



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP (LEI 14.133/2021) 1023152

CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS E/OU AQUISIÇÃO DE BENS PERMANENTES E DE CONSUMO

Introdução

ETP foi elaborado conforme:

- a ordem dos elementos indicados no § 1º Art. 18 Lei 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos);
- o guia de suporte ao preenchimento de ETP 0366701, com orientações sobre conceitos, elaboração de textos e referências normativas.

Observação: conforme § 2º Art. 18 Lei 14.133/2021, ETP deverá conter ao menos os itens I, IV, VI, VIII e XIII e, quando não contemplar os demais, deverão ser incluídas as devidas justificativas.

I - Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público

Cenário

O Tribunal Regional Federal da 6ª Região (TRF6) e a Subseção Judiciária de Belo Horizonte (SJMG) possuem seis edificações que abrigam diversas unidades jurisdicionais e administrativas, algumas das quais atendem ao público. Além desses, existem outros imóveis e terrenos que pertencem ou são administrados pela Justiça Federal em Minas Gerais. É imprescindível a implementação de rotinas de manutenção predial preventiva, preditiva e corretiva para preservar, reparar e assegurar o funcionamento adequado e regular dessas infraestruturas e suas instalações, garantindo a segurança dos usuários, a preservação do patrimônio público e o cuidado com a vida útil dessas propriedades.

Diante da insuficiência de pessoal qualificado e disponível no quadro de pessoal permanente deste Tribunal e na SJMG e de equipamentos adequados para especificamente atuar no objeto dessa contratação, torna-se indispensável a contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de manutenção predial, abrangendo as instalações físicas, os sistemas elétricos, telefônicos, lógicos, hidrossanitários e de prevenção a incêndios, com a execução dos serviços mediante um valor fixo mensal, que inclui mão de obra, materiais, insumos, EPIs e ferramentas, conforme previsto no item VI deste Estudo Técnico Preliminar.

A manutenção preventiva, preditiva e corretiva em edificações é fundamental para garantir a durabilidade e a funcionalidade das estruturas e sistemas prediais.

Através de ações programadas, como a troca de filtros, inspeções regulares e limpezas, a manutenção preventiva ajuda a evitar a degradação das instalações, promovendo a segurança e reduzindo riscos, como desabamentos e falhas e panes elétricas. A manutenção preditiva usa registro de informações e tecnologias como Sensores, Câmeras termográficas, Ultrassom para monitorar as condições dos equipamentos/sistemas, e através da análise dos dados gerados atuar na prevenção a falhas de forma a evitar manutenções não programadas. Essas práticas procuram assegurar o aumento da vida útil e a confiabilidade dos sistemas, permitindo que usuários e administradores contem com o bom funcionamento das instalações.

Por outro lado, a manutenção corretiva é essencial para responder rapidamente a falhas inesperadas, protegendo o valor do patrimônio imobiliário e evitando custos maiores no futuro.

Essas abordagens não só preservam as edificações, mas também elevam a satisfação dos usuários e garantem a qualidade de vida daqueles que utilizam o espaço, tornando a manutenção uma prioridade indispensável para o Tribunal, de forma a manter as instalações em bom estado de conservação, cumprindo assim sua responsabilidade em relação ao patrimônio público.

Contratação de empresa especializada:

A contratação de empresa especializada para a execução de serviços de manutenção predial fundamenta-se em diversas premissas essenciais.

Primeiramente, é reconhecido que a manutenção predial configura-se como uma atividade intrinsecamente complexa, demandando um planejamento minucioso, bem como uma gestão responsável de recursos e de pessoal.

Isso é crucial para garantir que, por meio de atividades coordenadas e interdependentes, as edificações mantenham ou recuperem sua funcionalidade, respeitando os padrões de segurança e conforto exigidos para o adequado funcionamento das atividades do TRF6.

Além disso, o modelo de contratação atualmente vigente, que se limita à disponibilização de mão de obra pelo prestador de serviços, relegando ao CONTRATANTE a responsabilidade por ferramentas, materiais, planejamento e supervisão técnica, mostra-se inadequado à realidade contemporânea do órgão.

Em vista disso, a proposta de contratação visa proporcionar um serviço mais abrangente, em que a CONTRATADA assumirá a integralidade da execução das soluções propostas, por meio de uma abordagem consolidada na modalidade de "facilities".

Tal modelo tem como objetivo a melhoria da qualidade e agilidade dos serviços prestados, além de possibilitar a centralização do gerenciamento, o que resulta em benefícios técnicos, operacionais e econômicos, decorrentes da interdependência das atividades a serem realizadas.

