

ESP-DELEG.SECC.POLICIA DE SJ BOA VISTA

Estudo Técnico Preliminar 4/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 058.00031541/2026-25

2. Considerações Iniciais

A princípio, registra-se que este documento foi confeccionado por meio do Sistema ETP Digital, e em observância ao Manual do Sistema ETP Digital, disponível no Portal de Compras do Estado de São Paulo, e em total cumprimento ao Decreto Estadual nº 68.017/2023.

3. Descrição da necessidade

A Delegacia Seccional de Polícia de São João da Boa Vista abrange, além das seis Unidades Policiais localizadas na cidade sede de São João da Boa Vista situadas em três endereços, outros sete Municípios que possuem ao menos uma Unidade Policial cada um, sendo estes: Aguaí, Águas da Prata, Divinolândia, Espírito Santo do Pinhal, Santo Antonio do Jardim, São Sebastião da Gramma e Vargem Grande do Sul. Dessas Unidades, 12 operam de segunda a sexta-feira em horário normal de expediente, enquanto uma delas, funciona de forma ininterrupta, 24 horas por dia, as quais realizam inerentemente atividades de Polícia Judiciária. Assim, diuturnamente, seus servidores e a mais diversa gama de pessoas que fazem uso dos serviços policiais e utilizam suas dependências.

A presente contratação visa a garantir a continuidade dos serviços prestados pelas Unidades Policiais à população, por meio da execução de **manutenções preventivas, corretivas e preditivas** em suas instalações. Considerando a importância pública das atividades realizadas nos diversos prédios e espaços ocupados pelas unidades subordinadas à esta Delegacia Seccional, é imperativo assegurar que as condições estruturais, elétricas, hidráulicas e de segurança das instalações estejam sempre em conformidade com as exigências legais e com o padrão necessário ao seu bom funcionamento.

Os edifícios sob responsabilidade desta Delegacia Seccional são, em maioria, antigos (Anexo I) e requerem manutenção predial contínua para assegurar segurança, disponibilidade operacional, conformidade legal, preservação do patrimônio público, qualidade do ambiente de trabalho e atendimento ao cidadão. Para tanto, atualmente, existe firmado o **Contrato n.º 02/2021** entre esta Delegacia Seccional de Polícia de São João da Boa Vista e a empresa J&C ENGENHARIA E ARQUITETURA LTDA., o qual se encerrará em 28/05/2026 (Anexo II).

Com a contratação do serviço contínuo, busca-se evitar prejuízos quanto à regularidade dos serviços com paradas não programadas de sistemas elétricos, hidráulicos e das instalações em geral, além de diminuir riscos operacionais e de segurança a servidores e usuários por meio de rotinas de manutenção preventivas e preditivas, gerando menos atendimentos emergenciais com custos superiores aos de manutenção planejada.

Ademais, as Unidades Policiais Civis, não possuem, no seu quadro próprio de pessoal, mão de obra qualificada para a execução dos serviços a serem contratados, sendo a terceirização dos mesmos a alternativa mais adequada para este fim.

Portanto, a contratação de empresa especializada em manutenção predial preventiva e corretiva para atender as demandas da Delegacia Seccional de Polícia de São João da Boa Vista e suas unidades subordinadas, se justifica pela necessidade de garantir a integridade das instalações, a segurança dos usuários e servidores, e a continuidade dos serviços essenciais prestados à população, atendendo de forma mais eficaz ao interesse público e preservando os recursos e o patrimônio do Estado.

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Assistência Seccional	Eduardo Denadai Campos

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

5.1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

Serão objeto da presente contratação os serviços de:

- **Manutenção Preventiva** - Ação planejada e sistemática de revisão, controle e monitoramento para conservação predial. Realizada periodicamente, com o objetivo de reduzir ou impedir falhas, conservando os imóveis dentro dos padrões de operacionalidade e segurança, envolve programas de inspeção, reformas, reparos, entre outros.

- **Manutenção Corretiva** - Serviços esporádicos, ausentes de programação prévia, a serem executados em caráter eventual e/ou emergencial, em decorrência de uma necessidade apontada. Abrange uma série de procedimentos destinados a reparos, reajustes e regulagens, de acordo com os manuais de normas técnicas específicas, para manutenção de prédios, equipamentos e instalações, conserto em geral, instalação, montagem e desmontagem, movimentação, conservação, reparação e adaptação de bens (imóveis e equipamentos).

