

ESP-DEP ADMIN DA REGIÃO I - DAR-I

Estudo Técnico Preliminar 8/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 017.00011064/2026-59

2. Descrição da necessidade

Manutenção preventiva, corretiva e emergencial dos elevadores da Sede da SEFAZ.

A necessidade a ser atendida consiste em assegurar, de forma contínua, segura e tecnicamente compatível, a manutenção preventiva e corretiva, com atendimento emergencial, dos 18 (dezoito) elevadores instalados no Edifício Sede da Secretaria da Fazenda e Planejamento do Estado de São Paulo – SEFAZSP, equipamentos essenciais à operação diária da unidade administrativa, à circulação interna de pessoas e à garantia de acessibilidade.

Trata-se de infraestrutura crítica do prédio, pois os elevadores suportam o deslocamento vertical de servidores, colaboradores, prestadores de serviços e público externo, inclusive pessoas com mobilidade reduzida, sendo indispensáveis para o regular funcionamento das atividades fazendárias e administrativas desenvolvidas na Sede. A indisponibilidade desses equipamentos impacta diretamente a rotina institucional, aumenta filas e tempos de deslocamento, compromete o acesso a pavimentos e pode inviabilizar, na prática, o atendimento e o desempenho de atividades essenciais.

Ressalte-se que o parque de elevadores passou por recente modernização tecnológica, com implantação de sistemas de alta complexidade (controle de tráfego por chamada antecipada – *Lab Vision* ou equivalente; plataformas de conectividade/monitoramento remoto – *RED* ou equivalente; comandos microprocessados; e integração com sistemas de controle de acesso, inclusive reconhecimento facial). Esse cenário alterou substancialmente o perfil técnico dos equipamentos: os elevadores modernizados demandam manutenção especializada, preventiva e corretiva, com procedimentos compatíveis com os sistemas implantados, sob pena de degradação de desempenho, falhas recorrentes, perda de confiabilidade e incremento do risco operacional.

Nesse contexto, a necessidade da contratação se caracteriza por três vetores principais:

1. Segurança de pessoas e conformidade técnica

A operação de elevadores envolve riscos relevantes à integridade dos usuários (p.ex., panes, paradas súbitas, aprisionamento, falhas de portas, falhas de sensores e circuitos de segurança). A manutenção preventiva sistemática, os testes de segurança, a calibração e as intervenções corretivas com técnicas adequadas reduzem a probabilidade de eventos críticos e asseguram a confiabilidade do transporte vertical.

2. Continuidade operacional e acessibilidade

Como serviço essencial de apoio à prestação das atividades administrativas, o transporte vertical precisa manter níveis mínimos de disponibilidade. Qualquer descontinuidade contratual ou manutenção incompatível com a tecnologia embarcada tende a gerar aumento de indisponibilidades e impactos ao funcionamento do edifício. A acessibilidade, por sua vez, é diretamente afetada pela inoperância de elevadores, com prejuízo a usuários com mobilidade reduzida, idosos e pessoas com deficiência.

3. Preservação do investimento público e integridade tecnológica dos sistemas modernizados

A modernização recente incorporou componentes eletrônicos, eletrônicos de potência, softwares e módulos de comando sensíveis a intervenções inadequadas. A utilização de peças paralelas ou não homologadas, bem como reparos sem observância dos procedimentos técnicos do fabricante/sistema, pode gerar incompatibilidades, perda de desempenho do controle de tráfego, instabilidades de conectividade e falhas de integração com controle de acesso. Além disso, há risco de perda de garantia técnica e de aceleração da depreciação dos ativos, com potencial dano ao patrimônio público.

A ausência de contratação adequada — seja por lacuna contratual, seja por contratação insuficiente do ponto de vista técnico-operacional — pode resultar, de modo cumulativo, nos seguintes impactos, que se pretende evitar:

- Aumento de falhas e interrupções do transporte vertical, com prejuízo à produtividade e ao atendimento ao público;
- Riscos à segurança dos usuários, inclusive situações de aprisionamento e acidentes;
- Comprometimento da acessibilidade e do atendimento a pessoas com mobilidade reduzida;
- Deterioração do desempenho dos sistemas de chamada antecipada e dos comandos microprocessados, com perdas de eficiência;

- Risco de dano ao erário por necessidade de intervenções emergenciais mais onerosas, substituições prematuras e perda de garantias;
- Impacto institucional e operacional por indisponibilidade recorrente de equipamentos essenciais.

