

TERMO DE REFERÊNCIA

SECRETARIA DE PARCERIAS EM INVESTIMENTOS

(Processo Administrativo nº021.00001290/2024-91)

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Contratação de serviços continuados de manutenção predial, incluindo o fornecimento de mão de obra, dos materiais necessários e o respectivo descarte ecologicamente correto dos resíduos, visando à preservação das boas condições físicas, técnicas e operacionais de um imóvel, em conformidade com as necessidades descritas no Plano Básico de Manutenção Predial elaborado pelo Contratante, a serem executados com regime de predominância de mão de obra, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste Termo de Referência, de acordo com as subdivisões na forma de itens que compõem este instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE TOTAL	VALOR UNITÁRIO (se não for sigiloso)	VALOR TOTAL (se não for sigiloso)
1	Manutenção predial preventiva e corretiva para a sede da Secretaria de Parcerias em Investimentos	1627	Metros quadrados	9.634,95 m²	sigiloso	sigiloso

1.1.1 Em caso de eventual divergência entre a descrição do item do catálogo do sistema Compras.gov.br e as disposições deste Termo de Referência, prevalecem as disposições deste Termo de Referência.

1.1.2 Este Termo de Referência foi elaborado em conformidade com o Decreto estadual nº 68.185, de 11 de dezembro de 2023.

1.1.3 O objeto desta contratação não se enquadra como serviços de luxo, observando o disposto no Decreto estadual nº 67.985, de 27 de setembro de 2023.

1.2. Os serviços objeto desta contratação são caracterizados como comuns, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar, elaborado nos termos do Decreto estadual nº 68.017, de 11 de outubro de 2023.

1.3. O prazo de vigência da contratação é de 30 (trinta) meses, contados da assinatura do contrato, prorrogável por até 10 (dez) anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

1.3.1 O serviço é enquadrado como serviço contínuo, tendo em vista o Estudo Técnico Preliminar.

1.4. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

Subcontratação

1.5. O Contratado não poderá subcontratar, ceder ou transferir, total ou parcialmente, o objeto contratual.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A fundamentação da contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

2.2. O objeto da contratação não possui previsão no Plano de Contratações Anual, considerando a dispensa de sua elaboração para o ano de 2024, nos termos do artigo único das disposições transitórias do Decreto estadual nº 67.689, de 3 de maio de 2023.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Sustentabilidade

4.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos:

4.1.1 Em caso de necessidade de aquisição de produtos de madeira, deverá ser observado o Decreto Estadual n.º 66.819/2022 (CADMADEIRA);

4.1.2 A contratada deverá disponibilizar os equipamentos de Proteção individual (EPIs) aos trabalhadores para a execução das atividades de modo confortável, seguro e de acordo com as condições climáticas, favorecendo a qualidade de vida no ambiente de trabalho;

4.1.3 É dever da contratada a promoção de curso de educação, formação, aconselhamento, prevenção e controle de risco aos trabalhadores, bem como sobre socioambientais para economia de energia, de água e redução de geração de resíduos sólidos no ambiente onde se prestará o serviço.

4.1.4 Uso de materiais e equipamentos duráveis, não tóxicos e inofensivos à saúde, deverão ser observadas as composições dos produtos selecionados e suas respectivas certificações, de modo que garantam o atendimento a quesitos de sustentabilidade, como:

4.1.4.1. Uso de produtos químicos biodegradáveis (limpeza);

4.1.4.2. Uso de produtos químicos de baixa toxicidade (tintas etc.); e

4.1.4.3. Utilização de materiais reciclados (papel, plástico etc.).

4.1.5 Uso de materiais de procedência certificada, conforme estabelecido no Decreto Estadual nº 53.047/2008, deverão ser consultados os bancos de dados de produtos legais/certificados, para a confirmação da origem dos produtos. Por exemplo: madeira certificada/reciclada nos móveis e revestimentos.

4.1.6 Devem ser observados os principais aspectos da destinação adequada de resíduos da manutenção predial/construção civil, conforme orientações da Resolução CONAMA nº 307, de 05 de maio de 2002, da Lei Estadual nº 12.300, de 16 de março 2006, regulamentada pelo Decreto nº 54.645/2009, bem como da Lei Federal nº 12.305, de 02 de agosto de 2010.

4.1.7 Conforme as legislações mencionadas anteriormente, destacam-se alguns pontos no que diz respeito ao descarte de resíduos de forma apropriada:

4.1.7.1. Os resíduos deverão ser classificados conforme seu aspecto para que se tenha uma análise de quais impactos no meio ambiente eles podem gerar com o seu descarte. Suas classificações são:

4.1.7.1.1. Classe A – Resíduos reutilizáveis ou descartáveis, como: agregados etc.;

4.1.7.1.2. Classe B – Resíduos reciclados para outros fins, tais como: plásticos, papel, metais, vidros, entre outros;

4.1.7.1.3. Classe C – Resíduos que tenham tecnologia ou aplicações economicamente viáveis para reciclagem; e

4.1.7.1.4. Classe D – Resíduos perigosos, contaminados e prejudiciais à saúde, como: tintas, solventes, resíduos de demolições, reformas etc.

4.1.7.2. Cada tipo de resíduo tem seu local e sua forma de descarte próprios, que deverão ser obedecidos conforme sua classificação;

4.1.7.3. Para que ocorra o acondicionamento e o transporte correto desses materiais, os resíduos devem ser identificados de acordo com sua classe;

4.1.7.4. Deve-se elaborar o plano de gerenciamento de resíduos, que estabelece procedimentos para transporte e destinação adequados para eles;

4.1.7.5. Especificação contratual da responsabilidade da prestadora de serviço de manutenção predial quanto à retirada e destinação adequada dos resíduos provenientes da manutenção predial;

4.1.7.6. Atenção especial ao reaproveitamento de materiais/equipamentos, seja na ocasião da seleção deles, seja no redirecionamento do uso, quando necessário;

4.1.7.7. Incentivo à separação do lixo para reciclagem.

Garantia da contratação

4.2. 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.

4.3. No prazo de convocação para formalização da contratação, e anteriormente à celebração da contratação, o fornecedor deverá prestar garantia, podendo optar por uma das seguintes modalidades:

I - **Caução em dinheiro.** A garantia em dinheiro deverá ser efetuada mediante depósito bancário em favor do Contratante no Banco do Brasil, em conta que contemple a correção monetária do valor depositado.

II - **Caução em títulos da dívida pública.** Serão admitidos apenas títulos da dívida pública emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil e avaliados pelos seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério competente.

III - **Fiança bancária.** Feita a opção pela fiança bancária, no instrumento deverá constar a renúncia expressa do fiador aos benefícios do artigo 827 do Código Civil. Será admitida fiança bancária emitida por banco ou instituição financeira devidamente autorizada a operar no País pelo Banco Central do Brasil.

IV - **Seguro-garantia.** A apólice de seguro-garantia somente será aceita se contemplar todos os eventos indicados em conformidade com a subdivisão posterior, observada a legislação que rege a matéria. Caso tal cobertura não conste expressamente da apólice, o fornecedor vencedor poderá apresentar declaração firmada pela seguradora emitente afirmando que o seguro-garantia apresentado é suficiente para a cobertura de todos os eventos indicados em conformidade com a subdivisão posterior, observada a legislação que rege a matéria.

V - **Título de capitalização.** Serão admitidos apenas títulos de capitalização conforme a modalidade instrumento de garantia custeados por pagamento único, com resgate pelo valor total, emitidos com observância da legislação que rege a matéria.

4.3.1 A não prestação da garantia equivale à recusa injustificada de formalização da contratação, caracterizando descumprimento total da obrigação assumida e sujeitando o fornecedor vencedor às sanções previstas nas normas pertinentes.

4.4. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à garantia da contratação.

Vistoria

4.5. A avaliação prévia do local de execução dos serviços é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, sendo assegurado ao interessado o direito de realização de vistoria prévia, acompanhado por servidor designado para esse fim, de segunda à sexta-feira, das 10:00horas às 18:00horas.

4.6. Serão disponibilizados data e horário diferentes aos interessados em realizar a vistoria prévia.

4.7. Para a vistoria, o representante legal do fornecedor ou responsável técnico deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil e documento expedido pelo fornecedor comprovando sua habilitação para a realização da vistoria.

4.8. Caso o licitante opte por não realizar a vistoria, deverá prestar declaração formal de seu representante legal de que conhece o local e as condições da realização do objeto, ou declaração formal assinada por seu responsável técnico acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.

4.9. O interessado não poderá pleitear modificações nos preços, nos prazos ou nas condições contratuais, tampouco alegar quaisquer prejuízos ou reivindicar quaisquer benefícios sob a invocação de insuficiência de dados ou de informações sobre o local em que será realizado o objeto da contratação.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Condições de execução

5.1. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

5.1.1 Início da execução do objeto: 07 (sete) dias corridos a contar da assinatura do contrato;

5.1.2 Descrição detalhada dos métodos, rotinas, etapas, tecnologias, procedimentos, frequência e periodicidade de execução do trabalho:

5.1.3 Cronograma de realização dos serviços:

5.1.3.1. A Contratante apresentará no ato da assinatura do contrato o cronograma com as prioridades a serem executadas com base no relatório de engenharia, em que estudou as necessidades do prédio.

5.1.3.2. Os prazos máximos para o início da execução dos serviços de manutenção predial após a formalização do chamado dependerão de sua natureza, ou seja, serviços de caráter corretivo ou de conservação, sem a necessidade de troca ou substituição de materiais, serviços de propriedade corretiva, com a necessidade de substituição ou aplicação de materiais e, ainda, os serviços emergenciais com ou sem a necessidade de substituição de materiais.

5.1.3.3. Cabe mencionar que as aferições a serem realizadas com a finalidade de providenciar o pagamento pelos serviços realizados serão efetuadas de acordo com a natureza do chamado, conforme demonstrado no quadro a seguir, facultando ao Contratante a aplicação de glosas em decorrência do não cumprimento do acordo de nível de serviço.

Natureza do Chamado	Prazo Máximo de Atendimento
Serviços de natureza corretiva ou de conservação sem a necessidade de troca ou substituição de materiais	Até 6 horas após o chamado
Serviços de natureza corretiva com a necessidade de substituição ou aplicação de materiais	Até 24 horas após o chamado
Serviços emergenciais com ou sem a necessidade de substituição de materiais	Até 2 horas após o chamado
Serviços de natureza corretiva programada	Conforme cronograma

Local e horário da prestação dos serviços

5.2. Os serviços serão prestados no(s) seguinte(s) endereço(s): **Rua Iaiá, 126 – Itaim Bibi – São Paulo - CEP:04542-060**

5.3. Os serviços serão prestados no seguinte horário: das 07:00 às 19:00

Rotinas a serem cumpridas

5.4. A execução contratual observará as rotinas abaixo:

5.4.1 Os trabalhos deverão ser executados de forma a garantir os melhores resultados, cabendo à Contratada otimizar a gestão de seus recursos humanos, com vistas à qualidade dos serviços e à satisfação do Contratante, praticando produtividade adequada aos vários tipos de serviços em comprometimento com as boas práticas socioambientais.

5.4.2 A Contratada responsabilizar-se-á integralmente pelos serviços contratados, cumprindo, evidentemente, as disposições legais que interfiram em sua execução.

5.4.3 Além disso, a Contratada obriga-se a:

5.4.3.1. Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação que culminaram em sua contratação.

5.4.3.2. Providenciar e entregar ao Contratante, previamente ao início dos serviços, os seguintes documentos, considerados como parte integrante do contrato, dele fazendo parte para todos os efeitos:

5.4.3.2.1. Plano Executivo de Manutenção Predial, elaborado pela Contratada;

5.4.3.2.2. Cópia do recolhimento da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), conforme determina a Lei Federal no 6.496/1977 e suas alterações, relativa à execução dos serviços, e definindo o Responsável Técnico devidamente habilitado na especialidade;

5.4.3.2.3. Cópia da comunicação prévia, protocolada junto à Delegacia Regional do Trabalho (DRT) ou suas subdelegacias, conforme determina a Portaria nº 3.214/1978, a Norma Regulamentadora nº 18, do Ministério do Trabalho, e a Lei Federal no 6.514, de 22 de dezembro de 1977; e

5.4.3.2.4. Planejamento prévio das atividades a serem realizadas em cada fase do serviço, após a formalização do contrato, de acordo com as Normas Regulamentadoras previstas nas Portarias no 3.214/1978, do Ministério do Trabalho, e nº 6.730/2020, da Secretaria Especial de Previdência e Trabalho do Ministério da Economia, bem como na Lei Federal no 6.514, de 22 de dezembro de 1977, destacando-se:

- a) Relação dos profissionais do Serviço Especializado em Engenharia de Segurança e em Medicina do Trabalho (SEESMT) e designados de segurança e medicina do trabalho;
- b) Relação de membros da CIPA ou designados;
- c) Programas de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO);
- d) Termo Declaratório do Perfil Profissiográfico Previdenciário (PPP);
- e) Relação de profissionais que executarão as atividades do contrato;
- f) Análise Preliminar de Riscos (APR);
- g) Relação de cargo/função versus EPI;
- h) Programa de Gerenciamento de Riscos (PGR), conforme Portaria nº 6.730, de 09 de março de 2020, e Norma Regulamentadora nº 01, da Secretaria Especial de Previdência e Trabalho do Ministério da Economia;
- i) Programa de treinamentos e palestras de segurança, higiene e saúde do trabalho; e
- j) Plano de emergências.

5.4.3.2.5. A Contratada deve estar alinhada com a Resolução do Comitê Diretivo nº 02, de 30 de agosto de 2016, atualizada pela Resolução CD nº 04, de 04 de julho de 2018, que determinou o cronograma de implantação progressiva do Sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas (eSocial).

5.4.3.2.6. Implantar, de forma adequada e estruturada, planificação, execução e supervisão permanente dos serviços, mantendo, durante os horários combinados, suporte para dar atendimento a eventuais necessidades para a continuidade dos serviços.

5.4.3.2.7. Realizar exames de saúde periódicos a cada 12 (doze) meses, incluindo os admissionais/demissionais e exames específicos, de acordo com as normas vigentes, de todo pessoal envolvido no serviço, arcando com as despesas, e apresentando ao Contratante os laudos, quando solicitados.

5.4.3.2.8. Manter perfeito e regular controle sobre o estado de saúde dos profissionais a fim de providenciar a substituição, de imediato, em caso de doença incompatível com a função.

5.4.3.2.9. Manter política de boas práticas ambientais na gestão de suprimentos, especialmente quanto à aquisição e descarte de materiais de reposição, bem como dos resíduos dos processos de manutenção, de maneira geral.

5.4.3.2.10. Cumprir os postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal e as normas internas de segurança e medicina do trabalho.

5.4.3.2.11. Manter regular e atualizado seu cadastro e documentação junto aos órgãos competentes, cumprindo todas as exigências legais e operacionais estabelecidas por estes.

5.4.3.2.12. Disponibilizar a tempo, em boas condições técnicas e em consonância com os princípios da preservação ambiental todo material e equipamento considerados na composição de todos os serviços contemplados na especificação do escopo do contrato.

5.4.3.2.13. Manter em perfeitas condições de uso as dependências e os equipamentos vinculados à execução do serviço, responsabilizando-se por eventuais extravios ou quebras.

5.4.3.2.14. Assumir total e exclusiva responsabilidade por qualquer ônus ou encargos relacionados com seus profissionais na prestação do serviço objeto do contrato, sejam eles decorrentes de legislação trabalhista, social, previdenciária e/ou ambiental, incluídas as indenizações por acidentes, moléstias ou outras de natureza profissional e/ou ocupacional.

5.4.3.2.15. Fornecer, obrigatoriamente, remuneração e benefícios pactuados pelos sindicatos representativos (laboral e patronal) em Convenção Coletiva de Trabalho aos profissionais envolvidos na prestação dos serviços.

5.4.3.2.16. Manter planejamento de esquemas alternativos de trabalho e planos de contingência para situações emergenciais, tais como: falta de água, energia elétrica, gás, vapor, quebra de equipamentos, greves e outros, assegurando a manutenção dos serviços objeto do contrato.

5.4.3.2.17. Reconhecer que é a única e exclusiva responsável por danos ou prejuízos que vier a causar ao Contratante, coisa ou propriedade de terceiros em decorrência da execução do objeto, ou danos advindos de qualquer comportamento de seus profissionais em serviço, correndo às suas expensas, sem quaisquer ônus para o Contratante, ressarcimento ou indenizações que tais danos ou prejuízos possam causar;

5.4.3.2.18. A Contratada deve observar a legislação trabalhista, inclusive quanto à jornada de trabalho e outras disposições previstas em normas coletivas das categorias profissionais;

5.4.3.3. Reciclagem ou destinação adequada dos resíduos gerados nas atividades, objeto da contratação.

Materiais a serem disponibilizados

5.5. Para a perfeita execução dos serviços, o Contratado deverá disponibilizar os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, nas quantidades estimadas e qualidades a seguir estabelecidas, promovendo sua substituição quando necessário:

5.5.1 A CONTRATADA deverá disponibilizar e manter a disposição do contrato ferramentas e equipamentos necessários a realização as atividades objeto deste Termo de Referência, observando a natureza das atribuições dos postos profissionais contratados, de modo que não haja descontinuidade de sua prestação em virtude da ausência de ferramentas e equipamentos.

5.5.2 Os materiais a serem utilizados nas manutenções preventivas serão divididas em três categoriais, sendo:

Materiais de Consumo Básico (relativos à Manutenção Preventiva):

5.5.2.1. Serão considerados materiais de consumo básico para a manutenção Preventiva predial, aqueles inerentes as inspeções e necessários à limpeza e à conservação dos equipamentos e instalações cuja manutenção seja objeto deste contrato, tais como: estopa, solventes, desengraxantes, detergentes, graxa, lixas, brocas, serras, pincéis, trinchas, fita isolante, veda rosca, lona plástica, produtos de higienização de reservatórios, etc.).

5.5.2.1.1. Esses materiais serão fornecidos pela CONTRATADA, e não terão seus custos ressarcidos pela CONTRATANTE, devendo, portanto, propostos pelas empresas interessadas no certame.

5.5.2.1.2. A seguir Quadro dos principais – podendo ser exigidos outros de custos e características equivalentes – materiais básicos que deverão ser fornecidos pela Contratada durante a execução dos serviços:

I. Quadro de Materiais de Consumo Básico

ITEM	DESCRIÇÃO DOS PRINCIPAIS MATERIAS DE CONSUMO BÁSICO
01	Abraçadeira
02	Adesivo para PVC
03	Adesivo base borracha silicone
04	Aguarrás
05	Álcool absoluto 92º
06	Anilina
07	Arame
08	Brocas
09	Bucha de nylon
10	Cascola
11	Cascorez
12	Cola super bonder
13	Detergentes
14	Desengraxantes
15	Disco de corte
16	Esponja de aço
17	Estopa branca
18	Fio jumper P/L
19	Fita isolante
20	Fita vedante de teflon

21	<i>Fita zebrada (sinalização)</i>
22	<i>Fita crepe (25 e 50 mm)</i>
23	<i>Gomalaca</i>
24	<i>Graxas</i>
25	<i>Lamina de serra</i>
26	<i>Lixa ferro (100 a 240)</i>
27	<i>Lixa parede (60 a 240)</i>
28	<i>Lixa madeira (60 a 150)</i>
29	<i>Lixa d'água 360</i>
30	<i>Lixa pano oxido alumínio</i>
31	<i>Lixa papel oxido alumínio</i>
32	<i>Lona plástica preta</i>
33	<i>Parafusos diversos</i>
34	<i>Pasta para soldar estanho</i>
35	<i>Plástico bolha</i>
36	<i>Produtos de higienização</i>
37	<i>Produtos para limpeza de itens de manutenção</i>
38	<i>Rebites</i>
39	<i>Serras</i>
40	<i>Silicone Bastão para revolver</i>
41	<i>Solda estanho em barra</i>
42	<i>Solda estanho rolo</i>
43	<i>Suporte de rolo para pintura</i>
44	<i>Solventes</i>
45	<i>Thinner</i>
46	<i>Trincha</i>
47	<i>Vaselina liquida</i>
48	<i>Vaselina pasta</i>
49	<i>Chaves virgens tipo gorge e/ou Yale</i>

Materiais Necessários a Manutenção Corretiva decorrente da Preventiva (insumos de reposição):

5.5.2.2. Serão considerados materiais de reposição para a manutenção corretiva decorrente da preventiva predial, aqueles detectados durante as inspeções e que necessitem substituição em função de quebra ou mau funcionamento, tais como: (disjuntores, lâmpadas, soquetes, reatores, tomadas, interruptores, canoplas, válvulas, sifões, etc.).

5.5.2.2.1. Esses insumos serão fornecidos pela CONTRATADA e remunerados através dos valores apresentados na proposta de preços advindas da licitação, cuja referência de preços é a tabela da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU – Boletim Referencial de Custos (Relatório de Insumos e Serviços) versão 193- Data base: Fev/2024 e Sistema Nacional de Preços e Índices para a Construção Civil -SINAPI.(Valores para o estado de São Paulo) Data base: Abr/2024, que deverá ser indicado em campo próprio da Planilha de Decomposição de Preços Unitários –Anexo II

5.5.2.2.2. Para aquisição destes insumos de reposição pertinentes ao desenvolvimento dos trabalhos objeto desta contratação, será fixado e limitado um valor estimativo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais, que será administrado conforme a conveniência administrativa e de acordo com a situação fática do momento.

5.5.2.2.3. A relação dos insumos de reposição encontra-se estabelecida no Anexo II, casos de serviços e insumos inexistente a administração pondera-se servir das planilhas de custos CDHU e SINAPI, entretanto a empresa deverá oferta o mesmo desconto dado em licitação na planilha.

Materiais necessários à Manutenção Corretiva Programada:

5.5.2.3. A Contratada será responsável pelo fornecimento de materiais bem como da mão de obra para a execução dos serviços de manutenção corretiva programada.

5.5.2.3.1. Esses serviços serão remunerados conforme proposta de preços advindas de licitação, cuja referência de preços é a tabela da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU – Boletim Referencial de Custos (Relatório de Insumos e Serviços) versão 193 - Data base: fev/2024 e Sistema Nacional de Preços e Índices para a Construção Civil -SINAPI.(Valores para o estado de São Paulo) Data base: Abr/2024 versão- , que deverá ser indicado em campo próprio da Planilha de Decomposição de Preços Unitários – Anexo II .

5.5.2.3.2. A relação dos serviços de manutenção corretiva programada encontra-se estabelecida no Anexo II, sendo possível a utilização dos serviços que consta nos boletins referenciais de custos.

Premissas Gerais para o fornecimento de Materiais para as Manutenções Preventivas e Corretivas

5.5.2.4. Todos os materiais e componentes a serem trocados deverão ter características equivalentes ou superiores daquelas substituídas, em relação à marca, tipo, modelo, acabamento, tamanho, bitolas, etc.

5.5.2.4.1. A administração precisará autorizar qualquer troca ou substituição de materiais e componentes.

5.5.2.4.2. A responsabilidade da garantia deverá ser fornecida pela contratada;

5.5.2.4.3. Todos os materiais e componentes devem ser originais, adquiridos originalmente pelo fabricante, novos e sem uso prévio;

5.5.2.4.4. Será admitida a utilização de componentes similares, desde que comprovada sua compatibilidade;

5.5.2.4.5. Todos os componentes devem ser fornecidos em embalagens invioláveis e original do fabricante de maneira que possibilite sua rastreabilidade;

5.5.2.4.6. O controle e guarda de materiais e componentes adquiridos é de responsabilidade da CONTRATADA.

5.5.2.4.7. Caso o insumo de reposição ou serviço de manutenção corretiva programada não conste nas relações estabelecidas dos subitens acima, poderá a administração servir-se de outros desde que constantes nas tabelas sistema nacional de preços e índices para a construção civil (SINAPI) do IBGE (valores para o Estado de São Paulo) e companhia de desenvolvimento habitacional e urbano do Estado de São Paulo –CDHU– boletim referencial de custos (relatório de insumos e serviços), cuja observância dos preços limites da publicação vigente deverão ser obrigatoriamente observado;

5.5.2.4.8. De forma excepcional e desde que devidamente fundamentada, poderá a Administração autorizar a contratada a realizar a substituição de insumos de reposição ou execução de serviços de manutenção corretiva programada a partir do fornecimento de 03 orçamentos pela contratada, caso inexistam estes insumos e serviços nas planilhas correspondentes (SINAPI e CDHU).

Informações relevantes para o dimensionamento da proposta

5.6. A demanda do órgão tem como base as seguintes características:

5.6.1 Considerar a equipe técnica previsto no Anexo I.

5.6.2 Considerar quadro de materiais de consumo básico;

5.6.3 Casos de serviços e insumos inexistente a administração pondera-se servir das planilhas de custos CDHU e SINAPI, entretanto a empresa deverá ofertar os mesmos descontos dados em licitação na planilha.

Uniformes

5.7. Os uniformes a serem fornecidos pelo contratado a seus empregados deverão ser condizentes com a atividade a ser desempenhada no órgão contratante, compreendendo peças para todas as estações climáticas do ano, sem qualquer repasse do custo para o empregado, observando o disposto nos itens seguintes:

5.7.1 O uniforme deverá compreender as seguintes peças do vestuário:

5.7.2 Uniformes padronizados, com trajes convenientes;

5.8. Será vedado a utilização de chinelos ou calçado que não seja apropriado e tenha segurança.

Especificação da garantia do serviço

5.9. O prazo de garantia contratual dos serviços é aquele estabelecido na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

Procedimentos de transição e finalização do contrato

5.10. Não serão necessários procedimentos de transição e finalização do contrato devido às características do objeto.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

- 6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- 6.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.
- 6.3. As comunicações entre o Contratante e o Contratado devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.
- 6.4. O Contratante poderá convocar representante do Contratado para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 6.5. Após a assinatura do contrato, o Contratante poderá convocar o representante do Contratado para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução do Contratado, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

Preposto

- 6.6. O Contratado designará formalmente o seu preposto, antes do início da prestação dos serviços, indicando no instrumento os poderes e deveres em relação à execução do objeto contratado.
- 6.7. O Contratado deverá manter preposto no local da execução do objeto durante o período da contratação, conforme previsto no anexo I do presente Termo.
- 6.8. O Contratante poderá recusar, desde que justificadamente, a indicação ou a manutenção do preposto do Contratado, hipótese em que o Contratado designará outro para o exercício da atividade.

Fiscalização

- 6.9. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelo(s) respectivo(s) substituto(s) (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

Fiscalização Técnica

- 6.10. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração (Decreto estadual nº 68.220, de 2023, art. 17).
- 6.11. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º, e Decreto estadual nº 68.220, de 2023, art. 17, II).
- 6.12. O fiscal técnico realizará, em conformidade com cronograma físico-financeiro, as medições dos serviços executados e aprovará a planilha de medição emitida pelo Contratado (Decreto estadual nº 68.220, de 2023, art. 17, III).
- 6.13. O fiscal técnico adotará medidas preventivas de controle de contratos, manifestando-se quanto à necessidade de suspensão da execução do objeto (Decreto estadual nº 68.220, de 2023, art. 17, IV).

- 6.14. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso (Lei nº 14.133, de 2021, artigo 117, § 2º).
- 6.15. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato (Decreto estadual nº 68.220, de 2023, art. 17, II).
- 6.16. A fiscalização técnica dos contratos deve avaliar constantemente a execução dos serviços através do Instrumento de Medição de Resultado (IMR), para aferição da qualidade da prestação dos serviços, que poderá acarretar o redimensionamento no pagamento com base nos indicadores estabelecidos.
- 6.17. Durante a execução do objeto, fase do recebimento provisório, o fiscal técnico designado deverá monitorar constantemente o nível de qualidade dos serviços para evitar a sua degeneração, devendo intervir para requerer ao Contratado a correção das faltas, falhas e irregularidades constatadas.
- 6.18. O fiscal técnico do contrato deverá apresentar ao preposto do Contratado a avaliação da execução do objeto ou, se for o caso, a avaliação de desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizada.
- 6.19. O preposto deverá apor assinatura no documento, tomando ciência da avaliação realizada.
- 6.20. O Contratado poderá apresentar justificativa para a prestação do serviço com menor nível de conformidade, que poderá ser aceita pelo fiscal técnico, desde que comprovada a excepcionalidade da ocorrência, resultante exclusivamente de fatores imprevisíveis e alheios ao controle do prestador.
- 6.21. Na hipótese de comportamento contínuo de desconformidade da prestação do serviço em relação à qualidade exigida, bem como quando esta ultrapassar os níveis mínimos toleráveis previstos nos indicadores, além dos fatores redutores que sejam previstos na documentação que compõe a contratação, devem ser aplicadas sanções ao Contratado de acordo com as regras previstas no ato convocatório.
- 6.22. É vedada a atribuição ao Contratado da avaliação de desempenho e qualidade da prestação dos serviços por ele realizada.
- 6.23. O fiscal técnico poderá realizar a avaliação diária, semanal ou mensal, desde que o período escolhido seja suficiente para avaliar ou, se for o caso, aferir o desempenho e qualidade da prestação dos serviços.
- 6.24. A fiscalização do contrato, ao verificar que houve subdimensionamento da produtividade pactuada, sem perda da qualidade na execução do serviço, deverá comunicar à autoridade responsável para que esta promova a adequação contratual à produtividade efetivamente realizada, respeitando-se os limites de alteração dos valores contratuais previstos na Lei nº 14.133, de 2021 (Decreto estadual nº 68.220, de 2023, artigo 17, parágrafo único, 6).
- 6.25. A conformidade do material/técnica/equipamento a ser utilizado na execução dos serviços deverá ser verificada juntamente com o documento do Contratado que contenha a relação detalhada destes, de acordo com o estabelecido neste Termo de Referência e na proposta, informando as respectivas quantidades e especificações técnicas, tais como: marca, qualidade e forma de uso (art. 47, § 2º, Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 05, de 2017, c/c a Instrução Normativa SEGES/ME nº 98, de 2022, e o artigo 1º, VII, do Decreto estadual nº 67.608, de 2023).
- 6.26. A fiscalização de que trata este item 6 não exclui nem reduz a responsabilidade do Contratado, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade do Contratante.

6.27. As disposições previstas neste Termo de Referência quanto à fiscalização técnica não excluem a incidência de outras regras da legislação que disciplina a fiscalização contratual.

6.28. Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período mensal, o fiscal técnico do contrato deverá apurar o resultado das avaliações da execução do objeto e, se for o caso, a análise do desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizados em consonância com os indicadores previstos no ato convocatório, que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos ao Contratado, registrando em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato.

Fiscalização Administrativa

6.29. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação do Contratado, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário (Decreto estadual nº 68.220, de 2023, art. 18, II e III).

6.30. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência (Decreto estadual nº 68.220, de 2023, art. 18, IV).

6.31. A fiscalização administrativa poderá ser efetivada com base em critérios estatísticos, levando-se em consideração falhas que impactem o contrato como um todo e não apenas erros e falhas eventuais no pagamento de alguma vantagem a um determinado empregado.

6.32. Na fiscalização do cumprimento das obrigações trabalhistas e sociais exigir-se-á, dentre outras, as seguintes comprovações em relação aos empregados diretamente envolvidos na execução da contratação (os documentos poderão ser originais ou cópias autenticadas por cartório competente ou por servidor da Administração), no caso de Contratado que mantém vínculos regidos pela Consolidação das Leis do Trabalho (CLT):

6.32.1 no 1º (primeiro) mês da prestação dos serviços, o Contratado deverá apresentar a seguinte documentação:

6.32.1.1. relação dos empregados, contendo nome completo, cargo ou função, horário do posto de trabalho, número da inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), com indicação dos responsáveis técnicos pela execução dos serviços, quando for o caso;

6.32.1.2. Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS) dos empregados admitidos e dos responsáveis técnicos pela execução dos serviços, quando for o caso, devidamente assinada pelo Contratado;

6.32.1.3. exames médicos admissionais dos empregados do Contratado que prestarão os serviços; e

6.32.1.4. cópia de Acordo Coletivo, Convenção Coletiva de Trabalho ou Sentença Normativa vigentes, e, ao longo da vigência da contratação, do(s) instrumento(s) que o suceda(m);

6.32.2 até o dia 30 (trinta) do mês seguinte ao da prestação dos serviços (ou último dia do mês seguinte ao da prestação dos serviços, se não houver equivalente), o Contratado deverá entregar ao setor responsável pela fiscalização do contrato os seguintes documentos, quando não for possível a verificação da regularidade destes no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores (Sicaf) ou em outros meios eletrônicos hábeis de informações:

6.32.2.1. Certidão Negativa, ou positiva com efeitos de negativa, de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (CND);

6.32.2.2. Certidões que comprovem regularidade fiscal perante as Fazendas Estadual/Distrital e/ou Municipal/Distrital do domicílio ou sede do Contratado que tenham sido exigidas para fins de habilitação neste instrumento;

6.32.2.3. Certidão de Regularidade do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (CRF - FGTS); e

6.32.2.4. Certidão Negativa, ou positiva com efeitos de negativa, de Débitos Trabalhistas (CNDT);

6.32.3 quando solicitado pelo Contratante e no prazo fixado, o Contratado deverá entregar ao setor responsável pela fiscalização da contratação os documentos comprobatórios do cumprimento das obrigações trabalhistas e com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) em relação a qualquer dos empregados diretamente envolvidos na execução da contratação, em especial quanto aos seguintes documentos, relativos a qualquer mês da prestação dos serviços (artigo 50 da Lei nº 14.133, de 2021):

6.32.3.1. extrato da conta do INSS e do FGTS do empregado;

6.32.3.2. cópia da folha de pagamento analítica, em que conste como tomador o Contratante;

6.32.3.3. cópia dos contracheques dos empregados ou, ainda, quando necessário, cópia de recibos de depósitos bancários;

6.32.3.4. comprovantes de entrega de benefícios suplementares (vale-transporte, vale-alimentação, entre outros) e de cumprimento de outras exigências a que estiver obrigada por força de lei, acordo, convenção ou dissídio coletivo de trabalho; e

6.32.3.5. comprovantes de realização de eventuais cursos de treinamento e reciclagem que forem exigidos por lei ou pelo contrato;

6.32.4 o Contratado deverá entregar ao setor responsável pela fiscalização da contratação cópia da documentação abaixo relacionada, quando da extinção do contrato, até 10 (dez) dias após o último mês de prestação dos serviços:

6.32.4.1. termos de rescisão dos contratos de trabalho dos empregados que realizaram o serviço, nos termos da legislação em vigor, ou documentação que comprove que os empregados serão realocados em outra atividade do Contratado sem extinção de seus contratos de trabalho;

6.32.4.2. documentação relativa à concessão de Aviso Prévio Trabalhado ou Indenizado, e ao pagamento de verbas rescisórias que forem devidas, referentes às rescisões contratuais, de forma a comprovar a quitação de obrigações trabalhistas e previdenciárias dos empregados dispensados;

6.32.4.3. guias de recolhimento da contribuição previdenciária e do FGTS, referentes às rescisões contratuais;

6.32.4.4. extratos dos depósitos efetuados nas contas vinculadas individuais do FGTS de cada empregado dispensado; e

6.32.4.5. exames médicos demissionais dos empregados dispensados.

6.33. Nas hipóteses de exigência de comprovações de que tratam as subdivisões anteriores, a não apresentação dos documentos solicitados pela fiscalização contratual no prazo por ela fixado acarretará a aplicação de multa ao Contratado, conforme previsto no instrumento da contratação (artigo 50 da Lei nº 14.133, de 2021).

6.34. Sempre que houver admissão de novo empregado pelo Contratado, os documentos correspondentes aos exigidos no 1º (primeiro) mês da prestação dos serviços conforme esta seção deverão ser apresentados em relação a cada novo empregado. O desligamento de empregados no curso do contrato administrativo deve ser devidamente comunicado ao Contratante, com a apresentação pelo

Contratado de toda a documentação pertinente ao empregado dispensado, à semelhança do que se exige quando do encerramento do contrato administrativo.

6.35. O Contratante deverá analisar a documentação exigida por ocasião da extinção da contratação conforme esta seção no prazo de 30 (trinta) dias após o recebimento dos documentos, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, justificadamente.

6.36. A cada período de 12 (doze) meses de vigência do contrato de trabalho, o Contratado deverá encaminhar termo de quitação anual das obrigações trabalhistas, na forma do art. 507-B da CLT, ou comprovar a tentativa de sua obtenção, relativamente aos empregados alocados em dedicação, na prestação de serviços contratados, observando-se as seguintes disposições:

6.36.1 O termo de quitação anual efetivado deverá ser firmado junto ao respectivo Sindicato dos Empregados e obedecerá ao disposto no art. 507-B, parágrafo único, da CLT;

6.36.2 Para fins de comprovação da tentativa a que se refere a subdivisão anterior, será aceito qualquer meio de prova, tais como: recibo de convocação, declaração de negativa de negociação, ata de negociação, dentre outros;

6.36.3 Não haverá pagamento adicional pelo Contratante ao Contratado em razão do cumprimento das obrigações previstas na subdivisão anterior.

6.37. No caso de entidades diversas, será exigida a comprovação de atendimento a eventuais obrigações decorrentes da legislação que rege as respectivas organizações.

6.38. Os documentos necessários à comprovação do cumprimento das obrigações sociais trabalhistas poderão ser apresentados em original ou por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente ou por servidor da Administração.

6.39. Em caso de indício de irregularidade no recolhimento das contribuições previdenciárias, o Contratante oficiará à Receita Federal do Brasil (RFB).

6.40. Em caso de indício de irregularidade no recolhimento da contribuição para o FGTS, o Contratante oficiará ao Ministério do Trabalho e Emprego.

6.41. O descumprimento total ou parcial das obrigações e responsabilidades assumidas pelo Contratado, incluindo o descumprimento das obrigações trabalhistas, não recolhimento das contribuições sociais, previdenciárias ou para com o FGTS, ou a não manutenção das condições de habilitação pelo Contratado, ensejará a aplicação de sanções administrativas, previstas no instrumento da contratação e na legislação vigente, podendo culminar em extinção contratual, por ato unilateral e escrito do Contratante, com base nos artigos 50 e 121 da Lei nº 14.133, de 2021.

6.42. Caso não seja apresentada a documentação comprobatória do cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias e para com o FGTS, o Contratante comunicará o fato ao Contratado e reterá o pagamento da fatura mensal, até que a situação seja regularizada (artigo 121, § 3º, inciso II, da Lei nº 14.133, de 2021).

6.42.1 Não havendo quitação das verbas trabalhistas por parte do Contratado no prazo de 15 (quinze) dias, o Contratante poderá efetuar o pagamento das verbas trabalhistas diretamente aos empregados do Contratado que tenham participado da execução dos serviços objeto do contrato, que serão deduzidas do pagamento devido ao Contratado.

6.42.1.1. O sindicato representante da categoria do trabalhador deverá ser notificado pelo Contratante para acompanhar o pagamento das verbas mencionadas na subdivisão acima.

6.42.1.2. Os pagamentos das verbas trabalhistas diretamente aos empregados do Contratado não configuram vínculo empregatício, tampouco implicam a assunção de responsabilidade pelo Contratante em relação aos empregados do Contratado por quaisquer obrigações dele decorrentes.

6.43. O contrato só será considerado integralmente cumprido após a comprovação, pelo Contratado, do pagamento de todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias e para com o FGTS referentes à mão de obra alocada em sua execução, inclusive quanto às verbas rescisórias.

6.44. O Contratado é responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato.

6.45. A inadimplência do Contratado, com referência aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transfere à Administração Pública a responsabilidade por seu pagamento.

6.46. Sempre que solicitado pelo Contratante, o Contratado deverá comprovar o cumprimento da reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas em outras normas específicas, com a indicação dos empregados que preencherem as referidas vagas, nos termos do parágrafo único do artigo 116 da Lei nº 14.133, de 2021.

6.47. As disposições previstas neste Termo de Referência quanto à fiscalização administrativa não excluem a incidência de outras regras da legislação que disciplina a fiscalização contratual.

6.48. Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período mensal, o fiscal administrativo deverá verificar a efetiva realização dos dispêndios concernentes aos salários e às obrigações trabalhistas, previdenciárias e com o FGTS do mês anterior, dentre outros, emitindo relatório que será encaminhado ao gestor do contrato.

Gestor do Contrato

6.49. O gestor do contrato exercerá a atividade de coordenação dos atos de fiscalização técnica, administrativa e setorial e dos atos preparatórios à instrução processual visando, entre outros, à prorrogação, à alteração, ao reequilíbrio, ao pagamento, à eventual aplicação de sanções e extinção do contrato (Decreto estadual nº 68.220, de 2023, inciso I do art. 2º).

6.50. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação do Contratado, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais (Decreto estadual nº 68.220, de 2023, art. 16, IX).

6.51. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial, quando houver, quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo Contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações (Decreto estadual nº 68.220, de 2023, art. 18, VII).

6.52. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso (Decreto estadual nº 68.220, de 2023, art. 16, VIII).

6.53. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração (Decreto estadual nº 68.220, de 2023, art. 16, VII e parágrafo único).

6.54. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1. A avaliação da execução do objeto utilizará o Instrumento de Medição de Resultado (IMR), conforme previsto no Anexo III.

7.1.1 Será indicada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que o Contratado:

7.1.1.1. não tenha produzido os resultados acordados;

7.1.1.2. tenha deixado de executar as atividades contratadas, ou não as tenha executado com a qualidade mínima exigida; ou

7.1.1.3. tenha deixado de utilizar materiais e recursos humanos exigidos para a execução do serviço, ou os tenha utilizado com qualidade ou quantidade inferior à demandada.

7.2. A utilização do IMR não impede a aplicação concomitante de outros mecanismos para a avaliação da prestação dos serviços.

7.3. A aferição da execução contratual para fins de pagamento considerará os seguintes critérios:

7.3.1 Após o término de cada período mensal, a Contratada deverá elaborar e apresentar para o mês em referência um relatório analítico de despesas, a ser devidamente aprovado pelo Contratante.

