

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – LOCAÇÃO E MANUTENCAO DE AR CONDICIONADO

INFORMAÇÕES QUE DEVERÃO SER PRODUZIDAS E REGISTRADAS NO ETP.	NATUREZA DA INFORMAÇÃO	FOI PRODUZIDA E REGISTRADA?
I – INFORMAÇÕES BÁSICAS: PROCESSO SEI Nº 005800.002002/2026-89 Objeto: locação continuada de 21 aparelhos de ar-condicionado tipo janela, com capacidade nominal de 12.000 BTU/h, ciclo frio, novos e sem uso, incluindo instalação, manutenção preventiva e corretiva integral, assistência técnica e substituição, por 24 meses.	Obrigatória	(x) Sim () Não
II - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO: A contratação atende à necessidade de climatização dos ambientes utilizados nas atividades administrativas da Fundação Parques e Jardins, proporcionando conforto térmico, condições adequadas de trabalho e continuidade do atendimento institucional. O problema a resolver consiste na disponibilização regular de equipamentos em funcionamento seguro e eficiente, com manutenção programada e resposta tempestiva às falhas. A indisponibilidade, a higienização inadequada e a ausência de manutenção prejudicam o desempenho dos aparelhos e as condições de utilização dos ambientes. A necessidade pública abrange o funcionamento dos equipamentos durante todo o período contratado, e não apenas sua entrega inicial. Por essa razão, o atendimento inclui instalação, higienização, manutenção, peças e reposição, com responsabilidade definida e medição mensal da execução.	Obrigatória	(x) Sim () Não
III – ÁREA REQUISITANTE: A Gerência de Infraestrutura e Logística, vinculada à Diretoria de Administração e Finanças da Fundação Parques e Jardins, é a unidade requisitante. A demanda está relacionada ao suporte material e operacional das atividades da Fundação.	Obrigatória	(x) Sim () Não
IV – DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS: BASE LEGAL. A contratação compreende aparelhos tipo janela, novos, sem uso e de primeiro uso, com capacidade de 12.000 BTU/h, ciclo frio, alimentação compatível com os pontos de instalação, filtros removíveis e laváveis, controle de temperatura, dreno e acessórios completos. Aplicam-se os requisitos de regularidade perante o INMETRO, eficiência energética da categoria e utilização de fluido refrigerante permitido. Não há indicação de marca. A exigência de equipamentos novos integra o padrão de qualidade definido no TR e permite rastreabilidade do histórico de utilização desde o início da execução. A comprovação inclui identificação do fabricante, modelo,	Obrigatória	(x) Sim () Não

