

Estudo Técnico Preliminar 70/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 0000/0000

2. Descrição da necessidade

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:

- 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 condicionado, 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 por meio 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 de servidores que esses setores

possuem, a situação leva a uma disfuncionalidade na gestão da manutenção e falta de 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.

3. Área requisitante

| Área Requisitante | Responsável |
|---------------------|--------------------------------------|
| Seção de Manutenção | Artur Nascimento Nascimento da Costa |

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O atendimento da presente demanda de capacitação abrange os seguintes requisitos:

- Tema: Manutenção Predial;
- Modalidade: presencial.
- Carga horária: 16h/aula.
- Período de realização: 15 e 16.07.2024
- 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.
- Conteúdo programático mínimo:
-

1. 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?

2. 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;
 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.

3. 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.

4. 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, desafiose 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 de engenharia;
- lii. Os regimes de execução contratual na nova lei;
- liii. O uso do regime de fornecimento e prestação de serviço associado e os impactos nos serviços de manutenção;
- liv. O contrato de fornecimento contínuo;
- lv. Novos prazos de vigência e regras para contratos de serviços terceirizados;
- lvi. Uso da remuneração variável vinculada ao desempenho do contratado;

| |
|--|
| lvii. A atuação do fiscal do contrato na nova lei de licitações |
| lviii. Previsão de matriz de riscos, possibilitando a alocação objetiva de riscos entre as partes |
| lix. Possibilidade de exigência de certificação por organização credenciada pelo INMETRO como condição para aceitação de estudos, anteprojetos, projetos básicos e executivos; conclusão de fases ou de objetos de contratos; e adequação do material e do corpo técnico apresentados para fins de habilitação |
| 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). |

5. Levantamento de Mercado

| Item | Descrição Resumida Do Objeto | Fornecedor (Inclusive <i>Link</i> ou Telefone Pesquisado) ou Proposta Orçamentária /PGO | Valor Unitário R\$ | Valor Total R\$ |
|------|---|--|--|-----------------|
| 01 | CAPACITAÇÃO TELEPRESENCIAL (16h): Contratação de empresa para participação de servidores do TRE/RN na capacitação “Manutenção Predial” | <ul style="list-style-type: none"> Razão Social: R8 Gestão & Capacitação Ltda. CNPJ: 43.471.725/0001-70 Endereço: Av. Santos Dumont No 214, Colombo, PR. CEP: 83403-500. Contato: comercial@r8capacitacao.com.br Telefone: +55 (41) 9 9144-1115. Dados Bancários: Banco Santander/033 Ag: 0808 C/c: 13004157-7 CNPJ: 43.471.725/0001-70 | Inscrição: R\$ 2.500,00 (8 inscrições) | R\$ 20.000,00 |
| 02 | CAPACITAÇÃO TELEPRESENCIAL (16h): Contratação de empresa para participação de | <ul style="list-style-type: none"> Razão Social: Connect On Marketing de Eventos Eireli CNPJ: 13.859.951/0001-62 Endereço: Avenida Cândido de Abreu, 469, conj. 1902, Curitiba, PR. CEP: 80530-000. Contato: contato@contreinamentos.com.br Telefone: +55 (41) 3068-3858 Dados Bancários: Banco do Bradesco/237 | Inscrição: R\$ 3.590,00 (8 inscrições) | R\$ 28.720,00 |

| | | | | |
|----|---|---|--------------------------------|---|
| | <p>servidores do TRE/RN na capacitação “Manutenção Predial”</p> | <p>Ag: 5720 C/c: 342760-9 CNPJ: 62.070.115/0001-00</p> | | |
| 03 | <p><u>CAPACITAÇÃO TELEPRESENCIAL</u> (16h): Contratação de empresa para participação de servidores do TRE/RN na capacitação “Manutenção Predial”</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Razão Social: Capacity Treinamento e Aperfeiçoamento Ltda • CNPJ: 18.133.018/0001-27 • Endereço: Quadra 03, Conjunto A, Lote 42, Sala 402 - Planaltina, Brasília-DF. CEP: 73.350-301. • Contato: capacity@capacitytreinamentos.com.br • Telefone: +55 (61) 98442-1761 • Dados Bancários: Banco do Brasil/001 Ag: 1230-0 C/c: 125595-9 CNPJ: 18.133.018/0001-27 | <p>Inscrição: R\$ 2.290,00</p> | <p>R\$ 18.320,00 (8 inscrições)</p> |

