CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO - PR

Estudo Técnico Preliminar 22/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 00169.001245/2026-89

2. Descrição da necessidade

A contratação dos serviços de manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de ar-condicionado visa garantir a adequada qualidade do ar e o conforto dos ocupantes das instalações do Conselho, bem como assegurar a conservação do patrimônio público.

A realização periódica desses serviços é imprescindível para o funcionamento eficiente e seguro dos equipamentos, contribuindo para o prolongamento de sua vida útil, a prevenção de danos e a redução de falhas e interrupções em sua operação. As manutenções deverão contemplar, entre outros procedimentos, a limpeza e higienização dos componentes, a verificação das condições de funcionamento e a substituição dos filtros, quando necessária, de modo a manter a adequada qualidade do ar nos ambientes.

A manutenção preventiva também contribui para a redução do consumo excessivo de energia elétrica, uma vez que equipamentos devidamente higienizados e regulados tendem a operar com maior eficiência. Além disso, a identificação antecipada de possíveis falhas permite a realização de intervenções corretivas antes que ocorram danos de maior proporção, reduzindo a necessidade de substituição de componentes e evitando custos elevados com reparos emergenciais.

Dessa forma, a contratação mostra-se necessária para garantir a continuidade e a eficiência dos equipamentos, proporcionar condições adequadas de salubridade e conforto aos usuários das instalações e promover a preservação dos bens públicos, resultando, consequentemente, em maior economicidade e racionalização dos recursos públicos.

Justificativa

A contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de ar-condicionado do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Paraná – CAU/PR justifica-se pela necessidade de assegurar o adequado funcionamento dos equipamentos, a qualidade do ar nos ambientes de trabalho e o conforto dos colaboradores, usuários e demais pessoas que frequentam as instalações do Conselho.

A manutenção periódica dos equipamentos é necessária para prevenir falhas, identificar antecipadamente possíveis defeitos, realizar a limpeza e higienização dos componentes, verificar as condições de funcionamento e efetuar a substituição de filtros e demais componentes quando necessário. Essas medidas contribuem para a conservação dos equipamentos e para o prolongamento de sua vida útil, reduzindo a ocorrência de paralisações e a necessidade de reparos emergenciais.

A ausência de manutenção adequada pode ocasionar perda de eficiência dos aparelhos, aumento do consumo de energia elétrica, deterioração prematura de componentes e equipamentos, além de comprometer as condições de conforto e qualidade do ar nos ambientes ocupados pelos colaboradores e visitantes.

A manutenção preventiva também possibilita maior planejamento dos serviços e dos gastos, permitindo que eventuais problemas sejam identificados e solucionados antes que resultem em danos de maior proporção e custos mais elevados para a Administração. Dessa forma, a contratação contribui para a preservação do patrimônio público, a continuidade das atividades administrativas e a utilização eficiente dos recursos públicos.

Assim, a contratação dos serviços de manutenção preventiva e corretiva dos condicionadores de ar mostra-se necessária e adequada para garantir o funcionamento eficiente dos equipamentos, preservar sua vida útil, proporcionar ambientes adequados aos ocupantes das instalações e promover a economicidade e a eficiência na aplicação dos recursos públicos.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Administrativo	ALEX SANDRO MORAIS MONTEIRO

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Para a execução dos serviços de manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de ar-condicionado do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Paraná – CAU/PR, a contratada deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

