

EDITAL DE CONCORRÊNCIA

O Centro de Estudos e Pesquisas Científicas Francisco Antonio de Salles - FAS, situado na Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 01, bloco Ayrton Senna 1, sala 216-B, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, inscrito no CNPJ sob o nº 33.927.377/0001-40, em cumprimento ao Regulamento de Compras e Contratação de Serviços da Instituição, torna público, por meio do presente Edital, o processo de contratação de empresa especializada para prestação de serviços de **MANUTENÇÃO PREDIAL E MANUTENÇÃO DA REFRIGERAÇÃO**, visando atendimento ao Contrato de Gestão nº 001/2026, celebrado entre o FAS e a Secretaria Municipal de Saúde do Município de Niterói, referente ao Centro de Imagens, Exames e Especialidades de Piratininga.

Assim, o FAS faz saber que o presente Edital é composto pelos seguintes documentos e anexos:

1.	DO OBJETO:	2
2.	DAS CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO:	2
3.	DO PROCEDIMENTO:	2
4.	DA PROPOSTA COMERCIAL:	3
5.	DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO:	3
6.	DA EMPRESA VENCEDORA:	5
7.	DA CONTRATAÇÃO:	5
8.	DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:	6

Rio de Janeiro (RJ), 10 de setembro de 2026.


Frederico David
Gerente de Contratos
Centro de Estudos e Pesquisas Científicas
Francisco Antonio de Salles

**CENTRO DE ESTUDOS E PESQUISAS CIENTÍFICAS
FRANCISCO ANTONIO DE SALLES**

Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 01, bloco Ayrton Senna 1, 2º andar, sala 216-B,
Jacarepaguá – Rio de Janeiro/RJ – CEP 22775-022
CNPJ nº 33.927.377/0001-40

1. DO OBJETO

- 1.1** Constitui objeto do presente Edital a seleção de fornecedor para prestação de serviços de **MANUTENÇÃO PREDIAL E MANUTENÇÃO DA REFRIGERAÇÃO**, para atendimento ao Contrato de Gestão nº 001/2026, celebrado entre o FAS e a Secretaria Municipal de Saúde de Niterói, referente ao Centro de Imagens, Exames e Especialidades de Piratininga, e que cumpra às exigências estabelecidas no Termo de Referência anexo a este Edital.

2. DAS CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO

- 2.1** Somente poderão participar desta seleção, as empresas:
- 2.1.1** Estabelecidas no País, que satisfaçam as condições e disposições contidas neste Edital;
 - 2.1.2** Que explorem ramo de atividade compatível com o objeto cotado;
 - 2.1.3** Que apresentem documentação de habilitação relacionada neste.
- 2.2** Não se admitirá nesta seleção a participação de empresas:
- 2.2.1** Que estejam sob regime de recuperação judicial ou falência;
 - 2.2.2** Estrangeiras que não funcionem no País;
 - 2.2.3** Que tenham em seu quadro societário, cônjuges ou parentes de Diretores ou Conselheiros do FAS.

3. DO PROCEDIMENTO

- 3.1** O processo de seleção de fornecedores será realizado em duas fases, sendo que a primeira consiste na verificação do preço apresentado pelos Proponentes e a segunda na verificação da documentação necessária.
- 3.2** As Propostas de Preço poderão ser entregues por meio eletrônico, direcionado a: contratos@fas.org.br ou fisicamente no endereço da sede do FAS na Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 01, bloco Ayrton Senna 1, sala 216-B, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ.
- 3.2.1** Os e-mails deverão exibir como “assunto” da mensagem a descrição detalhada do objeto e a identificação do proponente no corpo da mensagem;

B
7

3.3 As propostas de preço deverão ser entregues **até o dia 15/09/2026 às 18:00 horas.**

3.4 Propostas enviadas fora do prazo não serão consideradas.

4. DA PROPOSTA COMERCIAL

4.1 A proposta de preço deverá fornecer o valor global para a prestação dos serviços objeto de contratação, bem como os valores unitários.

4.2 Todos os encargos e impostos gerados deverão estar informados detalhadamente dentro do preço final apresentado.

4.3 A proposta apresentada deverá conter identificação da pessoa jurídica responsável pela mesma (razão social, endereço, CNPJ, telefone, e-mail).

4.4 O prazo de validade da proposta não poderá ser inferior a 30 (trinta) dias corridos, a contar da data de sua apresentação.

4.5 A participação no presente processo, assim como o envio da proposta de preços, implica na aceitação plena das condições estipuladas neste Termo e seus anexos.

4.6 Os preços propostos serão de exclusiva responsabilidade do proponente, não lhe sendo dado o direito de pleitear qualquer alteração, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro argumento não previsto em lei.

4.7 Os preços deverão ser expressos em moeda nacional com, no máximo, duas casas decimais após a vírgula. Na elaboração da proposta devem ser computados todos os impostos, encargos fiscais e comerciais, taxas, fretes, seguros, deslocamentos de pessoal e quaisquer outros custos ou despesas que incidam ou venham a incidir direta ou indiretamente sobre o objeto da proposta, visando seu pleno atendimento.

4.8 Se alguma proposta de preços enviada contrariar qualquer dispositivo deste Edital a mesma será desclassificada.

Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 01, bloco Ayrton Senna 1, 2º andar, sala 216-B,
Jacarepaguá – Rio de Janeiro/RJ – CEP 22775-022
CNPJ nº 33.927.377/0001-40



4.9 Propostas manifestamente inexecutáveis serão sumariamente desclassificadas, com base nos estudos referenciais preliminares que antecederam o presente procedimento.

4.10 É facultado ao FAS, após o recebimento das propostas, tentar negociar possíveis reduções com os proponentes para a busca do menor preço.

5. DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

5.1 A proponente vencedora deverá apresentar a seguinte documentação para fins de habilitação.

5.1.1 Habilitação Jurídica:

- a)** Empresa individual: Registro Comercial, devidamente inscrito na Junta Comercial;
- b)** Sociedades Comerciais por ações: Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social, ou última consolidação e alterações posteriores, devidamente registradas, acompanhados de documentos de eleição dos atuais administradores (sendo necessário que o objeto social seja compatível com o objeto do contrato);
- c)** Sociedades civis: Inscrição do ato constitutivo, acompanhada de prova de diretoria em exercício;
- d)** Empresas ou sociedades estrangeiras: Decreto de autorização para que se estabeleçam no País e ato de registro de autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente;
- e)** Alvará de funcionamento emitido pela Vigilância Sanitária.

5.1.2 Habilitação Financeira:

- a)** Balanço Patrimonial;
- b)** Certidão de Falência e Concordata.

5.1.3 Regularidade Fiscal:

- a)** Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- b)** Prova de regularidade fiscal com a Fazenda Federal (SRF – Secretaria da Receita Federal e PGFN – Procuradoria Geral da Fazenda Nacional);
- c)** Prova de regularidade com a Fazenda Estadual;
- d)** Prova de regularidade com a Fazenda Municipal;

B.
7

- e) Certificado de Regularidade Fiscal para com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) – CRF;
- f) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

5.1.4 Qualificação Técnica:

- a) Atestado(s) de capacidade técnica;
- b) O(s) atestado(s) e acervo técnico acima deverão conter dados e informações a respeito dos serviços executados que permitam a avaliação de similaridade, bem como identificação dos assinantes para efeito de diligenciamento;
- c) Demais documentos técnicos exigidos no Termo de Referência.

6. DA EMPRESA VENCEDORA

- 6.1** Constatado o atendimento pleno das exigências deste Edital e seus anexos, será declarado vencedor o proponente que apresentar o menor custo / menor preço global para a execução dos serviços descritos no objeto deste Edital e seus anexos.
- 6.2** A realização do presente Edital não obriga o FAS a formalizar a contratação da empresa vencedora, podendo o procedimento de seleção ser cancelado, não cabendo indenização de qualquer natureza aos participantes.

7. DA CONTRATAÇÃO

- 7.1** Declarado o vencedor, seu representante legal será convocado para firmar o contrato objeto deste procedimento.
- 7.1.1** Caso o adjudicatário no ato da assinatura do contrato recuse-se a assiná-lo, serão convocados os proponentes remanescentes, observada a ordem de classificação.
- 7.1.2** Na hipótese de convocação dos proponentes remanescentes, estes deverão manter sua última proposta registrada.
- 7.2** O representante legal do proponente que tiver apresentado a proposta vencedora deverá assinar o contrato, dentro do prazo máximo de 3 (três) dias corridos a contar do recebimento da comunicação.

