



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA
Núcleo de Patrimônio

Termo de Referência - TERRACAP/DIRAF/GERAT/NUPAT

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 01/2021

**CONTRATAÇÃO DE SERVIÇO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E/OU CORRETIVA DE AR CONDICIONADO,
COM FORNECIMENTO E REPOSIÇÃO DE PEÇAS.**

1. INTRODUÇÃO

1.1. A qualidade do ar de interiores em ambientes climatizados e a ampla utilização de sistemas condicionadores de ar no país, em função das condições climáticas, levou as autoridades competentes à preocupação com a saúde, bem-estar, o conforto, a produtividade e o absenteísmo ao trabalho dos ocupantes dos ambientes climatizados e a sua inter-relação com a variável qualidade de vida, considerando que a qualidade do ar de interiores, em ambientes climatizados tem correlação com a Síndrome dos Edifícios Doentes e a execução de instalações inadequadas, operação e manutenção precárias dos sistemas de climatização, favorecendo a ocorrência e o agravamento de problemas de saúde. Assim sendo, o Ministro de Estado da Saúde aprovou, através de Portaria nº 3.523, de 28/08/98, Regulamento Técnico, contendo medidas básicas referentes aos procedimentos de verificação visual do estado de limpeza, remoção de sujeiras por métodos físicos, manutenção do estado de integridade e eficiência de todos os componentes dos sistemas de climatização.

1.2. Esclarecemos que atualmente a prestação dos serviços de manutenção preventiva e/ou corretiva para todos os equipamentos do sistema de ar condicionado da Terracap, está celebrado em contrato com a empresa **FRIO TEC AR CONDICIONADO DO BRASIL EIRELI – ME**, constante do processo nº [0111-000391/2015](#), que expirar-se-á em 21/07/2021.

2. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Contratação pelo menor preço, sob demanda para eventual, prestação de serviços de empresa especializada de forma contínua de higienização e manutenção preventiva/corretiva incluindo troca com fornecimento de peças de equipamentos de aparelhos de ar condicionado tipo "Split/Piso", sob forma de execução indireta, no regime de empreitada por preço unitário, visando atender às necessidade de todas as edificações que a Terracap utiliza como imóveis próprios.

3. JUSTIFICATIVA

3.1. A contratação de empresa especializada na prestação de Serviço de Manutenção preventiva e/ou corretiva de ar condicionado, com fornecimento e reposição de peças, faz-se necessária em função do cumprimento da Portaria nº 3.523, de 28/08/98 o Ministro de Estado da Saúde.

3.2. Objetivando também proporcionar saúde, bem-estar, conforto, produtividade e o absenteísmo ao trabalho dos ocupantes dos ambientes climatizados e a sua inter-relação com a variável qualidade de vida.

4. DO LOCAL DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

4.1. Os aparelhos de ar condicionados estão devidamente instalados nos imóveis próprios da Terracap, localizados nos seguintes endereços:

- SAM BLOCO “F” EDIFÍCIO SEDE, ASA NORTE, BRASÍLIA – DF CEP 70.620-000;
- SGON QUADRA 05 LOTE 12, ASA NORTE, BRASÍLIA – DF CEP 70.610-650;
- SGON QUADRA 04 LOTE 01, ASA NORTE, BRASÍLIA – DF CEP 70.610-640;
- PARQUE TECNOLÓGICO DE BRASÍLIA, LOTE 04, 2º ANDAR, BRASÍLIA DF CEP 70.635815 e;
- CAPÃO COMPRIDO, CHÁCARA A1 03 A, SÃO SEBASTIÃO - DF CEP 71.699-899.

4.1.1. Obs.: A critério da contratante, no decorrer da vigência do contrato, poderão ocorrer alterações, bem como **inclusão e/ou exclusão** de endereços de imóveis próprios, não caracterizando alteração contratual, nem prejudicando a execução do seu objeto.

4.2. Quando não for possível realizar os serviços dentro das dependências da contratante, nos endereços descritos no item 4.1, a remoção e deslocamento do equipamento para a oficina da contratada, ocorrerá **somente** com expressa autorização do gestor no Núcleo de Patrimônio - NUPAT, observando as Normas internas de autorização de saída de bens, devendo toda a mobilização ocorrer as **expensas da contratada, sem ônus adicional a contratante**.

