

TR - Curso Manutenção Predial 39/2024

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por		Atualizado em
39/2024	70008-TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO G.DO NORTE	DEVANIA ARAUJO DE FIGUEIREDO VARELLA		10/04/2024 18:00 (v 1.0)
Status	CONCLUIDO	DEVANIA ARAUJO DE FIGUEIREDO VARELLA		10/04/2024 18:00 (v 1.0)

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
V - prestação de serviços, inclusive os técnico-profissionais especializados /Capacitação		0000/0000

TR - Manutenção Predial



*Escola Judiciária Eleitoral
do Rio Grande do Norte
Celina Guimarães Viana*

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETIVO	Contratação de empresa/instrutor para promoção do curso “MANUTENÇÃO PREDIAL”.
	<p>A Justiça Eleitoral possui a necessidade de promover e manter o bom funcionamento e a conservação de diversos elementos que compõem sua estrutura física, além de acessórios, como máquinas e equipamentos, que se integram ao funcionamento dessa estrutura física ou que são bens permanentes empregados cotidianamente nas atividades de manutenção e conservação. Esses elementos são, assim, de diferentes naturezas, tais quais:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elementos arquitetônicos e prediais: Prédios, anexos, coberturas, fachadas, reservatórios, fossas e sumidouros, portões e grades, esquadrias e janelas de vidro, marquises, forros, etc;

- Acessórios da infraestrutura predial: Placas e letreiros, painéis e comunicação visual em geral, equipamentos de combate a incêndio, sinalização de incêndio, películas, espelhos, boxes de banheiro, persianas e cortinas, etc;
- Máquinas e equipamentos integrados aos prédios: Elevadores, geradores, bombas, motores, etc;
- Equipamentos e ferramentas: bens permanentes de valor relevante cujo uso se aplica nas atividades de conservação e manutenção, tais como equipamentos de bancada (serra circular, tupia, furadeira de mesa, etc), e equipamentos e ferramentas manuais (marteletes, martelo pneumático, maquitas, roçadeiras, lixadeiras, enceradeiras, lava jato, etc).

Dentro deste escopo, a Seção de Manutenção e a Seção de Engenharia, responsáveis pela manutenção desses itens e elementos, são as responsáveis por diversas contratações que envolvem os serviços de manutenção, conservação ou revitalização predial. Essas contratações têm ocorrido de forma individual, para cada tipo de equipamento ou de elemento predial de forma separada, e cada um com seu próprio modelo licitatório. Por exemplo: Há um contrato de serviço continuado de manutenção de gerador, outro de elevadores, outro de ar condicionados, etc; As contratações de revitalizações prediais, bem como de limpeza de fachadas ou de reservatórios são contratados pontualmente para ocorrer uma única vez, portanto, são licitados e contratados várias vezes ao longo dos anos; renovação de cortinas e persianas, ou de boxes de banheiros são realizados de forma avulsa periodicamente conforme a necessidade, a manutenção de bombas, de placas e letreiros, e a limpeza de fossas e sumidouros são realizados mediante Atas de Registro de Preço, todos os anos. Diversos outros serviços não estão abarcados no planejamento de contratações e acabam sendo contratados emergencialmente ou realizados através de Suprimento de Fundos, tais como serviços de vidraçaria, adesivamento, consertos emergenciais diversos, manutenção de equipamentos e ferramentas, recuperação de placas e letreiros, etc. Além disso, pontua-se que muitos dos serviços de manutenção de equipamentos e ferramentas não têm tido contratos de manutenção, ocorrendo muitas vezes a substituição do equipamento quando o mesmo poderia ser consertado e recolocado em funcionamento.

