



ANEXO II

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

Contratação de empresa especializada para serviço de manutenção preventiva (mensal) e/ou corretiva (sob demanda) e higienização dos sistemas de climatização e renovação de ar (anual) na sede do IRGA em Porto Alegre e na Estação Experimental do Arroz em Cachoeirinha.

2. JUSTIFICATIVA

A solicitação do serviço é necessária para atendimento ao disposto na portaria do Ministério da Saúde 3.523/1998, na resolução 9/2003 da Anvisa e na Lei Nova do Ar condicionado nº 13.589/2018.

Os sistemas de climatização e renovação de ar da sede do IRGA, em Porto Alegre, e da Estação Experimental do Arroz, em Cachoeirinha, atualmente operam sem um contrato ativo que assegure a realização contínua de manutenção preventiva, corretiva e higienização técnica especializada. Essa lacuna compromete a eficiência dos equipamentos e a qualidade do ar nos ambientes internos, podendo resultar em ambientes insalubres, ineficiência energética, maior desgaste dos equipamentos e paralisações inesperadas.

Além dos impactos operacionais, há risco de descumprimento de normas legais e sanitárias, especialmente a Portaria nº 3.523/1998 do Ministério da Saúde, a Resolução nº 9/2003 da Anvisa e a Lei nº 13.589/2018, que determinam a obrigatoriedade da manutenção e da qualidade do ar em ambientes de uso coletivo.

Dessa forma, a contratação de empresa especializada visa solucionar esse problema, garantindo a manutenção adequada dos sistemas, a qualidade do ar interior e o cumprimento das normas sanitárias e legais aplicáveis.

3. LOCAIS DA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO

- Avenida Farrapos, 3999 - Navegantes, Porto Alegre / RS, CEP 90220-007;
- Avenida Bonifácio Carvalho Bernardes, nº 1.494 – Cachoeirinha/RS, CEP 94930-03;

4. HORÁRIOS DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

O horário permitido para o desenvolvimento do serviço será de segunda a sexta-feira, das 8h30min. às 12h00min. e das 13h00min às 17h00 min.

Em caso de necessidade, poderá ser avaliado pela Gerência local e/ou a Seção de Engenharia horário diferente ao estabelecido.

5. OBJETIVO

Este documento tem como objetivo servir como base, esclarecer, estabelecer escopo e diretrizes referentes à realização dos serviços citados.

Av Farrapos, 3999 | Navegantes | Porto Alegre/RS

51 3288 0400 | @irgars | irga.rs.gov.br



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA AGRICULTURA, PECUÁRIA,
PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL E IRRIGAÇÃO



Constituem o escopo do trabalho:

1. Visita mensal com realização de manutenção preventiva
2. Manutenção corretiva e/ou de emergência (sob demanda)
3. Higienização anual dos aparelhos de ar-condicionados (Multi Splits, Splits Individuais, Ar-condicionado de Janela), Renovadores de Ar e Exaustores;
4. Fornecimento do PMOC (Plano de manutenção, Operação e Controle);
5. Emissão da ART;
6. Emissão de Seguro de Responsabilidade civil.

Os parâmetros a serem citados neste documento têm como diretriz, apresentar uniformidade dos conceitos e procedimentos para que se tenha uma igualdade das propostas a serem apresentadas, seguindo os padrões estabelecidos pela Seção de Engenharia, Obras e Serviços do IRGA.

6. LEGISLAÇÃO, NORMAS E REGULAMENTOS

A contratada será responsável pela observância e cumprimento das leis, decretos, regulamentos, normas federais (resolução 9/2003 da Anvisa, Portaria 3523/1998 do Ministério da Saúde e da Lei nº 13589/2018) que trata sobre a higienização de sistemas de climatização em edifícios públicos, como em outros locais, que torna obrigatório o PMOC (Plano de Manutenção, Operação e Controle) para todos os edifícios de uso público e coletivo.