1. **Normas técnicas e legislação aplicável:** observar as normas técnicas vigentes e aplicáveis, elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especialmente quanto aos requisitos mínimos de qualidade, desempenho, utilidade, resistência e segurança, nos termos da Lei nº 4.150/1962, bem como demais legislações e normas pertinentes ao objeto.
2. **Sustentabilidade:** adotar práticas de sustentabilidade compatíveis com a execução dos serviços, observando, quando aplicável, a preferência por produtos reciclados e recicláveis e por bens e materiais que atendam a critérios de consumo social e ambientalmente sustentáveis, em conformidade com o art. 7º, XI, da Lei nº 12.305/2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos, bem como demais normas ambientais aplicáveis.
3. **Produtos e materiais utilizados:** utilizar produtos, materiais, peças e componentes que atendam às normas e especificações dos órgãos competentes, observando, quando aplicável, as diretrizes, classificações e especificações estabelecidas pela Agência Nacional de Vigilância Sanitária – ANVISA e pelo Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia – INMETRO.
4. **Execução dos serviços:** os serviços deverão ser realizados nos endereços constantes do Termo de Referência, contemplando as unidades do CAU/PR, conforme cronograma e condições previamente estabelecidos pela Administração.
5. **Manutenção preventiva:** os serviços preventivos que não demandem a retirada do equipamento deverão ser executados nas próprias instalações do Conselho, em cada sede e escritório regional, de segunda a sexta-feira, dentro do horário de expediente da respectiva unidade.
6. **Horário de atendimento:** a contratada deverá observar rigorosamente o horário de expediente estabelecido para cada unidade. O acesso às dependências do Conselho poderá ser recusado quando a empresa comparecer fora do horário previamente estabelecido, devendo retornar em data e horário compatíveis com o funcionamento da unidade, sem qualquer custo adicional para a Administração.
7. **Retirada de equipamentos:** quando a manutenção corretiva exigir a retirada do aparelho para realização de reparos, substituição de componentes ou utilização de equipamentos e ferramentas específicas, a retirada deverá ser previamente comunicada e autorizada pelo fiscal do contrato, observando-se as condições estabelecidas no Termo de Referência.
8. **Apresentação de orçamento:** constatada a necessidade de substituição de peças ou componentes, a contratada deverá apresentar orçamento detalhado para análise e aprovação da Administração, no prazo máximo de **5 (cinco) dias úteis**, contados da identificação da necessidade.
9. **Orçamento de peças:** sempre que tecnicamente possível, a contratada deverá apresentar **no mínimo 3 (três) orçamentos** para as peças ou componentes necessários à execução do reparo, possibilitando à Administração avaliar a razoabilidade dos preços apresentados. Quando não for possível obter três orçamentos, a contratada deverá apresentar justificativa formal acerca da impossibilidade, ficando a aprovação condicionada à análise e autorização do fiscal e do gestor do contrato.
10. **Aprovação prévia:** a aquisição e/ou substituição de peças somente poderá ser realizada após a identificação da necessidade e a expressa autorização da Administração, não sendo admitida a cobrança de peças ou serviços não previamente autorizados.
11. **Prazo para execução do reparo:** após a aprovação do orçamento pela Administração, a contratada terá o prazo máximo de **15 (quinze) dias** para realizar o conserto do equipamento, podendo esse prazo ser prorrogado por igual período, mediante justificativa da contratada e aprovação do fiscal do contrato.
12. **Materiais e mão de obra:** todos os materiais necessários à execução dos serviços de manutenção preventiva, tais como gás refrigerante, produtos de limpeza, materiais auxiliares e demais insumos, bem como a mão de obra necessária à execução dos serviços, deverão estar contemplados nos preços apresentados na proposta, não podendo ser cobrados posteriormente como despesas adicionais, salvo peças ou componentes cuja necessidade tenha sido previamente identificada, orçada e autorizada pela Administração.
13. **Responsabilidade pela execução:** a contratada deverá disponibilizar profissionais devidamente capacitados e habilitados para a execução dos serviços, responsabilizando-se pela utilização adequada de ferramentas, equipamentos de proteção individual – EPIs e demais recursos necessários à execução segura dos trabalhos.
14. **Limpeza e manutenção:** os serviços deverão compreender, conforme especificações do Termo de Referência, a limpeza, higienização, revisão, inspeção e manutenção dos componentes dos equipamentos, incluindo filtros, serpentinas, bandejas, drenos e demais partes necessárias ao adequado funcionamento dos aparelhos.
15. **Resíduos:** a contratada deverá realizar o adequado acondicionamento, transporte e destinação dos resíduos decorrentes da execução dos serviços, observando a legislação ambiental e as normas aplicáveis, sem causar danos ao meio ambiente ou às instalações do Conselho.
16. **Segurança e conservação do patrimônio:** durante a execução dos serviços, a contratada deverá adotar todas as medidas necessárias para evitar danos às instalações, mobiliários, equipamentos e demais bens do Conselho, responsabilizando-se por eventuais danos decorrentes de sua atuação.
17. **Comprovação dos serviços:** após a conclusão dos serviços, a contratada deverá informar ao fiscal do contrato os procedimentos realizados, peças eventualmente substituídas e demais ocorrências identificadas, possibilitando o acompanhamento e a fiscalização da execução contratual.
18. **Faturamento:** somente poderão ser faturados os serviços, materiais e peças efetivamente executados ou fornecidos e devidamente autorizados pela Administração, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência e no contrato.

Os requisitos estabelecidos têm por finalidade assegurar que os serviços sejam executados com qualidade, segurança, eficiência e observância das normas técnicas e ambientais aplicáveis, garantindo a adequada conservação dos equipamentos e a continuidade das atividades desenvolvidas pelo CAU/PR.

5. Levantamento de Mercado

Considerando a natureza e as características dos serviços necessários, que envolvem manutenção preventiva e corretiva, limpeza, higienização, revisão e substituição de filtros dos aparelhos de ar-condicionado, foi realizado o levantamento das soluções disponíveis no mercado para atendimento da demanda do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Paraná – CAU/PR.

