

ESP-DEP DE ADMIN DA REGIÃO V - DAR-V

Estudo Técnico Preliminar 12/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
12/2026	990068-ESP-DEP DE ADMIN DA REGIÃO V - DAR-V	RENAN ALVES	25/08/2026 09:44 (v 0.6)
Status			
DISPONIBILIZADO			

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
V - prestação de serviços, inclusive os técnico-profissionais especializados/Serviço continuado com dedicação exclusiva de mão de obra	123/2026	017.00097148/2026-71

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por objeto a prestação de serviços continuados de facilities prediais, em modelo integrado de execução, compreendendo atividades contínuas de manutenção preditiva, preventiva e corretiva rotineira, serviços periódicos programados e, quando cabível, serviços sob demanda operacionais e técnicos especializados de apoio à infraestrutura predial.

A solução deverá abranger, entre outras atividades expressamente detalhadas no Termo de Referência e em seus Anexos, a manutenção civil, elétrica, hidrossanitária e de climatização; a conservação operacional de áreas externas e verdes; o controle de pragas e vetores; os sistemas de prevenção e combate a incêndio; a gestão das providências relativas a AVCB, CLCB ou documentos correlatos; a formação e a reciclagem da brigada de incêndio; o monitoramento da qualidade da água do sistema de abastecimento por poço; a cabine primária e os sistemas de média tensão; a segurança do trabalho; e as demais atividades correlatas necessárias à conservação, à funcionalidade, à segurança e à regularidade operacional das unidades atendidas.

A necessidade decorre da obrigação de manter as edificações e suas instalações em condições adequadas de uso, segurança, conservação e funcionamento, assegurando a continuidade das atividades institucionais, a preservação do patrimônio público e o atendimento das exigências técnicas, legais, sanitárias e de segurança aplicáveis.

A insuficiência de equipe própria em quantidade e especialidades compatíveis com a amplitude do objeto impõe a contratação de empresa qualificada, capaz de manter equipe residente nas unidades-sede, mobilizar profissionais complementares quando necessário, executar as rotinas previstas no Plano de Controle e Manutenção (PCM) e atender às demandas eventuais e especializadas nos limites definidos no Termo de Referência.

2. ALINHAMENTO AO PCA

A contratação encontra-se alinhada ao Plano de Contratações Anual, contribuindo para a continuidade dos serviços públicos, a eficiência operacional, a preservação dos imóveis e a adequada gestão do patrimônio público.

A solução foi dimensionada para atendimento das unidades-sede de Araraquara, São José do Rio Preto e Ribeirão Preto, bem como das unidades vinculadas relacionadas no Termo de Referência, consideradas as diferenças de data para início da execução, a necessidade de alocação de postos residentes nas sedes e o caráter eventual ou periódico dos atendimentos nas demais unidades.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá observar, no mínimo, os seguintes requisitos:

- a) prestação de serviços continuados de facilities prediais em modelo integrado, abrangendo manutenção preditiva, preventiva e corretiva rotineira, serviços periódicos programados e atividades de suporte à infraestrutura predial;
- b) disponibilização de equipe residente em regime de dedicação exclusiva de mão de obra nos postos e unidades definidos no Termo de Referência, composta por profissionais qualificados, capacitados e compatíveis com as respectivas funções;
- c) atuação integrada e colaborativa dos profissionais residentes, respeitadas suas qualificações, capacitações, habilitações legais, atribuições profissionais e condições de segurança;
- d) cobertura tempestiva de faltas, férias, afastamentos, desligamentos e demais ausências, sem prejuízo da continuidade dos serviços;
- e) disponibilização, sem ônus adicional, de profissional com qualificação ou experiência adequada quando o empregado residente não possuir capacidade técnica suficiente para determinada atividade já compreendida na parcela fixa;
- f) elaboração, apresentação, implementação, atualização e execução do Plano de Controle e Manutenção (PCM), de acordo com as diretrizes estabelecidas no Termo de Referência e em seus Anexos;
- g) execução de serviços sob demanda mediante prévia autorização e emissão de Ordem de Serviço (OS), incluindo serviços operacionais eventuais e serviços técnicos especializados;
- h) disponibilização, sob demanda, de profissionais legalmente habilitados, especialmente Engenheiro Civil e Engenheiro Eletricista, observados os quantitativos mensais estimados e as condições de medição por efetiva execução;
- i) atendimento das ocorrências críticas conforme os níveis de serviço estabelecidos, inclusive fora do horário regular quando necessário, em caráter excepcional e sem configuração de plantão permanente;
- j) observância das normas técnicas, sanitárias, ambientais e de segurança do trabalho aplicáveis, especialmente quanto às instalações elétricas, ao trabalho em altura, à cabine primária, aos sistemas de média tensão, aos produtos químicos, à prevenção e ao combate a incêndio e às demais atividades de risco;