A complexidade e a diversidade dos itens e elementos que precisam de manutenção corretiva, preventiva, reposição ou limpeza periódica é muito grande no âmbito da COADI. Isso gera uma sobrecarga de contratações, bem como de atividades de compra, de fiscalização de contratos e de utilização de suprimentos de fundos. Tendo-se em vista, ainda, a equipe reduzida que esses setores possuem, a situação leva a uma disfuncionalidade na gestão da manutenção e falta de

2. JUSTIFICATIVA

eficiência nos setores que cuidam da manutenção e conservação. Considere-se, ainda, que o TRE/RN possui prédios grandes e complexos na capital e inúmeros prédios próprios, locados e cedidos em todo o interior, constituindo um acervo imobiliário bastante considerável, complexo, diversificado e espalhado geograficamente. Os efeitos dessa situação são percebidos nos resultados alcançados e nas dificuldades enfrentadas pelos setores envolvidos, com prejuízo para o serviço público.

Não se pode deixar de alertar que não é viável a permanência do modelo usual de contratação pulverizada, com os diversos serviços e demandas da manutenção e conservação predial contratados individualmente, por vezes se repetindo todos os anos, ou, ainda sendo feito de forma não planejada, com licitações emergenciais e atropeladas, ou utilizando-se corriqueiramente os Suprimentos de Fundos para atender demandas.

Aponta-se, assim, a necessidade de avançar no sentido de elaborar contratações mais modernas, mais amplas, econômicas e eficientes, razão por que esse estudo aponta para a necessidade de um curso de capacitação sobre novas modalidades e práticas de contratações de serviços de manutenção com atualizações e novas possibilidades trazidas pela nova legislação. Essa capacitação deve ser direcionada aos servidores dos setores demandantes de contratos de manutenção e serviços de engenharia, bem como para outros setores que participam dos processos de planejamento de contratação e seleção de fornecedores.

O Curso em vista deve abordar as novas modelagens de contratação, em especial o uso de Facilities e novas tendências, práticas atualizadas no planejamento, formação dos preços dos serviços e novas disposições legais relacionadas e aplicáveis aos contratos de manutenção predial.

Dessa forma, se busca atualizar os conhecimentos e capacidades dos servidores do TRE/RN nas áreas diretamente relacionadas com suas atribuições e tarefas, decorrendo daí o fomento a novas práticas e melhorias na gestão predial e na utilização dos recursos humanos e financeiros.

Metodologia: O curso deverá ser conduzido na modalidade presencial, por meio de aulas expositivas e exercícios práticos a fim de que os participantes possam fazer a conexão direta entre o conteúdo e o seu dia-a-dia profissional.

Carga/horária mínima: 16 horas, distribuídas em 2 dias.

Conteúdo programático mínimo:**INTRODUÇÃO**

- i. Legislação de interesse para a licitação e contratação de serviços de manutenção predial;
- ii. Construção de um plano de manutenção predial preventiva e corretiva;
- iii. Lei de Siter;
- iv. O dilema entre a priorização de novos investimentos e a necessidade de manter os ativos existentes;
- v. Quantificação e precificação dos serviços;
- vi. Modelos de contratação de manutenção predial;
- vii. Estudos de casos de editais e termos de referência de manutenção predial;
- viii. Pagamento por posto ou por demanda;
- ix. Contratos DBOM;
- x. Utilização do critério de julgamento e de pagamento adotando desconto linear sobre o Sinapi e outras tabelas de preços;
- xi. Subtipos de licitação pelo maior desconto e modelagens possíveis;
- xii. Acordos de níveis de serviço (ou instrumento de medição por resultado);
- xiii. O uso do BIM na manutenção predial;
- xiv. Uso do Sistema de Registro de Preços para contratação de serviços de manutenção;
- xv. Critérios de pagamento e regimes de execução contratual indicados para alguns serviços de manutenção e conservação;
- xvi. Sistemas de ordens de serviço xvii. Manutenção ou Reforma? Cuidados para evitar a fuga ao objeto licitado;
- xviii. Disposições da IN 5/2017;

xix. Exposição de estudos de caso de contratações recentes de manutenção predial pelo Tribunal de Contas da União (Pregões Eletrônicos 26/2019 e 21/2020);

xx. A manutenção predial pode ser considerada serviço comum de engenharia? Deve ser licitada por meio de pregão ou de outra modalidade licitatória?;

xxi. O que diferencia um serviço de manutenção/conservação de uma edificação (serviço de engenharia) de uma reforma de edificação (obra)? Quais as implicações práticas?