Cumprido ressaltar que os serviços delineados no Termo de Referência são exclusivos do setor de Engenharia, regulamentado pelo Conselho de Classe competente, o que elimina potenciais conflitos de competências, favorecendo a prestação integrada e eficiente dos serviços e propiciando economia de escala para a CONTRATADA, refletindo em vantagens econômico-financeiras para a Administração.

A interdependência dos sistemas envolvidos na manutenção predial, como elevadores e alarmes contra incêndio, estes fortemente dependentes das instalações elétricas, evidencia que falhas em um sistema impactam a performance de outros. Ademais, a realização dos serviços

mencionados é condicional para garantir a funcionalidade dos espaços do TRF6, prolongando a vida útil das edificações e assegurando não apenas a segurança, mas também o conforto dos servidores e usuários.

Além da contratação dos serviços de manutenção predial, a contratação prevê a execução de serviços eventuais executados sob demanda da Administração e relacionados às adaptações, ampliações, alterações de layout e reformas, a serem realizados nos imóveis da Justiça Federal em Belo Horizonte e Região Metropolitana.

A proposta de contratação está em consonância com a sistemática adotada em contratos de manutenção predial de outros órgãos, fundamentando-se em editais de referência, como da CGU, do TJDF, do STF, do CJF, do TCU e do TRF da 3ª Região.

A recente criação do TRF6 e a incorporação de diversas atividades à sua estrutura organizacional exigem melhorias que assegurem a regularidade dos serviços de manutenção predial, visto que a ausência desses serviços representa um risco significativo à segurança de servidores e usuários, além de comprometer a integridade da infraestrutura predial como um todo.

Cabe ressaltar que atualmente há uma demanda reprimida de serviços de manutenção predial, que se tornam mais críticos na medida que as intervenções necessárias não são executadas, levando ao risco de falhas que poderão prejudicar a segurança dos usuários das instalações e o patrimônio .

Prazo do Contrato

A contratação de uma empresa especializada em engenharia para execução de serviços de manutenção predial, com duração maior que 01 ano, é justificada em aspectos que visam garantir a qualidade, eficiência e sustentabilidade dos serviços prestados ao Tribunal Regional Federal da 6ª Região (TRF6) e também pelas vantagens técnicas e econômica decorrentes da contratação plurianual, seguindo o que preuncia o art. 106, inciso I, da Lei n. 14.133/2021 e está pautada nas seguintes premissas::

- a) Tempo Adequado para Aprendizizado - as instalações, sistemas e equipamentos existentes no TRF6 são complexos e específicos. Um período de dois anos permite que a empresa contratada se familiarize com todos os componentes e particularidades das edificações, construindo um conhecimento profundo que é essencial para uma manutenção eficaz. A curva de aprendizado, que envolve a compreensão dos sistemas e o ajuste às particularidades do ambiente, demanda um tempo considerável.
- b) Evitar Prejuízos à Prestação dos Serviços - A manutenção de uma única empresa por um período inferior a dois anos pode comprometer a qualidade do serviço prestado. A interrupção da continuidade dos serviços resulta em perda de eficiência, aumentando o risco de falhas e a necessidade de intervenções corretivas repentinas, o que poderia levar a custos adicionais e a interrupções nas atividades do tribunal.
- c) Familiaridade com as Especificidades das edificações - Ao longo de dois anos, a empresa desenvolverá um entendimento detalhado das especificidades, dos sistemas instalados e dos desafios que possam surgir. Essa familiaridade é crucial para realizar intervenções mais precisas e eficazes.
- d) Eficiência nas Intervenções - Com o tempo, a equipe da empresa contratada será capaz de otimizar seus processos de manutenção. Isso se traduz em reduções significativas no tempo de resposta e no aumento da eficácia das intervenções, garantindo que os serviços sejam realizados de forma rápida e eficiente.
- e) Construção de Confiança Mútua - Um contrato de longa duração propicia a formação de um relacionamento de confiança entre a administração do TRF6 e a empresa prestadora de serviços. Essa confiança mútua é fundamental para a colaboração e a resolução eficaz de problemas que possam surgir ao longo do contrato.
- f) Comunicação Eficiente - Com o tempo, a comunicação entre as partes tende a melhorar, permitindo a resolução mais ágil de problemas e a implementação de melhorias necessárias. Uma boa comunicação é vital para que todos estejam alinhados nas expectativas e nas necessidades do serviço.
- g) Previsibilidade Financeira - A manutenção de uma empresa por um período fixo, como dois anos, facilita a previsibilidade orçamentária. Isso resulta em um controle melhor dos custos de manutenção, evitando surpresas financeiras e permitindo um planejamento mais eficaz. -
- h) Planejamento de Manutenção - Um contrato de longo prazo que possibilita o desenvolvimento de um plano de manutenção e que se alinha melhor às necessidades das edificações. Isso ajuda a evitar gastos emergenciais e a garantir que as ações de manutenção sejam antecipadas, otimizando os recursos disponíveis.