7.3.2 As medições, para efeito de pagamento, serão realizadas de acordo com os seguintes procedimentos:

7.3.3 No primeiro dia útil subsequente ao mês em que foram prestados os serviços, a Contratada entregará relatório contendo os quantitativos de cada um dos tipos de serviços realizados no período e os respectivos valores apurados.

7.3.4 Poderão ser descontadas as importâncias relativas às quantidades de serviços não aceitas e glosadas pelo Contratante por motivos imputáveis à Contratada.

7.3.5 Os valores dos serviços adquiridos serão faturados de acordo com o preço negociado diretamente pelo Contratante.

Do recebimento

7.4. Os serviços serão recebidos provisoriamente, no prazo de 05 (cinco) dias úteis pelo(s) fiscal(is) técnico e administrativo, mediante termo(s) detalhado(s), quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo (Art. 140, I, 'a', da Lei nº 14.133, de 2021, e arts. 17, X, e 18, VI, do Decreto estadual nº 68.220, de 2023).

7.5. O prazo da disposição acima será contado do recebimento de comunicação de cobrança oriunda do Contratado com a comprovação da prestação dos serviços a que se referem a parcela a ser paga.

7.6. O fiscal técnico do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter técnico (Art. 17, X, Decreto estadual nº 68.220, de 2023).

7.7. O fiscal administrativo do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter administrativo (Art. 18, VI, Decreto estadual nº 68.220, de 2023).

7.8. O fiscal setorial do contrato, quando houver, realizará o recebimento provisório sob o ponto de vista técnico e administrativo.

7.9. Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período mensal:

7.9.1 o fiscal técnico do contrato deverá apurar o resultado das avaliações da execução do objeto e, se for o caso, a análise do desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizados em consonância com os indicadores previstos no ato convocatório, que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos ao Contratado, registrando em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato;

7.9.2 o fiscal administrativo deverá verificar a efetiva realização dos dispêndios concernentes aos salários e às obrigações trabalhistas, previdenciárias e com o FGTS do mês anterior, dentre outros, emitindo relatório que será encaminhado ao gestor do contrato.

7.10. Será considerado como ocorrido o recebimento provisório com a entrega do termo detalhado ou, em havendo mais de um a ser feito, com a entrega do último.

7.11. O Contratado fica obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.

7.12. A fiscalização não efetuará o ateste da última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório (Art. 119 c/c art. 140 da Lei nº 14.133, de 2021).

7.13. O recebimento provisório também ficará sujeito, quando cabível, à conclusão de todos os testes de campo e à entrega dos Manuais e Instruções exigíveis.

7.14. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

7.15. Quando a fiscalização for exercida por um único servidor, o Termo Detalhado deverá conter o registro, a análise e a conclusão acerca das ocorrências na execução do contrato, em relação à fiscalização técnica e administrativa e demais documentos que julgar necessários, devendo encaminhá-los ao gestor do contrato para recebimento definitivo.

7.16. Os serviços serão recebidos definitivamente no prazo de 05 (cinco) dias, contados do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação mediante termo detalhado, obedecendo os seguintes procedimentos:

7.16.1 Emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial, quando houver, no cumprimento de obrigações assumidas pelo Contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado em indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações, conforme regulamento (Decreto estadual nº 68.220, de 2023, art. 18, VII).

7.16.2 Realizar a análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada pela fiscalização e, caso haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando ao Contratado, por escrito, as respectivas correções;

7.16.3 Emitir Termo Detalhado para efeito de recebimento definitivo dos serviços prestados, com base nos relatórios e documentações apresentadas;

7.16.4 Comunicar ao Contratado para que emita a Nota Fiscal ou Fatura, com o valor exato dimensionado pela fiscalização; e

7.16.5 Enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão.

7.17. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, se houver parcela incontroversa, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021, com a comunicação ao Contratado para emissão de Nota Fiscal no que pertine à parcela incontroversa, para efeito de liquidação e pagamento.

7.18. Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo Contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

7.19. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

Liquidação

7.20. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, a contar de seu recebimento pela Administração, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, justificadamente, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais (art. 7º, I, e §§ 2º e 3º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 4 de novembro de 2022, c/c o Decreto estadual nº 67.608, de 2023).

7.20.1 O prazo de que trata a subdivisão acima será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação nele especificada, no caso de contratação decorrente de despesa cujo valor não ultrapasse o limite de que trata o inciso II do caput do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.21. Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como, caso aplicáveis:

7.21.1 o prazo de validade;

7.21.2 a data da emissão;

7.21.3 os dados do contrato e do órgão contratante;

7.21.4 o período respectivo de execução do contrato;

7.21.5 o valor a pagar; e

7.21.6 eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

7.22. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o Contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao Contratante;

7.23. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao Sicaf ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

7.24. A Administração deverá realizar consulta ao Sicaf para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito

do órgão ou entidade, tais como proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 26 de abril de 2018 c/c Decreto estadual nº 67.608, de 2023).

7.25. Constatando-se, junto ao Sicaf, a situação de irregularidade do Contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do Contratante.

7.26. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o Contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do Contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

7.27. Persistindo a irregularidade, o Contratante deverá adotar as medidas necessárias à extinção contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao Contratado a ampla defesa.

7.28. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela extinção do contrato, caso o Contratado não regularize sua situação junto ao Sicaf.

Prazo de pagamento

7.29. O pagamento será efetuado no prazo de 30 (trinta) dias, contados da apresentação da nota fiscal ou documento de cobrança equivalente, desde que tenha sido finalizada a liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos do art. 2º, II, do Decreto estadual nº 67.608, de 2023.

7.30. No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao Contratado serão atualizados monetariamente na forma da legislação aplicável (artigo 2º, inciso III, do Decreto estadual nº 67.608, 2023, c/c o artigo 1º do Decreto estadual nº 32.117, de 1990), bem como incidirão juros moratórios, a razão de 0,5% (meio por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, em relação ao atraso verificado.

Forma de pagamento

7.31. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para depósito em conta corrente bancária em nome do Contratado no Banco do Brasil S/A.

7.31.1 Constitui condição para a realização dos pagamentos a inexistência de registros em nome do Contratado no “Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados de Órgãos e Entidades Estaduais–CADIN ESTADUAL”, o qual deverá ser consultado por ocasião da realização de cada pagamento. O cumprimento desta condição poderá se dar pela comprovação, pelo Contratado, de que os registros estão suspensos, nos termos do artigo 8º da Lei estadual nº 12.799, de 2008.

7.32. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.33. O Contratante poderá, por ocasião do pagamento, efetuar a retenção de tributos determinada por lei, ainda que não haja indicação de retenção na nota fiscal apresentada ou que se refira a retenções não realizadas em meses anteriores.

7.33.1 Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

7.34. O Contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele

regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E REGIME DE EXECUÇÃO

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

8.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade Pregão, sob a forma ELETRÔNICA, com adoção do critério de julgamento pelo MENOR PREÇO.

Regime de Execução

8.2. O regime de execução do contrato será empreitada por preço unitário.

Exigências de habilitação

8.3. Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

Habilitação jurídica

8.4. **Empresário individual:** inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

8.5. **Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal** ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - **EIRELI:** inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

8.6. **Sociedade empresária estrangeira:** portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020;

8.7. **Sociedade simples:** inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

8.8. **Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária:** inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz;

8.9. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

Habilitação fiscal, social e trabalhista

8.10. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

8.11. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente aos créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

- 8.12. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- 8.13. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;
- 8.14. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Estadual/Distrital e/ou Municipal/Distrital relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- 8.15. Prova de regularidade com a Fazenda Municipal/Distrital quanto ao Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;
- 8.16. Caso o fornecedor se considere isento ou imune de tributos relacionados ao objeto contratual, em relação aos quais seja exigida regularidade fiscal neste instrumento, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.
- 8.17. O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar nº 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

Qualificação Econômico-Financeira

- 8.18. certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do licitante, caso se trate de pessoa física, desde que admitida a sua participação na licitação (art. 5º, inciso II, alínea “c”, da Instrução Normativa Seges/ME nº 116, de 2021 c/c Decreto estadual nº 67.608, de 2023), ou de sociedade simples;
- 8.19. certidão negativa de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor;
- 8.19.1 Caso o fornecedor esteja em recuperação judicial ou extrajudicial, deverá ser comprovado o acolhimento do plano de recuperação judicial ou a homologação do plano de recuperação extrajudicial, conforme o caso;
- 8.20. balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, comprovando:
- 8.20.1 Índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC), e Solvência Geral (SG) superiores a 1 (um);
- 8.20.2 As empresas criadas no exercício financeiro da licitação deverão atender a todas as exigências da habilitação e poderão substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura (Lei nº 14.133, de 2021, art. 65, §1º).
- 8.21. Os documentos referidos acima limitar-se-ão ao último exercício no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos;
- 8.22. Os documentos referidos acima deverão ser exigidos com base no limite definido pela Receita Federal do Brasil para transmissão da Escrituração Contábil Digital - ECD ao Sped, quando for o caso, ou outro limite estabelecido pela legislação aplicável;
- 8.23. Caso o licitante apresente resultado inferior ou igual a 1 (um) em qualquer dos índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), será exigido para fins de habilitação patrimônio líquido mínimo de 10% (dez por cento) do valor estimado da contratação;

8.24. O atendimento dos índices econômicos previstos nesta seção deverá ser atestado mediante declaração assinada por profissional habilitado da área contábil, apresentada pelo fornecedor.

Qualificação Técnica

8.25. Declaração de que o licitante tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação, assegurado a ele o direito de realização de vistoria prévia;

8.25.1 A declaração acima poderá ser substituída por declaração formal assinada pelo responsável técnico do licitante acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação;

8.26. Registro ou inscrição do licitante na entidade profissional Conselho Regional de Engenharia e Agronomia- CREA ou Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo -CAU, em plena validade;

8.26.1 Sociedades empresárias estrangeiras atenderão à exigência prevista na subdivisão acima por meio da apresentação, no momento da celebração da contratação, da solicitação de registro perante a entidade profissional competente no Brasil;

Qualificação Técnico-Operacional

8.27. Comprovação de capacidade operacional para execução de serviço similar de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior ao objeto desta contratação, ou ao item pertinente, 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.

8.28. Para fins da comprovação de que trata a subdivisão acima, o(s) atestado(s) ou certidão(ões) deverá(ão) dizer respeito a contrato(s) executado(s) com a(s) seguinte(s) característica(s) mínima(s):

8.28.1.1. Deverá haver a comprovação da experiência mínima de 03 (três) anos na prestação de serviços similares, sendo aceito o somatório de atestados ou certidões de períodos diferentes, não havendo obrigatoriedade de os meses serem ininterruptos;

8.28.1.2. Comprovação de que já executou contrato(s) com um mínimo de 50% (cinquenta por cento) do número de postos de trabalho a serem contratados;

8.28.1.3. Manutenção e operação contínuas comuns de conservação predial em instalações hidro sanitárias no setor de construção civil, em 50% da área de m2 apresentada no item 1.1;

8.28.1.4. Manutenção e operação contínuas comuns em instalações elétricas, sendo a capacidade instalada mínima de 100.160 KVA;

8.28.1.5. Será admitida, para fins de comprovação de quantitativo mínimo de serviço similar, a apresentação e o somatório de diferentes certidões ou atestados de serviços executados de forma concomitante, pois essa situação equivale, para fins de comprovação de capacidade técnico-operacional, a uma única contratação, nos termos do item 10.9 do Anexo VII-A da Instrução Normativa SEGES/MPDG n. 5/2017, aplicável por força da Instrução Normativa SEGES/ME nº 98/2022, c/c o artigo 1º, VII, do Decreto estadual nº 67.608, de 2023.

8.28.1.6. Os atestados de capacidade técnica podem ser apresentados em nome da matriz ou da filial da licitante.

8.28.1.7. O licitante disponibilizará todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade do(s) atestado(s), apresentando, quando solicitado pela Administração, cópia do contrato que deu suporte à contratação, endereço atual da contratante e local em que foram prestados os serviços, entre outros documentos.

8.28.1.8. O(s) atestado(s) deverá(ão) referir-se a serviços prestados no âmbito de sua atividade econômica principal ou secundária especificadas no contrato social vigente;

8.28.1.9. Declaração de que o licitante possui ou instalará escritório no local município de São Paulo, a ser comprovado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contado a partir da vigência do contrato, conforme modelo constante do Apenso I.3 do presente Termo de Referência;

8.28.2 Serão aceitos atestados ou outros documentos hábeis emitidos por entidades estrangeiras quando acompanhados de tradução para o português, salvo se comprovada a inidoneidade da entidade emissora;

8.28.2.1. A apresentação de certidões ou atestados de desempenho anterior emitido em favor de consórcio do qual tenha feito parte será admitido, desde que atendidos os requisitos do art. 67, §§ 10 e 11, da Lei nº 14.133, de 2021 e a disciplina sobre o tema

8.28.2.2. Serão aceitos atestados ou outros documentos hábeis emitidos por entidades estrangeiras quando acompanhados de tradução para o português, salvo se comprovada a inidoneidade da entidade emissora.

8.28.3 A apresentação de certidões ou atestados de desempenho anterior emitido em favor de consórcio do qual tenha feito parte será admitido, desde que atendidos os requisitos do art. 67, §§ 10 e 11, da Lei nº 14.133, de 2021 e a disciplina sobre o tema.

Qualificação Técnico-Profissional

8.29. Apresentação do(s) profissional(is), abaixo indicado(s), devidamente registrado(s) no conselho profissional competente, detentor(es) de atestado de responsabilidade técnica por execução de serviço(s) de características semelhantes, também abaixo indicado(s):

8.29.1.1.1. Para o Engenheiro: serviços de: Manutenção Predial

8.29.1.1.2. Para Arquiteto: serviços de Manutenção predial

8.29.1.1.3. Para o Engenheiro Elétrico: manutenção Predial

8.29.2 O(s) profissional(is) indicado(s) na forma da subdivisão acima deverá(ão) participar do serviço objeto do contrato, e será admitida a sua substituição por profissional(is) de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela Administração (§ 6º do art. 67 da Lei nº 14.133, de 2021);

8.29.3 A comprovação do vínculo do(s) profissional(is) a que se refere a subdivisão anterior pode se dar mediante a apresentação de contrato de trabalho, de anotações da CTPS – Carteira de Trabalho e Previdência Social ou, no caso de prestador de serviços autônomo, do respectivo contrato de prestação de serviços. No caso de sócio(s), deverá o fornecedor apresentar cópia do contrato social atualizado;

8.29.4 Deve o licitante apresentar relação dos compromissos assumidos que importem em diminuição da disponibilidade do pessoal técnico indicado na subdivisão anterior;

8.29.5 Não serão admitidos atestados de responsabilidade técnica de profissionais que, na forma de regulamento, tenham dado causa à aplicação das sanções previstas nos incisos III e IV do caput do art. 156 da Lei nº 14.133, de 2021, em decorrência de orientação proposta, de prescrição técnica ou de qualquer ato profissional de sua responsabilidade.

Outras comprovações

8.30. Declaração subscrita por representante legal do licitante, atestando que:

a) cumpre as normas relativas à saúde e segurança no trabalho, nos termos do artigo 117, parágrafo único, da Constituição Estadual;

b) atenderá, na data da contratação, ao disposto no artigo 5º-C e se compromete a não disponibilizar empregado que incorra na vedação prevista no artigo 5º-D, ambos da Lei nº 6.019, de 1974, com redação dada pela Lei nº 13.467, de 2017, quando o caso;

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O valor estimado da contratação tem caráter sigiloso e não será tornado público antes de definido o resultado do julgamento das propostas. O valor estimado da contratação foi definido com observância do disposto no Decreto estadual nº 67.888, de 17 de agosto de 2023.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Estado.

10.2. No presente exercício, a contratação será atendida pela seguinte dotação:

- I) Gestão/Unidade: 390105
- II) Fonte de Recursos: 150001001;
- III) Programa de Trabalho: 04122393562340000
- IV) Elemento de Despesa: 33903999

10.3. Quando a execução do contrato ultrapassar o presente exercício, a dotação relativa ao(s) exercício(s) financeiro(s) subsequente(s) será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

São Paulo, na data da assinatura digital

Assinado por:

64C2AD8256A94E0...

Sammara Gomes Rocha

JULIANA
CRISTINA
MORELLI:4622
8134833

Juliana Cristina Morelli

Assinado de forma digital por
JULIANA CRISTINA
MORELLI:46228134833
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,
ou=Certificado Digital PF A3,
ou=Presencial,
ou=49273037000182, ou=AC
SyngularID Multipla, cn=JULIANA
CRISTINA MORELLI:46228134833
Dados: 2024.10.16 12:57:30 -03'00'

GRUPO DE CONTRATAÇÕES E LICITAÇÕES

Estudo Técnico Preliminar 9/2024

1. Informações Básicas

Número do processo:

2. Descrição da necessidade

Prestação de serviços comum continuados de manutenção predial, incluindo o fornecimento de mão de obra, dos materiais necessários e o respectivo descarte ecologicamente correto dos resíduos, visando á preservação das boas condições físicas, técnicas e operacionais de um imóvel, em conformidade com as necessidades descritas no Plano Básico de Manutenção Predial elaborado pelo Contratante.

Por se tratar de um serviço usual existente no mercado, em que iremos detalhar a execução do serviços pretendido, e não apresentado complexidade , tendo mão de obra qualificada , entendemos que a prestação de serviços comum .

Trata-se da contratação de serviços de manutenção predial, observando as modalidades preventiva e corretiva (com fornecimento de material e mão de obra) conjuntamente com a adaptação de espaços internos, cuja respectiva prestação deverá absorver o imóvel na Rua Iaiá , 126. Compreendendo o espaço de 15 pavimentos/ andares, divididos em lado A e lado B, medindo 741,15 m² cada andar, perfazendo-se um total de 9.634,95 m 2. Possui um auditório e refeitório no 1º andar, 3 copas, mais a garagem (subsolo) medindo 1.500 m2. Nesse sentido considerando o dever de zelar pelo patrimônio público, consoante estabelecido nos itens, inc. VI, art. 5 e inc. II , art. 7º do Decreto Estadual nº 42.817 de Janeiro de 1998, demonstra a expressiva essencialidade para realização da atividade administrativa promovida pela Pasta , justificando sua inclusão na dinâmica de contratação .

Com efeito, em que pese a necessidade de contratação possuir logicamente o conceito de auto evidência, quando tomada pela natureza do serviço em si mesmo, importa destacar importantes informações acerca das circunstâncias atuais do imóvel objeto da contratação, inclusive como forma de justificar o proporcional dimensionamento da necessidade pública em face da mensuração daquilo que deverá ser contratado para prover sua adequada satisfação, de modo que haja ajuste entre necessidades e resposta da administração . Considerando que o prédio possui andares em que atende a CPP e CMCP, com estruturas diferentes e que precisam ser adequados de acordo com a quantidade de colaboradores, também existe a possibilidade em receber outras Secretarias , necessitamos de profissionais qualificados para o melhor aproveitamento dos espaços e adequações considerando rede logica e demais informações que não comprometa a utilização do espaço com as mudanças de leiautes, com organização facilitando e agilizando as mudanças de andares e espaços. O prédio possui o contrato de manutenção predial com apenas dois profissionais de serviços gerais, fica comprovado de forma expressiva a necessidade de manutenção geral no prédio em todas áreas e adequações e valorização de espaço.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Centro Administrativo	Penha Aparecida Gomes

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Os requisitos da contratação se resumem nos padrões mínimos de qualidade descritos, bem como nas normas, projetos de normas e especificações técnicas aprovadas e/ou recomendadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas e legislação vigente. A Empresa deverá comprovar aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível com o objeto mediante apresentação de documentos que atestem sua qualificação técnica,

bem como sua regularidade jurídica, fiscal e trabalhista, conforme disposições .

Para comprovação de sua qualificação técnica, a Empresa deverá apresentar:

Certidão de registro de pessoa jurídica em nome do licitante, dentro do prazo de validade, expedida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, da Região a que está vinculada a sua sede.

No caso de LICITANTE ter sua sede fora do São Paulo, deverá providenciar registro ou visto no CREA-SP, na hipótese de sagrar-se vencedora da licitação, entre outros que forem solicitada no Termo de Referência e no Edital referente a sua habilitação.

Deverá comprovar a experiência mínima de 03 (três) anos na prestação de serviços similares, sendo aceito o somatório de atestados ou certidões de períodos diferentes, não havendo obrigatoriedade de os anos serem ininterruptos;

precisa comprovar que já executou contrato(s) com um mínimo de 50% (cinquenta por cento) do número de postos de trabalho a serem contratados;

Manutenção e operação contínuas comuns de conservação predial em instalações hidro sanitárias no setor de construção civil, em 50% da área de 9.634,95 m² ;

Manutenção e operação contínuas comuns em instalações elétricas, sendo a capacidade instalada mínima de 100.160 KVA;

Todos os serviços relativos a esta contratação se referem aos serviços de manutenção preventiva, corretiva (planejada e não planejada) e adaptações de espaços internos e serviços eventuais, compreendendo todas as ações e intervenções permanentes, periódicas ou pontuais e emergenciais nos sistemas, subsistemas, equipamentos e componentes prediais, que resultem, na manutenção do estado de uso ou de operação; adaptação; modernização pelo uso ou de operação, para que o patrimônio público, as condições de funcionalidade, segurança e conforto sejam garantidos.

Os serviços devem ser prestados de forma contínua, com predominância de mão de obra, especializada, devidamente habilitada e treinada para prestação de serviços de manutenção predial .

Os serviços previstos nesta contratação é de natureza continuada, tendo em vista sua especificidades e essencialidade, visando assegurar a integridade do patrimônio público de maneira rotineira e permanente, bem como garantir a infra-estrutura adequada para os serviços, assim, mantendo o bom funcionamento da instalação, logísticas e administrativas, de modo que a sua interrupção não possa comprometer o andamento das atividades do prédio .

A CONTRATADA deverá garantir toda a qualidade e cumprimento das metas e prazos dos serviços de manutenção, bem como, as condições de segurança das instalações prediais, conforto ambiental, higiene, entre outros para continuidade dos serviços , buscando a maior economicidade e menor impacto ambiental possível, obedecendo rigorosamente as portarias , normas técnicas e legislação vigentes.

A CONTRATADA deve ser especializada na prestação de serviços de comuns de manutenção de predial (preventiva e corretiva) e adaptações de espaços internos, de instalações prediais comerciais públicas ou privadas .

A CONTRATADA deverá responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como por todo e qualquer dano causado ao patrimônio, de acordo com os artigos

14 e de 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990), devendo ressarcir imediatamente a Administração em sua integralidade, ficando a Contratante autorizada a descontar da garantia, exigida no edital, ou dos pagamentos devidos à Contratada, o valor correspondente aos danos sofridos;

A CONTRATADA deverá manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação em conjunto com o plano básico de Manutenção predial;

A CONTRATADA deverá guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato.

Considerando que a sistemática do contrato vigente não atende as demandas do prédio, ampliando os serviços a serem executados, considerando a conservação e organização do patrimônio público dando o bom andamento das atividades da administração.

Considerando as informações acima com os seguintes serviços a serem prestados:

SERVIÇOS CONTINUADOS DE ADAPTAÇÃO DE ESPAÇOS INTERNOS:

Refere-se a execução de serviços continuados de arranjo físico dos elementos, visando proporcionar uma funcionabilidade ideal no espaço para melhor aproveitamento de áreas, objetivando a melhoria no conforto dos diversos ambientes, tais como: espaço, circulação, iluminação, ventilação e térmico, seja pela necessidade de melhorar o desempenho dos diversos setores internos, seja pela necessidade de criação de novos espaços e/ou departamentalização.

A seguir estão listados e caracterizados cada um desses serviços:

1.1 – Leiautes e Elaboração de Desenhos Técnicos:

Caberá à Contratada a elaboração de leiautes e dos desenhos técnicos relacionados com as atividades, assim entendidos os decorrentes de leiautes propriamente ditos e os relativos à arquitetura, ao mobiliário e às instalações com eles relacionados;

Caberá ainda à Contratada, a execução de desenhos técnicos, com o emprego de software tipo CAD, REVIT e SKETCHUP (licenciados em seu nome) relativos a leiautes, “as built” e cadastramento de imóvel.

O uso de cada software estará relacionado a natureza de cada atividade produzida, devendo ser empregado aquele que guarde maior pertinência técnica com o trabalho desenvolvido;

A Contratada deverá cientificar-se acerca dos serviços de rede lógica executados na dependência do prédio, considerando que precisará observar e respeitar tudo quanto já existir executado, estiver em execução e o que vier a se executar no futuro;

A contratada comprometer-se-á a manter sigilo integral de todo o trabalho produzido e constante, especialmente aqueles relacionados a leiautes de prédio;

Os serviços dos profissionais e técnicos da contratada serão executados mediante pedido da Fiscalização, através de e-mail ou através do software de gerenciamento de manutenção, e serão realizados nas dependências do Contratante;

No caso de reorganização de espaço, será indicado o nome do funcionário do setor solicitante, que centralizará as informações necessárias à elaboração do desenho, aprovará o estudo elaborado e confirmará, no final do trabalho, a sua execução;

Para subsidiar o dimensionamento dos serviços de leiaute, listamos a seguir, as etapas a serem cumpridas, após a autorização para execução:

- visita ao local;
- entrevista com usuários do setor para entendimento da ocupação pretendida;
- levantamento de áreas, dimensões e localização de pilares, portas e caixilhos que venham a interferir com a distribuição e cadastramento dos mobiliários; e equipamentos existentes (microcomputadores, mesas, impressoras etc.);
- elaboração do desenho do novo leiaute, com indicação de pontos de tomadas, pontos de rede lógica, iluminação, e disposição proposta;
- apresentação ao solicitante de cópia impressa em sulfite ou através de e-mail, a critério da contratante, para a aprovação e registro;
- manutenção de arquivo com cópia do leiaute, impresso em sulfite e aprovado pelo solicitante, com assinatura e carimbo;
- encaminhamento do leiaute aprovado para as equipes de instalações para análise e providências;
- agendamento da implantação;
- Armazenar os arquivos de leiautes em área do servidor a ser definida, para ser acessado pela Fiscalização;

1.2 – Padronização Gráfica:

Os desenhos deverão ser elaborados de acordo com as normas da ABNT, como, por exemplo, NBR-8196, NBR-8403, NBR-10067, NBR-10068, NBR-10126, NBR-10582, NBR-13142, tal

qual padrões da Secretaria e a todas as prescrições estabelecidas em códigos, leis ou normas relacionadas;

Os novos leiautes deverão conter identificação de tomadas de energia em local visível (com indicação de tensão), locadas conforme leiaute/malha de piso e necessidades do solicitante, cabos de sinais e nomes dos usuários. As mesas com equipamento de informática deverão conter símbolos indicativos (micro e impressora), também deverão ser locados outros equipamentos existentes;

A aprovação de cada trabalho pelo Contratante dar-se-á apenas após minucioso exame e execução pela Contratada dos eventuais ajustes necessários;

O prazo de execução e entrega dos desenhos será definido pelo Contratante, caso a caso, em função do grau de complexidade e da urgência, observando, em todo caso a razoabilidade e eficiência administrativa.

A contratada deverá apresentar dentro de 90 (noventa) dias, levantamento atualizado das instalações do prédio, constando componente, equipamentos etc., em forma de planilha classificada por local/tipo de instalação e “as built” de todas as salas. As planilhas deverão ser apresentadas em formato Excel e os desenhos em software tipo AUTOCAD, REVIT ou SKETCHUP, a depender da natureza técnica do trabalho produzido, bem como uma via impressa de todo o material (observado a melhor técnica e uso da impressão);

1.3– Implantação de Leiautes:

Identificação do mobiliário, equipamentos e demais objetos do ambiente, para correto posicionamento no leiaute futuro;

Acondicionamento em embalagens adequadas (caixas de papelão ou plástico resistente, dependendo do material acondicionado, que deverá ser fornecida pela contratada);

Desmontagem do mobiliário, estações de trabalho e divisórias;

Remoção e transporte horizontal/vertical do mobiliário, equipamentos e qualquer outro material existente na área, como lixeiras, caixas com materiais de escritório, quadros etc.;

Para perfeita integração com as demais equipes responsáveis pelas instalações elétricas, de telefonia e dados etc., assim como com outros setores da CONTRATANTE, responsáveis pelas impressoras, patrimônio e o setor de suporte/informática, deverá ser rigorosamente seguido o cronograma de implantação a ser fornecido pela CONTRATANTE;

Execução de montagem e/ou posicionamento mobiliário, conforme leiaute aprovado pela Contratante;

Atualização das placas de comunicação visual;

Elaboração do as built, para registro e arquivo para consultas futuras caso necessário;

1.4– Movimentação de Mobiliário, Materiais e Equipamentos:

A movimentação poderá ocorrer em função de implantação de novos leiautes, para a realização de outros serviços nos locais, tais como manutenção nos revestimentos de pisos, forros, pinturas etc., ou simplesmente para transferência de localidade, que pode se dar na dependência do prédio ;

A equipe a ser designada, em quantidade suficiente para atender ao cronograma de execução deverá estar munida de ferramentas, equipamentos e outros materiais adequados;

As caixas de papelão ou plástico serão fornecidas e montadas pela Contratada, que deverá auxiliar, caso solicitado, no acondicionamento dos materiais;

Ficarão a cargo do Contratante as providências relacionadas com a desconexão e conexão de todos os equipamentos (de informática, telefones, máquinas copiadoras, assim como as relativas à instalação de telefonia e cabo de sinal).

1.5 – Assessoria Técnica:

Os trabalhos de assessoria técnica objetivam o desenvolvimento de estudos e leiautes do prédio sob a responsabilidade da Contratante, dentre outros relacionados à natureza da atividade profissional de cada posto contratado, objeto deste Termo de Referência;

Serão realizados pela equipe técnica permanente, a elaboração de:

Leiautes de mobiliário;

Leiautes, alterações e elaboração de "as built" de equipamentos e instalações relacionados com os imóveis de uso do Contratante;

Estudos de modificações no imóvel visando à introdução de novos materiais, componentes ou atualização tecnológica, de forma a atender novas necessidades relacionadas com o uso e segurança do imóvel;

Estudos periódicos ou sempre que requeridos pela Administração, visando a melhoria do conforto funcional dos diversos ambientes, tais como: espaço, circulação, iluminação, ventilação e térmico, dentre outros;

Incluem-se também nesses serviços especificação técnica e pesquisa de materiais e equipamentos necessários à manutenção e conservação do patrimônio mobiliário e imobiliário objeto do presente Termo;

Os leiautes/especificações elaborados passarão a integrar o acervo técnico do Contratante, para consulta a e utilização futuras;

Parecer técnico, condução, supervisão e acompanhamento de serviços relacionados a cada especialidade profissional contratada, e que fazem parte do objeto desta contratação.

1.6 – Manutenção da Comunicação Visual do Prédio:

A Contratada será responsável pela manutenção da comunicação visual das dependências do Prédio, para tanto, deverá vistoriar periodicamente o estado das sinalizações, assim como a correção das informações;

Posteriormente, deverá comunicar ao Contratante a necessidade de substituição ou confecção de placas, que serão providenciadas pela Contratante;

Deverá ser providenciada sinalização temporária, para os locais que estiverem sem sinalização adequada, ou que devam sofrer alterações, que ficará a cargo da contratada;

2 - MANUTENÇÃO PREDIAL E MOBILIÁRIA:

A manutenção predial e mobiliaria, compreende as manutenções preventivas, corretivas e emergenciais.

Para a sua correta e adequada realização deverão ser obedecidos:

- As normas e especificações constantes no presente Termo de Referência;
- As normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, tais como NBR-5462, NBR-5674, NBR-14037, NBR-15575, dentre outras aplicáveis.
- As disposições legais da União e do Governo do Estado de São Paulo;
- Aos regulamentos das empresas concessionárias;
- As prescrições e recomendações dos fabricantes;
- As normas internacionais consagradas, na falta das normas da ABNT;
- Resolução N.º 1025/2009, do CONFEA.

Os serviços de manutenção preventiva e corretiva predial deverão ser realizados em todos os sistemas listados a seguir:

- Sistemas Mobiliários
- Sistema Elétrico;
- Sistema Hidráulico;
- Sistema Predial Civil;
- Sistemas Eletromecânicos, exceto elevadores e ar-condicionado;

2.1– Manutenção Preventiva:

Constam todas as atividades mínimas que deverão ser desenvolvidas pela CONTRATADA, concomitantemente e sem a necessidade de aprovação da respectiva ordem de serviço, do prédio que compõe o objeto da contratação. Constam também a periodicidade com que ocorrerão;

Periodicidade entende-se como sendo o período de tempo entre duas intervenções, iguais e sucessivas, sobre uma determinada parte ou componente de um sistema;

Uma intervenção de manutenção implica na verificação/inspeção e correção contínua e frequente de todos os componentes de um sistema, variando a frequência conforme estabelecido;

A periodicidade MENSAL, por exemplo, significa que no período de uma vez a cada 30 dias, todos os componentes referentes a um determinado sistema, passíveis de verificação, devem sofrer a intervenção de manutenção ao menos uma vez no período considerado.

Da mesma forma, devem ser entendidas as periodicidades semanais, quinzenais, trimestrais e semestrais.

A descrição dos serviços do Programa Básico de Manutenção Preventiva é sucinta, devendo ser entendido que toda intervenção de manutenção, seja de verificação, inspeção, medição, ensaio etc., deverá ser seguida de ação de correção, substituição, reparo, ajuste, calibração, conservação e limpeza, sempre que necessário, de modo a reconduzir a instalação às condições normais de funcionamento.

2.1.1– MOBILIÁRIOS E OUTROS ELEMENTOS DE MADEIRA:

2.1.1.1– MOBILIÁRIOS:

SERVIÇOS **MENSAIS** DE MANUTENÇÃO DE MOBILIÁRIOS:

- Inspecionar armários, quando necessário ajustar portas, prateleiras, puxadores e dobradiças e fechaduras;
- Inspecionar mesas, quando necessário ajustar tampos, gaveteiros, puxadores, etc;
- Inspecionar estado geral de pintura/verniz, procedendo-se aos retoques e/ou pintura;
- Inspecionar prateleiras, quando necessário ajustar fixação, nível;
- Inspecionar cadeiras, quando necessário ajustar encosto, assento, braços, rodízios e lubrificação;
- Inspecionar sofás, poltronas (encosto, assento, tecido, espuma, etc);

SERVIÇOS **TRIMESTRAIS** DE MANUTENÇÃO DE MOBILIÁRIOS:

- Inspecionar persianas, quando necessários ajustar mecanismos, lâminas, fixar tecidos etc.
- Inspecionar placas de comunicação visual quanto ao aspecto, limpeza, fixação e;
- identificação correta do ambiente; fazendo os ajustes necessários quando for o caso.

2.1.1.2- ESQUADRIAS DE MADEIRA SERVIÇOS **SEMESTRAIS** DE MANUTENÇÃO DE ESQUADRIAS:

- Inspecionar o funcionamento das portas e batentes, ajustar e lubrificar dobradiças, fechos, fechaduras e molas;

- Inspecionar o funcionamento das janelas, ajustar e lubrificar dobradiças, fechos e cremonas;
- Inspecionar fixação, trincas etc.
- Avaliação e análise de desgaste de pintura, retocando-os quando necessário;

2.1.1.3 – LAMBRIS E REVESTIMENTOS COM LÂMINA DE MADEIRA EM GERAL:

SERVIÇOS **SEMESTRAIS** DE MANUTENÇÃO DE LAMBRIS E REVESTIMENTOS COM LÂMINA DE MADEIRA:

- Inspecionar os revestimentos quanto ao aspecto, alinhamento e fixação do conjunto e efetuar ajustes e/ou colagem necessários;

2.1.1.4 - COMUNICAÇÃO VISUAL DOS PRÉDIO:

SERVIÇOS **MENSAIS** DE MANUTENÇÃO DA COMUNUNICAÇÃO VISUAL:

- Inspecionar o estado das sinalizações de salas e equipamentos, quanto ao aspecto, alinhamento, limpeza, seja das placas de sinalização, seja de números e letras e efetuar ajustes e/ou colagem necessários;
- Avaliar a necessidade de substituição e/ ou ajustes, quando for o caso, e comunicar ao Contratante para liberação dos serviços necessários;
- Providenciar a sinalização temporária, quando algum ambiente ou equipamento estiver sem sinalização adequada;

2.1.1.5– COBERTURAS

2.1.1.5.1 - LAJES

SERVIÇOS **SEMANAIS** DE MANUTENÇÃO EM LAJES:

- Inspecionar laje de cobertura removendo folhas e corpos estranhos, reparo e desobstrução dos pontos de escoamento;

SERVIÇOS **ANUAIS** DE MANUTENÇÃO EM LAJES:

- Inspecionar o estado de toda estrutura , no caso de existência de anomalias, a
- Fiscalização deverá ser comunicada para tomar as providencias necessárias;
- Inspecionar pontos de apoio das estruturas;
- Inspecionar estado da impermeabilização das lajes;

2.1.1.6 – INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

2.1.1.6.1 – CABINE PRIMÁRIA:

SERVIÇOS **MENSAIS** DE MANUTENÇÃO EM CABINE PRIMÁRIA / SECUNDÁRIA / CABINE DE BARRAMENTOS:

- Realizar levantamento de carga e emitir relatório técnico;
- Executar relatório técnico com inspeção termográfica;

SERVIÇOS **ANUAIS** DE MANUTENÇÃO EM CABINE PRIMÁRIA / SECUNDÁRIA / CABINE DE BARRAMENTOS:

- Limpar os isoladores e buchas nos cubículos;
- Inspecionar as partes metálicas (telas, hastes, etc.) quanto ao índice de oxidação;
- Inspecionar e limpar as chaves seccionadoras, fusíveis e disjuntores;
- Inspecionar o óleo isolante dos disjuntores de pequeno volume de óleo;
- Inspecionar, calibrar e testar todos os dispositivos de proteção (relés);
- Inspecionar os para-raios;

- Inspecionar e limpar o contato dos barramentos e conectores;
- Realizar ensaios e testes em equipamentos de proteção individual e coletiva, tais como luvas de borracha, tapetes, etc;
- Reapertar todas as conexões existentes;
- Realizar teste de resistência ôhmica de isolamento dos cabos de MT;
- Realizar teste de resistência ôhmica de isolamento do disjuntor de MT;
- Realizar teste de resistência ôhmica de isolamento das chaves seccionadoras de MT;
- Realizar teste de resistência ôhmica de isolamento do aterramento;
- Apresentar relatório técnico dos testes de resistência ôhmica de isolamento dos cabos; disjuntores e chaves seccionadoras de MT e aterramento.

2.1.1.6.2 – TRANSFORMADORES:

SERVIÇOS **DIÁRIOS** DE MANUTENÇÃO EM TRANSFORMADORES:

- Inspecionar e anotar a tensão entre fases e fase/neutro/terra no secundário;

SERVIÇOS **MENSAIS** DE MANUTENÇÃO EM TRANSFORMADORES:

- Inspecionar temperatura e o nível de óleo;
- Inspecionar ruído e vibrações anormais;

SERVIÇOS **ANUAIS** DE MANUTENÇÃO EM TRANSFORMADORES:

- Reapertar todas as conexões elétricas e mecânicas da MT e BT;
- Inspecionar o tanque e radiadores quanto a vazamentos e ferrugens, cordoalha, conexões de aterramento;
- Analisar o óleo isolante e emissão de laudo;
- Limpeza dos transformadores;
- Realizar temo vácuo ou troca de óleo, se necessário;
- Realizar teste de resistência ôhmica de isolamento dos contatos BT e MT do transformador;
- Realizar teste de resistência ôhmica de isolamento do transformador de potencial e corrente;
- Apresentar relatório técnico dos testes de resistência ôhmica de isolamento do transformador de potencial e corrente;

2.1.1.6.3 QUADRO DE TRANSFERÊNCIA AUTOMÁTICA:

SERVIÇOS **DIÁRIOS** DE MANUTENÇÃO EM QUADRO DE TRANSFERÊNCIA AUTOMÁTICA:

- Inspecionar módulo eletrônico e monitoramento de instrumentos de medição e tensão de bateria, frequência de fases e outros;

SERVIÇOS **QUINZENAIS** DE MANUTENÇÃO EM QUADRO DE TRANSFERÊNCIA AUTOMÁTICA:

- Inspecionar todos os componentes mecânicos e eletroeletrônicos e o funcionamento manual e automático do comando do microprocessador

SERVIÇOS **MENSAIS** DE MANUTENÇÃO EM QUADRO DE TRANSFERÊNCIA AUTOMÁTICA:

- Inspecionar todas as ligações dos quadros, conexões e contatos elétricos;

- Inspecionar funcionamento de disjuntores, contatos de contadoras auxiliares, contatos de relês, chaves de transferência, conexões com cabos, funcionamento de transformadores, chaves reversoras de partida e comutadoras;
- Inspecionar operações dos relês de tempo, sobrecargas, falta de fase e sensor de tensão;
- Testar conjunto (operação completa) em vazio, inspecionando ocorrência e correção de defeitos;
- Limpeza geral das canaletas de passagem e cabeamento;

SERVIÇOS **TRIMESTRAIS** DE MANUTENÇÃO EM QUADRO DE TRANSFERÊNCIA AUTOMÁTICA:

- Reapertar conexões, disjuntores, barramento, terminais de contatos, aterramentos
- Limpeza geral dos quadros;

SERVIÇOS **ANUAIS** DE MANUTENÇÃO EM QUADRO DE TRANSFERÊNCIA AUTOMÁTICA:

- Limpar barramentos;
- Combater a corrosão e retocar pintura do quadro.