Diante dessas condições, a solução requerida deve assegurar: (i) manutenção preventiva programada e controlada; (ii) manutenção corretiva com reposição de componentes compatíveis (originais ou homologados); (iii) atendimento emergencial com prazos compatíveis com a criticidade do serviço; e (iv) rastreabilidade técnica das intervenções (ordens de serviço, relatórios e evidências de execução).

Do ponto de vista do planejamento, essa necessidade encontra aderência aos objetivos da Lei nº 14.133/2021, notadamente por envolver contratação destinada a garantir continuidade do serviço, gestão de riscos, preservação do patrimônio público e eficiência administrativa, devendo ser instruída com estimativa de custos compatível com o mercado especializado. Nesse sentido, a estimativa de custos já levantada para o objeto indica valor mediano mensal de R\$ 53.853,33, adotado como referência para planejamento, com base em pesquisa junto a fornecedores e contratações similares.

Por fim, destaca-se que esta descrição da necessidade delimita o problema a ser resolvido: garantir a continuidade e a qualidade técnica da manutenção dos elevadores modernizados, com foco em segurança, disponibilidade e preservação dos ativos. A definição do escopo detalhado (atividades, níveis de serviço, prazos, exigências de peças, forma de medição e pagamento) será tratada nos itens próprios deste ETP e consolidada no Termo de Referência já elaborado.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Departamento de Administração da Região I	Alexandre Sadao Okubo

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A contratação deverá estabelecer requisitos técnicos, operacionais, de desempenho, de segurança e de gestão compatíveis com a criticidade do transporte vertical no Edifício Sede da SEFAZSP e com a complexidade tecnológica do parque de elevadores recentemente modernizado. Os requisitos abaixo descrevem o mínimo necessário para garantir a execução regular, segura e contínua dos serviços, com preservação do desempenho dos sistemas embarcados e do patrimônio público.

4.1 Requisitos técnicos (escopo mínimo e compatibilidade tecnológica)

4.1.1 Manutenção preventiva programada

- Execução de rotinas preventivas planejadas e periódicas, conforme manuais técnicos, recomendações do fabricante e práticas de mercado aplicáveis, incluindo inspeções, ajustes, lubrificação, limpeza técnica e reapertos.
- Verificação sistemática de itens críticos: portas e travas, freios, limitadores, cabos/tração, inversores/acionamentos, sensores, quadros de comando, circuitos de segurança, sistemas de nivelamento e alinhamento, comunicação e sinalização.
- Ensaios e testes de segurança e funcionamento, com registro formal das evidências (checklists, relatórios e medições).

4.1.2 Manutenção corretiva

- Atendimento a falhas, panes e defeitos, com diagnóstico, correção e restabelecimento do funcionamento, incluindo substituição de componentes, regulagens, parametrizações, calibrações e testes pós-intervenção.
- Abrangência sobre sistemas eletromecânicos e eletrônicos, incluindo comandos microprocessados, módulos, placas, sensores e itens de potência e controle.

4.1.3 Compatibilidade com sistemas de modernização Considerando que o parque opera com soluções tecnológicas avançadas (controle de tráfego por chamada antecipada – *Lab Vision* ou equivalente; conectividade/monitoramento remoto – *RED* ou equivalente; e integração com controle de acesso), a contratada deverá:

- Manter a plena compatibilidade das intervenções com os sistemas embarcados, evitando alterações não autorizadas de parametrização, firmware, lógica de controle e integrações.
- Adotar procedimentos que preservem o desempenho do controle de tráfego, a estabilidade de comunicação e a integridade das integrações existentes (incluindo interface com controle de acesso, quando aplicável).
- Garantir capacidade técnica para atuar em ambiente com conectividade e monitoramento remoto, com registros e rastreabilidade das intervenções.

4.1.4 Peças, componentes e materiais

- Fornecimento e substituição de peças e componentes originais ou homologados pelo fabricante, com comprovação documental de procedência, identificação do item, compatibilidade e desempenho.
- Vedação à utilização de peças paralelas, adaptadas ou sem comprovação de homologação técnica, quando a substituição puder comprometer desempenho, segurança, garantia e integração dos sistemas instalados. Cada substituição deverá ser vinculada à respectiva ordem de serviço e ao elevador correspondente, com descrição do defeito, do componente substituído e dos testes realizados.
- Requisitos de rastreabilidade: cada substituição deverá ser vinculada à ordem de serviço e ao elevador correspondente, com descrição do defeito, componente substituído e testes realizados.