Portanto, recomenda-se um prazo mínimo de 02 (dois) anos para o do contrato.

Conclusão

A pretendida contratação, assim, visa garantir a a existência de um contrato de manutenção que seja constante e eficiente dos serviços de manutenção predial, mantendo os espaços do ente público com sua funcionalidade, agregando tempo de vida útil às edificações, propiciando, não só, segurança, mas também conforto aos seus servidores e usuários do serviço público.

II - Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração

A presente contratação foi aprovada no PCA-2025, TRF_57.

A proposta está em consonância com o Planejamento Estratégico da Justiça Federal 2021/2026, aprovado pela Resolução N.668/2020 do Conselho da Justiça Federal - CJF.

Objetivo estratégico: Garantir a infraestrutura adequada ao funcionamento do TRF6 e da SSJBH.

Indicador: Satisfação dos usuários com a estrutura física do TRF6 e da SSJBH.

Meta: Alcançar nota média de 70%, ano a ano, até 2026.

Iniciativa: contratação de empresa especializada em serviços de manutenção predial preventiva e corretiva nas edificações que abrigam o TRF6 e a SSJBH, com fornecimento de materiais, insumos e ferramental apropriado.

IV - Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala

o

nzqa. efeito de dimensionamento de equipe e definição dos itens de fornecimento para a contratação de Manutenção Predial, o escopo dos serviços foi desmembrado da seguinte tabela:

1	A contratação de empresa especializada para a execução de serviços de manutenção predial
1.1	Mão de obra da equipe residente, incluindo encargos
1.2	Custos operacionais e de logística da equipe residente
1.3	Fornecimento de peças, materiais e insumos para atividade de manutenção predial
1.4	Serviços eventuais sob demanda

A relação de serviços estabelecida na tabela acima está em consonância com o formado de contratações de outros órgãos

o. entre Demanda e Quantidade a ser Contratada

Postos de Trabalho: A demanda e a estimativa dos Postos de Trabalho estão descritas no Anexo I-H do termo de Referência.

As estimativas dos custos associados a equipe residente (item 1.1) e de seus custos administrativos (item 1.2) estão detalhadas nos Anexos II-1.1 III.2, respectivamente Referência. As quantidades de profissionais levam em consideração todos os imóveis da Justiça Federal em Belo Horizonte, e eventualmente abrangendo a Região Met necessidade da prestação de serviços contínuos de manutenção preventiva, preditiva, corretiva e serviços eventuais nos imóveis.

Por se tratar do primeiro processo de licitação para serviços de manutenção predial no âmbito do TRF6 e SJMG da capital, não há uma base histórica que possa subsidiar a d valores dos materiais e dos serviços de natureza imprevisível para o objeto da contratação, referentes aos itens 1.3 e 1.4 da tabela acima.

Desta forma, para estimar as verbas desses itens foram utilizadas como base nos percentuais desses custos em contratações similares de outros órgãos, que possuem muita simi natureza dos serviços que serão prestados no âmbito do TRF6 e SJMG, conforme seguinte tabela:

Item TRF6	Descrição TRF6	CGU R\$	%	CJF R\$	%	STF R\$	%	TJDF R\$	%	TCU R\$
1.1	Serviços de mão de obra - Postos de Trabalho	2.657.216,28	80%	3.670.332,38	77%	5.513.617,82	54%	18.842.143,31	65%	2.430.069,
1.2	Apoio Operacional e Logístico - Postos de Trabalho	36.422,52								394.303,59
1.3	Materiais, equipamentos e Peças de Reposição – Preventiva e Corretiva	288.570,60	9%	607.869,70	13%	491.621,76	5%	5.786.875,33	20%	552.267,36
1.4	Serviços eventuais manutenção/reforma predial	405.651,48	12%	508.509,15	11%	4.207.171,13	41%	4.151.591,37	14%	2.297.033,
TOTALIS		3.387.860,88	100%	4.786.711,23	100%	10.212.410,71	100%	28.780.610,01	100%	5.673.674,