B.
7

- 7.3 Qualquer solicitação de prorrogação de prazo para assinatura do contrato, decorrentes deste procedimento, somente será analisada se apresentada antes do decurso do prazo para tal e devidamente fundamentada.

8. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 8.1 Os interessados poderão obter mais informações sobre as especificações técnicas do objeto deste Edital através do e-mail: contratos@fas.org.br.
- 8.2 Os participantes do presente Edital assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas respectivas propostas.
- 8.3 Os participantes são responsáveis pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados em qualquer fase do processo.

Rio de Janeiro (RJ), 10 de setembro de 2026.


Frederico David
Gerente de Contratos
Centro de Estudos e Pesquisas Científicas
Francisco Antonio de Salles

CENTRO DE ESTUDOS E PESQUISAS CIENTÍFICAS
FRANCISCO ANTONIO DE SALLES

TERMO DE REFERÊNCIA

O Centro de Estudos e Pesquisas Científicas Francisco Antonio de Salles - FAS, situado na Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 01, bloco Ayrton Senna 1, sala 216-B, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, inscrito no CNPJ sob o nº 33.927.377/0001-40, em cumprimento ao Contrato de Gestão nº 001/2026, firmado com a Secretaria Municipal de Saúde de Niterói, referente ao Centro de Imagens, Exames e Especialidades de Piratininga, por seu representante legal infra-assinado resolve tornar público o presente Termo de Referência (TR) para celebração de contrato de prestação de serviços de **MANUTENÇÃO PREDIAL E MANUTENÇÃO DA REFRIGERAÇÃO** para atender as necessidades do Centro de Imagens, Exames e Especialidades de Piratininga.

Assim, o FAS faz saber que o presente Termo de Referência é composto pelos seguintes documentos e anexos:

1.	CRONOGRAMA:	2
2.	DA HABILITAÇÃO DAS EMPRESAS:	2
3.	AVALIAÇÃO E JULGAMENTO DA PROPOSTA:	6
4.	DO OBJETO:	6
5.	DAS OBRIGAÇÕES DA EMPRESA:	7
6.	DAS OBRIGAÇÕES DO FAS:	18
7.	LEGISLAÇÕES A SEREM CUMPRIDAS PELA CONTRATADA:	19
8.	DA PROPOSTA COMERCIAL:	20
9.	DA FORMALIZAÇÃO E VIGÊNCIA DO CONTRATO:	20
10.	DO RECEBIMENTO E ACEITAÇÃO DO OBJETO:	22
11.	CONSIDERAÇÕES FINAIS:	23

Rio de Janeiro (RJ), 10 de setembro de 2026.


Frederico David
Gerente de Contratos
Centro de Estudos e Pesquisas Científicas
Francisco Antonio de Salles

**CENTRO DE ESTUDOS E PESQUISAS CIENTÍFICAS
FRANCISCO ANTONIO DE SALLES**

Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 01, bloco Ayrton Senna 1, 2º andar, sala 216-B,
Jacarepaguá – Rio de Janeiro/RJ – CEP 22775-022
CNPJ nº 33.927.377/0001-40

1. CRONOGRAMA:

1.1. A presente contratação será regulada pelas seguintes datas:

AÇÃO	DATAS
Lançamento	10/09/2026
Limite de Proposta	15/09/2026

2. AVALIAÇÃO E JULGAMENTO DA PROPOSTA:

- 2.1 Somente serão analisadas as propostas das empresas que tiverem preenchidos todos os requisitos necessários à habilitação e que sejam exequíveis do ponto de vista econômico-financeiro.
- 2.2 As propostas serão julgadas pelo seguinte critério **menor preço global**, acompanhada da planilha de composição de preço, indicando todos os custos diretos e indiretos.
- 2.3 Justifica-se a contratação por preço pela característica análoga e complementar dos serviços, garantindo maior eficiência na gestão deste contrato, o que impacta positivamente no processo de governança. Esta modalidade possibilita a garantia da integridade qualitativa do objeto a ser executado, alcançando maior eficiência no controle dos serviços a serem prestados e das despesas, uma vez que o gerenciamento dessas ações permanecerá sob a responsabilidade de um mesmo fiscal.
- 2.4 Em caso de empates entre propostas, será considerada vencedora aquela que comprovar ter maior tempo de prestação de fornecimento a entes públicos e organizações sociais de saúde.

3. DO OBJETO:

3.1 Trata-se a presente contratação de empresa especializada em serviços de **MANUTENÇÃO PREDIAL E MANUTENÇÃO DA REFRIGERAÇÃO**, preventiva e corretiva, incluindo mão de obra, peças, materiais, ferramentas e equipamentos para o Centro de Imagens, Exames e Especialidades de Piratininga, gerido pelo FAS, de acordo com a necessidade e conforme as especificações e condições contidas no presente Termo de Referência.

3.2 Os serviços serão prestados na seguinte unidade de saúde:

3.2.1 Centro de Imagens, Exames e Especialidades de Piratininga: Estrada Francisco Cruz Nunes nº 5803, bairro Piratininga, Região Oceânica – Niterói/RJ.

3.3 ESCOPO DOS SERVIÇOS:

3.3.1 A **CONTRATADA** deverá fornecer a mão de obra indicada no **Anexo I**.

3.3.2 A prestação dos serviços deve observar a relação de equipamentos prevista no **Anexo II** e ser executada conforme memorial previsto no **Anexo III**.

3.3.3 A **CONTRATADA** deverá fornecer todos os materiais necessários à completa execução dos serviços, incluindo mão de obra, equipamentos, insumos, materiais, EPI's e tudo o que mais for necessário à perfeita execução do objeto a ser contratado;

3.3.4 Para a prestação dos serviços será disponibilizado uma verba variável de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) para os serviços de manutenção predial e para os serviços de manutenção preventiva e corretiva do sistema de refrigeração, cujo custos deverão ser apresentados no faturamento mensal.

3.3.5 Os materiais a serem empregados serão novos e em conformidade com as normas emitidas pela ABNT, e quando necessário, deverão ser submetidos a exame e aprovação antes da sua aplicação, por parte da fiscalização do **CONTRATANTE**, ao qual caberá impugnar sua utilização se não atendidas às condições exigidas nas especificações. Quando solicitado cada material será caracterizado por uma amostra, para análise do **CONTRATANTE** e servirá de referencial para aceitação de outros fornecimentos.

3.3.6 Os serviços realizados dentro do horário de expediente deverão ser compatibilizados com as solicitações e necessidades do **CONTRATANTE**, por tratar-se de serviços a serem executados em local onde a continuidade dos serviços de saúde deve ser assegurada;

3.3.7 Os serviços de manutenção preventiva e corretiva, sempre que possível, deverão ser desenvolvidos no mesmo período. Entretanto, caso a natureza do serviço a ser executado

Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 01, bloco Ayrton Senna 1, 2º andar, sala 216-B,

Jacarepaguá – Rio de Janeiro/RJ – CEP 22775-022

CNPJ nº 33.927.377/0001-40

possa causar interrupções nas atividades do hospital, o tempo da interrupção deverá ser o menor possível. Neste caso, os serviços deverão ser reprogramados para outros horários e dias;

- 3.3.8** A manutenção preventiva será executada conforme o Plano de Manutenção a ser elaborado pela **CONTRATADA** e aprovado pelo **CONTRATANTE**;
- 3.3.9** O Plano de Manutenção será elaborado pela **CONTRATADA** em até 30 (trinta) dias contados a partir do início da assinatura do contrato e deverá estabelecer um plano de rotinas de manutenção para os sistemas: predial, elétrico, hidráulico, mecânicos e civil, bem como para o sistema de refrigeração quer seja individual com aparelhos do tipo split ou ar condicionado central, prevendo, no mínimo, as rotinas de manutenção constantes neste Termo de Referência;
- 3.3.10** As manutenções corretivas das instalações dos prédios serão executadas quando verificada a necessidade pela **CONTRATADA** e quando solicitado pelo **CONTRATANTE**, ou ainda decorrente da manutenção preventiva através de avaliações técnicas da realidade das condições físicas prediais.
- 3.3.11** A equipe técnica da **CONTRATADA** deverá atuar de forma independente para cumprimento dos planos de trabalho, bem como para o cumprimento dos programas físicos, para cada atividade tanto de manutenção corretiva, quanto à preventiva;
- 3.3.12** Todo serviço relativo ao presente Termo de Referência se refere à manutenção preventiva e corretiva prediais, entendendo isso, todas as ações e intervenções permanentes, periódicas, pontuais e/ou emergenciais nos sistemas, subsistemas, equipamentos e componentes prediais sob responsabilidade do **CONTRATANTE** que resultem, respectivamente, na manutenção, na recuperação do estado de uso, visando à garantia da segurança do patrimônio do **CONTRATANTE**;
- 3.3.13** A **CONTRATADA** tomará todas as providências para o perfeito armazenamento e respectivo acondicionamento dos materiais a fim de preservar a sua natureza, evitando a mistura com elementos estranhos;
- 3.3.14** Na ocorrência de comprovada impossibilidade de se adquirir e empregar um material especificado na planilha de quantitativos de itens, a sua substituição deverá ser solicitada ficando a juízo da fiscalização e aprovação do **CONTRATANTE**;
- 3.3.15** A fiscalização do **CONTRATANTE** poderá, a qualquer tempo, exigir o exame ou ensaio de laboratório de qualquer material que se apresente duvidoso, bem como poderá ser exigido um certificado de origem e qualidade, correndo sempre estas despesas por conta da **CONTRATADA**;