Verificou-se que os serviços possuem caráter predominantemente técnico e demandam conhecimentos específicos, mão de obra qualificada, ferramentas adequadas e equipamentos próprios para a correta execução das atividades. Dessa forma, a realização dos serviços por servidores do Conselho não se mostra adequada, uma vez que o CAU/PR não dispõe, em seu quadro permanente, de profissionais especializados e dos recursos técnicos necessários para a execução desses serviços com a segurança e a qualidade requeridas.

Entre as alternativas avaliadas, a contratação de empresa especializada apresenta-se como a solução mais adequada e viável para atender à necessidade da Administração, permitindo a execução dos serviços por profissionais capacitados e com os recursos técnicos necessários.

A contratação de empresa especializada também possibilita a realização de manutenção preventiva de forma periódica, reduzindo a ocorrência de falhas e a necessidade de intervenções corretivas emergenciais, além de contribuir para o prolongamento da vida útil dos equipamentos, a redução do consumo de energia elétrica e a preservação do patrimônio público.

Ressalta-se, ainda, que a manutenção deverá ser realizada de acordo com as especificações dos fabricantes e com as normas técnicas aplicáveis, contribuindo para a preservação das condições de funcionamento dos equipamentos e, quando aplicável, para a manutenção das respectivas garantias.

Diante das alternativas analisadas, conclui-se que a contratação de empresa especializada para a prestação dos serviços de manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de ar-condicionado é a solução que melhor atende às necessidades do CAU/PR, considerando aspectos técnicos, operacionais, de economicidade, segurança e continuidade dos serviços.

6. Descrição da solução como um todo

A solução consiste na contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de ar-condicionado instalados nas unidades do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Paraná – CAU/PR, visando assegurar o adequado funcionamento dos equipamentos, a qualidade do ar, o conforto dos ocupantes e a conservação do patrimônio público.

A contratação deverá contemplar a execução dos serviços de manutenção preventiva e corretiva, incluindo mão de obra especializada, ferramentas, equipamentos, materiais de limpeza e higienização, gás refrigerante e demais insumos necessários à adequada execução dos serviços.

A solução deverá compreender, no mínimo, as seguintes atividades:

1. Manutenção Preventiva

A manutenção preventiva deverá ser realizada periodicamente, conforme cronograma definido pela Administração, e deverá contemplar todos os procedimentos necessários à conservação e ao adequado funcionamento dos aparelhos.

O valor da manutenção preventiva deverá incluir, sem custos adicionais para a Administração:

- mão de obra de profissionais devidamente capacitados;
- limpeza e higienização dos equipamentos e de seus componentes;
- limpeza dos filtros e substituição quando necessária, conforme condições estabelecidas no Termo de Referência;
- limpeza de serpentinas, bandejas e demais componentes;
- verificação e limpeza do sistema de drenagem;
- inspeção das condições gerais de funcionamento;
- verificação das conexões elétricas e demais componentes;
- verificação do sistema de refrigeração;
- complementação ou recarga de gás refrigerante, quando necessária e prevista no serviço contratado;
- utilização de produtos, ferramentas, equipamentos e demais materiais necessários à execução dos serviços.

Todos os custos relacionados à mão de obra, materiais e insumos necessários à execução da manutenção preventiva deverão estar incluídos no preço contratado.

2. Manutenção Corretiva

A manutenção corretiva será realizada sempre que forem identificadas falhas, defeitos ou problemas que comprometam o funcionamento dos equipamentos.

Quando o reparo exigir a substituição de peças ou componentes, a CONTRATADA deverá apresentar previamente orçamento detalhado, contendo a descrição da peça, quantidade, valor unitário e valor total, bem como outras informações necessárias à análise da Administração.

A substituição de peças somente poderá ser realizada após a prévia autorização da CONTRATANTE, não sendo admitida a cobrança de peças ou serviços não autorizados.

Sempre que possível, a CONTRATADA deverá apresentar no mínimo 3 (três) orçamentos para as peças necessárias ao reparo. Caso não seja possível obter três cotações, deverá apresentar justificativa formal para a impossibilidade, ficando a aquisição condicionada à análise e aprovação do fiscal e do gestor do contrato.

A CONTRATANTE poderá realizar pesquisa de preços ou orçamento paralelo para verificar a compatibilidade dos valores apresentados pela CONTRATADA com os preços praticados no mercado.

O custo da mão de obra necessária para a execução dos serviços de manutenção corretiva deverá estar contemplado nos valores contratados, não podendo ser cobrado adicionalmente, ressalvados os valores referentes às peças ou componentes cuja substituição tenha sido previamente autorizada.

3. Visita Técnica e Avaliação dos Equipamentos

Previamente à execução dos serviços, a Administração poderá permitir a realização de visita técnica pela empresa interessada, para conhecimento das instalações, quantidade, localização e características dos equipamentos, bem como para avaliação das condições necessárias à execução dos serviços.