CONTRATAÇÃO DE FACILITIES

xxii. O contrato de gestão de prédios públicos da Lei 14.011/2020;

xxiii. Que tipos de objetos podem ser incorporado no contrato de facilities?;

xxiv. Como justificar o não parcelamento do objeto?;

xxv. Principais riscos e benefícios dos contratos de facilities;

xxvi. Admissão de consórcios e outras formas de parcelamento material do objeto;

xxvii. Quais os serviços podem ser subcontratados nos contratos de facilities?;

xxviii. Jurisprudência do TCU sobre o tema;

xxix. Medição e Formas de pagamento nos facilities;

xxx. Estimativa de custo da contratação;

xxxi. Modelagens com postos de serviço e pagamentos por serviços;

xxxii. Observações sobre os principais serviços que podem ser prestados pela contratada:

1. Manutenção Predial

2. Serviços de Conservação e Manutenção Preventiva e Corretiva de Sistema de Ar

Condicionado;

3. Serviços de Desinsetização e Desratização;

3.
**ESPECIFICAÇÕES
TÉCNICAS**

4. Serviços de Conservação e Manutenção Preventiva e Corretiva de Elevadores;
5. Serviços de Conservação e Manutenção Preventiva e Corretiva de Sistema de Alarme e Combate a Incêndio; e
6. Serviços de Conservação e Manutenção Preventiva e Corretiva de Sistema de Equipamentos de Áudio e Vídeo;
7. Serviços de limpeza e vigilância;
8. Serviços de jardinagem e paisagismo;
9. Serviços de helpdesk;
10. Serviços de vigilância;
 - i. Repactuação dos contratos de facilities
 - ii. Principais disposições da IN SEGES 5/2017 aplicáveis aos contratos de

facilities.

**FORMAÇÃO DOS PREÇOS DOS SERVIÇOS DE
MANUTENÇÃO**

- xxxiii. Especificidades de um contrato de manutenção e a necessidade de adaptações do Sinapi ou de outros sistemas de referência;
- xxxiv. As dificuldades para o dimensionamento e previsão dos quantitativos de serviços e postos de trabalho;
- xxxv. Boas práticas observadas;
- xxxvi. Cuidados com a quantificação dos serviços e observância aos critérios de medição e pagamento;
- xxxvii. O preço deve ser formado por meio do fator “k” ou por meio da utilização de uma

taxa de BDI?;

xxxviii. O Acórdão 2.622/2013-Plenário (estudo do TCU sobre taxas de BDI) é válido para manutenção predial?;

xxxix. O emprego do Sinapi para a estimativa de custo da manutenção predial;

xl. Visão geral da formação de preço nos contratos com dedicação exclusiva de mão de obra (postos de trabalho);

xli. Visão geral da formação de preço nos contratos cujo o pagamento ocorre exclusivamente por serviços eventuais.

COMO FICA A CONTRATAÇÃO DA MANUTENÇÃO PREDIAL COM A VIGÊNCIA DA NOVA LEI DE LICITAÇÕES E CONTRATOS?

xlii. O planejamento da contratação na nova lei;

xliii. O plano anual de contratações;

xliv. O Gerenciamento de riscos;

xlv. Documento de formalização de demanda;

xlvi. Estimativa do custo da contratação;

xlvii. Possibilidade de o valor estimado da contratação ser sigiloso (vantagens, desafios e recomendações gerais);

xlviii. Conteúdo do estudo técnico preliminar;

xlix. Os documentos de planejamento da nova lei (termo de referência, anteprojeto, projeto básico e projeto executivo);

l. Quando utilizar o projeto básico ou o termo de referência para licitar?;

li. Regras sobre a pesquisa de mercado e estimativa de custos nas contratações de serviços