3.3.16 Todos os serviços e materiais empregados na manutenção preventiva e corretiva deverão obedecer rigorosamente:

- a) Às normas e especificações constantes no presente Termo de Referência;
- b) Às normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- c) Aos regulamentos das empresas concessionárias;
- d) Às normas internacionais consagradas, na falta das normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

4. DAS OBRIGAÇÕES DA EMPRESA:

4.1 DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DA EMPRESA CONTRATADA:

- 4.1.1** Cumprir todas as obrigações constantes neste Termo de Referência, no Contrato, seus anexos e sua proposta, assumindo exclusivamente seus riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto e, ainda as obrigações estipuladas a seguir;
- 4.1.2** Adimplir todos os salários e encargos, diretos e indiretos, do seu próprio pessoal que estiver relacionado ao objeto contratual;
- 4.1.3** Ser a única responsável para com seus empregados e auxiliares, no que concerne ao cumprimento da legislação trabalhista, previdência social, seguro de acidentes do trabalho ou quaisquer outros encargos previstos em lei, em especial no que diz respeito às normas de segurança do trabalho, previstas na Legislação Federal, sendo que o seu descumprimento poderá motivar a aplicação de multas por parte do **CONTRATANTE** ou rescisão contratual com a aplicação das sanções cabíveis;
- 4.1.4** Responder de forma integral por todas as obrigações decorrentes das legislações trabalhistas e sociais, que se relacionem ou que venham a se relacionar com seus empregados ou serviços, não decorrendo do Contrato solidariedade entre as partes ou vínculo empregatício entre os funcionários da **CONTRATADA** e o **CONTRATANTE**;
- 4.1.5** Exibir e disponibilizar ao **CONTRATANTE**, sempre que solicitada, toda documentação legal e fiscal inerente à sua atividade empresarial, tais como, mas não somente, licenças expedidas por Órgãos Governamentais, contratos e alterações sociais, alvarás, etc., também se obrigando a permitir ao **CONTRATANTE**, mediante prévia solicitação e um prazo de antecedência mínimo de 48h, a visitar suas instalações comerciais, sempre com o acompanhamento de um representante legal da própria **CONTRATADA**;
- 4.1.6** Realizar o preenchimento da documentação de faturamento, conforme solicitado;

Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 01, bloco Ayrton Senna 1, 2º andar, sala 216-B,
Jacarepaguá – Rio de Janeiro/RJ – CEP 22775-022
CNPJ nº 33.927.377/0001-40



4.1.7 Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as demais obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas neste Termo de Referência, ressalvado o direito da **CONTRATANTE** de exigir outros documentos, bem como apresentar mensalmente os seguintes documentos:

- a)** Prova de regularidade fiscal da empresa perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal, do domicílio ou sede do interessado, ou outra equivalente, na forma da lei;
- b)** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho;
- c)** Certificado de Regularidade do FGTS;
- d)** Comprovante de recolhimento das obrigações tributárias, trabalhistas e previdenciárias decorrentes do contrato, especialmente dos profissionais que tiverem sido disponibilizados nos locais do contrato.

4.1.8 A falta de apresentação das certidões elencadas acima implicará na glosa ou retenção dos créditos até a comprovação da regularidade de suas condições;

4.1.9 Fornecer ao **CONTRATANTE** todas as informações necessárias à plena execução do objeto deste contrato;

4.1.10 Respeitar e fazer cumprir rigorosamente, por parte dos profissionais disponibilizados à execução do contrato, as Leis, Portarias e determinações das Autoridades Públicas competentes com relação aos assuntos pertinentes ao objeto do contrato, como também, quanto ao cumprimento da Legislação aplicável entre a **CONTRATADA** e seus empregados e quaisquer dos profissionais por ela destinados para o fornecimento/prestação dos serviços, sejam eles também sócios ou terceirizados;

4.1.11 A **CONTRATADA** declara expressamente que tem conhecimento do teor do enunciado 331 do Tribunal Superior do Trabalho e que responderá perante o **CONTRATANTE** pelo pagamento de todas as verbas, encargos e reflexos decorrentes de eventual condenação em processo trabalhista promovido por qualquer de seus empregados, prepostos ou prestadores de serviços;

4.1.12 A **CONTRATADA** declara expressamente que reconhecerá como seu, eventual valor que venha ser exigido em execução de processo trabalhista promovido na forma da cláusula acima, bem como valor que for objeto de acordo, e, ainda, eventuais honorários advocatícios do autor da ação, sendo que se compromete a pagar os valores exigidos, quando de sua existência, no prazo determinado pela lei de regência;

4.1.13 A responsabilidade técnica e profissional pelo fornecimento e serviços, bem como civil e penal, que porventura decorram do que ora se tem por contratado, junto aos órgãos e

poderes competentes, serão exclusivas da **CONTRATADA**, que, em contrapartida, gozará de ampla liberdade profissional ressalvando-se a abordagem, junto ao Diretor Técnico e/ou Diretor Clínico, quanto a aspectos médicos e éticos que se envolvam com os serviços/fornecimento, abordagem esta que não implica em qualquer subordinação jurídica de natureza celetista;

- 4.1.14 Realizar o fornecimento e os serviços, conforme preceitua o objeto do contrato, nos locais e condições que melhor atenderem às necessidades e conveniências do **CONTRATANTE**, aplicando sempre, a melhor técnica profissional existente;
- 4.1.15 Não admitir e nem aliciar qualquer empregado que esteja à disposição do **CONTRATANTE** ou que integre o seu quadro de pessoal;
- 4.1.16 Arcar com o ônus relativo a qualquer multa e penalidade decorrentes do não cumprimento das obrigações legais ou regulamentares atinentes ao objeto do contrato, inclusive os pertinentes à aplicação da legislação trabalhista;
- 4.1.17 Observar durante a execução do objeto do contrato o fiel cumprimento de todas as Leis Federais, Estaduais e Municipais vigentes ou que venham a vigorar, preenchendo toda a documentação necessária conforme prescrito na legislação, sendo a **CONTRATADA** a única responsável pelas infrações;
- 4.1.18 Assumir integralmente a responsabilidade por danos causados ao **CONTRATANTE** ou a terceiros, decorrentes de negligência, imprudência ou imperícia na execução deste contrato;
- 4.1.19 Obriga-se a **CONTRATADA**, quando findo ou rescindido o presente contrato, a imediatamente realizar a devolução dos bens ou documentos do **CONTRATANTE** que estejam em sua posse, sob pena de busca e apreensão;
- 4.1.20 Conduzir os serviços de acordo com as normas e as especificações técnicas e, ainda, com estrita observância das técnicas adequadas sejam elas ditadas pelo Conselho Profissional competente ou vigilância sanitária;
- 4.1.21 Executar o contrato no endereço constante no Termo de Referência.
- 4.1.22 Manter à frente do contrato um representante capaz de responsabilizar-se pela execução do objeto contratado e representá-lo perante o **CONTRATANTE**;
- 4.1.23 Respeitar integralmente as normas de segurança e higiene do **CONTRATANTE** mantendo sempre incólumes as condições do local de abastecimento;
- 4.1.24 Respeitar a imagem do **CONTRATANTE**, interna e externamente, não praticando qualquer ato eventualmente causador de ferimento à imagem do **CONTRATANTE** como um todo;

Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 01, bloco Ayrton Senna 1, 2º andar, sala 216-B,
Jacarepaguá – Rio de Janeiro/RJ – CEP 22775-022
CNPJ nº 33.927.377/0001-40