- **Manutenção Preditiva** - conjunto de medidas operacionais técnicas de vistoria, que indica as condições reais de funcionamento, o seu desgaste ou processo de degradação, com o objetivo de prever falhas antes que elas ocorram. A manutenção preditiva mencionada, no objeto da presente contratação, restringe-se a inspeções visuais, medições simples e registros operacionais, não envolvendo diagnósticos complexos ou atividades técnicas de natureza intelectual.

Portanto, o objeto consiste na prestação de serviços contínuos de manutenção predial, de baixa complexidade, **abrangendo instalações elétricas, instalações hidrossanitárias e serviços gerais de manutenção civil predial.**

Tais serviços são tipicamente enquadrados no conceito de engenharia, por demandarem conhecimentos técnicos específicos e execução por profissionais ou empresas especializadas. Nos termos do art. 6º da Lei nº 14.133/2021, os serviços de manutenção, conservação e reparo de bens imóveis, preservando características originais destes bens, inserem-se no conceito de serviços de engenharia, sendo, no presente caso, classificados como **serviços comuns de engenharia**, pois possuem natureza padronizada, com técnicas e procedimentos amplamente difundidos no mercado, sendo executados rotineiramente por diversas empresas especializadas, com padrões de desempenho e qualidade que podem ser objetivamente definidos no Termo de Referência.

Ressalta-se que o objeto da licitação se restringirá **exclusivamente à prestação de serviços (mão de obra, ferramentas e equipamentos), sem a inclusão do fornecimento de insumos, materiais e peças de reposição.** Tal delimitação justifica-se pelo fato de que não é possível prever, de forma precisa, a quantidade, os modelos e os tipos de materiais e insumos que poderão ser necessários ao longo da vigência contratual, uma vez que tais necessidades decorrem de fatores variáveis, evitando-se o superdimensionamento do valor estimado do contrato.

A execução dos serviços de manutenção corretiva ocorrerá mediante ordens de serviço, enquanto os serviços de manutenção preventiva e preditiva ocorrerão de acordo com cronograma a ser estabelecido.

A contratação **não contemplará serviços de engenharia** no que se refere à elaboração de projetos, croquis ou esquemas. Da mesma forma, a contratação não será utilizada como substitutivo para a realização de obras, reformas e outros serviços de engenharia, limitando-se à realização de forma contínua e periódica das atividades de manutenção predial preventiva e corretiva.

5.2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os serviços deverão ser **prestados de forma continuada**, pois visam a prestação de um serviço que tem por objetivo atender a necessidade prolongada da Administração Pública em um período predeterminado, e **sem dedicação exclusiva de mão de obra**, nos termos da Lei 14.133/2021.

O período da contratação será de **15 (quinze) meses**, com possibilidade de renovação por igual, ou inferior período, até o limite de 10 (dez) anos, justificando-se pela natureza contínua dos serviços de manutenção predial, essenciais ao funcionamento das unidades policiais, garantindo a continuidade da prestação do serviço, a adequada organização da execução e maior eficiência administrativa contratual.

Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei federal nº 14.133, de 2021, visando não implicar em restrição à competitividade e dificuldade na obtenção de uma proposta mais vantajosa.

A contratação dos serviços contínuos de manutenção predial das unidades policiais será realizada sob o regime de **empreitada por preço global**, considerando as características do objeto e a forma de execução pretendida. Os serviços de manutenção preventiva possuem periodicidade definida e escopo previamente estabelecido em plano de manutenção a ser elaborado pela contratada e, embora a manutenção corretiva decorra de eventos imprevisíveis, é possível indicar suas necessidades mais recorrentes com base na contratação anterior, possibilitando a composição de valor global compatível com a realidade operacional das unidades. Assim, o valor

mensal estabelecido contempla a execução de um conjunto estimado de serviços típicos de manutenção, compatíveis com as necessidades das unidades, permitindo maior previsibilidade orçamentária e simplificação da gestão contratual. Ressalta-se que não há dedicação exclusiva de mão de obra, sendo a execução realizada mediante ordens de serviço, estando o pagamento condicionado ao adequado atendimento das solicitações e à qualidade dos serviços prestados. A previsão de aplicação de glosas assegura o controle da execução contratual, possibilitando descontos proporcionais em caso de inexecução, atraso ou execução inadequada dos serviços.

