

**ANEXO I**

**TERMO DE REFERÊNCIA**

**MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA EM APARELHOS DE AR-CONDICIONADO DO TIPO SPLIT, INSTALADOS NAS DEPENDÊNCIAS DA SEDE DO CBHLSJ.**

**1. DO OBJETO**

- 1.1. Prestação de serviços especializados de manutenção preventiva e corretiva em aparelhos de ar-condicionado do tipo split, instalados nas dependências da sede do CBH Lagos São João.

**2. DA JUSTIFICATIVA**

- 2.1. A contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de ar-condicionado justifica-se pela necessidade de garantir o adequado funcionamento dos sistemas de climatização instalados nas dependências da entidade delegatária, assegurando condições ambientais adequadas para o desempenho das atividades administrativas, o conforto térmico dos usuários e a preservação da saúde ocupacional.

Os equipamentos de ar-condicionado constituem ativos essenciais para o regular funcionamento da instituição, sendo indispensável a realização de manutenções periódicas e tecnicamente adequadas, conforme recomendações dos fabricantes e normas técnicas aplicáveis, de modo a prevenir falhas operacionais, reduzir riscos de panes inesperadas, prolongar a vida útil dos equipamentos e preservar sua eficiência energética.

Ressalta-se, ainda, que a inexistência de equipe técnica própria habilitada para a execução de serviços especializados de manutenção em sistemas de climatização torna necessária a contratação de empresa com comprovada capacidade técnica, dotada de profissionais qualificados, ferramentas adequadas e conhecimento específico para realização de diagnósticos, manutenções preventivas e corretivas, incluindo intervenções em componentes elétricos e eletrônicos dos equipamentos.

A contratação também se mostra imprescindível diante da necessidade imediata de manutenção corretiva em aparelho específico, cujo defeito compromete seu funcionamento, bem como da necessidade de estabelecer rotina contínua de manutenção preventiva para todo o parque de equipamentos, de forma a garantir a continuidade dos serviços administrativos e evitar prejuízos decorrentes de paralisações ou custos elevados com reparos emergenciais.



CONSÓRCIO  
INTERMUNICIPAL  
**LAGOS**  
**SÃO JOÃO**



### **3. DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO**

- 3.1. O contrato a ser celebrado terá vigência de 12 (doze) meses a contar da data da emissão da ordem de início de serviço, podendo ser prorrogado por igual período se houver interesse da CONTRATANTE.

### **4. DO PRAZO DE INÍCIO DO SERVIÇO**

- 4.1. O início do serviço dar-se-á em 48 (quarenta e oito) horas a partir da emissão da Ordem de Início de Serviço.

### **5. DO REAJUSTE**

- 5.1. O valor do contrato poderá ser reajustado ao fim do período de 12 (doze) meses pelo IPCA (Índice de Preço ao Consumidor), caso seja solicitado pela CONTRATADA, haja interesse da CONTRATANTE em prorrogação de prazo e disponibilidade orçamentária para o aditivo, quando o valor total do contrato tiver sido utilizado integralmente.

### **6. DAS ALTERAÇÕES**

- 6.1. O contrato será firmado com base na Resolução INEA nº 160/2018 podendo sofrer alterações com acréscimos ou supressões de até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

### **7. DA ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO**

#### **7.1. Caracterização do Parque de equipamentos**

7.1.1. Os serviços incidirão sobre os seguintes aparelhos de ar-condicionado:

- a) 01 aparelho marca Gree, capacidade de 30.000 BTU/h;
- b) 02 aparelhos marca Gree, capacidade de 18.000 BTU/h;
- c) 02 aparelhos marca Fontlaine, capacidade de 9.000 BTU/h;
- d) 01 aparelho marca Agratto, capacidade de 9.000 BTU/h;
- e) 01 aparelho marca Springer Midea, capacidade de 12.000 BTU/h;
- f) 2 aparelhos marca Hisense, capacidade de 9.000 BTU/h.