167

- 4.1.25 Não utilização de trabalho infantil nos termos do artigo 403 da Consolidação das Leis do Trabalho, em harmonia com as normas da Lei 8.069/90 combinadas com as disposições da Constituição Federal e emenda Constitucional nº 20 de 15/12/1998, nem tampouco de mão-de-obra escrava ou compulsória;
- 4.1.26 Não interromper a prestação dos serviços em qualquer hipótese;
- 4.1.27 Manter-se fora do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas (BNDT), sob pena de ser glosado o recebimento de valores;
- 4.1.28 A **CONTRATADA** se compromete a requerer a exclusão do polo passivo do **CONTRATANTE** em qualquer demanda judicial que figure como litisconsorte passivo em conjunto com o FAS, bem como assumir integralmente qualquer condenação, ressarcindo a **CONTRATANTE** os custos incorridos por conta dessa demanda;
- 4.1.29 Em qualquer demanda judicial promovida exclusivamente em face do **CONTRATANTE**, a **CONTRATADA** se compromete aceitar a intervenção de terceiro ou promover sua habilitação, na modalidade que for pertinente ao rito processual, com o objetivo de assumir a responsabilidade dos atos decorrentes da prestação do objeto do contrato, ou assumir o cumprimento integral de eventual condenação;
- 4.1.30 Responsabilizar-se por eventuais paralizações do fornecimento/serviços, por parte dos seus empregados, sem repasse de qualquer ônus ao **CONTRATANTE**, para que não haja interrupção do objeto contratado;
- 4.1.31 Atender a qualquer solicitação dos gestores das Unidades Saúde, quanto a tudo que se relacione à boa execução do objeto contratado, bem como examinar todas as reclamações formalizadas pela contratante, tomando as providências pertinentes, imediatamente ou respondendo igualmente por escrito;
- 4.1.32 Acatar as orientações da Comissão de Controle de Infecção Hospitalar (CCIH) do Hospital e as normas internas das Unidade.

4.2 DAS OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DA EMPRESA CONTRATADA:

- 4.2.1. Manter equipe de manutenção, permanente nas dependências da Unidade de Saúde, responsável pela execução das atividades de manutenção;
- 4.2.2. Apresentar mensalmente relatório das atividades executadas, incluindo as fichas de execução de serviços, visando o planejamento, a programação e o controle dos serviços, possibilitando a elaboração de estudos estatísticos acerca da incidência de ocorrências e tipos de serviço;
- 4.2.3. Apresentar relatório fotográfico dos principais problemas encontrados;

Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 01, bloco Ayrton Senna 1, 2º andar, sala 216-B,
Jacarepaguá – Rio de Janeiro/RJ – CEP 22775-022
CNPJ nº 33.927.377/0001-40

B.

- 4.2.4. Apresentar cronograma das rotinas de manutenção preventiva;
- 4.2.5. Os materiais e insumos serão utilizados de acordo com a descrição, composição e valores dos itens que compõe as categorias do catálogo EMOP/SCO, que será adotado nesta contratação como referência;
- 4.2.6. A **CONTRATADA** deverá prover a mão de obra necessária a garantir a perfeita execução dos serviços contratados, sem qualquer solução de continuidade, seja por motivo de férias, descanso semanal, licença, falta ao serviço, demissão e outros análogos, efetuando a reposição imediata da mão-de-obra de atendimento.
- 4.2.7. Apresentar as rotinas de manutenção dos sistemas e seus equipamentos, conforme as normas técnicas, as especificações dos fabricantes e as particularidades do prédio;
- 4.2.8. Rever seus Cronogramas de Serviços, adequando-os à realidade e submetendo-os novamente ao setor/ funcionário designado responsável para aprovação sempre que necessário;
- 4.2.9. Realizar os serviços conforme as rotinas, as especificações dos fabricantes, a NBR nº 5674 - Manutenção Predial, Resolução RDC nº 50 da ANVISA e suas retificações, bem como as demais normas da ABNT e do INMETRO pertinentes ao escopo do contrato. Não serão admitidos para efeito de recebimento, serviços que estejam em desacordo ou conflitantes com quaisquer especificações prescritas neste Termo de Referência ou normas aplicáveis da Associação Brasileira de Normas Técnicas –ABNT;
- 4.2.10. Empregar materiais de qualidade igual ou superior aos existentes. Todos os materiais empregados na execução dos serviços deverão estar em conformidade com as normas técnicas vigentes da ABNT, devendo seguir as recomendações dos fabricantes quando forem aplicados;
- 4.2.11. A **CONTRATADA** poderá subcontratar, sob sua inteira e exclusiva responsabilidade, até 30% (trinta por cento) dos serviços, quando estes forem de natureza tal que, dentro do objeto do contrato, fuja da atividade específica da **CONTRATADA**;
- 4.2.12. Executar os serviços de manutenção corretiva solicitados pelo setor/funcionário designado;
- 4.2.13. Fornecer e conservar equipamentos e ferramentas nas oficinas, mantendo a organização e limpeza dos espaços disponibilizados. Não será permitido acúmulo de entulhos e rejeitos de obras nas dependências da Unidade;
- 4.2.14. Prover materiais em prazo e quantidade suficientes para assegurar o pronto atendimento das solicitações de serviços emergenciais e o cumprimento do plano de manutenção bem como das rotinas;

Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 01, bloco Ayrton Senna 1, 2º andar, sala 216-B,
Jacarepaguá – Rio de Janeiro/RJ – CEP 22775-022
CNPJ nº 33.927.377/0001-40



- 4.2.15. A empresa deverá possuir o ferramental mínimo necessário à execução dos serviços, objeto desse Termo de Referência;
- 4.2.16. Manter nas dependências da Unidade estoque regular de materiais e peças para reposição imediata;
- 4.2.17. Caberá **CONTRATADA** a responsabilidade pela guarda e vigilância dos materiais, inclusive ferramental e instrumentos de sua propriedade, utilizados no desempenho das tarefas de manutenção contratada, ficando os mesmos disponíveis a qualquer hora para uso próprio;
- 4.2.18. Manter disciplina nos locais de serviço, retirando no prazo máximo de 24h por solicitação da fiscalização e após notificação, qualquer profissional integrante do contrato cuja atuação, permanência e/ou comportamento sejam julgados prejudiciais, inconvenientes ou insatisfatórios à disciplina do **CONTRATANTE** ou ao interesse do serviço prestado;
- 4.2.19. Efetuar a reposição imediata da mão-de-obra quando da eventual ausência, sem ônus para o **CONTRATANTE**, de forma a não prejudicar o desenvolvimento dos serviços, sob pena de desconto do percentual referente ao serviço que deixou de ser executado, sem prejuízo de outras sanções cabíveis;
- 4.2.20. Exercer controle sobre a assiduidade e a pontualidade da mão de obra utilizada na execução dos serviços;
- 4.2.21. Comunicar à fiscalização do **CONTRATANTE** qualquer anormalidade verificada durante a execução dos serviços;
- 4.2.22. Instruir seu preposto quanto à necessidade de acatar as orientações da fiscalização do **CONTRATANTE**, inclusive quanto ao cumprimento das Normas Internas e de Segurança e Medicina do Trabalho;
- 4.2.23. Emitir Comunicação de Acidente de Trabalho - CAT e adotar as providências previstas na legislação vigente;
- 4.2.24. Providenciar, junto ao CREA, as Anotações de Responsabilidade Técnica - ART's, referentes ao objeto do contrato e especialidades pertinentes;
- 4.2.25. Providenciar para que todos os seus empregados cumpram as normas internas, relativas à segurança das dependências da Unidade. Adotar os critérios de segurança tanto para os empregados e terceiros quanto para a execução dos serviços em si;
- 4.2.26. Fornecer Equipamentos de Segurança de Proteção Individual (EPIs) e de Proteção Coletiva (EPCs), de acordo com a função de cada um, zelando para que os mesmos

- sejam correta e continuamente utilizados. Os funcionários deverão estar sempre uniformizados, asseados e identificados mediante o uso permanente do crachá;
- 4.2.27.** Compatibilizar os horários de realização dos serviços de manutenção preventiva ou corretiva com os de funcionamento dos setores do hospital. Caso necessário, executar serviços em horário noturno ou finais de semana, após comunicação à fiscalização, sem quaisquer ônus para o **CONTRATANTE**;
- 4.2.28.** Comunicar previamente à fiscalização, à Direção Geral e aos setores afetados, inclusive os de outros serviços contratados, sempre que for necessária a interrupção no fornecimento de energia elétrica, água etc.
- 4.2.29.** Isolar e sinalizar adequadamente as áreas afetadas pelos serviços, de modo a garantir a segurança de funcionários do **CONTRATANTE**, usuários e terceiros;
- 4.2.30.** A **CONTRATADA** assumirá integral responsabilidade pela boa execução e eficiência dos serviços de manutenção preventiva e corretiva, as quais se fazem necessárias para o bom desempenho das instalações públicas, bem como pelos danos decorrentes da realização dos trabalhos.