	<p>de engenharia;</p> <p>lii. Os regimes de execução contratual na nova lei;</p> <p>liii. O uso do regime de fornecimento e prestação de serviço associado e os impactos nos serviços de manutenção;</p> <p>liv. O contrato de fornecimento contínuo;</p> <p>lv. Novos prazos de vigência e regras para contratos de serviços terceirizados;</p> <p>lvi. Uso da remuneração variável vinculada ao desempenho do contratado;</p> <p>lvii. A atuação do fiscal do contrato na nova lei de licitações</p> <p>lviii. Previsão de matriz de riscos, possibilitando a alocação objetiva de riscos entre as partes</p> <p>lix. Possibilidade de exigência de certificação por organização credenciada pelo INMETRO como condição para aceitação de estudos, anteprojetos, projetos básicos e executivos;</p> <p>conclusão de fases ou de objetos de contratos; e adequação do material e do corpo técnico apresentados para fins de habilitação</p> <p>lx. Outras mudanças (parâmetros para habilitação de licitantes; critérios de julgamento das propostas, regimes de execução contratual, modalidades de licitação, uso do pregão, regras sobre o processamento da licitação).</p>
4. PÚBLICO ALVO	Destinado a 2 servidores lotados na Seção de Manutenção, 2 servidores lotados na Seção de Engenharia, 2 servidores lotados na Seção de Conservação Predial, 1 servidor lotado na Seção de Análise Técnica e Contratações e 1 servidor lotado na Seção de Editais e Contratos.
	O Professor André Pachioni Baeta é engenheiro graduado pela Universidade de Brasília. Desde 2004, exerce o cargo de Auditor Federal de Controle Externo do Tribunal de Contas da União, atuando na fiscalização e controle de obras públicas. Participou de diversas auditorias de obras públicas como integrante da equipe de auditoria ou

	<p>como supervisor da fiscalização. Atualmente, exerce a função de Assessor em Gabinete de Ministro do TCU.</p> <p>É autor ou coautor das seguintes obras:</p> <ul style="list-style-type: none">• Livro “Orçamento e Controle de Preços de Obras Públicas”, publicado pela Editora Pini em 2012.• Livro “RDC – Regime Diferenciado de Contratações Públicas – Aplicado às Licitações de Obras e Serviços de Engenharia”, publicado pela Editora Pini em 2013, atualmente na terceira edição (2016).• Coautor do Livro “Pareceres de Engenharia”, publicado pelo Clube dos Autores, em 2016.• Coautor do Livro “Lei Anticorrupção e Temas de Compliance”, 2a Edição, publicado pela Editora Juspodivm, em 2016.• Coautor do Livro “Terceirização, Legislação, Doutrina e Jurisprudência”, publicado pela Editora Fórum, editado pela Editora Fórum em 2017, atualmente na segunda edição (2018).• Coautor do Livro “Novo Regime Jurídico das Licitações e Contratos das Empresas Estatais”, da Editora Fórum (2018).
6. DISPOSIÇÕES GERAIS	<p>A solução que se apresenta como mais viável por atender a todas as demandas elencadas é o curso promovido pela R8 Gestão & Capacitação Ltda, considerando, sobretudo, a formação e experiência do instrutor, que é servidor do TCU, autor e coautor de diversas obras de sucesso e configura como um dos principais conferencistas da área no país.</p> <p>Ademais, cabe destacar que o valor da inscrição para o curso da R8 Gestão & Capacitação Ltda apresenta-se na média das opções contidas no mercado, tendo como diferencial o formato presencial, modalidade</p>

que favorece a exposição do conteúdo, a troca de experiências, a apresentação de casos reais e a exercitação do processo de trabalho de consultoria.

1. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

DEVANIA ARAUJO DE FIGUEIREDO VARELLA

Membro da comissão de contratação