



MUNICÍPIO DE TEODORO SAMPAIO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Teodoro Sampaio/SP, em 10 de outubro de 2025.

1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A Administração Municipal reconhece a importância de manter os ambientes internos dos prédios públicos confortáveis, saudáveis e seguros, especialmente em locais onde servidores e usuários permanecem por longos períodos, como salas administrativas, unidades de atendimento e escolas. A Portaria nº 3.523/1998 do Ministério da Saúde estabelece que todos os sistemas de climatização devem estar limpos e higienizados, com o objetivo de evitar contaminações e proteger a saúde das pessoas. A ausência de manutenção adequada e higienização periódica podem causar o acúmulo e a proliferação de microrganismos nocivos, capazes de provocar doenças respiratórias, alergias e outros problemas de saúde. Além disso, a operação adequada dos aparelhos de ar-condicionado é essencial para garantir o conforto térmico e a eficiência no desempenho das atividades, sendo necessário que setores que demandam climatização específica recebam equipamentos instalados corretamente.

Em razão disso, torna-se necessária a contratação de empresa especializada não apenas para limpeza e manutenção, mas também para a instalação de novos aparelhos de ar condicionado nos setores que necessitam de melhor climatização, garantindo que as unidades estejam devidamente posicionadas, conectadas e em pleno funcionamento. Quando houver necessidade de relocação de equipamentos, a empresa deverá realizar a retirada segura dos aparelhos existentes e a reinstalação em novos locais, preservando sua integridade e funcionalidade. Todos os serviços devem ser executados por profissionais qualificados, utilizando-se de materiais e procedimentos recomendados pelos fabricantes e obedecendo às normas técnicas vigentes, de forma a assegurar eficiência, segurança e durabilidade dos equipamentos.

Dessa forma, a contratação de serviços especializados em instalação, retirada, limpeza e manutenção de sistemas de climatização é essencial para garantir ambientes de trabalho saudáveis, confortáveis e seguros, prevenindo riscos à saúde, mantendo a qualidade do ar interno e assegurando o funcionamento dos aparelhos de ar condicionado nos diversos setores da Administração Municipal.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

O objeto da contratação abrange a prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva, recarga de gás, transferência e substituição de peças, instalação e inspeção técnica em aparelhos de ar condicionado, devendo atender a diversos prédios municipais, incluindo escolas, unidades de saúde, repartições administrativas e demais dependências, assim como localidades mais distantes, como o Distrito do Planalto e assentamentos.



MUNICÍPIO DE TEODORO SAMPAIO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

A escolha pelo **credenciamento** decorre da possibilidade de atendimento por múltiplos prestadores simultaneamente, sem exclusividade, assegurando-se tratamento isonômico entre os interessados, conforme autoriza o art. 78 da Lei nº 14.133/2021.

A execução dos serviços será realizada mediante contratação por empreitada por preço unitário, o que permite mensurar e remunerar cada unidade de serviço executada, facilitando o controle orçamentário e a fiscalização administrativa.

Quando houver mais de uma empresa credenciada, a Administração definirá a distribuição das demandas por área geográfica, setor ou rodízio, de modo a assegurar equilíbrio na prestação dos serviços e reduzir o tempo médio de atendimento, garantindo eficiência, continuidade operacional e qualidade na execução das atividades contratadas.

Todos os serviços deverão ser solicitados mediante abertura formal de chamados pela Administração, que definirá o local, a natureza do atendimento e a prioridade de execução.

Caso a empresa inicialmente designada não consiga atender à solicitação dentro do prazo estabelecido pela Administração, será realizada a convocação da próxima empresa credenciada, garantindo que a execução do serviço ocorra sem interrupções. Esse procedimento de substituição temporária ou escala sucessiva continuará até que a demanda seja plenamente atendida, de modo a assegurar a continuidade das atividades públicas e evitar qualquer prejuízo ao funcionamento dos serviços essenciais. A adoção desse mecanismo permite à Administração manter a eficiência operacional, garantir o cumprimento dos prazos estabelecidos e assegurar que as demandas sejam atendidas de forma ágil e organizada, independentemente da indisponibilidade temporária de uma das empresas credenciadas.