2.1.1.6.4 PAINÉIS DE MT E/OU BT:

SERVIÇOS **SEMANAIS** DE MANUTENÇÃO EM PAINÉIS DE MT E/OU BT:

- Inspecionar os disjuntores e cuidar para que não superem as tabelas de
- amperagens máximas permitidas para cada quadro elétrico;
- Inspecionar as condições gerais de segurança no funcionamento do painel geral,
- verificar a existência de quaisquer anormalidades elétricas ou mecânicas (ruídos, odores) que possam caracterizar o mau funcionamento;

SERVIÇOS **MENSAIS** DE MANUTENÇÃO EM PAINÉIS DE MT E/OU

- Limpar externamente os painéis;
- Inspecionar os disjuntores: contatos de entrada e saída isoladores e conexões e
- regulação;
- Medir a corrente nos fios de alimentação;
- Inspecionar os cabos de alimentação para prevenir superaquecimento (estado de
- isolamento);
- Inspecionar o aterramento geral;
- Inspecionar o estado geral da corrosão;

SERVIÇOS **ANUAIS** EM PAINÉIS DE MT E/OU BT:

- Inspecionar os disjuntores principais, realizando limpeza, medição de resistência dos
- contatos, resistência de isolação, verificar acionamentos mecânicos, reaperto de bornes
- de ligação, fixação de equipamentos, componentes, ferragens e lubrificação dos contatos;
- Efetuar manobras de operação no quadro geral;
- Realizar termografia com emissão de relatório técnico.

2.1.1.6.5 - QUADROS DE DISTRIBUIÇÃO EM BT :

SERVIÇOS **MENSAIS** DE MANUTENÇÃO EM QUADROS DE DISTRIBUIÇÃO EM BT:

- Verificar a fixação e estado dos barramentos;
- Inspecionar o funcionamento dos disjuntores, chaves magnéticas, relês de
- sobrecarga, fusíveis e componentes internos e externos;

- Inspecionar o isolamento e aquecimento de condutores de alimentação;
- Inspecionar a existência de ruídos anormais, elétricos ou mecânicos, cheiros de queimados e outros;
- Medir e controlar a tensão e corrente;
- Reapertar parafusos de contato dos disjuntores e bornes de ligação das chaves magnéticas;
- Limpar externamente os quadros;

SERVIÇOS **SEMESTRAIS** DE MANUTENÇÃO EM QUADROS DE DISTRIBUIÇÃO EM BT:

- Combater a corrosão e retocar pintura dos quadros;

SERVIÇOS **ANUAIS** DE MANUTENÇÃO EM QUADROS DE DISTRIBUIÇÃO EM BT:

- Efetuar a limpeza geral de barramentos e conexões;
- Realizar termografia com emissão de relatório técnico.

2.1.1.6.6 - REDE DE ELETRODUTOS E ELETROCALHAS:

SERVIÇOS **SEMESTRAIS** DE MANUTENÇÃO NA REDE DE ELETRODUTOS E ELETROCALHAS:

- Inspecionar as tubulações aparentes (eletrodutos, eletrocalhas, canaletas etc.) efetuando limpeza, secagem (quando da presença de água ou umidade) reapert/reforço das conexões/junções (caixas, luvas, buchas, etc.) e dos elementos de fixação (abraçadeiras, vergalhões, garras, etc.); Eliminar focos de corrosão em tubulações aparentes e/ou caixas com tratamentos adequados (lixamento, aplicação de produtos anticorrosivos, pintura, etc);
- Inspecionar a continuidade do aterramento de eletrodutos/eletrocalhas metálicas, promovendo, quando necessário, as ligações para sua equipotencialização com o sistema de aterramento existentes- terra;

2.1.1.6.7 - FIAÇÕES E CONEXÕES ELÉTRICAS:

SERVIÇOS **TRIMESTRAIS** DE MANUTENÇÃO NAS FIAÇÕES E CONEXÕES ELÉTRICAS.

- Inspecionar o estado geral dos condutores; inclusive tensões e correntes dos circuitos;
- Identificação dos circuitos;

2.1.1.6.8 - ILUMINAÇÃO E TOMADAS:

SERVIÇOS **DIÁRIOS** DE MANUTENÇÃO NO SISTEMA DE ILUMINAÇÃO E TOMADAS:

- Inspecionar o funcionamento de todos os componentes do sistema de iluminação (interno e externo) e tomadas, inclusive dispositivos de comando automáticos (fotocélula, timer, minuteria etc.); lâmpadas internas externas, bem como troca ou substituição de componentes.

SERVIÇOS **TRIMESTRAIS** DE MANUTENÇÃO NO SISTEMA DE ILUMINAÇÃO E TOMADAS:

- Medir níveis de iluminação dos ambientes com a utilização de luxímetro;
- Efetuar limpeza geral do corpo das luminárias;

2.1.1.6.9 SPDA E ATERRAMENTO:

SERVIÇOS **MENSAIS** DE MANUTENÇÃO NO SISTEMA DE SPDA E ATERRAMENTO:

- Inspecionar se o conjunto, base, mastro, captor e demais itens encontram-se em posição adequada na edificação;
- Inspecionar o estado geral das conexões e isoladores, caixas de inspeção, hastes e soldas exotérmicas da malha e dos para-raios, eletrodutos, cabos de descida e aterramentos, procedendo a limpeza e reaperto;

SERVIÇOS **ANUAIS** DE MANUTENÇÃO NO SISTEMA DE SPDA E ATERRAMENTO:

- Inspecionar/testar a continuidade/integridade dos condutores de interligação e descida, conferindo se apresentam as bitolas mínimas recomendadas, eliminando ligações e/ou contatos indevidos, verificando se a(s) conexão(ões) a terra se encontra em perfeito estado;
- Inspecionar e medir malha de aterramento (normas ABNT/NEC25), com emissão de laudo técnico indicando necessidades de atualizações ou correções, com fornecimento de ART;

2.1.1.7 SISTEMAS HIDRÁULICO E SANITÁRIOS:

2.1.1.7.1 CAVALETE DE ENTRADA DE ÁGUA:

SERVIÇOS **DIÁRIOS** DE MANUTENÇÃO EM CAVALETES DE ENTRADA DE ÁGUA:

- Registrar a leitura individualmente de cada hidrômetro e emitir relatório e gráfico com as devidas considerações para comparação com a conta da Concessionária; Inspecionar as ligações e conexões, observando a existência de vazamentos e oxidação;
- Inspecionar o funcionamento do registro geral, examinando (posição aberta e fechada) as condições de vedação, caixa do hidrômetro, efetuando limpeza, lubrificação e reapertos de dobradiças e fechos da tampa, correção de focos de corrosão e retoques de pintura;

2.1.1.7.2 RESERVATÓRIO D'ÁGUA:

SERVIÇOS **DIÁRIOS** DE MANUTENÇÃO EM RESERVATÓRIO D'ÁGUA:

- Inspecionar e lubrificar os registros e válvulas dos barriletes e inspecionar a estanqueidade das flanges;
- Inspecionar os níveis dos diversos reservatórios e medidor de nível, torneira de boia, extravasor, sistema automático de funcionamento de bombas, registros, válvulas de pé de crivo e retenção;

SERVIÇOS **MENSAIS** DE MANUTENÇÃO EM RESERVATÓRIO D'ÁGUA:

- Inspecionar se há vazamentos e infiltrações de água através das paredes do reservatório;
- Inspecionar se a reserva técnica de incêndio está sendo mantida, registrando o nível observado;

SERVIÇOS **SEMESTRAIS** DE MANUTENÇÃO EM RESERVATÓRIO D'ÁGUA:

- Efetuar análise de potabilidade da água, em cada reservatório, mais os pontos críticos de consumo executada por laboratório especializado, apresentando relatório juntamente com o laudo técnico sobre a qualidade da água;
- Efetuar a limpeza geral do reservatório com produtos adequados e fazer a desinfecção bacteriológica;
- Examinar as condições do alçapão de acesso ao reservatório, procedendo, se necessário, as melhorias na vedação, a eliminação de ferrugens e pintura geral;
- Limpar os poços de drenagem;

- Inspecionar a impermeabilização do reservatório e emitir relatório fotográfico com as devidas considerações;

2.1.1.7.3 TUBULAÇÕES E CONEXÕES:

SERVIÇOS **SEMANAIS** DE MANUTENÇÃO EM TUBULAÇÕES E CONEXÕES:

- Inspecionar o funcionamento e a estanqueidade dos registros, ligações e conexões,

observando a existência de vazamentos e oxidação, corrigindo se necessário;

SERVIÇOS **QUINZENAIS** DE MANUTENÇÃO EM TUBULAÇÕES E CONEXÕES:

- Inspecionar os ralos e as caixas sifonadas;

SERVIÇOS **MENSAIS** DE MANUTENÇÃO EM TUBULAÇÕES E CONEXÕES:

- Inspecionar o estado de conservação e de desobstrução da rede de esgoto, até a interligação com a rede pública;

SERVIÇOS **TRIMESTRAIS** DE MANUTENÇÃO EM TUBULAÇÕES E CONEXÕES:

- Inspecionar o estado de conservação e fixação das tubulações aparentes, inibindo processos de deterioração com tratamento e pintura adequados;

SERVIÇOS **SEMESTRAIS** DE MANUTENÇÃO EM TUBULAÇÕES E CONEXÕES:

- Inspecionar quanto a estanqueidade da rede e dos acessórios;

2.1.1.7.4 – METAIS E LOUÇAS SANITÁRIAS:

SERVIÇOS **DIÁRIOS** DE MANUTENÇÃO EM LOUÇAS E METAIS.:

- Inspecionar a regulagem das válvulas dos mictórios e sanitários e observar vazamentos;
- Testar a operação de torneiras de uso geral, observar vazamentos e realizar reparos;
- Testar a operação de torneiras automáticas, efetuando regulagens de vazão, observar vazamentos e realizar reparos;
- Inspecionar sifões de pias, tanques e lavatórios, limpar e substituir se necessário;
- Inspecionar o estado de conservação dos metais, efetuando reapertos e/ ou colocação de peças de acabamentos faltantes;
- Inspecionar o estado geral das bacias sanitárias, desobstruir e/ ou substituir quando necessário;
- Inspecionar estado geral de pias, tanques, lavatórios e mictórios, limpar e substituir se necessário;
- Inspecionar estado geral de porta papel higiênico, porta papel toalha e porta sabonete líquido, limpar e substituir se necessário;

SERVIÇOS **MENSAIS** DE MANUTENÇÃO EM LOUÇAS E METAIS:

- Inspecionar os acoplamentos e anéis de vedação, condições e fixação de tubulações flexíveis aparentes;
- Inspecionar a regulagem das válvulas dos mictórios e sanitários e observar vazamentos;
- Testar a operação de torneiras de uso geral, observar vazamentos e realizar reparos;
- Testar a operação de torneiras automáticas, efetuando regulagens de vazão, observar vazamentos e realizar reparos;
- Inspecionar sifões de pias, tanques e lavatórios, limpar e substituir se necessário;

- Inspeccionar o estado de conservação dos metais, efetuando reapertos e/ ou colocação de peças de acabamentos faltantes;
- Inspeccionar o estado geral das bacias sanitárias, desobstruir e/ ou substituir quando necessário;
- Inspeccionar estado geral de pias, tanques, lavatórios e mictórios, limpar e substituir se necessário;
- Inspeccionar estado geral de porta papel higiênico, porta papel toalha e porta sabonete líquido, limpar e substituir se necessário;

SERVIÇOS **MENSAIS** DE MANUTENÇÃO EM LOUÇAS E METAIS:

- Inspeccionar os acoplamentos e anéis de vedação, condições e fixação de tubulações flexíveis aparentes;

2.1.1.7.5 – CAPTAÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS:

SERVIÇOS **MENSAIS** DE CAPTAÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS:

- Inspeccionar o estado de conservação (caixas de inspeção e tubulações) e o fluxo normal da rede de águas pluviais até a interligação com a rede pública e limpar se necessário;

SERVIÇOS **SEMESTRAIS** DE CAPTAÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS

- Inspeccionar o estado de conservação de canaletas e grelhas, e limpar se necessário;

2.1.1.7.6 – BOMBAS HIDRÁULICAS:

SERVIÇOS **DIÁRIOS** DE BOMBAS HIDRÁULICAS:

- Inspeccionar o funcionamento das bombas de recalque (principal e reserva) – drenagem e água fria, quanto ao sistema elétrico e mecânico;
- Inspeccionar as passagens internas das aberturas de ventilação dos motores;

SERVIÇOS **MENSAIS** DE BOMBAS HIDRÁULICAS:

- Efetuar manobras nas bombas e na rede de água;
- Inspeccionar as luvas de acoplamento;
- Inspeccionar as tubulações e as conexões hidráulicas;
- Inspeccionar vazamentos de água nas gaxetas dos registros e válvulas (gaveta, globo e retenção);
- Inspeccionar e limpar filtros de sucção e sistema de drenagem de água;
- Inspeccionar estado de base e dos elementos anti-vibração (coxins) e estado de acoplamento motor/bomba;
- Inspeccionar flanges, abraçadeiras, juntas flexíveis e mangotes;
- Inspeccionar focos de oxidação e corrigir;
- Inspeccionar, lubrificar mancais de rolamento e alinhamento de eixo das bombas;
- Inspeccionar ruídos e vibrações anormais;
- Inspeccionar temperaturas dos mancais dos motores;
- Limpar externamente a bomba e motor;

SERVIÇOS **SEMESTRAIS** DE BOMBAS HIDRÁULICAS:

- Testar a inversão para a bomba reserva ou vice-versa, quando for o caso, por
- períodos alternados de uma semana;
- Inspeccionar e limpar contatos elétricos;

SERVIÇOS **ANUAIS** DE BOMBAS HIDRÁULICAS:

- Inspeccionar selo mecânico;
- Inspeccionar válvula de retenção;
- Retocar pintura do conjunto motobomba, tubulações e acessórios;

2.1.1.7.7 - SISTEMA DE CAIXAS DE INSPEÇÃO (PASSAGEM, GORDURA E ESGOTO) SERVIÇOS **MENSAIS** DE CAIXAS DE INSPEÇÃO:

- Inspeccionar o estado geral de conservação das caixas de passagem, esgoto e gordura;

SERVIÇOS **SEMESTRAIS** DE CAIXAS DE INSPEÇÃO:

- Limpar as caixas de inspeção externas e interna do prédio, inclusive sucção;

2.1.1.8 – REVESTIMENTOS

2.1.1.8.1 - PISOS:

SERVIÇOS **TRIMESTRAIS** DE MANUTENÇÃO DE PISO:

- Avaliação e análise de pisos (tacos, mármore, porcelanatos, cerâmicos, laváveis, em mantas, em placas, cimentados, elevados, etc)

2.1.1.8.2 – PAREDES:

SERVIÇOS **TRIMESTRAIS** DE MANUTENÇÃO DE REVESTIMENTO DE PAREDES:

- Avaliação e análise de argamassas, recobrimento de paredes (riscos, fissuras, trincas, etc) ;
- Avaliação e análise de revestimentos em madeira (fixação, desgastes, cupins, etc);

SERVIÇOS **SEMESTRAIS** DE MANUTENÇÃO DE REVESTIMENTO DE PAREDES:

- Avaliação e análise de desgaste de pintura;

2.1.1.8.3 – FORROS:

SERVIÇOS **SEMESTRAIS** DE MANUTENÇÃO DE REVESTIMENTO DE FORRO:

- Avaliação e análise de forros, inclusive nivelamento para alertar sobre existência de anomalias na estrutura de fixação (madeira, placas de gesso, gesso acartonado, estuque);

2.1.1.8.4 – PAINÉIS DIVISÓRIOS:

SERVIÇOS **ANUAIS** DE MANUTENÇÃO DE PAINÉIS DIVISÓRIOS:

- Inspeção e reaperto dos sistemas de fixação (perfis de alumínio, parafusos);
- Inspeccionar painéis, rodapés, acabamentos procedendo-se os ajustes que venham a ser necessários;

2.1.1.8.5 – ESQUADRIAS METÁLICAS/GRADIS/PORTÕES

SERVIÇOS **MENSAIS** DE MANUTENÇÃO DE ESQUADRIAS:

- Inspeccionar portões mecânicos e eletrônicos, ajustar e lubrificar quando necessário;

SERVIÇOS **TRIMESTRAIS** DE MANUTENÇÃO DE ESQUADRIAS:

- Inspeccionar gradis, quando necessário refazer solda e tratar pontos de corrosão;
- Avaliação e análise de desgaste de pintura;
- Inspeccionar aterramento de gradis, ajustar quando necessário;

- Inspecionar e Lubrificar caixilhos de ferro;

2.1.1.8.6 – ÁREAS EXTERNAS:

SERVIÇOS **SEMANAIS** DE MANUTENÇÃO EXTERNA:

- Inspecionar áreas ajardinadas, retirando detritos, papéis e folhagens;

SERVIÇOS **MENSAIS** DE MANUTENÇÃO EXTERNA:

- Inspecionar pisos de calçadas, escadas e rampas, verificando trincas, fissuras, destacamentos, procedendo-se aos ajustes necessários;
- Inspecionar o estado geral de guias e sarjetas verificando alinhamento, destacamento de concreto, quebra, etc. procedendo-se aos ajustes necessários;
- Inspecionar e avaliar o estado geral de fachadas, quanto a elementos estruturais, seus revestimentos, deslocamento de argamassas ,fachada de vidro, fachada de pedra, brises, pintura, etc, procedendo-se aos ajustes necessários, observando as características do prédio;Inspeccionar alavancas, braços, fechos e acessórios de caixilhos

2.2 MANUTENÇÃO CORRETIVA:

A manutenção corretiva poderá ocorrer nas seguintes situações:

2.2.1 - MANUTENÇÃO CORRETIVA DE CORRENTE DA PREVENTIVA:

A Manutenção corretiva decorrente da preventiva será executada quando da quebra, ou funcionamento irregular, do(s) equipamento(s) ou qualquer de sua(s) parte(s). Esta constatação de quebra ou funcionamento irregular pode ser originária da manutenção preventiva, por observação da CONTRATADA ou por constatação da CONTRATANTE

A Manutenção Corretiva decorrente da preventiva consiste na execução dos serviços necessários para corrigir as causas e efeitos de ocorrências ou defeitos constatados nos sistemas com a finalidade de restabelecer suas condições normais e seguras de funcionamento.

Os serviços corretivos decorrentes das necessidades constatadas por ocasião das manutenções preventivas serão efetuados imediatamente, com objetivo de sanar qualquer defeito ocorrido nos sistemas descritos.

As correções serão realizadas após aprovação do CONTRATANTE; o técnico deverá comparecer após o chamado no prazo de até 2 horas, não sendo possível sanar o problema de imediato, terá outras 24 (vinte e quatro) horas para solucionar definitivamente o problema (após comunicação ao CONTRATANTE). Caso haja necessidade de prazo extra, haverá comunicação formal dos motivos ao CONTRATANTE, juntamente com apresentação de laudo técnico descrevendo o problema, que manifestará concordância ou não com novo prazo, a depender do caso concreto.

Sempre que exigida, seja como resultado da permanente supervisão, a ser efetuada pela CONTRATADA, ou por solicitação da fiscalização do CONTRATANTE, será executada a manutenção corretiva das instalações ou peças danificadas, objeto deste contrato, processando-se os ajustes e correções necessárias à correção de defeitos observados (advindos de desgaste, falhas ou acidentes).

Quando a manutenção corretiva demandar a substituição de peças, a gestão/ fiscalização deverá emitir ordem de serviço autorizando o reparo, cuja peça será remunerada com base nos preços ofertados, através da proposta de preços apresentada na licitação, casos

de serviços e insumos inexiste a administração pondera-se servir da planilhas de custos CDHU e SINAPI , entretanto a empresa deverá oferta o mesmo descontos dado em licitação na planilha e nos demais dispositivos estabelecidos .

2.2.2 - MANUTENÇÃO CORRETIVA PROGRAMADA:

Os serviços de manutenções corretivas programadas serão aqueles necessárias em função de mudanças de leiautes, departamentalização, reconfiguração de salas, desgastes naturais pelo decurso de tempo ou a partir de outras necessidades identificadas pela Administração (exemplo: execução de paredes de drywall, aplicação de forro de gesso, substituição de vidros (com mão de obra específica de assentador), troca de película da fachada, recuperação de piso de madeira, vinílico, elevado, substituição de piso frio, colocação de revestimentos diversos, dentre outras atividades análogas). Esses serviços serão precedidos de Pedido de Intervenção (PI), emitidos pelo Contratante, que dará origem a um orçamento prévio produzido pela contratada, submetido a análise e autorização da contratante, com base nos preços ofertados na licitação, através da proposta de preços e nos demais dispositivos estabelecidos desta contratação.

Os serviços corretivos programados serão executados de acordo com cronograma estabelecido pela Contratante e estão relacionados na (planilha de serviços corretivos) casos de serviços e insumos inexiste a administração pondera-se servir das planilhas de custos CDHU e SINAPI, entretanto a empresa deverá oferta o mesmo desconto dado em licitação na planilha.

As manutenções corretivas programadas, devem ser precedidas de solicitação registrada pelo CONTRATANTE na Central de Atendimento da CONTRATADA, através do software de gerenciamento ou através de e-mail;

2.2.2.1 PRINCIPAIS SERVIÇOS ABRANGIDOS NA MANUTENÇÃO CORRETIVA:

Os serviços de manutenção corretiva nos sistemas predial mobiliário, civil, elétrico e hidráulico incluirão o fornecimento total de peças, materiais, equipamentos e ferramentas necessários à sua execução do prédio, objeto deste estudo técnico preliminar .

Deverão sempre seguir os catálogos técnicos, quando aplicáveis;

MOBILIÁRIO E ELEMENTOS DE MADEIRA:

A manutenção corretiva no sistema mobiliário consiste em efetuar as substituições que se fizerem necessárias para ajustes e pequenos reparos nos armários, mesas, cadeiras, gaveteiros e demais componentes no que tange às dobradiças, fechaduras, corrediças, estabilidade e outros aspectos para um bom funcionamento;

Elementos de Madeira / Componentes Especiais: Manutenção dos elementos de madeira, lambris, revestimentos em laminado melamínico ou de madeira, com a substituição das partes danificadas, como portas, fechaduras, dobradiças, batentes.

Alvenarias e Outros Elementos Divisórios: As alvenarias de vedação a serem executadas ou removidas, deverão obedecer a orientação do responsável da contratante, sempre observando

a não intervenção nas características estruturais do prédio, sendo que os materiais deverão sempre que possível acompanhar o existente. Outros elementos, tais como divisórias, elementos vazados, placas de granilite ou painéis divisórios, seguem o mesmo critério acima.

Elementos Metálicos / Componentes Especiais: Manutenção dos elementos metálicos, com a substituição das partes danificadas, observando o padrão existente.

Cobertura: Revisão e manutenção na cobertura visando a eliminação de vazamentos e falhas. As, águas furçadas, rufos, condutores, calhas e ou reparada quando a mesma apresentar deformações.

Forro e Estrutura de sustentação: Todo forro e estrutura deverão ser revisados e reparados conforme o seu revestimento, podendo ser substituído, parcialmente ou em sua totalidade conforme a situação encontrada.

Impermeabilização: As lajes, vigas-calhas e reservatórios que estiverem apresentando vazamentos e infiltrações deverão ser impermeabilizadas de acordo com as características de cada um.

Revestimentos: Os revestimentos de tetos e paredes que apresentarem sinais de soltura ou danos deverão ser removidos e refeitos, sempre observando a não intervenção nas características estruturais do prédio, conforme o padrão existente, ou por outro material designado pela fiscalização.

Pisos: Os pisos danificados, de acordo com a orientação da Fiscalização, deverão ser removidos e refeitos total ou parcialmente segundo a sua necessidade, sempre observando a não intervenção nas características estruturais do prédio. Nos casos de pisos de madeira, vinílicos, cerâmicos, laminados ou de outro tipo de acabamento, estes deverão ser substituídos por materiais iguais ou equivalentes. No caso de material equivalente, antes de sua instalação, deverá ser aprovado pela fiscalização.

Vidros: Deverão ser substituídos os vidros quebrados ou faltantes no mesmo padrão existente. Quando os caixilhos forem novos, colocar vidros lisos ou fantasia na espessura mínima de 4mm.

Pintura: Deverá ser removida a existente que apresentar falhas ou soltura, sempre observando a não intervenção nas características estruturais do prédio, com posterior retoque de massa e recobrimento com duas ou mais demãos conforme a necessidade. Para caso de pinturas especiais, deverão ser seguidas as especificações do fabricante.

As esquadrias de madeira deverão ser lixadas e emassadas com massa própria para a sua adequada regularização e posterior pintura em óleo, esmalte ou verniz. As de ferro deverão ser lixadas e tratadas com tinta anti-ferruginosa para a posterior pintura em óleo, grafite ou esmalte.

Em caso de necessidade de aquisição de produtos de madeira, deverá ser observado o Decreto Estadual n.º 66.819/2022 (CADMADEIRA);

Instalações Hidráulicas e Sanitárias: Reparos nas instalações hidráulicas como segue:

Rede de água fria: eliminação de vazamentos em tubulações e aparelhos com substituição de peças necessárias; inclusive registros, conexões, bombas, elemento filtrante, etc.;

Rede de esgoto: esgotamento da fossa quando existente ou execução de nova, quando necessário; substituição de tubulações, ralos, caixas sifonadas, grelhas, etc.;

Aparelhos e metais sanitários: substituição de peças danificadas, tais como: torneiras, sifões, tubo de ligação, louças sanitárias, acabamentos etc.;

Instalações Elétricas: Reparos nas instalações elétricas como segue:

As instalações elétricas, pela importância e perigo que podem gerar quando mal utilizada e instalada, deverá estar sempre em perfeitas condições de uso.

Os critérios adotados deverão ser os mais rigorosos e precisos, principalmente devido ao tipo de usuários a que se destina.

Reparos ou substituição em geral que possam ser necessários nas instalações elétricas como segue :

- Entrada de energia e seus componentes (portas, caixas, seccionadoras, cabos, terminais, etc)
- Quadro geral e seus componentes (tampas, disjuntores, barramentos, terminais, etc)
- Quadros de distribuição e seus componentes (tampas, disjuntores, barramentos, terminais, etc)
- Enfição e tubulações: fios, cabos, eletrodutos, eletrocalhas, fixações , etc
- Sistema de para-raios: aterramentos, hastes, cordoalhas, fitas de alumínio, conectores gaiolas de Faraday, etc;
- Alta tensão, Cabine primária: transformadores, disjuntores; relê falta de fase; etc;
- Aparelhos de iluminação e tomadas: luminárias, refletores, soquetes, reatores, lâmpadas, tomadas, interruptores, etc

Serviços Complementares: Deverão ser observadas as condições das áreas externas no entorno das edificações verificando as necessidades de reparos dos componentes afins tais como muros, pisos, quadra, canaletas, etc.

Serviços de Chaveiro (Auxiliar de Serviços Gerais):

A Contratada será responsável pelos serviços de execução de chaves para mobiliários, porta s e demais elementos que serão solicitados conforme necessidade pela CONTRATANTE, que deverão ser realizados pelo posto de Auxiliar de Serviços Gerais com conhecimento /experiência neste tipo de atividade. O custo de material deverá ser arcado pela CONTRATADA.

2.2.3- Manutenção Emergencial e/ ou de Urgência

2.2.3.1 - Manutenção Emergencial:

São serviços ocasionados por circunstâncias acidentais em situações críticas, cujos acontecimentos perigosos ou fortuitos possam pôr em risco pessoas e/ou instalações do prédio (áreas internas e externas), objeto de prestação de serviços.

A manutenção emergencial compreende um serviço não planejado para efetuar reparos e/ou ajustes a fim de sanar defeitos que possam trazer prejuízos imediatos sem o devido conserto;

2.2.3.2 - Manutenção de Urgência:

São todos os serviços que a critério da CONTRATANTE, sejam considerados de urgência e que não puderem se precedidos de uma programação antecipada;

As condições gerais para execução das manutenções emergenciais e/ou de urgência seguirão os mesmos cuidados das manutenções corretivas citadas ;

As manutenções corretivas ou emergenciais e/ ou de urgência, devem ser precedidas de solicitação registrada pelo CONTRATANTE na Central de Atendimento da CONTRATADA, através do software de gerenciamento;

Nessa categoria de Manutenção Emergencial e/ ou de Urgência, podemos destacar os seguintes serviços dentre outros que possam vir a ocorrer:

Movimentação de Mobiliário, Materiais e Equipamentos:

A movimentação poderá ocorrer em função de implantação de novos leiautes, para a realização de outros serviços nos locais, tais como manutenção nos revestimentos de pisos, forros, pinturas, etc., ou simplesmente para transferência de localidade, internamente;

A equipe a ser designada, em quantidade suficiente para atender ao cronograma de execução deverá estar munida de ferramentas, equipamentos e outros materiais adequados;

Ficarão a cargo do Contratante as providências relacionadas com a desconexão e conexão de todos os equipamentos (de informática, telefones, máquinas copiadoras, assim como as relativas à instalação de telefonia e cabo de sinal, etc.).

2.2.4 DO SISTEMA (SOFTWARE) DE GERENCIAMENTO DE ORDENS DE SERVIÇO

Dentre as funcionalidades, o sistema deverá apresentar operações de cadastro, orçamento, gestão de pedidos/OS, entre outros, devendo possuir também:

Funcionalidades operacionais:

Operação via internet;

Segurança de acesso;

Ferramentas para importação/exportação de cadastros e dados operacionais; e

Codificação personalizada/customização de cadastros

Recursos cadastrais:

Cadastro dos componentes e sistemas da edificação;

Organização da área de manutenção;

Cadastro de fornecedores;

Controle das garantias de fabricantes e fornecedores;

Cadastro de materiais e equipamentos;

Cadastro de empregados;

Cadastro de tipos de manutenção; e

Cadastro de centros de custo.

Planejamento:

Plano de manutenção; e

Registro de programações.

Operação e controle:

Registro de ordens de serviço (OS);

Controle de ordens de serviço e coleta de dados via smartphone ou tablet;

Controle dos serviços prestados;

Controle de custos, consumo de materiais, tempo de atendimento, parada de equipamentos etc.;

Controle de recursos humanos;

Controle de frequência dos empregados;

Controle de serviços terceirizados;

Controle de estoque e relatórios de materiais utilizados;

Análise de causas e efeitos de ocorrências; e

Relatórios gerenciais e de acompanhamento de OS.

Determinação de ações para solucionar desvios no cumprimento dos termos do Plano Básico de Manutenção Predial;

Especificação de formulário de avaliação da qualidade dos serviços prestados, de modo a permitir o monitoramento da evolução do desempenho da Contratada.

– Treinamento da Equipe de fiscalização/gestão

Caberá a contratada realizar a capacitação de técnicos da Secretaria de Parcerias em Investimentos, definidos pela equipe de fiscalização ou Gestor do contrato, para operar tal sistema, sem qualquer ônus adicional a contratante.

A contratada deverá ainda especificar a carga horária do curso que deverá promover para a referida capacitação a ser realizado mediante acordo conjunto entre as partes, definindo local e horário de realização do curso, não podendo ultrapassar o prazo de 10 (dez) dias a partir da assinatura do contrato.

Obs.: O software deverá ser utilizado por via WEB.

A Contratante apresentará no ato da assinatura do contrato o cronograma com as prioridades a serem executadas com base no relatório de engenharia, em que estudou as necessidades do prédio.

Os prazos máximos para o início da execução dos serviços de manutenção predial após a formalização do chamado dependerão de sua natureza, ou seja, serviços de caráter corretivo ou de conservação, sem a necessidade de troca ou substituição de materiais, serviços de propriedade corretiva, com a necessidade de substituição ou aplicação de materiais e, ainda, os serviços emergenciais com ou sem a necessidade de substituição de materiais.

Cabe mencionar que as aferições a serem realizadas com a finalidade de providenciar o pagamento pelos serviços realizados serão efetuadas de acordo com a natureza do chamado, conforme demonstrado no quadro a seguir, facultando ao Contratante a aplicação de glosas em decorrência do não cumprimento do acordo de nível de serviço.

Natureza do Chamado	Prazo Máximo de Atendimento
Serviços de natureza corretiva ou de conservação sem a necessidade de troca ou substituição de materiais	Até 6 horas após o chamado
Serviços de natureza corretiva com a necessidade de substituição ou aplicação de materiais	Até 24 horas após o chamado
Serviços emergenciais com ou sem a necessidade de substituição de materiais	Até 2 horas após o chamado
Serviços de natureza corretiva programada	Conforme cronograma

ROTINAS A SEREM CUMPRIDAS

Os trabalhos deverão ser executados de forma a garantir os melhores resultados, cabendo à Contratada otimizar a gestão de seus recursos humanos, com vistas à qualidade dos serviços e à satisfação do Contratante, praticando produtividade adequada aos vários tipos de serviços em comprometimento com as boas práticas socioambientais.

A Contratada responsabilizar-se-á integralmente pelos serviços contratados, cumprindo, evidentemente, as disposições legais que interfiram em sua execução.

Além disso, a Contratada obriga-se a:

Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação que culminaram em sua contratação.

Providenciar e entregar ao Contratante, previamente ao início dos serviços, os seguintes documentos, considerados como parte integrante do contrato, dele fazendo parte para todos os efeitos:

- Plano Executivo de Manutenção Predial, elaborado pela Contratada;

- Cópia do recolhimento da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), conforme determina a Lei Federal no 6.496/1977 e suas alterações, relativa à execução dos serviços, e definindo o Responsável Técnico devidamente habilitado na especialidade;
- Cópia da comunicação prévia, protocolada junto à Delegacia Regional do Trabalho (DRT) ou suas subdelegacias, conforme determina a Portaria nº 3.214/1978, a Norma Regulamentadora nº 18, do Ministério do Trabalho, e a Lei Federal no 6.514, de 22 de dezembro de 1977; e
- Planejamento prévio das atividades a serem realizadas em cada fase do serviço, após a formalização do contrato, de acordo com as Normas Regulamentadoras previstas nas Portarias no 3.214/1978, do Ministério do Trabalho, e nº 6.730/2020, da Secretaria Especial de Previdência e Trabalho do Ministério da Economia, bem como na Lei Federal no 6.514, de 22 de dezembro de 1977, destacando-se:
 - Relação dos profissionais do Serviço Especializado em Engenharia de Segurança e em Medicina do Trabalho (SEESMT) e designados de segurança e medicina do trabalho;
 - Relação de membros da CIPA ou designados;
 - Programas de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO);
 - Termo Declaratório do Perfil Profissiográfico Previdenciário (PPP);
 - Relação de profissionais que executarão as atividades do contrato;
 - Análise Preliminar de Riscos (APR);
 - Relação de cargo/função versus EPI;
 - Programa de Gerenciamento de Riscos (PGR), conforme Portaria nº 6.730, de 09 de março de 2020, e Norma Regulamentadora nº 01, da Secretaria Especial de Previdência e Trabalho do Ministério da Economia;
 - Programa de treinamentos e palestras de segurança, higiene e saúde do trabalho; e
 - Plano de emergências.

A Contratada deve estar alinhada com a Resolução do Comitê Diretivo nº 02, de 30 de agosto de 2016, atualizada pela Resolução CD nº 04, de 04 de julho de 2018, que determinou o cronograma de implantação progressiva do Sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas (eSocial).

Implantar, de forma adequada e estruturada, planificação, execução e supervisão permanente dos serviços, mantendo, durante os horários combinados, suporte para dar atendimento a eventuais necessidades para a continuidade dos serviços.

Realizar exames de saúde periódicos a cada 12 (doze) meses, incluindo os admissionais /demissionais e exames específicos, de acordo com as normas vigentes, de todo pessoal envolvido no serviço, arcando com as despesas, e apresentando ao Contratante os laudos, quando solicitados.

Manter perfeito e regular controle sobre o estado de saúde dos profissionais a fim de providenciar a substituição, de imediato, em caso de doença incompatível com a função.

Manter política de boas práticas ambientais na gestão de suprimentos, especialmente quanto à aquisição e descarte de materiais de reposição, bem como dos resíduos dos processos de manutenção, de maneira geral.

Cumprir os postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal e as normas internas de segurança e medicina do trabalho.

Manter regular e atualizado seu cadastro e documentação junto aos órgãos competentes, cumprindo todas as exigências legais e operacionais estabelecidas por estes.

Disponibilizar a tempo, em boas condições técnicas e em consonância com os princípios da preservação ambiental todo material e equipamento considerados na composição de todos os serviços contemplados na especificação do escopo do contrato.

Manter em perfeitas condições de uso as dependências e os equipamentos vinculados à execução do serviço, responsabilizando-se por eventuais extravios ou quebras.

Assumir total e exclusiva responsabilidade por qualquer ônus ou encargos relacionados com seus profissionais na prestação do serviço objeto do contrato, sejam eles decorrentes de legislação trabalhista, social, previdenciária e/ou ambiental, incluídas as indenizações por acidentes, moléstias ou outras de natureza profissional e/ou ocupacional.

Fornecer, obrigatoriamente, remuneração e benefícios pactuados pelos sindicatos representativos (laboral e patronal) em Convenção Coletiva de Trabalho aos profissionais envolvidos na prestação dos serviços.

Manter planejamento de esquemas alternativos de trabalho e planos de contingência para situações emergenciais, tais como: falta de água, energia elétrica, gás, vapor, quebra de equipamentos, greves e outros, assegurando a manutenção dos serviços objeto do contrato.

Reconhecer que é a única e exclusiva responsável por danos ou prejuízos que vier a causar ao Contratante, coisa ou propriedade de terceiros em decorrência da execução do objeto, ou danos advindos de qualquer comportamento de seus profissionais em serviço, correndo às suas expensas, sem quaisquer ônus para o Contratante, ressarcimento ou indenizações que tais danos ou prejuízos possam causar;

A Contratada deve observar a legislação trabalhista, inclusive quanto à jornada de trabalho e outras disposições previstas em normas coletivas das categorias profissionais;

Reciclagem ou destinação adequada dos resíduos gerados nas atividades, objeto da contratação.

5. Levantamento de Mercado

Conforme Manual Orientativo para a prestação de serviços de Manutenção Predial de Imóveis. Os preços referências com base tabelas **SISTEMA NACIONAL DE PREÇOS E ÍNDICES PARA A CONSTRUÇÃO CIVIL (SINAPI)** do IBGE (Valores para o estado de São Paulo) e **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO**

ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU – Boletim Referencial de Custos (Relatório de Insumos e Serviços), considerando a possibilidade de serviços não estarem que alguns serviços específicos não existe nas planilhas de boletim referencial , tendo em vista a peculiaridade do prédio, a empresa que elaborou o plano básico de manutenção predial fez pesquisa de mercado em decorrência da previsão no plano básico apresentado pela empresa especializada .

6. Descrição da solução como um todo

O serviço de manutenção predial funciona como um prolongador da vida útil do imóvel, que por sua vez é definida pela NBR 15.575-1 e por outras normas aplicáveis , no sentido de mantê-las em boas condições de funcionamento e habitabilidade. A CONTRATADA receberá, logo após a assinatura do contrato, a primeira Ordem de Serviço (OS) para a realização de MANUTENÇÃO CORRETIVA , tendo em vista o relatório e plano básico de Manutenção apresentado pela empresa de engenharia em que fez um levantamento das necessidades do prédio . Após a conclusão da Manutenção Corretiva a CONTRATADA iniciará a execução do Plano Básico de Manutenção Predial Preventiva, devendo elaborar uma proposta de cronograma conforme previsto para as verificações mensais do prédio .

Os serviços previstos para serem executados durante toda a vigência do contrato, estão incluídos na Planilha de Itens .

A solução indicada a contratação de empresa especializada para prestação de serviços continuados comuns , com fornecimento de mão-de-obra, para a manutenção de prédios, equipamentos e instalações – redes e instalações elétricas, telefônicas, hidrossanitárias, manutenção de bombas d'água, sistema de proteção de descargas atmosféricas (SPDA) existentes, reconstituição de alvenaria, estruturas de concreto e/ou metálica, fundações, cobertura, revestimentos, forros, esquadrias, divisórias, soleiras, pintura, serviços de impermeabilização, carpintaria, louças, metais sanitários, peças de granitos, calçadas, pisos, drenagens, capina , adequação de leiautes das salas e áreas comuns para melhor aproveitamento, não menos considerando a necessidade de movimentação de materiais, mobiliário e equipamentos e demais disciplina inerentes , no edifício da Secretaria de Parcerias em Investimentos do Estado de São Paulo.

Esses serviços serão classificados em uma escala de prioridades e urgências para atendimento - afim de restabelecer o funcionamento da instalação afetada, com segurança e habitabilidade.

As solicitações EMERGENCIAIS terão prazo de atendimento de até 2 (duas) horas , de acordo com a classificação a seguir: RISCOS A ESTRUTURA FÍSICA DO IMÓVEL; Trinca ou qualquer evento parecido que comprometa estrutura física do imóvel. Queda de forro da sala dos servidores ou área de atendimento RISCO A INTEGRIDADE FÍSICA DE SERVIDORES; Fiação exposta risco de choque elétrico.

A CONTRATADA deverá disponibilizar e manter a disposição do contrato ferramentas e equipamentos necessários a realização as atividades objeto deste estudo técnico preliminar, observando a natureza das atribuições dos postos profissionais contratados, de modo que não haja descontinuidade de sua prestação em virtude da ausência de ferramentas e equipamentos.

Os materiais a serem utilizados nas manutenções preventivas serão divididas em três categoriais, sendo:

Materiais de Consumo Básico (relativos à Manutenção Preventiva):

Serão considerados materiais de consumo básico para a manutenção Preventiva predial, aqueles inerentes as inspeções e necessários à limpeza e à conservação dos equipamentos e instalações cuja manutenção seja objeto deste contrato, tais como: estopa, solventes, desengraxantes, detergentes, graxa, lixas, brocas, serras, pincéis, trinchas, fita isolante, veda rosca, lona plástica, produtos de higienização de reservatórios, etc.). Esses materiais serão fornecidos pela CONTRATADA, e não terão seus custos ressarcidos pela CONTRATANTE, devendo, portanto, propostos pelas empresas interessadas no certame.