5. DAS OBRIGAÇÕES DO FAS:

- 5.1** O FAS irá exercer a fiscalização das condições contratuais dos serviços por técnicos especialmente indicados, que terão a responsabilidade de registrar todas as ocorrências relacionadas ao contrato.
- 5.2** Realizar visitas técnicas às instalações da **CONTRATADA** e nos locais da execução dos serviços, durante a vigência do contrato, sem prévio aviso, objetivando vistoriar as condições técnicas, devendo manter o mesmo nível de qualidade constatado na primeira diligência técnica realizada.
- 5.3** Solicitar a comprovação dos vínculos jurídicos dos colaboradores disponibilizados para prestar os serviços, bem como os documentos comprobatórios do cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias;
- 5.4** Notificar a **CONTRATADA** de qualquer irregularidade encontrada no fornecimento dos serviços;

Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 01, bloco Ayrton Senna 1, 2º andar, sala 216-B,
Jacarepaguá – Rio de Janeiro/RJ – CEP 22775-022
CNPJ nº 33.927.377/0001-40



- 5.5 Efetuar os pagamentos devidos, de acordo com o estabelecido neste instrumento.
- 5.6 Facilitar o exercício das funções da **CONTRATADA**, dando-lhe acesso às instalações necessárias à prestação dos serviços contratados, promovendo o bom entendimento entre seus funcionários e os empregados da **CONTRATADA** e cumprindo suas obrigações estabelecidas neste contrato.
- 5.7 Prestar aos empregados da **CONTRATADA** informações e esclarecimentos que eventualmente venham a ser solicitados e que digam respeito à natureza dos serviços que tenham a executar.
- 5.8 Levar imediatamente ao conhecimento da **CONTRATADA** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba;
- 5.9 Fornecer as condições necessárias à boa execução do contrato e esclarecer todas as dúvidas;
- 5.10 Designar formalmente um representante para fiscalizar e acompanhar o cumprimento do presente Contrato;
- 5.11 Realizar a fiscalização, com inspeções periódicas e acompanhar a execução do contrato com vistas a verificar o cumprimento das determinações legais e regulamentares, bem como demais obrigações estabelecidas neste Termo de Referência e Instrumento Contratual.

6. LEGISLAÇÕES A SEREM CUMPRIDAS PELA CONTRATADA:

- 6.1 Contrato de Gestão nº 001/2026 firmado com a Secretaria Municipal de Saúde de Niterói.
- 6.2 Outras normas aplicáveis ao tipo de serviço contratado mesmo que não listadas no presente termo de referência.

7

7. DA PROPOSTA COMERCIAL:

7.1 O Prestador de Serviço interessado poderá apresentar proposta no endereço Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 01, bloco Ayrton Senna 1, sala 216-B, Jacarepaguá ou enviar para o e-mail contratos@fas.org.br exibindo a descrição detalhada do objeto deste Termo, sendo obrigatório conter:

- 7.1.1 Prazo de validade, não inferior a 30 (trinta) dias corridos, a contar da data de sua apresentação;
- 7.1.2 Nos preços apresentados na proposta estão incluídos TODOS os insumos, utensílios, equipamentos, vestuário, EPI, etc, necessários para execução do serviço, bem como os eventuais valores dos adicionais de insalubridade; e
- 7.1.3 Nome do banco, o código da agência e o número da conta corrente da empresa, para efeito de pagamento;
- 7.1.4 Nome ou razão social do proponente, CNPJ, endereço completo, telefone, fax e endereço eletrônico (e-mail), para contato; e
- 7.1.5 A apresentação da proposta implicará em plena aceitação, por parte do proponente, das condições estabelecidas neste Instrumento Convocatório, Termo de Referência e Minuta de Contrato.

8. DA FORMALIZAÇÃO E VIGÊNCIA DO CONTRATO:

- 8.1 O objeto do presente Termo de Referência será formalizado mediante Contrato que será assinado pelo FAS e a empresa vencedora do presente processo de seleção de propostas.
- 8.2 O contrato será firmado por prazo determinado, cuja vigência terá seu início a partir da sua assinatura, com duração de doze (12) meses, renováveis por iguais e sucessivos períodos mediante solicitação do FAS.
- 8.3 As cláusulas contratuais terão como base as regras e as disposições do presente processo de seleção de propostas.
- 8.4 Comunicações - Toda comunicação entre as **PARTES**, deverá ser efetuada por escrito e encaminhada aos endereços constantes deste instrumento.



- 8.5 Renúncia** - A omissão ou a demora por qualquer uma das **PARTES** em exercer qualquer direito aqui previsto não será tida como renúncia ao mesmo; nem poderá o exercício isolado ou parcial de qualquer direito aqui previsto impossibilitar qualquer exercício futuro ou mais amplo de tal direito ou de qualquer outro direito. Os remédios aqui previstos são cumulativos e não excluem quaisquer remédios conferidos por lei.
- 8.6 Alteração** - O **CONTRATO** e seus anexos somente poderão ser emendados ou de qualquer forma alterados por um Aditivo escrito e assinado por um representante legal de cada uma das **PARTES**, salvo disposições em contrário deste **CONTRATO**;
- 8.7 Regularidade Fiscal** – As partes declaram estar em situação fiscal regular perante todos os órgãos públicos federais, estaduais e municipais, se comprometendo em se manter nessa mesma situação durante o período de vigência deste **CONTRATO**.
- 8.8 Execução do Contrato** – O **CONTRATADO**, em decorrência de condições operacionais e logísticas, a seu exclusivo critério, poderá executar o objeto do presente **CONTRATO** em sua matriz ou em qualquer de suas filiais.
- 8.9** Fica vedada a oferta do presente **CONTRATO** como garantia para obtenção de títulos, créditos ou financiamentos.
- 8.10** As **PARTES** declaram ter conhecimento das determinações legais a respeito de trabalho infantil, assumindo o compromisso de nunca utilizar mão de obra infantil ou que, de alguma forma, desrespeite as garantias individuais previstas na Constituição Brasileira.
- 8.11** Declaram-se cientes as **PARTES**, ainda, que no decorrer da execução deste **CONTRATO** não poderão, em qualquer hipótese, utilizar artifício ilícito ou privilégio para atingir seu fim, ficando terminantemente vedado o pagamento de qualquer espécie de gratificação a funcionários de uma parte a outra, bem como qualquer terceiro;

9. DO RECEBIMENTO E ACEITAÇÃO DO OBJETO:

- 9.1 Os serviços objeto do presente processo de seleção de propostas deverão ser prestados de acordo com as práticas habituais do ramo, em acordo com as normas vigentes, e em perfeitas condições, no endereço indicado no momento da contratação, correndo por conta da **CONTRATADA** todas as despesas inerentes aos serviços.
- 9.2 A prestação dos serviços ocorrerá de acordo com as necessidades do **CONTRATANTE**, que será responsável pela solicitação dos quantitativos à empresa **CONTRATADA**, não havendo qualquer vinculação à estimativa, podendo a **CONTRATANTE** solicitar a redução ou aumento conforme sua necessidade.
- 9.3 O objeto da contratação será recebido provisoriamente mediante simples recibo ou termo de recebimento provisório pelo fiscal que será designado para tal finalidade, visto que o recebimento definitivo demandará relatório específico para este fim.
- 9.4 Caso o FAS ao emitir o relatório final entenda que os serviços prestados não correspondem às especificações exigidas no TR e/ou no contrato, os serviços serão recusados e deverão ser corrigidos dentro do prazo máximo de 14 (catorze) dias ou outro estabelecido pelo **CONTRATANTE**.
- 9.5 Para viabilizar o pagamento, todo terceiro dia útil de cada mês a **CONTRATADA** deverá submeter a medição do contrato para ser aprovado pelo **FISCAL** indicado pela **CONTRATANTE**, o qual terá o prazo de cinco (5) dias para aprovar expressamente e por escrito a medição apresentada, bem como indicar eventuais glosas.
- 9.6 A aprovação da medição poderá ser por documento impresso devidamente assinado pelo **FISCAL** ou digitalmente com assinatura através de certificado digital ou correspondência eletrônica (e-mail).
- 9.7 Após a aprovação da medição pelo **FISCAL** do contrato, a **CONTRATADA** deverá emitir a correspondente fatura que deverá ser acompanhada da nota fiscal, independente se há incidência de ISSQN ou não, e tais documentos deverão ser entregues até o décimo dia útil de cada mês e o **CONTRATANTE** efetuará o pagamento no dia 21 (vinte e um) de cada mês.

