ESP-DEP ADMIN DA REGIÃO II - DAR-II

Estudo Técnico Preliminar 20/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 017.00139373/2026-92

2. Informações Complementares

Os trabalhos desenvolvidos e contidos neste Estudo Técnico Preliminar – e que integrará, como apêndice, o Termo de Referência - visam subsidiar futuro procedimento licitatório, a ser processado por pregão eletrônico, compreendendo a contratação de serviços de natureza contínua, com dedicação exclusiva de mão de obra, para prestação de serviços contínuos de manutenção preventiva e corretiva dos prédios vinculados ao DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DA REGIÃO II - DAR II, quais sejam: SAR ABCD, SAR Guarulhos, SAR Santos e SAR Taubaté.

Preliminarmente, cumpre informar que com a edição do Decreto 69.182 de 18/12/2024, que aprovou a nova estrutura organizacional da Secretaria da Fazenda e Planejamento, regulamentada pela Resolução nº SFP-03 de 30/01/2025, os Centros Regionais de Administração deixaram de existir e foram congregados em 05 (cinco) regiões que compreendem os Departamentos de Administração Regionais composto por: Região I – São Paulo; Região II Taubaté; Região III – Campinas; Região IV – Bauru e Região V – Ribeirão Preto.

Desta forma, como Unidades Gestoras e Executoras - UGEs dos antigos Centros Regionais de Administração foram extintas, passando a vigorar somente uma UGE para cada região supracitada, consequentemente as contratações serão realizadas pelas novas UGEs dos Departamentos de Administração Regionais de forma aglutinada, contemplando todos os serviços necessários para o funcionamento dos Serviços de Administrativos Regionais SARs em única contratação.

A abertura de nova licitação nos moldes explanados justifica-se pelo término das vigências dos contratos do SAR ABCD em 31/10/2028, SAR Guarulhos em 25/04/2027, SAR Santos em 31/07/2026 e SAR Taubaté, em 02/01/2027

Embora o contrato nº 23732-SAAC-00174/2023 do SAR ABCD possua vigência formal até 31/10/2028, existe cláusula resolutiva podendo ser encerrado em data anterior, de acordo com a conveniência da Administração Pública e neste sentido, para uma melhor gestão contratual, convenciona-se que o novo contrato seguirá data de início juntamente com o SAR Taubaté.

CRONOGRAMA DE PREVISÃO PARA INÍCIO DOS CONTRATOS			
Unidade	Contrato Atual/ anterior	Término da vigência do contrato atual/ anterior	Início do novo contrato
SAR SANTOS	23692-SAAC-00229/2023	31/07/2026	**01/11/2026**

SAR ABCD	23732-SAAC-00174-2023	31/10/2028	**04/01/2027**
SAR TAUBATÉ	23696-SAAC-00201-2021	02/01/2027	**04/01/2027**
SAR GUARULHOS	23736-SAAC-00043-2022	25/04/2027	**26/04/2027**

A contratação abrange a prestação de diversos serviços relacionados ao bom funcionamento, manutenção e preservação das instalações prediais. Além disso, procura preservar o asseio, a segurança e a salubridade do ambiente de trabalho e de prestação de serviços para os funcionários e usuários dos serviços públicos oferecidos nestes locais.

Dessa forma, a contratação será subdividida em 6 (seis) categorias, e uma subcategoria, a saber:

CATEGORIA I - MANUTENÇÃO PREDIAL:

Abrange os serviços de manutenção preventiva e corretiva referentes a:

I. Sistema elétrico instalações elétricas, redes lógicas, portões automáticos, motores elétricos, existentes ou que venham a ser instalados;

II. Sistema hidrossanitário e pluvial de água e esgoto;

III. Sistemas prediais - redes e instalações hidrossanitárias, redes pluviais e bombas- como coberturas, impermeabilizações, esquadrias, vidraçarias, revestimentos, gesso, forro, marcenaria, adaptação/ajuste de mobiliários em geral, cortinas, persianas, pintura, alvenaria, divisórias, serralheria, marmoraria e soldagem, existentes ou que venham a ser instalados;

IV. serviços comuns de engenharia instalações; alterações de layout, eventuais e sob demanda, rol exemplificativo: mudanças de; instalação e remanejamento de circuitos elétricos; instalação e remanejamento de luminárias; instalações hidrossanitárias; bem como reconstituição de partes civis afetadas.

CATEGORIA II - CONTROLE DE VETORES E PRAGAS URBANAS

I. Serviços de controle de vetores e pragas urbanas (mosquitos, moscas, baratas, escorpiões, pulgas, formigas, cupins, percevejos, carrapatos, traças, morcegos, pombos, urubus e roedores urbanos), englobando: dedetização, desratização, descupinização, desinsetização, e desalojamento, com fornecimento de toda a mão de obra e materiais necessários, em todas as áreas internas e externas.

CATEGORIA III - PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

Abrange os serviços de manutenção preventiva e corretiva referentes a sistemas de prevenção e combate a incêndio, os quais incluem (existentes ou que venham a ser instalados):

I. Sistema de proteção contra descargas atmosféricas;

II. Sistema de rede de hidrantes e extintores portáteis;

III. Sistema de pressurização e de escada de emergência;

IV. Sistema de iluminação de emergência;

V. Sistema de sinalização de segurança e emergência

SUBCATEGORIA III - MANUTENÇÃO E RECARGA DE EXINTORES E TESTES HIDROSTÁTICOS DAS MANGUEIRAS DE INCÊNDIO

I. Serviços de manutenção e recarga de extintores e testes hidrostáticos das mangueiras das localizados nos prédios da Secretaria da Fazenda e Planejamento vinculadas ao Departamento de Administração da Região II - DAR II - quais sejam (SAR ABCD, SAR Guarulhos, SAR Santos e SAR Taubaté) com fornecimento de todos os materiais necessários, equipamentos e mão de obra nos termos das tabelas constantes do anexo I deste termo de referência

CATEGORIA IV - CABINE PRIMÁRIA

I. Serviços de manutenção preventiva e corretiva referentes à cabine primária de média tensão, instalada no prédio sede das unidades vinculadas ao Departamento de Administração da Região II DAR II - quais sejam (SAR ABCD, SAR Guarulhos, SAR Santos e SAR Taubaté).

CATEGORIA V - ESTABILIZADORES DE TENSÃO

I. Serviços de manutenção preventiva e corretiva referentes aos estabilizadores de tensão, instalados no prédio sede das unidades integrantes do Departamento de Administração da Região II - DAR II, quais sejam (SAR ABCD, SAR Guarulhos, SAR Santos e SAR Taubaté) e demais unidades vinculadas.

CATEGORIA VI - CLIMATIZAÇÃO E AR-CONDICIONADO

I. Serviços de manutenção preventiva e corretiva referentes a sistemas de climatização e de ar-condicionado, incluindo todos os tipos de equipamentos, peças e componentes existentes ou que venham a ser instalados, sem reposição de peças no prédio sede das unidades integrantes do Departamento de Administração da Região II DAR II - quais sejam (SAR ABCD, SAR Guarulhos, SAR Santos e SAR Taubaté) e demais unidades vinculadas.

TERMINOLOGIA ADOTADA:

MANUTENÇÃO: conjunto de atividades técnicas e administrativas, de natureza preventiva e corretiva, com vistas à conservação da vida útil, sem perda das características, integridade física, rendimento na utilização dos equipamentos, bens móveis, dependências e instalações.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA: sistema regular de revisões para proporcionar melhores condições de desempenho das instalações e equipamentos, no que se refere ao seu funcionamento e segurança, consistindo na prevenção de defeitos que possam resultar em paralisações do sistema. Corresponde também à verificação periódica do bom funcionamento e conservação de todos os equipamentos, componentes e acessórios que integram as instalações, definidas nesse Termo de Referência;

MANUTENÇÃO CORRETIVA: conjunto de atividades com a finalidade de sanar problemas, promovendo o restabelecimento operacional das instalações e evitando a suspensão ou interrupção das atividades institucionais da Contratante. Consiste no reparo da estrutura predial, dos seus diversos sistemas operantes, dos equipamentos, bens móveis, dependências e instalações da Contratante.

