da Autarquia Federal. Para os usuários e futuros condôminos, o benefício se traduz em maior segurança, confiabilidade e conforto, com melhoria na qualidade do serviço prestado, otimização da gestão e fiscalização, atendimento às exigências legais vigentes e mitigação de situações que possam gerar custos adicionais, litígios ou interrupções na utilização do Empreendimento Residencial Oceania.

13. Providências a serem Adotadas

Contratar empresa especializada em manutenção ordinária, periódica e emergencial em elevadores Otis Gen2, assegurando funcionamento contínuo 24 horas dos 4 equipamentos em regime de plantão 24x7 com técnicos habilitados, conforme itens supracitados neste ETP. A contratada adotará procedimentos rigorosos de inspeção (de acordo com documentos e manuais anexos), manutenção conforme PMF e comunicação imediata de falhas. Realizará treinamentos periódicos, manterá peças originais em pronto-atendimento, EPIs/EPCs completos e uniformes identificados, colaborando com CREA-DF e Corpo Bombeiros para vistorias, garantindo segurança e patrimônio até a instalação do condomínio.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A contratada gerenciará o descarte adequado de peças usadas, óleos lubrificantes, filtros e resíduos gerados nas manutenções, sem custo adicional à CCCPM, seguindo práticas ambientalmente responsáveis.

Os materiais e peças empregados evitarão substâncias químicas nocivas em concentrações elevadas, como metais pesados e compostos proibidos em normativas internacionais.

Além disso, deverão ser priorizados produtos com menor impacto ambiental, como lubrificantes biodegradáveis e componentes recicláveis, com apresentação de informações técnicas que demonstrem suas vantagens sustentáveis em relação às alternativas convencionais.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Os estudos preliminares comprovam que a contratação de empresa especializada para prestação contínua de serviços de manutenção preventiva, corretiva e emergencial dos 4 elevadores Otis Gen2 do Residencial Oceania revela-se tecnicamente e financeiramente viáveis, assim como operacionalmente necessária.

Atualmente, não existe estrutura interna na CCCPM com pessoal qualificado (engenheiros com especialização necessária e técnicos especializados em manutenção de equipamentos Otis Gen2) para execução direta, justificando a terceirização que assegura conformidade com normas técnicas, segurança dos usuários e preservação do patrimônio público até a entrega ao condomínio. A solução otimiza recursos públicos, reduz riscos jurídicos/civis e garante eficiência operacional.

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](#).

FREDERICO OZANAN MARCONDES RAMOS FILHO

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 26/02/2026 às 09:17:36.

ANA CELIA SOARES DA SILVA

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 26/02/2026 às 10:15:26.

GILMAR FERNANDES

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 26/02/2026 às 09:20:36.