#### **7.2. Manutenção preventiva:**

7.2.1. A manutenção preventiva deverá contemplar, no mínimo, as seguintes atividades:

- a) Limpeza das partes externas dos equipamentos (condensadora e evaporadora);



CONSÓRCIO  
INTERMUNICIPAL  
**LAGOS**  
**SÃO JOÃO**



Assinatura

- b) Limpeza e higienização dos filtros de ar da unidade interna (evaporadora);
- c) Limpeza da serpentina da evaporadora e da condensadora;
- d) Verificação e limpeza do dreno e bandeja de condensado, prevenindo entupimentos e vazamentos;
- e) Verificação do estado de isolamento térmico das tubulações;
- f) Inspeção visual de componentes elétricos e eletrônicos;
- g) Verificação de conexões elétricas, reaperto quando necessário;
- h) Verificação do funcionamento do ventilador da evaporadora e da condensadora;
- i) Medição e verificação de corrente elétrica, tensão e consumo;
- j) Verificação de pressão e carga de fluido refrigerante, e reposição quando necessário;
- k) Teste de funcionamento geral do equipamento após a execução dos serviços;
- l) Ajustes operacionais necessários para garantir o correto desempenho do sistema.

#### **7.2.2. Periodicidade da Manutenção Preventiva**

7.2.2.1. Serão realizadas 02 (duas) manutenções preventivas nos aparelhos de ar-condicionado, em periodicidade semestral, durante a vigência do contrato, em datas a serem definidas de comum acordo entre a CONTRATANTE e a CONTRATADA, sendo que:

- a) Na primeira intervenção após a emissão da ordem de início de serviço, a manutenção preventiva deverá ser realizada em todos os aparelhos, exceto nos aparelhos da marca Hisense, em razão de serem equipamentos recentemente adquiridos.
- b) Na segunda manutenção preventiva, todos os aparelhos, sem exceção, deverão ser contemplados.

#### **7.3. Manutenção corretiva**

7.3.1. Deverá ser realizada manutenção corretiva no seguinte equipamento, imediatamente após a formalização do contrato:

- a) 01 aparelho marca Springer Midea, capacidade de 12.000 BTU/h, com defeito identificado na placa eletrônica da unidade interna (evaporadora).



7.3.2. A manutenção corretiva deverá incluir, no mínimo:

- a) Diagnóstico técnico detalhado do defeito;
- b) Verificação elétrica e eletrônica da placa da evaporadora;
- c) Reparo ou substituição da placa eletrônica defeituosa, conforme laudo técnico;
- d) Testes funcionais após o reparo, assegurando o pleno funcionamento do equipamento.

#### **7.4. Normas Técnicas e Boas Práticas**

7.4.1. A execução dos serviços deverá observar, no que couber, as seguintes referências técnicas:

- a) Recomendações técnicas e manuais dos fabricantes dos equipamentos;
- b) Normas da ABNT aplicáveis a sistemas de climatização;
- c) Boas práticas de manutenção de sistemas de ar-condicionado para ambientes administrativos;
- d) Procedimentos que assegurem a qualidade do ar interior e a segurança dos usuários.

#### **7.5. Condições Gerais de Execução**

7.5.1. O serviço será realizado na sede do CBHLSJ, localizada na Rua Mário Theophilo Guerra, Nº 01, Lote 01, Quadra 11, Loja 02, Jardins De São Pedro, São Pedro Da Aldeia/RJ (endereço segundo Google Maps: Av. Um, Nº 01 – Lote 01, Quadra 11, Loja 02 – Nova São Pedro, São Pedro Da Aldeia/Rj – Cep: 28940-840).

7.5.2. Os serviços deverão ser executados por profissionais tecnicamente capacitados:

- a) Todas as intervenções deverão ser acompanhadas de registro técnico, contendo data, serviços executados e equipamentos atendidos;
- b) Após cada manutenção preventiva ou corretiva, deverá ser realizado teste de funcionamento do equipamento.