- k) emissão de ART, RRT, laudos, certificados, relatórios ou documentos equivalentes quando exigíveis;
- l) execução das ações programadas relacionadas à obtenção inicial ou nova obtenção, à regularização, à manutenção, à renovação e à atualização de AVCB, CLCB e documentos correlatos;
- m) formação, treinamento e reciclagem da brigada de incêndio, com avaliação dos participantes e emissão dos respectivos certificados individuais;
- n) avaliação dos riscos ocupacionais e elaboração e atualização do Mapa de Riscos dos prédios da CONTRATANTE;
- o) execução das rotinas de monitoramento da qualidade da água do sistema de abastecimento por poço de São José do Rio Preto, nas periodicidades e condições estabelecidas no PCM;
- p) fornecimento dos materiais de consumo, insumos ordinários, uniformes, EPI, EPC, ferramentas, instrumentos, equipamentos e demais meios necessários à execução;
- q) fornecimento de materiais básicos ou específicos somente mediante prévia autorização, quando sujeitos às regras de eventual reembolso previstas no Termo de Referência;
- r) manutenção de registros individualizados, checklists, evidências, laudos, certificados e demais documentos necessários à rastreabilidade;
- s) apresentação de relatório mensal consolidado das atividades, elaborado em consonância com o PCM e dentro do prazo necessário à medição, à apuração do IMR, à liquidação e ao pagamento;
- t) observância da interface entre a manutenção predial e os contratos específicos vigentes, especialmente o contrato de tecnologia da informação, evitando sobreposição de atividades e duplicidade de remuneração; e
- u) manutenção da responsabilidade integral da CONTRATADA pelos serviços executados por profissionais próprios ou subcontratados.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

As quantidades foram estimadas com base no histórico de manutenção, nas características dos imóveis, na extensão e criticidade dos sistemas prediais, nas rotinas previstas no PCM, na necessidade de atendimento contínuo das unidades-sede e na frequência estimada dos atendimentos às unidades vinculadas.

A solução prevê postos residentes de Eletricista, Encanador e Oficial de Manutenção nas unidades-sede de Araraquara, São José do Rio Preto e Ribeirão Preto, conforme os quantitativos e as datas de início estabelecidos no Termo de Referência e na planilha orçamentária.

Para os serviços sob demanda, foram definidos quantitativos mensais estimados de horas por categoria profissional, considerados globalmente para atendimento conjunto de todas as unidades, sem individualização por regional e sem garantia de consumo mínimo.

Os quantitativos mensais poderão variar durante a execução conforme a demanda efetiva, mediante justificativa, prévia autorização e emissão de Ordem de Serviço, observados os quantitativos totais, os preços unitários, o saldo e os limites financeiros da parcela variável.

A estimativa financeira observará a vigência inicial de 30 (trinta) meses, com início previsto em 3 de novembro de 2026, consideradas as datas escalonadas de início dos serviços em cada unidade e a proporcionalidade das competências inicial e final.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSERV	SIAFÍSICO DE	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR
				MEDIDA	TOTAL	TOTAL(R\$)
1	Serviços continuados de <i>facilities</i> prediais, em modelo integrado de execução, compreendendo atividades contínuas de manutenção preditiva, preventiva e corretiva rotineira, serviços periódicos programados e, quando cabível, serviços sob demanda operacionais e técnicos especializados de apoio à infraestrutura predial, incluindo, entre outros: manutenção civil, elétrica, hidrossanitária e de climatização; conservação operacional de áreas externas e verdes; controle de pragas e vetores; recarga, manutenção e controle de extintores de incêndio; manutenção e acompanhamento dos sistemas de prevenção e combate a incêndio; gestão das providências técnicas, administrativas e documentais relacionadas à obtenção inicial ou nova obtenção, à regularização, à manutenção, à renovação e à atualização de AVCB, CLCB ou documentos correlatos; monitoramento da qualidade da água do sistema de abastecimento por poço; manutenção de cabine primária e sistemas de média tensão; segurança do trabalho nas atividades de manutenção	1627	79073	MENSAL	30 MESES	R\$ 4.058.455,80

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foram consideradas as seguintes alternativas:

- I – execução direta mediante ampliação do quadro próprio;
- II – contratações separadas por especialidade ou por unidade;
- III – contratação integrada de serviços continuados de *facilities* prediais, com equipe residente, PCM, serviços periódicos programados e parcela variável para demandas operacionais e técnicas especializadas.

