

TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO G.DO NORTE

Estudo Técnico Preliminar 99/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 389/2024

2. Objetivo

1. Têm por objetivo os presentes Estudos Técnicos Preliminares identificar os problemas e estudar as soluções aplicáveis, por meio da documentação e reunião de elementos técnicos, mercadológicos, econômicos e ambientais necessários e suficientes para permitir a elaboração de termo de referência para contratação de SERVIÇOS CONTINUADOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL (*FACILITIES MANAGEMENT*) nos prédios da Justiça Eleitoral do Rio Grande do Norte, à luz do disposto no art. 18, I e §1º, da Lei nº 14.133/2021 e na Instrução Normativa nº 58/2022 – SEGES/ME.

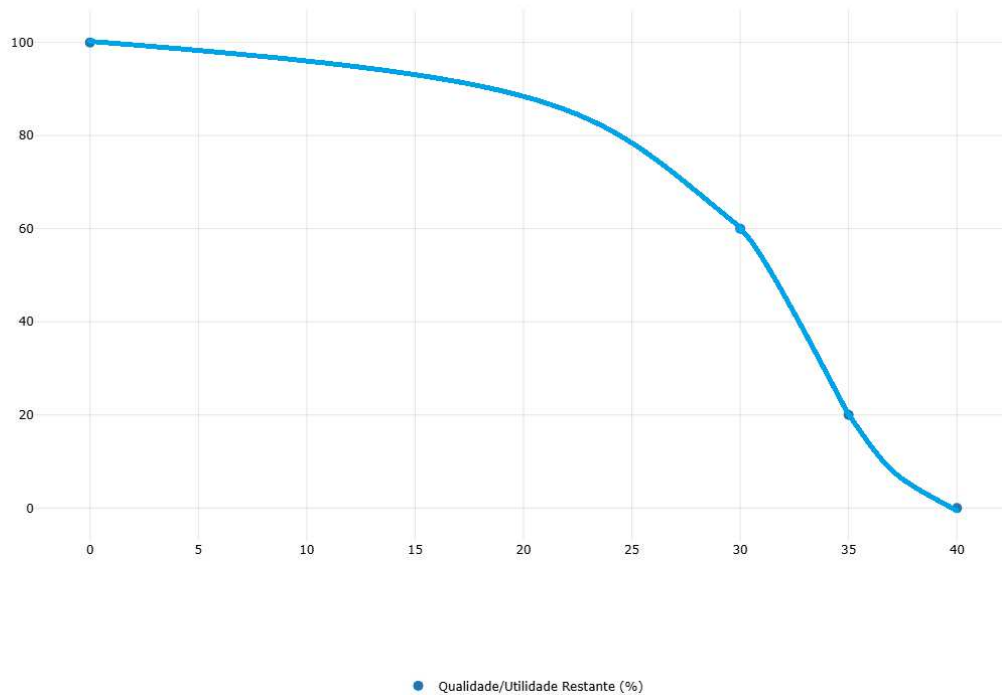
3. Introdução

1. O Tribunal Regional Eleitoral do Rio Grande do Norte tem entre suas atribuições a manutenção das edificações utilizadas para a prestação do serviço eleitoral, que é sua função principal.
2. Ao longo dos anos, o planejamento de manutenção na Administração Pública teve o caráter reativo, em que as equipes e setores de manutenção atuaram para corrigir as falhas. A manutenção corretiva eleva o custo com infraestrutura, e apesar disso é a mais usual nas contratações do Poder Público, onde a manutenção é vista como custo, não como investimento.
3. Sob essa ótica, a manutenção dos ativos já existentes perde atenção, prioridade (e recursos) para investimentos em obras ou projetos novos.
4. A maior desvantagem do planejamento reativo é que a estrutura imobiliária existente está em uso sempre, e se ela entrar em um estágio de deterioração a sua recuperação fica mais complicada e custosa, pois grandes intervenções de manutenção e recuperação não podem ser feitas sem interromper ou atrapalhar o serviço em atividade naqueles espaços, o que também traz mais custos com desmobilização, podendo até trazer custos extras com aluguéis temporários.
5. Consultando a Lei de Responsabilidade Fiscal, em seu art. 45, podemos apontar que a conservação do patrimônio público é dever dos entes federativos:

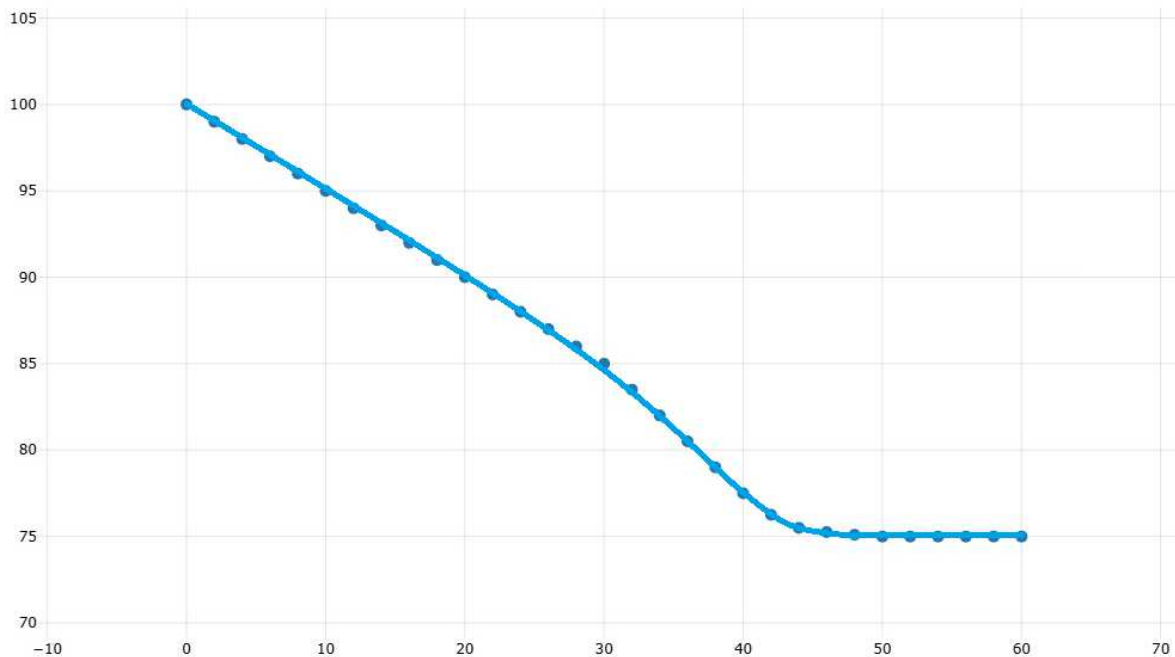
"[...] a lei orçamentária e as de créditos adicionais só incluirão novos projetos após adequadamente atendidos os em andamento e contempladas as despesas de conservação do patrimônio público, nos termos em que dispuser a Lei de Diretrizes Orçamentárias."