As exigências de habilitação serão contempladas no Termo de Referência e Edital, incluindo **qualificação técnica**, com apresentação do registro ou inscrição do licitante na entidade profissional Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), em plena validade, além de apresentação de ART (Anotações de Responsabilidade Técnica) e comprovação de capacidade operacional para execução de serviço similar de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior ao objeto desta contratação, por meio da apresentação de certidão(ões) ou atestado(s), fornecido(s) por pessoas jurídicas de direito público ou privado, ou regularmente emitido(s) pelo conselho profissional competente, quando for o caso.

Importante consignar que as demais especificações serão contempladas no Termo de Referência e Edital.

5.3. LOCAIS E HORÁRIOS DA REALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS:

UNIDADE	ENDEREÇO	CIDADE	METRAGEM DO IMÓVEL (m ²)
Delegacia Seccional de Polícia de São João da Boa Vista	Rua General Carneiro, n.º 151 - Centro	São João da Boa Vista-SP	Construção: 1.252,12 Terreno: 1.183,82
Central de Polícia Judiciária de São João da Boa Vista	Rua Getúlio Vargas, n.º 552 e 556 - Centro	São João da Boa Vista-SP	Construção: 1.114,75 Terreno: 3.761,77
Cadeia Pública de São João da Boa Vista	Rua Presidente Franklin Roosevelt, n.º 80 - Perpétuo Socorro	São João da Boa Vista-SP	Construção: 1.057,73 Terreno: 1.908,00
Plantão Policial Permanente de São João da Boa Vista	Rua Presidente Franklin Roosevelt, n.º 80 - Perpétuo Socorro	São João da Boa Vista-SP	Imóvel faz parte do terreno da Cadeia Pública
Delegacia de Defesa da Mulher de São João da Boa Vista	Rua Presidente Franklin Roosevelt, n.º 80 - Perpétuo Socorro	São João da Boa Vista-SP	Imóvel faz parte do terreno da Cadeia Pública
Delegacia de Polícia do Município de Aguaí	Rua Capitão Silva Borges, n.º 223 -Centro	Aguaí-SP	Construção: 548,57 Terreno: 858,00
Delegacia de Polícia do Município de Águas da Prata	Rua Mariana Vilela, n.º 163 - Centro	Águas da Prata-SP	Construção: 320,00 Terreno: 852,00
Delegacia de Polícia do Município de Divinolândia	Praça Prof. Ladislau Rodrigues Pinto, n.º 64 - Centro	Divinolândia-SP	Construção: 228,00 Terreno: 969,00
Central de Polícia Judiciária de Espírito Santo do Pinhal	Praça Bento Bueno, s/n - Centro	Espírito Santo do Pinhal-SP	Construção: 1.432,69 Terreno: 2.810,00
Delegacia de Polícia do Município de Santo Antonio do Jardim	Rua Manoel Carlos Gonçalves, n.º 95 - Centro	Santo Antonio do Jardim-SP	Construção: 251,79 Terreno: 1.362,50
Delegacia de Polícia do Município de São Sebastião da Gramma	Praça São Sebastião, n.º 123 - Centro	São Sebastião da Gramma-SP	Construção: 197,00 Terreno: 875,00
Delegacia de Polícia do Município de Vargem Grande do Sul	Rua Major Correa, n.º 527 - Centro	Vargem Grande do Sul-SP	Construção: 228,00 Terreno: 1.056,00

Os serviços serão prestados nas unidades policiais que atendem a horário de expediente, no seguinte horário: **de segunda a sexta-feira, das 08:30h às 17h, e excepcionalmente em sábados, domingos/feriados, caso haja extrema necessidade.** A CONTRATADA deverá fazer revezamento de seus funcionários durante o período de almoço para que o serviço prestado não seja prejudicado.

Devido às atividades ininterruptas do **Plantão Policial Permanente** e necessidade de especial atenção, chamados de manutenção corretiva daquela unidade deverão ser atendidos **inclusive em finais de semana e feriados, devendo iniciar-se após 02 (duas) horas a partir da comunicação da ocorrência. Tratando-se de comunicação noturna, a contratada obriga-se a comparecer ao local a ser realizado os serviços no prazo máximo de 03 (três) horas.**

6. Levantamento de Mercado

No levantamento de mercado, foram analisadas alternativas para a contratação dos serviços de manutenção predial, considerando diferentes formas de estruturação do objeto. Inicialmente, procedeu-se à pesquisa de preços com a divisão dos serviços em itens distintos, contemplando: **(i) serviços elétricos, (ii) serviços hidrossanitários, (iii) serviços gerais de manutenção civil e (iv) serviços de telefonia**. Nessa configuração, verificou-se que o valor global mensal estimado da contratação (R\$ 37.197,50) apresentou relevante acréscimo em relação à cotação obtida para contratação em item único (R\$ 22.175,73). Verificou-se ainda que o custo unitário de alguns dos serviços (hidrossanitários e telefonia) seria muito baixo, tornando pouco atrativa a participação de licitantes para presta-los separadamente.