A partir da pesquisa de mercado realizada pelo NFA, foram encontradas duas soluções com conteúdo similar. No entanto, um dos cursos possui o custo superior aos demais e um outro será oferecido por meio de aulas online síncronas, formato que não oferece a mesma interação que um curso presencial, afetando assim a qualidade da capacitação. Dessa forma, a solução da R8 Gestão & Capacitação tornou-se a opção mais viável para atender aos interesses de capacitação da área técnica.

6. Descrição da solução como um todo

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.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

8 vagas destinadas a servidores lotados na SEMAN, SENGE, SECOP, SETEC e SEDIC.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 20.000,00

R\$ 20.000,00.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não se aplica.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não se aplica.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Apresenta-se como expectativa que o conhecimento a ser obtido com a referida capacitação impactará diretamente nas metas estabelecidas para os indicadores dos seguintes objetivos estratégicos do Plano Estratégico da Justiça Eleitoral vigente (PEJERN 2021-2026):

AC.5 Aperfeiçoamento da gestão orçamentária e financeira

Refere-se à utilização de mecanismos para alinhar as necessidades orçamentárias de custeio, investimentos e pessoal ao aprimoramento da prestação jurisdicional, atendendo aos princípios constitucionais da administração pública. Envolve estabelecer uma cultura de adequação dos gastos ao atendimento das necessidades prioritárias e essenciais do órgão, para se obter os melhores resultados com os recursos aprovados no orçamento.

AC5.1: Aprimorar a governança e a gestão de aquisições e contratações.

AC5.2: Fortalecer a gestão de riscos nos processos de contratações e de gestão e fiscalização dos contratos.

AC5.3: Assegurar o alinhamento da orçamentação com o plano estratégico.

AC5.4: Garantir a execução integral do orçamento em conformidade com o planejado

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A ação educacional pretendida deverá promover a capacitação dos servidores acerca dos principais métodos de contratação e aspectos relevantes na licitação de manutenção e conservação de obras públicas, explanando o pagamento dos serviços por posto de trabalho ou por demanda de serviços, o novo modelo de manutenção predial adotado pelo TCU, a viabilidade da contratação de manutenção predial mediante o uso do sistema de registro de preços, o uso de Acordos de Nível de Serviço ou Instrumentos de Medição por Resultado na Manutenção Predial e a utilização dos contratos de facilities para a gestão da manutenção predial.

Ao final da capacitação, o resultado esperado é que os servidores possuam compreensão acerca das modelagens de contratação, do planejamento e formação de preços dos serviços, das disposições da nova lei de licitações e contratos aplicáveis à Contratação de Manutenção Predial e do uso de facilities.

13. Providências a serem Adotadas

Parceria com outras instituições a fim de atingir a quantidade mínima de participantes, qual seja, 20 servidores, uma vez que o TRE/RN participará apenas com 8 inscrições. Cada instituição parceira ficará responsável pela inscrição dos seus servidores e pelo pagamento correspondente.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Vide item 13.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Considerando o levantamento realizado pelo Núcleo de Formação e Aperfeiçoamento, a solução que atende todas as demandas elencadas é o curso ofertado pela R8 Gestão & Capacitação Ltda, tendo em vista, sobretudo, a experiência e renome do instrutor e a vantagem das aulas serem ministradas no formato presencial.

Portanto, fica declarada a viabilidade de contratação da capacitação em referência, no formato de aulas presenciais, por inexigibilidade, com vistas ao adequado atendimento de demandas relativas à Seção de Manutenção, de forma a contribuir para o aprimoramento das atividades institucionais em matéria de manutenção predial.

Natal, 09 de abril de 2024.

16. 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



Assinou eletronicamente em 10/04/2024 às 18:03:37.