6.1. Segurança do Trabalho

Para execução de todos os serviços, deverão ser fornecidos e instalados os equipamentos de proteção individual e coletivo que se fizerem necessários no decorrer das etapas do serviço de acordo com NR 4, NR 6, NR 7, NR 8, NR 9, NR 10, NR 18, NR 25, NR 35, bem como as demais normalizações de segurança existentes.

6.2. Registro de Empregados

A contratada deverá entregar antecipadamente listagem dos funcionários que executarão o serviço com RG e cópia do vínculo empregatício. Deverão se apresentar com uniforme e crachá de identificação durante a execução do trabalho.

7. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS

Todos os serviços utilizados deverão ser rigorosamente adequados à finalidade a que se destinam e deverão estar enquadradas nas normas, especificações, métodos, padronizações, terminologias e simbologias estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, INMETRO que lhe sejam aplicáveis.

7.1. Plano de Manutenção, Operação e Controle (PMOC)

A empresa deverá desenvolver, implantar e efetuar o PMOC, mensalmente com registro em banco de dados dos equipamentos e apresentação de relatório simplificado mensalmente e um relatório técnico anual conforme legislação vigente.





Executar mensalmente uma vistoria nos equipamentos existentes, a fim de regular, lubrificar, verificar carga de gás, verificar e testar instrumental elétrico e as condições de uso das peças vitais de segurança.

Efetuar mensalmente a limpeza das evaporadoras e condensadoras, tais como: filtros de ar, lubrificação de motores elétricos, limpeza de rotores, limpeza de drenos, examinar chaves contactoras, reapertar rotores, esticar correias, reapertar polias, limpeza nas serpentinas, entre outros.

Efetuar anualmente a higienização completa das Condensadoras e Evaporadoras conforme as seguintes etapas abaixo relacionadas.

- **Desligar o Equipamento:** Antes de iniciar o processo, sempre desligar o ar condicionado da tomada para evitar acidentes.

- **Remover o Filtro:** Abrir a tampa do aparelho e retirar o filtro de ar.

- **Limpar o Filtro:** Lavar o filtro com água morna e um pouco de sabão neutro. Deixar secar completamente antes de reinstalá-lo.

- **Limpeza das Serpentinas:** Com um pano úmido, limpar as serpentinas do evaporador e do condensador, removendo sujeira acumulada que pode prejudicar o desempenho.

- **Desinfecção:** Utilizar produtos de limpeza apropriados e específicos para ar condicionado para desinfetar as superfícies internas e o dreno do equipamento.

- **Verificar o Dreno:** Limpar e/ou certificar-se de que o dreno não esteja obstruído, pois isso pode causar vazamentos de água e danos ao aparelho.

- **Reinstalar o Filtro:** Após a limpeza e secagem completa do filtro, instalar novamente no lugar correto.

- **Reiniciar o Equipamento:** Ligar o ar condicionado e verificar se está funcionando adequadamente.

Realizar medições de temperatura de insulflamento, do ar de retorno da serpentina, temperatura do ar externo, temperatura na linha de sucção, na linha de líquido, superaquecimento, sub-resfriamento, vazão de ar no evaporador, tensão de circuitos de força, corrente de trabalho, corrente do motor.

Realizar a regulagem do termostato e válvula de três vias e sua aferição.

Realizar anualmente a troca dos filtros das unidades do sistema de renovação de ar e depuradores/exaustores/coifas das cozinhas.

As chamadas extras (corretivas) para atendimento (Chamadas de emergência) deverão ser atendidas em no máximo 6 (seis) horas a contar da solicitação, apresentando relatório com o diagnóstico e solução do problema com o respectivo orçamento do serviço necessário a ser realizado.





Serviços especializados que não se enquadram no rol de atividades rotineiras, como substituição de peças, análise microbiológica do ar, etc., deverão ser apresentados 3 orçamentos prévios quando solicitados e/ou necessários e realizados somente com aprovação do IRGA.