MANUTENÇÃO PREDITIVA: conjunto de medidas operacionais técnicas de vistoria, que indica as condições reais de funcionamento das máquinas e equipamentos com base em dados que informam o seu desgaste ou processo de degradação. Trata-se de manutenção que prediz o tempo de vida útil dos componentes das máquinas e equipamentos e as condições para que esse tempo de vida seja mais bem aproveitado.

SERVIÇO EVENTUAL (SOB DEMANDA): todo e qualquer serviço descrito ou não no plano de manutenção constante neste Termo de Referência, mas devido a sua natureza eventual e excepcionalidade, são indispensáveis à manutenção do edifício; não sendo, porém, estranho ao conceito de Manutenção Predial.

SERVIÇO DE PEQUENA MONTA: todo e qualquer serviço com grau leve de complexidade, em que seja possível a substituição ou o simples reparo.

LOCAL DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

SAR-ABCD

- Sede do ABCD

Endereço: Avenida Francisco Prestes Maia, 799, Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo/São Paulo

SAR-GUARULHOS

- Sede de Guarulhos

Endereço: Avenida Doutor Timóteo Penteado nº 531, Guarulhos/SP

- Posto Fiscal de Suzano

Endereço: Rua Dr. Felício de Camargo n.º 596, Centro, Suzano/SP

- Posto Fiscal de Mogi das Cruzes

Endereço: Avenida Cândido Xavier de Almeida e Souza n.º 35, Centro Cívico, Mogi das Cruzes/SP - **espaço cedido pela Secretaria da Agricultura**

SAR-SANTOS

- Sede de Santos

Endereço: Praça Antônio Telles, n° 28, Centro, Santos/SP

- SPA Praia Grande

Endereço: Rua José Borges Netto, 693, Vila Mirim, Praia Grande/SP

SAR-TAUBATÉ

- Sede de Taubaté

Endereço: Travessa Rochi Antonio Bonafé, 50 - Jardim Sandra Maria, Taubaté/SP

- Posto Fiscal de São José dos Campos

Endereço: Rua Geraldo Vieira, 88 – Parque Residencial Aquarius

OBSERVAÇÕES QUANTO À PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS CONTÍNUOS

Os critérios de qualificação técnica a serem atendidos pelo fornecedor serão: Registro ou inscrição da empresa licitante no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou CFT/CRT (Conselho Federal de Técnicos Industriais/Conselhos Regionais de Técnicos Industriais), conforme as áreas de atuação previstas no Termo de Referência, em plena validade;

Para atendimento à capacidade técnico profissional, a licitante deverá apresentar:

- Certidão de Acervo Técnico– CAT, expedida pelo CREA ou pelo CFT, nos termos da legislação aplicável, em nome do(s) responsável(is) técnico (s) e/ou membros da equipe técnica que participarão dos serviços, que demonstre a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, relativo à execução dos serviços que compõem as parcelas de maior relevância técnica e valor significativo da contratação;

- Comprovação de aptidão para a prestação dos serviços em características, quantidades e prazos compatíveis com o objeto desta licitação, ou com o item pertinente, por período não inferior a 2 (dois) anos, mediante a apresentação de atestado(s) fornecido(s) por pessoas jurídicas de direito público ou privado.

Os requisitos para qualificação técnica são baseados nos serviços previstos na contratação, sendo acrescido somente as parcelas de maior relevância relacionadas a complexidade do objeto e necessárias para seleção de empresas compatíveis ao objeto contratado e com experiência para executá-lo nos níveis de qualidade previstos no IMR – Instrumento de Medição de Resultado.

3. Descrição da necessidade

A manutenção predial é uma atividade complexa que exige planejamento e grande responsabilidade frente à gestão de recursos e pessoas a fim de que, por meio de um conjunto de atividades coordenadas, interdependentes, seja possível conservar ou recuperar a capacidade funcional das edificações, atendendo aos padrões de segurança e conforto necessários para o bom andamento das Unidades Fazendárias do Departamento de Administração da Região II - DAR II (SAR ABCD, SAR Guarulhos, SAR Santos e SAR Taubaté).

UNIDADE	ÁREA CONSTRUÍDA
ABCD	3.797,94 m²
Guarulhos SEDE	7.184,43 m²
Posto Fiscal Suzano	616 m²
Posto Fiscal de Mogi das Cruzes	258,97 m²
Santos	4.647,89 m²
SPA Praia Grande	303,60 m²
Taubaté	5.624,44 m²
Posto Fiscal de São José dos Campos	555,41 m²

A contratação de serviços de manutenção predial fundamentou-se em análise criteriosa das reais necessidades dos serviços a serem contratados, considerando as especificações técnicas de cada tipo de serviço e a legislação regulamentar das respectivas atividades, visto inexistirem, no quadro funcional da Secretaria da Fazenda e Planejamento, servidores com a atribuição de executar serviços

de manutenção predial – nessa expressão, compreendidas todas as atividades que demandem o reparo, manutenção preventiva e corretiva, instalação, adaptação, conservação e manutenção de equipamentos, bens móveis e imóveis, dependências e instalações afetadas às Unidades Fazendárias.

A quantidade de oficiais residentes foi definida com base na área construída, dispersão geográfica das unidades vinculadas, volume histórico de chamados corretivos, rotinas preventivas diárias, atendimento de instalações elétricas, hidrossanitárias, civis e áreas verdes.

O serviço especificado deverá ser contratado sob o regime de execução indireta por empreitada por preço global. Tal serviço deverá ser considerado comum, demandando apenas prévio estudo e apresentação, ao corpo técnico, o plano de manutenção capaz de viabilizar todas as rotinas preliminarmente definidas no presente Termo de Referência.

É essencial ainda, justificar o motivo por que todos os serviços devem ser transferidos a uma só sociedade empresária: a economia de escala, a sinergia existente entre os serviços contratados que integram o sistema de manutenção predial e a conveniência da Administração Pública em gerir, de forma centralizada, um contrato que contemple diversos serviços de manutenção preventiva e corretiva.

A não realização da contratação poderá ocasionar a deterioração gradual das instalações prediais, aumento da ocorrência de falhas em sistemas elétricos, hidrossanitários e de climatização, comprometimento das condições de segurança dos usuários e servidores, além de potencial interrupção das atividades administrativas e do atendimento ao público. Poderá ainda, resultar em aumento dos custos de manutenção corretiva emergencial, redução da vida útil dos equipamentos e prejuízos à conservação do patrimônio público. A divisão por categorias exigiria múltiplos contratos, múltiplos fiscais, aumento do custo administrativo e risco de conflitos de responsabilidade entre prestadores

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Serviço de Administração Regional - SAR ABCD	Eliana Perensin Jardim
Serviço de Administração Regional - SAR Guarulhos	Robson Dantas
Serviço de Administração Regional - SAR Santos	Valéria Baldino de Oliveira
Serviço de Administração Regional - SAR Taubaté	Jhamille Mota de Freitas

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

A contratação deverá contemplar a prestação contínua de serviços especializados de manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, abrangendo as unidades vinculadas ao Departamento de Administração da Região II (DAR II), compreendendo as Regionais ABCD, Guarulhos, Santos e Taubaté, bem como seus Postos Fiscais e demais unidades relacionadas, mediante regime de dedicação exclusiva de mão de obra, com fornecimento de profissionais qualificados, ferramentas, equipamentos, materiais de consumo, insumos, equipamentos de proteção individual e coletiva, uniformes e suporte técnico necessários à integral execução dos serviços.

