

CONSELHO REG.DOS REPRESENTANTES COMERCIAIS-MG

Estudo Técnico Preliminar 30/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 015/2026

2. Descrição da necessidade

A presente contratação tem por objeto a prestação de serviços contínuos de manutenção preventiva e corretiva em aparelhos de ar-condicionado, bem como a elaboração do Plano de Manutenção, Operação e Controle – PMOC, com emissão de ART ou RRT do responsável técnico, medida indispensável para assegurar o adequado funcionamento da sede do Core-MG, localizada na Av. Bias, nº 382, 3º, 4º e 8º andares, Bairro Lourdes - Belo Horizonte/MG, bem como para garantir condições ambientais apropriadas aos servidores, colaboradores e usuários dos serviços públicos prestados.

Os sistemas de climatização desempenham papel essencial no ambiente institucional, especialmente em razão de sua influência direta sobre o conforto térmico, a saúde ocupacional, a conservação de equipamentos e a continuidade das atividades administrativas. A ausência de manutenção adequada compromete a eficiência dos aparelhos de ar-condicionado, reduz sua vida útil e pode ocasionar falhas recorrentes, impactando negativamente o funcionamento das unidades.

Ressalta-se que o Core-MG mantinha o Contrato nº 004/2025, cujo objeto contemplava a manutenção dos aparelhos de ar-condicionado. Contudo, ao longo da execução contratual, observou-se que os equipamentos, de modo geral, passaram a apresentar desgaste e falhas de funcionamento de forma gradual, desde o início da vigência contratual, não sendo plenamente atendidas as necessidades do órgão quanto à preservação e ao desempenho adequado das máquinas. Diante desse cenário, tornou-se necessária a adoção de providências administrativas, culminando no encerramento do referido contrato, de modo a resguardar o interesse público e a adequada prestação dos serviços.

Atualmente, parcela significativa dos aparelhos encontra-se em estado de funcionamento insatisfatório, demandando intervenções técnicas especializadas para recuperação, ajuste e manutenção contínua. A permanência dessa situação acarreta riscos à saúde dos usuários, em especial em ambientes fechados e de grande circulação, além de potencial prejuízo à produtividade dos servidores e à regularidade das atividades institucionais.

Nesse contexto, a contratação reveste-se de caráter prioritário, uma vez que a manutenção inadequada ou a paralisação dos sistemas de climatização pode ocasionar:

- desconforto térmico significativo nos ambientes de trabalho;
- aumento do risco de problemas respiratórios e de qualidade do ar;
- danos progressivos e irreversíveis aos equipamentos;
- elevação de custos futuros com substituição de aparelhos;
- comprometimento da continuidade e da eficiência dos serviços públicos prestados.

Assim, a contratação de empresa especializada para a execução dos serviços de manutenção preventiva e corretiva mostra-se necessária, adequada e imprescindível, de forma a restabelecer o pleno funcionamento dos aparelhos, prevenir falhas futuras, prolongar a vida útil dos equipamentos e assegurar condições ambientais compatíveis com as exigências legais e operacionais deste órgão.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Setor de Suprimento e Manutenção	Mar'co Antônio Santos da Rocha

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A contratação tem por objeto a prestação de serviços continuados de manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de ar-condicionado pertencentes à Autarquia, bem como elaboração, atualização e execução do PMOC – Plano de Manutenção, Operação e Controle, com emissão de ART ou RRT do responsável técnico, incluindo o fornecimento de mão de obra especializada, ferramentas, equipamentos, instrumentos de medição e demais insumos necessários à adequada execução dos serviços.

A solução a ser contratada deverá assegurar a manutenção das condições de funcionamento, eficiência energética, segurança operacional e qualidade do ar interior dos ambientes climatizados, contribuindo para a conservação dos equipamentos e para a continuidade das atividades administrativas desenvolvidas pela instituição.

Como requisito essencial da contratação, a empresa contratada deverá elaborar, implantar, executar e manter atualizado o Plano de Manutenção, Operação e Controle – PMOC, em conformidade com a Lei nº 13.589, de 4 de janeiro de 2018, que tornou obrigatória a implementação e manutenção do PMOC nos sistemas de climatização de ambientes de uso coletivo. O plano deverá contemplar todas as rotinas de inspeção, limpeza, manutenção, monitoramento e controle previstas na legislação aplicável, observando também os parâmetros estabelecidos pela Agência Nacional de Vigilância Sanitária – ANVISA, especialmente aqueles constantes na Resolução RE nº 9, de 16 de janeiro de 2003, ou norma que venha a substituí-la.

Além disso, a contratada deverá apresentar Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme a natureza da atividade e o respectivo conselho profissional competente, bem como indicar responsável técnico legalmente habilitado para acompanhar e responder pela execução dos serviços e pela elaboração e atualização do PMOC, em atendimento à legislação profissional aplicável.

A empresa deverá possuir capacidade técnica compatível com o objeto contratado, comprovando experiência na execução de serviços de manutenção de sistemas de climatização, por meio da documentação de qualificação técnica exigida no processo licitatório, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021.