A elevação dos custos pode ser atribuída, entre outros fatores, à perda de ganho de escala, à fragmentação do objeto e à necessidade de mobilização independente de diferentes prestadores de serviços, o que pode encarecer a execução contratual.

Como alternativa, foi analisada a contratação em item único, englobando apenas os serviços de manutenção predial de natureza semelhante e complementar, compreendendo atividades **elétricas, hidrossanitárias e serviços civis gerais**. Nessa modelagem, observou-se maior economicidade, em razão da integração dos serviços e da otimização de recursos operacionais por parte da contratada, além de facilitar a gestão contratual. Ademais, os serviços analisados apresentam baixa complexidade e são usualmente ofertados de forma integrada por empresas especializadas em manutenção predial, não havendo prejuízo à competitividade na adoção de item único.

Diante disso, a solução mais vantajosa sob os aspectos técnico e econômico consiste na contratação em **item único**, abrangendo os serviços de manutenção predial de natureza correlata, excluindo-se a necessidade de segmentação em múltiplos itens, a qual se mostrou menos eficiente e mais onerosa para a Administração.

Foram também analisadas as soluções disponíveis para a prestação de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva, bem como práticas adotadas por outros órgãos públicos e fornecedores do setor, sendo consideradas as seguintes possibilidades: **Contratação de empresa especializada com dedicação exclusiva de mão de obra; Contratação com fornecimento de materiais e a contratação sem dedicação exclusiva e sem fornecimento de materiais**.

A **contratação com dedicação exclusiva de mão de obra**, embora amplamente utilizada em serviços contínuos, implica maior custo fixo mensal, independentemente do volume efetivo de serviços executados, além de exigir estrutura permanente de postos de trabalho, o que não se mostra proporcional ao perfil da demanda das unidades policiais.

A **contratação com fornecimento de materiais** pela própria empresa prestadora também foi analisada. Contudo, verificou-se que esse modelo de contrato pode reduzir a competitividade e elevar custos, sendo difícil prever a real necessidade da aquisição das peças para compor o valor estimativo da contratação, além de não se mostrar vantajosa quando a Administração opta por adquirir peças separadamente para melhor controle de preços.

A contratação de empresa especializada para prestação de **serviços contínuos de manutenção predial preventiva e corretiva, sem dedicação exclusiva de mão de obra e sem fornecimento de materiais** se mostrou mais vantajosa, uma vez que tal modelo é amplamente ofertado no mercado por empresas especializadas em manutenção predial, garantindo competitividade, flexibilidade operacional, adequação à variação das demandas ao longo do contrato e melhor relação custo-benefício.

7. Descrição da solução como um todo

Diante das especificidades do serviço e demais características consideramos que a solução se dará pela contratação de empresa especializada na prestação do serviço de manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, sem o fornecimento de materiais e sem dedicação exclusiva de mão de obra, no regime de empreitada por preço global, cujos serviços serão executados mediante ordens de serviço. O pagamento mensal estará condicionado ao adequado atendimento das demandas, com previsão de aplicação de glosas em caso de inexecução ou execução inadequada dos serviços.

A contratação de empresa para prestação continuada de tais serviços de manutenção predial, mostrou-se mais vantajosa, sendo possível obter maior eficiência técnica com atendimento contínuo e imediato, realizados por profissionais com responsabilidade técnica definida, além de previsibilidade orçamentária e eficiência na gestão contratual.

O objeto da contratação abrangerá **exclusivamente a prestação dos serviços de manutenção**, não incluindo o fornecimento de peças de reposição. Tal definição decorre do fato de que **não é possível prever a quantidade, o tipo e os modelos de peças, insumos e outros materiais que poderão ser necessários durante a vigência contratual**, uma vez que a demanda por substituições depende de fatores imprevisíveis, como desgaste natural, intensidade de uso, vida útil e falhas inesperadas.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

8.1. DEMANDA DOS SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO

Como as demandas para manutenção predial são variadas e de difícil previsibilidade ao longo do tempo, já que a maioria das edificações têm no mínimo trinta anos de construção, e que podem surgir serviços emergenciais a qualquer momento, é de interesse da contratante que estejam englobadas pelo contrato todas as disciplinas pertinentes a manutenção dos sistemas básicos de funcionamento das instalações prediais.