número de série e documentação técnica, nos termos do TR. A prestação abrange transporte, vistoria técnica, entrega, instalação, testes, comissionamento, manutenção preventiva mensal, manutenção corretiva integral, higienização, assistência técnica, peças, componentes, substituições e retirada final. O preço inclui os custos diretos e indiretos associados a essas obrigações. A responsabilidade técnica compreende profissional habilitado com atribuições compatíveis, registros profissionais e ART ou documento equivalente. Integram os requisitos o PMOC, quando aplicável, e as normas de segurança pertinentes, inclusive NR 10 e NR 35 nas atividades correspondentes. As exigências de habilitação técnica guardam relação com as parcelas relevantes do objeto, conforme art. 67 da Lei nº 14.133/2021. Os parâmetros de atendimento são: confirmação do chamado em 4 horas úteis, atendimento no local em 24 horas corridas e restabelecimento ou substituição em 48 horas corridas. A implantação tem prazo de 5 dias úteis da Ordem de Serviço, ressalvado cronograma formalmente aprovado na forma do TR.		
V – LEVANTAMENTO DE MERCADO O levantamento de mercado considera a aquisição de aparelhos, com gestão da instalação, manutenção e reposição pela Administração, e a locação continuada com esses serviços integrados, comparando as alternativas em termos técnicos, operacionais e econômicos para atendimento da necessidade institucional. A aquisição permite a incorporação dos equipamentos ao patrimônio e sua utilização após o período inicial de 24 meses. Essa alternativa exige investimento inicial e gestão dos serviços de instalação, manutenção preventiva e corretiva, fornecimento de peças e reposição dos aparelhos, além das providências relativas à conservação e ao desfazimento dos bens. A locação distribui o desembolso em pagamentos mensais e concentra na contratada a disponibilização, instalação, manutenção integral, fornecimento de peças e substituição dos equipamentos. Essa organização transfere à contratada as responsabilidades operacionais previstas no TR, facilita a fiscalização e favorece a continuidade da climatização e a previsibilidade da despesa durante a vigência. Consideradas as necessidades de atendimento continuado e as obrigações de suporte técnico, define-se a locação de 21 aparelhos tipo janela, de 12.000 BTU/h, por 24 meses, com instalação e manutenção integral. A escolha decorre da integração dos serviços necessários ao funcionamento dos equipamentos e da concentração das responsabilidades por sua disponibilidade, reparo e reposição. A pesquisa de preços da solução escolhida fundamenta o valor estimado de R\$ 280,00 por aparelho/mês, correspondente a R\$ 5.880,00 mensais e R\$ 141.120,00 para 24 meses. A avaliação econômica considera o preço da locação associado ao conjunto de serviços e encargos incluídos, à previsibilidade dos desembolsos e à continuidade operacional, em compatibilidade com as referências consolidadas na pesquisa de preços.	Obrigatória	(x) Sim () Não

VI - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO: A solução reúne em uma única contratação a disponibilização de 21 aparelhos tipo janela, novos, de 12.000 BTU/h, ciclo frio, durante 24 meses, com todos os serviços necessários à operação previstos no TR. O ciclo de execução compreende vistoria, plano de implantação, instalação, testes, aceite inicial, inventário dos equipamentos, manutenção preventiva mensal, atendimento corretivo e apresentação de relatórios. Os remanejamentos abrangem até 2 por equipamento a cada 12 meses, quando tecnicamente viáveis, conforme o TR. A assistência corretiva inclui diagnóstico, mão de obra, transporte, consumíveis e substituição de peças e componentes, sem cobrança separada. A continuidade é assegurada pelas obrigações de restabelecimento e fornecimento de equipamento substituto nas condições contratuais. A retirada final inclui recomposição dos locais afetados pelos serviços. A medição mensal contempla a disponibilidade efetiva dos aparelhos, as preventivas realizadas, o atendimento aos chamados e a documentação da execução. O pagamento é mensal, mediante medição aprovada e atesto, com glosas aplicáveis à parcela não executada.	Obrigatória	(x) Sim () Não
VII - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES: O quantitativo de 21 aparelhos de ar-condicionado tipo janela, com capacidade nominal de 12.000 BTU/h, decorre da necessidade institucional levantada pela unidade requisitante e das necessidades de climatização dos ambientes a serem atendidos. O dimensionamento da demanda considera o uso dos espaços nas atividades administrativas e a necessidade de disponibilização contínua dos equipamentos em condições adequadas de funcionamento. O quantitativo está consolidado no Termo de Referência nº 015/2026 e constitui a base para a contratação, a pesquisa de preços e a medição da execução. Prevê-se a disponibilização simultânea dos 21 aparelhos durante a vigência de 24 meses, com instalação e manutenção integral.	Obrigatória	(x) Sim () Não
VIII - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO: O valor estimado é de R\$ 141.120,00 (cento e quarenta e um mil, cento e vinte reais), para 24 meses, conforme a Consolidação da Pesquisa de Preços de 01/10/2026. Código SIGMA: 226.696.0001-79. Preço mensal por aparelho: R\$ 280,00. Total mensal: 21 × R\$ 280,00 = R\$ 5.880,00. Total de 12 meses: R\$ 70.560,00. Total de 24 meses: R\$ 5.880,00 × 24 = R\$ 141.120,00. A consolidação adota o menor preço e registra as seguintes fontes: MS Construção Civil e Reparos Navais Ltda., CNPJ 51.188.920/0001-16, consulta direta, R\$ 280,00; LBGS Grupos de Serviços, CNPJ 66.786.047/0001-30, referência INTS/Município de Suzano – Contrato nº 202/2024, R\$ 550,00; PGM Climatizações Ltda., CNPJ 40.134.079/0001-68, referência SAS/PE – PE-RP nº 90484/2025, R\$ 311,66. A estimativa deste ETP utiliza o preço unitário de R\$ 280,00 e a memória aritmética da consolidação. Dotação indicada no TR: Programa de	Obrigatória	(x) Sim () Não