Os serviços deverão abranger, no mínimo:

- manutenção preventiva periódica dos equipamentos, conforme cronograma estabelecido no PMOC;
- inspeção, limpeza, higienização e descontaminação de componentes internos e externos;
- verificação e ajuste de sistemas elétricos, eletrônicos, mecânicos e de refrigeração;
- aferição de parâmetros de funcionamento e eficiência dos equipamentos;
- emissão de relatórios técnicos contendo os serviços executados, irregularidades identificadas, recomendações e registros das manutenções realizadas;
- atendimento a chamados técnicos dentro dos prazos estabelecidos contratualmente;
- observância das normas de segurança do trabalho, saúde ocupacional e proteção ambiental;
- a recomposição de gás (total ou parcial).

A contratada deverá disponibilizar profissionais devidamente qualificados e capacitados para a execução dos serviços, observando as normas técnicas aplicáveis, em especial as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), as regulamentações do Ministério do Trabalho e Emprego e as disposições dos órgãos fiscalizadores competentes.

Por fim, os serviços deverão ser executados de forma a minimizar interrupções nas atividades administrativas do Core-MG, garantindo a disponibilidade, confiabilidade e vida útil dos equipamentos de climatização, bem como a manutenção da qualidade do ambiente interno e o atendimento aos requisitos legais e regulatórios aplicáveis.

5. Levantamento de Mercado

O levantamento de mercado realizado para a presente contratação identificou que a manutenção de sistemas de climatização é amplamente ofertada por empresas especializadas, existindo número significativo de fornecedores aptos a atender às demandas da Administração Pública. Trata-se de serviço comum, com padrões de desempenho e qualidade objetivamente definidos pelo mercado, permitindo a ampla competitividade entre os potenciais interessados.

Verificou-se, ainda, que órgãos e entidades da Administração Pública Federal, Estadual e Municipal adotam, predominantemente, a contratação de empresa especializada para a execução dos serviços de manutenção preventiva e corretiva de aparelhos de ar-condicionado, com a elaboração e execução do Plano de Manutenção, Operação e Controle (PMOC), com emissão de ART ou RRT do responsável técnico, mediante contratos de prestação de serviços continuados sem dedicação exclusiva de mão de obra.

Durante a análise das soluções disponíveis no mercado, foram identificadas as seguintes alternativas:

a) Execução direta pela Administração:

Consiste na realização dos serviços por servidores do próprio órgão. Entretanto, essa alternativa mostra-se inviável diante da necessidade de mão de obra especializada, responsável técnico habilitado, equipamentos específicos, ferramentas apropriadas e conhecimentos técnicos relacionados aos sistemas de climatização. Além disso, a estrutura administrativa não dispõe de profissionais qualificados em quantitativo suficiente para atender às demandas de manutenção dos equipamentos.

b) Contratação de empresa especializada para manutenção preventiva e corretiva, incluindo a elaboração e execução do PMOC:

Representa a prática mais adotada pela Administração Pública e pelo mercado privado, pois permite a realização de ações preventivas periódicas, reduz a incidência de falhas, aumenta a vida útil dos equipamentos, promove maior eficiência energética, assegura melhores condições de qualidade do ar e garante o cumprimento das exigências previstas na Lei nº 13.589/2018 e demais normativos aplicáveis.

Após a análise das alternativas existentes, conclui-se que a contratação de empresa especializada para a prestação de serviços continuados de manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de ar-condicionado, incluindo a elaboração, implantação e execução do PMOC, com emissão de ART ou RRT do responsável técnico, apresenta-se como a solução mais vantajosa sob os aspectos técnico, operacional e econômico. Tal modelo proporciona maior previsibilidade dos custos de manutenção, redução da ocorrência de paralisações dos equipamentos, atendimento às exigências legais e regulatórias e preservação das condições adequadas de conforto térmico, saúde e segurança dos usuários dos ambientes climatizados.

Adicionalmente, observou-se que o mercado dispõe de diversos fornecedores qualificados para a execução do objeto, o que favorece a competitividade do certame e amplia as possibilidades de obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração, em consonância com os princípios da eficiência, economicidade e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

Logo, a solução escolhida foi analisada sob os aspectos técnico, operacional e econômico, em atendimento ao art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

6. Descrição da solução como um todo

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para a prestação de serviços continuados de manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de ar-condicionado pertencentes ao Core-MG, com emissão de ART ou RRT do responsável técnico, incluindo o fornecimento de mão de obra qualificada, ferramentas, equipamentos, insumos e demais recursos necessários à adequada execução dos serviços.

Como parte integrante da solução, a contratada deverá elaborar, implantar, executar e manter atualizado o Plano de Manutenção, Operação e Controle (PMOC), observando as disposições da Lei nº 13.589/2018, bem como as normas

técnicas e sanitárias aplicáveis aos sistemas de climatização. Para tanto, deverá disponibilizar responsável técnico legalmente habilitado e apresentar a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme exigência do conselho profissional competente.