6. Desta forma, o Tribunal Regional Eleitoral, através dos setores técnicos, têm implementado a manutenção como ação planejada, preventiva e mais eficiente, pois já estamos praticando essa mentalidade em diversos setores como o de manutenção elétrica predial, o de manutenção de ar condicionados, de geradores e elevadores, bem como nas áreas de dedetização e limpeza.
7. Apesar de termos iniciado a manutenção preventiva em alguns sistemas das edificações utilizadas pelo TRE/RN, ainda nos falta atender questões mais abrangentes, mais específicas, que não dispomos de lastro contratual.
8. Somente alavancando o processo de consolidação dessa forma de contratar, é que alcançaremos um patamar de eficiência, com economia de recursos públicos e que permitam um planejamento de manutenção e conservação de médio e longo prazo, desafogando os setores técnicos, especialmente os setores que planejam e fiscalizam as ações de manutenção.
9. Para melhor esclarecer a importância da prevenção, acerca dos custos de manutenção preventiva versus manutenções corretivas, citamos estudo realizado por Sitter (1984), onde demonstra o gasto para recuperação de uma estrutura predial (edifícios) ou de engenharia (pontes, estradas, represas) seguindo uma progressão geométrica de razão 5.
10. Em resumo: Sitter concluiu que **o custo financeiro de uma intervenção realizada quando se deve fazer (preventiva) é cinco vezes mais barata do que uma intervenção realizada quando se TEM que fazer (corretiva).**
11. Para melhor entender o cálculo de Sitter, imagine-se que uma estrutura ou equipamento será construído para durar 40 anos. Ao longo de 30 anos ele perderá 40% de qualidade/utilidade. Devido a deterioração ter fator progressivo, sem manutenção preventiva, nos próximos 5 anos, o item perderá mais 40% de sua qualidade/utilidade, se deteriorando, em 5 anos, o mesmo que deteriorou em 30 anos.

Efeito dos Cálculos de Sitter: Deterioração da Qualidade vs. Tempo (Escala Corrigida)



12. No gráfico, quanto antes efetivada a manutenção permanente mais econômica será. Ao se deixar mais para frente, o custo de manutenção ou recuperação aumenta progressivamente. Ao redor dos 30 anos a manutenção preventiva e corretiva pontual não terá efeitos concretos e o ativo deverá passar por reforma com custo de recuperação de 4 a 5 vezes maior que o custo da manutenção ao longo dos 30 anos iniciais.
13. Mas em se tratando de Poder Público, ao custo de recuperação física do item se acresce os custos operacionais e administrativos, a ver:
1. Custos operacionais:
 1. Perda de eficiência ou interrupção das atividades;
 2. Perda de qualidade de trabalho;
 3. Perda de salubridade e de segurança nos ambientes de trabalho;
 4. Custos Administrativos:
 5. Realização de licitações sem devido tempo de planejamento e previsão orçamentária;
 6. Riscos de iniciar contratações já em caráter emergencial;
 7. Perda de capacidade de antecipação e previsibilidade das contingências;
 8. Risco de não atender a necessidade da Administração;
 9. Custos com medidas paliativas
 10. Riscos à boa prestação jurisdicional e à imagem do TRE, etc.
14. Por outro lado, a manutenção ativa desde o início do uso do ativo (imóvel) reduz a perda de qualidade e utilidade do ativo estabilizando a perda em 75%, reduzindo os custos de reforma e recuperação do ativo. Vide gráfico abaixo.



15. Alinhados com a Administração e adotando a prevenção como meta, a Seção de Manutenção apresenta este Estudo Preliminar levando em conta as melhores práticas identificadas no Setor Público, buscando inovar e avançar na qualidade da realização dos serviços de manutenção e conservação predial, e atento às permissões e orientações legais e aos progressos normativos existentes, em que se destaca a nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei 14.133/2021). Dessa legislação recente destacamos, no interesse desta contratação, as seguintes possibilidades para a área de obras públicas e serviços de engenharia e manutenção predial:
 1. Obrigação de não haver redução de desconto entre o valor global do contrato e o preço global de referência em virtude de aditamentos contratuais (Art. 128, da Lei 14.133/2021);
 2. Uso do SINAPI e do Sicro positivado no texto legal (Art. 23, § 2º, inc. I da Lei 14.133/2021);
 3. Novos regimes de contratação, com a introdução de contratações integradas e semi-integradas (art. 14, § 4 c/c Art. 22, § 4º da Lei 14.133/2021);
 4. Positivação do conceito de contrato contínuo e de contrato por escopo (Art 6º, inc. XV e XVII da Lei 14.133/2024);
 5. Contratação de fornecimento contínuo de bens (art. 40 inc. III da Lei 14.133/2021);
 6. Efetivação da possibilidade de remuneração variável vinculada ao desempenho da contratada (Art. 144 da Lei 14.133/2021);
 7. Possibilidade de pagamento direto para as subcontratadas quando forem microempresas ou empresas de pequeno porte (Art. 48, § 2º da LC 123/2006);
 8. Possibilidade de exigência de atestado de capacidade técnica do subcontratado (Art. 67, 9º da Lei 14.133/2021);
 9. Possibilidade de contratos de serviço contínuo, tais como os de manutenção predial, ajustados para vigência inicial de 5 anos, prorrogáveis até 10 anos (art. 106 e 107 da Lei 14.133/2021);
 10. Possibilidade de contratação, dentro de um contrato de lote único, de itens de serviço da tabela SINAPI com aplicação de desconto linear, e de aditamento do contrato de itens de serviços e fornecimentos atrelados à Tabela Sinapi (ou SICRO) não especificados (ou seja, itens de manutenção com alto grau de imprevisibilidade), identificados na planilha de serviço como “Novas Composições” (Item 29.5 do PE 37/2021 do TCU e item 8. NOVAS COMPOSIÇÕES, ACÓRDÃO-TCU nº 1.238/2016).
16. Diante disso e ainda do cenário atual dos serviços de manutenção e conservação no Tribunal Regional Eleitoral, a própria Administração, com base no histórico de contratações e problemas, especialmente após a mudança da sede antiga para o atual prédio, a compreensão da necessidade de aprimoramento na execução da manutenção e conservação dos bens imóveis e seus equipamentos integrados se tornou ponto irrefutável de mudança no modo de contratação.