A visita técnica deverá possibilitar à empresa obter informações suficientes para dimensionar adequadamente os recursos humanos, materiais, ferramentas e equipamentos necessários à execução do objeto.

Quando identificada a necessidade de substituição de peças durante a execução contratual, a avaliação técnica deverá ser devidamente registrada e apresentada à CONTRATANTE juntamente com o respectivo orçamento.

4. Localização dos Equipamentos

Os equipamentos de ar-condicionado objeto da contratação estão instalados nas unidades regionais do CAU/PR, localizadas nos seguintes endereços:

- Pato Branco/PR: Rua Itabira, nº 1.804;
- Londrina/PR: Rua Paranaguá, nº 300, Sala 5;
- Cascavel/PR: Rua Manoel Ribas, nº 2.720;
- Maringá/PR: Avenida Nóbrega, nº 968, Sala 3;
- Curitiba/PR: Avenida Nossa Senhora da Luz nº 2530, Alto da XV.

Os endereços acima deverão ser considerados pela CONTRATADA para fins de planejamento logístico, deslocamento de equipe, disponibilização de ferramentas e equipamentos e agendamento dos serviços.

Também deverão ser considerados os demais endereços do CAU/PR constantes do Termo de Referência, caso sejam incluídos no objeto da contratação.

5. Agendamento e Execução dos Serviços

Os serviços deverão ser previamente agendados com o fiscal do contrato e/ou responsável pela unidade, de modo a minimizar impactos no funcionamento das atividades administrativas do Conselho.

A manutenção preventiva deverá ser realizada, preferencialmente, nas próprias instalações do CAU/PR, durante o horário de expediente de cada unidade, salvo quando houver necessidade técnica de retirada do equipamento para reparo.

Quando houver necessidade de retirada de equipamento, a CONTRATADA deverá comunicar previamente a Administração, indicando o motivo da retirada, o serviço a ser realizado e, quando aplicável, a necessidade de substituição de peças.

A execução dos serviços deverá observar as normas técnicas aplicáveis, as recomendações dos fabricantes e as demais condições estabelecidas no Termo de Referência e no contrato.

6. Garantia da Execução dos Serviços

A CONTRATADA deverá assegurar garantia mínima de 3 (três) meses para os serviços executados, contados a partir da data de conclusão e aceite dos serviços.

Na hipótese de substituição de peças, componentes ou materiais, estes deverão possuir garantia mínima de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua instalação, sem prejuízo da garantia legal ou daquela concedida pelo fabricante, quando esta for superior.

Durante o período de garantia, constatados defeitos ou falhas decorrentes da execução dos serviços ou das peças substituídas, a CONTRATADA deverá realizar, sem qualquer ônus adicional para o CONTRATANTE, os reparos ou substituições necessários, no prazo estabelecido pela fiscalização do contrato.

7. Resultado Esperado com a Solução

A solução proposta deverá proporcionar a manutenção dos equipamentos em condições adequadas de funcionamento, contribuindo para:

- melhoria da qualidade do ar nos ambientes;
- conforto dos colaboradores, usuários e visitantes;
- redução de falhas e interrupções no funcionamento dos equipamentos;
- prolongamento da vida útil dos aparelhos;
- redução do consumo excessivo de energia elétrica;
- prevenção de danos e necessidade de reparos emergenciais;
- preservação do patrimônio público;
- maior previsibilidade e controle dos custos de manutenção; e
- continuidade das atividades administrativas desenvolvidas pelo CAU/PR.

Dessa forma, a solução integrada de manutenção preventiva e corretiva mostra-se adequada para atender às necessidades do CAU/PR, garantindo a conservação, o funcionamento eficiente e a segurança dos equipamentos de climatização, com observância aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Considerando o levantamento realizado junto às unidades do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Paraná – CAU/PR, foram identificados 18 (dezoito) aparelhos de ar-condicionado que necessitam de serviços de manutenção preventiva e corretiva.

A contratação deverá contemplar a manutenção dos equipamentos instalados na Sede do CAU/PR, em Curitiba, e nos escritórios regionais de Cascavel, Maringá, Pato Branco e Londrina, conforme distribuição abaixo:

Unidade	**Quantidade de aparelhos**	**Capacidade dos equipamentos**
Sede – Curitiba	8	7.000 a 30.000 BTUs
Cascavel	4	9.000 a 22.000 BTUs
Maringá	3	9.000 a 30.000 BTUs
Pato Branco	2	7.000 BTUs
Londrina	1	18.000 BTUs
Total	18	—

Para fins de contratação, a necessidade de manutenção preventiva de 18 (dezoito) aparelhos de ar-condicionado, contemplando os serviços de limpeza, higienização, revisão, verificação de funcionamento, filtros, drenagem, componentes elétricos e demais procedimentos necessários à adequada manutenção dos equipamentos.