Os percentuais médios, em relação ao valor da contratação, para os itens 1.3 e 1.4 das estimativas dos referidos órgãos servirão de referência para determinar o valor anual par escopo, conforme coluna dos valores adotados para o custo estimado anual do TRF6, tabela abaixo

Item TRF6	Descrição TRF6	Média de outros órgãos R\$	%	Adotado TRF6 R\$
1.1	Serviços de mão de obra - Postos de Trabalho	6.622.675,86	63%	3.684.323,76
1.2	Apoio Operacional e Logístico - Postos de Trabalho	86.145,22		192.017,87
1.3	Materiais, equipamentos e Peças de Reposição – Preventiva e Corretiva	1.545.440,94	14,6%	890.000,00
1.4	Serviços eventuais manutenção/reforma predial	2.313.991,38	21,9%	1.340.000,00
		10.568.253,41	100,0%	6.106.341,63

Notas:

- Os valores dos itens 1.1 e 1.2 valores (adotados) pelo TRF6 foram determinados através dos cálculos constantes nas Tabelas dos Anexos II-1.1 e II-1.2 do Termo de Referência

- Os valores estimados para os itens 1.3 e 1.4 utilizaram como base nos percentuais médios dos custos de outros órgãos, conforme tabelas acima;

- Os valores da tabela acima se referem a custos anuais dos processos licitatórios :

CGU UASG 370003 – P.E. 06/2022- <https://www.comprasnet.gov.br/aceso.asp?url=/edital-370003-5-00006-2022> ou https://www.gov.br/cgu/pt-br/aceso-a-informacao/licitar/contratos/licitacoes/tipos/pregao/exercicios-antiores/copy_of_2021/pregao-eletronico-06-2022/aviso-de-licitacao-d-o-u.pdf/view

CJF UASG 90026 - P.E. 90001/2024 - <https://www.cjf.jus.br/cjf/transparencia-publica-1/licitacoes-e-contratos/editais/2024/cjf-app-pregao>

STP UASG 040001 - P.E. 07/2020 - <https://portal.stf.jus.br/servicos/licitacao/listarEdital.asp?orgao=STF&modalidade=&situacao=&ano=2020&criterio=>

TJDF UASG 100001 – P.E. 017/2023 – <https://tjdf04.tjdft.jus.br/cgi-bin/tjcg11?NXTPGM=LCHTCO01&PA=19106/2022>

TCU UASG 30001 – P.E. 37/2021 – <http://comprasnet.gov.br/livre/Pregao/ata2.asp?>

A empresa que executará as rotinas de manutenção preventiva e os serviços de manutenção corretiva necessitará fornecer serviços e/ou materiais de apoio para o desenvolvimento das atividades. Tais serviços levam em consideração as taxas de emissão de ART, estrutura de softwares e hardware, apoio logístico às atividades, materiais de escritório, mobiliário físico para as equipes de trabalho, conforme detalhamento no Anexo I-I (Equipe, postos de trabalho e atribuições) do Termo de Referência.

Materiais, Equipamentos e Peças de Reposição: A demanda e a estimativa dos Materiais, Equipamentos e Peças de Reposição estão dispostas no Anexo I-C, do Termo de Referência, se por base os materiais, equipamentos e peças para fornecimento constantes dos contratos anteriores e vigentes no Tribunal Regional Federal da Sexta Região.

Serviços Eventuais: Os serviços eventuais, exemplificados no Anexo I-F, do Termo de Referência, cuidam de serviços com necessidades supervenientes não previstos no P Contrato; são demandas que surgem em casos inesperados e que historicamente se mostram como demandas recorrentes e que o tribunal não consegue contratar com a agilidade pelos setores do tribunal, onde a Administração precisa agir de modo célere para resolver a demanda.

V - Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar

Diante da inédita iniciativa de contratação de serviços de manutenção predial no Tribunal Regional Federal da 6ª Região (TRF6), o presente estudo buscou fundamentar a elaboração de metodologias e parâmetros contratuais através da análise comparativa de modelos adotados por outros órgãos da administração pública. Em consonância com o item IV deste Estudo Técnico Preliminar (ETP), a pesquisa concentrou-se em contratações que compartilhassem a natureza do objeto em questão, a saber: a prestação de serviços de manutenção predial, tanto preventiva quanto corretiva, com alocação de equipe dedicada de mão de obra, ressarcimento de materiais pela contratante e previsão de execução de serviços eventuais sob demanda.