Os serviços são considerados comuns porque possuem padrões de desempenho e qualidade que podem ser definidos objetivamente no Termo de Referência por meio de especificações usuais no mercado.

Os serviços serão contratados pelo prazo inicial de 30 (trinta) meses contados a partir da assinatura do Contrato, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei n° 14.133, de 2021.

A contratação deverá assegurar o atendimento integrado das seguintes áreas de atuação:

- manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva das instalações civis, elétricas, hidrossanitárias, lógicas e demais sistemas prediais;
- controle de vetores e pragas urbanas;
- manutenção dos sistemas de prevenção e combate a incêndio, incluindo recarga de extintores e testes hidrostáticos de mangueiras;
- manutenção preventiva e corretiva de cabines primárias de média tensão;
- manutenção preventiva e corretiva de estabilizadores de tensão; e
- manutenção preventiva e corretiva dos sistemas de climatização e ar-condicionado.

A futura contratada deverá disponibilizar equipe residente composta por profissionais capacitados para execução das atividades de manutenção predial, observando a distribuição de postos prevista para cada regional e respeitando a jornada semanal de até 44 horas, bem como equipes periódicas especializadas para atendimento das demandas relacionadas ao controle de pragas, prevenção e combate a incêndio, cabines primárias, estabilizadores de tensão e sistemas de climatização.

Os serviços deverão ser executados por profissionais devidamente qualificados, habilitados e registrados nos respectivos conselhos profissionais quando exigido pela legislação específica, cabendo à contratada comprovar a formação, experiência e capacitação dos profissionais designados para a execução contratual, inclusive daqueles responsáveis por atividades especializadas e emissão de Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) e demais laudos técnicos necessários.

A contratada deverá observar integralmente as normas técnicas aplicáveis, especialmente as expedidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), pelos órgãos reguladores competentes, pelas Normas Regulamentadoras de Saúde e Segurança do Trabalho, bem como pelas legislações federais, estaduais e municipais relacionadas às atividades contratadas.

Deverão ser fornecidos, sem ônus adicional para a Administração, todos os materiais de consumo rotineiro, ferramentas, equipamentos, equipamentos de proteção individual e coletiva, uniformes, dispositivos de segurança, instrumentos de medição, aparelhos de comunicação e demais recursos indispensáveis à adequada execução dos serviços. Os materiais empregados deverão ser novos, de primeira qualidade, atender às normas técnicas vigentes e possuir desempenho compatível com sua finalidade.

A execução dos serviços deverá contemplar a emissão periódica de relatórios técnicos, laudos, registros de inspeção, planos de manutenção, procedimentos operacionais e demais documentos necessários ao acompanhamento e fiscalização contratual, permitindo rastreabilidade das atividades executadas, avaliação dos resultados alcançados e planejamento das ações preventivas e corretivas.

Como requisito de sustentabilidade, a contratada deverá adotar práticas voltadas ao uso racional de água e energia elétrica, gerenciamento ambientalmente adequado de resíduos, destinação correta de materiais potencialmente poluentes, utilização de produtos ambientalmente adequados, observância à Política Nacional de Resíduos Sólidos e demais regulamentações correlatas, além de promover ações de capacitação de seus colaboradores voltadas à sustentabilidade e segurança do trabalho.

A contratada deverá manter políticas de gestão compatíveis com a legislação trabalhista, previdenciária, ambiental e de segurança do trabalho, disponibilizando profissionais regularmente contratados, treinados e aptos à execução das atividades, garantindo a utilização adequada dos

equipamentos de proteção, o cumprimento das normas de saúde ocupacional e a adoção de medidas preventivas para mitigação de riscos às pessoas, ao patrimônio público e ao meio ambiente.

Por fim, a contratação deverá garantir atendimento contínuo, tempestivo e eficiente às demandas programadas, corretivas e emergenciais, assegurando a conservação do patrimônio público, a segurança dos usuários, a conformidade legal das instalações e a continuidade das atividades institucionais desenvolvidas nas unidades do Departamento de Administração da Região II.

5.1. Subcontratação

É admitida a subcontratação parcial do objeto mediante prévia e expressa autorização da Administração, observado o **limite de 30% (trinta por cento) do valor mensal fixo da contratação**, conforme as regras estabelecidas no contrato, admitida a subcontratação dos serviços previstos nas categorias e subcategoria abaixo relacionadas: os serviços previstos nas categorias e subcategoria abaixo relacionadas:

- CATEGORIA II - Serviço de controle de vetores e pragas urbanas;
- SUB.CATEGORIA III – Recarga de extintores e testes hidrostáticos das mangueiras de incêndio.
- CATEGORIA VI - Serviços de manutenção preventiva e corretiva referentes a sistemas de climatização e de ar-condicionado.

A subcontratação dependerá de autorização prévia da Contratante, a quem incumbirá avaliar se a subcontratada cumpre os requisitos de qualificação técnica necessários para a execução do objeto e emitir termo de autorização, conforme modelo contido no ANEXO II do Termo de Referência.

Caberá à Contratada submeter à prévia aprovação da Contratante, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, a indicação da empresa que pretenda subcontratar, obrigatoriamente acompanhada dos documentos legais, bem como de certidão de registro de entidade de classe, se for o caso, com indicação do responsável técnico capacitado a executar os serviços de manutenção especificados.

A autorização dada pela Contratante é condição para a subcontratação regular, mas não implica em partilha nem redução das responsabilidades contratuais e legais assumidas pela Contratada.

Em nenhuma hipótese, serão realizados pagamentos diretamente às subcontratadas.

Justificativa:

Considerando a complexidade e a diversidade dos serviços envolvidos na manutenção predial, faz-se necessária a previsão de subcontratação parcial do objeto contratual, desde que previamente autorizada pela Administração e observados os limites estabelecidos no contrato.

A manutenção predial compreende atividades especializadas em diferentes áreas técnicas, tais como serviços elétricos, hidráulicos, sistemas de climatização, combate a incêndio, automação predial, impermeabilização, serralheria, entre outras. Nem sempre a empresa contratada dispõe, em seu quadro permanente, de profissionais ou equipes habilitadas para a execução de todas as especialidades demandadas, sendo a subcontratação um instrumento que possibilita a mobilização de mão de obra e expertise técnica específica.

A permissão para subcontratação contribui para a continuidade e a eficiência da prestação dos serviços, reduzindo riscos de atrasos na execução contratual e assegurando atendimento tempestivo

das demandas de manutenção corretiva e preventiva. Ademais, possibilita a utilização de empresas especializadas e devidamente qualificadas para a realização de serviços que exijam certificações, treinamentos ou conhecimentos técnicos específicos.

Ressalta-se que a subcontratação não implicará transferência da responsabilidade contratual, permanecendo a contratada integralmente responsável perante a Administração pela qualidade dos serviços executados, pelo cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais e de segurança, bem como pela fiscalização das atividades desempenhadas pelos subcontratados.

Dessa forma, a previsão de subcontratação parcial mostra-se adequada e vantajosa para a Administração, pois amplia a capacidade operacional da contratada, favorece a execução eficiente do contrato e contribui para a obtenção dos resultados pretendidos, em consonância com os princípios da eficiência, economicidade e do interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

5.2. Vistoria

Considerando a complexidade e a dispersão geográfica das unidades abrangidas, a realização de vistoria prévia pelos interessados é recomendada para pleno conhecimento das condições de execução dos serviços, das características das edificações, dos sistemas instalados e das particularidades operacionais de cada unidade.