4.2 Requisitos operacionais (continuidade, prontidão e cobertura)

4.2.1 Atendimento emergencial

- Disponibilidade de atendimento emergencial em regime ininterrupto (24 horas por dia, 7 dias por semana), para situações que afetem segurança, aprisionamento de usuários, paralisação total do equipamento ou falhas críticas.
- Estabelecimento de prazos máximos de resposta e deslocamento compatíveis com a criticidade do serviço, incluindo prioridade máxima para ocorrências com pessoas retidas em cabina.

4.2.2 Estrutura de equipe e capacidade de mobilização

- Manutenção de equipe técnica suficiente para cumprir preventivas programadas, corretivas e chamados emergenciais sem comprometer a continuidade do serviço.
- Previsão de técnico(s) dedicado(s) à unidade (quando adotado no TR), com rotinas diárias/semanais e acionamento imediato para ocorrências.
- Exigência de profissionais com capacitação comprovada e experiência em manutenção de elevadores de complexidade equivalente.

4.2.3 Estoque mínimo e logística de reposição

- Manutenção, pela contratada, de logística de peças que assegure reposição em prazo compatível com a continuidade do serviço.
- Quando tecnicamente justificável, previsão de estoque mínimo de componentes críticos (ex.: itens de porta, sensores críticos, módulos de comando de reposição estratégica, componentes de segurança), reduzindo o tempo de indisponibilidade.

4.2.4 Comunicação e canal de acionamento

- Definição de canal oficial de acionamento (telefone, e-mail e/ou sistema), com protocolo de atendimento e registro do chamado.
- Comunicação imediata à fiscalização em ocorrências críticas, com envio de relatório de causa provável e medidas adotadas.

4.3 Requisitos de desempenho (níveis de serviço e indicadores)

Para garantir previsibilidade e qualidade na execução, o contrato deve contemplar requisitos mínimos de desempenho, tais como:

- Disponibilidade operacional: metas mínimas de disponibilidade do parque (global e/ou por equipamento), com metodologia de apuração (horas de indisponibilidade x total do período).
- Tempo de atendimento: prazos máximos para resposta e início de atendimento, diferenciando ocorrências emergenciais (pessoas retidas) e falhas comuns.
- Tempo de restabelecimento (MTTR): parâmetros máximos ou metas de tempo médio de reparo, com tratamento diferenciado para falhas recorrentes.
- Recorrência de falhas: critério para identificação de falhas repetitivas e obrigação de análise de causa raiz com plano de ação corretivo/preventivo.
- Qualidade da preventiva: cumprimento de cronograma (percentual de preventivas realizadas no mês) e evidência documental (checklists e relatórios técnicos).

Observação prática: recomenda-se que esses indicadores sejam associados a instrumento de medição e remuneração (IMR) e regras de glosa/sanção, de modo a estimular a entrega efetiva do nível de serviço pactuado.

4.4 Requisitos de segurança, saúde e integridade das instalações

- Execução dos serviços com observância das normas aplicáveis de segurança do trabalho e procedimentos internos do edifício (controle de acesso, áreas técnicas, isolamento e sinalização).
- Utilização obrigatória de EPIs e EPCs pertinentes, incluindo bloqueio/etiquetagem e isolamento de área quando necessário, com foco em prevenção de acidentes.
- Conduta técnica compatível com intervenções em equipamentos de risco: testes controlados, liberação do elevador somente após verificação e validação de segurança.
- Responsabilidade por danos decorrentes de intervenção inadequada, incluindo recomposição e correções necessárias.

4.5 Requisitos de gestão, documentação e rastreabilidade (governança do contrato)

4.5.1 Ordens de serviço e relatórios

- Emissão de ordem de serviço para toda intervenção (preventiva, corretiva e emergencial), contendo no mínimo: data/hora, elevador atendido, descrição do defeito/serviço, peças substituídas, responsáveis técnicos e testes executados.
- Relatório mensal consolidado, contemplando: preventivas executadas, corretivas realizadas, chamados emergenciais, indisponibilidades, peças substituídas e pendências.