5. ESPECIFICAÇÕES DOS SERVIÇOS, QUANTITATIVOS DE EQUIPAMENTOS E VALORES ESTIMADOS

5.1. Os serviços de manutenção deverão ser realizados por técnicos especializados, com emprego de técnica aperfeiçoada, ferramentas adequadas para o tipo de equipamento, e deverá, obrigatoriamente obedecer às recomendações da Portaria M.S. nº 3.523 de 28.08.98 e de acordo com seguinte Roteiro de Manutenção.

| PLANILHA DE ROTEIRO DE MANUTENÇÃO | | | | |
|-----------------------------------|---|------------|-------------------------|----------------------|
| ITEM | ESPECIFICAÇÃO | QUANTIDADE | PREÇO ESTIMADO UNITÁRIO | PREÇO ESTIMADO TOTAL |
| CAPACIDADE 9.000 BTUS | | | | |
| 01 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 9.000 BTUS com troca do compressor. | 01 | | |
| 02 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 9.000 BTUS com troca da hélice. | 03 | | |
| 03 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 9.000 BTUS com troca do motor do ventilador. | 03 | | |
| 04 | Manutenção corretiva de aparelho | 03 | | |

| | | | | |
|-------------------------------|---|----|--|--|
| | de ar condicionado SPLIT de 9.000 BTUS com troca do capacitor. | | | |
| 05 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 9.000 BTUS com troca de controle remoto. | 02 | | |
| 06 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 9.000 BTUS com troca da placa eletrônica. | 03 | | |
| 07 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 9.000 BTUS com revisão da parte elétrica e troca dos terminais oxidados. | 02 | | |
| 08 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 9.000 BTUS com troca do filtro de ar. | 05 | | |
| 09 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 9.000 BTUS com troca da palheta. | 01 | | |
| CAPACIDADE 12.000 BTUS | | | | |
| 10 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 12.000 BTUS com troca do compressor. | 03 | | |
| 11 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 12.000 BTUS com troca da hélice. | 03 | | |
| 12 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 12.000 BTUS com troca do motor do ventilador. | 03 | | |
| 13 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 12.000 BTUS com troca do capacitor. | 03 | | |
| 14 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 12.000 | 02 | | |

| | | | | |
|-------------------------------|--|----|--|--|
| | BTUS com troca de controle remoto | | | |
| 15 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 12.000 BTUS com troca da placa eletrônica. | 03 | | |
| 16 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 12.000 BTUS com revisão da parte elétrica e troca dos terminais oxidados. | 02 | | |
| 17 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 12.000 BTUS com troca do filtro de ar. | 08 | | |
| 18 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 12.000 BTUS com troca da palheta. | 01 | | |
| CAPACIDADE 18.000 BTUS | | | | |
| 19 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 18.000 BTUS com troca do compressor. | 02 | | |
| 20 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 18.000 BTUS com troca da hélice. | 03 | | |
| 21 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 18.000 BTUS com troca do motor ventilador. | 03 | | |
| 22 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 18.000 BTUS com troca do capacitor. | 03 | | |
| 23 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 18.000 BTUS com troca de controle remoto. | 02 | | |
| | | | | |

| | | | | |
|-------------------------------|--|----|--|--|
| 24 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 18.000 BTUS com troca da placa eletrônica. | 03 | | |
| 25 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 18.000 BTUS com revisão da parte elétrica e troca dos terminais oxidados. | 02 | | |
| 26 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 18.000 BTUS com troca do filtro de ar. | 08 | | |
| 27 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 18.000 BTUS com troca da paleta. | 02 | | |
| CAPACIDADE 24.000 BTUS | | | | |
| 28 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 24.000 BTUS com troca do compressor. | 02 | | |
| 29 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 24.000 BTUS com troca da hélice. | 03 | | |
| 30 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 24.000 BTUS com troca do motor ventilador. | 03 | | |
| 31 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 24.000 BTUS com troca do capacitor. | 03 | | |
| 32 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 24.000 BTUS com troca de controle remoto. | 02 | | |
| | | | | |

| | | | | |
|-------------------------------|--|----|--|--|
| 33 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 24.000 BTUS com troca da placa eletrônica. | 03 | | |
| 34 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 24.000 BTUS com revisão da parte elétrica e troca dos terminais oxidados. | 02 | | |
| 35 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 24.000 BTUS com troca do filtro de ar. | 08 | | |
| 36 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 24.000 BTUS com troca da paleta. | 02 | | |
| CAPACIDADE 30.000 BTUS | | | | |
| 37 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 30.000 BTUS com troca do compressor | 01 | | |
| 38 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 30.000 BTUS com troca da hélice. | 03 | | |
| 39 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 30.000 BTUS com troca do motor ventilador. | 03 | | |
| 40 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 30.000 BTUS com troca do capacitor | 03 | | |
| 41 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO | 02 | | |