Além da manutenção preventiva, deverá ser prevista a possibilidade de realização de manutenção corretiva, sempre que identificados defeitos ou falhas durante as inspeções. A eventual substituição de peças e componentes deverá ocorrer somente mediante identificação da necessidade, apresentação de orçamento e prévia autorização do CAU/PR, conforme as condições estabelecidas no Termo de Referência.

As quantidades foi estabelecida com base no número de equipamentos atualmente instalados nas unidades do Conselho, podendo haver necessidade de serviços corretivos e substituição de componentes ao longo da vigência contratual, em razão do desgaste natural e das condições de funcionamento dos aparelhos.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R$): 13.402,70

Custo estimado se encontra planilha anexa ao ETP

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Considerando a natureza dos serviços de manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de ar-condicionado e a distribuição dos equipamentos nas diferentes unidades do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Paraná – CAU/PR, opta-se pelo parcelamento da contratação por cidade, sendo constituído um lote para cada localidade que possui equipamentos abrangidos pelo objeto.

A adoção do parcelamento por cidade mostra-se adequada sob os aspectos técnico, operacional e econômico, uma vez que permite que os serviços sejam executados por empresa que possua capacidade de atendimento na respectiva região, reduzindo deslocamentos, custos logísticos e tempo de atendimento, além de facilitar o acompanhamento e a fiscalização da execução contratual.

Dentro de cada cidade, os serviços de manutenção preventiva e corretiva serão agrupados em um único lote, evitando a fragmentação excessiva do objeto e permitindo que uma mesma empresa seja responsável pela manutenção dos equipamentos daquela localidade. Essa medida contribui para maior eficiência na gestão dos serviços, padronização dos procedimentos e definição clara de responsabilidades.

A divisão por cidade também favorece a competitividade do certame, possibilitando a participação de empresas que atuam regionalmente e que, eventualmente, não teriam condições econômicas ou operacionais de atender simultaneamente todas as unidades do CAU/PR.

Por outro lado, o parcelamento excessivo dos serviços dentro de uma mesma cidade poderia ocasionar a contratação de diversas empresas para execução de atividades semelhantes, aumentando a complexidade da fiscalização, do acompanhamento contratual e da responsabilização por eventuais danos ou falhas na execução dos serviços.

A concentração dos serviços de cada localidade em um único lote também reduz o risco de conflitos quanto à responsabilidade pela manutenção dos equipamentos e eventuais danos decorrentes da execução dos serviços, uma vez que haverá uma única contratada responsável pelos equipamentos daquela unidade.

Dessa forma, o parcelamento por cidade, com a formação de um lote para cada localidade, apresenta-se como a alternativa que melhor equilibra a ampliação da competitividade, a economicidade, a eficiência operacional e a adequada gestão e fiscalização contratual, sem comprometer a execução integrada dos serviços em cada unidade.

A contratação será estruturada, portanto, de forma a permitir a participação de empresas em um ou mais lotes, conforme sua capacidade de atendimento, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência e no instrumento convocatório.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para que os objetivos desta contratação sejam atingidos.

Os serviços de manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de ar-condicionado constituem objeto autônomo, cuja execução poderá ser realizada integralmente pela empresa contratada, incluindo a mão de obra especializada, ferramentas, equipamentos, materiais e demais insumos necessários à prestação dos serviços, conforme as condições estabelecidas no Termo de Referência.

Eventuais peças e componentes necessários aos serviços de manutenção corretiva serão tratados conforme as condições previstas na própria contratação, mediante identificação da necessidade, apresentação de orçamento e prévia autorização da Administração.

Dessa forma, não foram identificadas outras contratações que dependam desta ou que sejam indispensáveis à sua execução, não havendo necessidade de contratação adicional para o alcance dos resultados pretendidos.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação, cujo objeto consiste na prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva, limpeza e higienização dos aparelhos de ar-condicionado do CAU/PR e de suas unidades regionais, encontra-se alinhada ao planejamento institucional e orçamentário do Conselho para o exercício de 2026.

A despesa está prevista no Plano de Ação e Orçamento do CAU/PR para o exercício de 2026, em ações destinadas à manutenção e conservação dos imóveis, máquinas, equipamentos e infraestrutura das unidades do Conselho, conforme demonstrado a seguir:

ATIVIDADE	AÇÃO
Manutenção e Desenvolvimento das Atividades da Gerência Administrativa – Sede	17 – Garantir a boa condição de uso, operação e manutenção dos imóveis, máquinas, equipamentos e infraestrutura em geral
Manutenção do CAU/PR – Cascavel	08 – Realizar a manutenção dos imóveis, máquinas, equipamentos e infraestrutura em geral das regionais
Manutenção do CAU/PR – Londrina	08 – Realizar a manutenção dos imóveis, máquinas, equipamentos e infraestrutura em geral das regionais
Manutenção do CAU/PR – Maringá	08 – Realizar a manutenção dos imóveis, máquinas, equipamentos e infraestrutura em geral das regionais
Manutenção do CAU/PR – Pato Branco	08 – Realizar a manutenção dos imóveis, máquinas, equipamentos e infraestrutura em geral das regionais

A contratação está diretamente relacionada às ações previstas no planejamento, uma vez que a manutenção dos aparelhos de ar-condicionado integra as atividades necessárias à adequada conservação, operação e manutenção da infraestrutura física e dos equipamentos utilizados pelo Conselho.