Justificativa da exigência:

A exigência de vistoria prévia das unidades a serem atendidas no contrato de manutenção predial justifica-se pela necessidade de garantir que as licitantes tenham pleno conhecimento das condições físicas, operacionais e estruturais dos imóveis onde os serviços serão executados.

A realização da vistoria possibilita a correta avaliação da complexidade dos serviços, das peculiaridades de cada unidade, do estado de conservação das instalações, dos equipamentos existentes, das condições de acesso e de outros fatores que possam influenciar diretamente na execução contratual e na composição dos custos da proposta. Dessa forma, reduz-se o risco de divergências entre as condições efetivamente encontradas e aquelas presumidas pelas empresas participantes.

Além disso, a vistoria prévia contribui para a elaboração de propostas mais precisas e compatíveis com a realidade dos locais de prestação dos serviços, promovendo maior segurança jurídica para a Administração e para a futura contratada, bem como minimizando pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro, aditivos contratuais e alegações de desconhecimento das condições de execução.

Considerando que o objeto envolve a manutenção predial de múltiplas unidades, potencialmente com características construtivas distintas, a vistoria constitui instrumento essencial para o adequado dimensionamento de mão de obra, materiais, equipamentos e logística necessários ao atendimento contratual.

Por fim, a exigência da vistoria prévia atende aos princípios da eficiência, do planejamento e da obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração, assegurando que as licitantes disponham de informações suficientes para formular suas propostas de forma consciente e responsável, contribuindo para a boa execução do contrato e para a mitigação de riscos durante sua vigência.

5.3. Garantia da contratação

Será exigida garantia contratual correspondente a 5% do valor inicial da contratação, observando-se o disposto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 14.133/2021, em uma das modalidades admitidas pela legislação.

Justificativa da exigência:

A exigência da garantia contratual visa resguardar a Administração Pública contra riscos de inadimplemento, assegurar o cumprimento das obrigações assumidas pela Contratada e minimizar eventuais prejuízos decorrentes da interrupção ou execução inadequada dos serviços de manutenção predial.

Considerando a necessidade de continuidade dos serviços, que são essenciais para a conservação, segurança, funcionalidade e adequação das instalações prediais, entende-se suficiente e proporcional, a exigência e fixação da garantia no percentual de 5% do valor inicial do contrato, em observância aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e eficiência administrativa.

Será exigida a garantia da contratação de que tratam os arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, no percentual e condições descritas nas cláusulas do contrato.

5.4. Qualificação Econômico-Financeira

Justificativa da exigência:

A exigência de qualificação econômico-financeira dos licitantes é necessária para assegurar que a empresa contratada possua capacidade econômico-financeira compatível com a execução dos serviços de manutenção predial objeto da contratação.

Os serviços de manutenção predial demandam disponibilidade contínua de mão de obra qualificada, aquisição de materiais, ferramentas, equipamentos e insumos, além da capacidade de suportar financeiramente despesas operacionais durante toda a vigência contratual. A insuficiência financeira da contratada pode acarretar atrasos na execução, descontinuidade dos serviços, comprometimento da manutenção das instalações prediais e prejuízos ao funcionamento regular das unidades atendidas.

Nesse contexto, a análise dos índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC) e Solvência Geral (SG) constitui instrumento adequado para verificar a saúde financeira da empresa e sua capacidade de cumprir as obrigações assumidas perante a Administração Pública. Tais indicadores permitem avaliar a capacidade de pagamento das dívidas de curto e longo prazo, bem como a sustentabilidade financeira da licitante durante a execução contratual.

A exigência de índices iguais ou superiores a 1,0 demonstra que a empresa possui patrimônio e disponibilidade financeira suficientes para suportar suas obrigações, reduzindo os riscos de inadimplência, paralisação dos serviços, rescisão contratual por incapacidade financeira ou necessidade de nova contratação emergencial.

Além disso, considerando que a manutenção predial possui caráter contínuo e influencia diretamente as condições de funcionamento, segurança, conservação e habitabilidade das edificações, torna-se imprescindível que a Administração adote mecanismos preventivos capazes de selecionar empresas com condições efetivas de executar o contrato de forma regular e satisfatória.

Dessa forma, a exigência dos índices econômico-financeiros mostra-se pertinente, razoável e proporcional à natureza do objeto, atendendo ao interesse público ao proporcionar maior segurança na contratação e minimizar riscos à execução dos serviços de manutenção predial.

Fundamentação Legal

A presente exigência encontra amparo no art. 69 da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a Administração a exigir documentação relativa à qualificação econômico-financeira dos licitantes, observados critérios objetivos e compatíveis com os riscos e as características da contratação.

Além disso, a medida está alinhada aos princípios da eficiência, continuidade do serviço público, planejamento e segurança das contratações previstos na Lei nº 14.133/2021.

5.5. Qualificação Técnico Operacional

Justificativa da exigência:

A exigência de qualificação técnico operacional mostra-se necessária em razão da natureza, complexidade e relevância dos serviços de manutenção predial a serem contratados, os quais envolvem a execução contínua e integrada de atividades relacionadas aos sistemas elétricos, hidrossanitários, civis, de pintura, cobertura, esquadrias, revestimentos e demais componentes da infraestrutura predial.

A comprovação da capacidade técnico operacional visa assegurar que a futura contratada possua experiência prévia na execução de serviços compatíveis em características, quantidades e complexidade com o objeto licitado, reduzindo os riscos de falhas na prestação dos serviços, interrupções das atividades institucionais, prejuízos ao patrimônio público e aumento dos custos decorrentes de execuções inadequadas.

Considerando que a manutenção predial envolve intervenções em edificações em funcionamento, frequentemente ocupadas por servidores e usuários dos serviços públicos, torna-se imprescindível que a empresa demonstre possuir estrutura organizacional, equipe técnica e conhecimento operacional suficientes para executar os serviços de forma segura, eficiente e dentro dos padrões de qualidade exigidos pela Administração.

A exigência de atestado(s) de capacidade técnica operacional encontra amparo na Lei nº 14.133/2021, que autoriza a Administração a exigir comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível com o objeto da contratação, observando-se os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e competitividade.

Além disso, a experiência anterior na execução de serviços similares constitui elemento fundamental para evidenciar a capacidade da licitante em gerenciar recursos humanos, materiais, equipamentos e procedimentos necessários ao adequado cumprimento das obrigações contratuais, especialmente em contratos de manutenção predial que demandam atendimento a chamados corretivos, execução de serviços preventivos e observância de prazos rigorosos para solução de ocorrências.

Dessa forma, a exigência de qualificação técnico operacional não se caracteriza como restrição indevida à competitividade, mas como medida indispensável à seleção da proposta mais vantajosa e à mitigação dos riscos inerentes à contratação, garantindo maior segurança à Administração e a adequada execução dos serviços contratados.

5.6. Qualificação Técnico Profissional

Justificativa da exigência:

Considerando a natureza dos serviços de manutenção predial, que envolvem atividades de caráter contínuo e multidisciplinar em sistemas elétricos, hidrossanitários, estruturais, de climatização, cobertura, alvenaria, pintura e demais componentes da edificação, faz-se necessária a comprovação da qualificação técnico profissional da futura contratada, visando assegurar a adequada execução contratual e a preservação da segurança dos usuários, do patrimônio público e da continuidade das atividades desenvolvidas nas instalações atendidas.

A exigência de comprovação de vínculo com profissional legalmente habilitado e detentor de acervo técnico compatível com o objeto licitado demonstra-se imprescindível para garantir que a empresa disponha de responsável técnico com experiência comprovada na execução de serviços de características, complexidade e porte semelhantes aos pretendidos pela Administração.