Trabalho 10.2441.18.122.0700.2991, Código de Despesa 3.3.90.39 e Fonte 1.500.100. A indicação da classificação orçamentária não constitui declaração de saldo disponível.		
IX - JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO, SE APLICÁVEL: A solução é estruturada em item único, com o quantitativo de 21 aparelhos e serviços associados, sob responsabilidade de uma contratada. A integração entre equipamentos, instalação, manutenção, peças e substituição permite atribuir a um mesmo prestador a obrigação de disponibilidade. O parcelamento por etapas poderia produzir controvérsias sobre a origem dos defeitos e a responsabilidade por reparos, além de dificultar a aplicação uniforme dos prazos de atendimento. A manutenção e a substituição são indissociáveis da finalidade de disponibilização continuada. A reunião do quantitativo favorece coordenação do atendimento, uniformidade da medição e utilização compartilhada da logística de manutenção. O objeto permanece composto por aparelhos e serviços usuais de mercado, sem agrupamento de atividades estranhas à solução. A justificativa do item único é funcional e administrativa; não se quantifica ganho de escala não documentado.	Obrigatória	(x) Sim () Não
X – CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES O fornecimento de energia elétrica e a conservação das instalações prediais são atividades correlatas ao funcionamento dos aparelhos. A solução contratada inclui instalação e manutenção dos equipamentos, mas não equivale à contratação geral de reforma estrutural ou elétrica dos imóveis. Os documentos analisados não identificam contratação interdependente específica como condição já demonstrada para execução do objeto. O TR trata a vistoria, a identificação de deficiências preexistentes e a autorização de intervenções como controles da implantação. A manutenção e a reposição dos aparelhos já integram este objeto, sem previsão de contratação separada dessas mesmas parcelas.	Obrigatória	(x) Sim () Não
XI - DEMONSTRAÇÃO DO ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO: A contratação está alinhada à manutenção das condições operacionais e ao suporte às atividades administrativas da Fundação Parques e Jardins. O vínculo orçamentário identificado no TR é o Programa de Trabalho 10.2441.18.122.0700.2991, com Código de Despesa 3.3.90.39 e Fonte 1.500.100.	Obrigatória	(x) Sim () Não
XII – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS: Os resultados pretendidos são: disponibilidade dos 21 aparelhos durante a execução; manutenção preventiva regular; higienização adequada; resposta às falhas nos prazos contratuais; e reposição que reduza interrupções prolongadas. A concentração das responsabilidades facilita a gestão dos chamados e o	Obrigatória	(x) Sim () Não