A solução também compreenderá a realização de inspeções técnicas, limpeza, higienização e ajustes dos equipamentos, emissão de relatórios técnicos das atividades executadas, atendimento a chamados para manutenção corretiva, acompanhamento das condições gerais de funcionamento dos sistemas de climatização e deverá responsabilizar-se pelos serviços de recomposição de gás (total ou parcial), balanceamento, bem como de recuperação e aferimento de componentes eletrônicos.

A adoção dessa solução permitirá à Administração manter os equipamentos em condições adequadas de operação, garantir a qualidade do ar nos ambientes climatizados, reduzir custos decorrentes de falhas e substituições prematuras de equipamentos, atender às exigências legais e regulamentares aplicáveis e assegurar a continuidade das atividades institucionais desenvolvidas nos ambientes atendidos pelos sistemas de climatização.

Dessa forma, a contratação apresenta-se como a alternativa mais adequada para atender às necessidades da Autarquia, reunindo em um único instrumento contratual todos os serviços necessários à conservação, ao monitoramento e à manutenção dos aparelhos de ar-condicionado, proporcionando maior eficiência administrativa, economicidade e segurança operacional.

DA MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA

A execução dos serviços e procedimentos aqui descritos serão de total responsabilidade da CONTRATADA, independentemente dos horários de trabalho (diurnos, noturnos, dias úteis ou fins de semana e feriados) e de materiais complementares, sem nenhum custo extraordinário ao CONTRATANTE além daqueles contratados.

Entende-se por serviço de atendimento de manutenção preventiva aquele que é realizado sobre a edificação, seus componentes constituintes e/ou equipamentos com a finalidade de conservar, manter, assegurar sua qualidade de operação.

Entende-se por serviço atendimento de manutenção corretiva aquele que é realizado para recuperar a capacidade funcional dos equipamentos ou componentes constituintes da edificação, eventualmente visando sanar operação precária, em desacordo com as normas de instalação e conservação de fabricação, defeito de instalação ou manutenção preexistente ou qualquer outro defeito do qual se possa presumir estar o serviço em desacordo com as atividades estipuladas no presente ETP.

A manutenção preventiva é uma intervenção prevista, preparada e programada antes da data possível do surgimento de uma falha. É o conjunto de serviços, ensaios, simulações, ajustes, testes ou substituição de peças executados de forma periódica visando evitar a ocorrência de quebras e defeitos e manter a continuidade dos serviços em condições nominais de funcionamento.

A manutenção corretiva é aquela que atua quando há desgaste ou falha nos equipamentos, substituindo as peças e os componentes afetados. Trata-se de um conjunto de procedimentos que visam corrigir, restaurar e recuperar a capacidade de produção de uma instalação ou equipamento que tenham sofrido alteração em seu funcionamento.

Serviços de atendimento de manutenção preventiva:

A manutenção preventiva periódica deverá ser executada independentemente de demanda pela CONTRATANTE, de acordo com as rotinas, quantitativos e especificações apresentadas.

Os serviços de atendimento de manutenção preventiva caracterizam-se por uma disponibilidade continuada e visitas programadas para a realização dos serviços, em concordância com a programação dos serviços de manutenção (PMOC).

O Plano de Manutenção, Operação e Controle poderá ser alterado a qualquer tempo pelo CONTRATANTE, que poderá modificar as rotinas e a periodicidade dos serviços, bastando comunicar à CONTRATADA por escrito, a qual terá o prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis para promover os acertos necessários.

Caso os engenheiros responsáveis técnicos julgarem necessárias alterações ou complementações nas rotinas de manutenção para o funcionamento seguro e eficiente dos equipamentos e sistemas, deverá submeter o assunto à Fiscalização.

Todas as peças e insumos necessários para as rotinas de manutenção preventivas estão previstas no valor fixo mensal pago à CONTRATADA, não cabendo nenhum custo adicional para a CONTRATANTE.

Serviços de atendimento de manutenção corretiva:

Os serviços de manutenção corretiva, apesar de também se caracterizarem por uma disponibilidade continuada, serão acionados apenas quando solicitados pela CONTRATANTE ou quando detectada a falha pela Contratada, com a devida comunicação à Fiscalização do contratante, incluindo, por parte da Contratada, a mão de obra necessária para o reparo e/ou substituição de peças e acessórios em todos os equipamentos e componentes das instalações de climatização.

A manutenção corretiva, caracterizada por serviços planejados ou não, e possui o objetivo de reparação, restauração, conserto, substituição de equipamentos, componentes ou peças na busca de corrigir falhas, devendo ser minimizada com a prática constante da prevenção e planejada quando da paralisação parcial ou total dos sistemas ou equipamentos envolvidos.

Os custos de mão-de-obra para os serviços de manutenção corretiva já estão inclusos nos custos estabelecidos para os serviços de manutenção preventiva, não cabendo nenhum custo adicional de mão-de-obra para a CONTRATANTE na substituição de peças, na correção de defeitos dos equipamentos, na aplicação de insumos necessários para o bom funcionamento dos sistemas.