| | | | | |
|-------------------------------|---|----|--|--|
| | de 30.000 BTUS com troca de controle remoto. | | | |
| 42 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 30.000 BTUS com troca da placa eletrônica. | 03 | | |
| 43 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 30.000 BTUS com revisão da parte elétrica e troca dos terminais oxidados | 02 | | |
| 44 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 30.000 BTUS com troca do filtro de ar | 08 | | |
| 45 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 30.000 BTUS com troca da paleta. | 02 | | |
| CAPACIDADE 36.000 BTUS | | | | |
| 46 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 36.000 BTUS com troca do compressor | 01 | | |
| 47 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 36.000 BTUS com troca da hélice. | 03 | | |
| 48 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 36.000 BTUS com troca do motor ventilador. | 03 | | |
| 49 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 36.000 BTUS com troca do capacitor | 03 | | |
| 50 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 36.000 | 02 | | |

| | | | | |
|-------------------------------|---|----|--|--|
| | BTUS com troca de controle remoto. | | | |
| 51 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 36.000 BTUS com troca da placa eletrônica. | 03 | | |
| 52 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 36.000 BTUS com revisão da parte elétrica e troca dos terminais oxidados | 02 | | |
| 53 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 36.000 BTUS com troca do filtro de ar | 08 | | |
| 54 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 36.000 BTUS com troca da paleta. | 02 | | |
| CAPACIDADE 48.000 BTUS | | | | |
| 55 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 48.000 BTUS com troca do compressor | 01 | | |
| 56 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 48.000 BTUS com troca da hélice. | 03 | | |
| 57 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 48.000 BTUS com troca do motor ventilador. | 03 | | |
| 58 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 48.000 BTUS com troca do capacitor | 03 | | |
| 59 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 48.000 BTUS com troca de controle remoto | 02 | | |
| 60 | Manutenção corretiva de aparelho de | 03 | | |

| | | | | |
|-------------------------------|---|----|--|--|
| | ar condicionado SPLIT de 48.000 BTUS com troca da placa eletrônica | | | |
| 61 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 48.000 BTUS com revisão da parte elétrica e troca dos terminais oxidados | 02 | | |
| 62 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 48.000 BTUS com troca do filtro de ar | 06 | | |
| 63 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT de 48.000 BTUS com troca da paleta. | 01 | | |
| CAPACIDADE 60.000 BTUS | | | | |
| 64 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 60.000 BTUS com troca do compressor | 01 | | |
| 65 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 60.000 BTUS com troca da hélice. | 03 | | |
| 66 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 60.000 BTUS com troca do motor ventilador. | 03 | | |
| 67 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 60.000 BTUS com troca do capacitor | 03 | | |
| 68 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 60.000 BTUS com troca de controle remoto. | 02 | | |
| 69 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO | 03 | | |

| | | | | |
|--|---|----|--|--|
| | de 60.000 BTUS com troca da placa eletrônica. | | | |
| 70 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 60.000 BTUS com revisão da parte elétrica e troca dos terminais oxidados | 02 | | |
| 71 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 60.000 BTUS com troca do filtro de ar | 05 | | |
| 72 | Manutenção corretiva de aparelho de ar condicionado SPLIT/PISO TETO de 60.000 BTUS com troca da paleta. | 01 | | |
| SERVIÇO DE INSTALAÇÃO OU REMANEJAMENTO: (SOB DEMANDA) | | | | |
| 73 | <p>Remanejamento de aparelhos de ar condicionado tipo SPLIT, deverá ser executado por profissional especializado, observando as técnicas de segurança necessárias para evitar acidentes e danificação dos aparelhos.</p> <p>No ato da instalação ou remanejamento os KITS (suporte, parafusos, tubulação e confecção de peças para instalação) utilizados para tal serviços são de responsabilidade da CONTRATADA.</p> | 30 | | |
| SERVIÇO DE RECARGA DE GÁS (SOB DEMANDA) | | | | |
| 74 | <p>Serviço de carga/recarga de gás R22 em aparelhos de ar condicionado tipo SPLIT 9.000 a 60.000 BTU`S.</p> <p>Será considerada uma recarga para efeito de cobrança, independente da potência do condicionador de ar.</p> | 31 | | |

| | VALOR ESTIMADO | |
|--|----------------|--|
|--|----------------|--|

5.2. Os serviços de manutenção ocorrerão sob demanda.

5.3. Os serviços de manutenção corretiva somente serão executados pela CONTRATADA, após a aprovação do orçamento prévia e respectiva autorização da Chefia do Núcleo de Patrimônio - NUPAT da TERRACAP.