A análise comparativa de diferentes formatos de contratação foi essencial para identificar as melhores práticas e os desafios inerentes à gestão de um contrato desta magnitude. A seleção de órgãos relevantes para a coleta de dados visou garantir a obtenção de informações fidedignas e passíveis de adaptação à realidade do TRF6, otimizando assim a estruturação da futura contratação e minimizando potenciais riscos. A presente análise, portanto, representa um passo fundamental para assegurar a eficiência e a economicidade na gestão da infraestrutura predial do TRF6, alinhando-se às diretrizes de boa governança e responsabilidade fiscal.

VI - Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação

Valor anual estimado da contratação de R\$ 6.106.341,64 para os serviços, incluindo fornecimento de mão de obra, material, insumos, EPIs e ferramentas necessários.

Nessa contratação há um custo mensal estimado de R\$ 320.028,27 para serviços contínuos de manutenção predial (itens 1.1 e 1.2 das tabelas anteriores) e um custo anual estimado de R\$ 2.230.000,00 para materiais e serviços sob demanda (itens 1.3 e 1.45 das tabelas anteriores).

VII - Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso

DA DESCRIÇÃO

Trata-se de contratação de empresa de engenharia especializada na prestação de serviços de manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, incluindo pequenas adaptações e reformas, por meio de postos de trabalhos, com fornecimento de ferramentas, insumos, peças e materiais de reposição, assim como para a realização de serviços de manutenção especializada e serviços eventuais, nos sistemas, equipamentos e instalações prediais.

De plano, como ensina a Lei de Licitações e Contratos, Lei n. 14.133/2021, em seu art. 6º, inciso XVI, entende-se como serviços contínuos com regime de dedicação exclusiva de mão de obra os que detêm modelo que exija que, *in verbis*:

- a) os empregados da contratada fiquem à disposição nas dependências do contratante para a prestação dos serviços;
- b) o contratado não compartilhe os recursos humanos e materiais disponíveis de uma contratação para execução simultânea de outros contratos;
- c) o contratado possibilite a fiscalização pelo contratante quanto à distribuição, controle e supervisão dos recursos humanos alocados aos seus contratos.

É um serviço continuado essencial, cuja eventual descontinuidade pode causar graves prejuízos ao TRF6 (interrupção do funcionamento do CPD, interrupção da climatização do edifício, interrupção do fornecimento de energia elétrica, interrupção do fornecimento de água potável e interrupção do funcionamento do sistema de alarme contra incêndio e da rede de hidrantes e sprinklers).

A nova empresa/equipe de manutenção terá que passar um período de adaptação, durante o qual o sistema poderá ficar mais vulnerável. Assim, substituições constantes na equipe devem ser evitadas.

Nesse sentido, além de observar as condições delineadas no subitem anterior, a solução deve contemplar atividades habituais de caráter contínuo, tais como o fornecimento de material, peças de reposição e ferramentas, bem como realização de manutenções prediais preventivas, corretivas e preditivas e disponibilização de mão de obra residente, nos termos do art. 5º, inciso XXIII da Instrução Normativa CJF nº 12/2022.

Além disso, os serviços de manutenção predial e de utilidades em imóveis demandam pessoal e equipamento especializados, e suas atividades não pertencem ao âmbito das atividades estritamente judiciais, devendo ser executadas, preferencialmente, de maneira indireta, como preconiza o artigo 1º, do Decreto nº. 9.507/2018.

São também caracterizados como serviços comuns de engenharia uma vez que contempla em seu objeto ações padronizáveis em termos de desempenho e qualidade e destinam-se à manutenção, adequação e adaptação de bens móveis e imóveis, sendo preservadas as características originais dos mesmos, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei n. 14.133/2021.

Registra-se que as atividades sobreditas são passíveis de execução indireta por expressa previsão legal, conforme o § 1º do art. 3º do Decreto n. 9.507/2018 c/c o art. 48 da Lei n. 14.133/2021.

De outro modo, no que diz respeito à definição de cada tarefa a ser desempenhada pela mão de obra terceirizada, bem como os serviços de manutenção predial e os materiais, peças de reposição e ferramentas, o detalhamento está previsto no item 5.9.3 e nos anexos deste Termo de Referência.