A seguir Quadro dos principais – podendo ser exigidos outros de custos e características equivalentes – materiais básicos que deverão ser fornecidos pela Contratada durante a execução dos serviços:

I.i) Quadro de Materiais de Consumo Básico

ITEM	DESCRIÇÃO DOS PRINCIPAIS MATERIAS DE CONSUMO BÁSICO
01	Abraçadeira
02	Adesivo para PVC
03	Adesivo base borracha silicone
04	Aguarrás
05	Álcool absoluto 92º
06	Anilina
07	Arame
08	Brocas
09	Bucha de nylon

10	Cascola
11	Cascorez
12	Cola super bonder
13	Detergentes
14	Desengraxantes
15	Disco de corte
16	Esponja de aço
17	Estopa branca
18	Fio jumper P/L
19	Fita isolante
20	Fita vedante de teflon
21	Fita zebrada (sinalização)
22	Fita crepe (25 e 50 mm)
23	Gomalaca
24	Graxas
25	Lamina de serra
26	Lixa ferro (100 a 240)
27	Lixa parede (60 a 240)
28	Lixa madeira (60 a 150)
29	Lixa d'água 360

30	<i>Lixa pano oxido alumínio</i>
31	<i>Lixa papel oxido alumínio</i>
32	<i>Lona plástica preta</i>
33	<i>Parafusos diversos</i>
34	<i>Pasta para soldar estanho</i>
35	<i>Plástico bolha</i>
36	<i>Produtos de higienização</i>
37	<i>Produtos para limpeza de itens de manutenção</i>
38	<i>Rebites</i>
39	<i>Serras</i>
40	<i>Silicone Bastão para revolver</i>
41	<i>Solda estanho em barra</i>
42	<i>Solda estanho rolo</i>
43	<i>Suporte de rolo para pintura</i>
44	<i>Solventes</i>
45	<i>Thinner</i>
46	<i>Trincha</i>
47	<i>Vaselina liquida</i>
48	<i>Vaselina pasta</i>

49

*Chaves virgens tipo gorge e/ou Yale***iii) Materiais Necessários a Manutenção Corretiva decorrente da Preventiva (insumos de reposição):**

Serão considerados materiais de reposição para a manutenção corretiva decorrente da preventiva predial, aqueles detectados durante as inspeções e que necessitem substituição em função de quebra ou mau funcionamento, tais como: (disjuntores, lâmpadas, soquetes, reatores, tomadas, interruptores, canoplas, válvulas, sifões, etc.).

Esses insumos serão fornecidos pela CONTRATADA e remunerados através dos valores apresentados na proposta de preços advindas da licitação, cuja referência de preços é a tabela da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU – Boletim Referencial de Custos (Relatório de Insumos e Serviços) versão 193- Data base: Fev/2024 e Sistema Nacional de Preços e Índices para a Construção Civil -SINAPI.(Valores para o estado de São Paulo) Data base: Abr /2024, que deverá ser indicado em campo próprio da Planilha de composição de Preços Unitários - Anexo II .

Para aquisição destes insumos de reposição pertinentes ao desenvolvimento dos trabalhos objeto desta contratação, será fixado e limitado um valor estimativo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais, que será administrado conforme a conveniência administrativa e de acordo com a situação fática do momento.

A relação dos insumos de reposição encontra-se estabelecida planilha de composição de insumos no anexo II , casos de serviços e insumos inexistente a administração pondera-se servir da planilhas de custos CDHU e SINAPI, entretanto a empresa deverá oferta o mesmo descontos dado em licitação na planilha.

Materiais necessários à Manutenção Corretiva Programada:

A Contratada será responsável pelo fornecimento de materiais bem como da mão de obra para a execução dos serviços de manutenção corretiva programada.

Esses serviços serão remunerados conforme proposta de preços advindas de licitação, cuja referência de preços é a tabela da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU – Boletim Referencial de Custos (Relatório de Insumos e Serviços) versão 193 - Data base: fev /2024 e Sistema Nacional de Preços e Índices para a Construção Civil -SINAPI.(Valores para o estado de São Paulo) Data base: Abr/2024 versão- , que deverá ser indicado em campo próprio da Planilha de composição de Preços Unitários - Anexo II .

A relação dos serviços de manutenção corretiva programada encontra-se estabelecida no Anexo II, sendo possível a utilização dos serviços que consta nos boletins referenciais de custos.

Premissas Gerais para o fornecimento de Materiais para as Manutenções Preventivas e e Corretivas :

Todos os materiais e componentes a serem trocadas deverão ter características equivalentes ou superiores daquelas substituídas, em relação à marca, tipo, modelo, acabamento, tamanho, bitolas, etc. A administração precisará autorizar qualquer troca ou substituição de materiais e componentes.

A responsabilidade da garantia deverá ser fornecida pela contratada;

Todos os materiais e componentes devem ser originais, adquiridos originalmente pelo fabricante, novos e sem uso prévio;

Será admitida a utilização de componentes similares, desde que comprovada sua compatibilidade;

Todos os componentes devem ser fornecidos em embalagens invioláveis e original do fabricante de maneira que possibilite sua rastreabilidade;

O controle e guarda de materiais e componentes adquiridos é de responsabilidade da CONTRATADA.

caso o insumo de reposição ou serviço de manutenção corretiva programada não conste nas relações estabelecidas dos subitens ii e iii , poderá a administração servir-se de outros desde que constantes nas tabelas **sistema nacional de preços e índices para a construção civil (SINAPI)** do ibge (valores para o Estado de São Paulo) e **companhia de desenvolvimento habitacional e urbano do Estado de São Paulo –CDHU–** boletim referencial de custos (relatório de insumos e serviços), cuja observância dos preços limites da publicação vigente deverão ser obrigatoriamente observado;

De forma excepcional e desde que devidamente fundamentada, poderá a Administração autorizar a contratada a realizar a substituição de insumos de reposição ou execução de serviços de manutenção corretiva programada a partir do fornecimento de 03 orçamentos pela contratada, caso inexista estes insumos e serviços nas planilhas correspondentes (SINAPI e CDHU).

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

As quantidades previstos abaixo considerando a unidades de medidas para o composição de profissionais, insumos e serviços .

A tabela de insumos e serviços são quantidades estimadas , podendo alguns meses não ter utilização dos itens .

Considerando que o processo de manutenção vigente não possui o escopo do serviço a ser contratado , impossibilitando o levantamento de histórico, para utilizar como parâmetro . Tendo em vista a questão contratamos uma empresa para elaborar laudo de plano básico de manutenção predial em que resultou nos quantitativos abaixo.

EQUIPE TÉCNICA E OPERACIONAL PARA A MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA - BOLETIM REFERENCIAL SINAPI - REF. ABRIL/24 E BOLETIM REFERENCIAL - CDHU - REF. FEV/24

Descrição		
	Unid.	Quant. (a)
EQUIPE DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA		
Equipe Técnica		
Engenheiro Civil	mês	1,00
Engenheiro Eletricista	mês	1,00
Arquiteto Junior	hora	100,00
Técnico em Edificações	mês	2,00
Eletrotécnico	mês	1,00
Desenhista	hora	100,00
Técnico em Segurança do Trabalho	hora	50,00
Equipe Operacional		
Eletricista*	mês	2,00
Encanador	mês	1,00
Pedreiro	horas	100,00
Pintor	horas	100,00
auxiliar de serviços de gerais	mês	5,00
Auxiliar de eletricista	horas	176,00
Serralheiro	hora	80,00
Vidraceiro	hora	80,00
Marceneiro	mês	1,00

COMPOSIÇÃO DE INSUMOS - BOLETIM REFERENCIAL - CDHU - REF. FEV/24 E BOLETIM REFERENCIAL SINAPI - REF. ABRIL/24		
Descrição dos Insumos	Unid.	Quant.
Cimento CII-E-32 (sacos de 50 kg)	kg	100,0
Prego diversas	kg	1,0
CALHA GALVANIZADA No 24 DESENVOLVIMENTO 50CM	m	10,0
Aditivo hidrófugo de pega normal; ref. Vedacit, Sika 1 / Sika ou equivalente	L	5,0
Areia média lavada (a granel caçamba fechada)	m³	0,4
Rejunte flexível cores diversas, para áreas interna e externa, pisos e paredes, juntas de 2 a 10 mm	Kg	35,0
Argamassa colante industrializada para assentamento, uso interno, tipo AC-I, conforme NBR 14081	Kg	440,0
Cal hidratada (saco de 20 kg)	kg	10,0
Adesivo para tubos PVC	kg	2,5
Impermeabilização flexível à base polímeros acrílicos; ref. Denvercil Super/ Igoflex/ Vedapren / Viaflex branco ou equivalente	kg	180,0
Manta asfáltica com armadura filme de poliéster, tipo III-B, espessura de 4 mm, ref. Denvermanta III-B Denver Global, Torodin III-B Viapol, Premium Poliéster III-B Viapol ou equivalente	m²	172,5
Membrana de asfalto modificado com elastômeros cor preta, ref. Vedapren / Otto Baumgart, Denverpren SBS / Denver, Igoflex Preto / Sika ou equivalente	kg	45,0
Líquido de fundo (fundo preparador)	L	30,0
Massa corrida PVA; ref. Massa Corrida Suvnil, Massa Corrida, Coral, Metalatex da Sherwin Willians ou equivalente	L	175,0
Mini-disjuntor termomagnético, unipolar 127/220V, corrente de 10 até 32 A	un	10,0
Cabo de cobre flexível de 35 mm², isolamento 0,6/1kV - isolação HEPR 90°C	m	408,0
Cabo de cobre flexível de 4 mm², isolamento 0,6/1kV - isolação HEPR 90°C	m	510,0
Terminal de pressão para cabo 35mm²	un	20,0
Eletroduto de PVC corrugado flexível leve amarelo, DE= 32mm	m	550,0

Espelho em vidro cristal liso, espessura de 4 mm, colocado sobre a parede	m ²	5,0
Fita teflon de 18 mm	m	10,0
Válvula de retenção vertical em bronze 1 1/2"	un	1,0
Pedra britada usinada nº 1 posto obra	m ³	1,0
Vidro temperado serigrafado de 8 mm incolor - material	M ²	20,0
Tomada simples de sobrepor modelo universal 2P+T 10A 250V	uni	10,0
Reparo para válvula hidra	uni	6
Tampa plástica para bacia sanitária	uni	7
Tomada simples de sobrepor modelo universal 2P+T 10A 250V	uni	20
Canaleta em PVC na cor branca, de 20x12mm, sistema X, referência 30802x fabricação Pial Legrand ou equivalente	m	30
Interruptor com 1 tecla (simples), com placa	cj	15
Interruptor bipolar tecla dupla (simples), com placa	cj	20
Tomada 2P+T, 10A - 250V, completa; ref. 054343 da Pial Legrand ou equivalente	cj	10
Tomada 2P+T, 20A - 250V, completa; ref. 054344 da Pial Legrand ou equivalente	cj	10
Tomada de energia quadrada com rabicho, cor preta ou vermelha de 10 A, 250V, ref. VL 4.50.5.12/2PQ ou 4.50.5.12/2VQ da Valemam ou equivalente	uni	17
Plugue 2P+T de 10A 250V, ref. 615801 / 615811 / 615821 da Pial ou equivalente	uni	30
Plugue prolongador 2P+T 10 A 250 V, NBR 14136, ref. 615804 / 615814 / 615824 da Pial ou equivalente	uni	5
Módulo de tomada universal 2P+T de 10A - 250V, sistema X, para canaleta/perfilado, com encaixe rápido e tampa; ref. Tramontina, Fame, Pial Legrand ou equivalente	cj	25
Lâmpada LED 13,5W, base E-27, cor branca quente ou fria, bivolt, temperatura 3.000K ou 6500K, fluxo luminoso mínimo de 1400lm	uni	20
Mini-disjuntor termomagnético, bipolar 220/380V, corrente de 10 até 32A	uni	10
Mini-disjuntor termomagnético, bipolar 220/380V, corrente de 40 até 50A	uni	10
Mini-disjuntor termomagnético, bipolar 220/380V, corrente de 63A	uni	10
Porta corta-fogo classe P.90 de 100 x 210 cm, completa, com maçaneta tipo alavanca e batentes (NBR 11742)	un	1
Porta lisa com batente madeira - 62 x 210 cm	un	1
Porta lisa com batente madeira - 72 x 210 cm	un	1
Porta lisa com batente madeira - 82 x 210 cm	un	3
Porta lisa com batente madeira - 82 x 210 cmV	un	1
Porta lisa com batente madeira - 110 x 210 cm	un	1

COMPOSIÇÃO DE SERVIÇOS - BOLETIM REFERENCIAL - BOLETIM REFERENCIAL - CDHU - REF. FEV/24
E BOLETIM REFERENCIAL SINAPI - REF. ABRIL/24

Descrição dos Serviços	Unid.	Quant.
Andaime e balancim		
ANDAIME TUBULAR FACHADEIRO-MONTAGEM E DESMONTAGEM	m²	36
DEMOLICAO SEM REAPROVEITAMENTO		
Demolição de revestimento em massa		
DEMOLIÇÃO DE ARGAMASSAS, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO	m²	105
DEMOLIÇÃO DE REVESTIMENTO CERÂMICO, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO	m²	279
REMOCAO DE ENTULHO POR CACAMBA ESTACIONARIA 6M3 (PERMANENCIA 3 DIAS)	un	15
Limpeza da Fachada		
Lavagem de fachada	m²	3620,65
BALANCIM MANUAL LEVE COMPR=3.0M REMANEJAMENTO-MONTAGEM/DESMONTAGEM	un.	1
TELA DE POLIETILENO PARA PROTECAO DE FACHADA, INSTALACAO E RETIRADA COM ACESSORIOS DE INSTALACAO E SUSTENTACAO INCLUSOS	m²	1000
RETIRADA COM PROVAVEL REAPROVEITAMENTO		
Retirada de revestimentos sintéticos e metálicos		
Retirada de piso elevado telescópico metálico, inclusive estrutura de sustentação	m²	20
CONCRETO, MASSA E LASTRO		
Concreto e argamassa especial		
Argamassa graute	m³	2
Reparos, conservações e complementos - GRUPO 4		
Reparo superficial com argamassa polimérica (tixotrópica), bicomponente	m²	240
ALVENARIA		
Reparos, conservacoes e complementos - GRUPO 14		
Reparo em fissura com posterior aplicação de resina epóxi e repintura	m²	3,11
TELHAMENTO		
Calhas e rufos		
CALHA GALVANIZADA No 22 DESENVOLVIMENTO 55CM	m	10
REVESTIMENTO EM MASSA OU FUNDIDO NO LOCAL		
Regularização de base		
REBOCO LISO/ LUSTRADO E CILINDRADO COM ARGAMASSA CIMENTO E AREIA 1:1.5 COM IMPERME.E=5MM	m²	50
REGULARIZACAO PISO 1:3 DESEMPENADO E=4CM	m²	2
Revestimento em placa ceramica esmaltada		
Revestimento em placa cerâmica esmaltada de 20x20 cm, tipo monocolor, assentado e rejuntado com argamassa industrializada	m²	100
REVESTIMENTO EM PEDRA		
Granito		
PEITORIL DE ARDOSIA ESP.2CM LARG.18CM COM PINGADEIRA	m	1
Reparos, conservacoes e complementos - GRUPO 21		
PISO PODOTATIL DE BORRACHA ALERTA 25X25CM	m²	5
REVESTIMENTO NO FORRO		
Forro de gesso		
FORRO SANCA DE GESSO ACARTONADO L=0.40M	m²	100
Forro metálico		
FORRO SUSPENSO TIPO GRELHA METALICA	m²	100
ESQUADRIA E ELEMENTO EM VIDRO		

Vidro comum e laminado - Fachadas		
INSTALAÇÃO DE VIDRO LAMINADO 8MM, ENCAIXADO EM PERFIL U	m ²	200
Película adesiva para vidro da fachada	m ²	1000
Reparos, conservacoes e complementos - GRUPO 10		
Regulagem e troca das dobradiças danificadas nas esquadrias metálicas	m ²	60
PARAFUSO 80MM COM BUCHA PLASTICA S8 - PARA-RAIOS	un	95
Remoção e reposição do selante da esquadria	m	300
Borracha para vedação da esquadria	m	300
PORTA CORTA-FOGO 1.00X2.10M P90	un	1
REVESTIMENTOS INTERNOS		
Divisórias internas		
DIVISORIA TIPO NAVAL MEIO AQUARIO COM BANDEIRA DE VIDRO H=0.70M INCLUSOS PORTA, FERRAGENS E MO P/COLOCACAO	m ²	600
Pisos internos		
PISO ELEVADO COM ESTRUTURA EM AÇO, COMPOSTO POR PEDESTAIS E LONGARINAS.	m ²	250
ASSOALHO DE MADEIRA	m ²	250
PISO EM GRANITO APLICADO EM AMBIENTES INTERNOS	m ²	250
PISO VINÍLICO SEMI FLEXÍVEL EM PLACAS, PADRÃO LISO, ESPESSURA 3,2 MM, FIXADO COM COLA	m ²	250
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS		
Impermeabilizacao flexivel com membranas		
IMPERMEABILIZACAO DE BASE ACRILICA FLEXIVEL	m ²	90
IMPERMEABILIZACAO COM MANTA ALFALTICA ESTRUTURADA COM ARMADURA DE FILME DE POLIESTER E=4MM APLICADA SOBRE ADESIVO ASFALTICO	m ²	150
Reparos, conservacoes e complementos - GRUPO 11		
Remoção total da camada desgastada, limpeza e regularização da superfície, e posterior instalação de novo sistema de impermeabilização no local, de forma a garantir estanqueidade no reservatório	m ²	82
JUNTA DE DILATAÇAO COM MASTIQUE ELASTICO 2X2CM	m ²	150
Valvula de descarga ou para acionamento de metais sanitarios		
VALVULA DE RETENCAO VERTICAL BRONZE 1 1/2"	un	1
PINTURA		
Pintura em superficies de concreto / massa / gesso / pedras		
PINTURA LATEX ACRILICA INTERNO (LINHA STANDARD) SEM MASSA 2 DEMAOS	m ²	250
PINTURA EMASSAMENTO DE PAREDES/FORROS INTERNOS COM MASSA A BASE PVA	m ²	250
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS		
Quadro distribuicao de luz e forza de embutir universal		
QD.DE DISTRIBUICAO EM PVC PARA 16 DISJUNTORES - VAZIO	un	1
PLACA DE P.S. COM ESPESSURA DE 2MM, COM APLICACAO DE VINIL ADESIVO DIGITAL DE ALTA QUALIDADE DE 1.440 DPI - FIXACAO COM FITA DUPLA FACE 3M -	un	15
Barramentos		
PLACA DE POLICARBONATO VIRGEM 80X90CM ESP.3MM	un	25
Disjuntores		
DISJUNTOR (MINI) TERMOMAGNETICO MONOPOLAR 10 A 32A CURVA B OU C	un	35
Cabeamento		
CABO DE COBRE ISOLADO FLEXIVEL 0.6/1KV 35MM2	m	400
CABO DE COBRE ISOLADO FLEXIVEL 0.6/1KV 4MM2	m	500
TERMINAL REFORCADO DE PRESSAO PARA CABO DE 35MM2	un	20
CAIXA DE PASSAGEM COM TAMPA PARAFUSADA 25X25X9CM	un	20
ELETRODUTO PVC FLEXIVEL CORRUGADO AMARELO 32MM - MAT	m	500
Iluminação		
SENSOR DE PRESENCA COM FOTOCELULA PARA TETO - ELE	un	1

SPDA - Para raio		
Projeto de gerenciamento de risco e projetos de SPDA de dimensionamento dos subsistemas	vb	1
Iluminacao LED		
LUMINÁRIA DE LED PARA ILUMINAÇÃO PÚBLICA DE 33 W ATÉ 50 W-FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO	un	10
Reparos, conservacoes e complementos - GRUPO 13		
Projeto Retrofit das instalações elétricas	vb	1

8. Estimativa do Valor da Contratação

[Conteúdo Sigiloso | Justificativa: Em atendimento ao PARECER NPT n.º 85/2024 que orientou que o processo deverá ocorrer em sigilo o valor referencial .]

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

O objeto previsto da contratação será composto por conjuntos de serviços com características semelhantes que impossibilita a execução em divisões, podendo prejudicar a execução e o gerenciamento . A contratação dos serviço em um único item atendera melhor o objeto da contratação , considerando que os serviços necessita de histórico de execução ou andamento para para continuidade , sendo varias empresas com escopo especifico dificultaria a execução em um todo , considerando também o fracionamento do objeto irá aumentar o numero de mão de obras e que incidirá no valor .

Visando e economicidade e considerando que terá melhor fiscalização e responsabilidade dos serviços a serem executados.

Não haverá qualquer prejuízo para os licitantes considerando que já é pratica do mercado a contratação do serviço continuo com as especificações do objeto. O serviço computado de adaptação de espaço internos , faz parte do corpo do processo de Manutenção predial , tendo em visto que são os mesmo profissionais previstos, que irão atender as demandas que são atreladas ao mesmo escopo.

Neste caso , a contratação será única e indivisível , para assegurar a continuidade do atendimento dos serviços , considerando ganhos qualitativos e financeiros expostos .

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Sim , existe contratação correlata quanto ao Plano Básico de Manutenção Predial que incorporará ao termo de referência e este ETP .

A contratação de uma empresa especializada em laudos técnicos com profissional responsável para elaborar o Plano Básico com as demais especificações através do processo SEI 021.00000307/2024-93.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação não possui previsão no Plano de Contratações Anual, considerando a dispensa de sua elaboração para o ano de 2024, nos termos do artigo único das disposições transitórias do Decreto estadual nº 67.689, de 3 de maio de 2023

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Com a presente contratação a Secretaria almeja alcançar, sob os aspectos da economicidade, eficácia, eficiência e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais, e financeiros disponíveis, inclusive do ponto de vista da sustentabilidade ambiental.

Os resultados pretendidos irá vincular a execução e o bom andamento do prédio considerando que este imóvel há mais de 3 anos não passa por manutenção corretiva, pois o contrato não tinha esse escopo .

O prédio terá adequações em todas áreas para diminuir os transtornos . Também otimizará a necessita de otimização de espaço levando em consideração a rede logico e pontos de energia .

A contratação trará segurança aos servidores e bem -estar, tendo em vista que será possível o andamento da execução serviço em um todo para o atendimento da pasta .

13. Providências a serem Adotadas

A Secretaria contrato uma empresa especializada para elaboração de relatórios com a análise técnica do prédio referente a parte de hidráulica, elétrica com alguns aspectos estruturais e etc., ondem irá constar as necessidade do imóvel .

A gestão do contrato deverá acompanhar a execução do contrato juntamente a este relatório apresentados com as orientações e apontamentos.

Elaborar cronograma com todas as atividades necessárias à adequação do ambiente da organização para que a contratação surta seus efeitos e com os responsáveis por esses ajustes .

14. Possíveis Impactos Ambientais

Os possíveis impactos ambientais serão , considerando que a empresa deverá fazer os descartes em lugares autorizados conforme legislação e normas , as aquisições de materiais deverão seguir normas e decretos estaduais , para que não seja infringido.

Em caso de necessidade de aquisição de produtos de madeira, deverá ser observado o Decreto Estadual n.º 66.819/2022 (CADMADEIRA);

Mas ;

É obrigação da contratada a administração de situações emergenciais de acidentes com eficácia, mitigando os impactos aos empregados, colaboradores, usuários e ao meio ambiente;

A contratada deve conduzir suas ações em conformidade com os requisitos legais e regulamentos aplicáveis, observando também a legislação ambiental para a prevenção de adversidades ao meio ambiente e à saúde dos trabalhadores e envolvidos na prestação dos serviços;

A contratada deverá disponibilizar os equipamentos de Proteção individual (EPIs) aos trabalhadores para a execução das atividades de modo confortável, seguro e de acordo com as condições climáticas, favorecendo a qualidade de vida no ambiente de trabalho;

A contratada deverá orientar sobre o cumprimento, por parte dos funcionários, das normas internas e de Segurança e medicina do Trabalho, tais como prevenção de incêndio nas áreas da prestação de serviço, zelando pela segurança e pela saúde dos usuários e da circunvizinhança, também sobre a utilização de equipamentos e materiais de menor impacto ambiental;

A contratada deverá observar a Resolução CONAMA nº 401/2008, para a aquisição de pilhas e baterias para serem utilizadas nos equipamentos, bens e materiais de sua responsabilidade, respeitando os limites de metais pesados, como chumbo, cádmio e mercúrio;

É obrigação da contratada descartar, de forma ambientalmente adequada, todos os materiais e equipamentos utilizados na prestação de serviços.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

O serviço tem atendimento imprescindível para o funcionamento e andamento do prédio

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](#).

PENHA APARECIDA GOMES

Autoridade competente

CRISTIANE MARCELINA DE JESUS RODRIGUES RAMOS

ASSESSOR



Assinou eletronicamente em 05/09/2024 às 12:23:33.

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - Anexo I quadro de recurso humanos .docx (75.62 KB)
- Anexo II (sigiloso)
- Anexo III - ANEXO III AVALIAÇÃO Edital.pdf (267.98 KB)
- Anexo IV - Plano Básico de Manutenção Predial_SPI_Rev01.pdf (1.28 MB)
- Anexo V - Planilha de Periodicidade dos Serviços.pdf (359.79 KB)

Anexo III - ANEXO III AVALIAÇÃO Edital.pdf

ANEXO III

01- AVALIAÇÃO DA QUALIDADE DOS SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL

Este documento é parte integrante do Edital e deverá ser anexado a ele e ao contrato consequente da licitação. Deverão ser promovidas, quando for o caso, as devidas adequações em função das especificidades de cada contratação.

2 - INTRODUÇÃO

Este documento descreve o procedimento a ser adotado na gestão dos contratos de Prestação de Serviços de Manutenção Predial de Imóveis.

As atividades descritas neste documento deverão ser efetuadas periodicamente pela equipe responsável pela fiscalização/controle da execução dos serviços, gerando relatórios mensais de prestação dos serviços executados, que serão encaminhados ao gestor do contrato.

3- OBJETIVO

Definir e padronizar a avaliação de desempenho e qualidade dos serviços prestados pela Contratada na execução dos contratos de Prestação de Serviços de Manutenção Predial de Imóveis.

4- REGRAS GERAIS

A avaliação da Contratada na Prestação de Serviços de Manutenção Predial de Imóveis se faz por meio de análise dos seguintes aspectos:

- Desempenho profissional;
- Desempenho das atividades; e
- Gerenciamento.

a. CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO

No formulário “Avaliação de Qualidade dos Serviços”, devem ser atribuídos os valores 3 (três), 1 (um) e 0 (zero) para cada item avaliado, correspondente aos conceitos “Bom”, “Regular” e “Péssimo”, respectivamente.

- Bom: 3 (três) pontos;
- Regular: 1 (um) ponto;
- Péssimo: 0 (zero) ponto.

i. Condições Complementares

- ii. Na impossibilidade de se avaliar determinado item, este será desconsiderado.
- iii. Quando atribuídas notas 1 (um) e 0 (zero), a unidade responsável deverá realizar reunião com a Contratada, em prazo determinado em contrato, visando proporcionar ciência quanto ao desempenho dos trabalhos realizados naquele período de medição e avaliação.
- iv. Sempre que a Contratada solicitar prazo visando ao atendimento de determinado item, essa solicitação deverá ser formalizada, objetivando a análise do pedido pelo gestor do contrato. Nesse período, esse item não deverá ser analisado.

b. RESPONSABILIDADES

i. Equipe de Fiscalização

- Responsável pela avaliação da Contratada, utilizando o Formulário de Avaliação de Qualidade dos Serviços, e pelo encaminhamento de toda a documentação ao gestor do contrato, juntamente com as justificativas para os itens avaliados com notas 0 (zero) ou 1 (um).

ii. Gestor do Contrato

- Responsável pela consolidação das avaliações recebidas e pelo encaminhamento delas e do relatório das instalações à Contratada;
- Responsável pela solicitação de aplicação dos descontos cabíveis, garantindo a defesa prévia à Contratada; e
- Responsável pela emissão da Avaliação de Desempenho do Fornecedor –Parcial ou Final.

c. PROCESSO DE AVALIAÇÃO DE QUALIDADE

- i. Cabe a cada unidade, por meio da equipe responsável pela fiscalização do contrato e com base no Formulário de Avaliação de Qualidade dos Serviços, efetuar o acompanhamento do serviço prestado, registrando e arquivando as informações de forma a embasar a avaliação mensal da Contratada.
- ii. No final do mês de apuração, a equipe responsável pela fiscalização do contrato deverá encaminhar, em prazo cabível, os Formulários de Avaliação de Qualidade dos Serviços gerados no período, acompanhados das justificativas para os itens que receberam notas 0 (zero) ou 1 (um) para o gestor do contrato. Cabe a cada Unidade, por meio do respectivo gestor do contrato, mensalmente e com base em todos os Formulários de Avaliação de Qualidade dos Serviços gerados durante esse período, consolidar a

avaliação de desempenho da Contratada frente ao contrato firmado e encaminhar 1 (uma) via para a Contratada.

- iii. De posse dessa avaliação, o gestor do contrato deverá aplicar na medição seguinte os

descontos previstos nesse procedimento, garantindo defesa prévia à Contratada.

- iv. Cabe ao gestor do contrato encaminhar mensalmente à Contratada, no fechamento das medições, o Quadro-resumo demonstrando de forma acumulada e mês a mês o desempenho global da Contratada em relação aos conceitos alcançados por ela.

- v. Cabe ao gestor do contrato emitir, mensalmente e quando solicitada, a Avaliação de Desempenho do Fornecedor Parcial ou Final, consultando o Quadro-resumo e conceituando a Contratada como segue:

- Conceito Geral Bom e Desempenho Recomendado: quando a Contratada obtiver nota final acumulada igual ou superior a 6,75 (seis inteiros e setenta e cinco centésimos) e não tiver sofrido a incidência de percentuais de liberação ;
- Conceito Geral Regular e Desempenho Recomendado: quando a Contratada, apesar de obter nota final acumulada igual ou superior a 6,75 (seis inteiros e setenta e cinco centésimos), já tiver sofrido a incidência de percentuais de liberação; e
- Conceito Geral Péssimo e Desempenho não Recomendado: quando a Contratada, além de obter nota final acumulada inferior a 6,75 (seis inteiros e setenta e cinco centésimos), já tiver sofrido a incidência de percentuais.

5 PERCENTUAIS DE LIBERAÇÃO DAS FATURAS

5.1 As faturas apresentadas pela Contratada ao Contratante, para fins de pagamento, ficarão sujeitas à aplicação de um percentual de liberação vinculado à Avaliação da Qualidade dos Serviços, conforme quadro a seguir.

Percentual de Liberação	Nota Obtida na Avaliação
Liberação total da fatura	Nota total maior ou igual a 6,75 pontos
Liberação de 90% da fatura	Nota total maior ou igual a 5 e menor que 6,75 pontos ou 1 (uma) nota 0 (zero) em um dos itens de cada grupo avaliado
Liberação de 75% da fatura	Nota total abaixo de 5 pontos ou mais de 1 (uma) nota 0 (zero) nos itens de cada grupo avaliado

5.2 O gestor do contrato apurará o percentual de liberação devido em cada medição, em conformidade com o procedimento descrito no termo de referência e contrato, sem prejuízo da

aplicação das sanções e descontos cabíveis.

6 DOCUMENTAÇÃO DE APOIO

- 6.1 Formulário de Avaliação da Qualidade dos Serviços.
- 6.2 Instruções para o preenchimento do Formulário de Avaliação de Qualidade dos Serviços.
- 6.3 Relatório das Instalações e Quadro-resumo.

6.4 Formulário de Avaliação da Qualidade dos Serviços de Manutenção Predial

Contrato número:	Unidade:	Período:	Data:
Contratada:			
Responsável pela fiscalização:			
Gestor do contrato:			

Grupo 1 – Desempenho Profissional	Peso(a)	Nota (b)	Subtotal(c=axb)
Cumprimento das atividades	25%		
Atendimento segundo as rotinas estabelecidas/solicitadas	30%		
Qualificação/postura	30%		
Uniformes e Identificação	15%		
Total			

Grupo 2 – Desempenho das Atividades	Peso(a)	Nota (b)	Subtotal(c=axb)
Especificação técnica dos serviços	40%		
Equipamentos e acessórios	20%		
Atendimento às ocorrências	40%		
Total			

Grupo 3 – Administração e Gerenciamento	Peso(a)	Nota (b)	Subtotal(c=axb)
Periodicidade da supervisão	20%		
Gerenciamento das atividades operacionais	30%		
Atendimento às solicitações	25%		

Salários, benefícios e obrigações trabalhistas	25%		
Total			

Nota Final (Somatório das Notas Totais para os Grupos 1, 2 e 3)		
--	--	--

Nota final:	Assinatura do responsável pela fiscalização:	Assinatura do gestor do contrato:	Assinatura do responsável da Contratada:
-------------	--	-----------------------------------	--

6.5 Instruções para o Preenchimento do Formulário de Avaliação de Qualidade dos Serviços de Manutenção Predial

Os itens devem ser avaliados segundo os critérios abaixo.

Para cada item que não possa ser avaliado no momento, considerar item NÃO AVALIADO e anexar justificativa.

Grupo 1 – Pessoal	Notas: Bom (3), Regular (1), Péssimo (0)
Cumprimento das atividades	Cumprimento das atividades definidas nas especificações técnicas dos serviços e no contrato, tais como: Observar as Normas Regulamentadoras da Portaria nº 3.214, de 08 de junho de 1978, do Ministério do Trabalho, conforme determina a Lei Federal nº 6.514, de 22 de dezembro de 1977; Implantar, de forma adequada, a planificação, execução e supervisão permanente dos serviços; Prestar os serviços dentro dos parâmetros e rotinas estabelecidos; Selecionar e preparar rigorosamente os empregados que prestarão os serviços; Manter política de boas práticas ambientais na gestão de suprimentos; Fiscalizar a entrada e saída de materiais



	utilizados nos serviços de manutenção predial, mediante conferência das notas fiscais ou de controles próprios do Contratante; Colaborar nos casos de emergência ou abandono das instalações, visando à manutenção das condições de segurança; e Implantar prática de valores éticos e socioambientais.
Atendimento segundo as rotinas estabelecidas/solicitadas	Atender em tempo, qualidade e lugar as prescrições das ordens de serviço; Realizar as atividades de inspeção, conforme Plano Executivo de Manutenção Predial; e Executar, segundo o Plano Básico de Manutenção Predial, as atividades sob sua responsabilidade.
Qualificação/postura	Conduta dos empregados da Contratada com os funcionários do Contratante; e Qualificação e habilitação da mão de obra disponibilizada pela Contratada.
Uniformes e identificação	Uso de uniformes em perfeito estado de conservação e com aparência pessoal adequada; Identificação dos profissionais por meio de crachá de uso pessoal; e Utilização de equipamentos de proteção individual e uniformes adequados às tarefas que executam e às condições climáticas.

Grupo 2 – Desempenho Profissional	Notas: Bom (3), Regular (1), Péssimo (0)
Especificação técnica dos	Conformidade dos serviços prestados com o especificado no contrato e seus anexos.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO
Praça da República, 53 - CEP: 01045-000

serviços	
Equipamentos e acessórios	Utilização de equipamentos e acessórios (equipamentos de proteção individual) compatíveis, em bom estado (funcionalidade, conservação, higiene e limpeza) e adequados às tarefas que executam e às condições climáticas.
Atendimento às ocorrências	Atendimento das ocorrências dentro do prazo máximo estabelecido por cada natureza e na qualidade desejada, observada a eficácia da ação do vigilante diante da situação; Registro e controle diários das ocorrências do posto.

Grupo 3 – Gerenciamento	Notas: Bom (3), Regular (1), Péssimo (0)
Periodicidade da supervisão	▪ Execução de supervisão por parte da Contratada e na periodicidade acordada.
Gerenciamento das atividades operacionais	▪ Administração das atividades operacionais
Atendimento às solicitações	▪ Atendimento às solicitações da Contratante conforme condições estabelecidas no contrato.

6.5.1 . Comprovação do cumprimento das obrigações trabalhistas por parte da Contratada segundo o contrato



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO
Praça da República, 53 - CEP: 01045-000

	Documentos	Início da Prestação	Alteração no Quadro Empregados	Comprovação Anual	Comprovação Mensal
	Contrato de trabalho	X	X		
	Cursos de formação profissional e curso de reciclagem	X	X	X	
	Convenção/ Acordo/ Sentenças normativas	X		X	
	Registro de empregado (livro com número do registro e da CTPS)	X	X		
	RAIS	X		X	
	Folha de pagamento (férias, 13º salário, recolhimento previdenciário, salário-família, vale-transporte, vale-refeição, cesta básica, assistência médica e hospitalar, auxílio-funeral, seguro de vida e contribuição sindical que estejam previstos na legislação, convenção, acordo coletivo de trabalho ou sentença normativa aplicável)	X			X
Salários, benefícios e obrigações trabalhistas	Havendo a rescisão de contrato de trabalho de um profissional sob este contrato e substituição por outro, a Contratada se obriga a apresentar, em relação ao empregado cujo contrato se extinguir, os seguintes documentos: Termo de Rescisão de Contrato de Trabalho nos termos da legislação em vigor; ▪ Documento de concessão de aviso-prévio trabalhado ou indenizado; ▪ Recibo de entrega da Comunicação de Dispensa e do Requerimento de Seguro- Desemprego; ▪ Guia de Recolhimento Rescisório do FGTS em que conste o recolhimento do FGTS nos casos em que o trabalhador foi dispensado sem justa causa ou em caso de extinção do contrato por prazo				



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO
Praça da República, 53 - CEP: 01045-000

indeterminado; e

- Cópia do Atestado de Saúde Ocupacional (ASO) comprovando a realização de exame médico demissional.

6.6 Relatório das Instalações e Quadro-resumo – Prestação de Serviços de Manutenção Predial de Imóveis

Relatório das Instalações

Local de Prestação dos Serviços	Subtotal Grupo 1	Subtotal Grupo 2	Subtotal Grupo 3	Nota Final (Somatório das Notas Totais para os Grupos 1, 2 e 3)
Avaliação Global				

Quadro-resumo

Grupo	Mês												Média
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Grupo 1													
Grupo 2													
Grupo 3													
Total													

Anexo IV - Plano Básico de Manutenção Predial_SPI_Rev01. pdf



PLANO BÁSICO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

SECRETARIA DE PARCERIAS EM INVESTIMENTOS

R. Iaia, 162 - Itaim Bibi - São Paulo - SP

CEP: 04541-000



Elo Engenharia
Consultoria em Engenharia de Avaliações,
Diagnóstica e Levantamentos

2024

Central de Atendimento: (11) 4963-8300

Email: atendimento@eloengenharia.com.br

www.eloengenharia.com.br



RESUMO EXECUTIVO

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Tipo de Trabalho:	Plano Básico de Manutenção Predial
Contratante:	Secretaria de Parcerias em Investimentos (SPI)
CNPJ	96.480.850/0007-07
Tipo de Imóvel:	Condomínio Comercial de utilização pública
Endereço:	R. Iaiá, 162 - Itaim Bibi - São Paulo - SP, 04542-060
Data de Vistoria	08 de abril de 2024

QUALIFICAÇÕES DO CONTRATANTE

Secretaria de Parcerias em Investimentos (SPI)

Contato: Srta. Penha Aparecida Gomes

Email – penha.gomes@sp.gov.br

Contato: Srta. Cristiane Marcelina de Jesus Rodrigues

Email – cjrodrigues@sp.gov.br

IDENTIFICAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

Flavio Anselmo Genari Mendonça

Título Profissional: Engenheiro Civil, Especialista em Engenharia Diagnóstica e de Avaliações.

CREA: 0682583325



Matheus Noronha Mendonça

Título Profissional: Engenheiro Civil, Especialista em Engenharia Diagnóstica.

CREA: 5070897203

Aleksandro de Souza Santos

Título Profissional: Engenheiro Eletricista, Especialista em Projetos e Laudos Elétricos

CREA: 507013561



SUMÁRIO

RESUMO EXECUTIVO	2
QUALIFICAÇÕES DO CONTRATANTE	2
IDENTIFICAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS	2
SUMÁRIO	4
ESCOPO	5
CHECK LIST DA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA	5
CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO	6
LIMITAÇÕES E PRESSUPOSIÇÕES	8
INTRODUÇÃO	9
METODOLOGIA	9
HISTÓRICO	10
TERMINOLOGIA	10
CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	12
LOCALIZAÇÃO:	12
FACHADA:	14
PLANO DE AÇÃO SOBRE ANOMALIAS APONTADAS NO LAUDO DE INSPEÇÃO	16
LISTAGEM DAS AÇÕES PRIORITÁRIAS	33
ATIVIDADES PARA ROTINA DE INSPEÇÃO	35
PREVISÃO DE CUSTOS DO PLANO BÁSICO DE MANUTENÇÃO	40
RECOMENDAÇÕES E CONCLUSÕES	46
ENCERRAMENTO	48



ESCOPO

O presente documento atende às solicitações do **contratante** e está fundamentado nos dados colhidos em campo, tendo como finalidade elaborar o Plano Básico de Manutenção Predial.

Os resultados apresentados representam a situação constatada no período de aferição, de acordo com os nossos estudos, e fornecem os subsídios para a programação das manutenções futuras que devem ser orçadas de acordo com tal avaliação.