17. A necessidade impulsionou a criação da Seção de Manutenção (SEMAN) com o objetivo de melhor administrar os processos de manutenção e ainda pensar em melhores soluções para a manutenção predial, quando se concretizou o entendimento de que a contratação de serviços de manutenção precisava de aprimoramento frente os desafios postos.
18. Antes de descrever as necessidades atuais do Tribunal, cabe expor um rápido diagnóstico do cenário atual, baseado na experiência e evidências vivenciadas ao longo dos últimos anos:
- 1. Grandeza da estrutura física imobiliária do TRE/RN, tanto em área construída como em quantidade de bens (próprios, locados e cedidos);
 - 2. Grande variedade e complexidade dessas estruturas;
 - 3. Constantes mudanças e adaptações dos ambientes e estruturas físicas, busca por espaço e acomodações de pessoas, setores e funções em curtos espaços de tempo;
 - 4. Deterioração dos bens e equipamentos em diferentes estágios;
 - 5. Elevada complexidade na gestão dos ambientes e de suas manutenções;
 - 6. Contratações pulverizadas, com elevado custo processual em decorrência das diversas contratações isoladas para cada serviço;
 - 7. Processos contratuais, gerenciais e operacionais descentralizados, multi-setoriais e, por vezes, sobrepostos, gerando dificuldades para planejamento e execução da gestão predial em geral;
 - 8. Planos de manutenção preventiva das edificações com indícios de significativas oportunidades de melhoria nos níveis de eficiência de alocação de recursos técnicos e materiais;
 - 9. Soluções tecnológicas para apoio aos processos de gestão predial e contratual se restringem a alguns serviços, são setorializadas, e, algumas vezes, não compartilhadas entre setores que precisam se articular;
 - 10. Diversos serviços necessários ou imprevisíveis que permanecem sem cobertura contratual;
 - 11. Sobrecarga dos recursos humanos para planejamento de contratações e acompanhamento de demandas (servidores);
 - 12. Sobrecarga da mão de obra terceirizada contratada para manutenção predial, suprimindo as lacunas;
 - 13. Provável insatisfação relativa dos usuários ocupantes dos prédios quanto a prazos e qualidades dos serviços demandados, sobretudo no interior;
 - 14. Ausência de mecanismos contratuais efetivos para incentivar a melhoria da qualidade dos serviços avulsos, aqueles fora dos contratos de mão de obra terceirizada (Manutenção Predial e de ar condicionados);
 - 15. Perda de sinergia e cooperação devido a pulverização de contratos e, conseqüentemente, da diversidade dos contratados;
 - 16. Perda de eficiência na execução das demandas por indisponibilidade de material necessário para os serviços e falta de cobertura contratual, especialmente, para pequenos serviços e manutenção de equipamentos.
19. A partir do contexto acima, passamos a apresentar a descrição de necessidades da presente contratação.

4. Descrição da necessidade

1. O Tribunal Regional Eleitoral do Rio Grande do Norte ocupa os seguintes imóveis da Tabela abaixo, totalizando um conjunto de imóveis com mais de 36 mil metros quadrados de área construída:

LOCAIS DOS IMÓVEIS DO TRE/RN				
LOCAL	UNIDADE	TIPO DE PRÉDIO	Área Constr.(m²)	Área do terreno(m²)

Natal	SEDE DO TRIBUNAL	PRÓPRIO	16.296,00	4.432,20
	FÓRUM ELEITORAL	PRÓPRIO	2.706,62	10.604,00
	COJE – CENTRO DE OPERAÇÕES DA JE	PRÓPRIO	5.392,42	18.474,21
	SALA NA ANTIGA SEDE* (Cidade Alta)	PRÓPRIO	81,54	81,54
Acari	22ª ZE	PRÓPRIO	221,04	600,00
Alexandria	41ª ZE	PRÓPRIO	221,04	600,00
Apodi	35ª ZE e 45ª ZE	PRÓPRIO	234,05	450,69
Areia Branca	32ª ZE	PRÓPRIO	221,04	600,00
Assu	29ª ZE e 54ª ZE	PRÓPRIO	287,12	780,00
Caicó	23ª, 25ª e 26ª ZE	PRÓPRIO	641,77	2.078,10
Ceará-Mirim	6ª e 46ª ZE	PRÓPRIO	150,32	1.000,00
Currais Novos	20ª ZE ^a	PRÓPRIO	221,04	1.005,00
João Câmara	10ª ZE e 62ª ZE	PRÓPRIO	221,04	600,00
Macaíba	5ª ZE	PRÓPRIO	150,89	450,00
Mossoró	33ª 34ª, 49ª e 58ª ZE	PRÓPRIO	715,37	1.180,80
Nísia Floresta	67ª ZE	PRÓPRIO	221,04	843,60
Nova Cruz	12ª ZE	PRÓPRIO	221,04	700,00
Parelhas	24ª ZE	PRÓPRIO	221,04	500,00
Parnamirim	50ª ZE	PRÓPRIO	287,00	3.136,00
Patu	37ª ZE	PRÓPRIO	221,04	600,00
Pau dos Ferros	40ª ZE e 65ª ZE	PRÓPRIO	368,35	780,00

Santo Antônio	13ª ZE	PRÓPRIO	221,04	654,18
São Gonçalo do Amarante	51ª ZE	PRÓPRIO	221,04	450,00
São José de Mipibu	7ª ZE	PRÓPRIO	221,04	874,85
Campo Grande	31ª ZE	ALUGADO	141,2	141,20
Florânia	21ª ZE	ALUGADO	121,33	141,33
Jucurutu	27ª ZE	ALUGADO	87,58	87,58
Lajes	17ª ZE	ALUGADO	75,14	150,00
Luis Gomes	42ª ZE	ALUGADO	407,72	407,72
Macau	30ª ZE	ALUGADO	160,89	234,98
Monte Alegre	44ª ZE	ALUGADO	200	200,00
Portalegre	63ª ZE	ALUGADO	67,31	67,31
São Bento do Norte	52ª ZE	ALUGADO	84,21	130,00
São Miguel	43ª ZE	ALUGADO	242,72	300,00
São Paulo do Potengi	8ª ZE	ALUGADO	176,91	200,00
Tangará	53ª ZE	ALUGADO	91,48	91,48
Umarizal	39ª ZE	ALUGADO	98,05	112,85
São José do Campestre	15ª ZE	ALUGADO	260,00	260,00
Angicos	18ª ZE	SALA CEDIDA	11,00	31,00
Canguaretama	11ª ZE	SALA CEDIDA	27,00	27,00
Caraúbas	36ª ZE	SALA CEDIDA	25,00	25,00
Extremoz	64ª ZE	SALA CEDIDA	20,00	20,00
Goianinha	9ª ZE	SALA CEDIDA	11,00	11,00

Martins	38ª ZE	SALA CEDIDA	46,00	46,00
Pendências	47ª ZE	SALA CEDIDA	24,00	24,00
Santa Cruz	16ª ZE e 68ª ZE	SALA CEDIDA	112,00	112,00
São Tomé	19ª ZE	SALA CEDIDA	19,00	19,00
Touros	14ª ZE	PRÉDIO CEDIDO	40,00	40,00
TOTAL			32.513,47	53.354,62

2. A Justiça Eleitoral possui a necessidade de promover e manter o bom funcionamento e a conservação dos diversos sistemas que compõem a edificação ou mesmo de bens permanentes empregados cotidianamente nas atividades de manutenção e conservação.