767

9.8 O prazo entre a entrega dos documentos 9.7 e o pagamento nunca poderá ser inferior a cinco (5) dias úteis, logo o vencimento será sempre prorrogado ao décimo quinto dia útil do mês caso este ocorra após o dia 21 de cada mês.

9.9 A **CONTRATADA** deverá manter durante toda a vigência do contrato as condições exigidas para sua habilitação, inclusive sendo necessárias para que o pagamento seja efetuado, apresentando os documentos de habilitação jurídica, de regularidade fiscal e trabalhista e demais documentos exigidos neste termo de referência.

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

10.1 A partir do momento que a empresa proponente optar por apresentar proposta para o presente Termo de Referência, tal ato configurará pleno conhecimento deste instrumento e aceitação de todos termos e condições estabelecidos no TR.

10.2 Não serão admitidas declarações posteriores de desconhecimento de fatos, no todo ou em parte, que venham a impedir ou dificultar a execução dos serviços.

10.3 A minuta do contrato a ser firmada entre as partes terá como base o presente TR, especialmente com relação às obrigações das partes e o processo de trabalho, e integrará o contrato para todos os fins.

10.4 Os pedidos de visita técnica deverão ser agendados por correspondência eletrônica (e-mail) a ser enviada a contratos@fas.org.br;

Rio de Janeiro (RJ), 10 de setembro de 2026.

Frederico David
Gerente de Contratos
Centro de Estudos e Pesquisas Científicas
Francisco Antonio de Salles

CENTRO DE ESTUDOS E PESQUISAS CIENTÍFICAS
FRANCISCO ANTONIO DE SALLES

Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 01, bloco Ayrton Senna 1, 2º andar, sala 216-B,
Jacarepaguá – Rio de Janeiro/RJ – CEP 22775-022
CNPJ nº 33.927.377/0001-40

ANEXO I – QUADRO DE FUNCIONÁRIOS

CATEGORIA PROFISIONAL	QUANTIDADE	ESCALA
Supervisor	1	Diarista
Eletricista de Substação	4	Plantonistas Diurno (12x36)
Mecanico de Refrigeração	1	Diarista
Oficial de Manutenção	1	Diarista
Engenheiro Eletricista/RT	1	Sobreaviso
Quantidade de Colaboradores	8	

A estimativa indicada no presente termo de referência não vincula o FAS, não sendo considerado, sob nenhuma hipótese, causa para rescisão do contrato ou justificativa para readequação econômico-financeira.

ANEXO II – EQUIPAMENTOS DA REFRIGERAÇÃO

MARCA	CAPACIDADE	QUANTIDADE
TCL	12.000 BTU/h	19
TCL	9.000 BTU/h	02
TCL	55.000 BTU/h	06
TCL	18.000 BTU/h	01
AGRATTO	18.000 BTU/h	10
AGRATTO	24.000 BTU/h	04
AGRATTO	12.000 BTU/h	10
AGRATTO	9.000 BTU/h	02
CARRIER	54.000 BTU/h	03
MIDEA	24.000 BTU/h	01
HITACHI	32.000 BTU/h	01
-	18.000 BTU/h	01

28
7

ANEXO III - MEMORIAL DE SERVIÇOS

I. MANUTENÇÃO PREDIAL

A. MEMORIAL DE SERVIÇOS: ARQUITETURA

► Substituição de elementos quebrados ou deteriorados:

Fazer a substituição após a remoção do elemento falho e da reconstituição original e conforme o caso, de sua base de apoio, adotando-se o mesmo processo construtivo descrito nas Práticas de Construção correspondentes. Caso necessário, substituir toda a área ao redor do elemento danificado, de modo que, na reconstituição do componente não sejam notadas áreas de aspecto diferente ou manchadas, bem como seja garantido o mesmo desempenho do conjunto. Se a deterioração do elemento for derivada de causas ou defeitos de base, deverá esta também ser substituída. Outras causas decorrentes de sistemas danificados de áreas técnicas diversas, como hidráulica, elétrica e outras, deverão ser verificadas e sanadas antes da correção da arquitetura.

► Alvenarias - trincas e rachaduras:

Remover o revestimento de todo o componente, deixando à mostra a trinca, rachadura ou área deteriorada. Procede, então, ao seu alargamento e verificação da causa para sua correção. Após a correção, preencher com argamassa de cimento e areia no traço volumétrico 1:3, até obter-se um nivelamento perfeito da superfície. Em seguida aplicar o revestimento para refazer o acabamento de todo o componente original, atentando-se para a não formação de áreas de aspecto e desempenho diferentes.

► Divisórias:

Substituir divisórias danificadas, inclusive portas, estrutura metálica de suporte e ferragens. Deslocamento e relocação conforme layout, quando necessário.

► Pinturas - pisos, paredes e tetos:

Conservação preventiva ou recuperação de áreas com falhas ou manchas.

Lixar completamente a área ou componente afetado; tratar a base ou a causa do aparecimento das manchas ou falhas, quando houver.

Proceder à recomposição total da pintura com as mesmas características da original (tipo de tinta, cor, textura etc.), ou com novas características se assim for determinado.

► Revestimentos cerâmicos, vinílicos ou melamínicos e outros - pisos e paredes:

Peças rachadas, quebradas ou soltas: retirar o revestimento de toda a área em volta e verificar a existência ou não de problemas (estrutura do piso, infiltrações etc.). Sanar o problema conforme o caso e recompor o revestimento com as mesmas características do original (material, cor, textura

Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 01, bloco Ayrton Senna 1, 2º andar, sala 216-B,

Jacarepaguá – Rio de Janeiro/RJ – CEP 22775-022

CNPJ nº 33.927.377/0001-40



etc.), ou com novas características se assim for determinado, adotando-se o mesmo processo construtivo descrito nas Práticas de Construção correspondentes.

► Coberturas:

Substituir telhas/telhados danificados, reparar rufos danificados e eliminar vazamentos. Seguir as especificações do fabricante.

► Impermeabilizações:

Inspeccionar periodicamente e refazer, conforme necessário, as impermeabilizações de coberturas. Retirar previamente todo o revestimento, limpar a área a ser tratada, verificar os caimentos, argamassas, furações. Aplicar a nova impermeabilização de acordo com as recomendações do fabricante.

► Esquadrias, vidros e ferragens:

Recuperar ou substituir, conforme o caso, portas, janelas, portões e demais elementos de vedação, mantendo as mesmas características do original {material, cor etc.}, ou com novas características se assim for determinado.

► Mobiliário, balcões e outros:

Recuperar o mobiliário, com substituição de partes, peças, laminados, estafamentos e ferragens danificadas. Confeccionar peças (prateleiras, balcões e outros) em madeira, alvenaria, laminado etc. conforme solicitado.

► Concreto com juntas:

Limpar periodicamente as juntas e executar o rejuntamento dos pontos onde o material selante não se apresentar em boas condições. Placas danificadas deverão ser restauradas, adotando-se os processos construtivos descritos nas Práticas de Construção.

B. MEMORIAL DE SERVIÇOS: FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS METÁLICAS

► Pontos de Corrosão:

Limpar a área afetada, manualmente, com escova de aço, ou mecanicamente, através de esmeril ou jateamento com areia ou granalha, conforme o caso. Medir a espessura da chapa na região afetada para avaliação das condições de segurança e da necessidade de reforço da estrutura e, se necessário, executá-lo. Recompôr a pintura através de procedimento análogo ao da aplicação original e recomendações do fabricante.

► Parafusos Frouxos:

Reapertar os parafusos frouxos. Verificar movimentação atípica da estrutura e afrouxamentos frequentes de um mesmo parafuso. Solucionar o problema com a orientação de técnico especializado.

► **Deslocamentos excessivos:**

Observar e acompanhar cuidadosamente quaisquer deslocamentos anormais dos componentes da estrutura. Fazer a avaliação estrutural, se necessário com a instalação de instrumentos de medida. Solucionar o problema com a orientação de técnico especializado.

► **Trincas em soldas e chapas de base:**

Corrigir trincas de acordo com as recomendações da AWS. No caso de aparecimento frequente de trincas na mesma região fazer avaliação estrutural. Solucionar o problema com a orientação de técnico especializado.

C. ESTRUTURAS DE CONCRETO

► **Fissuras:**

Corrigir as fissuras de acordo com a técnica recomendada, empregando, se necessário, selantes ou reforço. Observar e acompanhar cuidadosamente quaisquer reincidências de fissuras, bem como deslocamentos da estrutura. Fazer a avaliação estrutural, se necessário com a instalação de instrumentos de medida e emissão de parecer técnico. Solucionar o problema com a orientação de técnico especializado.