CHECK LIST DA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

- ☐ Matrícula
- ☐ IPTU
- ☒ Planta de Arquitetura
- ☐ Contrato de Prestação de Serviços
- ☐ Orçamento
- ☐ Memorial Descritivo
- ☒ Projeto Executivo
- ☐ Alvará de Construção

CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO

Esta avaliação foi elaborada segundo a seguinte normativa e referências:

- **NBR 5410** – Instalações elétricas de baixa tensão;
- **NBR 5419** – Proteção contra descargas atmosféricas;
- **NBR 5461** – Iluminação;
- **NBR 5626** – Sistemas prediais de água fria e água quente – Projeto, execução, operação e manutenção;
- **NBR 5674** - Manutenção de edificações – Procedimentos;
- **NBR 6118** - Projeto e execução de obras de concreto armado;
- **NBR 8160** - Sistemas prediais de esgoto sanitário – Projeto e execução;
- **NBR 9050** – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;
- **NBR 9077** – Saídas de emergência em edifícios;
- **NBR 9574** - Execução de Impermeabilização;
- **NBR 9574** - Impermeabilização – Seleção e projeto;
- **NBR 9952** – Manta asfáltica para impermeabilização;
- **NBR 10821-1** – Esquadrias para edificações – Parte 1: Esquadrias externas e internas - Terminologia;
- **NBR 10821-2** – Esquadrias para edificações – Parte 2: Esquadrias externas – Requisitos e classificação;
- **NBR 10821-4** – Esquadrias para edificações – Parte 4: Esquadrias externas – Requisitos adicionais de desempenho;
- **NBR 10821-5** – Esquadrias para edificações – Parte 5: Esquadrias externas – Instalação e manutenção;
- **NBR 10844** – Instalações prediais de águas pluviais;
- **NBR 10898** – Sistema de iluminação de emergência;
- **NBR 11742** – Porta Corta-fogo para saída de emergência;
- **NBR 12721** - Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção;
- **NBR 13752** - Perícias de Engenharia na Construção Civil;

- **NBR 13756** – Esquadrias de alumínio – Guarnição elastomérica em EPDM para vedação – Especificação;
- **NBR 14037** - Manual de operação, uso e manutenção das edificações - Conteúdo e recomendações para elaboração e apresentação;
- **NBR 14718**- Esquadrias – Guarda corpos para edificação – Requisitos, procedimentos e métodos de ensaio;
- **NBR 15526** – Redes de distribuição interna para gases combustíveis em instalações residenciais – Projeto e Execução;
- **NBR 15575-1** - Edificações Habitacionais – Desempenho (Requisitos Gerais);
- **NBR 15575-2** - Edificações Habitacionais – Desempenho (Sistemas Estruturais);
- **NBR 15575-3** - Edificações Habitacionais – Desempenho (Sistemas de Pisos);
- **NBR 15575-4** - Edificações Habitacionais – Desempenho (Sistemas de Vedações Verticais Internas e Externas);
- **NBR 15575-5** - Edificações Habitacionais – Desempenho (Sistemas de Coberturas);
- **NBR 15575-6** - Edificações Habitacionais – Desempenho (Sistemas Hidrossanitários);
- **NBR 16401-1** – Instalações de Ar Condicionado – Sistemas centrais e unitários – Parte 1: Projeto das Instalações;
- **NBR 16747** - Inspeção Predial – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimentos;
- **NBR 16537** – Acessibilidade – Sinalização tátil no piso – Diretrizes para elaboração de projetos e instalação;
- **NBR 16820** – Sistemas de sinalização de emergência – Projeto, requisitos e métodos de ensaio;
- **Diretrizes Técnicas de Inspeção Predial** – Instituto de Engenharia (07/10/2013)
- **Instrução Técnica nº21/2019** - Sistema de Proteção por Extintores de Incêndio.

LIMITAÇÕES E PRESSUPOSIÇÕES

Trazemos à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de Limitações e Suposições acompanha nossos laudos:

1. Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. Não foram realizadas averiguações profundas na documentação do imóvel e o presente estudo não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.
2. Informações de terceiros são colhidas com cuidado, mas não garantimos sua veracidade.
3. Presume-se que informações fornecidas pelo cliente são corretas, mas não garantimos sua veracidade. Não foram tomadas medidas no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas, e reservamos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro na informação cedida pelo cliente.
4. Não foram feitos ensaios de capacidade de carga e os projetos estruturais do empreendimento fornecidos não foram validados.
5. O relatório é dirigido ao cliente nomeado na capa, e a Elo Engenharia não deve responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho. Este relatório não poderá ser publicado em todo ou em parte, sem prévia autorização da Elo Engenharia.
6. As conclusões são pautadas unicamente na análise visual do evento mencionado.
7. O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade, ou inclui a responsabilidade da Elo Engenharia para detectar fraudes nos documentos.



INTRODUÇÃO

O presente trabalho desenvolve a análise do imóvel como um todo. As análises de caráter técnico serão elaboradas visando propor Plano de Ação para realizar as devidas manutenções no empreendimento, conforme apontado pelas análises feita em Laudo de Inspeção Predial. O Plano Básico de Manutenção Predial foi elaborado com base nos dados colhidos in loco, e com a fundamentação técnica das normas vigentes, considerando a inspeção visual de todos os ambientes e áreas de circulação do empreendimento supracitado. Foram realizadas inspeções nas fachadas com o auxílio da VANT (Veículo Aéreo Não Tripulável), e das áreas externas, bem como testes das condições físicas, técnicas e operacionais do imóvel.

OBJETIVO

Emissão de Plano Básico de Manutenção Predial sobre os sistemas e subsistemas do estabelecimento em epígrafe. O Plano tem como finalidade auxiliar na prevenção de anomalias futuras, bem como propor periodicidade de atividades preventivas com o intuito de manter o desempenho da edificação. Enfatizamos que não fazem parte do escopo do presente a realização de ensaios técnicos laboratoriais.

A vistoria na edificação ocorreu no dia **08/04/2023**.

METODOLOGIA

As análises realizadas, consistem em parametrizar as ações de manutenção no empreendimento, de forma a assegurar o desempenho e o estado de conservação adequados. O levantamento das informações ocorreu através da análise de documentação fornecida pela Contratante, bem como na realização de vistoria in loco, com o intuito de constatar eventuais anomalias visualmente identificadas por análise direta, in loco, de caráter qualitativo por amostragem da edificação como um todo e registros técnicos fotográficos.

HISTÓRICO

Segundo informações do contratante, o prédio que hoje abrigam as instalações da SPI compreende uma área total de 9.634,95 m², com 15 pavimentos, contendo 1 subsolo com área de 1.500m², térreo contendo auditório, refeitório, copas e áreas administrativas nos pavimentos tipo (2° ao 13°). A edificação, localizada na Rua Iaiá, 126, Itaim Bibi - São Paulo/SP, abrigou por muitos anos a sede da Dersa, onde ao longo de sua vida útil foram apresentadas algumas manutenções, porém sem o histórico delas. Após a mudança de ocupação, faz-se necessário a execução de reformas e atualizações técnicas no edifício, de forma a atender as necessidades da ocupação da SPI. Dessa forma, foi contratado empresa especializada para realizar diagnóstico e identificação do estado de conservação da edificação, de forma a elaborar Plano Básico de Manutenção predial.

TERMINOLOGIA

Empresa capacitada: organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional habilitado e que trabalhe sob responsabilidade de profissional habilitado.

Empresa especializada: organização ou profissional liberal que exerce função na qual são exigidas qualificação e competência técnica específicas;

Equipe de manutenção local: pessoas que realizam diversos serviços, tenham recebido orientação e possuam conhecimento de prevenção de riscos e acidentes;

Manutenção: conjunto de atividades para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e seus sistemas constituintes a fim de atender às necessidades e segurança dos usuários (NBR 14.037:2024);

Manutenção rotineira: atividades pertencentes ao fluxo constante de serviços, padronizados e cíclicos necessários para garantir o desempenho e manter o estado de conservação de uma edificação.

Manutenção corretiva: caracterizada por serviços que demandam ação ou intervenção imediata a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas, elementos ou componentes das edificações, ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários. (4.1.3.b. da NBR 5674:2024).



Manutenção preventiva: caracteriza-se por serviços cuja realização seja programada com antecedência, priorizando as solicitações dos usuários, estimativas da durabilidade esperada dos sistemas, elementos ou componentes das edificações em uso, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o seu estado de degradação.

Serviço de manutenção: intervenção realizada na edificação e seus sistemas, elementos ou componentes constituintes;

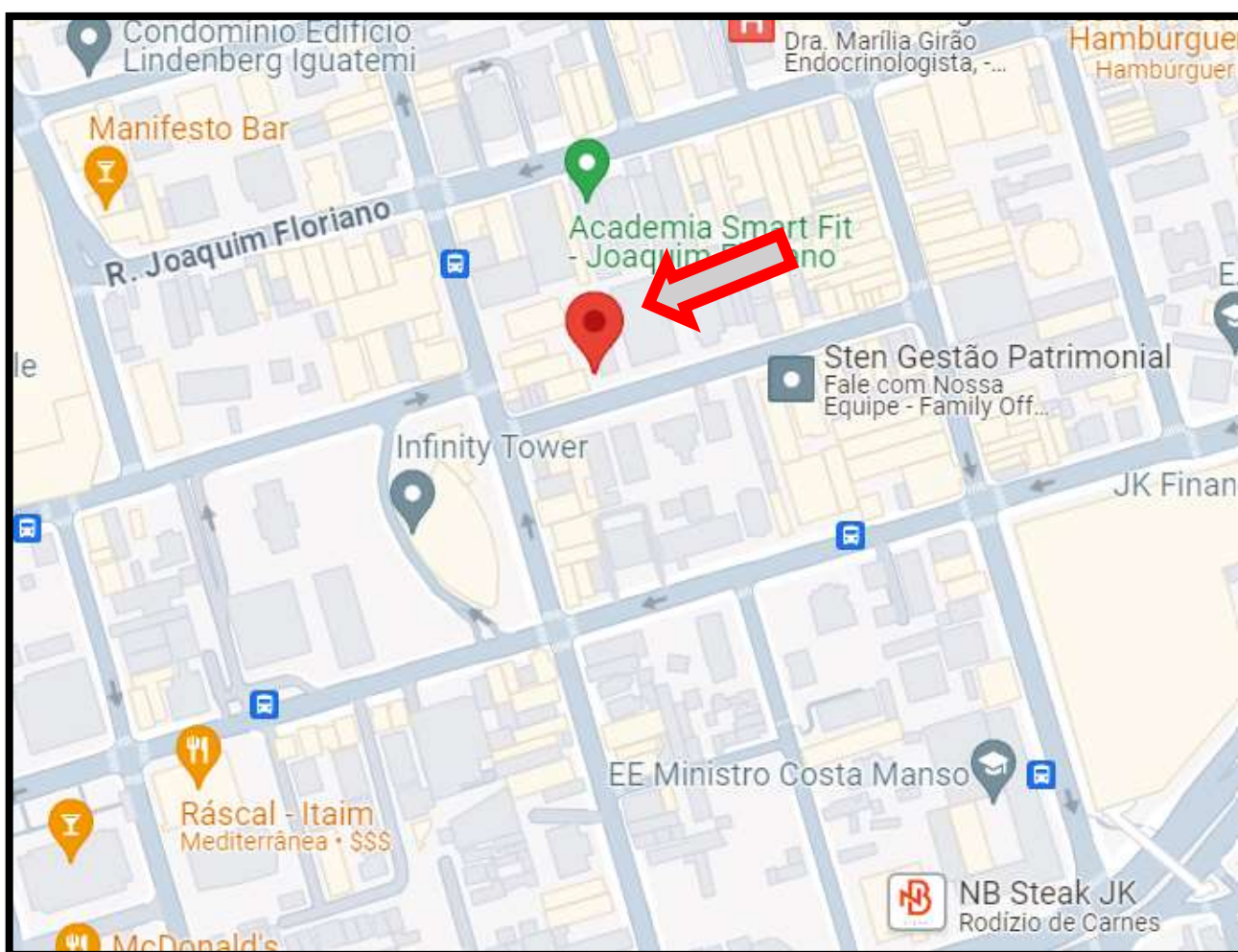
Sistema de manutenção: conjunto de procedimentos organizados para gerenciar os serviços de manutenção;



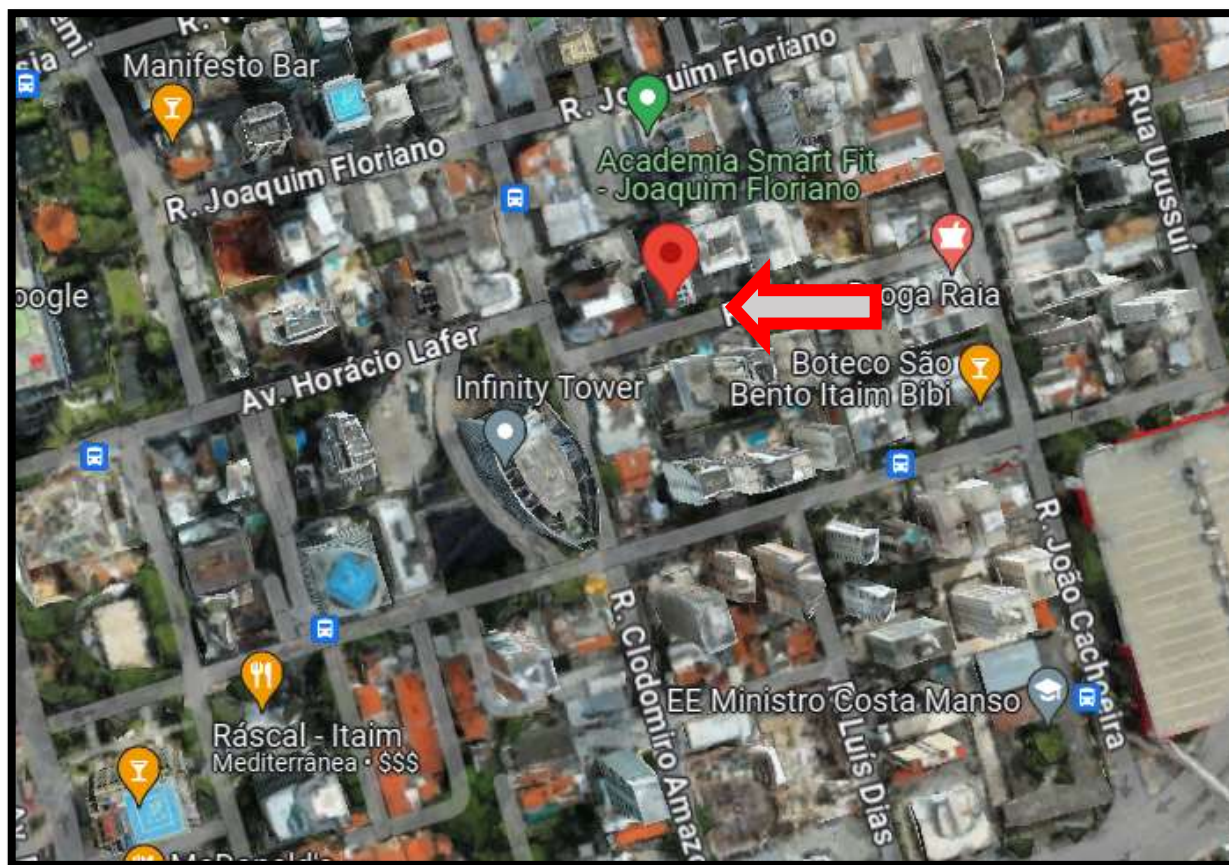
CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO:

R. Iaiá, 162 - Itaim Bibi - São Paulo - SP, 04542-060



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



CROQUI MACROREGIÃO

FACHADA:

REGISTRO TÉCNICO FOTOGRÁFICO 1 - FACHADA DO IMÓVEL



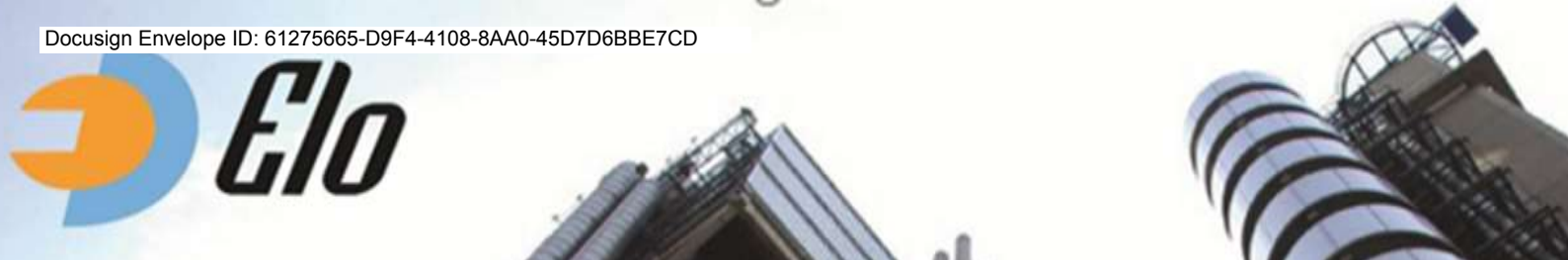
Trata-se de um empreendimento localizado à R. Iaiá, 162 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04542-060

DESCRIPTIVO DA EDIFICAÇÃO:

Edifício que abriga atualmente a Sede da SPI (Secretaria de Parcerias de Investimento) do Governo do Estado de São Paulo, composto por:

Área Total: 9.634,95 m²

Número de pavimentos: 15



Instalações: Subsolo, utilizado como estacionamento; auditório, refeitórios, copas, escritórios administrativos subdivididos em dois módulos ao longo dos pavimentos 2 a 13, casa de máquinas dos elevadores, barrilete, laje técnica, onde estão instaladas algumas condensadoras de ar-condicionado.



PLANO DE AÇÃO SOBRE ANOMALIAS APONTADAS NO LAUDO DE INSPEÇÃO

Após minuciosa análise das manifestações listadas e classificadas no Laudo de Inspeção Predial, tratamos de abordar cada item mencionado e suas devidas medidas, visando mitigar os riscos e retomar os níveis adequados de desempenho em cada caso.

Para a determinação das prioridades, em termos de necessidade de atuação de medidas mitigatórias e planos de ação para remedia-las, utilizamos a metodologia **GUT**, explicitada no Laudo de Inspeção Predial entregue. A estimativa de custo dos valores para o reparo de cada atividade foi feita considerando valores obtidos por meio de composições da Tabela SINAPI, com referência março de 2024 – Padrão – São Paulo/SP, e média de mercado por meio de pesquisas de preços com fornecedores especializados para cada atividade. Para obter uma ordem de grandeza e estimar valores, foram considerados valores médios e assim majorados em 30% para mais, obtendo margem estimada para cada tópico.

Seguiremos a ordem empregada no Laudo, conforme divisão apresentada abaixo:

- **ÁREA EXTERNA;**
- **INFRAESTRUTURA;**
- **SUPRAESTRUTURA;**
- **ALVENARIA E OUTROS ELEMENTOS DIVISÓRIOS;**
- **ELEMENTOS DE MADEIRA/ COMPONENTES ESPECIAIS;**
- **ELEMENTOS METÁLICOS/ COMPONENTES ESPECIAIS;**
- **COBERTURA;**
- **INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS**
- **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS;**
- **FORRO;**
- **IMPERMEABILIZAÇÕES/ JUNTAS DE DILATAÇÃO;**
- **REVESTIMENTOS, TETO E PAREDES;**
- **PISOS INTERNOS/ RODAPÉS/ PEITORIS;**
- **VIDROS;**
- **PINTURA;**



Serviços de Reparo Preventivos e Corretivos Previsíveis			Tipo de Contratação	Quantidade e Anual de Serviço e Unidade	Preço Unitário (Por hora, por m ² , etc.)	Matriz GUT
Componente	Atividade	Serviço				
ÁREA EXTERNA	Instalação de piso tátil na rampa de acesso - Passeio Público	Realizar a instalação de piso tátil de acordo com a NBR 9050	Empresa especializada	1 x ao ano	De R\$ 40,00 a R\$ 55,00 por m ²	Gut - 9 - Exógena
ÁREA EXTERNA	Reparo em fissura linear na laje externa - 2º pavimento	Realizar a escarificação da fissura, limpeza do substrato, preenchimento da abertura com resina epóxi, aplicação de tela galvanizada e posterior repintura no local	Empresa especializada em reparo estrutural	1 x ao ano	R\$ 120,00 por m ² (Considerando a medida linear da fissura mais 0,40m de largura, sendo 20 cm para cada lado a partir da abertura)	Gut - 7 - Funcional
ÁREA EXTERNA	Reparo em fissuras mapeadas na fachada do Ático	Realizar a remoção do revestimento da parede, regularização da superfície e posterior reposição no acabamento da fachada	Empresa especializada em reparo de fachada	1 x ao ano	De R\$ 3,00 a R\$ 7,00 o m ² (área à intervir)	Gut - 6 - Funcional
ÁREA EXTERNA	Limpeza de revestimento na fachada frontal	Realizar lavagem da fachada	Empresa especializada em limpeza de fachada	1 x ao ano	De R\$ 3,00 a R\$ 5,00 o m ² (área à intervir)	Gut - 6 - Funcional
ÁREA EXTERNA	Reparo na pingadeira - 2º pavimento	Repor ponto de quebra da pingadeira	Equipe de manutenção local	1 x ao ano	Verba aproximada de de R\$ 10,00 a R\$ 40,00	Gut - 6 - Funcional / Exógena
ÁREA EXTERNA	Reparo no calçamento do piso - 2º pavimento	Remover revestimento do piso e refazer calçamento para o ralo	Empresa capacitada	1 x ao ano	De R\$ 140,00 a R\$ 180,00 o m ²	Gut - 6 - Endógena
ÁREA EXTERNA	Troca das peças do piso na Laje externa - 2º pavimento	Remover revestimento das peças danificadas, regularização da superfície e posterior reposição do revestimento cerâmico	Empresa capacitada	1 x ao ano	De R\$ 60,00 a R\$ 80,00 o m ²	Gut - 6 - Funcional
ÁREA EXTERNA	Reparo no piso do Passeio Público	Realizar a remoção do revestimento, tratamento e regularização da superfície, aplicação de tela de aço para reforço, posterior arremate com argamassa estrutural	Empresa capacitada	1 x ao ano	De R\$ 60,00 a R\$ 80,00 o m ²	Gut - 6 - Funcional



Serviços de Reparo Preventivos e Corretivos Previsíveis			Tipo de Contratação	Quantidade Anual de Serviço e Unidade	Preço Unitário (Por hora, por m ² , etc.)	Matriz GUT
Componente	Atividade	Serviço				
SUPERESTRUTURA	Reparo na armadura e reposição do cobrimento na laje de cobertura - Subsolo	Realizar tratamento da armadura exposta, reforço no cobrimento da argamassa e reforço na impermeabilização no local afetado	Empresa especializada em reparo estrutural	1 x ao ano	De R\$ 530,00 a R\$ 690,00 por m ²	Gut - 9 - Funcional
SUPERESTRUTURA	Reparo na armadura e reposição do cobrimento na laje de cobertura - Subsolo	Realizar tratamento da armadura exposta, reforço no cobrimento da argamassa e reforço na impermeabilização no local afetado	Empresa especializada em reparo estrutural	1 x ao ano	De R\$ 530,00 a R\$ 690,00 por m ²	Gut - 8 - Exógena
SUPERESTRUTURA	Reparo nas trincas do contrapiso do Subsolo	Realizar a escarificação da fissura, limpeza do substrato, preenchimento da abertura com resina epóxi, e posterior repintura no local	Empresa especializada em reparo estrutural	1 x ao ano	De R\$ 525,00 a R\$ 680,00 por m ²	Gut - 6 - Funcional

Serviços de Reparo Preventivos e Corretivos Previsíveis			Tipo de Contratação	Quantidade Anual de Serviço e Unidade	Preço Unitário (Por hora, por m ² , etc.)	Matriz GUT
Componente	Atividade	Serviço				
ALVENARIA E OUTROS ELEMENTOS DIVISÓRIAS	Reparo na trinca da parede externa - 2º pavimento	Realizar remoção da camada de proteção mecânica, limpeza do substrato, tratamento da superfície para receber camada de reforço na impermeabilização no encontro da alvenaria com a laje	Empresa especializada em impermeabilização	1 x ao ano	R\$ 120,00 por m ² (Considerando a medida linear da fissura mais 0,40m de largura, sendo 20 cm para cada lado a partir da abertura)	Gut - 8 - Funcional
ALVENARIA E OUTROS ELEMENTOS DIVISÓRIAS	Reparo na fissura na interface da parede com a laje - Casa de Máquinas - 14º pavimento	Realizar junta de movimentação na interface da laje com a parede e posterior fechamento com selante estrutural	Empresa capacitada	1 x ao ano	R\$ 120,00 por m ² (Considerando a medida linear da fissura mais 0,40m de largura, sendo 20 cm para cada lado a partir da abertura)	Gut - 6 - Funcional



Serviços de Reparo Preventivos e Corretivos Previsíveis			Tipo de Contratação	Quantidade Anual de Serviço e Unidade	Preço Unitário (Por hora, por m ² , etc.)	Matriz GUT
Componente	Atividade	Serviço				
ELEMENTOS METÁLICOS / ALUMÍNIO / AÇO	Reparo nas esquadrias da janela da fachada	Realizar regulagem na abertura e troca das dobradiças danificadas	Empresa especializada em esquadrias	1x ao ano	De R\$ 90,00 a R\$ 120,00 por m ² (área à intervir)	Gut - 13 - Funcional
ELEMENTOS METÁLICOS / ALUMÍNIO / AÇO	Reparo no SPDA	Realizar troca dos parafusos corroídos nas barras chatas do SPDA - Ático e Área Técnica	Empresa especializada em segurança contra incêndio	1x ao ano	Verba aproximada de R\$ 1.200,00 a R\$ 9.000,00 (Verificar diretamente com empresa especializada)	Gut - 8 - Funcional
ELEMENTOS METÁLICOS / ALUMÍNIO / AÇO	Reposição do selante de vedação na esquadria - 12º pavimento	Realizar remoção e reposição do selante de vedação específico nos pontos deteriorados	Empresa especializada em reparo de fachada	1x ao ano	Verba aproximada de R\$ 650,00 a R\$ 850,00 (Verificar valores com empresa especializada)	Gut - 8 - Funcional
ELEMENTOS METÁLICOS / ALUMÍNIO / AÇO	Reparo na junta de vedação da esquadria - 9º pavimento	Realizar remoção e reposição do selante de vedação específico nos pontos deteriorados	Empresa especializada em reparo de fachada	1x ao ano	De R\$ 7,00 a R\$ 10,00 por metro linear	Gut - 8 - Funcional
ELEMENTOS METÁLICOS / ALUMÍNIO / AÇO	Reparo na fixação da borracha de vedação da esquadria	Realizar reposição da borracha de vedação na esquadria	Empresa especializada em esquadrias	1x ao ano	De R\$ 1,50 a R\$ 4,00 por metro linear da borracha	Gut - 8 - Funcional
ELEMENTOS METÁLICOS / ALUMÍNIO / AÇO	Aplicar verniz no suporte da condensadora - Laje Técnica	Realizar aplicação de verniz no suporte metálico da condensadora - Laje Técnica	Equipe de manutenção local	2x ao ano	De R\$ 45,00 a R\$ 60,00 por m ²	Gut - 7 - Funcional
ELEMENTOS METÁLICOS / ALUMÍNIO / AÇO	Fechamento da janela	Repor manopla de fechamento da janela - 8º pavimento	Empresa especializada em esquadrias	1x ao ano	Valor contidos no reparo das esquadrias	Gut - 6 - Funcional
ELEMENTOS METÁLICOS / ALUMÍNIO / AÇO	Tratar eletrocalhas	Realizar a aplicação de verniz antiferrugem na eletrocalha na área externa - 2º pavimento	Equipe de manutenção local	2x ao ano	De R\$ 45,00 a R\$ 60,00 por m ²	Gut - 6 - Funcional
ELEMENTOS METÁLICOS / ALUMÍNIO / AÇO	Tratar corrosão na esquadria metálica - Sala do Almoarifado - 1º pavimento	Realizar o tratamento da superfície com aplicação de verniz antiferrugem	Equipe de manutenção local	2x ao ano	De R\$ 45,00 a R\$ 60,00 por m ²	Gut - 6 - Funcional



Serviços de Reparo Preventivos e Corretivos Previsíveis			Tipo de Contratação	Quantidade Anual de Serviço e Unidade	Preço Unitário (Por hora, por m ² , etc.)	Matriz GUT
Componente	Atividade	Serviço				
COBERTURA	Tratamento da tampa do reservatório superior - Ático	Aplicar verniz antiferrugem na tampa dos reservatórios superiores	Equipe de manutenção local	2x ao ano	De R\$ 45,00 a R\$ 60,00 por m ²	Gut - 8 - Funcional
COBERTURA	Vedar telhado da Casa de Bombas de Incêndio - Laje Técnica	Instalar rufo entre a alvenaria e o telhado	Equipe de manutenção local	1x ao ano	De R\$ 60,00 a R\$ 80,00 o metro linear	Gut - 7 - Funcional
COBERTURA	Tratar trincas no contrapiso - Ático	Realizar o o reparo nas rachaduras com a escarificação, limpeza do substrato e preenchimento da abertura com substância elastomérica ou resina epóxi	Empresa capacitada	1x ao ano	De R\$ 35,00 a R\$ 45,00 por m ²	Gut - 6 - Funcional
COBERTURA	Repor proteção mecânica - Ático	Realizar reposição da proteção mecânica - Ático	Empresa capacitada	1x ao ano	De R\$ 40,00 a R\$ 55,00 por m ²	Gut - 6 - Funcional



Serviços de Reparo Preventivos e Corretivos Previsíveis			Tipo de Contratação	Quantidade Anual de Serviço e Unidade	Preço Unitário (Por hora, por m ² , etc.)	Matriz GUT
Componente	Atividade	Serviço				
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Reparo no sistema de impermeabilização nos reservatórios superiores	Realizar a remoção total da camada desgastada, limpeza e regularização da superfície, e posterior instalação de novo sistema de impermeabilização no local, de forma a garantir estanqueidade no reservatório	Empresa especializada em impermeabilização	1x ao ano	De R\$ 40,00 a R\$ 55,00 por m ²	Gut - 10 - Funcional
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Reparo no sistema de escoamento dos dutos de ar condicionado	Realizar a contratação de empresa especializada para realizar a manutenção nos dutos de ar-condicionado, de forma a garantir estanqueidade do elemento	Empresa especializada em ar condicionado	1x ao ano	Verba aproximada de R\$ 2,50 a R\$ 6,00 por m ²	Gut - 10 - Funcional
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Reparo na válvula da descarga - Sanitário - 2º pavimento	Realizar o reparo no equipamento, realizando a troca da borracha de vedação no interior da peça	Equipe de manutenção local	1x ao ano	Verba aproximada de R\$ 50,00 a R\$ 80,00 a peça	Gut - 8 - Funcional
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Reparo na conexão da tubulação hidráulica	Realizar o tratamento da conexão, aplicando verniz antiferrugem para garantir desempenho e integridade da peça	Empresa especializada em hidráulica	1x ao ano	De R\$ 45,00 a R\$ 60,00 por m ²	Gut - 7 - Funcional



Serviços de Reparo Preventivos e Corretivos Previsíveis			Tipo de Contratação	Quantidade Anual de Serviço e Unidade	Preço Unitário (Por hora, por m², etc.)	Matriz GUT
Componente	Atividade	Serviço				
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Cabine Primária	Realizar a manutenção preventiva na cabine primária	Empresa especializada	1x ao ano	R\$ 75,00 por hora (Hora Técnica Engenheiro eletricitista)	Gut - 15 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas	Realizar a elaboração do gerenciamento de risco, e após, elaboração dos projetos de SPDA e MPS para dimensionamento dos subsistemas	Empresa especializada	1x ao ano	R\$ 3030,98 em média	Gut - 15 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Quadro elétrico - 12°, 11°, 5°, 1° e Térreo	Realizar a instalação de uma barreira em policarbonato, protegendo os usuários contra choques elétricos, conforme NBR 5410	Empresa especializada	1x ao ano	De R\$ 250,00 à R\$ 325,00	Gut - 15 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Materiais metálicos sem aterramento - Laje externa - 2º pavimento	Realizar a instalação de aterramento em todas as partes metálicas não energizadas	Empresa especializada	1x ao ano	Valor estimado de R\$ 15,00 à R\$ 19,50 o metro linear	Gut - 15 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Condutores e emenda expostas próximas a tubulação de gás - Subslo	Realizar a instalação de infraestrutura para os condutores expostos, ou utilizar as infraestruturas existentes	Empresa especializada	1x ao ano	De R\$ 71,00 à R\$ 93,00	Gut - 15 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Quadro elétrico sem aterramento - Subsolo	Realizar a remoção do fundo de madeira e instalação de material não combustível	Empresa especializada	1x ao ano	De R\$ 250,00 à R\$ 325,00	Gut - 15 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Condutores e emendas na caixa de passagem presentes no Hall do 2º ao 13º pavimentos	Realizar a revisão completa das emendas, condutores e identificações e instalação das tampas de proteção contra contato acidental com os fios	Empresa especializada	1x ao ano	R\$ 75,00 por hora (Hora Técnica Engenheiro eletricitista)	Gut - 14 - Exógena



Serviços de Reparo Preventivos e Corretivos Previsíveis			Tipo de Contratação	Quantidade Anual de Serviço e Unidade	Preço Unitário (Por hora, por m ² , etc.)	Matriz GUT
Componente	Atividade	Serviço				
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Sistema de aterramento dos quadros elétricos das condensadoras de ar - Cobertura	Realizar a remoção dos fusíveis - Realizar a conexão direta do condutor de aterramento principal na barra de aterramento e providenciar os diagramas unifilares e identificação de alerta	Empresa especializada	1x ao ano	R\$ 75,00 por hora (Hora Técnica Engenheiro eletricista)	Gut - 14 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Chuveiro elétrico sem presença de DR - Vestiário - 1º pavimento	Realizar a instalação dos dispositivos DDR, em todos os chuveiros elétricos	Empresa especializada	1x ao ano	De R\$ 180,00 à R\$ 234,00	Gut - 14 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Pontos elétricos e lógicos sob o piso elevado - 9º pavimento e em todos os pontos nos andares com piso elevado	Realizar a readequação dos pontos elétricos abaixo do piso	Empresa especializada	1x ao ano	De R\$ 420,00 à R\$ 546,00	Gut - 13 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Condutores expostos na Área externa - 2º pavimento	Realizar o aterramento nas estruturas e instalar caixas para emendas dos cabos ou remover os condutores desabilitados definitivamente	Empresa especializada	1x ao ano	Valor estimado de R\$ 15,00 à R\$ 19,50 o metro linear	Gut - 13 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Tomada sem proteção mecânica - 1º pavimento	Realizar a substituição da tomada sem proteção.	Empresa capacitada	1x ao ano	De R\$ 59,00 à R\$ 77,00	Gut - 13 - Exógena



Serviços de Reparo Preventivos e Corretivos Previsíveis			Tipo de Contratação	Quantidade Anual de Serviço e Unidade	Preço Unitário (Por hora, por m², etc.)	Matriz GUT
Componente	Atividade	Serviço				
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Tomada fora dos padrões normativos - 13º pavimento	Realizar a troca da tomada e avaliar a seção dos condutores, certificando que os mesmos supram a demanda do equipamento	Empresa especializada	1x ao ano	De R\$ 59,00 à R\$ 77,00	Gut - 11 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Emaranhado de cabos e passagem inadequada - 5º pavimento	Realizar a instalação de caixas e conduletes, com tomadas e organização dos circuitos de alimentação e rabichos dos equipamentos, utilizando réguas e demais acessórios para rack.	Empresa especializada	1x ao ano	De R\$ 31,00 à R\$ 48,00 (por peça)	Gut - 10 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Cabeamento elétrico e de sistemas exposto sobre o piso e tensionado por móvel - 7º pavimento	Realizar o travamento das caixas no piso e otimizar a organização e excesso de fios	Empresa capacitada	1x ao ano	R\$ 75,00 por hora (Hora Técnica Engenheiro eletricitista)	Gut - 10 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Ausência de aterramento nos quadros elétricos	Realizar o aterramento das partes metálicas não energizadas, identificação dos circuitos e proteção. Instalar aviso indicando quadro elétrico	Empresa especializada	1x ao ano	De R\$ 250,00 à R\$ 325,00	Gut - 9 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Deterioração das eletrocalhas do sistema do ar - condicionado - Área externa - 2º pavimento	Realizar proteção na estrutura eletromecânica	Empresa capacitada	1x ao ano	De R\$ 31,00 à R\$ 40,00 (por demão)	Gut - 8 - Funcional



Serviços de Reparo Preventivos e Corretivos Previsíveis			Tipo de Contratação	Quantidade Anual de Serviço e Unidade	Preço Unitário (Por hora, por m², etc.)	Matriz GUT
Componente	Atividade	Serviço				
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Falha no funcionamento da iluminação do hall dos elevadores - 6º pavimento	Realizar o reparo no equipamento	Empresa especializada	1x ao ano	De R\$ 73,00 à R\$ 95,00	Gut - 8 - Funcional
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Exposição de cabeamento da rede lógica - 11º pavimento	Realizar a organização do cabeamento e complemento de infraestrutura para todos os pontos e por todas as suas extensões, protegendo mecanicamente contra acidentes	Empresa capacitada	1x ao ano	De R\$ 71,00 à R\$ 93,00	Gut - 7 - Funcional
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Indicação inadequada de condutor do interruptor - Sanitário - 8º pavimento	Realizar a substituição das cores destinadas aos condutores de proteção e instalar eletrodutos para adequação da fiação	Empresa especializada	1x ao ano	De R\$ 71,00 à R\$ 93,00	Gut - 7 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Desencaixe do interruptor - Anexo A - 7º pavimento	Realizar reparo na fixação do interruptor	Equipe de manutenção local	1x ao ano	De R\$ 38,00 à R\$ 50,00	Gut - 6 - Funcional



Serviços de Reparo Preventivos e Corretivos Previsíveis			Tipo de Contratação	Quantidade Anual de Serviço e Unidade	Preço Unitário (Por hora, por m ² , etc.)	Matriz GUT
Componente	Atividade	Serviço				
FORRO	Reparo na luminária com princípio de queda - 8º pavimento	Realizar o reparo na fixação da luminária	Equipe de manutenção local	1x ao ano	Verba aproximada de R\$ 20,00 a R\$ 40,00 por ponto	Gut - 10 - Funcional
FORRO	Reposição da placa de forro danificada - Anexo A - 5º pavimento	Realizar a substituição das placas danificadas	Equipe de manutenção local	1x ao ano	De R\$ 25,00 a R\$ 50,00 por placa	Gut - 8 - Funcional
FORRO	Reparo no forro cortado - Anexo A - 11º pavimento	Realizar a remoção do forro existente e posterior reposição do mesmo	Empresa especializada em forro	1x ao ano	De R\$ 85,00 a 110,00 por m ²	Gut - 6 - Exógena
FORRO	Reposição da placa de forro danificada - Anexo B - 4º e 10º pavimento	Realizar a substituição das placas danificadas	Empresa especializada em forro	1x ao ano	De R\$ 25,00 a R\$ 50,00 por placa	Gut - 6 - Funcional
FORRO	Realocação das placas de forro	Realizar o reencaixe das placas de forro	Equipe de manutenção local	1x ao ano	Considerar 1 hora do profissional da manutenção local	Gut - 6 - Funcional



Serviços de Reparo Preventivos e Corretivos Previsíveis			Tipo de Contratação	Quantidade Anual de Serviço e Unidade	Preço Unitário (Por hora, por m², etc.)	Matriz GUT
Componente	Atividade	Serviço				
IMPERMEABILIZAÇÕES / JUNTAS DE DILATAÇÃO	Reparo na manta aluminizada deteriorada - Laje Técnica	Realizar a remoção do material desgastado, limpeza e regularização das superfícies, posterior aplicação de novo sistema de impermeabilização seguindo as prescrições normativas	Empresa especializada em impermeabilização	1x ao ano	De R\$ 400,00 a R\$ 650,00 o m² a ser reparado	Gut - 8 - Funcional
IMPERMEABILIZAÇÕES / JUNTAS DE DILATAÇÃO	Reparo no teto da escada de emergência - 14º pavimento	Realizar o reforço no sistema de impermeabilização do piso da laje acima. Posterior limpeza das manchas e repintura no local	Empresa especializada em impermeabilização e pintura	1x ao ano	De R\$ 400,00 a R\$ 650,00 o m² a ser reparado	Gut - 8 - Funcional
IMPERMEABILIZAÇÕES / JUNTAS DE DILATAÇÃO	Reparo na junta de movimentação do piso - 2º pavimento - Área Externa	Realizar a limpeza da superfície e preenchimento da abertura com selante de vedação específico. Posterior, recomendamos a reposição das peças cerâmicas no local	Empresa especializada em impermeabilização	1x ao ano	De R\$ 400,00 a R\$ 650,00 o m² a ser reparado	Gut - 8 - Funcional



Serviços de Reparo Preventivos e Corretivos Previsíveis			Tipo de Contratação	Quantidade Anual de Serviço e Unidade	Preço Unitário (Por hora, por m ² , etc.)	Matriz GUT
Componente	Atividade	Serviço				
REVESTIMENTOS: TETO E PAREDES	Reparo no revestimento do teto - Subsolo	Realizar o reforço no entorno da tubulação com selante de vedação específico	Empresa especializada em impermeabilização	1x ao ano	De R\$ 85,00 a R\$ 110,00 por m ²	Gut - 8 - Funcional
REVESTIMENTOS: TETO E PAREDES	Reparo no teto do Sanitário feminino - 13º pavimento	Realizar o reparo no sistema de impermeabilização da laje acima, de forma a garantir a estanqueidade do sistema	Empresa especializada em impermeabilização	1x ao ano	De R\$ 190,00 a R\$ 250,00 por m ²	Gut - 8 - Funcional
REVESTIMENTOS: TETO E PAREDES	Reparo na mancha de umidade no forro - 12º pavimento	Realizar a manutenção nos dutos de ar-condicionado, de forma a garantir estanqueidade do elemento. Em paralelo, recomendamos a limpeza das manchas no forro com sabão e água	Empresa especializada em ar condicionado	2x ao ano	De R\$ 25,00 a R\$ 50,00 por metro linear de duto	Gut - 8 - Funcional
REVESTIMENTOS: TETO E PAREDES	Reparo na mancha de umidade no forro - 1º pavimento	Realizar o reforço na impermeabilização no pavimento acima. Posteriormente, realizar a remoção da camada de pintura deteriorada, tratamento da superfície e repintura nos pontos afetados	Empresa especializada em Impermeabilização	1x ao ano	De R\$ 25,00 a R\$ 35,00 por m ²	Gut - 8 - Funcional