DO CICLO DE VIDA

Ademais, para definição do objeto, deve ser observado o ciclo de vida da contratação ora pretendida, levando-se em consideração os seguintes aspectos:

- Identificação das necessidades e planejamento: A primeira etapa envolve a identificação das necessidades de serviços de manutenção predial e de apoio operacional a serviços de engenharia da organização. Tomou-se por base as contratações de outros órgãos , conforme informado no item IV deste ETP.
- Seleção e contratação: etapa que envolve a seleção do prestador de serviço mais adequado, afeta à área de contratação do Órgão, onde observar-se-á critérios como experiência, qualificação técnica e preço.
- Execução dos serviços: a mensuração deste item engloba os critérios para aferição da qualidade da prestação dos serviços, conforme disposto no IMR previsto no ANEXO IV do Termo de Referência, além do acompanhamento *in loco* pelos fiscais da contratação.
- Renovação ou rescisão: etapa final do ciclo de vida, que consiste, resumidamente, em uma nova rodada de identificação das necessidades e planejamento para uma nova contratação quando os serviços não forem mais necessários ou não estiverem cumprindo os requisitos mínimos aceitáveis, ou renovar o prazo de execução para os serviços contratados.

Os serviços serão realizados nas unidades abaixo discriminadas, :

UNIDADES	LOCALIZAÇÃO
Edifício Euclides Reis Aguiar - ERA	Av. Álvares Cabral, 1741, B. Santo Agostinho, BH
Edifício Antônio Fernando Pinheiro - AFP	Av. Álvares Cabral, 1805, B. Santo Agostinho, BH
Edifício Oscar Dias Corrêa - ODC	Rua Santos Barreto, 161, B. Santo Agostinho, BH
Centro Judiciário de Conciliação - CEJUC	Rua Santos Barreto, 181, B. Santo Agostinho, BH
Central de Perícia - CEP	Rua Estácio de Sá, 30, B. Gutierrez, BH
Arquivo Judicial Centralizado - AJUC	Rua José Américo de Almeida, 88, B. Camargos, BH
Solar Narbona	Praça da Liberdade, nº 317 – Funcionários, BH
Central de Arquivo - Edifício Bolsa de Valores	Rua dos Carijós, 126 - Centro, Belo Horizonte-MG (Salas 701 a 710), (Salas 1001 a 1010) e (Salas 1201 a 1210)
Terreno Belvedere	Rodovia BR 356, 6000, Bairro Belvedere, BH

Durante a vigência do Contrato, outras dependências/edifícios/terrenos situados em Belo Horizonte/MG, nesta capital e região metropolitana (limitando-se ao raio de 40km da sede do Tribunal), poderão ser incluídos ou excluídos no escopo desta contratação, a critério do TRF6, na medida que sejam adquiridos, alugados, cedidos, etc., para fins de utilização por unidades da Justiça Federal em Minas Gerais, mediante notificação prévia à Contratada

A solução escolhida para atendimento das necessidades de manutenção predial contempla:

Serviços eventuais.

O acionamento dos serviços eventuais (para toda as unidades) dar-se-á:

Quando da realização das vistorias: inicial, semestrais e eventuais;

Quando da realização de serviços que excederem o escopo do Oficial de Manutenção Predial (serviços de maior complexidade ou que não estejam dentro da capacitação do profissional em regime de dedicação exclusiva).

As vistorias a serem realizadas, na forma de serviços eventuais, são:

-Vistoria Inicial: Tem como objetivo um levantamento geral da situação da unidade, quando do início da execução do contrato. Deve observar e retratar, em forma de relatório, na forma definida no Termo de Referência, as condições dos sistemas, necessidades de reparos para correção e elaboração de um Plano de Manutenção a ser executado e monitorado pela fiscalização;

-Vistorias Semestrais: Tem como objetivo o acompanhamento das ações identificadas inicialmente e o levantamento de novas necessidades de intervenção posteriores àquelas, devendo ser apresentada à Fiscalização em forma de relatório na forma definida no Termo de Referência.

Vistorias de Diagnóstico: de problemas que requeiram investigação, identificação e orçamentação para resolução dos mesmos, devendo ser apresentada à Fiscalização em forma de relatório na forma definida no Termo de Referência.

Todas as vistorias devem ser realizadas a partir de emissão de ordem de serviço específica por parte da Fiscalização do Contrato.

As especialidades profissionais que serão demandadas como serviços eventuais estarão discriminadas, de forma exemplificativa (não exaustiva) no Termo de Referência.

A prestação do serviço de manutenção predial, compreende:

A manutenção preventiva, de acordo com o Plano de Manutenção e Controle - PMOC, com a entrega de relatório mensal, no formato e no prazo estabelecidos no Termo de Referência.

A manutenção por demanda, a ser executada nos prazos estabelecidos no Termo de Referência.

Realização das rotinas mínimas de manutenção, dentro dos prazos estabelecidos no Termo de Referência.