Quanto à disponibilidade orçamentária, a Contabilidade declarou que, em 01/06/2026, a dotação orçamentária 6.2.2.1.1.01.04.04.012 – Serviços de Reparos, Adapt. e Conserv. de Bens Móveis e Imóveis apresentava saldo orçamentário desbloqueado nos respectivos centros de custo, conforme demonstrado:

Centro de Custo	Valor Desbloqueado
4.02.03.01.01 – Atividades Gerência Administrativa Sede	R$ 10.000,00
4.02.03.01.02 – Atividades Gerência Administrativa Cascavel	R$ 2.000,00
4.02.03.01.03 – Atividades Gerência Administrativa Londrina	R$ 2.000,00
4.02.03.01.04 – Atividades Gerência Administrativa Maringá	R$ 2.000,00
4.02.03.01.05 – Atividades Gerência Administrativa Pato Branco	R$ 2.000,00

Dessa forma, verifica-se que a contratação está compatível com o planejamento institucional e orçamentário do CAU/PR, contribuindo diretamente para o cumprimento das ações previstas para manutenção e conservação dos imóveis, máquinas, equipamentos e infraestrutura das unidades do Conselho.

A despesa deverá ser empenhada na dotação orçamentária correspondente, observada a disponibilidade orçamentária e financeira existente no momento da contratação.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação dos serviços de manutenção preventiva e corretiva, limpeza e higienização dos aparelhos de ar-condicionado do CAU/PR e de suas unidades regionais proporcionará benefícios diretos para a qualidade dos ambientes, a conservação do patrimônio público e a continuidade das atividades institucionais.

Entre os principais benefícios a serem alcançados, destacam-se:

1. Ambiente mais salubre: a limpeza e higienização periódica dos equipamentos contribuirão para a remoção de poeira, sujeiras e outros resíduos acumulados nos componentes dos aparelhos, favorecendo condições mais adequadas de salubridade nos ambientes de trabalho.

2. Melhoria da qualidade do ar: a manutenção adequada dos sistemas de climatização, incluindo a limpeza dos filtros e demais componentes, contribuirá para a redução do acúmulo e da circulação de partículas e outros contaminantes, favorecendo a qualidade do ar nos ambientes internos.

3. Conforto térmico: a manutenção dos equipamentos permitirá maior eficiência no controle da temperatura dos ambientes, proporcionando condições adequadas de conforto térmico para colaboradores, conselheiros, usuários e visitantes.

4. Maior eficiência dos equipamentos: equipamentos limpos, regulados e em adequado estado de funcionamento tendem a operar de maneira mais eficiente, contribuindo para a redução do consumo desnecessário de energia elétrica.

5. Prolongamento da vida útil: a manutenção preventiva possibilitará a identificação antecipada de desgastes e falhas, contribuindo para a conservação dos aparelhos e para o prolongamento de sua vida útil.

6. Redução de custos: a realização periódica da manutenção preventiva poderá reduzir a ocorrência de falhas graves, reparos emergenciais e substituições prematuras de equipamentos e componentes, proporcionando maior economicidade à Administração.

7. Continuidade das atividades: a manutenção adequada dos aparelhos reduzirá o risco de interrupções decorrentes de falhas nos equipamentos, contribuindo para a continuidade das atividades administrativas e institucionais do CAU/PR.

8. Preservação do patrimônio público: a manutenção preventiva e corretiva contribuirá para a conservação dos equipamentos de climatização, evitando sua deterioração prematura e promovendo o uso racional dos bens públicos.

9. Maior segurança e confiabilidade: a realização de inspeções e manutenção por profissionais especializados permitirá identificar possíveis irregularidades ou falhas nos equipamentos, reduzindo riscos relacionados ao seu funcionamento inadequado.

10. Gestão eficiente dos recursos públicos: a contratação de serviços especializados permitirá o planejamento das manutenções, o acompanhamento dos serviços executados e maior controle sobre os custos de manutenção dos equipamentos.

Dessa forma, a contratação contribuirá para a obtenção de ambientes mais adequados, confortáveis e salubres, para a preservação dos equipamentos e para a eficiência das atividades desenvolvidas pelo CAU/PR, promovendo, simultaneamente, a economicidade e a adequada aplicação dos recursos públicos.