Serviços de Reparo Preventivos e Corretivos Previsíveis			Tipo de Contratação	Quantidade Anual de Serviço e Unidade	Preço Unitário (Por hora, por m ² , etc.)	Matriz GUT
Componente	Atividade	Serviço				
REVESTIMENTOS: TETO E PAREDES	Reparo na vedação do contramarco da esquadria - 8º pavimento	Realizar o reforço na vedação com aplicação de selante de vedação específico. Após, recomendamos a remoção da pintura, regularização da superfície e posterior repintura no local.	Empresa especializada em esquadrias	1x ao ano	De R\$ 25,00 a R\$ 35,00 por m ²	Gut - 8 - Funcional
REVESTIMENTOS: TETO E PAREDES	Reparo na mancha de umidade no forro - 12º pavimento	Realizar a manutenção nos dutos de ar-condicionado, de forma a garantir estanqueidade do elemento. Em paralelo, recomendamos a limpeza das manchas no forro com sabão e água	Empresa especializada em ar condicionado	2x ao ano	De R\$ 25,00 a R\$ 50,00 por metro linear de duto	Gut - 8 - Funcional
REVESTIMENTOS: TETO E PAREDES	Reparo nas fissuras no acabamento em gesso acima da esquadria - 1º pavimento	Realizar o reparo no local.	Empresa capacitada	1x ao ano	De R\$ 25,00 a R\$ 50,00 por metro linear de duto	Gut - 6 - Funcional
REVESTIMENTOS: TETO E PAREDES	Reparo nas fissuras da parede na escada de emergência - 14º pavimento	Realizar a escarificação das fissuras, limpeza do substrato, preenchimento das aberturas com substância elastomérica e posterior repintura.	Equipe de manutenção local	1x ao ano	R\$ 120,00 por m ² (Considerando a medida linear da fissura mais 0,40m de largura, sendo 20 cm para cada lado a partir da abertura)	Gut - 6 - Funcional



Serviços de Reparo Preventivos e Corretivos Previsíveis			Tipo de Contratação	Quantidade Anual de Serviço e Unidade	Preço Unitário (Por hora, por m ² , etc.)	Matriz GUT
Componente	Atividade	Serviço				
PISOS INTERNOS / RODAPÉS / PEITORIS	Reparo na fixação do revestimento no piso elevado - 9º pavimento, Corredor - Anexo A, Anexo B - 3º pavimento, Anexo B - 2º pavimento	Reparo nas peças danificadas.	Empresa especializada em piso elevado	1x ao ano	Valor estimado de R\$ 150,00 a R\$ 200,00 por m ²	Gut - 7 - Funcional
PISOS INTERNOS / RODAPÉS / PEITORIS	Troca das peças deformadas do piso elevado - 8º pavimento, Corredor - Anexo A	Troca das peças danificadas.	Empresa especializada em piso elevado	1x ao ano	Valor estimado de R\$ 150,00 a R\$ 200,00 por m ²	Gut - 6 - Funcional



Serviços de Reparo Preventivos e Corretivos Previsíveis			Tipo de Contratação	Quantidade Anual de Serviço e Unidade	Preço Unitário (Por hora, por m², etc.)	Matriz GUT
Componente	Atividade	Serviço				
VIDROS	Reparo na película dos vidros - Fachada Frontal: 13º, 12º, 11º, 10º, 8º e 7º pavimentos	Troca do material deteriorado e posterior reposição.	Empresa especializada em esquadrias	1x ao ano	De R\$ 75,00 a R\$ 100,00 por m² de reposição com mobilização, mão de obra e material	Gut - 6 - Funcional
VIDROS	Reparo na película dos vidros - Fachada Lateral Direita: 13º, 12º, 11º, 10º, 9º, 8º e 7º, 6º, 5º, 4º e 2º pavimentos	Troca do material deteriorado e posterior reposição.	Empresa especializada em esquadrias	1x ao ano	De R\$ 75,00 a R\$ 100,00 por m² de reposição com mobilização, mão de obra e material	Gut - 6 - Funcional
VIDROS	Reparo na película dos vidros - Fachada Lateral Esquerda: 13º, 12º, 11º, 10º, 8º e 7º, 6º, 5º, 4º, 3º e 2º pavimentos	Troca do material deteriorado e posterior reposição.	Empresa especializada em esquadrias	1x ao ano	De R\$ 75,00 a R\$ 100,00 por m² de reposição com mobilização, mão de obra e material	Gut - 6 - Funcional
VIDROS	Reparo na película dos vidros - Fachada dos Fundos: 13º, 12º, 11º, 9º, 8º e 7º, 6º, 5º, 4º e 2º pavimentos	Troca do material deteriorado e posterior reposição.	Empresa especializada em esquadrias	1x ao ano	De R\$ 75,00 a R\$ 100,00 por m² de reposição com mobilização, mão de obra e material	Gut - 6 - Funcional
VIDROS	Substituição dos vidros nas esquadrias, Sala nº 06 - 11º pavimento e Sala de Departamentos de Contratos, Anexo B - 2º pavimento	Realizar a substituição do material danificado	Empresa especializada em esquadrias	1x ao ano	De R\$ 240,00 a R\$ R\$ 315,00 por m²)	Gut - 6 - Funcional



Serviços de Reparo Preventivos e Corretivos Previsíveis			Tipo de Contratação	Quantidade Anual de Serviço e Unidade	Preço Unitário (Por hora, por m ² , etc.)	Matriz GUT
Componente	Atividade	Serviço				
PINTURA	Reforço na vedação do contramarco da esquadria	Realizar a remoção da pintura no local, reforço na vedação do contramarco com selante específico e posterior repintura	Empresa capacitada	1x ao ano	De R\$ 40,00 a R\$ 55,00 por m ²	Gut - 6 - Funcional
PINTURA	Realizar a repintura na escada de emergência no 6º, 3º e Térreo	Realizar a regularização da superfície e posterior repintura	Empresa capacitada	1x ao ano	De R\$ 25,00 a R\$ 35,00 por m ²	Gut - 6 - Funcional
PINTURA	Realizar reparo na mancha de umidade - escada de emergência - 5º pavimento	Realizar a regularização da superfície e posterior repintura	Empresa capacitada	1x ao ano	De R\$ 25,00 a R\$ 35,00 por m ²	Gut - 6 - Funcional
Total de Serviços Preventivos e Corretivos Previsíveis:					82	



LISTAGEM DAS AÇÕES PRIORITÁRIAS

Nesta secção, listaremos, por ordem de prioridades, as ações que devem ter maior atenção e serem priorizadas. Segue organização das atividades propostas, onde os itens listados demandam ação imediata:

Serviços de Reparo Preventivos e Corretivos Previsíveis						
Componente	Atividade	Serviço	Tipo de Contratação	Quantidade Anual de Serviço e Unidade	Preço Unitário (Por hora, por m ² , etc.)	Matriz GUT
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Cabine Primária	Realizar a manutenção preventiva na cabine primária	Empresa especializada	1x ao ano	R\$ 75,00 por hora (Hora Técnica Engenheiro eletricitista)	Gut - 15 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas	Realizar a elaboração do gerenciamento de risco, e após, elaboração dos projetos de SPDA e MPS para dimensionamento dos subsistemas	Empresa especializada	1x ao ano	R\$ 3030,98 em média	Gut - 15 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Quadro elétrico - 12º, 11º, 5º, 1º e Térreo	Realizar a instalação de uma barreira em policarbonato, protegendo os usuários contra choques elétricos, conforme NBR 5410	Empresa especializada	1x ao ano	De R\$ 250,00 à R\$ 325,00	Gut - 15 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Materiais metálicos sem aterramento - Laje externa - 2º pavimento	Realizar a instalação de aterramento em todas as partes metálicas não energizadas	Empresa especializada	1x ao ano	Valor estimado de R\$ 15,00 à R\$ 19,50 o metro linear	Gut - 15 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Condutores e emenda expostas próximas a tubulação de gás - Subsolo	Realizar a instalação de infraestrutura para os condutores expostos, ou utilizar as infraestruturas existentes	Empresa especializada	1x ao ano	De R\$ 71,00 à R\$ 93,00	Gut - 15 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Quadro elétrico sem aterramento - Subsolo	Realizar a remoção do fundo de madeira e instalação de material não combustível	Empresa especializada	1x ao ano	De R\$ 250,00 à R\$ 325,00	Gut - 15 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Condutores e emendas na caixa de passagem presentes no Hall do 2º ao 13º pavimentos	Realizar a revisão completa das emendas, condutores e identificações e instalação das tampas de proteção contra contato acidental com os fios	Empresa especializada	1x ao ano	R\$ 75,00 por hora (Hora Técnica Engenheiro eletricitista)	Gut - 14 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Sistema de aterramento dos quadros elétricos das condensadoras de ar - Cobertura	Realizar a remoção dos fusíveis - Realizar a conexão direta do condutor de aterramento principal na barra de aterramento e providenciar os diagramas unifilares e identificação de alerta	Empresa especializada	1x ao ano	R\$ 75,00 por hora (Hora Técnica Engenheiro eletricitista)	Gut - 14 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Chuveiro elétrico sem presença de DR - Vestiário - 1º pavimento	Realizar a instalação dos dispositivos DDR, em todos os chuveiros elétricos	Empresa especializada	1x ao ano	De R\$ 180,00 à R\$ 234,00	Gut - 14 - Exógena
ELEMENTOS METÁLICOS / ALUMÍNIO / AÇO	Reparo nas esquadrias da janela da fachada	Realizar regulagem na abertura e troca das dobradiças danificadas	Empresa especializada em esquadrias	1x ao ano	De R\$ 90,00 a R\$ 120,00 por m ² (área à intervir)	Gut - 13 - Funcional
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Pontos elétricos e lógicos sob o piso elevado - 9º pavimento e em todos os pontos nos andares com piso elevado	Realizar a readequação dos pontos elétricos abaixo do piso	Empresa especializada	1x ao ano	De R\$ 420,00 à R\$ 546,00	Gut - 13 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Condutores expostos na Área externa - 2º pavimento	Realizar o aterramento nas estruturas e instalar caixas para emendas dos cabos ou remover os condutores desabilitados definitivamente	Empresa especializada	1x ao ano	Valor estimado de R\$ 15,00 à R\$ 19,50 o metro linear	Gut - 13 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Tomada sem proteção mecânica - 1º pavimento	Realizar a substituição da tomada sem proteção.	Empresa capacitada	1x ao ano	De R\$ 59,00 à R\$ 77,00	Gut - 13 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Bomba de recalque com motor sem proteção e presença de emendas na fiação - Subsolo	Realizar a obrigatoriedade de ser acoplado ao motor proteção (fio terra) e revisão nas emendas com a troca das fitas isolantes	Empresa especializada	1x ao ano	Valor estimado de R\$ 15,00 à R\$ 19,50 o metro linear	Gut - 12 - Exógena



Serviços de Reparo Preventivos e Corretivos Previsíveis						
Componente	Atividade	Serviço	Tipo de Contratação	Quantidade Anual de Serviço e Unidade	Preço Unitário (Por hora, por m ² , etc.)	Matriz GUT
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Pontos elétricos de acionamento das torneiras automáticas sem proteção - Sanitários pavimentos	Realizar a instalação de dispositivo DR em todas as áreas molhadas e instalação de um involucro para proteção destes pontos contra contatos acidentais	Empresa especializada	1x ao ano	De R\$ 120,00 à R\$ 156,00	Gut - 11 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Presença de emendas na fiação das luminárias de emergência - 11º pavimento	Realizar a fixação da luminária	Equipe de manutenção local	1x ao ano	De R\$ 25,00 à R\$ 33,00	Gut - 11 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Presença de emendas e exposição de condutores no entreforros dos conjuntos	Realizar readequação dos condutores, de forma a manter padrões normativos	Empresa especializada	1x ao ano	De R\$ 71,00 à R\$ 93,00	Gut - 11 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Instalação de adaptadores em tomadas	Realizar a troca da tomada e avaliar a seção dos condutores, certificando que os mesmos supram a demanda do equipamento	Empresa especializada	1x ao ano	De R\$ 59,00 à R\$ 77,00	Gut - 11 - Exógena
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Tomada fora dos padrões normativos - 13º pavimento	Realizar a troca da tomada e avaliar a seção dos condutores, certificando que os mesmos supram a demanda do equipamento	Empresa especializada	1x ao ano	De R\$ 59,00 à R\$ 77,00	Gut - 11 - Exógena

ATIVIDADES PARA ROTINA DE INSPEÇÃO

Nesta seção, discriminamos as atividades de inspeção periódica, que devem ser executadas de forma sistemática, de forma a garantir o desempenho adequado da edificação ao longo do tempo. Para tanto, foram separadas as áreas componentes da edificação conforme classificação explicitada acima, sendo as subdivisões mantidas no Laudo de Inspeção Predial e nas atividades reparativas apresentadas anteriormente.

Segue, portanto, às ações de inspeção separadas e periodizadas de acordo com os requisitos normativos aplicáveis a cada caso:

Rotinas de Inspeção						
Componente	Atividade	Serviço	Periodicidade	Responsável pela Atividade	Qntd. Anual	Preço Unitário (Por hora, por m ² , etc.)
ÁREA EXTERNA	Jardim	Manutenção geral (Regar as plantas, cortar a grama e podar as árvores)	Mensal	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada	12x ao ano	Preço médio por hora do jardineiro varia de R\$ 50,00 a R\$ 300,00
ÁREA EXTERNA	Fachada	Efetuar lavagem. Verificar os elementos e, se necessário, solicitar inspeção. Atender às prescrições do relatório ou laudo de inspeção	Bianual	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada / Empresa especializada	1x a cada 2 anos	De R\$ 3,00 a R\$ 5,00 o m ² (área à intervir)
SUPERESTRUTURA	Lajes, vigas e pilares	Verificar a integridade estrutural conforme ABNT NBR 15575	Anual	Empresa especializada	1x ano	R\$ 75,00 por hora (Hora Técnica Engenheiro civil)
ALVENARIA E OUTROS ELEMENTOS DIVISÓRIAS	Alvenarias internas e externas	Realizar inspeção nas paredes de alvenaria, procurando identificar o surgimento de possíveis fissuras e deformações	Bianual	Empresa especializada	1x a cada 2 anos	R\$ 75,00 por hora (Hora Técnica Engenheiro civil)
ELEMENTOS METÁLICOS / ALUMÍNIO / AÇO	Porta corta-fogo	Aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas	Trimestral	Equipe de manutenção local	4x ao ano	De R\$ 47,00 a R\$ 62,00
ELEMENTOS METÁLICOS / ALUMÍNIO / AÇO	Porta corta-fogo	Verificar a abertura e o fechamento a 45°. Se for necessário fazer regulagem, chamar empresa especializada	Mensal	Equipe de manutenção local	12x ao ano	De R\$ 138,00 a R\$ 180,00
ELEMENTOS METÁLICOS / ALUMÍNIO / AÇO	Esquadrias de alumínio	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	Trimestral	Equipe de manutenção local	4x ao ano	Valor aproximado de horas semanais dos profissionais da equipe de manutenção
ELEMENTOS METÁLICOS / ALUMÍNIO / AÇO	Esquadrias em geral	Verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias, guarda-corpos, e reconstituir sua integridade, onde necessário	Anual	Equipe de manutenção local / Empresa especializada	1x ao ano	De R\$ 12,00 a R\$ 20,00
ELEMENTOS METÁLICOS / ALUMÍNIO / AÇO	Esquadrias em geral	Efetuar limpeza geral das esquadrias incluindo os drenos, reapertar parafusos aparentes, regular freio e lubrificação. Observar a tipologia e a complexidade das esquadrias, os projetos e instruções dos fornecedores	Anual	Equipe de manutenção local / Empresa especializada	1x ao ano	Valor aproximado de horas semanais dos profissionais da equipe de manutenção
COBERTURA	Sistema de cobertura	Verificar a integridade das calhas, telhas e protetores térmicos e, se necessário, efetuar limpeza e reparos para garantir a funcionalidade quando necessário. Em épocas de chuvas fortes, é recomendada inspeção das calhas semanalmente	Semestral	Equipe de manutenção local / Empresa especializada	2x ao ano	Valor aproximado de 1 a 2 horas de 2 profissionais da equipe de manutenção
COBERTURA	Sistema de cobertura	Verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações, fixações, e reconstituir e tratar, onde necessário	Anual	Equipe de manutenção local / Empresa especializada	1x ao ano	Valor aproximado de 1 a 2 horas de 2 profissionais da equipe de manutenção



Componente	Atividade	Serviço	Periodicidade	Responsável pela Atividade	Qntd. Anual	Preço Unitário (Por hora, por m ² , etc.)
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Reservatórios de água potável	Verificar o nível dos reservatórios e o funcionamento das bóias	Semanal	Equipe de manutenção local	52x ano ano	Valor aproximado de 1 a 2 horas do profissional da equipe de manutenção
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Reservatórios de água potável	Verificar a estanqueidade e a pressão especificada para a válvula redentora de pressão das colunas de água potável	Mensal	Equipe de manutenção local	12x ano ano	Valor aproximado de 1 a 2 horas do profissional da equipe de manutenção
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Bombas de água potável e água servida	Verificar o funcionamento e alternar a chave no painel elétrico para utilizá-las em sistemas de rodízio, quando aplicável	Quinzenal	Equipe de manutenção local	24x ao ano	Valor aproximado de 1 a 2 horas do profissional da equipe de manutenção
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Instalações de água potável	Verificar funcionalidade do extravasor (ladrão) dos reservatórios, evitando entupimentos por incrustações ou sujeiras	Semestral	Equipe de manutenção local	2x ano ano	Valor aproximado de 1 a 2 horas de 2 profissionais da equipe de manutenção
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Instalações de água potável	Verificar mecanismos internos da caixa acoplada	Semestral	Equipe de manutenção local	2x ano ano	Valor aproximado de 1 a 2 horas de 2 profissionais da equipe de manutenção
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Instalações de água potável	Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	Semestral	Equipe de manutenção local	2x ano ano	Valor aproximado de 1 a 2 horas de 2 profissionais da equipe de manutenção
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Instalações de água potável	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica	Semestral	Equipe de manutenção local	2x ano ano	Valor aproximado de 1 a 2 horas de 1 profissional da equipe de manutenção
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Instalações de água potável	Abrir e fechar completamente os registros dos subsois e cobertura (barrilete) para evitar emperramentos e mantendo-os em condições de manobra	Semestral	Equipe de manutenção local	2x ano ano	Valor aproximado de 1 a 2 horas de 2 profissionais da equipe de manutenção
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Instalações de água potável	Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga	Semestral	Equipe de manutenção local	2x ano ano	Valor aproximado de 1 a 2 horas de 2 profissionais da equipe de manutenção
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Instalações de água potável	Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	Semestral	Equipe de manutenção local	2x ano ano	Valor aproximado de 1 a 2 horas de 2 profissionais da equipe de manutenção
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Sistema de combate a incêndio	Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	Semestral	Equipe de manutenção local	2x ano ano	Valor aproximado de 1 a 2 horas de 2 profissionais da equipe de manutenção
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Sistema de combate a incêndio	Abrir e fechar completamente os registros dos subsois e cobertura (barrilete), evitando emperramentos e mantendo-os em condições de manobra	Semestral	Equipe de manutenção local	2x ano ano	Valor aproximado de 1 a 2 horas de 2 profissionais da equipe de manutenção
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Sistema de combate a incêndio	Efetuar manutenção nas bombas de incêndio	Semestral	Empresa especializada	2x ano ano	Valor aproximado de R\$ 350,00 a R\$ 1.200,00 para manutenção (dependendo do tipo de intervenção que deverá ser realizado)
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Ralos, grelhas, calhas e canaletas	Limpar o sistema das águas pluviais e ajustar a periodicidade em função da sazonalidade especialmente em época de chuvas intensas	Mensal	Equipe de manutenção local	12x ao ano	Valor aproximado de 1 a 2 horas de 2 profissionais da equipe de manutenção



Componente	Atividade	Serviço	Periodicidade	Responsável pela Atividade	Qntd. Anual	Preço Unitário (Por hora, por m ² , etc.)
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Bombas de incêndio	Testar seu funcionamento, observada a legislação vigente	Mensal	Equipe de manutenção local	12x ao ano	Valor aproximado de 1 a 2 horas de 2 profissionais da equipe de manutenção
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Tubulações do sistema de combate a incêndio	Verificar a estanqueidade do sistema	Mensal	Equipe de manutenção local	12x ao ano	Valor aproximado de 1 a 2 horas de 2 profissionais da equipe de manutenção
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Sistema de combate a incêndio - Mangueiras e mangotinhos	Desconectar e desenrolar as mangueiras de incêndio para uma inspeção visual. Tornar a enrolar ou dobrar de forma que se acomodem sem vincos ou torções reconectando-as ao registro	Trimestral	Equipe de manutenção local	4x ao ano	Valor aproximado de 1 a 2 horas de 2 profissionais da equipe de manutenção
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Caixas de esgoto, de gordura e de águas servidas	Efetuar limpeza geral da caixa e seus componentes	Trimestral	Equipe de manutenção local	4x ao ano	Valor aproximado de 8 a 12 horas de 2 profissionais da equipe de manutenção
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Tubulações	Verificar as tubulações de água potável e servida, para detectar obstruções, falhas ou entupimentos, e fixação e reconstruir a sua integridade, onde necessário	Anual	Equipe de manutenção local / Empresa especializada	1x ao ano	Verba aproximada para contratação de empresa especializada: De R\$ 1.200,00 a R\$ 8.500,00
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	Metais, acessórios e registros	Verificar os elementos de vedação dos metais, acessórios e registros	Anual	Equipe de manutenção local	1x ao ano	Valor aproximado de 1 a 2 horas de 2 profissionais da equipe de manutenção
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Grupo gerador	Verificar o nível de óleo combustível e se há obstrução nas entradas e saídas de ventilação	Semanal	Equipe de manutenção local	52x ao ano	Valor aproximado de 0,5 a 1 horas de 1 profissional da equipe de manutenção
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Instalações em geral	Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções	Anual	Empresa especializada	1x ao ano	R\$ 75,00 por hora (Hora Técnica Engenheiro eletricitista)
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Instalações em geral	Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição	Anual	Empresa especializada	1x ao ano	R\$ 75,00 por hora (Hora Técnica Engenheiro eletricitista)
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Instalações em geral	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores e ponto de luz e outros)	Anual	Empresa especializada	1x ao ano	R\$ 75,00 por hora (Hora Técnica Engenheiro eletricitista)
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Iluminação de emergência	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor	Quinzenal	Equipe de manutenção local	24x ao ano	Valor aproximado de 1 a 2 horas de 2 profissionais da equipe de manutenção
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Grupo gerador	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor. Checar o nível de óleo combustível e se há obstrução nas entradas e nas saídas de ventilação	Quinzenal	Equipe de manutenção local	24x ao ano	Valor aproximado de 1 a 2 horas de 2 profissionais da equipe de manutenção
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Grupo gerador	Verificar e, se necessário, efetuar manutenção do catalizador	Trimestral	Empresa capacitada	4x ao ano	De R\$ 190,00 a R\$ 247,00 por unidade de catalizador
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Iluminação de emergência - Grupo gerador	Verificar o led de funcionamento e carga.	Semanal	Equipe de manutenção local	52x ao ano	Valor aproximado de 1 a 2 horas de 2 profissionais da equipe de manutenção
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Ar- condicionado	Manutenção recomendada pelo fabricante e atendimento à legislação vigente. Realizar limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização	Mensal	Equipe especializada	12x ao ano	De R\$ 320,00 a 395,00 por atividade
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Iluminação de emergência	Efetuar teste de funcionamento de todo o sistemas conforme instruções do fornecedor	Mensal	Equipe de manutenção local	12x ao ano	Valor aproximado de 1 a 3 horas de 2 profissionais da equipe de manutenção



Componente	Atividade	Serviço	Periodicidade	Responsável pela Atividade	Qntd. Anual	Preço Unitário (Por hora, por m ² , etc.)
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Iluminação de emergência - Baterias seladas	Verificar o led de carga de baterias	Bimensal	Equipe de manutenção local	6x ao ano	Valor aproximado de 1 a 2 horas do profissional da equipe de manutenção
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Automação de portões	Fazer manutenção geral dos sistemas conforme instruções do fornecedor	Mensal	Equipe especializada	12x ao ano	Em torno de R\$ 400,00. Se precisar de um novos motores, o valor vai de R\$ 500,00 até R\$ 1.000,00 em média
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Dados, informática, voz, telefonia, vídeo, TV, CFTV e segurança perimetral	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	Mensal	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada	12x ao ano	Valor aproximado de 1 a 2 horas do profissional da equipe de manutenção
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Instalações elétricas	Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o DR	Semestral	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada	2x ao ano	Valor aproximado de 1 a 2 horas do profissional da equipe de manutenção
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Iluminação de emergência	Para unidades centrais, verificar fusíveis, led de carga da bateria selada e nível de eletrólito da bateria comum conforme instruções dos fabricantes	Bimestral	Equipe de manutenção local	6x ao ano	Valor aproximado de 1 a 3 horas de 2 profissionais da equipe de manutenção
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Sistemas de segurança	Manutenção recomendada pelo fornecedor	Anual	Empresa capacitada / Empresa especializada	1x ao ano	De R\$ 179 a R\$ 185,00 a hora técnica
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas	Inspeccionar sua integridade e reconstituir o sistema de medição de resistência conforme legislação vigente	Anual	Empresa especializada	1x ao ano	R\$ 75,00 por hora (Hora Técnica Engenheiro eletricitista)
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas	Verificar o status dos dispositivos de proteção contra surtos (DPS), que, em caso de acionamento, desarmam para a proteção das instalações, sem que haja descontinuidade. É necessário acionamento manual, de modo a garantir a proteção no caso de novo incidente	Mensal	Equipe de manutenção local	12x ao ano	Valor aproximado de 1 a 3 horas de 2 profissionais da equipe de manutenção
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Quadro de distribuição de circuitos	Reapertar todas as conexões	Anual	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada / Empresa especializada	1x ao ano	Valor aproximado de 1 a 2 horas do profissional da equipe de manutenção
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas	Inspeccionar periodicamente de acordo com a legislação vigente. Em locais expostos à corrosão severa, reduzir os intervalos entre verificações	Anual	Empresa especializada	1x ao ano	R\$ 75,00 por hora (Hora Técnica Engenheiro eletricitista)
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Tomadas, interruptores e pontos de luz	Verificar as conexões, estado dos contatos elétricos e seus componentes, e reconstituir onde necessário	Bianual	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada / Empresa especializada	1x a cada 2 anos	Valor aproximado de 1 a 2 horas do profissional da equipe de manutenção
FORRO	Forro de gesso	Realizar inspeção e análise da integridade das tabicas de forma amostral, em cada uma das salas	Trimestral	Equipe de manutenção local	4x ao ano	Valor aproximado de 2 a 6 horas de 2 profissionais da equipe de manutenção
IMPERMEABILIZAÇÕES / JUNTAS DE DILATAÇÃO	Áreas molhadas internas e externas, reservatórios, coberturas, jardins, espelhos d'água	Verificar sua integridade e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta	Anual	Empresa especializada	1x ao ano	R\$ 75,00 por hora (Hora Técnica Engenheiro civil)
IMPERMEABILIZAÇÕES / JUNTAS DE DILATAÇÃO	Rejuntamentos e vedações	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação, e outros elementos	Anual	Empresa especializada	1x ao ano	De R\$ 60,00 a R\$ 80,00 o m ²
REVESTIMENTOS: TETO E PAREDES	Pedras naturais (mármore, granito e outros)	Verificar e se necessário encerar as peças polidas	Mensal	Equipe de manutenção local	12x ao ano	Valor aproximado de 12 a 18 horas de 2 profissionais da equipe de manutenção
REVESTIMENTOS: TETO E PAREDES	Paredes externas e muros	Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário	Anual	Equipe de manutenção local	1x ao ano	Valor variado, dependendo do tamanho da intervenção e da tipologia de material empregado
REVESTIMENTOS: TETO E PAREDES	Piso acabado, revestimento de paredes e tetos	Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário	Anual	Equipe de manutenção local / Empresa especializada	1x ao ano	Valor aproximado de 1 a 2 horas do profissional da equipe de manutenção



Componente	Atividade	Serviço	Periodicidade	Responsável pela Atividade	Qntd. Anual	Preço Unitário (Por hora, por m ² , etc.)
PISOS INTERNOS / RODAPÉS / PEITORIS	Piso elevado	Efetuar a limpeza do piso, removendo as sujidaes e ajustando pontos com falha na fixação	Mensal	Equipe de manutenção local	12x ao ano	Valor aproximado mensal do profissional da equipe de manutenção
PISOS INTERNOS / RODAPÉS / PEITORIS	Piso elevado	Revisar o piso e substituir peças soltas, trincadas, quebradas ou com falhas no encaixe. Realizar ajuste na altura das placas	Anual	Equipe capacitada	1x ao ano	Valor estimado de R\$ 150,00 a R\$ 200,00 por m ²
VIDROS	Vidros e seus sistemas de fixação	Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade, onde necessário	Anual	Equipe de manutenção local / Empresa especializada	1x ao ano	Valor estimado de R\$ 91,00 a R\$ 120,00 por unidade
VIDROS	Vidros e seus sistemas de fixação	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos	Anual	Equipe de manutenção local / Empresa especializada	1x ao ano	Valor estimado de R\$ 91,00 a R\$ 120,00 por unidade
VIDROS	Vidros e dobradiças	Efetuar inspeção do funcionamento do sistema de molas e dobradiças e verificar a necessidade de lubrificação.	Anual	Equipe de manutenção local / Empresa especializada	1x ao ano	Valor estimado de R\$ 91,00 a R\$ 120,00 por unidade
PINTURA	Pintura das paredes e tetos	Revisar a pintura das áreas secas e se necessário, repinta-las evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	Bianual	Empresa capacitada	1x a cada 2 anos	De R\$ 18,80 a R\$ 25,00 por m ²
PINTURA	Pinturas e texturas das áreas externas	As áreas externas devem ter sua pintura revisada e, se necessário, repintadas, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações	Anual	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada	1x a cada 2 anos	De R\$ 18,80 a R\$ 25,00 por m ²
Total de Rotinas de Inspeção:						65



PREVISÃO DE CUSTOS DO PLANO BÁSICO DE MANUTENÇÃO

Atendendo aos requisitos expostos no Manual Orientativo para Prestação de Serviços de Manutenção Predial de Imóveis, fornecido pelo Contratante, demonstramos nesta seção a estimativa de custos dos serviços de manutenção supracitados, bem como uma estimativa de valores para cada item, de acordo com as referências da tabela de preços e insumos do CDHU, referência para fevereiro de 2024, e SINAPI, março de 2024.

MODELO DE PLANILHA DE PROPOSTA DE PREÇOS

OBJETO : SERVIÇOS CONTÍNUOS DE ORIENTAÇÃO NA ADAPTAÇÃO DE ESPAÇOS INTERNOS, COMPREENDENDO IMPLANTAÇÃO DE LEIAUTE E OUTROS TRABALHOS RELACIONADOS, BEM COMO MANUTENÇÃO PREDIAL CORRETIVA E MOBILIÁRIA, DESTINADAS AOS PRÉDIOS ADMINISTRATIVOS DA SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO.

I EQUIPE TÉCNICA E OPERACIONAL PARA A MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA - BOLETIM REFERENCIAL SINAPI - REF.					
Código de referência - CDHU	Descrição			Valores	
		Unid.	Quant. (a)	Preço Unitário - R\$	Preço Total - R\$ (a x c)
	EQUIPE DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA				
	Equipe Técnica				
100320	Engenheiro Civil	hora	44,00	R\$ 75,00	R\$ 3.300,00
101404	Engenheiro Eletricista	hora	176,00	R\$ 75,00	R\$ 13.200,00
93570	Arquiteto pleno	hora	1,00		R\$ 0,00
100534	Técnico em Edificações	hora	2,00		R\$ 0,00
101401	Eletrotécnico	hora	44,00		R\$ 0,00
100309	Técnico em Segurança do Trabalho	hora	100,00		R\$ 0,00
	Equipe Operacional				
1	Ajudante Geral	hora	176,00	R\$ 23,82	R\$ 4.192,32
4	Eletricista*	hora	176,00	R\$ 34,74	R\$ 6.114,24
6	Encanador	hora	176,00	R\$ 34,74	R\$ 6.114,24
7	Pedreiro	hora	176,00	R\$ 29,00	R\$ 5.104,00
8	Pintor	hora	176,00	R\$ 34,74	R\$ 6.114,24
9	Servente	hora	176,00	R\$ 23,82	R\$ 4.192,32
10	Serralheiro	hora	176,00	R\$ 38,11	R\$ 6.707,36
18	Vidraceiro	hora	176,00	R\$ 34,74	R\$ 6.114,24
	Equipe de Manutenção de Emergência				
101399	Eletricista*	hora	1,00		
40919	Auxiliar de Eletricista	hora	1,00		
101402	Encanador	hora	1,00	R\$ 34,74	R\$ 34,74
101402	* Já computados o percentual correspondente a 30% de periculosidade.				
SUBTOTAL - EQUIPE DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA					R\$ 61.187,70
BDI*					R\$ 15.810,90
TOTAL PARCIAL I - MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA					R\$ 76.998,60

* O BDI para o item de mão de obra, acima compreendido, deverá ser de no máximo 25,84%, consoante Acórdão n.º 2622/2013.



II OUTROS CUSTOS RELATIVOS A MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA - BOLETIM REFERENCIAL - CDHU - REF. AGOSTO/23					
Código de referência - CDHU	Descrição	Unid.	Quant.	Preço Unitário - R\$	Preço Total -R\$
	Outros Custos de Manutenção				
S.01.000.080352	Veículo utilitário com capacidade para 9 pessoas - 1.600 CC - COND.D - conforme item 8.2 do Termo de Referência	hs			
SUBTOTAL - EQUIPE DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA					R\$ 0,00
BDI*					R\$ 0,00
TOTAL PARCIAL II - OUTROS CUSTOS DE MANUTENÇÃO					R\$ 0,00
* O BDI para o item de mão de obra, acima compreendido, deverá ser de no máximo 25,84%, consoante Acórdão n.º 2622/2013.					
III COMPOSIÇÃO DE INSUMOS - BOLETIM REFERENCIAL - CDHU - REF. FEV/24					
Código de referência - CDHU	Descrição dos Insumos	Unid.	Quant.	Preço Unitário - R\$	Preço Total -R\$
B.02.000.020508	Cimento CPII-E-32 (sacos de 50 kg)	kg	412,0		
M100800000	Prego 15 x 15	kg	0,5		
M174080000	CALHA GALVANIZADA No 22 DESENVOLVIMENTO 55CM	m	5,2		
M101390000	REBITE PARA CALHA	kg	0,2		
B.09.000.024069	Aditivo hidrófugo de pega normal; ref. Vedacit, Sika 1 / Sika ou equivalente	L	5,0		
B.04.000.020503	Areia média lavada (a granel caçamba fechada)	m³	0,6		
M159910000	FORRO SANCA DE GESSO ACARTONADO L=0.40M - INSTALADO	m	6160,0		
403319	FORRO SUSPENSO TIPO GRELHA METALICA	m²	555,0		
B.02.000.039027	Rejunte flexível cores diversas, para áreas interna e externa, pisos e paredes, juntas de 2 a 10	Kg	140,0		
B.02.000.039031	Argamassa colante industrializada para assentamento, uso interno, tipo AC-I, conforme NBR 14081	Kg	1760,0		
M161570000	PLACA CERAMICA ESMALTADA, RETANGULAR 30X60CM, BORDA ARREDONDADA, ACETINADO, USO INTERNO, REF COMERCIAL PORTOBELO OU EQUIVALENTE	m²	440,0		
B.03.000.020505	Cal hidratada (saco de 20 kg)	kg	0,7		
M154790000	PEITORIL DE ARDOSIA ESP.2CM LARG.18CM COM PINGADEIRA	m	1,0		
B.09.000.069513	Adesivo para tubos PVC	kg	2,5		
M157040000	PISO PODOTATIL DE BORRACHA ALERTA 25X25CM	m²	5,1		
M160590000	TELA DE POLIETILENO PARA PROTECAO DE FACHADA, INSTALACAO E RETIRADA COM ACESSORIOS DE INSTALACAO E SUSTENTACAO INCLUSOS	m²	725,8		
M112680000	PARAFUSO COM BUCHA PLASTICA 80MM (S8)	un	95,0		
F.03.000.024078	Impermeabilização flexível à base polímeros acrílicos; ref. Denvercil Super/ Igoflex/ Vedapren / Vialflex branco ou equivalente	kg	180,0		
F.03.000.024110	Manta asfáltica com armadura filme de poliéster, tipo III-B, espessura de 4 mm, ref. Denvermanta III-B Denver Global, Torodin III-B Viapol, Premium Poliéster III-B Viapol ou	m²	563,5		
M105330000	GAS GLP ENGARRAFADO	kg	63,7		
F.03.000.024081	Membrana de asfalto modificado com elastômeros cor preta, ref. Vedapren / Otto Baumgart, Denverpren SBS / Denver, Igoflex Preto / Sika ou equivalente	kg	147,0		
M102550000	MASTIQUE POLIURETANO (SIKAFLEX 1A)	L	28,8		
M100670000	LIXA PARA MADEIRA	un	122,0		
J.02.000.038061	Líquido de fundo (fundo preparador)	L	24,0		
M100600000	LATEX ACRILICO - LINHA STANDARD	L	34,0		
J.02.000.038017	Massa corrida PVA; ref. Massa Corrida Suvinil, Massa Corrida, Coral, Metalatex da Sherwin Willians ou equivalente	L	126,0		
M193460000	QD.DE DISTRIBUICAO EM PVC PARA 16 DISJUNTORES - VAZIO	un	1,0		
M161360000	PLACA DE P.S. COM ESPESSURA DE 2MM, COM APLICACAO DE VINIL ADESIVO DIGITAL DE ALTA QUALIDADE DE 1.440 DPI -	un	226,0		
M160500000	PLACA DE POLICARBONATO VIRGEM 80X90CM ESP.3MM	un	5		
M603410000	DIVISORIA NAVAL MEIO AQUARIO COM BANDEIRA H=0.70M COLOCADA	m²	6105		
101746 (SINAPI)	ASSOALHO DE MADEIRA	m²	2220		
98678 (SINAPI)	PISO ELEVADO COM ESTRUTURA EM AÇO, COMPOSTO POR PEDESTAIS E LONGARINAS.	m²	3885		
101746 (SINAPI)	ASSOALHO DE MADEIRA	m²	2220		
98671 (SINAPI)	PISO EM GRANITO APLICADO EM AMBIENTES INTERNOS	m²	555		
101727 (SINAPI)	PISO VINÍLICO SEMI FLEXÍVEL EM PLACAS, PADRÃO LISO, ESPESSURA 3,2 MM, FIXADO COM COLA	m²	555		



P.26.000.044639	Mini-disjuntor termomagnético, unipolar 127/220V, corrente de 10 até 32 A	un	104,0		
P.08.000.043087	Cabo de cobre flexível de 35 mm ² , isolamento 0,6/1kV - isolação HEPR 90°C	m	81,6		
P.08.000.043081	Cabo de cobre flexível de 4 mm ² , isolamento 0,6/1kV - isolação HEPR 90°C	m	10,2		
P.30.000.090458	Terminal de pressão para cabo 35mm ²	un	15,0		
P.02.000.042513	Eletroduto de PVC corrugado flexível leve amarelo, DE= 32mm	m	1384,9		
M191980000	SENSOR DE PRESENÇA COM FOTOCELULA PARA TETO - ELE	un	1,0		
B.07.000.069552	Fita teflon de 18 mm	m	1,9		
O.09.000.064063	Válvula de retenção vertical em bronze 1 1/2"	un	1,0		
N.04.000.020302	Placa de sinalização em PVC fotoluminescente (240x120x2mm), indicação de rota de evacuação e saída de emergência; ref. S2 da Net Placa, 3670 da TAG Sinalização, S2 da	un	90,5		
M128790000	PARAFUSO COM BUCHA S10	un	116,0		
M121480000	LUMINARIA AUTONOMA DE EMERGENCIA LED COMPLETA COM BATERIA	un	20,0		
B.05.000.020513	Pedra britada usinada n° 1 posto obra	m ³	0,1		
H.01.000.031233	Porta corta-fogo classe P.90 de 100 x 210 cm, completa, com maçaneta tipo alavanca e batentes (NBR 11742)	un	11,0		
O.16.000.067027	Adaptador de engate rápido em latão 2 1/2" x 2 1/2"	un	1,0		
SUB TOTAL - MATERIAIS				R\$ 0,00	
BDI *				R\$ 0,00	
TOTAL PARCIAL III- MATERIAIS				R\$ 0,00	

* O BDI para itens de mero fornecimento, conforme acima compreendido, deverá ser de no máximo 14,02%, consoante Acórdão n.º 2622/2013.