Tabela 1 - Quantitativo dos equipamentos

Local		Cassete Teto (VRF)	Split Hiwall (VRF)	Split (Individual)	Ar cond. de Janela	Renovador de Ar	Total
IRGA - Porto Alegre	Térreo	15	14	-	-	11	40
	1º Andar	21	26	2	-	5	54
IRGA - Cachoeirinha	Almoxarifado	-	-	2	-	-	2
	Biblioteca antiga	-	-	-	4	-	4
	Laboratório de Melhoramento	-	-	16	7	20	43
	Laboratório de Solos	-	-	12	3	-	15
	Pós Colheita	-	-	5	-	-	5
	Laboratório de Sementes	-	-	6	-	-	6
	Refeitório antigo	-	-	1	-	1	2
	Auditório 1	-	-	5	-	-	5
	Auditório 2	-	-	6	-	-	6
	Escritório Oficina	-	-	1	1	-	2
	Defensivos	-	-	1	-	1	2
	Galpão Sujo	-	-	-	-	4	4
	Biblioteca/Museu	-	-	18	-	1	19
	Novo Laboratório de Sementes	-	14	3	-	5	22
	Administração Nova	-	15	1	-	3	19
	Fitotecnia Nova	-	13	-	-	2	15
	Fitotecnia Anexo	-	-	2	-	4	6
	Galpão de Adubos	-	-	-	-	4	4
	Galpão Gaviões	-	-	4	-	1	5
TOTAL							280





8. INFORMAÇÕES RELEVANTES PARA O DIMENSIONAMENTO DA PROPOSTA

Os trabalhos deverão obrigatoriamente ser elaborados de acordo com este termo de referência e legislação vigente.

A empresa deverá declarar a plena aceitação e submissão ao IRGA, relativamente aos indicativos e determinações técnicas da Seção de Engenharia.

Todas as informações e esclarecimentos sobre o presente Edital serão prestados pela Seção de Engenharia na Av. Farrapos, 3999, São Navegantes, Porto Alegre/RS.

A apresentação da proposta desta licitação implica na aceitação imediata pela proponente, do inteiro teor das presentes especificações técnicas e de serviços, bem como de todas as disposições legais que se aplicam ao objeto.

É tarefa da contratada, se informar junto IRGA quem são os técnicos responsáveis pela análise da documentação técnica dos serviços licitados, para a devida apresentação, providências e informações quaisquer a serem solicitadas de parte a parte, do início até a conclusão dos serviços contratados.

A contratada deverá solicitar a realização de, no mínimo, uma reunião preliminar visando esclarecimentos a respeito do serviço após a assinatura do contrato.

Os serviços técnicos deverão ser executados por profissionais e empresas legalmente habilitados com registro no CREA, e deverão vir acompanhados das ARTs correspondentes, com comprovante de pagamento para o início dos serviços.

A contratada deverá apresentar Apólice de Seguro de Responsabilidade Civil Profissional do responsável técnico pela obra e/ou serviço, conforme Lei Estadual nº 12385 de 30/11/2005 como exigência para a assinatura do contrato.

A Contratada deverá responsabilizar-se pelo fiel cumprimento de todas as disposições e acordos relativos à legislação social e trabalhista em vigor, particularmente no que se refere ao pessoal alocado nos serviços objeto do contrato.

A contratada ficará responsável pela obtenção de todas as licenças necessárias aos serviços que for executar, pagando os emolumentos prescritos por lei e observando as legislações e códigos de postura referentes ao serviço. Além disso, deverá arcar com as despesas das taxas de ARTs pertinentes para a execução do serviço.

Qualquer alteração que se julgar necessária deverá ser consultada previamente a fiscalização, necessitando para tanto a autorização da mesma por escrito.