A contratação de empresa para prestação dos serviços compreenderá inspeção predial, readequação e pronto restabelecimento das condições de uso, que poderão ocorrer por manutenção corretiva ou preventiva nas dependências dos imóveis descritos, com o objetivo de manter os sistemas abaixo relacionados em perfeito funcionamento, a saber:

- Instalações elétricas;
- Instalações hidrossanitárias;
- Serviços gerais de manutenção civil predial.

8.2. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL

A CONTRATADA deverá executar os seguintes serviços, sem a eles se limitar:

8.2.1. Serviços de manutenção em instalações elétricas: executar serviços de elétrica, procedendo manutenção e reparos necessários para manter os sistemas e instalações elétricas em perfeito funcionamento.

8.2.1.1. Atribuições dos Serviços de Elétrica: dentre outros, instalar e/ou reparar os sistemas elétricos em todas as instalações prediais, consertando ou substituindo peças e conjuntos, adequando à rede elétrica, realizando regulagens necessárias, efetuando ligações de luz e força em equipamentos e máquinas diversas. Instalar fios e demais componentes, testando-os para permitir a utilização dos mesmos em equipamentos e trabalhos de natureza eventual e temporária. Testar o funcionamento do sistema elétrico, de acordo com Normas Técnicas vigentes. Inspeccionar, restabelecer, revisar, instalar, remanejar, reparar e substituir o sistema de iluminação, lâmpadas, reatores, soquetes de iluminação, luminárias, tomadas, interruptores, fios, painéis, tomadas, interruptores e cabos. Limpar, inspeccionar e substituir relés, contadores e demais dispositivos de manobra e conjunto de segurança. Nos quadros elétricos, em especial, verificar, substituir, reparar os disjuntores, barramentos, terminais, conexões e isoladores elétricos. Verificar aquecimento e falhas de aterramento e fiação, guarnições, dobradiças e fechos. Manutenção e verificações operacionais básicas de subestação transformadora e dos geradores. Instalação e manutenção de câmeras de monitoramento, cercas elétricas, interfones e portaria eletrônica. Inspeção e manutenção em bombas de incêndio e recalque. Execução de serviços de instalação, manutenção e adequação de infraestrutura para sistemas de comunicação, compreendendo lançamento de cabos, instalação de eletrodutos, canaletas, caixas de passagem, tomadas e pontos de telefonia e dados, bem como interligações de ramais internos. Levantamento de material elétrico para aquisição do que é necessário.

8.1.1.2. Não estão incluídos serviços de configuração, programação ou manutenção de centrais telefônicas e sistemas de telecomunicações, restringindo-se o objeto à infraestrutura física.

8.1.1.3. Nos serviços de elétrica não está contemplado qualquer serviço de elaboração de projetos, croquis ou esquemas.

8.2.2. Serviços de manutenção em instalações hidrossanitárias: executar serviços de manutenção preventiva e corretiva em sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais, visando assegurar o adequado funcionamento das instalações prediais.

8.2.1.1. Atribuições de serviços de hidráulica: dentre outros, testar as redes hidrossanitárias; instalar/reparar os ramais e sub-ramais, ramal de ventilação, coluna de ventilação e distribuição, tubo ventilador primário, barrilete, alimentador predial e reservatórios. Verificar existência de corrosão; efetuar controle do nível de água para detectar vazamentos. Verificar o estado do hidrômetro. Instalar e/ou reparar redes de água e esgoto; realizar desentupimento parcial ou total; Montar, instalar e/ou reparar peças hidráulicas diversas, tais como: pias, lavatórios, torneiras, sifão, registros, ralos, bacias, sanitários, válvulas de descargas, caixas acopladas, caixa d'água, utilizando-se de ferramentas apropriadas. Instalar e/ou reparar calhas, condutores e sistemas de escoamento de águas pluviais. Executar serviços de instalações e reparos em tubulações. Verificar volumes e condições dos