Para cada intervenção realizada em aparelhos de ar condicionado, será obrigatória a emissão de relatório técnico e/ou atestado de execução, que deverá conter, no mínimo, a marca, o modelo, a capacidade, o número de patrimônio do equipamento quando aplicável, descrição detalhada do serviço executado, peças substituídas e registros fotográficos do equipamento antes e após a intervenção. Esses documentos têm a finalidade de assegurar o controle patrimonial, comprovar a efetiva realização dos serviços, manter o histórico completo de manutenção e fornecer base documental para conferência e pagamento à contratada. A padronização e a rastreabilidade dessas informações permitem

A execução dos serviços deverá ser acompanhada por responsável designado pela Administração, que terá a função de verificar a conformidade das atividades, atestar o recebimento ao final de cada intervenção e encaminhar toda a documentação ao fiscal do contrato, garantindo registro adequado e liberação dos procedimentos subsequentes, como pagamento e arquivamento.

Todos os serviços prestados deverão contar com garantia mínima de três meses, abrangendo mão de obra e materiais, sendo de responsabilidade da contratada reparar



MUNICÍPIO DE TEODORO SAMPAIO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

qualquer falha decorrente da execução sem custo adicional, assegurando qualidade e responsabilização pelo serviço realizado.

A contratada será integralmente responsável pelo fornecimento de materiais, ferramentas, transporte da equipe e descarte de resíduos gerados, sendo que deslocamentos fora da sede municipal, incluindo distritos e assentamentos, deverão ser remunerados à parte como item adicional, garantindo transparência nos custos e previsibilidade orçamentária.

Todos os serviços deverão ser executados por profissionais qualificados e capacitados, com apresentação de comprovantes de registro junto ao conselho profissional competente, Certificação de Acervo Técnico e, no mínimo, um atestado de capacidade técnica que comprove experiência em serviços similares, de modo a garantir competência técnica, conformidade legal e mitigação de riscos operacionais.

A execução deverá observar integralmente as normas técnicas da ABNT, os manuais dos fabricantes, o Plano de Manutenção, Operação e Controle (PMOC) e as regulamentações sanitárias vigentes, especialmente as estabelecidas pela ANVISA, sendo qualquer serviço executado em desacordo passível de rejeição, a fim de preservar a segurança, a saúde dos usuários e a manutenção da garantia de fábrica.

Caso haja descumprimento reiterado das normas, prazos ou critérios estabelecidos, a Administração poderá reavaliar o credenciamento da contratada e aplicar as penalidades previstas no edital e contrato, assegurando o cumprimento do nível de serviço e a disciplina contratual necessária.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

O levantamento de mercado realizado demonstrou que existem diversas empresas no município e na região que prestam serviços de instalação, manutenção, limpeza e remoção de aparelhos de ar-condicionado. Diante da elevada demanda, especialmente em escolas, unidades de saúde e demais setores públicos que exigem climatização adequada para o conforto e a segurança dos usuários, a modalidade de credenciamento se apresenta como a solução mais adequada. Por meio do credenciamento, várias empresas podem ser disponibilizadas para atender sob demanda, garantindo que os serviços sejam realizados de forma ágil, contínua e sem prejuízo às atividades da Administração. Esse modelo permite que, caso uma empresa não tenha disponibilidade para atender em determinado momento, outra credenciada possa assumir a execução do serviço, assegurando a manutenção da qualidade do ar, atendendo assim às necessidades da Administração de forma flexível e eficiente.

5. ESTIMATIVA DA DEMANDA:

A estimativa de demanda para instalação, manutenção, limpeza e remoção de aparelhos de ar-condicionado foi elaborada com base em levantamento detalhado realizado inter-



MUNICÍPIO DE TEODORO SAMPAIO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

namente pela Administração Municipal, considerando os equipamentos atualmente em uso nos diversos setores, as aquisições recentes e as necessidades futuras previstas. Para compor essa análise, foram avaliados tanto os contratos anteriores quanto os registros de aquisições realizados após a formalização do contrato vigente em 2023, permitindo identificar padrões de consumo, frequência de manutenção e reposição de equipamentos. Além disso, a estimativa contempla todos os aparelhos adquiridos e aqueles previstos nos pregões futuros, garantindo uma projeção abrangente e realista das demandas a serem atendidas, de modo a assegurar planejamento adequado, previsão orçamentária e continuidade dos serviços essenciais de climatização nos prédios e unidades públicas do município.

