



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. ANÁLISE DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Esse estudo tem por finalidade determinar a necessidade da contratação dos serviços de instalação, desinstalação, montagem, desmontagem, manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de ar-condicionado do tipo Split, com fornecimento de mão de obra, peças, ferramentas, equipamentos e materiais de consumo para atender as necessidades da 8ª Superintendência Regional da CODEVASF, localizada na Av. Senador Vitorino Freire, 48 – Areinha e Rua 12, Módulo I, Quadra B, Lote 01 – Distrito Industrial, no município de São Luís, no estado do Maranhão.

2. DEFINIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DOS REQUISITOS DA DEMANDA

A demanda a ser suprida é a prestação de serviço de instalação, desinstalação, montagem, desmontagem, manutenção preventiva e corretiva nos aparelhos de ar-condicionado do tipo Split, com fornecimento de mão de obra, peças, ferramentas, equipamentos e materiais de consumo para atender as necessidades da 8ª Superintendência Regional da CODEVASF em São Luís – MA, pelo período de 12 (doze) meses.

3. REQUISITOS DA DEMANDA

Instalação, desinstalação, montagem, desmontagem, manutenção preventiva e corretiva de 60 aparelhos de ar-condicionado Split Inverter de 12.000BTU's, 18.000BTU's e 30.000BTU's.

4. SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

No âmbito da prestação de serviços de instalação, desinstalação, montagem, desmontagem, manutenção preventiva e corretiva para sistemas de climatização tipo Split, diversas empresas oferecem soluções técnicas especializadas que atendem às exigências da 8ª Superintendência Regional da CODEVASF. As manutenções preventivas são realizadas por meio de inspeções regulares, que incluem a verificação de componentes críticos, limpeza de serpentinas, desobstrução de drenos e substituição de filtros e peças desgastadas, como capacitores e ventoinhas. Essas intervenções visam otimizar o desempenho energético dos equipamentos e prolongar sua vida útil.

As manutenções corretivas, por sua vez, são implementadas para solucionar falhas operacionais. Isso pode envolver a substituição de compressores, placas eletrônicas, sensores de temperatura e outros componentes fundamentais para o funcionamento adequado dos sistemas. A equipe técnica utiliza diagnósticos precisos e ferramentas adequadas para identificar a origem dos problemas, garantindo uma resolução eficaz. Além disso, as empresas fornecem um portfólio de peças e materiais, incluindo compressores, filtros e circuitos eletrônicos, assegurando a manutenção da eficiência operacional dos equipamentos.

As montagens, desmontagens, instalações e desinstalações são realizadas de acordo com a necessidade da contratante. O atendimento emergencial é outro aspecto relevante, com equipes preparadas para responder rapidamente a situações críticas, minimizando o tempo de inatividade e garantindo a continuidade das operações. Com uma abordagem técnica robusta e um compromisso com a qualidade, essas empresas atendem às necessidades da CODEVASF e garantem a confiabilidade e a eficiência dos sistemas de climatização, promovendo um ambiente confortável e funcional.



5. ANÁLISE DE CUSTOS TOTAIS DA DEMANDA

A análise de custos totais da demanda é um processo fundamental para a contratação de serviços, permitindo uma estimativa precisa dos gastos anuais com base em dados de mercado. Os valores unitários dos itens previstos para esta contratação foram determinados em conformidade com a Seção V, Artigo 30, Inciso IV, do Regulamento Interno de Licitações e Contratos (RILC) da CODEVASF e com a Norma de Pesquisa e Definição dos Preços de Referência para Licitações de Bens e Serviços (N-440), aprovada pela Resolução nº 791 de 23 de julho de 2025.

Para tanto, foram realizadas duas pesquisas, sendo uma delas junto a fornecedores especializados em São Luís - MA, por meio de solicitações formais de cotação, conforme estabelecido pelo regulamento. Já a segunda pesquisa foi realizada através de cotação de preços no site paineldepregos.planejamento.gov.br. Com base nessas pesquisas de mercado, realizadas em junho e setembro de 2025, foi calculado o valor total anual estimado de R\$ 160.317,28 (cento e sessenta mil trezentos e dezessete reais e vinte e oito centavos).

A estimativa para as manutenções corretivas foi elaborada com base no histórico de intervenções realizadas em cada tipo de equipamento ao longo dos anos. As cotações foram obtidas por meio de solicitações encaminhadas a fornecedores, que apresentaram os preços unitários de cada serviço. Após o recebimento das propostas, realizou-se uma análise comparativa, organizando os valores em tabela para facilitar a visualização das variações. Para cada serviço, o valor unitário foi multiplicado por 6, correspondendo a 10% do total de aparelhos, a fim de se obter o valor total de cada item. Em seguida, calculou-se a média desses valores. Para reduzir distorções, não foram considerados todos os orçamentos apresentados, mas apenas aqueles que garantiram o menor coeficiente de variação entre os preços. Assim, chegou-se ao valor total de R\$ 64.180,00 (sessenta e quatro mil, cento e oitenta reais), que representa o limite máximo contratual para manutenções corretivas em um período de 12 meses. Esse procedimento assegurou que o preço médio refletisse a realidade do mercado, minimizando os efeitos de valores atípicos.