3. Os sistemas implantados nas edificações têm diferentes funções, tais quais:

1. Elementos da construção: Estruturas, coberturas, instalações elétricas e hidrossanitárias, fachadas, reservatórios, fossas e sumidouros, portões e grades, esquadrias de vidro, marquises, coberturas, forros, etc;
2. Sistemas acessórios: Placas, letreiros, painéis e comunicação visual em geral, sinalização de incêndio, películas, espelhos, boxes de banheiro, persianas e cortinas, etc;
3. Máquinas e equipamentos integrados aos prédios: Elevadores, geradores, cancelas, catracas, bombas, motores, botoeiras, etc;
4. Dentro deste escopo, a Seção de Manutenção, responsável pela manutenção é a responsável pelas diversas contratações que envolvem os serviços de manutenção, de forma individual, geralmente uma para cada tipo de equipamento ou sistema predial. Por exemplo: Há um contrato de serviço continuado de manutenção de gerador, outro de elevadores; limpeza de fachadas ou de reservatórios; renovação de cortinas e persianas, substituição de boxes de banheiros, manutenção de bombas, de placas e letreiros, limpeza de fossas e sumidouros, entre outros.
5. Várias dessas contratações são deflagradas por demanda, ou seja, são frutos de eventos adversos ao planejamento ou são demandas isoladas para suprir determinado sistema não contemplado na contratação de manutenção.
6. Diante da complexidade, da diversidade dos sistemas e da distribuição das edificações em todo o estado, a realização de manutenção corretiva, preventiva ou mesmo reposição, gera uma sobrecarga de contratações, bem como de atividades de compra, de fiscalização de contratos e de utilização de suprimentos de fundos, e diante ainda de uma equipe reduzida de servidores, a pulverização de vários contratos leva a situação de disfuncionalidade na gestão da manutenção aliada à baixa eficiência.

7. Em resumo, a virada de chave nas ações de manutenção será a redução no número de contratos, condensando o foco em um contrato com abrangência de manutenção no maior número de sistemas possíveis, e tendo como visão de longo prazo não só a redução de custos, mas a eficiência no gasto público e a efetiva garantia de longevidade das edificações devidamente mantidas.
8. Pode-se destacar que, no modelo atual de contratações individuais, do lado administrativo, há o custo da força de trabalho de diversos setores envolvida nas contratações pulverizadas e recorrentes, como no caso das Atas de Registro de Preço. E no lado operacional há perda de eficiência e sinergia com contratos diversos para fiscalizar, cada um com um fornecedor diferente, com qualidades de resultado e de atendimento diferentes, resultando num processo de manutenção sem nenhuma padronização ou integração entre si. Ressalte-se, ainda, que este modelo tem resultado em muitas contratações desertas e mal-sucedidas. Como benefício direto, no curto prazo, se reduzirá o custo embutido no setor administrativo relativo aos processos de aquisição, contratação e gestão contratual, o que virá a desafogar a área administrativa e reduzir custos.
9. Portanto, avançar na busca de contratações mais amplas, econômicas e eficientes, como a contratação por *facilities*, contratação integrada ou semi integrada, vem se apresentando como solução para diversos fins, não só manutenção, e para diversos Órgãos da administração.
10. Os serviços de *facilities* constituem um conjunto de serviços executados sob padrões pré-estabelecidos para atender as necessidades de um cliente quanto à gestão de sua infraestrutura, da manutenção predial, suporte operacional, gestão de resíduos, serviços gerais, segurança, entre outros. Resumindo, o contrato de *facilities* constitui o agrupamento num único contrato os serviços comuns e especializados relacionados ao cotidiano e ao funcionamento da edificação, executados sob certas condições, padrões e prazos pré-estabelecidos.
11. O contrato de manutenção por *facilities*, ou contratação integrada, não é assunto novo no serviço público. **A Medida Provisória 915/2019 já previa a possibilidade de centralizar, num único contrato, a prestação de serviços relacionados à gestão e ocupação de imóveis**, sejam serviços por escopo ou continuados. Essa possibilidade foi convertida em Lei com a Lei 14.011/2020 (§1º, art. 7º).
12. Antes mesmo da publicação da Lei nº 14.011/2020, o Tribunal de Contas da União já havia admitido a possibilidade jurídica de contratação de *facilities*. Por meio do Acórdão nº 1214/2016 – Plenário TCU, o órgão admitiu expressamente a reunião de diversos serviços necessários ao funcionamento dos órgãos e entidades públicas em contrato único. Após esse, o TCU admitiu no Acórdão 929/2017 do Plenário daquela Corte o modelo conhecido como *Facilities*:

“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.

[...]

A motivação da contratação de facilities deve ser previamente formalizada e expressar, 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.”

13. O amparo legal veio com a recente Lei nº 14.011/2020, em seu Art. 7º. O dispositivo cristalizou a possibilidade de contratação pela Administração Pública por meio da implementação de "contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos", ou seja, é o conhecido modelo de contrato de *Facilities*:

"Art. 7º A administração pública poderá celebrar contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos, nos termos da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

§ 1º O contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos consiste na prestação, em um único contrato, de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, incluído o fornecimento dos equipamentos, materiais e outros serviços necessários ao uso do imóvel pela administração pública, por escopo ou continuados."

14. Com o amparo legal, a Administração Pública pode e deve contratar, na busca por eficiência, uma única empresa responsável por gerenciar uma certa diversidade de serviços necessários ao uso e/ou conservação de seus imóveis.
15. A modelagem da contratação de *facilities* surgiu exatamente do aprimoramento da Administração Pública em buscar soluções mais eficientes para os serviços de terceirização, o que veio a corroborar com a necessidade do TRE/RN em função do tamanho e complexidade dos sistemas das edificações, e ainda mudanças que tornem o gasto público mais eficiente e alinhado às melhores práticas.
16. Consideradas as demandas de manutenção de curto, médio e longo prazo, com intuito de indicar neste ETP um modelo de contratação de gestão integrada de serviços de manutenção e conservação prediais, chegamos ao seguinte escopo, cujos serviços serão melhor detalhados no Termo de Referência.
17. Os serviços a integrarem o contrato de *facilities* proposto são os seguintes:
1. Serviços de gerenciamento de *facilities* com mão de obra dedicada;
 2. Serviços de manutenção predial com mão de obra dedicada;
 3. Manutenção de geradores;
 4. Manutenção de empilhadeiras
 5. Serviços de manutenção predial sob demanda;
 6. Serviços de manutenção especializada de equipamentos;
 7. Fornecimento e aplicação de películas e adesivos;
 8. Serviços de manutenção e substituição de revestimentos e acabamentos especiais;
 9. Fornecimento de peças para manutenção predial e de equipamentos.
 10. Fornecimento de materiais para manutenção predial sob demanda.
18. Para manter uma edificação conservada, é necessário realizar serviços que, por suas características necessitam de atuação permanente, outros com periodicidade diária, semanal ou, no mínimo, mensal (serviços fixos mensais). Há, também, outros serviços com periodicidade variável (serviços pontuais ou sazonais). Nesta contratação pretende-se unir necessidades contratuais tanto de serviços de prestação mensal como de prestações pontuais ou sazonais, inerentes à manutenção e conservação das edificações, a fim de serem geridos por uma única empresa e de forma integrada e coordenada. ■
19. Se considerada a contratação integrada dos serviços acima, há potencial de ganhos financeiros e processuais. Conforme consta do relatório da Fundação Instituto de Administração (FIA), contratada pelo extinto Ministério do

Planejamento, Orçamento e Gestão (MPOG), “as economias relatadas ao se adotar esse modelo variam de 8% a 20%”, tendo sido destacado o caso concreto da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, em que “foi identificada uma economia de 15% com a integração dos serviços de portaria, recepção, limpeza, jardinagem e manutenção predial”. Em 2015, a Caixa Econômica Federal estimou para um projeto de *facilities* no Distrito Federal um ganho real de 20% sobre seus contratos e com redução considerável de postos de trabalho. De acordo com a Associação Brasileira de Facilities (ABRAFAC, 2016), as contratações balizadas em modelo de gestão integrada geram redução de 9% a 14% nos custos totais. Nos órgãos públicos a economia pode ser maior.