4.5.2 Plano de manutenção e evidências

- Apresentação de plano de manutenção preventiva, com periodicidade e escopo por equipamento (ou por grupos de equipamentos), compatível com as recomendações técnicas.
- Checklists assinados/validados e evidências de execução (medições, testes e inspeções realizadas).

4.5.3 Integração com fiscalização

- Rotina de reuniões técnicas (mensais ou conforme necessidade), com apresentação de indicadores, análise de falhas recorrentes e propostas de melhoria.
- Comunicação formal prévia para intervenções programadas que impliquem parada de equipamento em horário crítico.

4.6 Requisitos jurídicos e administrativos (condições mínimas esperadas)

Sem prejuízo do que será definido no instrumento convocatório e no TR, o contrato deverá prever:

- Condições de execução e responsabilidades claramente distribuídas entre Administração e contratada (acesso às casas de máquinas, horários, janelas de manutenção, autorização para paradas programadas).
- Critérios de medição e pagamento compatíveis com serviço contínuo (mensal), com possibilidade de glosa em caso de descumprimento de níveis de serviço.
- Regras de responsabilização, sanções e tratamento de não conformidades (prazos de correção, reincidência, registro formal).
- Obrigações relativas a subcontratação (quando admitida), confidencialidade e integridade de informações técnicas do sistema (quando aplicável).

5. Levantamento de Mercado

O levantamento de mercado realizado teve por objetivo identificar as alternativas disponíveis para a prestação de serviços de manutenção de elevadores de alta complexidade tecnológica, bem como verificar a aderência dessas alternativas às necessidades específicas do parque de 18 elevadores do Edifício Sede da SEFAZSP, recentemente modernizado. Observouse que o mercado de manutenção de elevadores, especialmente em edificações de grande porte e com sistemas avançados de controle e conectividade, é composto predominantemente por fabricantes e empresas por eles certificadas, bem como por empresas especializadas independentes com atuação multimarcas, desde que disponham de estrutura técnica, logística e financeira compatíveis com a complexidade do objeto. Também foram identificados prestadores de menor porte, normalmente voltados a sistemas mais simples, os quais, em regra, não apresentam capacidade suficiente para atender requisitos como atendimento emergencial em regime ininterrupto, manutenção de estoque de peças compatíveis, atuação em sistemas de chamada antecipada, conectividade e integração com controle de acesso, além de gestão documental e rastreabilidade exigidas para contratos dessa natureza. A pesquisa de mercado contemplou consultas diretas a fornecedores e análise de contratações públicas similares registradas no Compras.gov.br/PNCP, permitindo constatar que a prática usual para parques modernizados é a contratação de serviço contínuo e integrado, abrangendo manutenção preventiva, corretiva e atendimento emergencial, com fornecimento de peças originais ou homologadas, níveis de serviço definidos e responsabilidade técnica clara. Avaliaram-se, ainda, alternativas como a contratação de manutenção básica com corretivas avulsas ou a internalização da manutenção, as quais se mostraram inadequadas diante do risco elevado de descontinuidade, aumento de custos indiretos, necessidade de sucessivas contratações emergenciais e ausência de escala técnica e operacional para absorção da complexidade dos sistemas instalados. Assim, o levantamento de mercado evidenciou que existe ambiente competitivo suficiente para a contratação pretendida, desde que mantidos requisitos técnicos proporcionais à criticidade do serviço, e que a solução mais aderente às práticas de mercado e ao interesse público é a contratação de empresa especializada para manutenção completa e contínua do parque de elevadores.

6. Descrição da solução como um todo

A solução proposta consiste na contratação de serviço contínuo e integrado de manutenção preventiva, corretiva e emergencial para os 18 elevadores da Sede da SEFAZSP, estruturada de modo a garantir segurança, disponibilidade operacional, desempenho e preservação da integridade tecnológica dos sistemas modernizados. Essa solução compreende a execução sistemática de rotinas de manutenção preventiva, com inspeções, ajustes, testes de segurança e verificação dos sistemas eletromecânicos e eletrônicos; a realização de manutenções corretivas sempre que identificadas falhas ou panes, com diagnóstico técnico adequado, substituição de componentes