Os serviços de manutenção predial frequentemente exigem diagnósticos técnicos, planejamento de intervenções corretivas e preventivas, fiscalização das equipes executoras, observância às normas técnicas da ABNT, normas regulamentadoras de segurança do trabalho e demais requisitos legais aplicáveis. A ausência de profissional devidamente qualificado pode resultar em falhas na execução dos serviços, aumento dos riscos de acidentes, comprometimento da integridade das instalações e elevação dos custos decorrentes de retrabalho e paralisações.

A exigência em questão encontra respaldo no princípio da seleção da proposta apta a gerar o resultado mais vantajoso para a Administração e visa assegurar que o futuro contratado possua capacidade técnico profissional suficiente para o adequado cumprimento das obrigações contratuais, sem constituir restrição indevida à competitividade, uma vez que se limita à demonstração de experiência compatível com os serviços a serem executados.

Dessa forma, justifica-se a exigência de apresentação de Certidão de Acervo Técnico (CAT) ou documento equivalente admitido pela legislação pertinente, vinculada a profissional de nível superior legalmente habilitado junto ao respectivo conselho de fiscalização profissional, comprovando experiência na execução de serviços de manutenção predial ou serviços correlatos compatíveis com as parcelas de maior relevância técnica do objeto da contratação.

Tal exigência busca mitigar riscos à execução contratual, garantir a qualidade dos serviços prestados, promover a segurança das edificações e assegurar a adequada aplicação dos recursos públicos, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e interesse público.

6. Levantamento de Mercado

Em levantamento de mercado realizado com empresas especializadas do ramo no mercado local e regional, notou-se que existem potenciais estabelecimentos aptos em atender o pretendido com esta contratação. Diversas empresas pesquisadas no SICAF e em processos licitatórios análogos realizam serviços de manutenção predial nas categorias preventiva, corretiva, elencadas no item 2.

Foram identificadas empresas com atuação regional e estadual cadastradas para execução do objeto e a análise demonstrou a existência de mercado competitivo e suficiente para garantir a ampla concorrência do certame.

Além disso fora verificado inúmeros contratos administrativos em sites oficiais (Terceirizados SP, Contratos GOV), que possuem objeto de igual teor, atendidos por empresas do ramo, a fim de se localizar o maior número de fornecedores para realização de ampla pesquisa de mercado.

7. Descrição da solução como um todo

Para a contratação dos serviços de manutenção preventiva e corretiva para os equipamentos, instalações e acessórios dos prédios vinculados ao Departamento de Administração da Região II - DAR II (SAR ABCD, SAR Guarulhos, SAR Santos e SAR Taubaté), tanto as empresas como os tomadores de serviços (e em especial os Órgãos Públicos), efetivam a contratação de forma semelhante à que se pretende adotar, cumprindo as respectivas exigências legais, normativas e editalícias.

A solução que atende os interesses e necessidades da Administração é a contratação de empresa especializada na prestação de serviços continuados de manutenção preventiva e corretiva para os equipamentos, instalações e acessórios instalados nos prédios Departamento de Administração da Região II - DAR II (SAR ABCD, SAR Guarulhos, SAR Santos e SAR Taubaté) e demais unidades vinculadas conforme descrita na Tabela de Locais - Anexo I.1 do Termo de Referência da presente contratação.

A empresa contratada deverá cumprir as visitas técnicas e os procedimentos com a frequência e nos moldes estabelecidos no Termo de Referência. Excepcionalmente, demonstrada a necessidade e com a devida autorização e com agendamento prévio, o serviço poderá ser efetuado fora do horário do expediente da unidade.

Todos os serviços a serem contratados justificam-se pela necessidade de atender às demandas de manutenção preventiva e corretiva dos prédios citados. Além disso, pretende manter o ambiente em condições de salubridade, higiene e segurança para os servidores púbicos e demais usuários dos serviços prestados nestes locais.

A Secretaria da Fazenda e Planejamento não possui, em seu quadro de pessoal, servidores especializados para a execução dos serviços descritos.

Portanto a contratação, além de necessária, permitirá as intervenções decorrentes das manutenções preventivas e corretivas de modo contínuo, executando as rotinas, tarefas e procedimentos nas periodicidades necessárias, contando com uma equipe residente em cada SAR, vistorias programadas, fornecimento de mão de obra e insumos.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

No termo de referência estarão definidos todos os procedimentos para a manutenção preventiva e corretiva (quando necessária) e a frequência necessária. Ficará definido também o prazo para o imediato atendimento das demandas.

Os quantitativos foram definidos com base no histórico de manutenção das unidades, na área construída dos imóveis, na quantidade de sistemas e equipamentos instalados, na frequência de manutenção recomendada pelos fabricantes e normas técnicas aplicáveis, bem como na experiência obtida durante a execução dos contratos vigentes.

Além dos equipamentos de climatização, foram considerados sistemas elétricos, hidrossanitários, combate a incêndio, cabine primária, estabilizadores de tensão, áreas externas e edificações vinculadas, bem como a dispersão geográfica das unidades e postos fiscais.

A definição das equipes residentes considerou o volume médio de ocorrências registradas nas unidades, a necessidade de atendimento contínuo das demandas ordinárias e a garantia da adequada conservação das instalações prediais. Foram considerados os históricos de ocorrências corretivas registradas nos contratos vigentes.

Tabela Resumida dos Serviços e quantidades para cada SAR:

SAR ABCD

ITEM	DESCRIÇÃO RESUMIDA DOS SERVIÇOS	QUANTIDADE
Categoria I	Serviços de manutenção predial, preventiva e corretiva para prestação de serviços contínuos de operação, supervisão e assessoramento técnico com fornecimento de mão de obra, ferramentas, conforme especificações técnicas deste Termo de Referência. (equipe residente)	02 (dois) residentes: 44h semanais
Categoria II	Serviços de controle de vetores e pragas urbanas (mosquitos, moscas, baratas, escorpiões, pulgas, formigas, cupins, percevejos, carrapatos, traças, morcegos, pombos e urubus, roedores urbanos), englobando: dedetização, desratização, descupinização, desinsetização, e desalojamento, com fornecimento de toda a mão de obra e materiais necessários, em todas as áreas internas e externas, conforme especificações técnicas deste Termo de Referência.	01 Aplicação semestral
Categoria III	Serviços de manutenção preventiva e corretiva referentes a sistemas de prevenção e combate a incêndio, conforme especificações técnicas deste Termo de Referência.	24h mensais
Subcategoria	Categoria III.1 - Serviços de manutenção e recarga de extintores e testes hidrostático das mangueiras de incêndio	Anual
Categoria IV	Serviços de manutenção preventiva e corretiva referentes à cabine primária, de média tensão, conforme especificações técnicas deste Termo de Referência.	01 visita mensal para manutenção preventiva e atividades programadas
Categoria V	Serviços de manutenção preventiva e corretiva referentes à estabilizadores de tensão, conforme especificações técnicas deste Termo de Referência.	01 visita mensal para manutenção preventiva
Categoria VI	Serviços de manutenção preventiva e corretiva referentes a sistemas de climatização e de ar-condicionado, incluindo equipamentos de janela e splits, existentes ou que venham a ser instalados, sem	

	reposição de peças, conforme especificações técnicas deste Termo de Referência.	01 visita mensal para manutenção preventiva