13. Providências a serem Adotadas

Para viabilizar a adequada execução dos serviços de manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de ar-condicionado, a Administração deverá adotar previamente as providências necessárias à organização, ao acompanhamento e à fiscalização da contratação.

As principais providências a serem adotadas são:

1. Designação do fiscal e do gestor do contrato: deverão ser formalmente designados o gestor e os fiscais responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização da execução contratual, nos termos da legislação aplicável e das normas internas do CAU/PR.

2. Agendamento dos serviços: a CONTRATADA deverá ser contatada para definição das datas e horários para execução dos serviços em cada unidade do Conselho. O cronograma deverá ser previamente acordado com a Administração, considerando a disponibilidade da empresa e o funcionamento de cada unidade.

3. Coordenação com os responsáveis pelas unidades: os fiscais do contrato e/ou responsáveis pelas unidades deverão ser comunicados previamente acerca do cronograma, de modo a garantir o acesso da equipe técnica às instalações e o acompanhamento dos serviços.

4. Acompanhamento da execução: os fiscais deverão acompanhar ou permanecer disponíveis durante a execução dos serviços, verificando se as atividades estão sendo realizadas de acordo com as especificações estabelecidas no Termo de Referência e no contrato.

5. Organização das localidades: a programação dos serviços deverá contemplar todas as unidades do CAU/PR abrangidas pela contratação, incluindo:

- Sede – Curitiba/PR;
- Cascavel/PR: Rua Manoel Ribas, nº 2.720;
- Maringá/PR: Avenida Nóbrega, nº 968, Sala 3;
- Pato Branco/PR: Rua Itabira, nº 1.804;
- Londrina/PR: Rua Paranaguá, nº 300, Sala 5.

6. Verificação dos equipamentos: antes do início dos serviços, deverá ser realizada a conferência dos equipamentos existentes em cada unidade, verificando-se suas condições gerais de funcionamento e eventual necessidade de manutenção corretiva.

7. Autorização para serviços adicionais: caso sejam identificadas necessidades de substituição de peças ou componentes, a CONTRATADA deverá apresentar orçamento detalhado para análise da Administração. A execução do serviço e a aquisição das peças somente poderão ocorrer após a respectiva autorização, conforme as condições estabelecidas no Termo de Referência.

8. Registro dos serviços executados: após a realização dos serviços, deverá ser registrado o atendimento realizado em cada equipamento, contendo, sempre que possível, a identificação do aparelho, os serviços executados, eventuais irregularidades encontradas e as peças ou componentes que eventualmente necessitem de substituição.

9. Destinação adequada dos resíduos: a CONTRATADA deverá realizar o adequado acondicionamento, transporte e destinação dos resíduos decorrentes da execução dos serviços, observando as normas ambientais aplicáveis.

As providências acima têm como finalidade assegurar o planejamento adequado das atividades, a disponibilidade das unidades para atendimento, o acompanhamento pela fiscalização e a execução dos serviços de forma organizada, eficiente e compatível com as necessidades do CAU/PR.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A execução dos serviços de manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de ar-condicionado poderá gerar impactos ambientais relacionados principalmente à geração de resíduos, utilização de produtos químicos, descarte de filtros e componentes substituídos e eventual manuseio de gases refrigerantes.

Com o objetivo de minimizar esses impactos e assegurar a adoção de práticas ambientalmente adequadas, a CONTRATADA deverá observar a legislação ambiental vigente, as normas técnicas aplicáveis e as seguintes medidas:

1. Gestão adequada dos resíduos: todos os resíduos decorrentes da execução dos serviços, tais como filtros, peças, componentes, embalagens, materiais de limpeza e demais materiais descartados, deverão ser devidamente acondicionados, armazenados, transportados e destinados de forma ambientalmente adequada, sendo vedado o descarte em locais inadequados ou juntamente com resíduos comuns quando houver exigência de destinação específica.

2. Destinação de componentes e materiais: peças, componentes, equipamentos e demais materiais substituídos deverão ser destinados de acordo com sua natureza e legislação aplicável, priorizando-se, sempre que possível, a reutilização, reciclagem ou recuperação dos materiais.

3. Utilização de produtos de limpeza: os produtos utilizados na limpeza e higienização dos equipamentos deverão ser adequados à finalidade a que se destinam e utilizados de forma racional, evitando desperdícios e a liberação indevida de substâncias no meio ambiente.

4. Embalagens: sempre que disponíveis no mercado e tecnicamente adequadas, deverão ser priorizados produtos e materiais acondicionados em embalagens recicláveis, recicladas ou que apresentem menor impacto ambiental, observando-se as normas técnicas aplicáveis.