► **Pontos de Corrosão nas Armaduras:**

Remover todo o concreto desagregado. Limpar a armadura com escova de aço. Não será admitida, sob qualquer hipótese, a limpeza com ácido clorídrico ou muriático. Recompôr com argamassa epoxídica, garantindo perfeito recobrimento da ferragem. No caso de comprometimento da armadura, substituir o trecho de barra comprometido pela corrosão

► **Deslocamentos Excessivos:**

Observar e acompanhar cuidadosamente quaisquer deslocamentos da estrutura. Instalar instrumentos de medida. Fazer avaliação estrutural e emitir parecer técnico. Solucionar o problema com a orientação de técnico especializado.

D. ESTRUTURAS DE MADEIRA

► **Ataques de fungos de apodrecimento e organismos xilófagos:**

Observar os cuidados necessários para evitar o apodrecimento das peças de madeira provocado pelo ataque de fungos, que ocorre na conjunção de condições favoráveis de umidade, oxigênio livre (ar) e temperatura. Remover as causas da umidade, como as provenientes de goteiras em

telhados, as resultantes do afastamento deficiente de águas pluviais e as decorrentes do acúmulo e condensação de águas em pontos localizados. Dispensar atenção especial aos elementos estruturais em contato com o solo, verificando o estado de conservação do trecho situado na chamada "Zona de Afloramento" (de 50 cm abaixo da superfície do terreno até 50 cm acima), onde ocorrem as condições favoráveis ao rápido apodrecimento do material. Durante as inspeções periódicas pesquisar a existência de ataque dos elementos estruturais por cupins, brocas, carunchos ou outros organismos xilófagos. São indícios de ataques por cupins: som típico ou "oco", obtido através da percussão dos elementos estruturais; a existência de "túneis de terra" nas proximidades da estrutura; excrementos ou resíduos característicos. Confirmar o ataque através do punctionamento da peça com estilete ou formão. Se for constatado o apodrecimento de peças da estrutura, remover o material deteriorado com ferramentas manuais ou mecânicas adequadas, respeitando sempre as condições de segurança da estrutura. No caso de ataque por cupins, eliminar os insetos e imunizar a madeira com produtos adequados. Avaliar a extensão dos danos e substituir ou reforçar, conforme o caso, as peças enfraquecidas. Fazer o serviço com o acompanhamento de técnico especializado

► Dispositivos de ligação:

Serão examinados os dispositivos de ligação, verificando-se a sua integridade e as condições gerais de fixação. Em especial, verificar a existência de parafusos frouxos, o que indicam movimentação atípica da estrutura, não prevista em projeto. De início os parafusos deverão ser novamente apertados. O afrouxamento constante de um mesmo parafuso justifica uma avaliação e eventual reforço da estrutura, de preferência com orientação do autor de projeto e/ou de técnico especializado.

► Contraventamentos:

Deverá ser realizada a inspeção geral dos Contraventamentos da estrutura, verificando a sua integridade e as ligações à estrutura principal. Os reparos necessários serão realizados sob a orientação do autor do projeto e/ou de técnico especializado.

► Deslocamentos excessivos:

Deslocamentos anormais dos componentes da estrutura deverão ser identificados e adequadamente aferidos, utilizando-se eventualmente instrumentos de medida. O acompanhamento e a evolução dos deslocamentos deverão ser, de preferência, realizados com o apoio do autor do projeto e/ou de técnico especializado.

► Fissuras e fendas:

Deverá ser observada a presença de fissuras e fendas nos elementos estruturais e ainda de eventuais zonas de esmagamento ou de flambagens localizadas, decorrentes de carregamentos

não previstos ou de mau desempenho da estrutura. Eventuais reparos e reforços necessários serão realizados sob a orientação do autor do projeto e/ou de técnico especializado.

► **Fundações:**

Os problemas relacionados com o desempenho das funções das edificações normalmente refletem-se nas suas estruturas. A existência de fissuras nas estruturas pode indicar anomalias nas fundações. Um parecer técnico, de preferência elaborado pelo autor do projeto e de um consultor especializado em fundações, será importante na definição das causas geradoras das fissuras, bem como na definição das medidas corretivas a serem aplicadas na edificação. Se o problema não for de fácil diagnóstico, poderá ser necessária a execução de um plano de instrumentação para a perfeita definição das suas causas. O plano deverá exigir um determinado prazo de observação, realizada através de leituras de instrumentos adequados, até que se verifique a causa do problema. Conhecidas as causas do problema, serão estabelecidos os procedimentos necessários à solução das anomalias, usualmente consistindo de um reforço nas fundações e de medidas corretivas das estruturas da edificação. De preferência, o reforço das fundações deve ser projetado por um consultor de fundações, com a experiência necessária para a definição da solução mais adequada as condições específicas da edificação.

E. MEMORIAL DE SERVIÇOS: INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS ÁGUA FRIA

► **Reservatórios – Semestral:**

Inspeção e reparos do medidor de nível, torneira de bóia, extravaso, sistema automático de funcionamento das bombas, registros de válvulas de pé e de retenção; Inspeção da ventilação do ambiente e das aberturas de acesso; Controle do nível de água para verificação de vazamentos; Inspeção das tubulações imersas na água.

► **Bombas Hidráulicas – Mensal:**

Inspeção de gaxetas, manômetros, ventilação do ambiente; lubrificação de rolamentos, mancais e outros; Verificação de funcionamento do comando automático.

► **Válvulas e Caixas de Descargas - Mensal inspeção de vazamento:**

Regulagens reparos dos elementos componentes; Teste de vazamento nas válvulas ou nas caixas de descarga.

► **Registros, Torneiras e Metais Sanitários – Mensal: Inspeção de corrosão; inspeção de vazamento;**

Serviços de limpeza e de desobstrução; Reparos de trechos e de fixações, inclusive repintura; Inspeção das uniões dos tubos x conexões.

- ▶ Tubulações (tubos, conexões, fixações e acessórios) - Trimestral Inspeção de corrosão: Inspeção de vazamento; Serviços de limpeza e de desobstrução; Reparos de trechos e de fixações, inclusive repintura; Inspeção das uniões dos tubos x conexões.
- ▶ Válvulas Reguladoras de Pressão – Mensal: Inspeção de funcionamento; e reparos quando necessários.

F. ÁGUA QUENTE

Serviços de manutenção a serem realizados no sistema da rede de água quente. Inspeção periódicas e reparos como troca de peças de reposição, sistema automático de funcionamento das bombas pressurizadoras, parte elétrica, tubulações, peças de reposição, isolamento térmico.

- ▶ Tubulações (tubos, conexões, fixações e acessórios) – Trimestral: Inspeção de corrosão; Inspeção de vazamento; Serviços de limpeza e de desobstrução; Reparos de trechos e de fixações, inclusive repintura; Inspeção das uniões dos tubos x conexões.
- ▶ Parte elétrica – Mensal: Inspeção e reparo, verificação das ligações elétricas e dos componentes do sistema elétrico.
- ▶ Isolamento térmico – Trimestral: Verificação de isolamento térmico, inspeção e reparo de falhas de isolamento.

G. ESGOTOS SANITÁRIOS

- ▶ Poço de Recalque – Semestral: Inspeção e reparo das tampas herméticas, válvulas de gaveta e válvula de retenção; Inspeção da ventilação do ambiente e das aberturas de acesso, controle das trincas nas paredes para verificação de vazamentos.
- ▶ Tubulações (tubos, conexões, fixações e acessórios) – Trimestral: Inspeção de corrosão; Inspeção de vazamento; Serviços de limpeza e de desobstrução; Reparos de trechos de fixações, inclusive repintura; Inspeção das uniões dos tubos X conexões. Ralos e Aparelhos Sanitários – Mensal: Inspeções periódica de funcionamento; Serviços de limpeza e de desobstrução.
- ▶ Fossas Sépticas – Semestral: Inspeção de tampas e transbordamentos: Reparos necessários. Limpeza de Fossa - Semestralmente
- ▶ Caixas coletoras e caixas de gordura - Semestral Inspeção geral: Retirada dos materiais sólidos; Retirada dos óleos e gorduras.

B.
7

H. ÁGUAS PLUVIAIS

► Poços de Recalque – Semestral:

Inspeção e reparo das tampas herméticas, chaves de acionamento das bombas, válvula de gaveta e válvula de retenção; Inspeção da ventilação do ambiente e das aberturas de acesso, controle periódico das trincas nas paredes para verificação de vazamentos.