Transporte de pessoal, materiais, equipamentos e ferramentais:

O transporte de pessoal, os deslocamentos dos materiais, equipamentos e ferramentas (inclusive escada ou montagem de andaime) serão de responsabilidade da Contratada, sem quaisquer ônus adicionais para o Core-MG.

Forma de chamado:

A Contratada será acionada para atender as demandas corretivas e/ou emergências do Conselho, exclusivamente pela Fiscalização - fiscal administrativo e/ou fiscal técnico do contrato.

Os chamados de manutenção corretiva serão encaminhados pela Fiscalização via mensagem eletrônica (e-mail), e eventualmente poderão ser solicitados por chamada telefônica.

Os números dos telefones fixos ou móveis deverão ser informados ao Core-MG na assinatura do Contrato e sempre que forem alterados.

A Contratada deverá atender a toda e qualquer solicitação dos fiscais técnicos e/ou administrativos da Entidade para a imediata execução de manutenções corretivas, dentro dos prazos previstos, mesmo em caso de ocorrências simultâneas, ou fora do horário/dia de expediente do Core-MG.

Todo equipamento, componente ou peça que necessitar ser removido para conserto em oficinas, necessitará de prévia autorização da Fiscalização. As despesas com a retirada, a remessa, a devolução e a posterior reinstalação dos componentes correrão por conta da CONTRATADA.

Todas as peças, componentes e materiais porventura substituídos, deverão ser entregues pela CONTRATADA à Fiscalização.

Caso seja identificado um defeito no sistema ou equipamento, a CONTRATADA deverá apresentar laudo técnico com proposta de substituição de peças.

Nos equipamentos ou sistemas que se encontrem em período de garantia, os serviços de manutenção corretiva somente poderão ser executados após a constatação de que o problema não decorre de defeito coberto pela garantia.

A CONTRATADA deverá responsabilizar-se pelos serviços de recomposição de gás (total ou parcial), fechamento de linhas frigorígenas, balanceamento, bem como de recuperação e aferimento de componentes eletrônicos.

A CONTRATADA somente substituirá peças e insumos em caso de comprovada necessidade, mediante prévia justificativa assinada pelo seu responsável técnico e aprovada pela CONTRATANTE.

A CONTRATADA deverá realizar testes e ajustes após os reparos para garantir o perfeito funcionamento dos equipamentos.

No caso de não existir a possibilidade de realizar os serviços no local onde estão localizados os equipamentos, a CONTRATADA poderá levar o equipamento para consertá-lo em suas dependências, desde que sejam respeitadas as normas de saída dos equipamentos do CONTRATANTE.

É de responsabilidade da CONTRATADA a obediência às normas regulamentadoras de segurança do trabalho.

DO FORNECIMENTO DE PEÇAS E MATERIAIS DE REPOSIÇÃO

Por ocasião dos serviços de manutenção preventiva, a Contratada fornecerá os materiais de consumo, de limpeza, acessórios e componentes de menor valor agregado decorrentes de substituição ou utilização sem custos adicionais ao Contratante.

A substituição de peças, componentes e acessórios que se façam necessários ao bom funcionamento dos sistemas de climatização, ou que se apresentem danificados, obsoletos ou com baixo rendimento serão ressarcidos mediante autorização expressa do Contratante, desde que os preços se mostrem vantajosos e condizentes com a realidade do mercado.

A necessidade de substituição de peças ou componentes deverá ser previamente comunicada pela Contratada à fiscalização, mediante relatório técnico contendo a identificação do equipamento, diagnóstico da falha, justificativa da substituição, especificação do material necessário e registro fotográfico, quando aplicável.

Os procedimentos para o pedido de ressarcimento e substituição dos materiais, peças e componentes seguirão conforme os passos abaixo:

Ao ser constatada a necessidade de aquisição de peças ou materiais, a Contratada emitirá relatório contendo todas as informações necessárias que justifiquem o fornecimento, e entregará à fiscalização do Contratante em até 1 (um) dia útil.

O Contratante emitirá pedido de orçamento do material necessário, que a Contratada deverá apresentar no prazo máximo de 3 (três) dias úteis, salvo situações emergenciais devidamente justificada, contadas a partir da realização do pedido.

O Contratante fará ampla pesquisa de mercado para determinar o valor máximo a ser pago pelo material, peça e componentes.

Após autorização formal da Contratante, a Contratada deverá providenciar o fornecimento no prazo compatível com a natureza do material, informando previamente eventual impossibilidade de atendimento e apresentando justificativa técnica.

A Contratada deverá apresentar, juntamente com a fatura de serviços, nota fiscal discriminando todo o material fornecido no período, em uma das seguintes condições:

Caso o material tenha sido adquirido pela Contratada de terceiros, a nota fiscal será emitida em seu nome pelo fornecedor do material. Neste caso, o valor a ser ressarcido será o valor total da nota fiscal. O ressarcimento ficará condicionado à comprovação da aquisição, apresentação da nota fiscal correspondente e verificação da compatibilidade do valor apresentado com os preços praticados no mercado, mediante análise da fiscalização.