5. Gases refrigerantes: o manuseio, recolhimento, armazenamento, recuperação, recarga ou substituição de gases refrigerantes deverá ser realizado por profissionais capacitados, mediante utilização de equipamentos adequados, evitando-se a liberação desnecessária de gases na atmosfera. Eventuais resíduos ou recipientes contendo gases deverão receber destinação ambientalmente adequada.

6. Prevenção de vazamentos: durante a manutenção dos equipamentos, deverão ser verificadas as condições do sistema de refrigeração, de modo a identificar e corrigir eventuais vazamentos de fluido refrigerante, contribuindo para a redução de impactos ambientais e para o adequado funcionamento dos aparelhos.

7. Uso racional de recursos: a CONTRATADA deverá adotar medidas para evitar desperdícios de água, energia elétrica, produtos químicos e demais insumos utilizados durante a execução dos serviços.

8. Conformidade com normas ambientais: a execução dos serviços deverá observar a legislação ambiental vigente, as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e demais atos normativos dos órgãos ambientais competentes que sejam aplicáveis ao objeto.

9. Sustentabilidade: deverão ser adotadas, sempre que tecnicamente viáveis, práticas que reduzam a geração de resíduos e promovam o uso racional de materiais, priorizando produtos recicláveis, reciclados, biodegradáveis ou de menor impacto ambiental, quando disponíveis e compatíveis com os serviços.

10. Responsabilidade da CONTRATADA: caberá à CONTRATADA a responsabilidade pelo adequado gerenciamento e destinação dos resíduos gerados em decorrência da execução dos serviços, sem prejuízo da fiscalização e do acompanhamento pela Administração.

Dessa forma, embora a contratação apresente potenciais impactos ambientais decorrentes da utilização de produtos, geração de resíduos e eventual manuseio de gases refrigerantes, tais impactos poderão ser minimizados mediante a adoção das medidas de prevenção, controle e destinação ambientalmente adequada estabelecidas neste Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência.

A adoção dessas medidas está alinhada aos princípios da sustentabilidade nas contratações públicas e busca assegurar que a execução dos serviços ocorra de forma eficiente, responsável e compatível com a preservação ambiental.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Após a análise da necessidade apresentada, das alternativas disponíveis no mercado, dos requisitos técnicos e operacionais e dos benefícios esperados, conclui-se pela viabilidade da contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva, limpeza e higienização dos aparelhos de ar-condicionado do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Paraná – CAU/PR e de suas unidades regionais.

A contratação mostra-se tecnicamente viável, uma vez que os serviços demandam conhecimentos específicos, profissionais capacitados, ferramentas e equipamentos adequados para a correta execução das atividades de manutenção, limpeza, higienização, revisão e reparo dos equipamentos.

Do ponto de vista operacional, a contratação de empresa especializada permitirá o atendimento programado dos equipamentos instalados na Sede e nas unidades regionais do CAU/PR, possibilitando a realização das manutenções preventivas e corretivas de acordo com as necessidades de cada localidade, sem a necessidade de estrutura própria ou de disponibilização de servidores para a execução de atividades técnicas especializadas.

Sob o aspecto econômico, a manutenção preventiva contribui para reduzir falhas, evitar danos de maior proporção, prolongar a vida útil dos equipamentos e reduzir o consumo excessivo de energia elétrica. A possibilidade de manutenção corretiva mediante prévia identificação da necessidade, apresentação e análise de orçamento e autorização da Administração também favorece o controle dos gastos e a economicidade da contratação.

A solução proposta mostra-se ainda compatível com o planejamento institucional e orçamentário do CAU/PR, estando a despesa relacionada às ações destinadas à manutenção e conservação dos imóveis, máquinas, equipamentos e infraestrutura das unidades do Conselho, conforme previsto no Plano de Ação e Orçamento de 2026 e na respectiva dotação orçamentária.

O parcelamento da contratação por cidade, com a formação de lotes correspondentes às localidades atendidas, mostra-se adequado por permitir maior competitividade entre empresas, reduzir custos e deslocamentos e facilitar o acompanhamento e a fiscalização dos serviços, mantendo-se a execução integrada dos serviços em cada unidade.

Também foram consideradas medidas destinadas à redução de possíveis impactos ambientais, especialmente quanto à geração e destinação de resíduos, utilização de produtos de limpeza e manuseio de gases refrigerantes, devendo a CONTRATADA observar a legislação ambiental e as normas técnicas aplicáveis.

Diante do exposto, considerando a necessidade de garantir ambientes adequados, conforto térmico, qualidade do ar, conservação dos equipamentos, continuidade das atividades administrativas e preservação do patrimônio público, considera-se viável e adequada a contratação pretendida, por atender ao interesse público e aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento e sustentabilidade aplicáveis às contratações públicas.

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.

LOURDES VASSELEK

SUPERVISORA DE RH E PROCESSOS

Assinou eletronicamente em 05/10/2026 às 14:08:55.