compatíveis e validação do funcionamento após a intervenção; e a disponibilização de atendimento emergencial em regime ininterrupto, com prazos compatíveis com a criticidade do transporte vertical, especialmente em situações que envolvam risco à segurança ou aprisionamento de usuários. A solução inclui, ainda, o fornecimento e a substituição de peças e componentes originais ou homologados, assegurando compatibilidade com os comandos microprocessados, sistemas de chamada antecipada, plataformas de conectividade e integrações com controle de acesso existentes, bem como a rastreabilidade de todas as intervenções realizadas. Do ponto de vista da gestão contratual, a solução prevê a emissão de ordens de serviço para cada atendimento, a apresentação de relatórios técnicos periódicos, o monitoramento de indicadores de desempenho e a interação contínua com a fiscalização, permitindo controle efetivo da execução e tratamento de falhas recorrentes. Trata-se, portanto, de uma solução que integra aspectos técnicos, operacionais e administrativos em um único contrato, reduzindo riscos de descontinuidade, evitando fragmentação de responsabilidades e assegurando previsibilidade e eficiência na manutenção do transporte vertical da unidade.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1 Quantidade principal (objeto e unidade de medição)

A contratação terá como objeto a prestação contínua de serviços de manutenção preventiva e corretiva, com atendimento emergencial, para o parque de 18 (dezoito) elevadores instalados no Edifício Sede da Secretaria da Fazenda e Planejamento – SEFAZSP. A unidade de medição adotada será a mensal, compatível com a natureza continuada do serviço e com o modelo de execução previsto no Termo de Referência, permitindo adequada aferição da prestação dos serviços e controle da execução contratual. Para fins de planejamento e estimativa de custos, considerase um período inicial de 15 (quinze) meses, suficiente para assegurar a continuidade do serviço e a adequada transição contratual, sem prejuízo das hipóteses de prorrogação previstas na legislação vigente.

7.2 Estimativa de volumes operacionais (características mensuráveis)

Por se tratar de serviço continuado, parte das demandas é previsível e parte é variável:

(i) Itens previsíveis (programáveis)

- Manutenções preventivas: realizadas de forma periódica, com cronograma mensal e checklists por elevador;
- Relatórios e documentação: emissão mensal de relatórios consolidados e ordens de serviço.

(ii) Itens variáveis (não programáveis)

- Chamados corretivos e emergenciais: não são quantificáveis ex ante com precisão, pois dependem de:
 - fatores de uso, desgaste, eventos fortuitos, interferências e falhas;
- Peças substituídas: variam conforme diagnóstico e vida útil dos componentes.

Por essa razão, a solução contratual não adota quantidades rígidas ou vinculantes de chamados ou de peças, mas contempla cobertura integral do atendimento corretivo e emergencial dentro do escopo do contrato, com rastreabilidade e comprovação técnica das intervenções. Para fins de planejamento, gestão contratual e fiscalização, foi adotada no Termo de Referência estimativa de consumo máximo provável de peças críticas, nos termos do item 26 do Parecer Referencial CJ/SEFAZ nº 21/2025, preservando-se o caráter estimativo e não vinculante desses quantitativos.

7.3 Quantidade para fins de planejamento orçamentário (estimativa de custo)

Para fins de planejamento, a planilha consolidou valor de referência e adotou como estimativa o valor unitário mensal de R\$ 53.853,33, registrando média e mediana, e indicando o valor estimado da contratação como R\$ 53.853,33.

Com isso, a quantidade (15 meses) e a unidade (mensal) permitem dimensionar adequadamente a despesa no exercício e suportar as etapas de planejamento e contratação.

7.4 Conclusão do dimensionamento

Diante do objeto (18 elevadores) e da natureza continuada do serviço, considera-se corretamente dimensionada a contratação em:

- 18 elevadores como parque atendido;
- unidade mensal, com 15 meses no período inicial (planejamento), nos termos da estimativa consolidada;
- cobertura de preventivas programadas e corretivas/emergenciais conforme demanda real, mensurada por ordens de serviço e indicadores.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 807.800,00

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em pesquisa de preços estruturada, conduzida em conformidade com o disposto no artigo 23 da Lei nº 14.133/2021 e no Decreto Estadual nº 67.888, de 17 de agosto de 2023, que regulamenta o procedimento administrativo para definição do valor estimado de contratações de serviços no âmbito da Administração Pública Estadual.

Para a formação do preço estimado, foram utilizados parâmetros múltiplos e complementares, compreendendo: (i) pesquisa direta junto a fornecedores do mercado especializado em manutenção de elevadores; e (ii) consulta a contratações públicas similares, registradas no Compras.gov.br / Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, envolvendo objetos de natureza e complexidade equivalentes. A utilização combinada desses parâmetros encontra respaldo no artigo 3º, § 4º, inciso IV, do Decreto Estadual nº 67.888/2023, e permite maior aderência às condições reais de mercado.