SAR Guarulhos

ITEM	DESCRIÇÃO RESUMIDA DOS SERVIÇOS	QUANTIDADE
Categoria I	Serviços de manutenção predial, preventiva e corretiva para prestação de serviços contínuos de operação, supervisão e assessoramento técnico com fornecimento de mão de obra, ferramentas, conforme especificações técnicas deste Termo de Referência. (equipe residente)	02 (dois) residentes: 44h semanais
Categoria II	Serviços de controle de vetores e pragas urbanas (mosquitos, moscas, baratas, escorpiões, pulgas, formigas, cupins, percevejos, carrapatos, traças, morcegos, pombos e urubus, roedores urbanos), englobando: dedetização, desratização, descupinização, desinsetização, e desalojamento, com fornecimento de toda a mão de obra e materiais necessários, em todas as áreas internas e externas, conforme especificações técnicas deste Termo de Referência.	01 Aplicação semestral
Categoria III	Serviços de manutenção preventiva e corretiva referentes a sistemas de prevenção e combate a incêndio, conforme especificações técnicas deste Termo de Referência.	24h mensais
Subcategoria	Categoria III.1 - Serviços de manutenção e recarga de extintores e testes hidrostático das mangueiras de incêndio	Anual
Categoria IV	Serviços de manutenção preventiva e corretiva referentes à cabine primária, de média tensão, conforme especificações técnicas deste Termo de Referência.	01 visita mensal para manutenção preventiva e atividades programadas
Categoria V	Serviços de manutenção preventiva e corretiva referentes à estabilizadores de tensão, conforme especificações técnicas deste Termo de Referência.	01 visita mensal para manutenção preventiva
Categoria VI	Serviços de manutenção preventiva e corretiva referentes a sistemas de climatização e de ar-condicionado, incluindo equipamentos de janela e splits, existentes ou que venham a ser instalados, sem reposição de peças, conforme especificações técnicas deste Termo de Referência.	01 visita mensal para manutenção preventiva

SAR Santos

ITEM	DESCRIÇÃO RESUMIDA DOS SERVIÇOS	QUANTIDADE
Categoria I	Serviços de manutenção predial, preventiva e corretiva para prestação de serviços contínuos de operação, supervisão e assessoramento técnico com fornecimento de mão de obra, ferramentas, conforme especificações técnicas deste Termo de Referência. (equipe residente)	03 (três) residentes: 44h semanais
Categoria II	Serviços de controle de vetores e pragas urbanas (mosquitos, moscas, baratas, escorpiões, pulgas, formigas, cupins, percevejos, carrapatos, traças, morcegos, pombos e urubus, roedores urbanos), englobando: dedetização, desratização, descupinização, desinsetização, e desalojamento, com fornecimento de toda a mão de obra e materiais necessários, em todas as áreas internas e externas, conforme especificações técnicas deste Termo de Referência.	01 Aplicação semestral
Categoria III	Serviços de manutenção preventiva e corretiva referentes a sistemas de prevenção e combate a incêndio, conforme especificações técnicas deste Termo de Referência.	24h mensais
Subcategoria	Categoria III.1 - Serviços de manutenção e recarga de extintores e testes hidrostático das mangueiras de incêndio	Anual
Categoria IV	Serviços de manutenção preventiva e corretiva referentes à cabine primária, de média tensão, conforme especificações técnicas deste Termo de Referência.	01 visita mensal para manutenção preventiva e atividades programadas
Categoria V	Serviços de manutenção preventiva e corretiva referentes à estabilizadores de tensão, conforme especificações técnicas deste Termo de Referência.	01 visita mensal para manutenção preventiva
Categoria VI	Serviços de manutenção preventiva e corretiva referentes a sistemas de climatização e de ar-condicionado, incluindo equipamentos de janela e splits, existentes ou que venham a ser instalados, sem reposição de peças, conforme especificações técnicas deste Termo de Referência.	01 visita mensal para manutenção preventiva

SAR Taubaté

ITEM	DESCRIÇÃO RESUMIDA DOS SERVIÇOS	QUANTIDADE
Categoria I	Serviços de manutenção predial, preventiva e corretiva para prestação de serviços contínuos de operação, supervisão e assessoramento técnico com fornecimento de mão de obra, ferramentas, conforme especificações técnicas deste Termo de Referência. (equipe residente)	02 (dois) residentes: 44h semanais
Categoria II	Serviços de controle de vetores e pragas urbanas (mosquitos, moscas, baratas, escorpiões, pulgas, formigas, cupins, percevejos, carrapatos, traças, morcegos, pombos e urubus, roedores urbanos), englobando: dedetização, desratização, descupinização, desinsetização, e desalojamento, com fornecimento de toda a mão de obra e materiais necessários, em todas as áreas internas e externas, conforme especificações técnicas deste Termo de Referência.	01 Aplicação semestral
Categoria III	Serviços de manutenção preventiva e corretiva referentes a sistemas de prevenção e combate a incêndio, conforme especificações técnicas deste Termo de Referência.	24h mensais
Subcategoria	Categoria III.1 - Serviços de manutenção e recarga de extintores e testes hidrostático das mangueiras de incêndio	Anual
Categoria IV	Serviços de manutenção preventiva e corretiva referentes à cabine primária, de média tensão, conforme especificações técnicas deste Termo de Referência.	01 visita mensal para manutenção preventiva e atividades programadas
Categoria V	Serviços de manutenção preventiva e corretiva referentes à estabilizadores de tensão, conforme especificações técnicas deste Termo de Referência.	01 visita mensal para manutenção preventiva
Categoria VI	Serviços de manutenção preventiva e corretiva referentes a sistemas de climatização e de ar-condicionado, incluindo equipamentos de janela e splits, existentes ou que venham a ser instalados, sem reposição de peças, conforme especificações técnicas deste Termo de Referência.	01 visita mensal para manutenção preventiva

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R$): 6.059.829,45

Foi realizado pesquisa de mercado com cotação direta com alguns fornecedores mediante solicitação formal de cotação, por meio de e-mail, em conformidade com o previsto no inciso IV do artigo 3º do Decreto Estadual nº 67.888/2023, com fornecedores especializados na atividade a ser contratada, com atuação no mercado local, regional e de empresas que possuem contratos com a administração. Logramos o êxito na obtenção de 03 (três) propostas comerciais.

Utilizamos também para composição do valor referencial, pesquisa de preços efetuada no sistema ComprasGov conforme inciso I do Art.3º do Decreto Estadual n.º 67.888/2023.

Sendo assim, para a formação do preço referencial foram utilizados: o valor médio entre as propostas recebidas por e-mail combinado com o valor mediado praticado pela administração registrado no sistema oficial ComprasGOV em atendimento §1º do Art.3º do Decreto 67.888/23.

Por fim, o valor resultante foi de R$ 6.059.829,45 (seis milhões, cinquenta e nove mil, oitocentos e vinte e nove reais e quarenta e cinco centavos) para o período de 30 meses e o valor mensal estimado de R$ 218.504,23 (duzentos e dezoito mil, quinhentos e quatro reais e vinte e três centavos) para atendimento das 04 unidades administrativas pertencentes ao Departamento de Administração da Região II - DAR II.