Nos casos em que a Contratada utilizar peças ou materiais de seu estoque, deverá apresentar documento fiscal correspondente, em nome do Conselho Regional dos Representantes Comerciais no Estado de Minas Gerais - CORE-MG e comprovar a compatibilidade do valor cobrado com os preços praticados no mercado. Neste caso, será realizada a retenção dos tributos específicos e legalmente estabelecidos.

O valor máximo a ser ressarcido será aquele considerado compatível com o mercado, conforme pesquisa realizada pela Contratante, observadas as especificações técnicas necessárias ao adequado funcionamento do equipamento.

Os materiais, peças e componentes de reposição substituídos deverão ser garantidos pelo período estabelecido na legislação vigente. Nos casos em que os materiais, peças e componentes de reposição tenham prazo de garantia do fabricante superior ao mínimo estabelecido em Lei, prevalecerá o prazo do fabricante.

A Contratada deverá entregar ao Contratante as peças eventualmente substituídas, para aferição e análise. Caso a substituição de alguma peça ou componente seja condicionada, pelo fornecedor/fabricante, pela cessão deste em troca do novo, a Contratada deverá apresentar documentação devidamente instruída com todas as informações que comprovem tal situação.

Caso se comprove que a necessidade de substituição de materiais, peças ou componentes de reposição se deu em razão de negligência, imperícia ou imprudência na execução de serviços pela Contratada, o Contratante fica desobrigado do ressarcimento e poderá descontar os valores correspondentes nas próximas faturas, caso já tenham sido pagos.

Os materiais adquiridos por ressarcimento deverão ser entregues no endereço do Contratante e os custos administrativos e de transporte deverão por conta da Contratada, não geram ônus para a Contratante.

A Contratante reserva-se o direito de adquirir as peças e componentes de reposição, caso os preços ofertados pela Contratada sejam, mediante pesquisa, considerados superiores aos praticados no mercado.

DO PLANO DE MANUTENÇÃO, OPERAÇÃO E CONTROLE – PMOC

A Contratada dos serviços de manutenção preventiva e corretiva deverá apresentar um plano de ação com metas, medidas preventivas, prioridades e cronograma de execução das atividades para garantir a segurança operacional dos sistemas e a qualidade do ar interior. O Plano de Manutenção, Operação e Controle deverá incluir as atividades reconhecidas como necessárias conforme identificadas pelo responsável técnico, além de medidas de controle ou de saneamento das situações de risco à qualidade do ar interno.

Deverá conter a identificação do estabelecimento e a identificação dos ambientes (tipo de ocupação/atividade, quantidade de pessoas, capacidade de refrigeração instalada, área climatizada total, etc.). Verificar as condições ambientais, principalmente de conforto térmico e de renovação de ar exterior de cada ambiente ocupado.

O PMOC deverá apresentar a descrição das atividades a serem desenvolvidas, a periodicidade das mesmas, as recomendações a serem adotadas em situações de falha dos equipamentos e de emergência, para garantia de segurança do sistema de climatização.

Apresentar cronograma de trocas de filtros / telas dos equipamentos de climatização ou de renovação de ar.

O PMOC deverá descrever as condições de testes, as análises, e as medidas necessárias, conforme as orientações técnicas da ABNT NBR 17037:2023, para que os sistemas permaneçam dentro de parâmetros recomendáveis em relação a contaminação biológica, química ou física (ou outra norma que a substituir).

DOS RELATÓRIOS TÉCNICOS

Descrição básica dos relatórios técnicos de execução dos serviços. Os relatórios a serem entregues pela Contratada dos serviços de manutenção preventiva e corretiva são divididos em:

Relatório de Execução de Manutenção Preventiva e Relatório de Execução de Manutenção Corretiva.

A Contratada deverá elaborar os relatórios mensais, preenchê-los e encaminhá-los ao Core-MG em até o 10º dia útil do mês subsequente.

Deverá ser apresentado o relatório técnico de manutenção, contendo todos os registros e documentos capazes de rastrear as atividades realizadas durante o período – manutenções preventivas e corretivas.

Todas as inspeções de rotinas deverão gerar o relatório de manutenção preventiva (registros detalhados da execução das rotinas conforme PMOC).

Todas as intervenções corretivas deverão gerar o relatório de manutenção corretiva (registros detalhados da execução do serviço e a necessidade de insumos, materiais, acessórios e/ou peças).

Os relatórios devem primar pela organização, ser preenchidos de forma correta e sem rasuras, ser datados e assinados, pelos engenheiros responsáveis e pelos técnicos da Contratada, devendo ainda possuir embasamento técnico e normativo, e ser conclusivos.

Os relatórios de manutenção preventiva devem ser preenchidos por ocasião da execução das rotinas.