Insumos e ferramental a serem fornecidos pela Contratada, sem ônus adicional para a Administração.

Visitas técnicas periódicas e entrega de relatórios nos prazos estabelecidos no Termo de Referência.

VIII - Justificativas para o parcelamento ou não da contratação

PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO (TCU - ESTUDOS PRELIMINARES - PREGÃO 37-2021)

1. Seguindo o padrão já muito bem estabelecido no mercado, a contratação a ser feita abrangerá diversas áreas de manutenção predial, como eletricidade, hidráulica, civil, detecção e alarme de incêndio, etc.

2. Outros segmentos da manutenção predial que exigem qualificações mais específicas, como, por exemplo, ar-condicionado e elevadores, não estão incluídos nesta contratação, ou seja, a contratação vai englobar apenas os serviços que são complementares entre si e que são tradicionalmente prestados por uma única empresa.

2.1 Já os serviços que exigem maior especificação e que são, tradicionalmente, prestados por empresas especializadas não estão incluídos na contratação proposta. Com isso, cumpre-se o mandamento legal de parcelar as contratações sempre que possível e quando não houver perda de economia de escala e também atende-se à jurisprudência do TCU, que é pacificada no sentido de que “o parcelamento do objeto deve ser adotado apenas na contratação de serviços de maior especialização técnica, vez que, como regra, ele não propicia ampliação de competitividade na contratação de serviços de menor especialização” (Acórdão nº 10049/2018 – Segunda Câmara, Jurisprudência selecionada, Acórdão 1403/2016 – Plenário, Jurisprudência selecionada).

2.2. Ressalta-se que os serviços de manutenção nos sistemas de ar-condicionado, elevadores e geradores não estão incluídos, já que para tais serviços há contratos específicos.

3. Observa-se, ainda, que tem crescido no mercado a prestação de serviços na modalidade que ficou conhecida por *facilities*. Nessa modalidade, a contratada presta todos os serviços de manutenção e conservação predial, como limpeza, conservação, jardinagem, manutenção predial, manutenção de elevadores, manutenção de ar-condicionado, etc. Esse é um tipo de contratação promissor e que tem potencial de gerar grandes benefícios para o órgão contratante, já que centraliza todos os serviços em uma única empresa responsável e simplifica o trabalho de gestão contratual por parte do órgão contratante. Inclusive, já há precedentes do TCU permitindo a contratação de *facilities*, desde que reste assegurado o atendimento aos princípios que regem as licitações e contratos públicos, conforme transcrito abaixo do enunciado da Jurisprudência Selecionada do TCU, Acórdão 929/2017 – Plenário.

“Assegurado o atendimento aos princípios que regem as licitações e os contratos públicos, a contratação de serviços de conservação e manutenção de infraestrutura predial, com a inclusão de serviços variados, na modelagem conhecida como contratação de *facilities*, não configura, por si só, afronta à Lei de Licitações, quando prévia e formalmente motivada, de modo a evidenciar, de forma clara e inequívoca, os benefícios potenciais advindos dessa modelagem, com destaque para a quantificação das vantagens econômicas e financeiras e dos ganhos advindos da economia de escala”.

O não parcelamento da solução é mais satisfatório do ponto de vista de eficiência técnica e operacional, haja vista que o gerenciamento dos serviços permanecerá sempre a cargo de um único contratado, resultando num maior nível de controle da execução dos serviços por parte da administração, concentrando a responsabilidade dos serviços e garantia dos resultados numa única pessoa jurídica.

A solução proposta é divisível, porém entende-se que a adjudicação global do objeto é imprescindível, uma vez que a execução parcelada traria prejuízos de ordem técnica, administrativa, de responsabilidade técnica na execução do objeto.

IX - Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis

Do ponto de vista operacional pretende-se melhorar o nível de atendimento aos usuários dos prédios ocupados pelo TRF6 e SJMG da capital, com atendimento ágil e resolutivo.

As unidades de maior porte estrutural e com maior demanda de serviços sofrem pela dificuldade de atendimento em tempo adequado, acumulando problemas e fragilizando a qualidade das instalações. Com a alocação de profissional em regime de dedicação exclusiva busca-se minimizar estes impactos no dia a dia.

Do ponto de vista financeiro, em que pese ser necessário um investimento mais expressivo, é adequada a percepção que uma manutenção predial ineficiente durante um período longo potencializa os riscos de eventual desperdício de recursos públicos e sobretudo no que diz respeito à segurança dos usuários, o que também representa, ao final, riscos maiores de perdas financeiras.