Competência	Santos	ABCD	Taubaté	Guarulhos	Total Mensal
nov/26	R$ 64.916,63	-	-	-	R$ 64.916,63
dez/26	R$ 64.916,63	-	-	-	R$ 64.916,63
jan/27	R$ 64.916,63	R$ 47.034,22	R$ 57.478,01	-	R$ 169.428,86
fev/27	R$ 64.916,63	R$ 47.034,22	R$ 57.478,01	-	R$ 169.428,86
mar/27	R$ 64.916,63	R$ 47.034,22	R$ 57.478,01	-	R$ 169.428,86
abr/27	R$ 64.916,63	R$ 47.034,22	R$ 57.478,01	R$ 8.179,23	R$ 177.608,09
mai/27	R$ 64.916,63	R$ 47.034,22	R$ 57.478,01	R$ 49.075,37	R$ 218.504,23
jun/27	R$ 64.916,63	R$ 47.034,22	R$ 57.478,01	R$ 49.075,37	R$ 218.504,23
jul/27	R$ 64.916,63	R$ 47.034,22	R$ 57.478,01	R$ 49.075,37	R$ 218.504,23
ago/27	R$ 64.916,63	R$ 47.034,22	R$ 57.478,01	R$ 49.075,37	R$ 218.504,23
set/27	R$ 64.916,63	R$ 47.034,22	R$ 57.478,01	R$ 49.075,37	R$ 218.504,23
out/27	R$ 64.916,63	R$ 47.034,22	R$ 57.478,01	R$ 49.075,37	R$ 218.504,23
nov/27	R$ 64.916,63	R$ 47.034,22	R$ 57.478,01	R$ 49.075,37	R$ 218.504,23
dez/27	R$ 64.916,63	R$ 47.034,22	R$ 57.478,01	R$ 49.075,37	R$ 218.504,23
jan/28	R$ 64.916,63	R$ 47.034,22	R$ 57.478,01	R$ 49.075,37	R$ 218.504,23
fev/28	R$ 64.916,63	R$ 47.034,22	R$ 57.478,01	R$ 49.075,37	R$ 218.504,23
mar/28	R$ 64.916,63	R$ 47.034,22	R$ 57.478,01	R$ 49.075,37	R$ 218.504,23
abr/28	R$ 64.916,63	R$ 47.034,22	R$ 57.478,01	R$ 49.075,37	R$ 218.504,23
mai/28	R$ 64.916,63	R$ 47.034,22	R$ 57.478,01	R$ 49.075,37	R$ 218.504,23
jun/28	R$ 64.916,63	R$ 47.034,22	R$ 57.478,01	R$ 49.075,37	R$ 218.504,23
jul/28	R$ 64.916,63	R$ 47.034,22	R$ 57.478,01	R$ 49.075,37	R$ 218.504,23
ago/28	R$ 64.916,63	R$ 47.034,22	R$ 57.478,01	R$ 49.075,37	R$ 218.504,23
set/28	R$ 64.916,63	R$ 47.034,22	R$ 57.478,01	R$ 49.075,37	R$ 218.504,23
out/28	R$ 64.916,63	R$ 47.034,22	R$ 57.478,01	R$ 49.075,37	R$ 218.504,23
nov/28	R$ 64.916,63	R$ 47.034,22	R$ 57.478,01	R$ 49.075,37	R$ 218.504,23
dez/28	R$ 64.916,63	R$ 47.034,22	R$ 57.478,01	R$ 49.075,37	R$ 218.504,23
jan/29	R$ 64.916,63	R$ 47.034,22	R$ 57.478,01	R$ 49.075,37	R$ 218.504,23
fev/29	R$ 64.916,63	R$ 47.034,22	R$ 57.478,01	R$ 49.075,37	R$ 218.504,23
mar/29	R$ 64.916,63	R$ 47.034,22	R$ 57.478,01	R$ 49.075,37	R$ 218.504,23

abr/29	R$ 64.916,63	R$ 47.034,22	R$ 57.478,01	R$ 49.075,37	R$ 218.504,23
	R$ 1.947.498,90	**R$ 1.316.958,16**	**R$ 1.609.384,28**	**R$ 1.185.988,11**	**R$ 6.059.829,45**

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A manutenção predial é uma atividade complexa que exige planejamento e grande responsabilidade frente à gestão de recursos e pessoas a fim de que, por meio de um conjunto de atividades coordenadas, interdependentes, seja possível conservar ou recuperar a capacidade funcional das edificações, atendendo aos padrões de segurança e conforto necessários para o bom andamento das Unidades Fazendárias de Departamento de Administração da Região II - DAR II (SAR ABCD, SAR Guarulhos, SAR Santos e SAR Taubaté).

A contratação de serviços de manutenção predial fundamentou-se em análise criteriosa das reais necessidades dos serviços a serem contratados, considerando as especificações técnicas de cada tipo de serviço e a legislação regulamentar das respectivas atividades; visto inexistirem, no quadro funcional da Secretaria da Fazenda e Planejamento, servidores com a atribuição de executar serviços de manutenção predial – nessa expressão, compreendidas todas as atividades que demandem o reparo, manutenção preventiva e corretiva, instalação, adaptação, conservação e manutenção de equipamentos, bens móveis, dependências e instalações afetadas às Unidades Fazendárias.

O serviço especificado deverá ser contratado sob o regime de execução indireta por **empreitada por preço global**. Tal serviço deverá ser considerado comum, demandando apenas prévio estudo e apresentação, ao corpo técnico, o plano de manutenção capaz de viabilizar todas as rotinas preliminarmente definidas no presente Termo de Referência.

É essencial ainda justificar o motivo por que todos os serviços devem ser transferidos a uma só sociedade empresária: a economia de escala, a sinergia existente entre os serviços contratados que integram o sistema de manutenção predial e a conveniência da Administração Pública em gerir, de forma centralizada, um contrato que contemple diversos serviços de manutenção preventiva e corretiva.

Adicionalmente, o parcelamento da contratação poderia ocasionar dificuldades na definição de responsabilidades, aumento dos custos de fiscalização e gestão contratual, além de comprometer a integração necessária entre os diversos sistemas prediais abrangidos pela presente contratação

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Existem contratos vigentes de manutenção predial nas unidades atualmente abrangidas pelo Departamento de Administração da Região II, os quais serão gradualmente substituídos pela presente contratação. Não há, contudo, contratações interdependentes cuja execução constitua condição para a implantação ou funcionamento da solução proposta.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Esta contratação está alinhada com o objetivo de prover serviço público de qualidade, possibilitando segurança aos servidores aos usuários/contribuintes, e manutenção do Patrimônio Público e promoção do adequado ambiente de trabalho.

O objeto da contratação não foi previsto no Plano de Contratações Anual 2026, visto tratar-se de fato superveniente em razão da empresa prestadora de serviços de manutenção predial na Regional de

Santos não ter tido interesse na renovação do contrato. Entretanto, com fundamento no artigo 15 do Decreto estadual nº 67.689, de 3 de maio de 2023, que dispõe de alteração do plano de contratação anual no ano de execução e a necessidade da contratação, fora incluído no PCA extemporaneamente.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

O resultado pretendido é proporcionar o bom andamento dos trabalhos do Departamento de Administração da Região II - DAR II (SAR ABCD, SAR Guarulhos, SAR Santos e SAR Taubaté) e unidades vinculadas, oferecendo todo o suporte necessário aos serviços que não são da atividade fim da Secretaria da Fazenda Planejamento. Visando garantir a manutenção e preservação dos bens móveis e imóveis da Administração Pública.

Pretende-se reduzir a ocorrência de falhas nos sistemas prediais, aumentar a vida útil das instalações e equipamentos, reduzir contratações emergenciais, assegurar a continuidade dos serviços públicos prestados nas unidades atendidas e promover maior eficiência na aplicação dos recursos públicos destinados à manutenção predial, assegurar a manutenção da regularidade dos AVCBs e CLCBs das unidades abrangidas, reduzindo riscos operacionais e de segurança.

14. Providências a serem Adotadas

Imediatamente ao início da execução do serviço a ser contratado, é crucial que haja uma orientação clara por parte dos gestores aos contratados, em relação a todas as normas de funcionamento dos prédios das Unidades Regionais do Departamento de Administração da Região II (SAR ABCD, SAR Guarulhos, SAR Santos e SAR Taubaté) e unidades vinculadas, além dos cronogramas de manutenção a serem cumpridos.

Também deverão ser formalmente designados os gestores e fiscais do contrato, os quais serão responsáveis pelo acompanhamento da execução contratual, medição dos serviços e aplicação dos procedimentos previstos no Instrumento de Medição de Resultado – IMR.

Além disso, será necessário estabelecer todas as obrigações detalhadas, informando os protocolos a serem seguidos em cada tipo de ocorrência. O objetivo será garantir que todos estejam alinhados quanto às práticas de segurança, evitando assim qualquer tipo de mal-entendido ou conflito. A coordenação eficaz e a comunicação aberta são essenciais para o sucesso da implementação do serviço contratado.