Os relatórios deverão vir acompanhados de anexos fotográficos sempre que isto for necessário para o bom entendimento de quaisquer detalhes dos serviços realizados, em especial quando se tratar de procedimentos de manutenção corretiva.

Os relatórios de manutenção preventiva deverão registrar, se for o caso, quaisquer irregularidades porventura encontradas nos sistemas, peças e componentes, assim como outras informações julgadas relevantes.

Os relatórios de manutenção preventiva de equipamentos deverão ser adaptados pela Contratada de forma a utilizar, sempre que disponíveis, os programas de manutenção indicados pelos fabricantes.

Para cada manutenção corretiva efetuada, deverá ser elaborado o respectivo relatório de manutenção corretiva.

Fica reservado à Contratante o direito de, a qualquer tempo, alterar o modelo “padrão” adotado pela Contratada dos relatórios, bem como propor a utilização de outros modelos julgados importantes para a gestão dos serviços de manutenção, cabendo à Contratada a reprodução e/ou adoção deles, sem ônus adicional ao Core-MG.

O relatório técnico de manutenção deverá ser composto, no mínimo, das seções abaixo descritas.

Descrição das principais ações implementadas no período e os resultados obtidos. Deverão ser apontadas também as atividades que ficaram pendentes para os períodos posteriores, ressaltando o motivo da pendência, a solução a ser adotada e a previsão de implementação.

Descrição das principais manutenções corretivas, decorrentes tanto de chamados quanto de constatações durante a execução das rotinas de manutenção preventiva e serviços emergenciais, apontando as soluções adotadas.

Anormalidades, irregularidades e deficiências não enquadradas no escopo do Contrato. Descrição de qualquer anormalidade, irregularidade ou deficiência verificada durante a execução dos serviços e cuja solução não se enquadre no escopo de manutenção corretiva do Contrato (p.ex. obsolescência de equipamento). Os apontamentos deverão vir acompanhados do devido embasamento técnico e normativo/legal e da indicação das soluções cabíveis.

Todos os relatórios de manutenções corretivas executadas no período.

O resumo das rotinas de manutenção preventiva:

Esta seção deverá conter os relatórios de manutenção preventiva referentes a todas as rotinas executadas no período.

Esta seção deverá, ainda, apresentar a compilação das informações relevantes decorrentes da execução das rotinas de manutenção preventiva do período, organizada por local/equipamento e a declaração da empresa de que todas as rotinas estabelecidas foram cumpridas.

Planilha de peças e materiais:

Esta seção deverá apresentar a relação de peças e materiais utilizados no período tanto na manutenção preventiva quanto nas manutenções corretivas, devendo conter, no mínimo, as seguintes colunas:

- a) Descrição da peça ou material e códigos numéricos;
- b) Quantidade utilizada para manutenção;
- c) Quantidade utilizada para serviços de manutenção;

d) Preço praticado;

e) Equipamento/local de aplicação.

Formato de entrega do Relatório Técnico de Manutenção:

A Contratada deverá entregar o relatório técnico relativo às manutenções efetuadas no período em formato impresso e eletrônico.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A presente contratação tem por objeto a prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de ar-condicionado instalados nas dependências do Core-MG, bem como a elaboração do Plano de Manutenção, Operação e Controle – PMOC, com emissão de ART ou RRT do responsável técnico

A estimativa das quantidades foi elaborada com base no levantamento dos equipamentos atualmente em operação na Entidade, totalizando 28 (vinte e oito) aparelhos de ar-condicionado, distribuídos entre os diversos setores administrativos e unidades de atendimento.

A quantidade estimada mostra-se suficiente para atender às necessidades da Administração durante a vigência contratual, assegurando a continuidade do funcionamento dos equipamentos e a adequada climatização dos ambientes de trabalho.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 48.680,00

Foram consideradas referências compatíveis com o objeto pretendido, observando-se as características dos serviços de manutenção preventiva e corretiva de equipamentos de climatização, incluindo elaboração e execução do PMOC, emissão de ART/RRT, quantidade de equipamentos e demais condições previstas na contratação.

A memória de cálculo, fontes consultadas, referências utilizadas e demais elementos que fundamentam a estimativa encontram-se juntados ao processo, servindo de suporte para a definição do valor estimado da contratação.

A partir dos dados coletados, estimou-se o valor mensal da contratação em R\$ 3.640,00 (três mil seiscentos e quarenta reais), perfazendo o montante de R\$ 43.680,00 (quarenta e três mil seiscentos e oitenta reais) para o período de 12 (doze) meses. Para a eventual substituição de peças, adotou-se como parâmetro a previsão orçamentária anual de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Tais estimativas servirão de referência para a instrução do processo de contratação, bem como para a verificação da compatibilidade dos preços ofertados com aqueles praticados no mercado, observados os princípios da economicidade e da vantajosidade para a Administração.