20. Durante os estudos e pesquisas realizadas, identificamos outros órgãos da Administração Federal com contratos de *Facilities* já contratados e em execução que reportaram diretamente à equipe de planejamento, todos, auferição de economia após adoção dessa modalidade de contratação. Vejamos:
 1. O TJDFDT contratou piloto de *Facilities* para cerca de 33 mil metros quadrados de prédios, 25% de seu parque imobiliário. E relatou que a proposta vencedora foi 15% inferior à soma dos contratos anteriores individuais. E que ao longo de 12 meses de execução do contrato além do ganho com qualidade e prazos de execução dos serviços, **os custos gerais com manutenção caíram 28%**. Em reunião, relatou que estão expandindo o modelo de contratação para o restante dos imóveis;
 2. O CNJ fez uma contratação definitiva no formato de *Facilities* para suas edificações em Brasília, reportando que a modalidade, considerando apenas os serviços que já eram contratados antes, **gerou uma redução de 21,07%** sobre os valores anteriormente contratados;
 3. Apesar de não termos manifestação escrita da Anvisa, em reunião com esta equipe de planejamento seus representantes reportaram **economia na ordem de 20%**. O TRE/DFT não possui levantamento pois o contrato de *Facilities* é recente. Todos os órgãos contactados reportaram ainda redução de custos administrativos e maior eficiência operacional e de prazos.

Busca por economia e eficiência com esta modalidade de Contratação

21. A proposta de Contratação busca resolver gargalos e falhas na prestação da manutenção e gestão predial atual, e busca atingir esse objetivo com maior qualidade, eficiência e economia para o Poder Público. São diversas as vantagens esperadas na contratação com o modelo de *Facilities*. A primeira delas é a economia com despesas diretas e indiretas na área de manutenção.
22. Uma delas deve-se ao fenômeno do ganho de escala, já abordado acima.
23. Outra redução de despesa é a supressão da necessidade de aumento de postos de trabalho, já necessário no contexto do contrato atual e que é acionado hoje por pacotes, com expectativa, ainda de aumento futuro caso continuemos no modelo atual. Isto será explicado à frente no subitem 8.36 e seguintes.
24. Uma outra redução será nas despesas diretas e indiretas operacionais. Como o presente modelo de contratação prevê que uma gama de serviços de manutenção e conservação sejam contratadas por serviço (por escopo), com inclusão de material e serviço, especialmente nas manutenções preventivas, pequenas reformas e revitalizações prediais de maior vulto, isso eliminará uma quantidade razoável de despesas, conforme a seguir:

1. Redução de uso de pacotes de diárias (deslocamento) para o interior e ocupação de veículos do Tribunal, além de combustível para viagens de manutenção. Conforme levantamento demonstrado abaixo, a economia esperada com viagens de manutenção preventiva é de R\$ 60.512,00.

ECONOMIA COM VIAGENS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA			
ITENS DE CUSTO	CUSTO DIÁRIO	DIAS/ANO	CUSTO POR ANO
PACOTES DE MOTORISTA	R\$ 700,00	40	R\$ 28.000,00
CUSTO COMBUSTÍVEL	R\$ 160,00		R\$ 6.400,00
PACOTES DE EQUIPE DE MANUTENÇÃO	R\$ 1.031,00		R\$ 41.240,00
CUSTO ANUAL			R\$ 75.640,00
ECONOMIA ESPERADA		80%	R\$ 60.512,00

2. Redução de uso de Suprimento de Fundos para serviços de manutenção e intervenções prediais. Hoje, 30% de todo material de manutenção utilizado vem de uso de Suprimento de Fundos. A expectativa é que com a utilização de serviços integrados no Contrato de *Facilities* e acionamento de item de fornecimentos de materiais o uso de Suprimento de Fundos para manutenções corretivas emergenciais seja praticamente zerado, sendo utilizado somente em caso de inexistência do material ou do serviço na planilha do Contrato e no SINAPI. A redução estimada mínima das compras por Suprimento de Fundos é de R\$ 47.158,97 ao ano.

REDUÇÃO ANUAL NO USO DE SUPRIMENTO DE FUNDOS			
TIPO DE SUPRIMENTO	CONCEÇÃO MÉDIA	EXECUTADO	TOTAL
MATERIAL	R\$ 33.500,00	R\$ 30.785,84	R\$ 49.641,02
SERVIÇO	R\$ 23.637,95	R\$ 18.855,18	
REDUÇÃO ESPERADA		95%	R\$ 47.158,97

3. Redução de volume de compras de materiais de manutenção pela SEMAT, com consequente redução de necessidade de estoquista e espaço de armazenamento. A redução ficará em torno de R\$ 33.111,77.

REDUÇÃO CONSUMO NO ALMOXARIFADO CENTRAL			
Tipo de material	Consumo anual	percentual de redução	Total pós-redução
Mat. de pintura e perecíveis	R\$ 24.727,67	80%	R\$ 4.945,53
Diversos	R\$ 21.272,95	35%	R\$ 13.827,41
Mat. Elétrico	R\$ 56.077,47	10%	R\$ 50.469,72
Ferramentas	R\$ 5.527,04	5%	R\$ 5.250,69
TOTAL	R\$ 107.605,13		R\$ 74.493,36
REDUÇÃO ESPERADA		30,77%	R\$ 33.111,77

1. Vale ressaltar que o custo operacional de almoxarifado (aquisição, armazenagem, transporte) corresponde a 20% do custo do material. Assim sendo, estima-se ainda uma redução adicional de R\$ 6.622,35. Atente-se, ainda, que 30% dos materiais necessários à manutenção predial vinha de uso de Suprimento de Fundos. Ou seja, para suprir adequadamente a demanda o custo com material de manutenção adquirido via licitações seria de R\$ 32.281,53, sem contar os custos administrativos para os procedimentos licitatórios, e os custos operacionais de almoxarifado.