5.4. **MANUTENÇÃO PREVENTIVA: (PERIODICIDADE TRIMESTRAL)**

- I - verificar e eliminar sujeira, danos e corrosão no gabinete, na moldura da serpentina e na bandeja;
- II - verificar a operação de drenagem de água da bandeja;
- III - verificar o estado de conservação do isolamento termo-acústico (se está preservado e se não contém bolor);
- IV - verificar a vedação dos painéis de fechamento do gabinete;
- V - lavar a bandeja e serpentina com remoção do biofilme (lodo), sem o uso de produtos desengraxantes e corrosivos;
- VI - limpar o gabinete do condicionador;
- VII - verificar os filtros de ar;
- VIII - verificar e eliminar as frestas dos filtros;
- IX - limpar o elemento filtrante.
- X - verificação da voltagem e amperagem (sem cortar ou danificar o cabo);
- XI - verificação do fluxo de gás refrigerante;
- XII - verificação da pressão, temperatura e termostato;
- XIII - verificação dos circuitos elétricos e verificação do funcionamento geral dos equipamentos.

5.5. **MANUTENÇÃO CORRETIVA**

I - os serviços de manutenção corretiva, quando necessários serão solicitados pela CONTRATANTE e deverá ser precedido de um orçamento prévio que deverá ser preparado pela(s) CONTRATADA(S), de forma detalhada, abrangendo a(s) marca(s)/modelo(s) e número do(s) tombamento(s) patrimonial(is) do(s) equipamento(s) a ser(em) consertado(s), e deverá constar nome da(s) peça(s), quantidade(s), marca(s), referência(s), modelo(s) etc, a ser(em) substituída(s);

II - os serviços serão executados no local onde o(s) equipamento(s) encontra(m-se) instalado(s), exceto nos casos em que em função da natureza do defeito apresentado, haja necessidade de deslocá-lo(s) até a oficina da CONTRATADA, quando será necessária a autorização do CONTRATANTE, sem que o deslocamento incorra em qualquer ônus para a Terracap;

III - todas as peças, compressores, filtros e gás refrigerante, quando for necessário a substituição, deverão ser fornecidos pela CONTRATADA, não sendo aceito peças usadas ou recondicionadas, ou seja, deverão ser novas e genuínas, bem como, o orçamento prévio será submetido à verificação de que os preços constantes do mesmo, são compatíveis com os de mercado;

- IV - quando da solicitação de orçamento prévio, a CONTRATANTE determinará o prazo máximo para apresentação do mesmo, que não poderá exceder 48 (quarenta e oito) horas;
- V - a CONTRATANTE poderá recusar o orçamento, pedir revisão, comprometendo-se a CONTRATADA a executar e fornecer o que for aprovado;
- VI - a CONTRATADA deverá indicar, obrigatoriamente, no orçamento prévio, o prazo para execução dos serviços orçados, contados da data da entrada do equipamento em sua oficina, quando for o caso, ou quando consertado no local onde encontra-se instalado;
- VII - as peças, compressores e filtros, quando substituídos, deverão ser entregues à CONTRATANTE, após o conserto dos equipamentos;
- VIII - os serviços de manutenção corretiva somente serão executados pela CONTRATADA, após a aprovação do orçamento prévio e respectiva autorização da CONTRATANTE.
- IX - A empresa CONTRATADA deverá elaborar e entregar à CONTRATANTE um cronograma de execução da manutenção preventiva, com base na(s) periodicidade(s) constante(s) do inciso I, subitem 3.1.
- X - Elaborar relatório da execução da manutenção corretiva, entregando cópia a CONTRATANTE, onde deverá constar:
- descrição sumária do(s) equipamento(s) revisado(s) constando marca(s)/modelo(s), nº(s) de série e nº(s) de tombamento patrimonial;
 - data, hora de início e término dos serviços;
 - condições inadequadas encontradas ou eminência de ocorrências que possam prejudicar o perfeito funcionamento dos equipamentos revisados.

