

CONSELHO REG.DOS REPRESENTANTES COMERCIAIS-RS

Estudo Técnico Preliminar 22/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 23/2026

2. Descrição da necessidade

2.1. A contratação para a manutenção e limpeza do sistema de ar condicionado na sede do CORE-RS é essencial para assegurar um ambiente de trabalho adequado e saudável, o que está diretamente alinhado com a missão institucional de promover a regulamentação e fiscalização das atividades de representação comercial. A manutenção regular desses sistemas é crucial para evitar falhas operacionais que podem afetar diretamente a produtividade e o bem-estar dos funcionários e visitantes. Além disso, a manutenção preventiva pode resultar em economia significativa a longo prazo, evitando reparos dispendiosos e prolongando a vida útil dos equipamentos.

2.2. A necessidade de contratação é justificada pela presença de um condensador central e vinte e quatro equipamentos de ar split, que requerem cuidados especializados para garantir seu funcionamento eficiente e seguro. A metodologia de cálculo para quantificar o objeto foi baseada na quantidade de equipamentos e na frequência necessária de manutenção, considerando as especificações técnicas e as exigências de desempenho.

2.3. Os benefícios diretos incluem a melhoria da qualidade do ar, a redução do risco de falhas no sistema e a conformidade com normas de saúde e segurança. Indiretamente, a manutenção adequada contribui para a sustentabilidade, através da eficiência energética melhorada, e apoia a missão do CORE-RS de fortalecer o sistema representativo e defender os interesses da economia nacional.

2.4. Caso a manutenção não seja realizada, o risco de falhas aumenta significativamente, o que pode resultar em custos elevados de reparo e até mesmo na necessidade de substituição completa do sistema. Além disso, a falta de manutenção adequada pode comprometer a qualidade do ar interno, afetando a saúde dos ocupantes e podendo levar a uma maior incidência de doenças respiratórias e redução da produtividade.

2.5. A substituição das referências às Leis 8.666/93 e 10.520/02 pelo conteúdo pertinente da Lei 14.133/21, conforme encontrado nos documentos, assegura a conformidade com a legislação atualizada, garantindo que o processo de contratação esteja alinhado com as melhores práticas e normativas vigentes.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Compras	Angelica Campão Santos

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Serão realizados serviços de manutenção preventiva para todos os equipamentos de climatização listados:

- 1 (um) sistema de ar-condicionado central (condensador central),
- 20 (vinte) aparelhos de ar-condicionado do tipo split,
- 4 (quatro) unidades fixas acopladas diretamente ao sistema central.

4.2. Estima-se a realização de 1 manutenção e limpeza para cada equipamento a cada 6 (seis) meses, com o objetivo de assegurar o funcionamento adequado, evitar falhas operacionais e garantir a eficiência dos sistemas de climatização.

4.3. Os serviços devem incluir a substituição de peças e componentes desgastados ou danificados, utilizando itens que atendam aos padrões mínimos de qualidade e sejam compatíveis com os equipamentos existentes.

4.4. Eficiência e Sustentabilidade

4.4.1. A execução dos serviços deve priorizar a eficiência energética, contribuindo para a redução do consumo de energia dos equipamentos.

4.4.2. A contratada deverá adotar práticas sustentáveis, como o descarte adequado de resíduos gerados durante a execução dos serviços e a utilização de peças e insumos que minimizem impactos ambientais.

4.5. Qualificação Técnica

4.5.1. A empresa contratada deverá comprovar experiência na realização de serviços similares, mediante apresentação de atestados de capacidade técnica emitidos por contratantes anteriores.

4.5.2. Os profissionais envolvidos na execução dos serviços deverão possuir qualificação e certificações específicas exigidas para o trabalho com equipamentos de climatização. 4.6. Padrões de Qualidade e Segurança

4.6.1. Os serviços deverão ser executados em conformidade com as normas técnicas e regulamentares aplicáveis, incluindo as normas da ABNT e as regulamentações de segurança do trabalho.

4.6.2. A contratada deverá garantir que todos os serviços sejam realizados de forma a preservar a integridade dos equipamentos e a segurança dos ambientes atendidos.