15. Possíveis Impactos Ambientais

Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis:

Uso racional de água. É obrigação da Contratada adotar medidas para evitar o desperdício da água (potável ou não), com verificação da normalização de equipamentos quanto ao seu funcionamento (se estão regulados, quebrados ou com defeitos), bem como aplicar práticas de racionalização.

Uso racional de energia elétrica. A Contratada deverá racionalizar o consumo de energia elétrica com a utilização de equipamentos mais eficientes que possuam a Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE), conforme regulamentações, para os casos possíveis.

A Contratada deverá observar as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil estabelecidos na Lei nº 12.305, de 2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos:

a) O gerenciamento dos resíduos originários da contratação deverá obedecer às diretrizes técnicas e procedimentos do Plano Municipal de Gestão de Resíduos da Construção Civil, ou do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil apresentado ao órgão competente, conforme o caso;

b) Nos termos dos artigos 3° e 10° da Resolução CONAMA n° 307, de 05/07/2002, a Contratada deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos:

b.1) resíduos Classe A (resíduos reutilizáveis ou recicláveis como agregados): deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados ou encaminhados a aterro de resíduos Classe A de preservação de material para usos futuros;

b.2) resíduos Classe B (resíduos recicláveis para outras destinações): deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura;

b.3) resíduos Classe C (resíduos para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas;

b.4) resíduos Classe D (resíduos perigosos, contaminados ou prejudiciais à saúde): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas;

c) Em nenhuma hipótese a Contratada poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos domiciliares, áreas de “bota fora”, encostas, corpos d´água, lotes vagos e áreas protegidas por lei, bem como em áreas não licenciadas;

d) Para fins de fiscalização do fiel cumprimento do Plano Municipal de Gestão de Resíduos da Construção Civil, ou do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, conforme o caso, a Contratada comprovará, sob pena de multa, que todos os resíduos removidos estarão acompanhados de Controle de Transporte de Resíduos, em conformidade com as normas da Agência Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, NBR nº 15.112, 15.113, 15.114 e 15.116, de 2004.

A Contratada deverá providenciar o recolhimento e o adequado descarte das lâmpadas fluorescentes originárias da contratação, recolhendo-as ao sistema de coleta montado pelo respectivo fabricante, distribuidor, importador, comerciante ou revendedor, para fins de sua destinação final ambientalmente adequada.

As pilhas e baterias a serem utilizadas na execução dos serviços deverão possuir composição que respeite os limites máximos de chumbo, cádmio e mercúrio admitidos na Resolução CONAMA n° 401, de 04/11/2008, para cada tipo de produto, conforme laudo físico-químico de composição elaborado por laboratório acreditado pelo INMETRO, nos termos da Instrução Normativa IBAMA n° 08, de 03/09/2012 com atualizações.

Não são permitidas, à Contratada, formas inadequadas de destinação final das pilhas e baterias usadas originárias da contratação, nos termos do artigo 22 da Resolução CONAMA n° 401, de 04/11 /2008, tais como:

a) lançamento a céu aberto, tanto em áreas urbanas como rurais, ou em aterro não licenciado;

b) queima a céu aberto ou incineração em instalações e equipamentos não licenciados;

c) lançamento em corpos d'água, praias, manguezais, pântanos, terrenos baldios, poços ou cacimbas, cavidades subterrâneas, redes de drenagem de águas pluviais, esgotos, ou redes de eletricidade ou telefone, mesmo que abandonadas, ou em áreas sujeitas à inundação.

A Contratada deverá providenciar o adequado recolhimento das pilhas e baterias originárias da contratação, para fins de repasse ao respectivo fabricante ou importador, responsável pela destinação ambientalmente adequada, nos termos da Instrução Normativa IBAMA n° 08, de 03/09/2012, conforme artigo 33, inciso II, da Lei n° 12.305, de 2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos, artigos 4° e 6° da Resolução CONAMA n° 401, de 04/11 /2008, e legislação correlata.

Nos termos do Decreto n° 2.783, de 1998, e Resolução CONAMA n° 267, de 14/11/2000, é vedada a utilização, na execução dos serviços, de qualquer das Substâncias que Destroem a Camada de Ozônio – SDO, discriminadas em anexo ao decreto.

Na execução dos serviços, a Contratada deverá obedecer às disposições da Resolução CONAMA n° 340, de 25 /09/2003, nos procedimentos de recolhimento, acondicionamento, armazenamento e transporte das Substâncias que Destroem a Camada de Ozônio – SDO, discriminadas no anexo ao Decreto n° 2.783/98, notadamente CFCs, Halons, tetracloreto e tricloroetano), obedecendo às seguintes diretrizes:

a) é vedado o uso de cilindros pressurizados descartáveis que não estejam em conformidade com as especificações da citada Resolução, bem como de quaisquer outros vasilhames utilizados indevidamente como recipientes, para o acondicionamento, armazenamento, transporte e recolhimento das SDOs;

b) quando os sistemas, equipamentos ou aparelhos que utilizem SDOs forem objeto de manutenção, reparo ou recarga, ou outra atividade que acarrete a necessidade de retirada da SDO, é proibida a liberação de tais substâncias na atmosfera, devendo ser recolhidas mediante coleta apropriada e colocadas em recipientes adequados, conforme diretrizes específicas do artigo 2° e parágrafos da citada Resolução;

c) a SDO recolhida deve ser reciclada in loco, mediante a utilização de equipamento projetado para tal fim que possua dispositivo de controle automático antitransbordamento, ou acondicionada em recipientes adequados e enviada a unidades de reciclagem ou centros de incineração, licenciados pelo órgão ambiental competente;

c.1) quando a SDO recolhida for o CFC-12, os respectivos recipientes devem ser enviados aos centros regionais de regeneração de refrigerante, licenciados pelo órgão ambiental competente, ou aos centros de coleta e acumulação associados às centrais de regeneração.

A Contratada deverá utilizar apenas embalagens recicláveis na prestação do serviço, incentivando sua utilização ou substituição por fontes renováveis.

É de responsabilidade da Contratada a verificação da não utilização de produtos de limpeza que contenham substâncias perigosas, de Biodegrabilidade dos Tensoativos, ou que apresentem

Toxicidade Aquática e Teor de Fósforo acima dos limites estabelecidos por regulamentos ou legislação apropriada.

É permitida a utilização de produtos que, comprovadamente, sejam derivados de matérias-primas totalmente naturais.

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

Diante das análises realizadas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação de empresa especializada para prestação de serviços contínuos de manutenção predial preventiva e corretiva nas unidades integrantes do Departamento de Administração da Região II é adequada, necessária e viável para atender à necessidade administrativa identificada.

A solução proposta apresenta-se como a alternativa mais vantajosa sob os aspectos técnico, operacional e econômico, considerando a inexistência de equipe própria especializada, a necessidade de preservação do patrimônio público, a continuidade dos serviços prestados à população, a segurança dos usuários e servidores e os ganhos de eficiência decorrentes da gestão centralizada da contratação.

A contratação apresenta viabilidade econômica em razão da substituição de múltiplos contratos atualmente vigentes por única solução integrada, reduzindo custos administrativos de gestão e fiscalização contratual, aumentando a eficiência operacional e permitindo economia de escala na execução dos serviços especializados de manutenção predial.

Assim, esta equipe de planejamento manifesta-se favoravelmente ao prosseguimento da contratação.

17. 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.

ELIANA PERENSIN JARDIM

Chefe de Serviço - SAR ABCD

Assinou eletronicamente em 15/10/2026 às 11:34:08.

JHAMILLE MOTA DE FREITAS

Chefe de Departamento em Substituição

Assinou eletronicamente em 15/10/2026 às 11:30:46.