reservatórios de água potável, realizando manutenções necessárias. Verificação das condições do funcionamento e reparos necessários peças e aparelhos sanitários, válvulas de descarga, torneiras, mictórios, boias, ralos, drenos, caixas sifonadas, caixas de gordura e passagem, bombas hidráulicas, registros e congêneres. Verificação de conexões hidráulicas de filtros, bebedouros e demais equipamentos, realizando todos os reparos necessários. Inspeccionar toda a rede de esgoto, água pluviais, torneiras de boia dos reservatórios, registros das colunas principais de alimentação de água, etc. Manobrar, revisar e lubrificar com produto próprio, sempre que necessários todos os registros principais das Unidades. Inspeccionar gaxetas, manômetros e ventilação do ambiente. Lubrificar rolamentos, mancais e outros. Verificar o funcionamento do comando automático. Elaborar o levantamento de materiais necessários à execução dos serviços.

8.2.1.2. Quando da realização dos serviços de hidráulica deverá ser observada a planta de hidráulica dos prédios.

8.2.1.3 Nos serviços de hidráulica não está contemplado qualquer serviço de elaboração de projetos, croquis ou esquemas.

8.2.3. Serviços gerais: Executar serviços comuns de manutenção predial de natureza civil e acessórios, de baixa complexidade, compreendendo pequenos reparos, ajustes e intervenções em elementos construtivos e componentes das edificações.

8.2.3.1. Os serviços gerais de manutenção compreendem, dentre outros, pequenos serviços de: Assentar e reparar revestimentos, recompor alvenarias e outros fechamentos, enchimentos, executar guias, requadros, assentamentos em geral, como tijolos e blocos de concreto, além de reboco. Instalar revestimentos, pisos, azulejos. Instalar, reparar e substituir corrimão, portas, portões, grades, trincos, esquadrias, caixilhos, vitrões e janelas. Inspeccionar, restabelecer, revisar, regular, reparar, remover e instalar portas, divisórias, molas, dobradiças e fechaduras. Execução/reparos em vidraçaria. Limpeza e reparo de calhas. Manutenção e reparos de cobertura predial, forro, esquadrias e pavimentação. Troca de telhas. Reparo de gesso, impermeabilização, pintura etc., respectivamente. Serviços de pintura das superfícies externas e internas dos edifícios, incluindo a preparação das superfícies a revestir, combinando e operando equipamentos, materiais e misturas como tintas, vernizes e solventes. Manutenção das pinturas de paredes, tetos, pisos, grades, portas e janelas, incluindo acabamentos em massa corrida e gesso. Pinturas de sinalização e decorativas, revestimento de tetos e paredes com matérias plásticas e papel, para realização de trabalhos que não artísticos. Troca e reparos de fechaduras diversas e cópias de chaves. Montagem e/ou reparo em paredes divisórias. Pequenos serviços de marcenaria, como reparo de móveis, MDF, compensados. Pequenos serviços de serralheria, como soldas simples, ajustes, cortes metálicos, relacionados à manutenção predial. Limpeza básica após execução dos serviços e manutenção de materiais e equipamentos. Levantamento dos materiais à execução dos serviços.

8.3. PLANO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA PREDIAL

O programa de manutenção, de caráter preventivo periódico, tem por objetivo reduzir ao mínimo os eventuais defeitos aumentando a vida útil dos materiais e da edificação, mantendo assim a qualidade funcional dos sistemas, bem como a integridade física dos equipamentos e instalações.

A empresa contratada deverá, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da assinatura do contrato, elaborar e implementar Plano de Manutenção Preventiva, contendo o detalhamento das atividades, diretrizes e cronograma estimativo de intervenções periódicas nas instalações e sistemas de cada unidade policial. O referido plano deverá considerar as características das unidades atendidas e poderá ser revisado e atualizado sempre que necessário, mediante validação da Contratante.

As periodicidades indicadas (semanal, mensal, bimestral, trimestral, semestral e/ou anual) possuem caráter orientativo para o planejamento da manutenção preventiva, não configurando dedicação exclusiva de mão de obra, uma vez que os serviços serão realizados mediante ordens de serviço.

A manutenção preventiva será efetuada no horário comercial, conforme já descrito no presente estudo. É de suma importância que a CONTRATADA, ao **detectar uma falha ou possibilidade de falha**, durante a execução dos serviços preventivos periódicos ou em qualquer outro evento, **informe de imediato o Gestor e/ou Fiscal do Contrato**, para que se tomem as devidas providências.

A fiscalização do cumprimento das atribuições constantes do cronograma será realizada periodicamente pela CONTRATANTE.