Da análise dos valores obtidos na pesquisa, apuraram-se os seguintes resultados para o valor unitário mensal da contratação: valor mínimo de R\$ 36.000,00, valor máximo de R\$ 55.000,00, valor médio de R\$ 48.284,44 e valor mediano de R\$ 53.853,33. Considerando a complexidade tecnológica do parque de elevadores, a exigência de manutenção preventiva, corretiva e atendimento emergencial em regime ininterrupto, a necessidade de utilização de peças e componentes originais ou homologados, bem como os riscos associados à subavaliação do preço — que poderiam resultar em propostas inexequíveis, falhas na execução e descontinuidade do serviço —, adotouse como valor estimado da contratação o valor mediano mensal de R\$ 53.853,33.

A adoção do valor mediano revelase medida prudencial e tecnicamente justificada, por refletir de forma mais fidedigna as condições praticadas pelo mercado especializado para serviços dessa natureza, mitigando o risco de contratação por valor incompatível com a adequada execução contratual, sem caracterizar superestimativa. Ressalte-se que o valor estimado tem finalidade exclusiva de planejamento, servindo de base para verificação de disponibilidade orçamentária, análise de vantajosidade e instrução do processo, não possuindo caráter vinculante para a fase externa do certame, nos termos da legislação vigente.

Para fins de dimensionamento global, considerando a unidade de medição mensal e o período inicial estimado de 15 (quinze) meses, o valor estimado da contratação permite adequado planejamento financeiro e orçamentário, estando compatível com o porte, a criticidade e a natureza continuada do objeto.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Nos termos do princípio do parcelamento, a Administração deve avaliar a divisão do objeto quando tecnicamente viável e economicamente vantajosa, considerando responsabilidade técnica, custos de múltiplos contratos e ampliação da competição. Entretanto, no caso concreto, conclui-se pela não adoção do parcelamento, mantendo-se a contratação como solução integrada (lote único), pois o objeto possui forte interdependência operacional e tecnológica: os 18 elevadores compõem um único parque de transporte vertical, com sistemas modernizados e integrados (controle de tráfego por chamada antecipada, conectividade/monitoramento remoto e integrações com controle de acesso). A fragmentação por elevador, por blocos de elevadores ou por “tipos de serviço” (preventiva em um contrato, corretiva/peças em outro, plantão emergencial em outro) elevaria substancialmente os riscos de execução, com sobreposição de responsabilidades, divergência de diagnósticos, disputas sobre causas de falhas e dificuldade de atribuição de responsabilidade técnica por evento de segurança. Além disso, o parcelamento aumentaria custos administrativos e de fiscalização (múltiplas medições, múltiplas rotinas de gestão, múltiplos gestores/ fiscais e maior custo de coordenação), sem ganho proporcional de competitividade, especialmente porque o nível tecnológico e os requisitos de desempenho exigem fornecedor com capacidade operacional robusta e atendimento 24x7. Assim, a contratação integrada é a forma mais eficiente de assegurar continuidade do serviço, SLA único, rastreabilidade, e responsabilidade técnica clara, reduzindo risco de descontinuidade e garantindo o resultado esperado.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

A contratação apresenta relação e/ou interdependência com outros instrumentos e serviços de infraestrutura do Edifício Sede, os quais devem ser considerados para evitar impactos na execução e para organizar adequadamente as interfaces de responsabilidade. São exemplos: (i) contrato vigente de manutenção (quando existente) e eventual plano de transição/assunção do parque pela nova contratada, de modo a evitar solução de continuidade; (ii) contratos e rotinas de gestão predial que interfiram em casas de máquinas, poços e áreas técnicas (controle de acesso às áreas restritas, rotinas de segurança, autorização de entrada de técnicos e circulação de materiais); (iii) serviços/contratos relacionados a controle de acesso e credenciais (inclusive sistemas com reconhecimento facial), naquilo que houver integração com elevadores, exigindo coordenação para manutenção de interfaces e registro de mudanças; (iv) contratos de rede/infraestrutura de TI/telecom quando houver conectividade de monitoramento remoto (RED ou equivalente), para garantir disponibilidade de link/energia e compatibilidade de configurações; (v) contratos de energia/UPS/geradores, quando interfiram em estabilidade de alimentação elétrica ou retomada segura de operação; e (vi) eventual contratação pontual de obras civis (infiltrações, impermeabilização, adequações em casas de máquinas) que, se ocorrerem, devem ser coordenadas para não gerar paralisações indevidas ou riscos de segurança. O mapeamento dessas relações tem por objetivo garantir que a execução contratual ocorra com previsibilidade, definindo previamente rotinas de interface e responsabilidades entre as frentes envolvidas.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação encontra-se alinhada ao planejamento institucional da Secretaria da Fazenda e Planejamento do Estado de São Paulo, nos termos do artigo 18 da Lei nº 14.133/2021, que estabelece que a fase preparatória da licitação deve compatibilizar-se com o Plano de Contratações Anual, quando elaborado, bem como com as leis orçamentárias.