4.7. Especificações Técnicas Detalhadas

4.7.1. O detalhamento dos serviços, bem como a relação de equipamentos a serem atendidos, será fornecido no edital e no contrato, devendo a contratada atender integralmente às exigências especificadas.

5. Levantamento de Mercado

5.1. O levantamento de mercado utilizou contratações similares disponíveis no Portal Nacional de Contratações Públicas.

5.2. Após consultas, a partir das quais foi realizada a análise de editais e atas de pregões de contratações similares, foi possível notar que algumas das Instituições Públicas realizam a contratação desse serviço, sob o regime de execução indireta por preço unitário, ficando à cargo da CONTRATADA o emprego de todos os equipamentos, ferramentas e equipamentos de proteção individual necessários à execução do serviço. De posse dessa análise, ficaram evidentes pelo menos três possibilidades de contratação para o serviço pretendido: Contratação de empresa especializada para a prestação do serviço, ficando o órgão responsável.

- Solução 1: Contratação de empresa especializada para a prestação do serviço, ficando o órgão responsável pelo fornecimento de peças para execução do serviço.
- Solução 2: Contratação de empresa especializada para a prestação do serviço, ficando a Contratada responsável pelo fornecimento de peças e equipamentos necessários ao devido cumprimento dos serviços.
- Solução 3: Contratação de empresa especializada para a prestação do serviço, com disponibilização de mão de obra exclusiva (profissional residente).

5.3. Em relação à opção 3, embora, pelo menos a princípio, pudesse atender de forma satisfatória a necessidade da Instituição, não se mostrou viável economicamente, conforme demonstrado por meio de pesquisa de preços praticados por outros órgãos públicos.

5.4. Diante da análise das três alternativas optou-se pela segunda opção levantada (Solução 2), que se mostra, em um primeiro momento, a que apresenta um melhor custo benefício para a Autarquia..

6. Descrição da solução como um todo

6.1. Após a análise das soluções para a manutenção e limpeza do sistema de ar-condicionado na sede do CORE-RS, a alternativa mais vantajosa identificada é a contratação de uma empresa especializada que ofereça um pacote completo de serviços, contemplando tanto a manutenção preventiva e corretiva quanto a limpeza periódica dos equipamentos. Esta abordagem é a mais adequada diante da complexidade e da quantidade de unidades em operação, garantindo maior eficiência, segurança e vida útil ao sistema.

6.2. A solução escolhida deve incluir a verificação de todos os componentes do sistema, a limpeza técnica dos equipamentos (como filtros, serpentinas e bandejas de condensado), a recarga de gás refrigerante, quando necessária, e a inspeção das conexões elétricas, conforme previsto no estudo técnico preliminar. É indispensável que o contrato estabeleça prazos máximos para atendimento emergencial, assegurando a pronta resposta em caso de falhas e reduzindo o risco de interrupções no funcionamento do sistema.

6.3. As exigências relativas à manutenção e à limpeza devem estar claramente definidas no contrato, incluindo a periodicidade das manutenções preventivas e das limpezas, os procedimentos para atendimento emergencial, e as responsabilidades da contratada quanto à qualidade dos serviços prestados. O contrato deverá ainda prever a capacitação contínua dos técnicos, o uso de equipamentos e produtos adequados para limpeza, bem como a substituição de peças com componentes originais ou equivalentes, a fim de preservar a garantia e o desempenho dos equipamentos.

6.4. Essa abordagem atende plenamente às necessidades operacionais do CORE-RS, além de estar em conformidade com as melhores práticas de sustentabilidade e eficiência energética. A correta manutenção e limpeza dos sistemas de ar-condicionado contribui para a melhoria da qualidade do ar interno, reduz os custos operacionais a longo prazo e assegura o cumprimento das normas de saúde, segurança e bem-estar no ambiente de trabalho.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Manutenção Preventiva: Serão realizados serviços periódicos de limpeza para todos os equipamentos de climatização listados, incluindo:

- 1 (um) sistema de ar-condicionado central (condensador central);
- 20 (vinte) aparelhos de ar-condicionado do tipo split;
- 4 (quatro) unidades fixas acopladas diretamente ao sistema central.