Item	Descrição	Valor Mensal (R\$)	Valor Anual (R\$)
	1. Manutenção preventiva e corretiva de aparelhos de ar-condicionado, bem como a elaboração do Plano de Manutenção, Operação e Controle – PMOC, com emissão de ART ou RRT do responsável técnico.		
	- 01 Cassete Gree, 24.000btu		
	- 04 Cassete Hitachi, 30.000btu		

01	- 02 Cassete Hitachi. 18.000btu		
	- 01 Hi Wall Hitachi, 18.000btu		
	- 08 Springer Silence, 12.000btu	3.640,00	43.680,00
	- 02 Hi Wall Midea Inverter, 18.000btu		
	- 01 Split Dutado Hitachi, 75.000btu		
	- 03 Samsung Digital Inverter, 9.000btu		
	- 01 Samsung Digital Inverter, 12.000btu		
	- 04 Samsung Cassete, 24.000btu		
	- 01 Trane, 12.000btu		
	Total de 28 (vinte e oito) aparelhos		
2. Fornecimento de peças (valor estimado anual): previsão orçamentária destinada à reposição de peças dos aparelhos de ar-condicionado do Core-MG, conforme necessidade verificada durante a execução contratual. O valor correspondente possui natureza estimativa e não será objeto de disputa, destinando-se exclusivamente à cobertura de eventuais substituições de componentes mediante prévia autorização da CONTRATANTE.			5.000,00
Total Geral			48.680,00

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Nos termos do art. 40, inciso V, alínea "b", da Lei nº 14.133/2021, foi avaliada a viabilidade técnica e econômica do parcelamento do objeto, concluindo-se que a contratação deverá ocorrer em lote único, sem parcelamento.

A opção pelo não parcelamento justifica-se pela natureza integrada dos serviços de manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de ar-condicionado, bem como pela necessidade de elaboração, implementação e acompanhamento do Plano de Manutenção, Operação e Controle (PMOC) para todos os equipamentos abrangidos pela contratação. A execução dos serviços por uma única empresa favorece a padronização dos procedimentos, o controle contratual, o acompanhamento da execução e a definição de responsabilidades, evitando conflitos decorrentes da atuação simultânea de múltiplos prestadores de serviços sobre os mesmos equipamentos.

Além disso, a eventual divisão do objeto poderia gerar dificuldades operacionais na gestão do contrato, aumentar os custos administrativos de fiscalização e comprometer a eficiência na prestação dos serviços, especialmente quanto à programação das manutenções preventivas, ao atendimento das demandas corretivas e ao cumprimento das obrigações relacionadas ao PMOC e à responsabilidade técnica.

Ressalta-se, ainda, que o mercado dispõe de número significativo de empresas aptas a executar integralmente o objeto, não havendo indícios de restrição à competitividade em razão da contratação em lote único.

Dessa forma, conclui-se que o não parcelamento do objeto mostra-se técnica e economicamente mais vantajoso para a Administração, contribuindo para a obtenção de maior eficiência na execução contratual, melhor gestão dos serviços e atendimento adequado do interesse público.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Após análise da necessidade administrativa e das condições para execução do objeto, verificou-se que a presente contratação não possui contratações interdependentes que constituam requisito prévio para sua implementação ou que possam comprometer sua execução.

Entretanto, a contratação apresenta correlação com outras aquisições e serviços eventualmente realizados pela Administração para a gestão e manutenção de sua infraestrutura predial, tais como serviços de manutenção elétrica, obras e reparos prediais, bem como eventual aquisição ou substituição de equipamentos de climatização. Tais contratações, contudo, possuem objetos distintos e independentes, não condicionando a execução dos serviços de manutenção dos aparelhos de ar-condicionado.

Dessa forma, conclui-se que a contratação pode ser realizada de maneira autônoma, não dependendo da formalização de outros contratos para que seus objetivos sejam alcançados, sem prejuízo da necessária integração das ações de fiscalização e gestão contratual com os demais serviços de manutenção eventualmente existentes no âmbito da Administração.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação encontra-se prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) de 2026, devidamente publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no sítio eletrônico do Conselho Regional dos Representantes Comerciais no Estado de Minas Gerais – Core-MG.

Ademais, a contratação está alinhada ao planejamento estratégico da Entidade, contribuindo para a manutenção da infraestrutura necessária ao desenvolvimento de suas atividades institucionais, em conformidade com o disposto no art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação proporcionará benefícios relevantes ao Core-MG, contribuindo para a adequada conservação dos equipamentos e para a continuidade das atividades institucionais desenvolvidas nos ambientes climatizados.

Entre os principais resultados esperados, destaca-se a ampliação da vida útil dos equipamentos, decorrente da realização periódica das manutenções preventivas e da correção tempestiva de eventuais falhas, reduzindo a necessidade de substituições prematuras e os custos associados à aquisição de novos aparelhos.

A contratação também contribuirá para a redução de interrupções no funcionamento dos sistemas de climatização, assegurando maior disponibilidade dos equipamentos e proporcionando condições adequadas de conforto térmico aos servidores, colaboradores e usuários dos serviços prestados pela Autarquia.