A execução direta mostrou-se inviável diante da insuficiência de pessoal próprio e da diversidade de especialidades necessárias.

A realização de contratações separadas poderia ampliar o número de contratos, interfaces e agentes de fiscalização, aumentando os riscos de sobreposição, lacunas de responsabilidade, divergência de padrões, demora no atendimento e dificuldade de coordenação sobre os mesmos sistemas prediais.

A contratação integrada mostrou-se mais adequada por proporcionar gestão centralizada, uniformidade de procedimentos, melhor coordenação entre atividades preventivas e corretivas, integração com o PCM, maior rastreabilidade, redução dos custos administrativos e flexibilidade para o atendimento das demandas eventuais mediante Ordem de Serviço.

Para subsidiar o orçamento estimado, foi realizada pesquisa de mercado mediante solicitação de cotação a empresas atuantes em segmento compatível com o objeto, para referência da parcela fixa e dos valores unitários da parcela variável.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na contratação de empresa especializada para prestação de serviços continuados de facilities prediais, em modelo integrado de execução, estruturada nas seguintes parcelas:

I – parcela fixa, destinada à disponibilização da equipe residente, à execução das rotinas de manutenção preditiva, preventiva e corretiva rotineira, às atividades periódicas programadas, às obrigações previstas no PCM e aos demais serviços contínuos definidos no Termo de Referência;

II – parcela variável, destinada aos serviços sob demanda operacionais e técnicos especializados, executados mediante Ordem de Serviço, com remuneração baseada nas horas, serviços e produtos técnicos efetivamente autorizados, executados, comprovados e aceitos; e

III – materiais básicos ou específicos sujeitos a eventual reembolso, quando previamente autorizados e observadas as regras de classificação, comprovação, medição, aplicação e aceite.

A equipe residente será responsável pelas rotinas contínuas das unidades-sede e pelo atendimento das corretivas rotineiras compatíveis com o escopo, podendo haver mobilização de profissionais não residentes ou legalmente habilitados para as demandas específicas previstas na parcela variável.

Os serviços serão planejados, programados, registrados e acompanhados por meio do PCM, que deverá contemplar os sistemas abrangidos, os procedimentos, as periodicidades, os responsáveis, os materiais, os critérios de aceitação, os registros, os documentos técnicos e as condições de escalonamento.

A CONTRATADA deverá apresentar relatório mensal consolidado com base no PCM, destinado à comprovação da execução, à medição, à apuração do IMR, ao registro das pendências e à instrução do processo de liquidação e pagamento.

A execução ocorrerá de forma escalonada, conforme as datas definidas para cada unidade, preservada a vigência contratual global de 30 (trinta) meses.

7. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO

A contratação será organizada em lote único, em razão da interdependência entre os serviços contínuos, as atividades periódicas programadas, os serviços sob demanda, o fornecimento e o controle de materiais, o PCM, os níveis de serviço e o IMR.

A execução por um único contratado favorece a padronização dos procedimentos, a integração das equipes, a uniformidade dos registros, a centralização das responsabilidades, a continuidade operacional e a fiscalização dos serviços.

O parcelamento por especialidade ou por unidade poderia gerar sobreposição de responsabilidades, aumento das interfaces contratuais, divergências de procedimentos, fragmentação do PCM, dificuldade na atribuição de falhas e elevação dos custos administrativos.

A adoção do lote único preserva, entretanto, a segregação interna entre a parcela fixa, a parcela variável e os materiais sujeitos a eventual reembolso, permitindo medição, controle e pagamento de acordo com a natureza de cada componente.

8. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDO

Com a contratação, espera-se:

- a) assegurar a continuidade das atividades institucionais;
- b) manter as edificações e os sistemas prediais em condições adequadas de funcionamento, segurança e conservação;
- c) reduzir falhas, interrupções, corretivas emergenciais e reincidências;
- d) ampliar a vida útil dos sistemas, equipamentos e componentes;
- e) assegurar o cumprimento das rotinas e periodicidades estabelecidas no PCM;
- f) aumentar a rastreabilidade das atividades, materiais, ocorrências e providências;
- g) assegurar a regularidade dos sistemas de prevenção e combate a incêndio e dos documentos correspondentes;
- h) manter o controle da qualidade da água do sistema de abastecimento por poço;
- i) melhorar o planejamento das manutenções por meio de registros históricos, análise de tendências e acompanhamento das falhas recorrentes;
- j) garantir atendimento tempestivo das ocorrências conforme a criticidade e os níveis de serviço;
- k) reduzir a sobreposição entre contratos e definir interfaces claras com o SSTIC e com outros prestadores especializados; e
- l) vincular o pagamento da parcela fixa à qualidade dos resultados apurados pelo IMR.

9. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Antes do início da execução, a Administração deverá:

- a) designar formalmente o gestor e os fiscais do contrato;
- b) disponibilizar as informações, documentos, plantas, projetos, históricos, inventários e registros existentes;
- c) definir os fluxos de acionamento, comunicação, autorização e escalonamento;
- d) disponibilizar o modelo mínimo de relatório mensal;
- e) estabelecer os procedimentos de análise do PCM, medição, IMR, glosas, recebimento, liquidação e pagamento;
- f) providenciar os acessos necessários às unidades e aos ambientes técnicos;
- g) articular as interfaces com o SSTIC, com os responsáveis pelas unidades e com os demais contratos vigentes;
- h) definir as condições para a transição contratual e para o início escalonado da execução;

i) garantir as condições administrativas e orçamentárias necessárias à emissão das Ordens de Serviço e à autorização de materiais; e

j) acompanhar o cronograma físico-financeiro da contratação.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A presente contratação possui interfaces operacionais com outros contratos e serviços existentes, sem que isso prejudique sua autonomia para o atendimento das atividades expressamente compreendidas em seu escopo.

Destaca-se a interface com o contrato específico de tecnologia da informação, especialmente quanto à infraestrutura física da rede lógica e ao cabeamento estruturado. A atuação da CONTRATADA de facilities será exclusivamente predial, complementar, previamente solicitada ou autorizada pelo SSTIC e limitada às atividades não abrangidas pelo contrato específico de tecnologia da informação.

Permanecerão sob responsabilidade do SSTIC ou do contratado específico, conforme o caso, a definição e a alteração da topologia, a habilitação de pontos, o jumpeamento, a certificação, a infraestrutura de fibras ópticas e DIO, os equipamentos ativos, a administração lógica, os testes de conectividade e o aceite técnico.

Também deverão ser consideradas as interfaces com concessionárias de serviços públicos, órgãos de fiscalização, Corpo de Bombeiros, laboratórios, empresas especializadas e demais contratos específicos que incidam sobre sistemas ou atividades não abrangidos integralmente pela presente contratação.

As interfaces deverão ser registradas e controladas pela fiscalização, de modo a evitar sobreposição de escopo, duplicidade de pagamento, lacunas de responsabilidade ou interferência indevida entre contratados.

11. IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução poderá gerar resíduos de manutenção civil, elétrica, hidráulica, climatização, jardinagem, embalagens, lâmpadas, componentes, óleos, produtos químicos, materiais contaminados e outros itens que exijam controle e destinação adequada.

A CONTRATADA deverá adotar, conforme aplicável:

a) uso racional de água, energia, materiais e insumos;

b) prevenção de desperdícios;

c) segregação, acondicionamento, transporte e destinação ambientalmente adequada dos resíduos;

d) logística reversa para lâmpadas, pilhas, baterias, componentes eletrônicos, óleos, embalagens e outros materiais sujeitos a sistema específico;

e) utilização de produtos regularizados e compatíveis com as normas sanitárias e ambientais;

f) controle de vazamentos, emissões e descarte de fluido refrigerante;

- g) adequada destinação dos resíduos vegetais;
- h) prevenção da contaminação do solo, da água e dos ambientes; e
- i) manutenção dos comprovantes e registros ambientais aplicáveis.

12. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A solução proposta mostra-se técnica e economicamente viável, pois combina equipe residente para as atividades contínuas, profissionais sob demanda para necessidades específicas, planejamento por meio do PCM, aferição dos resultados pelo IMR e tratamento diferenciado dos materiais sujeitos a eventual reembolso.

A pesquisa de mercado demonstrou a existência de fornecedores aptos a apresentar propostas para o modelo integrado, tendo sido obtidas 3 (três) cotações válidas para composição do orçamento estimado.

O modelo híbrido proporciona continuidade operacional, padronização das rotinas, flexibilidade para demandas eventuais, controle dos quantitativos e dos custos, vedação à remuneração por serviços não executados e maior aderência entre pagamento e necessidade efetiva.

A implantação escalonada dos serviços permite compatibilizar a execução com a situação atual das unidades e com o planejamento administrativo e financeiro da Administração.

Diante do exposto, conclui-se pela viabilidade da contratação e pela adequação da solução integrada aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento, transparência, continuidade do serviço público e seleção da proposta mais vantajosa.

13. 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](#).

RENAN ALVES

Assistente Técnico III



Assinou eletronicamente em 25/08/2026 às 09:41:41.

ROBERTA COUTINHO SANITA

Assessor II



Assinou eletronicamente em 25/08/2026 às 09:43:58.