No âmbito da Administração Pública Estadual, o Plano de Contratações Anual é regulamentado pelo Decreto Estadual nº 67.689/2023, que disciplina os procedimentos de planejamento das contratações, visando à racionalização das aquisições, ao alinhamento com as prioridades institucionais e à adequada programação orçamentária.

No caso concreto, a contratação de serviços contínuos de manutenção preventiva, corretiva e emergencial dos elevadores da Sede da SEFAZ-SP encontra-se devidamente prevista no Plano de Contratações Anual – PCA 2026, como demanda necessária à preservação da infraestrutura predial e à continuidade das atividades administrativas e do atendimento ao público.

Trata-se de serviço essencial de apoio à atividade finalística da Administração, diretamente relacionado à mobilidade interna, à acessibilidade de usuários e servidores, à segurança das pessoas e à preservação do investimento público realizado na recente modernização do parque de elevadores. A ausência de manutenção adequada comprometeria o funcionamento regular do edifício e poderia gerar riscos operacionais, patrimoniais e institucionais.

Assim, a contratação está plenamente compatibilizada com os instrumentos de planejamento da Administração, observando-se, ainda, a disponibilidade orçamentária, a previsão de recursos na lei orçamentária vigente e o atendimento às etapas da fase preparatória da contratação, compreendendo o Documento de Formalização da Demanda, o Estudo Técnico Preliminar, o Termo de Referência, a pesquisa de preços e a análise de riscos, em conformidade com a legislação aplicável.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação busca produzir benefícios objetivos, mensuráveis e diretamente associados ao interesse público, destacando-se: (i) redução de falhas e indisponibilidades do transporte vertical, com melhoria de regularidade e previsibilidade operacional; (ii) mitigação de riscos à segurança de usuários, com manutenção sistemática, testes e atendimento emergencial em prazos compatíveis com a criticidade; (iii) garantia de acessibilidade contínua, evitando prejuízos a pessoas com mobilidade reduzida; (iv) preservação do desempenho dos sistemas modernizados (controle de tráfego, comandos microprocessados, conectividade/monitoramento remoto e integrações), reduzindo risco de degradação por intervenções inadequadas; (v) proteção do patrimônio público, com preservação do investimento realizado na modernização e redução de custos de corretivas graves decorrentes de manutenção deficiente; (vi) fortalecimento da governança contratual, com rastreabilidade das intervenções, relatórios e indicadores de desempenho; e (vii) redução de risco de contratações emergenciais e de interrupções prolongadas, que normalmente acarretam custos adicionais e perda de eficiência administrativa.