IV COMPOSIÇÃO DE SERVIÇOS - BOLETIM REFERENCIAL - CDHU - REF. AGOSTO/23					
Código de referência - CDHU	Descrição dos Serviços	Unid.	Quant.	Preço Unitário - R\$	Preço Total - R\$
1	Andaime e balancim				
3316	ANDAIME TUBULAR FACHADEIRO-MONTAGEM E DESMONTAGEM	m²	36	R\$ 7,28	R\$ 262,08
2	DEMOLICAO SEM REAPROVEITAMENTO				
02.01	Demolição de revestimento em massa				
97631 (SINAPI)	DEMOLIÇÃO DE ARGAMASSAS, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO	m²	105	R\$ 14,64	R\$ 1.537,20
97633 (SINAPI)	DEMOLIÇÃO DE REVESTIMENTO CERÂMICO, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO	m²	401	R\$ 29,25	R\$ 11.729,25
E140930000	REMOCAO DE ENTULHO POR CACAMBA ESTACIONARIA 6M3 (PERMANENCIA 3 DIAS)	un	15	R\$ 573,30	R\$ 8.599,50
02.02	Limpeza da Fachada				
P.M.	Lavagem de fachada	m²	3620,7	R\$ 5,00	R\$ 18.103,25
E140920000	BALANCIM MANUAL LEVE COMPR=3.0M REMANEJAMENTO-MONTAGEM/DESMONTAGEM	un.	1	R\$ 2.521,29	R\$ 2.521,29
24.03.200	TELA DE POLIETILENO PARA PROTECAO DE FACHADA, INSTALACAO E RETIRADA COM ACESSORIOS DE INSTALACAO E SUSTENTACAO INCLUSOS	m²	1036,9	R\$ 12,41	R\$ 12.867,43
3	RETIRADA COM PROVAVEL REAPROVEITAMENTO				
03.01	Retirada de revestimentos sintéticos e metálicos				
P.M.	Retirada de piso elevado telescópico metálico, inclusive estrutura de sustentação	m²	50	R\$ 200,00	R\$ 10.000,00
4	CONCRETO, MASSA E LASTRO				
04.01	Concreto e argamassa especial				
11.05.040	Argamassa graute	m³	2	R\$ 482,11	R\$ 964,22
04.02	Reparos, conservações e complementos - GRUPO 4				
P.M.	Reparo superficial com argamassa polimérica (tixotrópica), bicomponente	m²	240	R\$ 7,00	R\$ 1.680,00
5	ALVENARIA				
05.01	Reparos, conservacoes e complementos - GRUPO 14				
P.M.	Reparo em fissura com posterior aplicação de resina epóxi e repintura	m²	3,11	R\$ 520,00	R\$ 1.617,10
6	TELHAMENTO				
06.01	Calhas e rufos				
155902	CALHA GALVANIZADA No 22 DESENVOLVIMENTO 55CM	m	5	R\$ 152,04	R\$ 760,20
7	REVESTIMENTO EM MASSA OU FUNDIDO NO LOCAL				
07.01	Regularização de base				
2700	REBOCO LISO/ LUSTRADO E CILINDRADO COM ARGAMASSA CIMENTO E AREIA 1:1.5 COM IMPERM.E=5MM	m²	50	R\$ 51,30	R\$ 2.565,00
2616	REGULARIZACAO PISO 1:3 DESEMPENADO E=4CM	m²	2	R\$ 49,44	R\$ 98,88
07.03	Revestimento em placa cerâmica esmaltada				
4049	Revestimento em placa cerâmica esmaltada de 20x20 cm, tipo monocolor, assentado e rejuntado com argamassa industrializada	m²	400	R\$ 108,33	R\$ 43.332,00
8	REVESTIMENTO EM PEDRA				
08.01	Granito				
3176	PEITORIL DE ARDOSIA ESP.2CM LARG.18CM COM PINGADEIRA	m	1	R\$ 77,26	R\$ 77,26
08.02	Reparos, conservacoes e complementos - GRUPO 21				
3507	PISO PODOTATIL DE BORRACHA ALERTA 25X25CM	m²	5	R\$ 270,95	R\$ 1.354,75
9	REVESTIMENTO NO FORRO				
09.01	Forro de gesso				
3881	FORRO SANCA DE GESSO ACARTONADO L=0.40M	m²	6160	R\$ 103,44	R\$ 637.190,40
09.02	Forro metálico				
403319	FORRO SUSPENSO TIPO GRELHA METALICA	m²	555	R\$ 175,50	R\$ 97.402,50
10	ESQUADRIA E ELEMENTO EM VIDRO				
10.01	Vidro comum e laminado - Fachadas				
102175 (SINAPI)	INSTALAÇÃO DE VIDRO LAMINADO 8MM, ENCAIXADO EM PERFIL U	m²	20	R\$ 934,54	R\$ 18.690,80
P.M.	Película adesiva para vidro da fachada	m²	3620	R\$ 18,50	R\$ 66.970,00
10.02	Reparos, conservacoes e complementos - GRUPO 10				
P.M.	Regulagem e troca das dobradiças danificadas nas esquadrias metálicas	m²	1036,9	R\$ 110,00	R\$ 114.059,00
13-52-83	PARAFUSO 80MM COM BUCHA PLASTICA S8 - PARA-RAIOS	un	95	R\$ 6,27	R\$ 595,65
P.M.	Remoção e reposição do selante da esquadria	m	3	R\$ 10,00	R\$ 30,00
P.M.	Borracha para vedação da esquadria	m	150	R\$ 4,00	R\$ 600,00



11	REVESTIMENTOS INTERNOS					
11.01	Divisórias internas					
401348	DIVISÓRIA TIPO NAVAL MEIO AQUARIO COM BANDEIRA DE VIDRO H=0.70M INCLUSOS PORTA, FERRAGENS E MO P/COLOCACAO	m ²	6105	R\$ 300,00	R\$ 1.831.500,00	
11.02	Pisos internos					
98678 (SINAPI)	PISO ELEVADO COM ESTRUTURA EM AÇO, COMPOSTO POR PEDESTAIS E LONGARINAS.	m ²	3885	R\$ 418,79	R\$ 1.626.999,15	
101746 (SINAPI)	ASSOALHO DE MADEIRA	m ²	2220	R\$ 368,49	R\$ 818.047,80	
98671 (SINAPI)	PISO EM GRANITO APLICADO EM AMBIENTES INTERNOS	m ²	555	R\$ 472,80	R\$ 262.404,00	
101727 (SINAPI)	PISO VINÍLICO SEMI FLEXÍVEL EM PLACAS, PADRÃO LISO, ESPESSURA 3,2 MM, FIXADO COM COLA	m ²	555	R\$ 182,04	R\$ 101.032,20	
12	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS					
12.01	Impermeabilização flexível com membranas					
3950	IMPERMEABILIZACAO DE BASE ACRILICA FLEXIVEL	m ²	90	R\$ 49,19	R\$ 4.427,10	
2723	IMPERMEABILIZACAO COM MANTA ALFALTICA ESTRUTURADA COM ARMADURA DE FILME DE POLIESTER E=4MM APLICADA SOBRE ADESIVO ASFALTICO	m ²	490	R\$ 89,77	R\$ 43.987,30	
12.02	Reparos, conservacoes e complementos - GRUPO 11					
P.M.	Remoção total da camada desgastada, limpeza e regularização da superfície, e posterior instalação de novo sistema de impermeabilização no local, de forma a garantir estanqueidade no reservatório	m ²	82	R\$ 55,00	R\$ 4.510,00	
3395	JUNTA DE DILATAÇÃO COM MASTIQUE ELASTICO 2X2CM	m	72	R\$ 140,13	R\$ 10.089,36	
13	PINTURA					
13.01	Pintura em superfícies de concreto / massa / gesso / pedras					
2522	PINTURA LATEX ACRILICA INTERNO (LINHA STANDARD) SEM MASSA 2 DEMAOS	m ²	200	R\$ 29,36	R\$ 5.872,00	
3253	PINTURA EMASSAMENTO DE PAREDES/FORROS INTERNOS COM MASSA A BASE PVA	m ²	180	R\$ 20,36	R\$ 3.664,80	
14	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS					
14.01	Quadro distribuicao de luz e forza de embutir universal					
135332	QD.DE DISTRIBUICAO EM PVC PARA 16 DISJUNTORES - VAZIO	un	1	R\$ 242,55	R\$ 325,00	
4027	PLACA DE P.S. COM ESPESSURA DE 2MM, COM APLICACAO DE VINIL ADESIVO DIGITAL DE ALTA QUALIDADE DE 1.440 DPI - FIXACAO COM FITA DUPLA FACE 3M - DIMENSOES	un	15	R\$ 29,25	R\$ 438,75	
14.02	Barramentos					
3940	PLACA DE POLICARBONATO VIRGEM 80X90CM ESP.3MM	un	5	R\$ 271,49	R\$ 1.357,45	
14.03	Disjuntores					
134506	DISJUNTOR (MINI) TERMOMAGNETICO MONOPOLAR 10 A 32A CURVA B OU C	un	104	R\$ 31,03	R\$ 3.227,12	
14.04	Cabeamento					
134885	CABO DE COBRE ISOLADO FLEXIVEL 0.6/1KV 35MM2	m	80	R\$ 40,94	R\$ 3.275,20	
135339	CABO DE COBRE ISOLADO FLEXIVEL 0.6/1KV 4MM2	m	10	R\$ 10,78	R\$ 107,80	
134907	TERMINAL REFORCADO DE PRESSAO PARA CABO DE 35MM2	un	80	R\$ 35,15	R\$ 2.812,00	
135154	CAIXA DE PASSAGEM COM TAMPA PARAFUSADA 25X25X9CM	un	15	R\$ 149,85	R\$ 2.247,75	
135167	ELETRODUTO PVC FLEXIVEL CORRUGADO AMARELO 32MM - MAT	m	1259	R\$ 5,35	R\$ 6.735,65	
14.05	Iluminação					
135123	SENSOR DE PRESENÇA COM FOTOCELULA PARA TETO - ELE	un	1	R\$ 79,48	R\$ 79,48	
14.06	SPDA - Para raio					
P.M.	Projeto de gerenciamento de risco e projetos de SPDA de dimensionamento dos subsistemas	vb	1	R\$ 3.030,98	R\$ 3.030,98	
14.07	Iluminacao LED					
101654 (SINAPI)	LUMINÁRIA DE LED PARA ILUMINAÇÃO PÚBLICA DE 33 W ATÉ 50 W- FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO	un	1	R\$ 238,25	R\$ 238,25	
14.08	Reparos, conservacoes e complementos - GRUPO 13					
P.M.	Projeto Retrofit das instalações elétricas	vb	1	R\$ 15.000,00	R\$ 15.000,00	
15	EQUIPAMENTOS - SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO					
15.01	Reparos, conservacoes e complementos - GRUPO 14					
P.M.	Reparo no sistema de escoamento dos dutos de ar condicionado	m	624	R\$ 6,00	R\$ 3.744,00	
15.02	Valvula de descarga ou para acionamento de metais sanitarios					
155471	VALVULA DE RETENCAO VERTICAL BRONZE 1 1/2"	un	1	R\$ 240,77	R\$ 240,77	



16	EQUIPAMENTOS - SISTEMA DE COMBATE AO INCÊNDIO					
16.01	Placas de sinalização					
4078	PLACA INDICATIVA PARA SAIDA DE EMERGENCIA FOTOLUMINESCENTE EM PVC 15X30CM	un	58	R\$ 28,70	R\$ 1.664,60	
4027	PLACA DE P.S. COM ESPESSURA DE 2MM, COM APLICACAO DE VINIL ADESIVO DIGITAL DE ALTA QUALIDADE DE 1.440 DPI - FIXACAO COM FITA DUPLA FACE 3M - DIMENSOES 15X30CM	un	226	R\$ 28,70	R\$ 6.486,20	
16.02	Extintores					
P.M.	Reparo no sistema de escoamento dos dutos de ar condicionado	m	624	R\$ 6,00	R\$ 3.744,00	
16.03	Luminária de emergência					
134497	LUMINARIA AUTONOMA DE EMERGENCIA COMPLETA COM BATERIA	un	10	R\$ 92,85	R\$ 928,50	
3809	PORTA CORTA-FOGO 1.00X2.10M P90	un	11	R\$ 1.561,59	R\$ 17.177,49	
P.M.	Suporte de solo para extintor	un	5	R\$ 35,00	R\$ 175,00	
P.M.	Visor de acrílico 30x30 para hidrante	un	17	R\$ 20,00	R\$ 340,00	
155598	ADAPTADOR PARA MANGUEIRA LATAO STORZ 2 1/2"	un	1	R\$ 124,10	R\$ 124,10	
SUBTOTAL - MANUTENÇÃO CORRETIVA PROGRAMADA					R\$ 5.839.641,56	
BDI*					R\$ 1.508.963,38	
TOTAL PARCIAL IV - MANUTENÇÃO CORRETIVA PROGRAMADA					R\$ 7.348.604,94	

* O BDI para o item de mão de obra, acima compreendido, deverá ser de no máximo 25,84%, consoante Acórdão n.º 2622/2013.

P.M. = Preço de Mercado, sendo usado valores referenciais com base em estimativa feita através de pesquisa de mercado dos itens mencionados

TOTAL GERAL MENSAL (TOTAIS PARCIAL I+II+III+IV)		R\$ 7.425.603,54
BDI GERAL MENSAL *		
TOTAL GERAL 15 MESES (TOTAL MENSAL X 15 MESES)		R\$ 111.384.053,09

RECOMENDAÇÕES E CONCLUSÕES

Após a análise sistêmica da edificação, foram encontrados pontos com necessidade de intervenção, fruto da ausência ou negligência de serviços de manutenção ao longo da vida útil da edificação. A manutenção predial é parte fundamental na preservação e garantia de segurança, habitabilidade e sustentabilidade da edificação. Para proporcionar maior eficiência e eficácia na administração de uma edificação, se faz necessário a adoção de procedimentos técnicos organizados de forma sistêmica, proporcionando ao gestor predial uma lógica de controle de qualidade em cima dos componentes pertencentes ao empreendimento e questão.

Arelado aos itens expostos anteriormente, segue um conjunto de recomendações visando auxiliar melhoria no sistema de gestão de manutenção, onde destacamos:

1) Eficiência energética:

- Recomendamos a troca das luminárias tipo incandescentes e fluorescentes por LED. As lâmpadas LED consomem menos energia e têm uma vida útil prolongada;
- Recomendamos a implementação de sistemas de controle de iluminação, com a utilização de sensores de presença e temporizadores, visando desligar automaticamente as luzes em áreas com pouco tráfego;
- Recomendamos a realização da manutenção regular dos sistemas de aquecimento, ventilação e ar-condicionado para garantir que estejam funcionando de forma eficiente e evitem gastar mais energia do que o necessário.

2) Gestão de água:

- Recomendamos a instalação de dispositivos de acionamento regulado de água, como torneiras de baixo fluxo, chuveiros de alta eficiência e descargas de duplo fluxo nos banheiros;
- Recomendamos a implementação de sistemas de captação de água da chuva para uso na irrigação de jardins e na descarga de vasos sanitários;

- Recomendamos a promoção de campanhas de conscientização dos usuários sobre o uso responsável da água;

3) **Gestão de resíduos:**

- Estabeleça programas de reciclagem e compostagem para reduzir a quantidade de resíduos enviados para aterros sanitários;
- Recomendamos o fornecimento de recipientes de coleta seletiva em áreas comuns da edificação, promovendo a separação adequada dos resíduos entre os usuários;

4) **Eficiência em manutenção preventiva e corretiva:**

- Recomenda-se, para atividades que serão executadas por equipe de manutenção local, a conferência e validação dos serviços feitos por profissional técnico capacitado, realizando a dupla checagem da execução;
- Recomenda-se a criação de equipe técnica para acompanhar os serviços de empresas contratadas para executar às atividades de manutenção proposta neste documento;
- Recomenda-se a adoção de um sistema de gestão de ativos, catalogando os equipamentos e componentes da edificação, de forma a facilitar a programação de manutenções preventivas e identificação de peças sobressalentes;
- Recomenda-se a utilização de sistema de gerenciamento de ordens de serviço que permita ao órgão público e aos usuários o monitoramento da execução do contrato.

**ENCERRAMENTO**

As informações contidas nesse relatório são para uso estrito e exclusivo da contratante, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da Elo Engenharia, sendo que o seu uso indevido estará sujeito à aplicação da legislação competente.

Atenciosamente,

São Paulo, 29 de abril de 2024

**FLAVIO ANSELMO
GENARI
MENDONCA:0669
5344809**

Assinado digitalmente por FLAVIO ANSELMO
GENARI MENDONCA:06695344809
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI
Multipla v5, OU=Renovacao Eletronica, OU=
Certificado Digital, OU=Certificado PF A3,
CN=FLAVIO ANSELMO GENARI
MENDONCA:06695344809
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2024.05.16 15:04:14-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.2.0

Eng. Flávio Anselmo Genari Mendonça

CREA - 0682583325/D

CPF 066953448-09

ART - 2620240731199

**MATHEUS
NORONHA
MENDONCA:4
1802092846**

Assinado digitalmente por MATHEUS
NORONHA MENDONCA:41802092846
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da
Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-
CPF A3, OU=AC SERASA RFB, OU=
14602269000152, OU=PRESENCIAL, CN=
MATHEUS NORONHA
MENDONCA:41802092846
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2024.05.16 15:04:56-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.2.0

Eng. Matheus Noronha Mendonça

CREA - 5070897203

CPF 418020928-46

ART - 2620240731199

**EASIER
TECNOLOGIA
LTDA:28426846
000107**

Assinado de forma
digital por EASIER
TECNOLOGIA
LTDA:28426846000107
Dados: 2024.05.16
14:53:34 -03'00'

Eng. Aleksandro de Souza Santos

CREA - 5070135361

CPF 372591408-79

ART - 2620240731199



ANEXO

ANEXO I

ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (Nº 2620240731199)



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620240731199

1. Responsável Técnico

MATHEUS NORONHA MENDONÇA
Título Profissional: Engenheiro Civil
Empresa Contratada: **ELO ENGENHARIA S/S**

RAP: 2620245575
Registro: 5070897203-SP
Registro: 0430607-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: **SECRETARIA DE PARCERIAS EM INVESTIMENTOS**
Endereço: **Rua Rua Ialá, 126**
Complemento:
Cidade: **São Paulo**
Contrato: **OS Nº 01/2024**
Valor: **R\$ 27670,00**
Ação Institucional:
Bairro: **Itaim Bibi**
UF: **SP**
Vinculada à Art nº:
Celebrado em: **03/04/2024**
Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

CPF/CNPJ: **96.480.850/0001-03**
Nº: **126**
CEP: **04542-906**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua Rua Ialá, 126**
Complemento:
Cidade: **São Paulo**
Data de Início: **03/04/2024**
Previsão de Término: **30/04/2024**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Comercial**
Bairro: **Itaim Bibi**
UF: **SP**
Nº: **126**
CEP: **04542-906**
Código:

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Assessoria 1	Planejamento	de reforma de edificação em materiais mistos		1,00000	unidade
Consultoria 2	Análise	de patologia da construção		1,00000	unidade
Elaboração 3	Laudo	de patologia da construção		1,00000	unidade
		de prevenção e combate a incêndio e pânico		1,00000	unidade
	Produção técnica especializada	de reforma de edificação em materiais mistos		1,00000	unidade
		de reforma de edificação em materiais mistos		1,00000	unidade
	Prescrição	de reforma de edificação em materiais mistos		1,00000	unidade
		de reforma de edificação em materiais mistos		1,00000	unidade
Execução 4	Inspeção	de patologia da construção		9634,95000	metro quadrado
		de patologia da construção		9634,95000	metro quadrado
	Vistoria	de patologia da construção			

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações



Emissão de Laudo Técnico de Inspeção Predial de imóvel sede da SPY, localizado na Rua Ialá, 126, Itaim Bibi, São Paulo/SP, sobre eventuais danos na edificação por ação de intempéries, vícios construtivos e falta de correta manutenção preventiva. Elaboração de Plano de Manutenção Básico, contendo estimativa de custo dos serviços propostos, com base nos dados coletados e na normativa vigente, seguindo os requisitos da NBR 5674 e NBR 14037. Elaboração de Laudo Técnico para adequação do AVCB, de acordo com normativa vigente. As análises realizadas consistem em observação de manifestações patológicas, registro técnico fotográfico, inspeção das fachadas com drone (VANT), análise documental e análise de verificação direta, in loco, de caráter qualitativo por amostragem das áreas aparentes do empreendimento, contendo descrição de anomalias construtivas e respectivas prescrições. Cumpelindo os termos estabelecidos e em acordo com a OS 00/2024 da SPY (Secretaria de Parceria em Investimentos).

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local de data de

MATHEUS NORONHA MENDONCA - CPF: 418.020.928-46

SECRETARIA DE PARCERIAS EM INVESTIMENTOS - CPF/CNPJ: 96.480.850/0001-03

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.contea.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: (0800) 017 18 11
E-mail: acesse@link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 262,55 Registrada em: 29/04/2024 Valor Pago R\$ 262,55 Nosso Número: 2620240731199 Versão do sistema
Impresso em: 29/04/2024 09:52:05

Assinado digitalmente por MATHEUS NORONHA MENDONCA:41802092846
ND: C-BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=AC SERASA RFB, OU=14602269000152, OU=PRESENCIAL, CN=MATHEUS NORONHA MENDONCA:41802092846
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2024.05.16 15:05:35-03'00'
Font: PDF Reader Versão: 2024.2.0

Anexo V - Planilha de Periodicidade dos Serviços.pdf

Descrição das Rotinas de Inspeção	Periodicidade	Quantidade Anual de Inspeções
Mobiliários e outros elementos de madeira		
Inspeccionar armários, quando necessário ajustar portas, prateleiras, puxadores edobradiças e fechaduras;	Mensal	12
Inspeccionar mesas, quando necessário ajustar tampos, gaveteiros, puxadores, etc;	Mensal	12
Inspeccionar estado geral de pintura/verniz, procedendo-se aos retoques e/ou pintura;	Mensal	12
Inspeccionar prateleiras, quando necessário ajustar fixação, nível;	Mensal	12
Inspeccionar cadeiras, quando necessário ajustar encosto, assento, braços, rodízios e lubrificação;	Mensal	12
Inspeccionar sofás, poltronas (encosto, assento, tecido, espuma, etc);	Mensal	12
Inspeccionar persianas, quando necessários ajustar mecanismos, lâminas, fixar tecidos etc.	Trimestral	4
Inspeccionar placas de comunicação visual quanto ao aspecto, limpeza, fixação e;	Trimestral	4
Identificação correta do ambiente; fazendo os ajustes necessários quando for o caso	Trimestral	4
Inspeccionar o funcionamento das portas e batentes, ajustar e lubrificar dobradiças,fechos, fechaduras e molas;	Semestral	2
Inspeccionar o funcionamento das janelas, ajustar e lubrificar dobradiças, fechos ecremonas;	Semestral	2
Inspeccionar fixação, trincas etc;	Semestral	2
Avaliação e análise de desgaste de pintura, retocando-os quando necessário;	Semestral	2
Lambris e Revestimentos com lâmina de madeira em geral		
Inspeccionar os revestimentos quanto ao aspecto, alinhamento e fixação do conjunto e efetuar ajustes e/ou colagem necessários;	Semestral	2
Comunicação visual do prédio		
Inspeccionar o estado das sinalizações de salas e equipamentos, quanto ao aspecto, alinhamento, limpeza, seja das placas de sinalização, seja de números eletras e efetuar ajustes e/ou colagem necessários;	Mensal	12

Avaliar a necessidade de substituição e/ ou ajustes, quando for o caso, e comunicar ao Contratante para liberação dos serviços necessários;	Mensal	12
Providenciar a sinalização temporária, quando algum ambiente ou equipamento estiver sem sinalização adequada;	Mensal	12
Lajes		
Inspeccionar laje de cobertura removendo folhas e corpos estranhos, reparo e desobstrução dos pontos de escoamento;	Semanal	52
Inspeccionar o estado de toda estrutura , no caso de existência de anomalias;	Anual	1
Fiscalização deverá ser comunicada para tomar as providencias necessárias;	Anual	1
Inspeccionar pontos de apoio das estruturas;	Anual	1
Inspeccionar estado da impermeabilização das lajes;	Anual	1
Cabine Primária/ Secundária/ Cabine de Barramentos		
Realizar levantamento de carga e emitir relatório técnico;	Anual	1
Executar relatório técnico com inspeção termográfica;	Anual	1
Limpar os isoladores e buchas nos cubículos;	Anual	1
Inspeccionar as partes metálicas (telas, hastes, etc.) quanto ao índice de oxidação;	Anual	1
Inspeccionar e limpar as chaves seccionadoras, fusíveis e disjuntores;	Anual	1
Inspeccionar o óleo isolante dos disjuntores de pequeno volume de óleo;	Anual	1
Inspeccionar, calibrar e testar todos os dispositivos de proteção (relés);	Anual	1
Inspeccionar os para-raios;	Anual	1
Inspeccionar e limpar o contato dos barramentos e conectores;	Anual	1
Realizar ensaios e testes em equipamentos de proteção individual e coletiva, tais como luvas de borracha, tapetes, etc;	Anual	1
Reapertar todas as conexões existentes;	Anual	1
Realizar teste de resistência ôhmica de isolamento dos cabos de MT;	Anual	1
Realizar teste de resistência ôhmica de isolamento do disjuntor de MT;	Anual	1
Realizar teste de resistência ôhmica de isolamento das chaves seccionadoras de MT;	Anual	1

Realizar teste de resistência ôhmica de isolamento do aterramento;	Anual	1
Apresentar relatório técnico dos testes de resistência ôhmica de isolamento dos cabos; disjuntores e chaves seccionadoras de MT e aterramento.	Anual	1
Transformadores		
Inspeccionar e anotar a tensão entre fases e fase/neutro/terra no secundário	Diária	365
Inspeccionar temperatura e o nível de óleo;	Mensal	12
Inspeccionar ruído e vibrações anormais;	Mensal	12
Reapertar todas as conexões elétricas e mecânicas da MT e BT;	Anual	1
Inspeccionar o tanque e radiadores quanto a vazamentos e ferrugens, cordoalha, conexões de aterramento;	Anual	1
Analisar o óleo isolante e emissão de laudo;	Anual	1
Limpeza dos transformadores;	Anual	1
Realizar temo vácuo ou troca de óleo, se necessário;	Anual	1
Realizar teste de resistência ôhmica de isolamento dos contatos BT e MT do transformador;	Anual	1
Realizar teste de resistência ôhmica de isolamento do transformador de potencial e corrente;	Anual	1
Apresentar relatório técnico dos testes de resistência ôhmica de isolamento do transformador de potencial e corrente;	Anual	1
Quadro de Transferência Automática		
Inspeccionar módulo eletrônico e monitoramento de instrumentos de medição e tensão de bateria, frequência de fases e outros;	Diária	365
Inspeccionar todos os componentes mecânicos e eletroeletrônicos e o funcionamento manual e automático do comando do microprocessador	Quinzenal	24
Inspeccionar todas as ligações dos quadros, conexões e contatos elétricos;	Mensal	12
Inspeccionar funcionamento de disjuntores, contatos de contadoras auxiliares, contatos de relês, chaves de transferência, conexões com cabos, funcionamento de transformadores, chaves reversoras de partida e comutadoras;	Mensal	12
Inspeccionar operações dos relês de tempo, sobrecargas, falta de fase e sensor de tensão;	Mensal	12

Testar conjunto (operação completa) em vazio, inspecionando ocorrência e correção de defeitos;	Mensal	12
Limpeza geral das canaletas de passagem e cabeamento;	Mensal	12
Reapertar conexões, disjuntores, barramento, terminais de contatos, aterramentos Limpeza geral dos quadros;	Trimestral	4
Limpar barramentos;	Anual	1
Combater a corrosão e retocar pintura do quadro;	Anual	1
MANUTENÇÃO EM PAINÉIS DE MT E/OU BT:		
Inspecionar os disjuntores e cuidar para que não superem as tabelas de amperagens máximas permitidas para cada quadro elétrico;	Mensal	12
Inspecionar as condições gerais de segurança no funcionamento do painel geral;	Mensal	12
Verificar a existência de quaisquer anormalidades elétricas ou mecânicas (ruídos, odores) que possam caracterizar o mau funcionamento;	Mensal	12
Inspecionar o aterramento geral;	Mensal	12
Inspecionar o estado geral da corrosão;	Mensal	12
Inspecionar os disjuntores principais, realizando limpeza, medição de resistência dos contatos, resistência de isolamento, verificar acionamentos mecânicos, reaperto de bornes de ligação, fixação de equipamentos, componentes, ferragens e lubrificação dos contatos;	Anual	1
Efetuar manobras de operação no quadro geral;	Anual	1
Realizar termografia com emissão de relatório técnico.	Anual	1
Verificar a fixação e estado dos barramentos;	Mensal	12
Inspecionar o funcionamento dos disjuntores, chaves magnéticas, relés de sobrecarga, fusíveis e componentes internos e externos;	Mensal	12
Inspecionar o isolamento e aquecimento de condutores de alimentação;	Mensal	12
Inspecionar a existência de ruídos anormais, elétricos ou mecânicos, cheiros de queimados e outros;	Mensal	12
Medir e controlar a tensão e corrente;	Mensal	12

Reapertar parafusos de contato dos disjuntores e bornes de ligação das chaves magnéticas;	Mensal	12
Limpar externamente os quadros;	Mensal	12
Combater a corrosão e retocar pintura dos quadros;	Semestral	2
Efetuar a limpeza geral de barramentos e conexões;	Anual	1
Realizar termografia com emissão de relatório técnico.	Anual	1
Rede de Eletrodutos e Eletrocalhas		
Inspecionar as tubulações aparentes (eletrodutos, eletrocalhas, canaletas etc.)efetuando limpeza, secagem (quando da presença de água ou umidade) reapert/reforço das conexões/junções (caixas, luvas, buchas, etc.) e dos elementos defixação (abraçadeiras, vergalhões, garras, etc.);Eliminar focos de corrosão emtubulações aparentes e/ou caixas com tratamentos adequados (lixamento,aplicação de produtos anticorrosivos, pintura, etc);	Semestral	2
Inspecionar a continuidade do aterramento de eletrodutos/eletrocalhas metálicas,promovendo, quando necessário, as ligações para sua equipotencialização com osistema de aterramento existentes- terra;	Semestral	2
Inspecionar o estado geral dos condutores; inclusive tensões e correntes dos circuitos;	Trimestral	4
Identificação dos circuitos;	Trimestral	4
Iluminação e Tomadas		
Inspecionar o funcionamento de todos os componentes do sistema de iluminação (interno e externo) e tomadas, inclusive dispositivos de comando automáticos (fotocélula, timer, minuteriaetc.); lâmpadas internas externas, bem como troca ou substituição de componentes.	Diária	365
Medir níveis de iluminação dos ambientes com a utilização de luxímetro;	Trimestral	4
Efetuar limpeza geral do corpo das luminárias	Trimestral	4
SPDA e Aterramento		
Inspecionar se o conjunto, base, mastro, captor e demais itens encontram-se em posição adequada na edificação;	Mensal	12

Inspeccionar o estado geral das conexões e isoladores, caixas de inspeção, hastese soldas exotérmicas da malha e dos para-raios, eletrodutos, cabos de descida e aterramentos, procedendo a limpeza e reaperto;	Mensal	12
Inspeccionar/testar a continuidade/ integridade dos condutores de interligação edescida, conferindo se apresentam as bitolas mínimas recomendadas, eliminandoligações e/ou contatos indevidos, verificando se a(s) conexão(ões) a terra seencontra em perfeito estado;	Anual	1
Inspeccionar e medir malha de aterramento (normas ABNT/NEC25), com emissãode laudo técnico indicando necessidades de atualizações ou correções, comfornecimento de ART;	Anual	1
Sistemas hidráulicos e Sanitários		
Registrar a leitura individualmente de cada hidrômetro e emitir relatório e gráfico com as devidas considerações para comparação com a conta da Concessionária;Inspeccionar as ligações e conexões, observando a existência de vazamentos eoxidação;	Diária	365
Inspeccionar o funcionamento do registro geral, examinando (posição aberta e fechada) as condições de vedação, caixa do hidrômetro, efetuando limpeza,lubrificação e reapertos de dobradiças e fechos da tampa, correção de focos decorrosão e retoques de pintura;	Diária	365
Reservatório D'água		
Inspeccionar e lubrificar os registros e válvulas dos barriletes e inspeccionar aestanqueidade das flanges;	Diária	365
Inspeccionar os níveis dos diversos reservatórios e medidor de nível, torneira deboia, extravasor, sistema automático de funcionamento de bombas, registros,válvulas de pé de crivo e retenção;	Diária	365
Inspeccionar se há vazamentos e infiltrações de água através das paredes do reservatório;	Mensal	12
Inspeccionar se a reserva técnica de incêndio está sendo mantida, registrando onível observado;	Mensal	12

Efetuar análise de potabilidade da água, em cada reservatório, mais os pontos críticos de consumo executada por laboratório especializado, apresentando relatório juntamente com o laudo técnico sobre a qualidade da água;	Semestral	2
Efetuar a limpeza geral do reservatório com produtos adequados e fazer adesinfecção bacteriológica;	Semestral	2
Examinar as condições do alçapão de acesso ao reservatório, procedendo, senecessário, as melhorias na vedação, a eliminação de ferrugens e pintura geral;	Semestral	2
Limpar os poços de drenagem;	Semestral	2
Inspecionar a impermeabilização do reservatório e emitir relatório fotográfico com as devidas considerações;	Semestral	2
Tubulações e Conexões		
Inspecionar o funcionamento e a estanqueidade dos registros, ligações e conexões,	Semanal	52
Inspecionar os ralos e as caixas sifonadas;	Quinzenal	24
Inspecionar o estado de conservação e de desobstrução da rede de esgoto, até a interligação com a rede pública;	Mensal	12
Inspecionar o estado de conservação e fixação das tubulações aparentes, inibindo processos de deterioração com tratamento e pintura adequados;	Trimestral	4
Inspecionar quanto a estanqueidade da rede e dos acessórios;	Semestral	2
Metais e Louças Sanitárias		
Inspecionar a regulação das válvulas dos mictórios e sanitários e observar vazamentos;	Diária	365
Testar a operação de torneiras de uso geral, observar vazamentos e realizar reparos;	Diária	365
Testar a operação de torneiras automáticas, efetuando regulagens de vazão, observar vazamentos e realizar reparos;	Diária	365
Inspecionar sifões de pias, tanques e lavatórios, limpar e substituir se necessário;	Diária	365

Inspecionar o estado de conservação dos metais, efetuando reapertos e/ ou colocação de peças de acabamentos faltantes;	Diária	365
Inspecionar o estado geral das bacias sanitárias, desobstruir e/ ou substituir quando necessário;	Diária	365
Inspecionar estado geral de pias, tanques, lavatórios e mictórios, limpar e substituir se necessário;	Diária	365
Inspecionar estado geral de porta papel higiênico, porta papel toalha e porta sabonete líquido, limpar e substituir se necessário;	Diária	365
Inspecionar os acoplamentos e anéis de vedação, condições e fixação de tubulações flexíveis aparentes;	Mensal	12
Inspecionar a regulação das válvulas dos mictórios e sanitários e observar vazamentos;	Mensal	12
Testar a operação de torneiras de uso geral, observar vazamentos e realizar reparos;	Mensal	12
Testar a operação de torneiras automáticas, efetuando regulagens de vazão, observar vazamentos e realizar reparos;	Mensal	12
Inspecionar sifões de pias, tanques e lavatórios, limpar e substituir se necessário;	Mensal	12
Inspecionar o estado de conservação dos metais, efetuando reapertos e/ ou colocação de peças de acabamentos faltantes;	Mensal	12
Inspecionar o estado geral das bacias sanitárias, desobstruir e/ ou substituir quando necessário;	Mensal	12
Inspecionar estado geral de pias, tanques, lavatórios e mictórios, limpar e substituir se necessário;	Mensal	12
Inspecionar estado geral de porta papel higiênico, porta papel toalha e porta sabonete líquido, limpar e substituir se necessário;	Mensal	12
Inspecionar os acoplamentos e anéis de vedação, condições e fixação de tubulações flexíveis aparentes;	Mensal	12
Captação de Águas Pluviais		

Inspeccionar o estado de conservação (caixas de inspeção e tubulações) e o fluxo normal da rede de águas pluviais até a interligação com a rede pública e limpar se necessário;	Mensal	12
Inspeccionar o estado de conservação de canaletas e grelhas, e limpar se necessário;	Semestral	2
Bombas Hidráulicas		
Inspeccionar o funcionamento das bombas de recalque (principal e reserva) – drenagem e água fria, quanto ao sistema elétrico e mecânico;	Diária	365
Inspeccionar as passagens internas das aberturas de ventilação dos motores;	Diária	365
Efetuar manobras nas bombas e na rede de água;	Mensal	12
Inspeccionar as luvas de acoplamento;	Mensal	12
Inspeccionar as tubulações e as conexões hidráulicas;	Mensal	12
Inspeccionar vazamentos de água nas gaxetas dos registros e válvulas (gaveta, globo e retenção);	Mensal	12
Inspeccionar e limpar filtros de sucção e sistema de drenagem de água;	Mensal	12
Inspeccionar estado de base e dos elementos anti-vibração (coxins) e estado de acoplamento motor/bomba;	Mensal	12
Inspeccionar flanges, abraçadeiras, juntas flexíveis e mangotes;	Mensal	12
Inspeccionar focos de oxidação e corrigir;	Mensal	12
Inspeccionar, lubrificar mancais de rolamento e alinhamento de eixo das bombas;	Mensal	12
Inspeccionar ruídos e vibrações anormais;	Mensal	12
Inspeccionar temperaturas dos mancais dos motores;	Mensal	12
Limpar externamente a bomba e motor;	Mensal	12
Testar a inversão para a bomba reserva ou vice-versa, quando for o caso, por períodos alternados de uma semana;	Semestral	2
Inspeccionar e limpar contatos elétricos;	Semestral	2
Inspeccionar selo mecânico	Anual	1
Inspeccionar válvula de retenção;	Anual	1
Retocar pintura do conjunto motobomba, tubulações e acessórios;	Anual	1
Sistema de Caixas de Inspeção (passagem, gordura e esgoto)		
Inspeccionar o estado geral de conservação das caixas de passagem, esgoto e gordura;	Mensal	12

Limpar as caixas de inspeção externas e interna do prédio, inclusive sucção;	Semestral	2
Revestimentos- Pisos		
Avaliação e análise de pisos (tacos, mármore, porcelanatos, cerâmicos, laváveis, em mantas, em placas, cimentados, elevados, etc)	Trimestral	4
Revestimentos- Paredes		
Avaliação e análise de argamassas, recobrimento de paredes (riscos, fissuras, trincas, etc) ;	Trimestral	4
Avaliação e análise de revestimentos em madeira (fixação, desgastes, cupins, etc);	Trimestral	4
Avaliação e análise de desgaste de pintura;	Semestral	2
Revestimentos- Forros		
Avaliação e análise de forros, inclusive nivelamento para alertar sobre existência de anomalias na estrutura de fixação(madeira, placas de gesso, gesso acartonado, estuque)	Semestral	2
Revestimentos- Paineis Divisórios		
Inspeção e reaperto dos sistemas de fixação (perfis de alumínio, parafusos);	Anual	1
Inspeccionar painéis, rodapés, acabamentos procedendo-se os ajustes que venham a ser necessários;	Anual	1
Manutenção de Esquadrias		
Inspeccionar portões mecânicos e eletrônicos, ajustar e lubrificar quando necessário;	Mensal	12
Inspeccionar gradis, quando necessário refazer solda e tratar pontos de corrosão;	Trimestral	4
Avaliação e análise de desgaste de pintura;	Trimestral	4
Inspeccionar aterramento de gradis, ajustar quando necessário;	Trimestral	4
Inspeccionar e Lubrificar caixilhos de ferro;	Trimestral	4
Áreas externas		
Inspeccionar áreas ajardinadas, retirando detritos, papéis e folhagens;	Semanal	52
Inspeccionar pisos de calçadas, escadas e rampas, verificando trincas, fissuras,destacamentos, procedendo-se aos ajustes necessários;	Mensal	12

Inspeccionar o estado geral de guias e sarjetas verificando alinhamento, destacamento de concreto, quebra, etc. procedendo-se aos ajustes necessários;	Mensal	12
Inspeccionar e avaliar o estado geral de fachadas, quanto a elementos estruturais, seus revestimentos, deslocamento de argamassas ,fachada de vidro, fachada de pedra,brises, pintura, etc, procedendo-se aos ajustes necessários, observando as características do prédio;Inspeccionar alavancas, braços, fechos e acessórios de caixilhos	Mensal	12

APENSO I.2 DO TERMO DE REFERÊNCIA
Descrição dos Serviços

1 DA EQUIPE EXECUTORA (PERMANENTE):

Para a execução dos serviços anteriormente descritos, a CONTRATADA deverá disponibilizar uma equipe técnica e equipe operacional permanentes para prestação dos serviços nas instalações da CONTRATANTE, composta por postos profissionais com experiência nas seguintes modalidades :

2 EQUIPE TÉCNICA PERMANENTE MÍNIMA:

A Contratada deverá dispor de uma Equipe Técnica Permanente Mínima, com dedicação mínima de 44 (quarenta e quatro) horas semanais ou de acordo com a demanda , que deverá permanecer na dependência de onde administrará e gerenciará todas as atividades a serem executadas no prédio.

A Equipe Técnica permanente mínima será composta dos seguintes profissionais:

i. – Quadro I

Quantidade	Descrição:
01	Engenheiro Civil responsável técnico pela execução dos serviços, com experiência comprovada em administração de contratos de manutenção predial. Registro no CREA.
01	Engenheiro Eletricista com experiência profissional nos serviços de manutenção em instalações elétricas prediais e cabines primárias de média e baixa tensão. Registro no CREA.
01	Arquiteto com experiência comprovada em contratos de manutenção predial. Registro no CAU.
02	Técnico em Edificação (com formação em nível técnico ou superior) com experiência na área de manutenção predial. Registro no CREA.
01	Eletrotécnico (com formação de nível Técnico ou superior) com experiência na área de manutenção predial. Registro no CREA.
01	Desenhista (com formação mínima em nível Técnico e experiência nos softwares AUTOCAD, REVIT e SKETCHUP).

A CONTRATADA também deverá dispor do profissional abaixo listado, com dedicação no mínimo de 25 (vinte e cinco) horas semanais para apoio e assessoria na execução e supervisão dos serviços:

ii. – Quadro II

Quantidade	Descrição:
01	Técnico em Segurança do Trabalho , com experiência comprovada nesta Área.