Outro benefício relevante consiste na melhoria da qualidade do ar interior dos ambientes climatizados, por meio da execução das rotinas de limpeza, higienização e controle previstas no Plano de Manutenção, Operação e Controle (PMOC), promovendo condições mais adequadas de saúde, segurança e bem-estar dos ocupantes.

Além disso, a contratação permitirá o atendimento das exigências legais e normativas aplicáveis aos sistemas de climatização, especialmente aquelas relacionadas à Lei nº 13.589/2018, reduzindo riscos de responsabilização administrativa e assegurando a conformidade das instalações com os padrões técnicos e sanitários vigentes.

Sob o aspecto da gestão pública, espera-se maior eficiência na administração dos ativos patrimoniais, melhor planejamento das ações de manutenção, otimização dos recursos públicos empregados na conservação dos equipamentos e maior controle sobre a execução dos serviços, por meio do acompanhamento técnico e da emissão de relatórios periódicos.

13. Providências a serem Adotadas

Inicialmente, deverá ser disponibilizada à futura contratada a relação dos equipamentos abrangidos pelo contrato, contendo, sempre que possível, informações sobre localização, capacidade, modelo e demais características relevantes para a execução dos serviços. Também deverá ser garantido o acesso aos ambientes onde os aparelhos se encontram instalados, observadas as normas internas de segurança e funcionamento da instituição.

O gestor e o fiscal do contrato, responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização da execução contratual, deverão verificar o cumprimento das obrigações assumidas pela contratada, a observância dos cronogramas de manutenção e a apresentação dos documentos técnicos exigidos, incluindo aqueles relacionados ao Plano de Manutenção, Operação e Controle (PMOC).

Ressalta-se que não será necessária a realização de obras, adaptações estruturais, aquisição de equipamentos específicos ou qualquer outra providência de maior complexidade para viabilizar a execução do contrato, uma vez que os serviços serão executados nas instalações já existentes da Administração.

Dessa forma, as providências a serem adotadas restringem-se às atividades administrativas e de fiscalização inerentes à gestão contratual, consideradas suficientes para assegurar a adequada execução do objeto e o atendimento do interesse público.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A execução dos serviços de manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de ar-condicionado pode gerar impactos ambientais associados, principalmente, ao descarte de resíduos provenientes das atividades de manutenção, tais como filtros, componentes danificados, materiais de limpeza, embalagens e eventuais resíduos contaminados por óleos lubrificantes ou fluidos refrigerantes.

Outro aspecto ambiental relevante refere-se ao manuseio dos gases refrigerantes utilizados nos equipamentos de climatização. O descarte inadequado ou o vazamento desses fluidos pode causar impactos ao meio ambiente, especialmente quando se trata de substâncias com potencial de contribuição para o aquecimento global. Por essa razão, os serviços deverão ser executados por profissionais capacitados, observando-se as normas técnicas e ambientais aplicáveis ao recolhimento, armazenamento, transporte e destinação desses materiais.

Como medida mitigadora, a contratada deverá promover a destinação ambientalmente adequada dos resíduos eventualmente gerados durante a execução dos serviços, em conformidade com a legislação ambiental vigente, especialmente com os princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei nº 12.305/2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos.

Adicionalmente, a realização periódica das manutenções preventivas tende a produzir efeitos ambientais positivos, uma vez que contribui para a melhoria da eficiência energética dos equipamentos, reduzindo o consumo de energia elétrica e prolongando sua vida útil, o que diminui a necessidade de substituições frequentes e a consequente geração de resíduos.

Dessa forma, os potenciais impactos ambientais decorrentes da contratação são considerados de baixa magnitude e passíveis de mitigação mediante a adoção das boas práticas de manutenção, do correto gerenciamento dos resíduos gerados e do cumprimento das normas ambientais aplicáveis, sendo que os benefícios decorrentes da adequada conservação dos equipamentos superam os impactos eventualmente associados à execução dos serviços.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade analisar a viabilidade técnica e econômica da contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de ar-

condicionado instalados nas dependências do Conselho Regional dos Representantes Comerciais no Estado de Minas Gerais – Core-MG.

A contratação justifica-se pela necessidade de assegurar a adequada qualidade do ar nos ambientes internos da Entidade, bem como garantir o pleno funcionamento, a conservação e a higienização dos equipamentos de climatização.

Além disso, a realização periódica dos serviços de manutenção contribui para a preservação da vida útil dos aparelhos, a redução de falhas e interrupções de funcionamento e a manutenção de condições adequadas de conforto térmico, saúde e segurança para servidores, conselheiros, colaboradores e visitantes que frequentam diariamente a sede do CORE-MG.

Dessa forma, a contratação pretendida visa assegurar a continuidade das atividades institucionais, promover ambientes de trabalho adequados e atender aos princípios da eficiência, economicidade e boa gestão dos recursos públicos.

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](#).

MARCO ANTONIO SANTOS DA ROCHA

Coordenador Administrativo



Assinou eletronicamente em 15/06/2026 às 09:32:26.