controle da execução, com menor dispersão de procedimentos para contratação de reparos e aquisição de peças. O pagamento mensal vinculado à disponibilidade e aos serviços prestados permite controle da despesa e aplicação de glosas pela execução insuficiente. Os indicadores de acompanhamento são quantidade de aparelhos disponíveis, preventivas comprovadas, chamados atendidos nos prazos, duração da indisponibilidade, substituições realizadas e valores glosados. A economicidade pretendida decorre do controle da execução e dos custos abrangidos pelo preço, sem atribuição de percentual de economia não demonstrado.		
XIII - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO: As providências administrativas relacionadas à implantação são os controles de acesso aos ambientes, a emissão da Ordem de Serviço, a designação de gestor e fiscais, o registro dos chamados e a organização das medições e dos documentos de execução. A fiscalização compreende a conferência de marca, modelo, número de série, condição de primeiro uso, documentação técnica e responsabilidade profissional; a verificação da instalação e dos testes; o acompanhamento das preventivas; e o controle dos tempos de atendimento corretivo. A orientação dos agentes responsáveis abrange o escopo contratado, os critérios de recebimento, os relatórios mensais e a metodologia de apuração de indisponibilidade e glosas. Essas providências integram o modelo de gestão, sem afirmação de que atos de designação ou capacitação já tenham sido praticados. Não há, nos anexos, identificação de necessidade de capacitação especializada distinta da orientação para fiscalização desse objeto.	Obrigatória	(x) Sim () Não
XIV - POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS DE TRATAMENTO: Os impactos ambientais relevantes são o consumo de energia elétrica, o ruído, os resíduos de embalagens e componentes e o risco de vazamento de fluidos refrigerantes. As medidas de tratamento integrantes da solução são equipamentos regulares e eficientes, manutenção que preserve o desempenho, limpeza de filtros e serpentinas, controle de vazamentos e ruídos e uso de produtos de higienização adequados à finalidade. A contratada responde pelo recolhimento e pela destinação ambientalmente adequada de resíduos, fluidos, óleos, peças e embalagens decorrentes de seus serviços, com logística reversa quando aplicável e comprovação de destinação quando exigida. A retirada final dos aparelhos evita sua permanência como bens inservíveis da Fundação. A recomposição dos locais e a proteção do mobiliário e dos ambientes compõem as obrigações de execução.	Obrigatória	(x) Sim () Não
XV - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:	Obrigatória	(x) Sim () Não

Conclui-se pela viabilidade técnica, operacional e econômica e pela razoabilidade da contratação de locação continuada de 21 aparelhos de ar-condicionado tipo janela, com capacidade nominal de 12.000 BTU/h, por 24 meses, incluindo instalação e manutenção integral, conforme a solução definida no planejamento e no Termo de Referência nº 015/2026. A solução atende à necessidade institucional de climatização e reúne a disponibilização dos equipamentos, instalação, manutenção preventiva e corretiva, assistência técnica, fornecimento de peças e substituição quando necessária. A concentração dessas obrigações na contratada, associada aos critérios de medição e fiscalização, favorece a continuidade do atendimento e a adequada gestão da execução. A viabilidade econômica fundamenta-se na pesquisa de preços da solução escolhida e na compatibilidade do valor estimado com as referências consolidadas e com o conjunto de obrigações contratuais. O preço de R\$ 280,00 por aparelho/mês corresponde a R\$ 5.880,00 mensais e R\$ 141.120,00 para 24 meses, abrangendo os serviços necessários à disponibilidade e ao funcionamento dos aparelhos. O modelo de locação com manutenção integral proporciona previsibilidade da despesa e atribui à contratada as responsabilidades operacionais de instalação, manutenção, peças e reposição previstas no TR. Diante desses elementos, a contratação mostra-se adequada ao atendimento da demanda e ao interesse público, justificando-se o prosseguimento do procedimento de contratação.		
XVI - ASSINATURAS: ASSINADO DIGITALMENTE DANILO GOMES FREITAS A conformidade com a assinatura pode ser verificada em: https://serpro.gov.br/assinador-digital  DANILO GOMES FREITAS Gerente de Infraestrutura e Logística Matr.: 715.631-8	Obrigatória	(x) Sim () Não
<i>Atenção: caso não tenha sido produzida e registrada a informação solicitada, apresente as devidas justificativas:</i>		