O formato de contrato com execução integralmente por demanda muitas vezes está relacionado a dificuldades de ordem prática dos fiscais das unidades em acioná-lo no tempo adequado e da forma correta. O que se observa é uma baixa realização orçamentária nesse formato de contratação, o que pode representar uma economia no curto prazo pela mera falta de desembolso, mas, como dito anteriormente, uma potencializa a exposição a riscos financeiros e físicos futuros.

Como consequência de um melhor monitoramento das instalações, minimizam-se os riscos com problemas elétricos, hidráulicos, civis. Mitigar e também os riscos de problemas com os proprietários dos imóveis (quando alugados) e com a saúde e bem-estar dos servidores, terceirizados e demais usuários.

Diante dos riscos decorrentes da atividade de serviços de engenharia, como acidentes de trabalho, incêndios, entre outros será exigida a contratação de seguro adicional à garantia contratual, por meio da Contratação de Seguro de Responsabilidade Civil pela empresa contratada para a execução dos serviços de manutenção predial (RCC).

X - Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual

A fim de viabilizar o acompanhamento da execução contratual há a necessidade de fortalecer no TRF6, o corpo técnico do setor de administração predial, com postos de trabalho para suporte às atividades de fiscalização técnica do objeto.

Ademais, devido a necessidade de se realizar a fiscalização administrativa do contrato, é importante que outro setor do tribunal fique a cargos dessa função, uma vez que na SEADI não há pessoal qualificado para tal função.

XI - Contratações correlatas e/ou interdependentes

Devido à carência de pessoal técnico em quantidade e qualificações específicas na SEADI ou na DIEAR, a contratação de serviços continuados de apoio técnico (0013918-84.2024.4.06.8000), é imprescindível para desempenho das funções de apoio à fiscalização do objeto desta contratação.

XII - Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável

Devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Manual de Sustentabilidade das Compras e Contratos do Conselho da Justiça Federal - CJF e no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis:

O objetivo prioritário é a não geração de resíduos e, secundariamente, a redução, a reutilização, a reciclagem, o tratamento dos resíduos sólidos e a disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos, em conformidade com os critérios técnicos do sistema de limpeza urbana local. Desta forma a Contratada deverá apresentar, sempre que solicitada, declaração ou certificado que comprovem a disposição ou a destinação final dos resíduos gerados nos serviços prestados.

É vedada a utilização, na execução dos serviços, de qualquer das substâncias que destroem a Camada de Ozônio – SDO abrangidas pelo Protocolo de Montreal.

A contratada deverá adotar na retirada de resíduos dos aparelhos, prática de desfazimento sustentável ou reciclagem dos bens que forem inservíveis para o processo de reutilização.

Todas as embalagens, restos de materiais e produtos, sobras de obra e entulhos, cabos, restos de óleos e graxas, deverão ser adequadamente separados, para posterior descarte, em conformidade com a legislação ambiental e sanitária vigentes.

A contratada deverá, também, estabelecer, em comum acordo com a contratante, procedimentos e rotinas voltados ao monitoramento e à melhoria contínua da eficiência energética e hidráulica dos equipamentos. Deverá, ainda, apresentar à contratante, periodicamente e sempre que demandada, dados acerca do desempenho elétrico e hidráulico da edificação, bem como informação a respeito das medidas adotadas para sua melhoria.

XIII - Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina

Com base nas informações levantadas ao longo deste ETP, declaramos que a solução apresentada é viável de prosseguir e ser concretizada, pois:

A necessidade apontada é clara e adequadamente justificada;

Está alinhada com os objetivos estratégicos do órgão ou com os programas/atividades formalmente estabelecidas para a unidade requisitante;

As quantidades e demais exigências a contratar estão coerentes com os requisitos quantitativos e qualitativos que precisam ser atendidos para a resolução da necessidade identificada;

A análise de mercado demonstra haver diversos fornecedores no mercado nacional capazes de atender aos serviços a serem contratados;

Os resultados pretendidos com a solução escolhida atendem aos requisitos apresentados e agregam valor em termos de economicidade, aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, bem como melhoria da qualidade dos serviços ofertados à sociedade;

Foram realizadas estimativas preliminares de preços de mercado, a fim de que a Administração possa avaliar, aprovar e programar o provimento dos recursos necessários ao longo de todo o período de implantação da solução.



Documento assinado eletronicamente por **Frederico Jose Rezende Vieira, Analista Judiciário**, em 29/04/2025, às 19:09, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.trf6.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **1023152** e o código CRC **1A59EEFA**.