Em relação aos serviços de manutenção preventiva, bem como para a montagem, desmontagem, instalação e desinstalação dos aparelhos de ar-condicionado, os valores foram obtidos por meio de pesquisa no site [preços.paineldepregos.planejamento.gov.br](https://paineldepregos.planejamento.gov.br). No caso da montagem, desmontagem, instalação e desinstalação, o valor encontrado na pesquisa, de R\$758,34 (setecentos e cinquenta e oito reais e trinta e quatro centavos), foi multiplicado por 12, o que corresponde a 20% do total de 60 aparelhos de ar-condicionado, resultando em um custo anual de R\$9.100,08 (nove mil e cem reais e oito centavos). Já o valor referente à manutenção preventiva, de R\$483,54 (quatrocentos e oitenta e três reais e cinquenta e quatro centavos), foi multiplicado por 180, equivalente a três vezes o número total de aparelhos, totalizando um valor de R\$87.037,20 (oitenta e sete mil e trinta e sete reais e vinte centavos) por ano. As visitas técnicas anuais, ou manutenção preventiva, foram estabelecidas em três por aparelho, com frequência quadrimestral, visando garantir a eficácia dos serviços. Além disso, a contratação dos serviços envolverá o fornecimento de mão de obra, peças, ferramentas e materiais necessários, conforme especificado nas diretrizes de instalação, desinstalação, manutenção preventiva e corretiva.

A análise de custos totais da demanda, totalizando R\$160.317,28 (cento e sessenta mil, trezentos e dezessete reais e vinte e oito centavos), estabelece uma fundamentação para a contratação dos serviços, assegurando um planejamento financeiro eficiente e alinhado às necessidades operacionais da entidade.



6. ESCOLHA E JUSTIFICATIVA DO SERVIÇO

As manutenções preventivas e corretivas regulares nos sistemas de climatização dos prédios da CODEVASF são fundamentais para prolongar a vida útil dos equipamentos e assegurar sua integridade física e operacional. Essas ações permitem identificar e corrigir falhas antes que se tornem problemas maiores, evitando custos elevados com reparos emergenciais e garantindo a continuidade dos serviços. Além disso, melhoram a qualidade do ar, promovendo a saúde e o bem-estar de todos os ocupantes — trabalhadores, visitantes e colaboradores — ao prevenir riscos associados à contaminação e à proliferação de microrganismos. Outro benefício significativo é a otimização do consumo de energia, pois sistemas bem mantidos operam de maneira mais eficiente, reduzindo custos operacionais e contribuindo para a sustentabilidade ambiental. Portanto, investir em manutenções regulares não apenas melhora o conforto e a produtividade dos usuários, mas também fortalece a eficácia das operações da CODEVASF, garantindo um ambiente seguro e saudável para todos.

7. ALINHAMENTO DA DEMANDA COM O PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO INSTITUCIONAL – PEI

Tal demanda se alinha ao Planejamento Estratégico Institucional – PEI (2022-2026) da CODEVASF no que se refere à melhoria contínua de processos de trabalho bem como para assegurar a logística corporativa desta estatal. Ademais, a demanda também está prevista no plano anual de contratações, por se tratar de um serviço indispensável para garantir a continuidade das operações realizadas.

8. CLASSIFICAÇÃO DA NECESSIDADE DE SIGILO:

O Estudo Técnico Preliminar (ETP), instrumento de fundamentação das contratações públicas, possui caráter técnico e preparatório, assegurando maior transparência, planejamento e eficiência ao processo de contratação. Sua divulgação favorece a concorrência leal, ao permitir que fornecedores compreendam claramente as necessidades da Administração, resultando em propostas mais alinhadas ao interesse público. Além disso, possibilita o controle social, a fiscalização por órgãos competentes e reforça o princípio da motivação dos atos administrativos. No presente caso, não há informações sensíveis, estratégicas ou que comprometam a segurança da Administração ou a isonomia entre os licitantes. Assim, não se verifica fundamento para restrição de acesso ou adoção de sigilo. Diante disso, opta-se pela manutenção do ETP em caráter público, em conformidade com os princípios da publicidade, eficiência e transparência que regem a Administração Pública.

9. RELAÇÃO ENTRE DEMANDA PREVISTA E A CONTRATADA

O levantamento de demanda foi realizado com base na experiência e na análise de contratos anteriores, abrangendo tanto aqueles executados na 8ª SR e na Sede, quanto as contratações realizadas em outras Superintendências Regionais. Essa abordagem permite uma avaliação mais precisa das necessidades e expectativas, garantindo uma gestão mais eficaz dos recursos e serviços.