#### **7.6. Qualificação Técnica e Profissional**

7.6.1. A contratada deverá comprovar possuir qualificação técnica compatível com o objeto, mediante apresentação de atestado(s) de capacidade técnica que comprove(m) a execução de serviços similares.

7.6.2. No momento da assinatura do contrato, a empresa deverá comprovar que dispõe de profissional habilitado em refrigeração e climatização, com qualificação



Assinatura

técnica adequada para a prestação dos serviços, integrante de seu quadro técnico ou com vínculo formal, que será responsável pela execução das manutenções.

## **8. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

8.1. O pagamento será realizado em até 10 (dez) dias úteis após apresentação da Nota Fiscal/Fatura e dos tickets, mediante atesto de um dos fiscais do contrato;

8.1.1. O valor a ser pago deverá corresponder exclusivamente aos serviços executados e aceitos pela contratante, observados os preços unitários e/ou valores globais contratados, conforme o caso.

8.2. As Notas Fiscais/Faturas emitidas obrigatoriamente deverão vir acompanhadas das certidões negativas da Receita Federal/Previdência Social e FGTS emitidas e válidas na data do pagamento da prestação do serviço, em conformidade com a legislação vigente, sendo condicionante para a efetivação do pagamento.

8.2.1. No corpo das Notas Fiscais deve constar:

- a) Nº do Contrato de Serviço;
- b) Nome do projeto
- c) Dados Bancários.

8.3. O pagamento será realizado por meio de transferência bancária (PIX, TED ou DOC) ou por boleto, única e exclusivamente em nome da CONTRATADA.

## **9. DA FISCALIZAÇÃO**

9.1. A CONTRATANTE irá nomear um fiscal para aquisição que verificará se o produto foi entregue dentro dos termos contratados, dispondo de autoridade para determinar a adoção das medidas necessárias à regularização de faltas constatadas.

## **10. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

10.1. Entregar o objeto em estrita conformidade com as disposições do Termo de Referência e com os termos da proposta de preços.

10.2. Responsabilizar-se pela qualidade dos serviços prestados observando ao disposto no presente termo de referência.

10.3. Não transferir a outrem, no todo ou em parte, o objeto do contrato.

10.4. Manter, durante a execução do contrato, todas as condições de idoneidade exigidas nesta licitação.

- 10.5. Executar fielmente o objeto dentro do melhor padrão de qualidade, de forma que os serviços a serem executados mantenham todas as especificações técnicas e qualidades exigidas, cumprindo todas as especificações estabelecidas na proposta de preços e documentos apresentados ao CONTRATANTE.
- 10.6. Refazer, sem custo para o CONTRATANTE, todo e qualquer procedimento, se verificada incorreção e constatado que o erro é da responsabilidade da CONTRATADA.
- 10.7. Não se comprometer perante terceiros, dando o instrumento contratual como garantia ou compensar direitos de créditos decorrentes da execução dos serviços ora pactuados em operações bancárias e/ou financeiras, sem prévia autorização expressa do CONTRATANTE.
- 10.8. Responsabilizar-se por todas e quaisquer despesas decorrentes de impostos, despesas com mão-de-obra, encargos sociais, trabalhista, previdenciários, fiscais e comerciais, taxas, seguros e outras despesas que incidam direta ou indiretamente na execução dos serviços objeto do Contrato.

## **11. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE**

- 11.1. Pagar a importância correspondente aos serviços dentro das condições estabelecidas no contrato celebrado.
- 11.2. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, através de funcionário(a) especialmente designado que anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com o contrato;
- 11.3. Considerar todos os procedimentos e princípios estabelecidos pela Resolução INEA nº 160/2018, de 11 de dezembro de 2018, e suplementarmente, pela Lei Federal nº 14.133, de 10 de abril de 2021, e de suas alterações posteriores.