4. **A redução de custos operacionais anuais estimada é de R\$ 147.405,09.**

25. Outros benefícios esperados desta contratação são:

1. Expectativa de redução dos custos atuais, dada a possibilidade de eliminação ou redução drástica da sobreposição de tarefas de planejamento e fiscalização, hoje desenvolvidas separadamente para cada contrato, associada à redução dos serviços administrativos ligados à gestão e licitação de contratos e à otimização da estrutura administrativa. Pontue-se, que a redução de trabalho não atinge tanto os serviços de Fiscalização, pois o escopo de serviços e necessidades da infra-estrutura, por consequente, das medições e fiscalizações não sofrem grande impacto. Mas haverá otimização do trabalho nos setores pois os mesmos setores que fiscalizam o contrato são responsáveis pela fase de planejamento das contratações e gestão orçamentária dos contratos;
 2. Evitar a perda de sinergia referentes a contratações diversas, eliminando a necessidade de dimensionamento de estruturas redundantes, como administração central, deslocamento, profissionais etc, o que resulta no aumento de economicidade, permitindo a potencialização de ganhos de escala;
 3. A resolução de problemas se torna mais ágil, pois implica a mobilização de apenas uma empresa e não mais de várias equipes de diversos contratos;
 4. A imputação de responsabilidade por danos causados às instalações do TRE/RN neste tipo de contratação se torna mais bem delineada e simplificada, pois há apenas um contratado. Portanto não importa a exata identificação do responsável pelos danos;
 5. Simplificação das atividades de gestão contratual, otimizando o processo gerencial, minimizando os riscos inerentes a essa atividade;
 6. Busca pela concentração das atividades da área fim com a redução do escopo do universo dos contratos e da resultante redução de riscos e demandas em diversos setores do Tribunal (gestão contratual, financeiro /orçamentário, contabilidade, planejamento de contratações, licitações, análises de processos) alocados à elaboração, controle e acompanhamento contratuais;
 7. Gestão de contrato e fiscalização tornam-se padronizados, mais práticos e transparentes, com um único prestador de serviço gerenciando toda a cadeia de necessidades;
 8. Aumento da eficácia e transparência dos processos e otimização de recursos;
 9. Racionalização de custos globais;
 10. Diminuição da ociosidade dos recursos e da equipe;
 11. Foco da Administração nos resultados dos serviços;
 12. Complementaridade e conexão entre as diversas atividades e objetos;
 13. Contrato de Facilities permite que os custos sejam apropriados de acordo com os níveis de qualidades determinados e capacidade de execução;
 14. Celeridade nas soluções com possibilidade de integração das equipes executoras dos serviços;
 15. Aumento da vida útil das instalações, pois estas serão mais bem cuidadas;
 16. Maior possibilidade de alcançar maior padrão de experiência e qualificação nos profissionais fornecidos para executar os serviços;
 17. Permite uma geração de informações técnicas e de produtividade mais adequada para a tomada de decisões da gestão operacional, com um único contratado como gerenciador dos serviços, podendo o Termo de Referência inclusive prever a possibilidade de emissão de pareceres técnicos;
 18. Elevação do conforto, qualidade do trabalho, produtividade e satisfação dos ocupantes dos prédios e repartições, bem como do conforto e satisfação dos usuários.
26. São estas as justificativas de necessidade e formato geral da contratação almejada, com a devida análise das experiências anteriores e identificação de falhas nas contratações passadas e presente, de forma a prevenir a ocorrência desses problemas nas contratações futuras. Por esta razão há de se buscar alternativas e modelos viáveis jurídica e tecnicamente na contratação desses serviços.
27. Este corpo técnico não pode deixar de alertar que não enxerga como viável a permanência do modelo usual de contratação pulverizada, com os diversos serviços e demandas da manutenção predial e de equipamentos sendo contratados individualmente.
28. Considerados estes fundamentos, e ainda, acreditando que já está demonstrada a viabilidade normativa e legal para a contratação terceirizada dos serviços de manutenção e conservação listados anteriormente por meio de *Facilities*, apresentamos este Estudo Técnico Preliminar, descrevendo o planejamento geral desta contratação e subsídios para a elaboração do Termo de Referência e do Edital, instrumentos que vão disciplinar a contratação da gestão integrada dos serviços prediais nos imóveis do TRE/RN, mediante Pregão Eletrônico, nos termos da Instrução Normativa IN nº 5, de 26 de maio de 2017, da SEGES.

5. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SEÇÃO DE MANUTENÇÃO - SEMAN	Artur Nascimento N da Costa
Seção de Análise Técnica de Contratações - SETEC	Ernesto Leça Pinto

6. Descrição dos Requisitos da Contratação

Requisitos orçamentários

1. A contratação de Manutenção Predial na modalidade de *Facilities* já está inclusa na Proposta Orçamentária Anual 2026 como demanda remanescente de 2025, sob o nº MAN.POO_25.04.
2. O escopo e valores estimados finais serão definidos ao longo da fase de planejamento. Caso o valor acima seja ultrapassado, o TRE/RN terá que providenciar sobras orçamentárias para cobrir a diferença.
3. Considere, ainda, que parte dos serviços que integrarão o novo contrato já estão em contratos vigentes, com prazos de encerramento em 2025 e nos anos seguintes, portanto, caso se efetive a contratação aqui proposta, os contratos vigentes poderão não ser renovados e passarão a integrar o *Facilities*, conforme planejado.
4. Assim as dotações orçamentárias previstas para os referidos contratos serão drenadas para o atual pedido de contrato, assim como serão definidos cronogramas de encerramento dos contratos avulsos e o início dos serviços dentro do contrato de serviços integrados - *facilities*.

Requisitos técnicos

5. Considerando tratar de serviços de engenharia, a contratação aqui requerida é de empresa de Engenharia ou Arquitetura devidamente registrada no Conselho de Classe e apta a realizar os serviços de manutenção das edificações, os quais serão detalhados no Termo de Referência e em planilhas orçamentárias próprias.
6. Para tanto será exigida habilitação técnica compatível com o objeto pretendido de forma a garantir a realização dos serviços, em consonância com a Lei 14.133/2021.
7. A quase totalidade dos serviços aqui inseridos são de caráter essencial e a interrupção ou não realização destes serviços pode levar à interrupção das atividades ou prejuízo ao serviço público. Portanto a presente solução configura um **serviço comum de engenharia de natureza continuada**.
8. Os **serviços principais** a serem contratados é o de **Gerenciamento de *Facilities*** e de **Manutenção Predial com mão de obra dedicada**, que consistem nos serviços de custo mais relevante (mais de 75% do custo estimado) e que

viabilizam a execução dos demais serviços inseridos na solução e da maior parte da operação de manutenção atual. **O Contratado deverá ser o prestador direto destes serviços** ditos **principais**, devendo executá-lo diretamente, sem possibilidade de subcontratação.

9. Quanto aos demais **serviços**, aos quais chamamos de **integrados** haverá possibilidade de subcontratação, com base no Acórdão 10264/2018 - TCU 2ª Turma. Destaque-se que isso não se confunde com o parcelamento do objeto, uma vez que o **Contrato de Facilities** não pode ser confundido com os serviços nele integrados. Tampouco pode-se falar em divisão dos serviços em lotes, pois a empresa contratada será única, responsável por realizar a administração integrada e harmônica dos serviços empacotados na solução.
10. É importante ressaltar que numa solução de *facilities* é impossível que se possa exigir do mercado uma empresa que atue diretamente ao mesmo tempo em tantos serviços tão diversos e especializados. De fato, sem o instituto da subcontratação ou da formação de consórcio qualquer contratação de *Facilities* seria inviabilizada e não existiria no serviço público.
11. Como dito anteriormente, a natureza dos serviços integrados é variada, de forma que dependendo da natureza do serviço, será requerida habilitação técnico-profissional e/ou técnico-operacionais de pretensas subcontratadas, conforme venha a ser especificado no Termo de Referência.
12. Para fins de organização administrativa, os serviços que incorporam o contrato de *facilities* foram divididos em seis categorias: Serviços Principais, Serviços de Rotina, Serviços Periódicos, Serviços por Demanda - Hard Services, Serviços por Demanda - Soft Services e Serviços de Fornecimento de Material:

CATEGORIAS E NATUREZA DOS SERVIÇOS				
GRUPO	CATEGORIA DE SERVIÇOS		NATUREZA DO SERVIÇO	
Serviço Principal	Serviços de Gerenciamento de <i>Facilities</i>		Comum	Continuada
	Serviços de Manutenção Predial		Comum	Continuada
Serviços de Rotina	Manutenção de Geradores		Comum de Engenharia	Continuada
	Manutenção de Empilhadeiras		Comum de Engenharia	Continuada
Serviços por Demanda - Hard Services	Serviços de Manutenção Predial Sob Demanda (serviços de base SINAPI)	Recuperação /Revisão de Coberturas	Comum de Engenharia	Não-continuada
		Serviços de Vidraçaria e Marmoraria	Comum	Não-continuada

		Serviços de Serralheria	Comum	Não-continuada
		Revisão e Manutenção de Comunicação Visual	Comum	Não-continuada
		Serviços de manutenção sob demanda não previstos	Comum de Engenharia	Não-continuada
Serviços por Demanda - Soft Services	Serviços de Manutenção Especializada de Equipamentos		Comum	Continuada
	Fornecimento e Aplicação de Películas		Comum	Não-continuada
	Serviços de manutenção e substituição de revestimentos e acabamentos especiais		Comum	Não-continuada
Fornecimentos	Fornecimento de peças para manutenção predial e de equipamentos		Comum	Continuada
	Fornecimento de materiais de base SINAPI sob demanda não previstos no contrato		Comum	Continuada

1. Serviços Principal: serviços de manutenção predial, ambos com fornecimento de mão de obra dedicada, pelo qual a empresa Contratada irá realizar a manutenção predial e o gerenciamento coordenado das demandas, cronogramas e necessidades da Contratante;
2. Serviços de Rotina: Entende-se como serviços de rotina aqueles cuja interrupção compromete as atividades do órgão; que se estendem por mais de um exercício financeiro pela sua essencialidade, de caráter permanente e contínuo, cujas atividades asseguram a integridade do patrimônio público ou o funcionamento das atividades finalísticas do órgão.
3. Serviços sob demanda - Hard Services: serviços de manutenção corretiva solicitadas conforme a necessidade especificada do Contratante, a qualquer tempo, com quantidades estimadas mas não definidas. Hard Services, para fins desta Contratação, refere-se aos serviços que demandam maquinário, manufatura ou fabricação de elementos em oficina ou local apropriado, ou que demandem maquinário industrial ou veículo pesado, e ainda, que demandam grande mobilização de mão de obra;
4. Serviços sob demanda - Soft Services: Tratam de serviços sob demanda que podem ser realizados por poucos profissionais (especializados ou não), com material e ferramental simples, e executados no próprio local de instalação/manutenção, sem maiores mobilizações de mão de obra ou preocupações técnicas.

5. Tanto no âmbito dos serviços de rotina, quanto nos serviços sob demanda, pode ocorrer a necessidade de execução de serviços não-programados.
13. Frise-se que a subcontratação é vetor de potencial ampliação da competitividade, da isonomia e da redução de custos para a Administração.
14. A qualidade dos **serviços integrados** será garantida pela exigência de capacitação profissional (quando for o caso) e pelo Instrumento de Medição de Resultados – IMR, que será aplicado para fins de aferição da qualidade do serviço com efeitos sobre o valor mensal a ser pago ao contratado.
15. Tendo em vista que os serviços no escopo desta contratação são serviços comuns, cujo padrão de desempenho e qualidade é objetivamente definido por meio de especificações usuais no mercado, o regime de execução sugerido é a **empreitada por preço unitário**, e o tipo de licitação adotado será **por menor preço global** por lote único, conforme definido na Lei nº 14.133/2021, sendo adotada a modalidade de pregão na forma eletrônica para seleção do fornecedor, de acordo com as disposições da Lei nº 14.133/2021.
16. Será necessária a indicação de preposto que será responsável pela comunicação entre a futura contratada e o Tribunal Regional Eleitoral do Rio Grande do Norte sobre as questões trabalhistas e previdenciárias da mão de obra dedicada, e questões de gestão e execução de contrato que extrapolam as atribuições do gerente de facilities.
17. Será previsto no Termo de Referência a utilização de um sistema de recebimento e controle de chamados a fim de registro e acompanhamento de ocorrências e serviços relacionados ao objeto deste contrato. Esse sistema será de responsabilidade do TRE/RN, tanto a contratação como suporte técnico.
18. Serão previstos entre os itens do Contrato estudos e laudos técnicos envolvendo a rotina de manutenção e conservação dos equipamentos e instalações, a fim de subsidiar decisões da Fiscalização e da Administração. Poderá ser incluído neste escopo, um estudo da execução do contrato e necessidades operacionais do Tribunal, com levantamento nos primeiros 6 meses de execução, em que, ao final, a contratada indicará soluções tecnológicas, metodológicas e operacionais visando maior economia e eficiência na Manutenção e Conservação Predial.

Requisitos temporais

19. A contratação aqui proposta deve ser provida ao longo do ano de 2026, uma vez que a dotação orçamentária foi prevista a partir daquele exercício.
20. Diante das circunstâncias é preciso atentar que alguns serviços entram em vigência normalmente, enquanto que outros serviços integrados terão, individualmente, um prazo para entrar em vigência. Assim, o início da execução dos serviços contemplados no contrato se darão de forma gradual. Essa estratégia tem como objetivo mitigar os riscos de descontinuidade na prestação dos serviços continuados e, também, possibilitar a realização de eventuais ajustes nas rotinas durante a fase de implantação.

INÍCIO DAS VIGÊNCIA POR SERVIÇO (ESTIMATIVA)

GRUPO	CATEGORIA DE SERVIÇOS	FIM DA VIGÊNCIA (CONTRATO ANTERIOR)	INÍCIO DA VIGÊNCIA DO SERVIÇO NO <i>FACILITIES</i>
Serviços Principais	Serviços de Gerenciamento de <i>Facilities</i>	NÃO TEM	IMEDIATO
	Manutenção Predial com Mão de Obra Dedicada	07/09/2026	08/09/2026
Grupo I - Serviços de Rotina	Manutenção de Geradores	AGOSTO/2026 (prorrogável)	AGOSTO/2026 (prorrogável)
	Manutenção de Empilhadeiras	DEZEMBRO/2025 (Estimado - prorrogável)	DEZEMBRO/2025 (ESTIMADO)
Grupo III - Serviços por Demanda - Hard Services	Fornecimento de serviços de manutenção sob demanda	NÃO TEM	IMEDIATO
	Serviços de Manutenção Especializada de Equipamentos	NÃO TEM	IMEDIATO
Grupo IV - Serviços por Demanda - Soft Services	Fornecimento e Aplicação de Películas	NÃO TEM	IMEDIATO
	Serviços de manutenção e substituição de revestimentos e acabamentos especiais	NÃO TEM	IMEDIATO
Grupo V - Fornecimentos	Fornecimento de peças para manutenção predial e de equipamentos	NÃO TEM	IMEDIATO
	Fornecimento de materiais sob demanda	NÃO TEM	IMEDIATO

21. Desta feita, após a assinatura do contrato, os serviços em execução por outros contratos entrarão em vigência no *Facilities* segundo um Cronograma Físico anexo ao Termo de Referência, cuja previsão é apresentada na tabela a seguir. Terão, assim, suas Ordens de Serviço emitidas e início da execução apenas após o tombamento final dos respectivos contratos vigentes antes da contratação da Solução de *Facilities*. As linhas gerais que orientarão a transição (tombamento) de cada um dos serviços para a modelagem de gestão integrada (*facilities*) serão apresentadas no TR. O planejamento da transição considerará as características de cada contrato, existência das cláusulas resolutivas e término dos prazos de vigência.