5.6. **QUANTIDADE e MODELOS DE APARELHOS INSTALADOS ATUALMENTE**

| | TIPO | QTD |
|----|--|------------|
| 1 | CONDICIONADOR DE AR DE PAREDE - 18.000 BTUS | 7 |
| 2 | CONDICIONADOR DE AR DE PAREDE - 18.500 BTUS | 7 |
| 3 | CONDICIONADOR DE AR DE PAREDE - 21.000 BTUS | 3 |
| 4 | CONDICIONADOR DE AR DE PAREDE - 30.000 BTUS | 4 |
| 5 | CONDICIONADOR DE AR DE PAREDE TIPO SPLIT - 12.000 BTUS | 22 |
| 6 | CONDICIONADOR DE AR DE PAREDE TIPO SPLIT - 18.000 BTUS | 36 |
| 7 | CONDICIONADOR DE AR DE PAREDE TIPO SPLIT - 24.000 BTUS | 24 |
| 8 | CONDICIONADOR DE AR DE PAREDE TIPO SPLIT - 30.000 BTUS | 8 |
| 9 | CONDICIONADOR DE AR DE PAREDE TIPO SPLIT - 36.000 BTUS | 3 |
| 10 | CONDICIONADOR DE AR DE PAREDE TIPO SPLIT 02 VAPORIZADORA E UM CONDENSADOR - 12.000 e 24.000 BTUS | 1 |
| 11 | CONDICIONADOR DE AR DE TETO TIPO SPLIT - 9.000 BTUS | 3 |

| | | |
|----|---|------------|
| 12 | CONDICIONADOR DE AR DE TETO TIPO SPLIT - 36.000 BTUS | 4 |
| 13 | CONDICIONADOR DE AR DE TETO TIPO SPLIT - 60.000 BTUS | 2 |
| 14 | CONDICIONADOR DE AR PARA CONDENSADO - 10.000 BTUS | 1 |
| 15 | CONDICIONADOR DE AR TIPO SPLIT COM CONTROLE REMOTO ELETRÔNICO - 24.000 BTUS | 24 |
| | TOTAL | 149 |

5.6.1. Obs.: a critério da contratante, em virtude de substituição ou aquisição de novos equipamentos, a quantidade e ou modelo poderão sofrer alterações, a critério da contratante não caracterizando alteração contratual, nem prejudicando a execução do seu objeto.

6. ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

6.1. A gestão e a fiscalização do contrato consistem na verificação da conformidade da sua perfeita execução e da alocação dos recursos necessários, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do pactuado, devendo ser exercido pelo gestor do contrato designado pela Terracap, que poderá ser auxiliado pelo fiscal do contrato;

6.2. O Chefe do Núcleo de Patrimônio - NUPAT, telefone nº (61) 33421768 e/ou email marcos.ferreira@terracap.df.gov.br, será o responsável pelo acompanhamento e pela fiscalização do certame licitatório, adotando as providencias necessárias ao seu fiel cumprimento.

6.3. A Contratada deverá designar e indicar seu representante legal ou seu preposto, que a representará e se responsabilizará por todos os aspectos técnicos e legais, devendo efetuar o acompanhamento contínuo e periódico da execução do contrato;

6.4. As partes anotarão em registro próprio devidamente carimbado e assinado, todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados;

6.5. As partes deverão adotar procedimentos e métodos de gestão que além de atender o presente regulamento, assegurem o cumprimento dos requisitos preconizados na Licitação, Contrato, Termo de Referência, Projetos e Especificações, sempre de acordo com as normas e legislação pertinentes. Eventuais necessidades de alteração no projeto, especificações ou nas quantidades deverão obrigatoriamente ser formalizadas tempestivamente para que não ocorra situação de comprometimento de recursos sem a respectiva cobertura financeira e prazos contratuais;

6.6. As decisões e providências que ultrapassarem a competência dos Gestores e/ou Fiscais deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil para a adoção das medidas necessárias e convenientes;

6.7. São competências do Gestor ou Fiscal da Terracap, dentre outras, a serem detalhadas em norma interna específica:

I - provocar a instauração de processo administrativo com o objetivo de apurar responsabilidade ou prejuízo resultante de erro ou vício na execução do contrato ou de promover alteração contratual, especialmente no caso de solução adotada em projeto inadequado, desatualizado tecnologicamente ou inapropriado ao local específico;

II - identificar a necessidade de modificar ou adequar a forma de execução do objeto contratado; e

III - atestar a plena execução do objeto contratado.

IV - É dever do representante ou preposto da Contratada:

6.7.1. zelar pela manutenção, durante todo o período de execução do contrato, das condições estabelecidas no Instrumento Convocatório e das Normas Regulamentadoras e Legislação correlata do Meio Ambiente e Segurança e Medicina de Trabalho, como também da regularidade fiscal e obrigações trabalhistas;

6.7.2. zelar pela execução ou fornecimento do objeto contratual em conformidade com as normas técnicas vigentes e manuais da Terracap;

6.7.3. zelar pela plena, total e perfeita execução do objeto contratado.