8.4. DA MANUTENÇÃO CORRETIVA

A manutenção corretiva, caracterizada por serviços planejados ou não, possui o objetivo de reparação, restauração, conserto, substituição de equipamentos, componentes ou peças, na busca de corrigir falhas, devendo ser minimizada com a prática constante da prevenção e planejada quando da paralisação parcial ou total dos sistemas prediais envolvidos.

Esse tipo de manutenção será feita pelos funcionários da CONTRATADA com o objetivo de solucionar anormalidades imprevistas não programadas ocasionadas por falhas próprias ou não dos equipamentos e/ou instalações e/ou edificações. Os serviços de manutenção corretiva serão executados sempre que necessário, mediante ordem de serviço, considerando também a comunicação eletrônica, diante da constatação de necessidade de caráter imprevisto.

A manutenção corretiva será efetuada conforme já descrito no presente estudo. Em raras exceções, quando houver a necessidade, por motivo de força maior que se faça necessário, essa manutenção deverá ocorrer em horários determinados pelo CONTRATANTE (fora do horário de expediente, feriados e/ou finais de semana).

Em caso de paralisação provocada por defeito de peça, equipamento ou instalação, a devida equipe da CONTRATADA tomará as providências imediatas para restabelecer e recolocar as instalações em operação no menor tempo possível, de forma segura e confiável.

A fiscalização do cumprimento das ordens de serviço será realizada mensalmente pela CONTRATANTE.

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 332.635,95

Levando em consideração o levantamento de mercado anteriormente mencionado, o valor estimado da contratação (mensal) foi resultado através da média aritmética dos valores obtidos em pesquisas de contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços (em conformidade com o Art. 3º, II do Decreto Estadual 67.888/2023), usando como fontes os sites **Terceirizados.sp.gov.br** e ferramenta de Pesquisa de Preços do **Compras.gov.br.**, conforme a tabela a seguir:

MÉDIA TERCEIRIZADOS.SP	MÉDIA COMPRAS.GOV
R\$ 22.401,46	R\$ 21.950,00
MÉDIA TOTAL - MENSAL R\$ 22.175,73	

Portanto, o valor da contratação estimada para 15 (quinze) meses totalizará **R\$ 332.635,95** (trezentos e trinta e dois mil, seiscentos e trinta e cinco reais e noventa e cinco centavos).

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Nos termos da legislação aplicável, foi avaliada a possibilidade de parcelamento do objeto, com a divisão dos serviços em itens distintos, tais como manutenção elétrica, hidrossanitária, civil e de telefonia. Entretanto, a análise técnica e o levantamento de mercado demonstraram que o parcelamento do objeto não se mostra vantajosa para a Administração Pública, tendo em vista que resultou em aumento do custo global estimado da contratação em relação à solução integrada em item único.

Os serviços objeto da contratação foram aglutinados, apenas aqueles que possuem natureza comum, baixa complexidade e elevado grau de interdependência operacional, sendo frequentemente executados de forma conjunta no âmbito da manutenção predial, como, por exemplo, intervenções hidráulicas que demandam recomposição civil ou serviços elétricos associados à infraestrutura predial.

A divisão em múltiplos itens implicaria, ainda, aumento da complexidade na gestão contratual, com a necessidade de acompanhamento de diversos contratos simultâneos. Sob o aspecto da responsabilidade técnica, destaca-se que a contratação integrada permite a centralização das obrigações técnicas em uma única empresa, facilitando a definição de responsabilidades, o controle da execução e a exigência de responsável técnico, sem prejuízo da adequada execução dos serviços. A eventual segmentação do objeto implicaria risco de sobreposição de responsabilidades, dificuldades na coordenação das atividades e aumento do tempo de resposta às demandas, comprometendo a eficiência da execução contratual.

A contratação em item único não restringe a competitividade, uma vez que há ampla oferta de empresas no mercado aptas a prestar serviços de manutenção predial de forma integrada. Além disso, a cotação por itens distintos mostrou que os valores estimativos para a contratação dos serviços de manutenção hidrossanitários e telefonia seriam relativamente baixos, tornando pouco atrativa a participação de licitantes para presta-los separadamente.