Essa estimativa permite dimensionar corretamente os serviços necessários, tanto de instalação quanto de manutenção e higienização, assegurando que os equipamentos sejam disponibilizados nos setores que mais necessitam de climatização eficiente, sem comprometer a qualidade do ar, o conforto térmico e a continuidade das atividades administrativas. A metodologia adotada considera a quantidade de equipamentos existentes, as aquisições recentes, a previsão de futuras compras e a distribuição dos prédios, permitindo planejar a contratação de empresas credenciadas que possam atender sob demanda, garantindo rapidez, eficiência e cobertura adequada em todos os locais do município. Quantas possibilidades de manutenções, limpeza, higienizações.

Vide Anexo III.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

Em atendimento ao disposto no inciso II, do artigo 72 c.c. artigo 23 da Lei Federal nº 14.133/2021, foi realizada a pesquisa de preços com empresas do ramo de atividade do objeto que se pretende contratar, seguida de uma análise crítica dos preços coletados, verificando a razoabilidade da aferição do preço médio, com a desconsideração dos preços inexequíveis ou excessivamente elevados, conforme Mapa de Formação de Preços abaixo:

Vide Anexo IV.

7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

A contratação dos serviços de instalação, manutenção, limpeza e remoção de aparelhos de ares condicionados será realizada por item, correspondendo a cada tipo de serviço ou equipamento especificado no Termo de Referência.

Essa organização por item permite que cada unidade contratada assuma responsabilidade específica pelo atendimento do serviço designado, possibilitando maior controle, acompanhamento e fiscalização da execução. Além disso, o credenciamento de múltiplas empresas garante que, caso uma não tenha disponibilidade para atender determina-



**MUNICÍPIO DE TEODORO SAMPAIO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

da solicitação, outra possa ser acionada rapidamente, sem comprometer a prestação dos serviços ou a qualidade da climatização nos prédios públicos.

Dessa forma, a execução por item assegura que todas as atividades sejam realizadas em conformidade com as normas técnicas, regulamentos sanitários e exigências do município, mantendo a eficiência, a qualidade e a segurança dos ambientes atendidos.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

8.1. Não existem contratações correlatadas e/ou interdependentes.

9. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

9.1. A presente solução não está prevista no Plano de Contratações Anual, tendo em vista que a necessidade surgiu no decorrer do exercício financeiro, não havendo tempo hábil para a sua inclusão no PCA.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS:

O resultado pretendido com a contratação é garantir ambientes climatizados, seguros, saudáveis e confortáveis em todos os prédios públicos do município, atendendo às demandas de servidores, usuários e frequentadores. Especificamente, busca-se assegurar que todos os sistemas de climatização estejam corretamente instalados, funcionando com eficiência, com o ar limpo e de qualidade, conforme estabelecido pela Portaria 3.523/1998 do Ministério da Saúde e pelas normas técnicas aplicáveis, prevenindo riscos à saúde e garantindo o conforto térmico adequado para a realização das atividades administrativas, de atendimento e de ensino.

Adicionalmente, pretende-se que a contratação por item e por credenciamento permita atendimento rápido e contínuo, garantindo que todas as solicitações de instalação, manutenção preventiva e corretiva, limpeza, higienização e eventual relocação de aparelhos sejam atendidas sem interrupção das atividades da Administração. O credenciamento de múltiplas empresas viabiliza a cobertura de todas as unidades, permitindo que a próxima empresa da escala seja acionada caso a inicialmente convocada não tenha disponibilidade, garantindo a continuidade dos serviços sem prejuízo à Administração.

Por fim, espera-se que a execução dos serviços por profissionais qualificados e especializados, seguindo rigorosamente os manuais dos fabricantes e normas técnicas, proporcione maior vida útil aos equipamentos, maior eficiência energética, redução de custos com manutenção corretiva e prevenção de problemas de saúde, consolidando um sistema de climatização confiável, seguro e eficiente em todos os prédios públicos do município.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO:



MUNICÍPIO DE TEODORO SAMPAIO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Antes da celebração do contrato, a Administração Municipal deverá adotar uma série de medidas preparatórias para assegurar a execução adequada dos serviços de climatização. Inicialmente, deverá consolidar o levantamento de demanda e quantidade de equipamentos, considerando os aparelhos já existentes, os recentemente adquiridos e as futuras aquisições previstas, garantindo que a contratação atenda de forma precisa às necessidades de todos os setores públicos.