7. PRAZOS

7.1. O prazo de vigência contratual será de 12 (doze) meses corridos, **contados a partir do dia 21.07.2021** publicado no extrato no Diário Oficial, podendo ser prorrogado, no interesse da Administração Pública, por iguais e sucessivos períodos, até o limite de 60 (sessenta) meses, **nos termos da Lei 13.303/2016**.

8. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

8.1. Um ou mais atestado(s) e/ou declaração(ões) de capacidade técnica, expedido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado, em nome da licitante, que comprove(m);

8.2. Aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características e quantidades com o objeto desta licitação, demonstrando que a licitante administra ou administrou serviços de manutenção preventiva e corretiva de ar condicionado;

8.3. O atestado(s) ou declaração(ões) de capacidade técnica deverão se referir a serviços prestados, no âmbito de sua atividade econômica principal e/ou secundária, especificada no contrato social, devidamente registrado na junta comercial competente, bem como no cadastro de pessoas Jurídicas da Receita Federal do Brasil – RFB; Cópia(s) de contrato(s), atestado(s) ou declaração(ões) que comprovem experiência mínima de 1 (um) ano, ininterrupto ou não, até a data da sessão pública de abertura deste Pregão Eletrônico, na prestação dos serviços:

8.4. Os períodos concomitantes serão computados uma única vez;

8.5. Para a comprovação de tempo de experiência, poderão ser aceitos outros documentos idôneos, mediante diligência do pregoeiro.

9. VISTORIA

9.1. As empresas interessadas poderão fazer um reconhecimento dos locais onde serão executados os serviços antes da apresentação das propostas, a fim de tomar conhecimento da situação atual das instalações, da extensão dos serviços a serem executados, das dificuldades que poderão surgir no decorrer da execução, das distâncias entre os locais a serem atendidos, bem como se cientificar de todos os detalhes necessários a perfeita execução dos serviços.

9.2. A licitante que optar em não vistoriar os locais onde serão executados os serviços, deverá apresentar declaração de que se abstém da visita técnica e conhece todos os detalhes técnicos em relação aos locais e objeto da licitação, conforme modelo constante do Anexo do Termo de Referência.

9.3. A licitante que vistoriar os locais de execução dos serviços deverá apresentar o Termo de Vistoria, devidamente assinado pela Chefia do Núcleo de Patrimônio - NUPAT, conforme modelo de declaração de vistoria constante do Anexo do Termo de Referência, devendo agendar previamente junto ao mesmo, pelo telefone 33421768 da Terracap ou/e e-mail marcos.ferreira@terracap.df.gov.br, o dia e hora para visitar ou conhecer os serviços.

10. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

10.1. O critério de julgamento será de Menor de Preço, sob demanda para eventual, prestação de serviços, previstos na Resolução 267/2020-CONAD/TERRACAP ou seja, será declarado vencedor o Licitante que apresentar a proposta mais vantajosa para a Administração, de acordo com as especificações e demais disposições do presente edital e ofertar o menor preço total.

11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

11.1. Indicar o Fiscal do Contrato, o qual acompanhará o perfeito cumprimento do objeto e da demais cláusulas do Edital e do Contrato;

11.2. Promover reuniões de acompanhamento e fiscalização, conforme necessidades encontradas no decorrer do processo de execução dos serviços, ou ainda conforme solicitações do Contratado;

11.3. Fornecer os dados básicos, bem como todos os documentos necessários ao perfeito desenvolvimento dos serviços;

11.4. Exercer o acompanhamento das ações previstas para a execução do contrato, de modo a evidenciar a eficiência e legalidade da aplicação dos recursos;

11.5. Realizar o pagamento das faturas e cumprir com os compromissos financeiros assumidos por ocasião da emissão da Nota(s) de Empenho(s).

11.6. Notificar formal e tempestivamente a Contratada sobre irregularidades observadas na prestação dos serviços;

11.7. Notificar a Contratada, por escrito e com antecedência, sobre multas, penalidades ou quaisquer outros débitos de sua responsabilidade;

11.8. Verificar toda documentação da TERRACAP: CNPJ n. 00.359.877/0001-73, Inscrição Estadual n. 07.312.572/001-20 e e-mail nupat@terracap.df.gov.br, necessária à formalização do contrato.

12. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

12.1. Manter durante a vigência do Contrato, todas as condições da habilitação, inclusive aquelas relativas à qualificação técnica da empresa e dos profissionais que tenham sido designados para o desempenho das atividades para a qual foi contratada;

12.2. Cumprir fielmente o Termo de Referência, responsabilizando-se pelo perfeito cumprimento do objeto do Contrato;

12.3. Seguir as Normas, políticas e procedimentos da TERRACAP relativos à execução do objeto;

12.4. Executar os serviços observando as Normas Técnicas aplicáveis da ABNT, as especificações e demais informações contidas neste documento, as recomendações dos fabricantes dos materiais e as determinações da

12.5. Fornecer os materiais, mão-de-obra, equipamentos e todos os demais elementos necessários à execução dos serviços;

12.6. Contratar mão de obra qualificada e em quantidade suficiente à perfeita prestação dos serviços, em seu nome ou sobre sua responsabilidade, sem qualquer solidariedade da TERRACAP, cabendo-lhe cumprir todas as obrigações trabalhistas, bem como seguros e quaisquer outras obrigações legais;

12.7. Executar os serviços com esmero e perfeição, utilizando materiais novos e de primeira qualidade, sem defeitos ou deformações;

12.8. Estar presente em toda reunião técnica em que for convocada para discussão do trabalho, sejam reuniões com a Contratante e/ou demais órgãos vinculados (se for o caso);

12.9. Arcar com eventuais prejuízos causados à TERRACAP ou à Terceiros, provocados por ineficiência e/ou irregularidades resultante da ação de seus empregados ou prepostos envolvidos na

execução dos serviços, respondendo igualmente pelo ônus decorrente de sua culpa ou dolo ou mesmo de responsabilidade objetiva, na execução dos serviços, o que não exclui nem minora a responsabilidade pelos danos que se constatarem, independentemente do controle e fiscalização exercidos pela TERRACAP;

12.10. Fornecer uniformes e EPI. Todas as normas de segurança deverão ser seguidas, conforme legislação em vigor. O uso de uniformes e EPI adequados à execução dos serviços é obrigatório;

12.11. Fornecer todos os equipamentos, ferramentas e materiais necessários à execução dos serviços, se responsabilizando por sua guarda, transporte e utilização;

12.12. Comunicar à Terracap imediatamente, a partir do conhecimento do fato e por escrito, quaisquer anormalidades que ponham em risco o êxito e a execução dos serviços, propondo ações corretivas necessárias;

12.13. Prestar as informações e esclarecimentos referentes ao objeto da contratação derivada deste Termo de Referência, que venham a ser solicitados pelos agentes designados pela Contratante;

12.14. A licitante vencedora deverá apresentar declaração de disponibilidade, durante a execução da obra, de equipamentos (próprios ou de terceiros), materiais e pessoal técnico especializado para a execução do objeto.

12.15. Todos os custos associados com a visita ao local dos serviços, assim como quaisquer outras despesas com a elaboração da proposta, serão arcados pela Licitante;

12.16. A Contratada deverá efetuar rigoroso controle tecnológico dos elementos utilizados nos serviços;

12.17. A Contratada deverá submeter à apreciação da Fiscalização amostras dos materiais a serem utilizados, com antecedência tal que não implique atrasos para os serviços, ainda que seja necessária a substituição desses;

12.18. Deverão ser apresentadas todos os certificados de garantias dos fabricantes.

12.19. Prazos de garantia:

- DOS SERVIÇOS: será de 90 (noventa) dias após a execução dos mesmos;
- DAS PEÇAS: conforme fabricante e deverá constar do orçamento prévio.

13. REAJUSTE

13.1. Será permitida o reajustamento do contrato, desde que seja observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, a contar da data da proposta, ou da data do orçamento a que a proposta se referir, ou da data da última repactuação.

13.2. Caso o objeto do contrato contemple o fornecimento de insumos para a sua execução, poderá ser aplicado o índice INPC acumulado no período de 12 (doze) meses, contados da data de apresentação da proposta.

14. PAGAMENTOS

14.1. Os pagamentos serão efetuados, em até 15 (quinze) dias, após o atesto das Notas Fiscais /faturas, pelo executor do Contrato.

14.2. O pagamento será efetivado após verificação da regularidade fiscal com a apresentação das certidões necessárias para esse fim.

14.3. O CNPJ constante na Nota Fiscal deverá ser o mesmo indicado na proposta e Nota de Empenho.

14.4. A Terracap pagará apenas os serviços efetivamente realizados e devidamente atestados pelo executor do contrato.

15. **SANÇÕES**

15.1. As sanções administrativas em decorrência de atraso injustificado na execução do contrato serão aplicadas conforme disposto no Capítulo VII - DOS CONTRATOS, Seção XIII - DAS SANÇÕES, do Regulamento de Licitações e Contratos da TERRACAP (Resolução n.º 267/2020-CONAD/TERRACAP), sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal.