Dessa forma, conclui-se que o não parcelamento da solução mostra-se mais adequado sob os aspectos técnico, econômico e administrativo, atendendo aos princípios da economicidade, eficiência e vantajosidade para a Administração Pública, sendo que a contratação conjunta assegura maior padronização dos serviços, agilidade no atendimento de falhas e melhor gestão contratual, sem restringir a competitividade do certame.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Conforme anteriormente justificado, o objeto da contratação abrangerá **exclusivamente a prestação dos serviços de manutenção preventiva, corretiva e preditiva**, não incluindo o fornecimento de materiais, insumos ou peças de reposição, uma vez que a demanda por substituições depende de fatores imprevisíveis, como desgaste natural, sujeição à intempéries, quebras ou falhas ocasionais, entre outros.

A aquisição de materiais, quando necessária, será realizada de forma autônoma pela Administração, mediante processo específico, garantindo maior controle, transparência e economicidade. Dessa forma, a solução ora proposta assegura a continuidade dos serviços de manutenção com qualidade, ao mesmo tempo em que evita estimativas imprecisas e potenciais sobrecustos no contrato.

Demais serviços específicos relacionados à manutenção predial, tais como controle de pragas (dedetização e desratização), e outros serviços de maior complexidade, como manutenção em centrais de telefonia (PABX) e ar condicionado, serão contratados oportunamente em procedimentos licitatórios próprios. Da mesma forma, incluem-se, ainda, eventuais obras, reformas estruturais, ampliações e demais intervenções que demandem elaboração de projetos ou maior complexidade técnica, as quais não se enquadram no escopo da presente contratação.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2026, nos termos do Decreto Estadual nº 67.689, de 03 de maio de 2023, conforme detalhamento a seguir:

ID PCA no PNCP: 46377800000127-0-000092/2026;
Data de publicação no PNCP: 18/06/2025;
Id do item no PCA: 182;
Classe/Grupo: 545;
Identificador da Futura Contratação: 180293-40/2026

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Espera-se obter, entre outros, os seguintes benefícios:

- Preservação do patrimônio público;
- Redução de custos com manutenções emergenciais;
- Melhoria da segurança e bem-estar;
- Continuidade dos serviços públicos;
- Cumprimento de normas técnicas e legais de funcionamento dos imóveis;
- Eficiência operacional.

Portanto, com a contratação de empresa especializada com profissionais devidamente qualificados, a expectativa é de que os serviços sejam prestados com segurança e eficiência, auxiliando no bom desempenho do trabalho da instituição e conservação dos imóveis da Delegacia Seccional de Polícia de São João da Boa Vista e suas Unidades Subordinadas.

14. Providências a serem Adotadas

Entende-se que não há maiores providências a serem adotadas, além da designação formal de fiscal e gestor do contrato, responsáveis pelo acompanhamento da execução, ateste dos serviços e aplicação de eventuais glosas, com a definição de fluxo interno para abertura, acompanhamento e encerramento das ordens de serviço.

15. Possíveis Impactos Ambientais

As intervenções de manutenção predial são pontuais e possuem baixo impacto ambiental negativo, sendo que a sua maioria está relacionado aos insumos a serem utilizados que já foram produzidos e já impactaram o meio ambiente. Entretanto, devem ser observadas todas as legislações ambientais vigentes e aplicáveis ao serviço a ser contratado.

Todos os produtos e equipamentos utilizados devem obedecer às determinações da ANVISA e do CONAMA e das demais legislações aplicáveis, de maneira a minimizar os possíveis impactos ambientais, racionalizando o uso de substâncias potencialmente tóxicas, substituindo, sempre que possível, as substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menor toxicidade, entre outras medidas.

Outro ponto a se destacar, se diz respeito à gestão de resíduos sólidos provenientes da manutenção predial. Devem ser observados os critérios para realizar o descarte responsável e correto de resíduos, embalagens e entulhos provenientes dos serviços.

Cabe ainda ressaltar que a não realização da manutenção preventiva de uma edificação acelera a sua deterioração, sendo que para recuperá-la haverá mais consumo de recursos e insumos no futuro. Para racionalização dos recursos, é sempre desejável realizar a manutenção preventiva em detrimento da corretiva, uma vez que a manutenção preventiva causa menos impactos e é mais econômica.

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

Diante de todo o exposto neste estudo técnico preliminar e, considerando a necessidade urgente da contratação pretendida, visando amparar as instalações das unidades subordinadas à Delegacia Seccional de Polícia de São João da Boa Vista, o presente estudo é submetido para análise e prosseguimento das demais fases do processo licitatório.

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](#).

CARINA VIANA DE SOUZA

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 19/06/2026 às 15:50:21.

LUCIANA DE SOUZA

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 19/06/2026 às 15:15:29.