Será necessário também verificar e registrar a disponibilidade física e estrutural dos locais de instalação, considerando espaço, condições elétricas e acesso para manutenção e higienização, de modo a evitar problemas durante a execução dos serviços. A Administração deverá, ainda, elaborar e aprovar critérios técnicos de aceitação e fiscalização, definindo claramente as responsabilidades das empresas credenciadas, os prazos de atendimento e os padrões de qualidade exigidos.

Outra medida essencial consiste em verificar a regularidade jurídica, fiscal e trabalhista dos fornecedores, garantindo que apenas empresas aptas e qualificadas possam participar do credenciamento e executar os serviços. Também será necessário preparar a documentação relativa às normas técnicas, manuais de fabricantes e regulamentações sanitárias aplicáveis, disponibilizando esses documentos às empresas credenciadas para orientar a execução conforme as exigências legais.

Por fim, a Administração deverá planejar a organização da escala de atendimento das empresas credenciadas, definindo áreas de responsabilidade e procedimentos para acionamento da próxima empresa da lista caso a convocada inicialmente não tenha disponibilidade, assegurando a continuidade dos serviços sem prejuízo às atividades da Administração. Essas medidas garantirão que o contrato seja celebrado de forma segura, eficiente e em conformidade com os padrões técnicos e legais, minimizando riscos e possibilitando o atendimento integral das necessidades de climatização do município.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS:

A execução dos serviços de climatização pode gerar alguns impactos ambientais, especialmente relacionados ao consumo de energia, manuseio de gases refrigerantes, resíduos sólidos provenientes da limpeza e manutenção, e descarte de componentes e materiais dos aparelhos. O uso inadequado de gases refrigerantes pode contribuir para o efeito estufa e para a degradação da camada de ozônio, enquanto o descarte incorreto de filtros, embalagens e resíduos de limpeza pode causar contaminação do solo e da água. Além disso, a operação inadequada dos equipamentos pode resultar em maior consumo energético, aumentando a pegada ambiental do município.

Para mitigar esses impactos, deverão ser adotadas medidas específicas, incluindo a utilização de produtos de limpeza biodegradáveis e devidamente registrados pelos órgãos competentes, garantindo a segurança durante a higienização e a preservação do meio ambiente. O manuseio e a recarga de gases refrigerantes deverão seguir rigorosamente as normas técnicas e de segurança aplicáveis, com o uso de equipamentos apropriados e



**MUNICÍPIO DE TEODORO SAMPAIO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

registro adequado de todo o procedimento, evitando vazamentos e emissões indevidas. Os resíduos sólidos gerados, como filtros, bandejas e embalagens, deverão ser acondicionados em sacos resistentes e encaminhados para destinação final adequada, conforme legislação ambiental vigente.

Adicionalmente, a correta instalação e manutenção dos equipamentos, respeitando as especificações do fabricante e as normas técnicas, contribuem para a eficiência energética, reduzindo o consumo de eletricidade e minimizando os impactos ambientais associados à operação dos aparelhos. Essas medidas asseguram que os serviços de climatização sejam realizados de forma sustentável, com redução de riscos ambientais, preservação da saúde dos usuários e conformidade com as exigências legais e regulatórias.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO ACERCA DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

5.1. O presente Estudo Técnico Preliminar evidencia que a contratação da solução descrita no item **"1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO"** se mostra tecnicamente viável e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, **CONCLUÍMOS SER VIÁVEL** a contratação pretendida.

5.2. O objeto que se pretende executar é enquadrado como serviço especializado, devendo ser utilizado a **INEXIGIBILIDADE** de licitação como o Credenciamento, com fulcro no artigo 74, IV, c/c os artigos 78, I e 79, I, da Lei federal nº 14.133/2021. No presente caso, optamos pela realização do Pregão, em sua forma eletrônica, através do Sistema de Registro de Preços, tendo em vista que as contratações serão frequentes, a entrega se dará de forma parcelada, conforme as necessidades da Administração, e atenderá a mais de um órgão.

14. RESPONSÁVEL(IS) PELA ELABORAÇÃO DO ETP:

Assinado no original

Fábio Amador
Secretário Municipal de Administração