16. **ENCERRAMENTO**

16.1. O Presente Termo de Referência compõe-se de 16.1 ITENS no seu corpo principal e 02 (DOIS) Anexos, assinado eletronicamente pelos representantes da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap.

ANEXO I - **DECLARAÇÃO QUE ABSTÉM DA VISITA TÉCNICA**

ANEXO II - **DECLARAÇÃO DE VISTORIA**

TERRACAP

AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

DIRAF – DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

Autor:

MARCOS ADILSON DE SOUSA

Auxiliar de Administração

DIRAF/GERAT/NUPAT

Visto:

MARCOS DE SOUZA FERREIRA

Chefe de Núcleo de Patrimônio

De Acordo:

SANDRO DE MELO TRINDADE

Gerente de Administração

Aprovo:

EDWARD JOHNSON GONÇALVES DE ABRANTES

Diretor de Administração e Finanças - DIRAF

ANEXO I

DECLARAÇÃO QUE ABSTÉM DA VISITA TÉCNICA

PREGÃO No _____/2021-GECOP

A empresa _____, inscrita no CNPJ sob o nº _____, estabelecida no(a) _____, na cidade _____, por seu Responsável, _____, com Documento de Identidade sob o nº _____ e CPF nº _____, declara que se abstém da visita técnica franqueada às licitantes e que tem pleno conhecimento dos serviços que serão realizados, bem como de todas as particularidades e peculiaridades de cada posto, não podendo alegar no futuro, desconhecimento do aqui tratado, para quaisquer fins e efeitos.

Por ser verdade, firmamos a presente,

Brasília, de _____ de 2021.

| | |
|-------|-------|
| _____ | _____ |
|-------|-------|

| Nome / Identificação Responsável Técnico da empresa | Nome / Identificação Representante Legal da Empresa |
|--|--|
| _____ Chefe do Núcleo de Patrimônio- NUPAT/TERRACAP | |

Observação - Tendo em vista a faculdade de realizar a pagamento ao local dos serviços, a ausência da presente declaração não implicará na desclassificação da licitante vencedora, entretanto não poderá alegar desconhecimento das condições e grau de dificuldade existentes para eximir-se das obrigações assumidas.

ANEXO II

DECLARAÇÃO DE VISTORIA

PREGÃO No ____/2021-GECOP

A empresa _____, inscrita no CNPJ sob o nº _____, estabelecida no(a) _____, na cidade _____, por seu Responsável Técnico, _____, com Documento de Identidade sob o nº _____ e CPF nº _____, declara que visitou os locais onde serão executados os serviços, e tomou pleno conhecimento dos serviços que serão realizados, bem como de todas as particularidades e peculiaridades de cada posto, não podendo alegar no futuro, desconhecimento do aqui tratado, para quaisquer fins e efeitos.

Por ser verdade, firmamos a presente,

Brasília, de _____ de 2021.

| | |
|--|--|
| Nome / Identificação Responsável Técnico da empresa | Nome / Identificação Representante Legal da Empresa |
| _____ Chefe do Núcleo de Patrimônio- NUPAT/TERRACAP | |

Observação: essa declaração deve ser assinada pelo Responsável Técnico do licitante, pelo representante legal do licitante e pelo Chefe do Núcleo de Patrimônio – NUPAT/TERRACAP até 48 (quarenta e oito) horas antes da data de realização da licitação.



Documento assinado eletronicamente por **MARCOS ADILSON DE SOUSA - Matr.0000617-3, Auxiliar de Administração**, em 08/02/2021, às 10:32, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MARCOS DE SOUZA FERREIRA - Matr.0002371-0, Chefe do Núcleo de Patrimônio**, em 08/02/2021, às 10:45, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **EDWARD JOHNSON GONÇALVES DE ABRANTES, Diretor(a) de Administração e Finanças**, em 08/02/2021, às 14:46, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **SANDRO DE MELO TRINDADE - Matr.0002311-6, Gerente de Administração**, em 08/02/2021, às 14:59, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756,

de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:

http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **55648970** código CRC= **B391C63B**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - Bairro ASA NORTE - CEP 70620-000 - DF

33422402

00111-00007847/2020-65

Doc. SEI/GDF 55648970

Criado por [92100006173](#), versão 4 por [92100006173](#) em 08/02/2021 10:23:42.