► Bombas de recalque – Mensal:

Inspeção de gaxetas, manômetros, ventilação do ambiente; Lubrificação de rolamentos, mancais e outros; Verificação de funcionamento do comando automático.

► Tubulações (tubos, conexões, fixações e acessórios) - Trimestral

Inspeção de corrosão; Inspeção de vazamento; Serviços de limpeza e de desobstrução Reparos de trechos e de fixações inclusive repintura; Inspeção das uniões dos tubos x conexões.

► Ralos – Mensal:

Inspeção de periódica de funcionamento; Serviços de limpeza e de desobstrução.

► Calhas – Mensal: Inspeção de vazamento;

Serviços de limpeza e de desobstrução;

Reparos de trechos e de fixações; Inspeção das uniões calha x tubos; Pintura das calhas e condutores metálicos.

► Caixas de Inspeção e de Areia – Trimestral:

Inspeção de funcionamento; Serviços de limpeza e de desobstrução.

I.MEMORIAL DE SERVIÇOS: INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Os serviços de manutenção de instalações elétricas serão realizados por profissional especializado, empresa especializada, ou pelo fabricante do equipamento.

ALTA - TENSÃO

► Subestações - transformadores de força – Semestral: Detecção de vazamentos;

Verificação do nível e da rigidez dielétrica do óleo;

Inspeção das partes metálicas; Testes de isolamento;

Limpeza geral.

► Transformadores de corrente e potencial – Semestral: Inspeção das partes metálicas;

Testes de isolamento; Limpeza geral; Ensaios de excitação;

Testes de relação.

► Relês de proteção – Semestral: Limpeza geral;

Inspeção eletromecânica; Reaperto de parafusos e terminais; Calibração;

Ensaios de operação.



► Instrumental de medição -Semestral: Limpeza geral;

Inspeção eletromecânica;

Reaperto de parafusos e terminais;

Aferição de escala.

► Seccionadores – Semestral: Limpeza de contatos; Lubrificação;

Reaperto de parafusos e terminais;

Testes de isolamento e Assistência dos contatos.

► Disjuntores a volume de óleo – Semestral: Teste de rigidez de elétrica;

Verificação do nível de óleo;

Verificação dos isoladores, fixação rachaduras; Regulagem dos relês de proteção;

Inspeção do estado do reservatório de ar, dos registros e das tubulações;

Inspeção dos contatos e substituição dos que se apresentarem fortemente queimados.

► Disjuntor a seco – Semestral:

Regulagem dos relés de sobre corrente (M. T.); Verificação do alinhamento dos contatos.

► Aterramento e proteção contra descargas atmosféricas -Semestral: Verificação do estado de conservação das haste e isoladores; Medida de isolamento;

Continuidade do cabo de terra, tubo de proteção e eletrodo.

► Baterias – Semanal:

Inspeção da carga, água e alcalinidade/acidez; Inspeção do estado de oxidação dos terminais;

Inspeção do estado de conservação dos carregadores.

► Isoladores e pára- raios – Semestral:

Verificação do estado de conservação das hastes e isoladores; Medida de isolamento;

Continuidade do cabo de terra, tubo de proteção e eletrodo.

BAIXA - TENSÃO

SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO

► Quadros Gerais de Força e Luz – Mensal:

Leitura dos instrumentos de medição e verificação de possíveis sobrecargas e ou desbalanceamentos;

Verificação do aquecimento e funcionamento dos disjuntores termo-magnéticos;

Verificação da existência de ruídos elétricos ou mecânicos anormais Medição da amperagem nos alimentadores em nas saídas dos disjuntores termo- magnéticos;

Verificação da concordância com as condições limites de amperagem máxima permitida para a proteção dos cabos; Verificação do aquecimento nos cabos de alimentação;

Limpeza externa e interna do quadro;

Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 01, bloco Ayrton Senna 1, 2º andar, sala 216-B,

Jacarepaguá – Rio de Janeiro/RJ – CEP 22775-022

CNPJ nº 33.927.377/0001-40

B.
7

Verificação das condições gerais de segurança no funcionamento do Quadro Geral; Inspeção dos isoladores e conexões;

Reaperto dos parafusos de contato dos disjuntores, barramentos, seccionadores, contactares;

Verificação da resistência do aterramento, com base nos limites normalizados.

► Chaves Magnéticas – Semestral:

Verificação do funcionamento sem faíscas em excesso; Verificação e regulação dos contatos (pressão); Verificação do estado de conservação dos fusíveis.

► Disjuntores – Semestral: Limpeza dos contatos;

Reaperto dos parafusos de ligação; Teste de isolamento;

Lubrificação.

► Contatores – Semestral: Limpeza dos contatos;

Reaperto dos parafusos de ligação; Lubrificação das partes móveis; Limpeza da câmara de extinção; Ajuste de pressão dos contatos.

► Luminárias – Mensal: Inspeção e limpeza;

Substituição de peças avaliadas (reatores, soquetes, vidros de proteção e outros).

► Interruptores E Tomadas – Mensal:

Inspeção e execução dos reparos necessários.

► Lâmpadas – Semanal:

Inspeção, substituição, armazenamento e transporte das lâmpadas queimadas.

► Fios e Cabos – Trimestral: Testes de isolamento; Inspeção da capa isolante; Temperatura e sobrecargas; Reaperto dos terminais.

► Malha de aterramento – Semestral:

Verificação da malha de aterramento, suas condições normais de uso, conexões, malha de cobre etc;

Verificação da resistência às condições de uso das ligações entre o aterramento e os estabilizadores;

Verificação da resistência ôhmica, com base nos valores limites normalizados;

Verificação dos índices de umidade e alcalinidade do solo de aterramento, com base nos valores normalizados.

► Sistema de proteção contra descargas elétrica (pára-raios) – Semestral: Verificação do estado conservação das hastes isoladoras;

Verificação da medida de isolamento;

Verificação da continuidade do cabo de terra, tubo de proteção e eletrodo.

II. MANUTENÇÃO REFRIGERAÇÃO

A. MEMORIAL DE SERVIÇOS - CLIMATIZAÇÃO:

Sistema de climatização constituído de aparelho de ar condicionado do tipo *Split* de até 60.000 Btu's, incluindo condensadoras e evaporadoras: nestes equipamentos deverão ser efetuados conforme plano de manutenção a ser elaborada pela CONTRATADA na manutenção preventiva de filtros, este de forma regular, verificação dos circuitos de gás, bem como pressão, pontos de vazamento do elemento refrigerante, instalações elétricas (queda de tensão) e medição de corrente elétrica, bem como a ser efetuada a limpeza e descontaminação de dutos destes aparelhos e ainda substituir se necessário exaustores, dutos e tubulação em cobre, bem como efetuar o tratamento químico da água dos sistemas de ar condicionado central;

► SEMANALMENTE

Deverá ser efetuada a inspeção do sistema eletromecânico entre a unidade condensadora e a evaporadora (em aparelhos do tipo *Split*) e em ar condicionado central, verificação do ponto de atuação do termostato observando o comportamento dos parâmetros elétricos, verificação de temperatura ambiente em função de ajustes nos equipamentos, medições dos parâmetros elétricos (tensão e corrente elétrica), limpeza e descontaminação dos dutos do sistema de ar condicionado central e tratamento químico da água dos sistemas de ar condicionado central.

► QUINZENALMENTE

Além das medições dos parâmetros elétricos e da verificação da parte eletromecânica, deverá ser efetuada a lavagem do filtro de todos os evaporadores dos aparelhos do tipo *Split*, bem como limpeza e descontaminação dos dutos do sistema de ar condicionado central.

► MENSALMENTE

Além das medições dos parâmetros elétricos e da verificação da parte eletromecânica, deverá ser efetuada a lavagem do filtro de todos os evaporadores dos aparelhos do tipo *Split*, bem como limpeza e descontaminação dos dutos do sistema de ar condicionado central.



► TRIMESTRALMENTE

Além das medições dos parâmetros elétricos e da verificação da parte eletromecânica, deverá ser efetuada a lavagem do filtro de todos os evaporadores dos aparelhos do tipo Split, bem como limpeza e descontaminação dos dutos do sistema de ar condicionado central.

► SEMESTRALMENTE

Além das medições dos parâmetros elétricos e da verificação da parte eletromecânica, deverá ser efetuada a lavagem do filtro de todos os evaporadores dos aparelhos do tipo Split, bem como limpeza e descontaminação dos dutos do sistema de ar condicionado central.

B. MANUTENÇÃO CORRETIVA

Deverá ser feita a substituição de exaustores deteriorados, complementação de tubulação de cobre e dutos sempre que houver necessidade.