7.2. Estima-se a realização de 1 limpeza para cada equipamento, a cada 6 (seis) meses com o objetivo de assegurar o pleno funcionamento, prevenir falhas operacionais e manter a eficiência dos sistemas de climatização.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 4.008,00

8.1. Com base nesses dados do mercado e painel de preços do compras Gov, proponho a seguinte estimativa para uma única visita de manutenção + limpeza dos 24 aparelhos (1 central + 20 splits + 4 unidades acopladas). Os valores abaixo são estimativas e devem ser ajustados segundo complexidade, local, acesso, equipamentos, etc.

Tipo de Serviço	Quantidade	Valor médio unitário (R\$)	Subtotal (R\$)
Manutenção e limpeza de Split	20	120 a 180	2.400 a 3.600
Manutenção e limpeza de unidade central	1	600 a 1.000	600 a 1.000
Manutenção e limpeza de unidades acopladas ao sistema central	4	150 a 250	600 a 1.000
Total estimado por manutenção	—	—	4.008,00

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Não há necessidade de parcelamento.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para a viabilidade e contratação deste certame.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A contratação está prevista no Plano de Contratações Anual para 2026.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. A contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de manutenção preventiva, corretiva e limpeza dos sistemas de climatização da sede do CORE-RS proporcionará os seguintes benefícios:

12.2. Garantia de funcionamento contínuo e eficiente dos equipamentos

A realização periódica da manutenção e limpeza assegura a operação adequada dos sistemas de climatização, reduzindo o risco de falhas inesperadas e interrupções nos serviços prestados pelo Conselho.

12.3. Aumento da vida útil dos equipamentos

A correta manutenção e higienização dos aparelhos previnem o desgaste prematuro de componentes, contribuindo para a preservação dos investimentos já realizados em infraestrutura de climatização.

12.4. Melhoria da qualidade do ar interno

A limpeza adequada dos filtros e componentes internos dos aparelhos reduz a concentração de poeira, ácaros, fungos e bactérias, promovendo um ambiente mais saudável para servidores, colaboradores e visitantes.

12.5. Redução de custos com reparos emergenciais

A manutenção preventiva regular reduz a ocorrência de falhas graves, o que minimiza gastos com consertos emergenciais e aquisição de peças sob urgência.

12.6. Eficiência energética e economia de energia

Equipamentos limpos e em bom estado de funcionamento consomem menos energia elétrica, contribuindo para a sustentabilidade institucional e redução dos custos operacionais com energia.

12.7. Atendimento às normas técnicas e de saúde

A contratação garante a conformidade com as exigências normativas da ANVISA, da ABNT e de demais órgãos reguladores quanto à manutenção da qualidade do ar em ambientes climatizados.

12.8. Rapidez na resposta a eventuais falhas

Com cláusulas contratuais que prevejam atendimento emergencial, eventuais problemas técnicos poderão ser solucionados com agilidade, reduzindo o impacto no funcionamento da sede.

12.9. Planejamento e controle dos serviços

A prestação contínua e contratualizada dos serviços permite melhor controle e previsibilidade sobre os custos, a execução das manutenções e o histórico técnico dos equipamentos.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Não há necessidade de adequação na infraestrutura da Entidade para realização dos serviços.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. A contratação para manutenção e instalação dos sistemas de climatização pode gerar impactos ambientais, como a produção de resíduos (componentes antigos e materiais de embalagem), aumento do consumo de energia, emissões de gases refrigerantes e ruídos. Para mitigar esses impactos, é essencial adotar medidas como: o descarte adequado dos resíduos, com reciclagem e destinação correta; o uso eficiente de energia, através de tecnologias de baixo consumo e monitoramento; o controle rigoroso das emissões de gases refrigerantes, com procedimentos adequados e conformidade com as normas ambientais.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

ANGELICA CAMPAO SANTOS

Assessora



Assinou eletronicamente em 20/04/2026 às 10:09:36.