## **12. DAS PENALIDADES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

- 12.1. A CONTRATADA, no caso de inexecução total ou parcial do contrato, atraso na execução do objeto contratado, exceto por motivo de força maior ou caso fortuito, devidamente comprovado e justificado, atos ilegais ou irregulares praticados durante a seleção das propostas visando frustrar seus objetivos, ficará sujeita à aplicação das seguintes penalidades:
- 12.1.1. **Advertência**, em virtude do descumprimento de obrigações de pequena monta, podendo a Administração, no caso de haver o cometimento reiterado das faltas ensejadoras desta sanção, aplicar outras mais severas;





Assinatura

12.1.2. **Multa** de mora de 1% (Um por cento) ao dia, incidente sobre o valor total da respectiva nota fiscal, em virtude de atraso no cumprimento das obrigações estabelecidas, aplicada até o limite de cinco dias;

12.1.3. **Multa** de 10% (Dez por cento), sobre o valor integral da nota fiscal, em razão de inexecução total, ou sobre o valor remanescente, no caso de inexecução parcial.

12.1.4. **Suspensão** temporária de participação em seleção de propostas e impedimento de contratar com a CONTRATANTE por 2 (dois) anos.

12.2. A multa a que alude o item 12.1. não impede a CONTRATANTE de rescindir unilateralmente o contrato e aplique outras sanções previstas.

12.3. Administração, para imposição das sanções, analisará as circunstâncias do caso e as justificativas apresentadas pela contratada, sendo-lhe assegurada a ampla defesa e o contraditório.

12.4. As sanções previstas poderão ser aplicadas concomitantes, facultada a defesa prévia do interessado, no respectivo processo, no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

12.5. As multas poderão ser cumuladas e serão descontadas dos valores devidos à contratada, se houver, ou cobradas judicialmente.

### **13. DAS RESPONSABILIDADES**

13.1. Durante a execução dos serviços contratados, assume a CONTRATADA integral responsabilidade pelos danos que causar à CONTRATANTE ou a terceiros, por si ou por seus sucessores e representantes na execução dos serviços, isentando o CONTRATANTE de toda e qualquer reclamação que possa surgir em decorrência dos mesmos;

13.2. A CONTRATADA assumirá integral e exclusivamente todas as responsabilidades no que diz respeito às obrigações fiscais, bem como dos demais encargos que porventura venham a incidir sobre o objeto deste contrato.

### **14. DO ENCERRAMENTO DO CONTRATO**

14.1. O encerramento do contrato dar-se-á pela emissão do Termo de Recebimento do Objeto, em caráter definitivo pela CONTRATANTE conforme disposto no Art. 29 da Resolução INEA 160/2018.

### **15. DA RESCISÃO CONTRATUAL**



Assinatura

15.1. Este contrato estará automaticamente rescindido no caso de extinção, cancelamento, suspensão ou encampação do Contrato de Gestão nº 61/2022 firmado entre a CONTRATANTE e o INEA - Instituto Estadual do Ambiente. Na ocorrência do previsto neste item, as partes deverão apurar os valores da fase do projeto até então executado, não cabendo a CONTRATANTE qualquer indenização a título de perdas e/ou lucros neste caso.

§ 1º A rescisão operar-se-á, também de pleno direito e imediatamente, quando a Contratada infringir quaisquer das cláusulas contratuais.

§ 2º A rescisão não eximirá a CONTRATADA da responsabilidade pelo cumprimento das obrigações contratuais contados até a data da efetiva apresentação de relatórios.

§ 3º As partes acordam que ocorrendo à rescisão aludida no item 15.1., não será devida indenização para qualquer das partes.

§ 4º A CONTRATANTE poderá rescindir o presente contrato em qualquer tempo, mediante notificação prévia de 30 (trinta) dias de antecedência caso entenda que a CONTRATADA.

## **16. DISPOSIÇÕES FINAIS.**

16.1. Quaisquer dúvidas poderão ser esclarecidas com a Secretaria Executiva de Entidade Delegatária no telefone (22) 99790-0481 ou (22) 98841-2358.

Elaborado por Samara Miranda  
Assistente Administrativa CBHLSJ

Revisado por Cláudia Magalhães  
Coordenadora Técnica-Administrativa CILSJ  
Jan/2026