10. BENEFÍCIOS ESPERADOS

O principal benefício da terceirização de serviços na CODEVASF é a melhoria da logística corporativa, permitindo que a estatal concentre seus esforços em atividades-fim. Ao liberar empregados, dirigentes e autoridades de funções que podem ser desempenhadas por



prestadores de serviços especializados, a CODEVASF aumenta a produtividade e a eficiência operacional. A terceirização proporciona acesso a expertise e tecnologias avançadas, além de oferecer flexibilidade para ajustar serviços conforme as demandas. Também resulta em economia de custos, reduzindo despesas com treinamento e infraestrutura. Em resumo, essa estratégia otimiza a gestão de recursos e fortalece a agilidade e a competitividade da CODEVASF em sua missão.

11. NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE

Não haverá necessidade de adequação do ambiente físico atual da 8ª SR, visto que a nova contratação visa dar seguimento a um serviço que já é prestado de forma contínua.

12. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

Toda a prestação de serviço e o material de consumo, utensílios e equipamentos necessários à execução contratual devem ser fornecidos pela contratada, observando os critérios de:

- Menor utilização de recursos naturais em seus processos;
- Menor presença de materiais perigosos ou tóxicos;
- Maior vida útil;
- Possibilidade de reutilização ou reciclagem;
- Geração de menor volume de resíduos.

Em quantidade e qualidade solicitada pela contratante, conforme a eficiência e sustentabilidade, esta pode recusar os materiais cujos critérios não satisfaçam as necessidades e o padrão desejável.

13. RECURSOS MATERIAIS E HUMANOS

Os colaboradores da 8ª GRA/USA ficarão responsáveis pela elaboração do ETP, planilhas, termo de referência e demais documentos que fizerem necessários para realização da licitação. Após contratação será designado um fiscal para acompanhamento da execução contratual.

14. DESCONTINUIDADE DO SERVIÇO

O serviço é imprescindível à logística de funcionamento da 8ªSR, e em caso de descontinuidade será realizado novo processo licitatório de forma imediata. Caso haja interstício entre a rescisão e a nova contratação poderá ser realizado, de forma excepcional, contrato por meio de dispensa de licitação.

15. TRANSIÇÃO CONTRATUAL

A transição contratual deve se dar sem descontinuidade do serviço prestado.

16. NATUREZA DO OBJETO

O objeto a ser registrado apresenta padrões de desempenho e qualidade que podem ser objetivamente definidos neste estudo, por meio de especificações usuais no mercado, enquadrando-se na classificação de serviços comuns, conforme apregoam os normativos legais, bem como levando-se em conta os parâmetros estabelecidos no Termo de Referência e no Edital.



Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional - MIDR
Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba
Área de Administração e Tecnologia

17. PARCELAMENTO DO OBJETO

A contratação proposta não pode ser fracionada devido à sua natureza intrínseca, que exige a continuidade e a integridade das operações. O parcelamento do objeto comprometeria a eficiência e a eficácia dos serviços, inviabilizando a divisão em lotes. Ao agrupar os itens, garantimos não apenas economia de escala, mas também uma gestão contratual mais eficiente, facilitando a fiscalização e a execução do contrato. As empresas que já atuaram neste setor possuem a expertise necessária para realizar tanto a montagem, desmontagem, instalação e desinstalação quanto a manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos. Dessa forma, o parcelamento se revela desvantajoso, tornando-se mais prudente manter a contratação em um único lote para assegurar a qualidade e a continuidade dos serviços.

18. MODALIDADE E TIPO DE LICITAÇÃO

Contratação por meio da modalidade licitatória pregão eletrônico, do tipo menor preço.

19. CLASSIFICAÇÃO E INDICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Os recursos orçamentários da CODEVASF correrão à conta do Programa de Trabalho - nº 04.122.0032.2000.0001 – Administração da Unidade Nacional, Categoria econômica 3 – despesas correntes, sob gestão da Área de Gestão Administrativa e Suporte Logístico da Codevasf – 8ª GRA/USA da 8ª Superintendência Regional da CODEVASF.

20. EQUIPE DE APOIO À CONTRATAÇÃO

Analista em Desenvolvimento Regional:

- Emanuel Davi Mendonça Gramosa Viana
- Vitor Matheus de Oliveira Abreu
- Rodrigo Gonçalves dos Santos

Chefe da 8ª GRA/USA:

- Gerson Mota Andrade

Documento assinado eletronicamente

GERSON MOTA ANDRADE

Chefe da 8ª GRA/USA

DE ACORDO,

Documento assinado eletronicamente

Maria Eduvirges Cavalcante de Faria

Gerente Substituta da 8ª GRA/USA

APROVAÇÃO,

Documento assinado eletronicamente

CLÓVIS LUIS PAZ OLIVEIRA

Superintendente Regional da 8ª SR