ATRIBUIÇÕES DA EQUIPE TÉCNICA

I) ENGENHEIRO CIVIL:

Item	Atribuição
1	atuar como preposto da empresa ;
2	representar a Contratada perante o Contratante nos assuntos técnicos do contrato;
3	planejar e administrar a manutenção preventiva e corretiva predial e do mobiliário dos imóveis;
4	gerenciar equipe residente disciplinando-a para geração de resultados eficazes e melhoria contínua da qualidade dos serviços;
5	atender a chamados de emergência fora dos horários de expediente, inclusive aos sábados, domingos e feriados;
6	prestar esclarecimentos solicitados pelo fiscal do contrato;
7	Supervisionar a elaboração de relatórios de ocorrências e de desempenho;
8	colaborar para a melhoria contínua da qualidade dos serviços;
9	prestar os demais serviços previstos no contrato;
10	cumprir e fazer cumprir de forma incondicional as normas de segurança do trabalho, as normas referentes às boas práticas, as normas internas do Contratante, as normas de segurança no acesso a informações e instalações do contratante;
11	Planejar, organizar, executar e controlar a execução dos serviços de sua competência;
12	orientar na elaboração de orçamentos e cotações de materiais e serviços
13	Definir metodologias de execução;
14	Especificar equipamentos, materiais e serviços;
15	Realizar consultoria técnica, emitir laudos e realizar avaliações;
16	Elaborar normas e documentação técnica, procedimentos e especificações;
17	Adotar soluções para os eventuais comprometimentos estruturais das intervenções

**II) - ENGENHEIRO ELETRICISTA:**

Item	Atribuição
1	Planejar, organizar, executar e controlar a execução dos serviços de sua competência;
2	Definir metodologias de execução;
3	Especificar equipamentos, materiais e serviços;
4	Realizar consultoria técnica, emitir laudos e realizar avaliações;
5	Elaborar normas e documentação técnica, procedimentos e especificações;
6	Avaliação e dimensionamento de circuitos
7	Dimensionamento de quadros de distribuição
8	Dimensionamento dos componentes de proteção de redes e circuitos

III) - ARQUITETO:

Item	Atribuição
1	prestar serviços de assessoria técnica conforme previsto no item 5.2.8 do Termo de Referência.
2	elaborar os leiautes conforme item – 5 . 2 . 2 e demais disposições do Termo de Referência.
3	orientar na elaboração de orçamentos e cotações de materiais e serviços;
4	Planejar, organizar, executar e controlar a execução dos serviços de sua competência;
5	Realizar consultoria técnica, emitir laudos e realizar avaliações;
6	Elaborar normas e documentação técnica, procedimentos e especificações;
7	colaborar para a melhoria contínua da qualidade dos serviços;

**IV) - TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES:**

item	Atribuição
1	Realizar inspeções relativas a manutenção preventiva ;
2	Determinação das intervenções a serem executadas;
3	Quantificação de materiais necessários;
4	Acompanhar a execução dos serviços;
5	Certificar a execução dos serviços
6	Elaboração de relatórios gerenciais de materiais utilizados, atendimentos emergenciais e programados;
Obs.:	O técnico deverá ter a sua disposição uma equipe permanente de profissionais encanadores e auxiliares para as intervenções imediatas, circunstanciais, emergências, preventivas, corretivas;

V) ELETROTÉCNICO EM INSTALAÇÕES ELETRICAS:

Item	Atribuição
1	Determinar os procedimentos técnicos de execução dos serviços
2	Definir os materiais que serão aplicados nos serviços
3	Dimensionamento de equipe de trabalho
4	Acompanhamento da qualidade dos serviços executados
Obs.:	O eletrotécnico deverá ter a sua disposição além dos equipe permanente de profissionais (eletricistas e auxiliares) para as intervenções imediatas, circunstanciais, emergências, preventivas e corretivas;

VI) DESENHISTA (AUTOCAD, REVIT e SKETCHUP):

Item	Atribuição
1	Elaborar novos leiautes necessários em AutoCad, Revit e Sketchup.
2	Elaborar desenhos técnicos em Autocad, Revit e Sketchup.
3	Elaborar e manter atualizados os “as built” de todas as salas de do prédio, em Autocad, Revit e Sketchup.
4	Demais atividades do mesmo grau de complexidade e que guardem correspondência com o posto de trabalho contratado;

VII) TÉCNICO DE SEGURANÇA:

Item	Atribuição
1	Acompanhar a execução dos serviços certificando-se sobre o atendimento das normas de segurança do trabalho;
2	Auxiliar o engenheiro de segurança do trabalho na elaboração dos programas de segurança e demais atividades pertinentes ao departamento de segurança do trabalho
3	Aplicação de DDS – Diálogo Diário de Segurança
4	Controle de arquivos diversos de segurança do trabalho
5	Emissão de relatórios de segurança
6	Controle de calibração dos equipamentos tais como decibelímetro, dosímetro
7	Realizar vistoria em todo o prédio da contratante, fiscalizando o uso correto dos equipamentos de proteção individual (EPIs)
8	Preparar e ministrar treinamentos admissionais periódicos de acordo com Portaria 3.214/78 e normas de segurança NR01, NR05, NR06, NR17 , NR23, NR35 e NR33 e outras que se apliquem as atividades produzidas no âmbito deste Termo de Referência.

3 EQUIPE OPERACIONAL PERMANENTE MÍNIMA:

A Contratada deverá disponibilizar as seguintes equipes profissionais permanentes, com jornada de trabalho de 44 (quarenta e quatro horas semanais), compostas de ou de acordo com a demanda :

A) Equipe para execução do Programa Básico de Manutenção Preventiva-PBMP;

Essas equipes serão distribuídas no prédio e deverão atender aos quadros mínimos relacionados abaixo:

A) Equipe para execução do Programa Básico de Manutenção Preventiva - PBMP**A.1) - Quadro de Equipe Operacional Mínima**

Quantidade	Descrição:
02	Eletricistas
01	Encanador
01	Marceneiro
02	Auxiliar de eletricista



05	Auxiliar de serviços gerais
01	Pedreiro
01	Pintor
01	Serralheiro
01	Vidraceiro
01	Auxiliar de serviços gerais (com a função de chaveiro)

3.1. – DO HORÁRIO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS:

Os postos estabelecidos no item 2 (equipe técnica), com exceção do Técnico de Segurança do Trabalho, deverão executar os serviços de segunda a sexta-feira das 08h às 17h48, ou de acordo com as horas solicitadas com intervalo de 01h00 para almoço.

- 3.1.1 O posto de Técnico de Segurança do Trabalho deverá cumprir carga horária de 50h mensais, divididos semanais, na seguinte conformidade: das 08h às 16h, com intervalo de 01h00 para almoço, na quartas e sextas feiras.
- 3.1.2 Os postos estabelecidos no item 3 (equipe operacional) deverão executar os serviços de segunda a sexta-feira, das 07h às 19:00 h, alternando o horário de entrada e saída destes profissionais, a fim de que cada um destes cumpra a carga horária de 44h semanais, aqueles que são horista cumpram as horas semanais e que o posto não fique descoberto.
- 3.1.3 Os horários acima estabelecidos poderão sofrer alterações a critério da Administração, tanto quanto a disposição inicial de cada profissional em cada posto de serviço, em razão de necessidade de interesse público, limitando-se a carga horária semanal estabelecida para cada posto profissional.

a. – DAS ATRIBUIÇÕES DA EQUIPE OPERACIONAL PERMANENTE MÍNIMA

I) Eletricista:

- ✓ Serviços de Instalações Elétricas de Média e Baixa Tensão (MT e BT);
- ✓ Profissional com conhecimento e experiência que o habilite a realizar os serviços de manutenção corretiva e preventiva de instalações elétricas de média e baixa tensão.
- ✓ As execuções dos serviços de instalações elétricas deverão ser realizadas por profissionais autorizados, conforme dispõe a Norma

Regulamentadora nº 10 (NR-10).

- ✓ Ao profissional responsável pelos serviços de instalações elétricas compreende, além daqueles constantes no PMPB, asseguintes atribuições:
- ✓ Atividade de liga/desliga dos equipamentos que integram os sistemas e as instalações elétricas dos prédios;
- ✓ Manutenção e substituição de Quadros de Distribuição de Força e Luz(QDFL)/quadros elétricos para baixa tensão e média tensão;
- ✓ Inspeção das condições de operação de sistemas e instalações elétricas dos prédios;
- ✓ Manutenção e substituição de eletrocalhas/conduítes, globo, luminárias fluorescentes, lâmpadas e reatores (internos);
- ✓ Manutenção e substituição de soquetes de iluminação (internos);
- ✓ Manutenção e substituição de globo, luminárias e lâmpadas em pontos de iluminação até 3 metros de altura (externos);
- ✓ Manutenção e substituição de eletrodutos, canaletas e calhas;
- ✓ Verificação, manutenção e substituição de capa isolante de fios, cabos e fios elétricos;
- ✓ Verificação e substituição de interruptores, tomadas, espelhos e dispositivos de comando;
- ✓ Verificar aquecimento, aterramento e fiação;
- ✓ Manutenção, limpeza, inspeção, reparo, lubrificação e substituição de componentes eletroeletrônicos; e
- ✓ É vedada a realização dos serviços de instalação elétrica de forma individual(NR-10).

II) Encanador:

- ✓ Serviços de Instalações Hidráulicas;
- ✓ Profissional com conhecimento e experiência que o habilite a realizar os serviços de manutenção corretiva e preventiva de serviços de instalações hidráulicas.
- ✓ Ao profissional responsável pelos serviços de instalações hidráulicas compreendem, além daqueles constantes no PMPB, asseguintes atribuições:
- ✓ Inspeção das condições do sistema hidrossanitário dos prédios;
- ✓ Controle de vazamento, regulagem e substituição de válvulas, descargas, caixas acopladas e gaxetas;
- ✓ Controle de vazamento, regulagem e substituição de torneiras, registros,

canoplas, manoplas e duchas higiênicas; Controle de vazamento, regulagem e substituição de chuveiros e duchas elétricas;

- ✓ Confeccionar e assentar calhas e manilhas, fazer ligações de bombas, reservatórios de água e rede de água e esgoto;
- ✓ Desentupimento e liberação de tubulações de água fria, água pluvial e esgoto;
- ✓ Manutenção, fixação e substituição de vasos e louças sanitárias;
- ✓ Limpeza, desentupimento e liberação de caixas de passagem, caixas de esgoto e caixas de gordura;
- ✓ Manutenção e substituição de tubos e conexões em PVC/metal com diâmetro de até 4 polegadas;
- ✓ Limpeza e manutenção de reservatórios de água;
- ✓ Controle de vazamento, regulagem e substituição de calhas e condutores de água pluvial;
- ✓ Limpeza de tanque séptico; e
- ✓ Substituição de acessórios defeituosos ou fora do prazo de validade.

III) Marceneiro

- ✓ Analisar a peça a ser fabricada consultando os desenhos, modelos, especificações ou outras instruções;
- ✓ Trabalhar a madeira riscando, cortando, torneando entalhes com ferramentas e máquinas apropriadas;
- ✓ Armar partes da madeira trabalhada, encaixando-as e prendendo-as com material adequado;
- ✓ Pintar, envernizar ou encerar as peças e móveis confeccionados;
- ✓ Colocar ferragens como dobradiças, puxadores e outros nas peças e móveis montados;
- ✓ Afiar as ferramentas de corte e dar manutenção periódica ao maquinário;
- ✓ Executar outras tarefas de mesma natureza e nível de complexidade associadas ao ambiente organizacional.

IV) Auxiliar de eletricista:

- ✓ Auxilia o eletricista na montagem, ajustamento, instalação e manutenção de aparelhos e equipamentos elétricos;
- ✓ Auxilia na reparação de aparelhos elétricos.
- ✓ Auxilia na montagem de instalações elétricas em todos os ambientes que compõem o contrato.

- ✓ Auxilia na instalação e manutenção de redes elétricas.
- ✓ Transporta equipamentos e ferramentas necessários à execução dos trabalhos.
- ✓ Executa outras tarefas de mesma natureza e nível de complexidade associadas ao ambiente organizacional.

V) Auxiliar de serviços gerais:

- ✓ conferir os materiais recebidos e enviados;
- ✓ registrar os produtos recebidos, armazenados e distribuídos;
- ✓ criação de protocolos de fornecimento de materiais e armazenamento;
- ✓ manter a qualidade e quantidade dos itens estocados;
- ✓ realizar a solicitação dos materiais em falta;
- ✓ Limpeza do local de em que esta realizando serviço;
- ✓ fiscalizar produtos com defeitos e enviá-los para o conserto;
- ✓ Descarte dos resíduos de materiais, entre outras demandas gerais.
- ✓
- ✓ Pequenos reparos de pintura;
- ✓ Troca de equipamentos;
- ✓ Pequenos reparos elétricos e hidráulicos de baixa complexidade;
- ✓ Limpeza de caixa d'água;
- ✓ Montagem de máquinas e móveis;
- ✓ Manutenção de carpintaria e alvenaria de baixa complexidade;
- ✓ Recolocação de pastilhas ou litocerâmica;
- ✓ Troca de filtros;
- ✓ Conserto de forros, calhas, pisos, paredes e azulejos em baixa complexidade;
- ✓ Reparação de trincas e rachaduras;
- ✓ Desobstrução de ralos, pias e vasos sanitários;
- ✓ Verificação e testagem do funcionamento de equipamentos e instalações;
- ✓ Isolamento de áreas para manutenção e limpeza;
- ✓ Ajuste de portas e janelas;
- ✓ Impermeabilização de pequenas superfícies;
- ✓ Vedação de pequenas fendas e emendas;
- ✓ Troca de lâmpadas e interruptores;
- ✓ Substituição de válvulas, bombas e terneiras;
- ✓ Cumprimento do cronograma de manutenções.
- ✓ Transporte, carregamento e alocação de mobiliários, itens e objetos em geral

VI) Pedreiro :



- ✓ Construção de estruturas de concreto;
- ✓ Reboco e revestimentos;
- ✓ Alvenaria;
- ✓ Instalação de elementos estruturais;
- ✓ Reconstrução de lajes e pisos;
- ✓ Vedação de fendas e emendas;
- ✓ Impermeabilização de superfícies grandes ;
- ✓ Operar maquinários ;
- ✓ acabamentos, profissional com habilidades em instalações de portas, janelas e colocação de bancadas de granito e mármore;
- ✓ Cumprimento do cronograma de manutenções.

VII) Pintor :

- ✓ Prepara as superfícies antes de pintá-las;
- ✓ Aplicação de massa fina;
- ✓ Lixa ;
- ✓ Aplica de gesso para acabamento;
- ✓ Aplicação de tinta em janelas e portas;
- ✓ Medição de espaços que devem ser pintados;
- ✓ Cumprimento do cronograma de manutenções.

VIII) Serralheiro

- ✓ Realizar cortes, furos e soldas ;
- ✓ Reparar e instalar peças ;
- ✓ Confeccionar e montar estruturas;
- ✓ Lixa ;
- ✓ Montar tubulações;
- ✓ Esmerilhar, polir, nivelar ou desempenar peças;
- ✓ Montar esquadrias;
- ✓ Chanfra e vedar peças;
- ✓ Cumprimento do cronograma de manutenções.

IX) Vidraceiro

- ✓ Cortar, montar e instalar Vidros;
- ✓ Reparar janelas e portas ;
- ✓ Selecionar o vidro, de acordo com a dimensão e tipos requeridos;
- ✓ Polir as bordas das chapas de vidro;
- ✓ Efetuar a limpeza dos encaixes e os procedimentos necessários para a fixação de peças de vidro;
- ✓ Efetuar a traçagem ;
- ✓ Cumprimento do cronograma de manutenções.

X) Auxiliar de serviços gerais (chaveiro):

- ✓ Todas as atribuições acima elencadas acrescidas dos serviços de chaveiro.

b. – DA EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL**Equipe técnica:**

Quantidade	Descrição:
01	Engenheiro Civil: responsável técnico pela execução dos serviços, com experiência comprovada em administração de contratos de manutenção predial. Registro no CREA – Experiência mínima 02 anos;
01	Engenheiro Eletricista: com experiência profissional nos serviços de manutenção em instalações elétricas prediais e cabines primárias de média e baixa tensão. Registro no CREA – Experiência mínima 02 anos;
01	Arquiteto: com experiência comprovada em produção de layouts, projetos de ambientação e semelhantes. Registro no CAU – Experiência mínima de 02 anos;
06	Técnico em Edificações: com experiência comprovada nas atividades inerentes ao seu posto de Trabalho – Experiência mínima de 01 ano; com registro no Conselho de Classe, quando exigível;
04	Eletrotécnico: com experiência comprovada nas atividades inerentes ao seu posto de Trabalho – Experiência mínima de 01 ano; com registro no Conselho de Classe, quando exigível;

01	Desenhista: com experiência no manuseio e operação dos sistemas AUTOCAD, REVIT e SKETCHUP, relacionadas as atividades deste termo de referência - Experiência mínima de 06 meses;
01	Técnico de Segurança do Trabalho: com experiência no exercício das atividade, estabelecidas neste termo de referência - Experiência mínima de 01 ano.

Equipe operacional	
02	Eletricista: com experiência nas atividades descritas no PMPB e no item 3.4.(I) Experiência mínima 01 ano.
01	Encanador: com experiência nas atividades descritas no PMPB e no item 3.4 (II). Experiência mínima 01 ano.
01	Marceneiro- com experiência nas atividades descritas no PMPB e no item 3.4 (III). Experiência mínima 01 ano.
02	Auxiliar de Eletricista – com experiência nas atividades descritas no PMPB e no item 3.4 (IV). Experiência mínima 06 meses.
05	Auxiliar de Serviços Gerais - com experiência nas atividades descritas no PMPB e no item 3.4 (VI). Experiência mínima 06 meses.
01	Pedreiro – com experiência na função de chaveiro pelo período mínimo de 01 ano.
01	Pintor - com experiência nas atividades descritas no PMPB e no item 3.4 (VII). Experiência mínima 01 ano.
01	Serralheiro - com experiência nas atividades descritas no PMPB e no item 3.4 (VIII). Experiência mínima 01 ano.
01	Vidraceiro - com experiência nas atividades descritas no PMPB e no item 3.4 (IX). Experiência mínima 01 ano.
01	Auxiliar de Serviços Gerais (chaveiro) – com experiência na função de chaveiro pelo período mínimo de 06 meses.

4– PRAZOS DE ATENDIMENTO DOS SERVIÇOS

Os prazos máximos para o início da execução dos serviços de manutenção predial após a formalização do chamado dependerão de sua natureza, ou seja, serviços de caráter corretivo ou de conservação, sem a necessidade de troca ou substituição de materiais, serviços de propriedade corretiva, com a necessidade de substituição ou aplicação de materiais e, ainda, os serviços emergenciais com ou sem a necessidade de substituição de materiais.

Cabe mencionar que as aferições a serem realizadas com a finalidade de providenciar o pagamento pelos serviços realizados serão efetuadas de acordo com a natureza do chamado,

conforme demonstrado no quadro a seguir, facultando ao Contratante a aplicação de glosas em decorrência do não cumprimento do *Service Level Agreement* (SLA).

Natureza do Chamado	Prazo Máximo de Atendimento
Serviços de natureza corretiva ou de conservação sem a necessidade de troca ou substituição de materiais	Até 6 horas após o chamado
Serviços de natureza corretiva com a necessidade de substituição ou aplicação de materiais	Até 24 horas após o chamado
Serviços emergenciais com ou sem a necessidade de substituição de materiais	Até 2 horas após o chamado
Serviços de natureza corretiva programada	Conforme cronograma

5- DO SISTEMA (SOFTWARE) DE GERENCIAMENTO DE ORDENS DE SERVIÇO

Dentre as funcionalidades, o sistema deverá apresentar operações de cadastro, orçamento, gestão de pedidos/OS, entre outros, devendo possuir também:

- Funcionalidades operacionais:
 - ✓ Operação via internet;
 - ✓ Segurança de acesso;
 - ✓ Ferramentas para importação/exportação de cadastros e dados operacionais; e
 - ✓ Codificação personalizada/customização de cadastros
- Recursos cadastrais:
 - ✓ Cadastro dos componentes e sistemas da edificação;
 - ✓ Organização da área de manutenção;
 - ✓ Cadastro de fornecedores;
 - ✓ Controle das garantias de fabricantes e fornecedores;
 - ✓ Cadastro de materiais e equipamentos;
 - ✓ Cadastro de empregados;
 - ✓ Cadastro de tipos de manutenção; e
 - ✓ Cadastro de centros de custo.
- Planejamento:
 - ✓ Plano de manutenção; e
 - ✓ Registro de programações.

- Operação e controle:
 - ✓ Registro de ordens de serviço (OS);
 - ✓ Controle de ordens de serviço e coleta de dados via smartphone outablet;
 - ✓ Controle dos serviços prestados;
 - ✓ Controle de custos, consumo de materiais, tempo de atendimento, parada de equipamentos etc.;
 - ✓ Controle de recursos humanos;
 - ✓ Controle de frequência dos empregados;
 - ✓ Controle de serviços terceirizados;
 - ✓ Controle de estoque e relatórios de materiais utilizados;
 - ✓ Análise de causas e efeitos de ocorrências; e
 - ✓ Relatórios gerenciais e de acompanhamento de OS.
- Determinação de ações para solucionar desvios no cumprimento dos termos do Plano Básico de Manutenção Predial;
- Especificação de formulário de avaliação da qualidade dos serviços prestados, de modo a permitir o monitoramento da evolução do desempenho da Contratada.

5.1 – Treinamento da Equipe de fiscalização/gestão

Caberá a contratada realizar a capacitação de técnicos da Secretaria de Parcerias em Investimentos, definidos pela equipe de fiscalização ou Gestor do contrato, para operar tal sistema, sem qualquer ônus adicional a contratante.

A contratada deverá ainda especificar a carga horária do curso que deverá promover para a referida capacitação a ser realizado mediante acordo conjunto entre as partes, definindo local e horário de realização do curso, não podendo ultrapassar o prazo de 10 (dez) dias a partir da assinatura do contrato.

Obs.: O software deverá ser utilizado por via WEB

APENSO 1.2 DO TERMO DE REFERÊNCIA

Planilha de Descrição dos Serviços

Descrição das Rotinas de Ispenção	Periodicidade	Quantidade Anual de Inspeções
Mobiliários e outros elementos de madeira		
Inspecionar armários, quando necessário ajustar portas, prateleiras, puxadores edobradiças e fechaduras;	Mensal	12
Inspecionar mesas, quando necessário ajustar tampos, gaveteiros, puxadores, etc;	Mensal	12
Inspecionar estado geral de pintura/verniz, procedendo-se aos retoques e/ou pintura;	Mensal	12
Inspecionar prateleiras, quando necessário ajustar fixação, nível;	Mensal	12
Inspecionar cadeiras, quando necessário ajustar encosto, assento, braços, rodízios e lubrificação;	Mensal	12
Inspecionar sofás, poltronas (encosto, assento, tecido, espuma, etc);	Mensal	12
Inspecionar persianas, quando necessários ajustar mecanismos, lâminas, fixar tecidos etc.	Trimestral	4
Inspecionar placas de comunicação visual quanto ao aspecto, limpeza, fixação e;	Trimestral	4
Identificação correta do ambiente; fazendo os ajustes necessários quando for o caso	Trimestral	4
Inspecionar o funcionamento das portas e batentes, ajustar e lubrificar dobradiças,fechos, fechaduras e molas;	Semestral	2
Inspecionar o funcionamento das janelas, ajustar e lubrificar dobradiças, fechos ecremonas;	Semestral	2
Inspecionar fixação, trincas etc;	Semestral	2
Avaliação e análise de desgaste de pintura, retocando-os quando necessário;	Semestral	2
Lambris e Revestimentos com lâmina de madeira em geral		
Inspecionar os revestimentos quanto ao aspecto, alinhamento e fixação do conjunto e efetuar ajustes e/ou colagem necessários;	Semestral	2
Comunicação visual do prédio		
Inspecionar o estado das sinalizações de salas e equipamentos, quanto ao aspecto, alinhamento, limpeza, seja das placas de sinalização, seja de números eletras e efetuar ajustes e/ou colagem necessários;	Mensal	12

Secretaria de
Parcerias em Investimentos



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO

Avaliar a necessidade de substituição e/ ou ajustes, quando for o caso, e comunicar ao Contratante para liberação dos serviços necessários;	Mensal	12
Providenciar a sinalização temporária, quando algum ambiente ou equipamento estiver sem sinalização adequada;	Mensal	12
Lajes		
Inspecionar laje de cobertura removendo folhas e corpos estranhos, reparo e desobstrução dos pontos de escoamento;	Semanal	52
Inspecionar o estado de toda estrutura , no caso de existência de anomalias;	Anual	1
Fiscalização deverá ser comunicada para tomar as providencias necessárias;	Anual	1
Inspecionar pontos de apoio das estruturas;	Anual	1
Inspecionar estado da impermeabilização das lajes;	Anual	1
Cabine Primária/ Secundária/ Cabine de Barramentos		
Realizar levantamento de carga e emitir relatório técnico;	Anual	1
Executar relatório técnico com inspeção termográfica;	Anual	1
Limpar os isoladores e buchas nos cubículos;	Anual	1
Inspecionar as partes metálicas (telas, hastes, etc.) quanto ao índice de oxidação;	Anual	1
Inspecionar e limpar as chaves seccionadoras, fusíveis e disjuntores;	Anual	1
Inspecionar o óleo isolante dos disjuntores de pequeno volume de óleo;	Anual	1
Inspecionar, calibrar e testar todos os dispositivos de proteção (relés);	Anual	1
Inspecionar os para-raios;	Anual	1
Inspecionar e limpar o contato dos barramentos e conectores;	Anual	1
Realizar ensaios e testes em equipamentos de proteção individual e coletiva, tais como luvas de borracha, tapetes, etc;	Anual	1
Reapertar todas as conexões existentes;	Anual	1
Realizar teste de resistência ôhmica de isolamento dos cabos de MT;	Anual	1
Realizar teste de resistência ôhmica de isolamento do disjuntor de MT;	Anual	1
Realizar teste de resistência ôhmica de isolamento das chaves seccionadoras de MT;	Anual	1

Secretaria de
Parcerias em Investimentos



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO

Realizar teste de resistência ôhmica de isolamento do aterramento;	Anual	1
Apresentar relatório técnico dos testes de resistência ôhmica de isolamento dos cabos; disjuntores e chaves seccionadoras de MT e aterramento.	Anual	1
Transformadores		
Inspeccionar e anotar a tensão entre fases e fase/neutro/terra no secundário	Diária	365
Inspeccionar temperatura e o nível de óleo;	Mensal	12
Inspeccionar ruído e vibrações anormais;	Mensal	12
Reapertar todas as conexões elétricas e mecânicas da MT e BT;	Anual	1
Inspeccionar o tanque e radiadores quanto a vazamentos e ferrugens, cordoalha, conexões de aterramento;	Anual	1
Analisar o óleo isolante e emissão de laudo;	Anual	1
Limpeza dos transformadores;	Anual	1
Realizar temo vácuo ou troca de óleo, se necessário;	Anual	1
Realizar teste de resistência ôhmica de isolamento dos contatos BT e MT do transformador;	Anual	1
Realizar teste de resistência ôhmica de isolamento do transformador de potencial e corrente;	Anual	1
Apresentar relatório técnico dos testes de resistência ôhmica de isolamento do transformador de potencial e corrente;	Anual	1
Quadro de Transferência Automática		
Inspeccionar módulo eletrônico e monitoramento de instrumentos de medição e tensão de bateria, frequência de fases e outros;	Diária	365
Inspeccionar todos os componentes mecânicos e eletroeletrônicos e o funcionamento manual e automático do comando do microprocessador	Quinzenal	24
Inspeccionar todas as ligações dos quadros, conexões e contatos elétricos;	Mensal	12
Inspeccionar funcionamento de disjuntores, contatos de contadoras auxiliares, contatos de relês, chaves de transferência, conexões com cabos, funcionamento de transformadores, chaves reversoras de partida e comutadoras;	Mensal	12
Inspeccionar operações dos relês de tempo, sobrecargas, falta de fase e sensor de tensão;	Mensal	12

Secretaria de
Parcerias em Investimentos



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO

Testar conjunto (operação completa) em vazio, inspecionando ocorrência e correção de defeitos;	Mensal	12
Limpeza geral das canaletas de passagem e cabeamento;	Mensal	12
Reapertar conexões, disjuntores, barramento, terminais de contatos, aterramentos Limpeza geral dos quadros;	Trimestral	4
Limpar barramentos;	Anual	1
Combater a corrosão e retocar pintura do quadro;	Anual	1
MANUTENÇÃO EM PAINÉIS DE MT E/OU BT:		
Inspecionar os disjuntores e cuidar para que não superem as tabelas de amperagens máximas permitidas para cada quadro elétrico;	Mensal	12
Inspecionar as condições gerais de segurança no funcionamento do painel geral;	Mensal	12
Verificar a existência de quaisquer anormalidades elétricas ou mecânicas (ruídos, odores) que possam caracterizar o mau funcionamento;	Mensal	12
Inspecionar o aterramento geral;	Mensal	12
Inspecionar o estado geral da corrosão;	Mensal	12
Inspecionar os disjuntores principais, realizando limpeza, medição de resistência dos contatos, resistência de isolamento, verificar acionamentos mecânicos, reaperto de bornes de ligação, fixação de equipamentos, componentes, ferragens e lubrificação dos contatos;	Anual	1
Efetuar manobras de operação no quadro geral;	Anual	1
Realizar termografia com emissão de relatório técnico.	Anual	1
Verificar a fixação e estado dos barramentos;	Mensal	12
Inspecionar o funcionamento dos disjuntores, chaves magnéticas, relés de sobrecarga, fusíveis e componentes internos e externos;	Mensal	12
Inspecionar o isolamento e aquecimento de condutores de alimentação;	Mensal	12
Inspecionar a existência de ruídos anormais, elétricos ou mecânicos, cheiros de queimados e outros;	Mensal	12
Medir e controlar a tensão e corrente;	Mensal	12

Secretaria de
Parcerias em Investimentos



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO

Reapertar parafusos de contato dos disjuntores e bornes de ligação das chaves magnéticas;	Mensal	12
Limpar externamente os quadros;	Mensal	12
Combater a corrosão e retocar pintura dos quadros;	Semestral	2
Efetuar a limpeza geral de barramentos e conexões;	Anual	1
Realizar termografia com emissão de relatório técnico.	Anual	1
Rede de Eletrodutos e Eletrocalhas		
Inspeccionar as tubulações aparentes (eletrodutos, eletrocalhas, canaletas etc.)efetuando limpeza, secagem (quando da presença de água ou umidade) reapert/reforço das conexões/junções (caixas, luvas, buchas, etc.) e dos elementos defixação (abraçadeiras, vergalhões, garras, etc.);Eliminar focos de corrosão emtubulações aparentes e/ou caixas com tratamentos adequados (lixamento,aplicação de produtos anticorrosivos, pintura, etc);	Semestral	2
Inspeccionar a continuidade do aterramento de eletrodutos/eletrocalhas metálicas,promovendo, quando necessário, as ligações para sua equipotencialização com osistema de aterramento existentes- terra;	Semestral	2
Inspeccionar o estado geral dos condutores; inclusive tensões e correntes dos circuitos;	Trimestral	4
Identificação dos circuitos;	Trimestral	4
Iluminação e Tomadas		
Inspeccionar o funcionamento de todos os componentes do sistema de iluminação (interno e externo) e tomadas, inclusive dispositivos de comando automáticos (fotocélula, timer, minuteriaetc.); lâmpadas internas externas, bem como troca ou substituição de componentes.	Diária	365
Medir níveis de iluminação dos ambientes com a utilização de luxímetro;	Trimestral	4
Efetuar limpeza geral do corpo das luminárias	Trimestral	4
SPDA e Aterramento		
Inspeccionar se o conjunto, base, mastro, captor e demais itens encontram-se em posição adequada na edificação;	Mensal	12

Secretaria de
Parcerias em Investimentos



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO

Inspecionar o estado geral das conexões e isoladores, caixas de inspeção, hastese soldas exotérmicas da malha e dos para-raios, eletrodutos, cabos de descida e aterramentos, procedendo a limpeza e reaperto;	Mensal	12
Inspecionar/testar a continuidade/ integridade dos condutores de interligação edescida, conferindo se apresentam as bitolas mínimas recomendadas, eliminandoligações e/ou contatos indevidos, verificando se a(s) conexão(ões) a terra seencontra em perfeito estado;	Anual	1
Inspecionar e medir malha de aterramento (normas ABNT/NEC25), com emissãode laudo técnico indicando necessidades de atualizações ou correções, comfornecimento de ART;	Anual	1
Sistemas hidráulicos e Sanitários		
Registrar a leitura individualmente de cada hidrômetro e emitir relatório e gráfico com as devidas considerações para comparação com a conta da Concessionária;Inspecionar as ligações e conexões, observando a existência de vazamentos eoxidação;	Diária	365
Inspecionar o funcionamento do registro geral, examinando (posição aberta e fechada) as condições de vedação, caixa do hidrômetro, efetuando limpeza,lubrificação e reapertos de dobradiças e fechos da tampa, correção de focos decorrosão e retoques de pintura;	Diária	365
Reservatório D'água		
Inspecionar e lubrificar os registros e válvulas dos barriletes e inspecionar aestanqueidade das flanges;	Diária	365
Inspecionar os níveis dos diversos reservatórios e medidor de nível, torneira deboia, extravasor, sistema automático de funcionamento de bombas, registros,válvulas de pé de crivo e retenção;	Diária	365
Inspecionar se há vazamentos e infiltrações de água através das paredes do reservatório;	Mensal	12
Inspecionar se a reserva técnica de incêndio está sendo mantida, registrando onível observado;	Mensal	12

Secretaria de
Parcerias em Investimentos



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO

Efetuar análise de potabilidade da água, em cada reservatório, mais os pontos críticos de consumo executada por laboratório especializado, apresentando relatório juntamente com o laudo técnico sobre a qualidade da água;	Semestral	2
Efetuar a limpeza geral do reservatório com produtos adequados e fazer adesinfecção bacteriológica;	Semestral	2
Examinar as condições do alçapão de acesso ao reservatório, procedendo, se necessário, as melhorias na vedação, a eliminação de ferrugens e pintura geral;	Semestral	2
Limpar os poços de drenagem;	Semestral	2
Inspecionar a impermeabilização do reservatório e emitir relatório fotográfico com as devidas considerações;	Semestral	2
Tubulações e Conexões		
Inspecionar o funcionamento e a estanqueidade dos registros, ligações e conexões,	Semanal	52
Inspecionar os ralos e as caixas sifonadas;	Quinzenal	24
Inspecionar o estado de conservação e de desobstrução da rede de esgoto, até a interligação com a rede pública;	Mensal	12
Inspecionar o estado de conservação e fixação das tubulações aparentes, inibindo processos de deterioração com tratamento e pintura adequados;	Trimestral	4
Inspecionar quanto a estanqueidade da rede e dos acessórios;	Semestral	2
Metais e Louças Sanitárias		
Inspecionar a regulação das válvulas dos mictórios e sanitários e observar vazamentos;	Diária	365
Testar a operação de torneiras de uso geral, observar vazamentos e realizar reparos;	Diária	365
Testar a operação de torneiras automáticas, efetuando regulações de vazão, observar vazamentos e realizar reparos;	Diária	365
Inspecionar sifões de pias, tanques e lavatórios, limpar e substituir se necessário;	Diária	365

Secretaria de
Parcerias em Investimentos



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO

Inspecionar o estado de conservação dos metais, efetuando reapertos e/ ou colocação de peças de acabamentos faltantes;	Diária	365
Inspecionar o estado geral das bacias sanitárias, desobstruir e/ ou substituir quando necessário;	Diária	365
Inspecionar estado geral de pias, tanques, lavatórios e mictórios, limpar e substituir se necessário;	Diária	365
Inspecionar estado geral de porta papel higiênico, porta papel toalha e portasabonete líquido, limpar e substituir se necessário;	Diária	365
Inspecionar os acoplamentos e anéis de vedação, condições e fixação de tubulações flexíveis aparentes;	Mensal	12
Inspecionar a regulação das válvulas dos mictórios e sanitários e observar vazamentos;	Mensal	12
Testar a operação de torneiras de uso geral, observar vazamentos e realizar reparos;	Mensal	12
Testar a operação de torneiras automáticas, efetuando regulações de vazão, observar vazamentos e realizar reparos;	Mensal	12
Inspecionar sifões de pias, tanques e lavatórios, limpar e substituir se necessário;	Mensal	12
Inspecionar o estado de conservação dos metais, efetuando reapertos e/ ou colocação de peças de acabamentos faltantes;	Mensal	12
Inspecionar o estado geral das bacias sanitárias, desobstruir e/ ou substituir quando necessário;	Mensal	12
Inspecionar estado geral de pias, tanques, lavatórios e mictórios, limpar e substituir se necessário;	Mensal	12
Inspecionar estado geral de porta papel higiênico, porta papel toalha e porta sabonete líquido, limpar e substituir se necessário;	Mensal	12
Inspecionar os acoplamentos e anéis de vedação, condições e fixação de tubulações flexíveis aparentes;	Mensal	12
Captação de Águas Pluviais		

Secretaria de
Parcerias em Investimentos



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO

Inspecionar o estado de conservação (caixas de inspeção e tubulações) e o fluxo normal da rede de águas pluviais até a interligação com a rede pública e limpar se necessário;	Mensal	12
Inspecionar o estado de conservação de canaletas e grelhas, e limpar se necessário;	Semestral	2
Bombas Hidráulicas		
Inspecionar o funcionamento das bombas de recalque (principal e reserva) – drenagem e água fria, quanto ao sistema elétrico e mecânico;	Diária	365
Inspecionar as passagens internas das aberturas de ventilação dos motores;	Diária	365
Efetuar manobras nas bombas e na rede de água;	Mensal	12
Inspecionar as luvas de acoplamento;	Mensal	12
Inspecionar as tubulações e as conexões hidráulicas;	Mensal	12
Inspecionar vazamentos de água nas gaxetas dos registros e válvulas (gaveta, globo e retenção);	Mensal	12
Inspecionar e limpar filtros de sucção e sistema de drenagem de água;	Mensal	12
Inspecionar estado de base e dos elementos anti-vibração (coxins) e estado de acoplamento motor/bomba;	Mensal	12
Inspecionar flanges, abraçadeiras, juntas flexíveis e mangotes;	Mensal	12
Inspecionar focos de oxidação e corrigir;	Mensal	12
Inspecionar, lubrificar mancais de rolamento e alinhamento de eixo das bombas;	Mensal	12
Inspecionar ruídos e vibrações anormais;	Mensal	12
Inspecionar temperaturas dos mancais dos motores;	Mensal	12
Limpar externamente a bomba e motor;	Mensal	12
Testar a inversão para a bomba reserva ou vice-versa, quando for o caso, por períodos alternados de uma semana;	Semestral	2
Inspecionar e limpar contatos elétricos;	Semestral	2
Inspecionar selo mecânico	Anual	1
Inspecionar válvula de retenção;	Anual	1
Retocar pintura do conjunto motobomba, tubulações e acessórios;	Anual	1
Sistema de Caixas de Inspeção (passagem, gordura e esgoto)		
Inspecionar o estado geral de conservação das caixas de passagem, esgoto e gordura;	Mensal	12

Secretaria de
Parcerias em Investimentos



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO

Limpar as caixas de inspeção externas e interna do prédio, inclusive sucção;	Semestral	2
Revestimentos- Pisos		
Avaliação e análise de pisos (tacos, mármore, porcelanatos, cerâmicos, laváveis, em mantas, em placas, cimentados, elevados, etc)	Trimestral	4
Revestimentos- Paredes		
Avaliação e análise de argamassas, recobrimento de paredes (riscos, fissuras, trincas, etc) ;	Trimestral	4
Avaliação e análise de revestimentos em madeira (fixação, desgastes, cupins, etc);	Trimestral	4
Avaliação e análise de desgaste de pintura;	Semestral	2
Revestimentos- Forros		
Avaliação e análise de forros, inclusive nivelamento para alertar sobre existência de anomalias na estrutura de fixação(madeira, placas de gesso, gesso acartonado, estuque)	Semestral	2
Revestimentos- Paineis Divisórios		
Inspeção e reaperto dos sistemas de fixação (perfis de alumínio, parafusos);	Anual	1
Inspeccionar painéis, rodapés, acabamentos procedendo-se os ajustes que venham a ser necessários;	Anual	1
Manutenção de Esquadrias		
Inspeccionar portões mecânicos e eletrônicos, ajustar e lubrificar quando necessário;	Mensal	12
Inspeccionar gradis, quando necessário refazer solda e tratar pontos de corrosão;	Trimestral	4
Avaliação e análise de desgaste de pintura;	Trimestral	4
Inspeccionar aterramento de gradis, ajustar quando necessário;	Trimestral	4
Inspeccionar e Lubrificar caixilhos de ferro;	Trimestral	4
Áreas externas		
Inspeccionar áreas ajardinadas, retirando detritos, papéis e folhagens;	Semanal	52
Inspeccionar pisos de calçadas, escadas e rampas, verificando trincas, fissuras,destacamentos, procedendo-se aos ajustes necessários;	Mensal	12



Inspecionar o estado geral de guias e sarjetas verificando alinhamento, destacamento de concreto, quebra, etc. procedendo-se aos ajustes necessários;	Mensal	12
Inspecionar e avaliar o estado geral de fachadas, quanto a elementos estruturais, seus revestimentos, deslocamento de argamassas ,fachada de vidro, fachada de pedra,brises, pintura, etc, procedendo-se aos ajustes necessários, observando as características do prédio;Inspecionar alavancas, braços, fechos e acessórios de caixilhos	Mensal	12

ANEXO I.3

Do Termo de Referência

**MODELO DE DECLARAÇÃO DE DISPONIBILIDADE DE INSTALAÇÃO DE
ESCRITÓRIO**

(em papel timbrado do licitante)

Eu, _____, portador do CPF nº _____, na condição de representante legal de _____ (nome empresarial ou denominação), interessado em participar do Pregão Eletrônico nº ____/____, Processo nº ____/____, DECLARO, sob as penas da Lei, que o licitante instalará escritório na cidade de _____, a ser comprovado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contado a partir da vigência do contrato, ou que já possui escritório no referido local.

(Local e data)

(Nome/assinatura do representante legal)".