Av Farrapos, 3999 | Navegantes | Porto Alegre/RS

51 3288 0400 | @irgars | irga.rs.gov.br



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA AGRICULTURA, PECUÁRIA,
PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL E IRRIGAÇÃO



11. DIRETRIZES GERAIS DO CONTRATO

O contrato de prestação de serviço continuado terá validade de 12 meses com possibilidade de renovação. A periodicidade da execução dos serviços e pagamento será mensal.

Os pagamentos serão efetuados no prazo de até 30 (trinta) dias do efetivo recebimento das etapas do serviço com atesto das faturas.

12. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO CONTRATADO

Os trabalhos deverão, obrigatoriamente, ser executado de acordo com os editais, este Termo de Referência e demais especificações fornecidas pelo contratante.

13. FORNECIMENTO DE MATERIAIS E EQUIPAMENTOS

O licitante fornecerá todos os materiais, equipamentos e mão de obra necessária para a execução do serviço.

14. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE

Exercer a fiscalização das atividades por servidores especialmente designados para esse fim, na forma prevista na Lei Nº 14133/2021.

Efetuar o pagamento dos serviços nas condições estabelecidas no contrato.

Solicitar à Contratada todas as providências necessárias ao bom andamento do contrato.

Rejeitar, no todo ou em parte, os artigos e/ou serviços em desacordo com as respectivas especificações e normas previstas nesse Edital.

Notificar a Contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas nos materiais e/ou serviços, para que sejam adotadas as medidas corretivas necessárias.

15. DA VISTORIA TÉCNICA

O licitante poderá vistoriar o local onde será executado o objeto desta Licitação até o último dia útil anterior à data fixada para a abertura da sessão, com o objetivo de inteirar-se das condições e grau de dificuldade existente, mediante prévio agendamento no local.

Responsável: Eng. Décio Collatto

Contato: 51 32880453

e-mail: decio-collatto@irga.rs.gov.br

horário: 8h30min as 12h e 13h as 16h

Tendo em vista a faculdade da realização da vistoria, os licitantes não poderão alegar o desconhecimento das condições e grau de dificuldade existente como justificativa para se eximirem das obrigações assumidas em decorrência desta Licitação.

Av Farrapos, 3999 | Navegantes | Porto Alegre/RS

51 3288 0400 |  @irgars | irga.rs.gov.br



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA AGRICULTURA, PECUÁRIA,
PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL E IRRIGAÇÃO



Caso o licitante declinar da vistoria no local, este deverá apresentar a Declaração de Conhecimento e Vistoria Técnica assumindo, incondicionalmente a RESPONSABILIDADE, de executar os serviços em conformidade com todas as condições e exigências estabelecidas nesta licitação.

16. FORMULÁRIO DE AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE SERVIÇO

Período Avaliado: _____

Avaliação dos Critérios de Desempenho

Critério	Descrição	Pontuação (0 a 2)
Pontualidade	Cumprimento dos prazos estabelecidos para manutenção preventiva e corretiva.	
Qualidade Técnica	Eficiência e eficácia dos serviços realizados, incluindo substituição de peças e ajustes.	
Atendimento Emergencial	Tempo de resposta e resolução de chamados emergenciais.	
Comunicação	Clareza e frequência das informações prestadas pela empresa contratada.	
Conformidade Contratual	Adesão às cláusulas contratuais, normas técnicas e exigências legais.	
	TOTAL	

Observações:

Documento assinado digitalmente
gov.br DECIO COLLATTO
 Data: 07/10/2025 11:25:07-0300
 Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Décio Collatto
 Engenheiro Civil
 CREA-RS Nº 117.111
 Matrícula nº 4221818/01
 Seção de Engenharia, Obras e Serviços

Av Farrapos, 3999 | Navegantes | Porto Alegre/RS

51 3288 0400 | @irgars | irga.rs.gov.br



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
 SECRETARIA DA AGRICULTURA, PECUÁRIA,
 PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL E IRRIGAÇÃO