13. Providências a serem Adotadas

Para viabilizar a contratação e garantir execução eficiente, deverão ser adotadas, no mínimo, as seguintes providências administrativas e técnicas: (i) consolidação do inventário técnico do parque (identificação dos 18 elevadores, localização, características e recursos instalados, inclusive sistemas de chamada antecipada, conectividade e integrações), com disponibilização à contratada no início da execução; (ii) definição e formalização de rotinas de acesso às áreas técnicas (casas de máquinas, poços, salas técnicas), com credenciamento, regras de segurança, acompanhamento e registro de entradas; (iii) designação formal de gestor e fiscais do contrato (técnico e administrativo, se aplicável), com rotinas de acompanhamento e recebimento dos serviços; (iv) implementação do fluxo de abertura e encerramento de chamados, com canal oficial, protocolo, registro de tempos e vinculação às ordens de serviço; (v) definição de calendário e janelas para manutenções programadas, evitando impacto em horários críticos e mantendo comunicação com as áreas usuárias; (vi) validação dos modelos de relatórios, checklists e evidências a serem apresentados (ordens de serviço, relatórios mensais, indicadores, registros de testes); (vii) confirmação da disponibilidade orçamentária e providência de reserva/adequação de dotação conforme o planejamento financeiro; e (viii) encaminhamento do processo à Coordenadoria de Suprimentos para as providências de fase externa, com o conjunto documental completo (DFD, ETP, TR, pesquisa de preços, nota técnica e matriz de riscos), nos termos da fase preparatória prevista no art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Os impactos ambientais diretos do objeto tendem a ser moderados, por se tratar de serviço de manutenção em instalação existente; ainda assim, há aspectos ambientais relevantes a serem controlados. As principais fontes potenciais de impacto envolvem: (i) geração de resíduos provenientes de peças substituídas (componentes eletrônicos, placas, sensores, cabos, contadores, materiais de fixação e embalagens), exigindo segregação, acondicionamento e destinação ambientalmente adequada; (ii) uso eventual de lubrificantes e graxas,

demandando manuseio correto, prevenção de vazamentos e descarte conforme boas práticas; (iii) consumo indireto de materiais e logística de transporte, que pode ser reduzido por planejamento preventivo eficaz e por reposição programada. Recomenda-se que o contrato exija que a contratada adote práticas de gerenciamento de resíduos (incluindo coleta e destinação adequada, quando aplicável), mantenha o local de trabalho limpo e seguro, evite descarte irregular e registre a retirada de componentes substituídos, principalmente quando houver risco de contaminação ou necessidade de descarte controlado. Adicionalmente, a manutenção preventiva adequada contribui para eficiência energética e prolongamento da vida útil do equipamento, reduzindo substituições prematuras e geração desnecessária de resíduos ao longo do ciclo de vida.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Com base na análise da necessidade administrativa, dos requisitos técnicos e operacionais da contratação, do levantamento de mercado, da estimativa das quantidades e da estimativa de custos, conclui-se pela viabilidade técnica, operacional, administrativa e econômica da contratação de empresa especializada para a prestação de serviços contínuos de manutenção preventiva, corretiva e emergencial dos 18 (dezoito) elevadores instalados no Edifício Sede da Secretaria da Fazenda e Planejamento – SEFAZ-SP.

A viabilidade técnica decorre da existência de solução consolidada no mercado para manutenção de elevadores com elevada complexidade tecnológica, incluindo sistemas microprocessados, controle de tráfego por chamada antecipada, monitoramento remoto e integração com sistemas de controle de acesso, bem como da existência de fornecedores aptos a executar o objeto com atendimento emergencial em regime ininterrupto, fornecimento de peças originais ou homologadas e rastreabilidade das intervenções.

A viabilidade operacional decorre da essencialidade do sistema de transporte vertical para o funcionamento do Edifício Sede, da necessidade de manutenção contínua para garantia da segurança dos usuários, da acessibilidade, da continuidade das atividades administrativas e da preservação da integridade tecnológica dos equipamentos modernizados.

A viabilidade econômica está amparada na pesquisa de preços realizada, a qual apontou valor estimado mensal compatível com a realidade do mercado especializado, mostrando-se a solução adotada adequada e compatível com a complexidade do objeto, os níveis de serviço exigidos e a necessidade de fornecimento de peças e suporte técnico especializado.

A contratação também se mostra administrativamente adequada, na medida em que organiza em um único instrumento contratual a manutenção preventiva, corretiva e emergencial do parque de elevadores, com definição de rotinas, responsabilidades, indicadores e mecanismos de fiscalização, reduzindo riscos de descontinuidade, sobreposição de responsabilidades e falhas de coordenação.

Por fim, a contratação com vigência continuada mostra-se mais vantajosa do que a realização de contratações sucessivas de curto prazo, por reduzir custos administrativos, mitigar riscos de descontinuidade e assegurar histórico técnico consolidado das intervenções, em conformidade com o disposto no artigo 106, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

Diante disso, conclui-se que a solução selecionada é apta a atender ao interesse público, assegurando continuidade operacional, segurança dos usuários, acessibilidade e preservação do patrimônio público, razão pela qual se recomenda o prosseguimento da instrução da contratação.

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](#).

WILLIAM DIEGO VASCONCELOS SERRA

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 07/07/2026 às 14:53:46.