CRONOGRAMA FÍSICO DO CONTRATO (ESTIMATIVO)				
CATEGORIA DE SERVIÇOS	IMEDIATO	SETEMBRO /2026	AGOSTO /2026	JAN/ 2027
Serviços de Gerenciamento de <i>Facilities</i>	X			
Manutenção Predial com Mão de Obra Dedicada		X		
Manutenção de Geradores			X	
Manutenção de Empilhadeiras				X
Fornecimento de serviços de manutenção sob demanda	X			
Serviços de Manutenção Especializada de Equipamentos	X			
Fornecimento e Aplicação de Películas	X			
Serviços de manutenção e substituição de revestimentos e acabamentos especiais	X			
Fornecimento de peças para manutenção predial e de equipamentos	X			
Fornecimento de materiais sob demanda	X			

22. Para permitir tirar melhor proveito da solução de *Facilities* e das soluções de mercado, buscando maior eficiência e economicidade, **o prazo de vigência inicial do contrato será de 36 meses, podendo ser renovado por até 120 meses**, na forma da Lei 14.133/2021.

23. A jurisprudência do TCU permite a vigência inicial estendida com a finalidade de obter preços e condições mais vantajosas para a Administração:

“Acórdão 1.214/2013 - TCU/Plenário

199. Porém, o Grupo de estudos compreende que essa regra deve ser entendida de maneira que reste claro que o prazo de vigência fixado atende à sua finalidade, que é a obtenção do melhor preço e das condições mais vantajosas para a administração.

200. *É pertinente concluir que, quanto maior o prazo de vigência desses contratos, maior é a segurança das empresas para ofertar seus preços, tendo em vista a estabilidade que lhes é oferecida no negócio. Com isso, é esperado um aumento da concorrência, com a expectativa de melhores preços e a participação de empresas melhor qualificadas para prestar os serviços.* “

24. A AGU também já se posicionou favorável ao prazo superior a 12 meses:

“ON 38/2011-AGU

Nos contratos de prestação de serviços de natureza continuada deve-se observar que:

a) o prazo de vigência originário, de regra, é de até 12 meses;

b) excepcionalmente, este prazo poderá ser fixado por período superior a 12 meses nos casos em que, diante da peculiaridade e/ou complexidade do objeto, fique tecnicamente demonstrado o benefício advindo para a administração.”

25. A particularidade do objeto aqui pretendido, contendo serviços que serão realizados por demanda, e cuja periodicidade ultrapassa 12 meses, propomos o prazo de vigência inicial de 36 (trinta e seis) meses, com o objetivo de alcançar maior concorrência, melhores preços, geração de estabilidade no negócio por meio de maior prazo de amortização dos custos de investimento, relacionamento duradouro com o contratado, potencializar a curva de aprendizado, reduzir incertezas do fornecedor e custos processuais com renovações.
26. Considere-se o histórico das contratações no âmbito da SAOF, em que os prazos iniciais, sejam de um ano, ou de dois anos de vigência, salvo raras exceções, costumam ser prorrogados até os limites legais disponíveis. Evidencia-se, portanto, que, em regra, os contratos atingem a vigência máxima permitida. Essa avaliação é importante, porque demonstra que o mercado prestador de serviços geralmente tem resultados satisfatórios com prazos superiores ao de 12 meses.

Requisitos geográficos e operacionais

27. Os serviços serão prestados em todos os imóveis em uso pelo Tribunal Regional Eleitoral, descritos na tabela do subitem 4.1. O Termo de Referência apresentará lista com endereço e contatos dos imóveis do TRE/RN, em que a empresa executará os serviços.
28. Inicialmente não se observa necessidade de exigir que a futura contratada tenha sede ou filial no Rio Grande do Norte, a não ser que a solução escolhida em TR opte mais a frente e deixe expressa essa necessidade. Esta liberalidade não descarta a possibilidade de convocação presencial do preposto ou do representante da empresa para tratar de assuntos relacionados ao contrato.
29. Os serviços serão prestados em horário comercial, salvo acionamento de pacotes extras, caso estipulado no Termo de Referência, e terão como base de referência a capital, ou seja, a base de operações será em Natal, na sede do TRE/RN;
30. A empresa contratada e suas subcontratadas deverão observar sempre as determinações contidas na legislação e nas normas técnicas pertinentes às atividades que forem desempenhar, bem como as recomendações dos fabricantes conforme manuais técnicos dos equipamentos, máquinas e ferramentas.

31. Quando os serviços demandados necessitarem de substituição de peças e componentes, os mesmos deverão ser originais, de primeiro uso. Em caso de impossibilidade, a fiscalização contratual deverá ser comunicada para manifestação e adoção das providências cabíveis.
32. Dentre os serviços há alguns que constituirão demandas periódicas, com agendamento e previsibilidade. Outros podem ter necessidade de serem acionados a qualquer tempo. Desta forma, o Gerente de *Facilities* e preposto devem manter formas de comunicação permanente para atendimento das demandas.
 1. Considerando que alguns serviços emergenciais podem ser demandados, em algumas situações, fora dos dias úteis ou fora do horário comercial, como no caso da realização das eleições, ou em caso de problemas com gerador, a Contratada pode disponibilizar canais de comunicação para atendimento emergencial.

Requisitos de sustentabilidade e de segurança da informação

33. A futura contratada deverá adotar as exigências contidas na Instrução Normativa nº 01/2010 – SLTI/MPOG, visando aperfeiçoar a utilização de recursos e a redução de desperdícios e de poluição, adotando as seguintes práticas de sustentabilidade na execução dos serviços, quando couber:
 1. Orientar e treinar seus empregados e subcontratados para realizar os serviços, procurando reduzir o consumo de energia elétrica, o consumo de água e a produção de resíduos sólidos;
 2. Ter conhecimento do Plano de Logística Sustentável do TRE/RN e adotar suas práticas no que for cabível e sempre que possível;
 3. Substituir o uso de substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menor toxicidade;
 4. Racionalizar o uso de substâncias potencialmente tóxicas, se insubstituíveis, ou poluentes;
 5. Respeitar as Normas Brasileiras - NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos.
34. A futura contratada deverá ter conhecimento da Política de Segurança da Informação do TRE/RN e assinar termo de sigilo da informação, pois seus colaboradores alocados como mão de obra residente deverão ter acesso a alguns dos nossos sistemas informatizados.

Requisitos administrativos, fiscais e trabalhistas

35. A empresa licitante e contratada deverá possuir regularidade com a Receita Federal, FGTS e Justiça Trabalhista, que devem ser mantidas durante todo o período de contratação sob pena de rescisão contratual.
36. A empresa licitante e contratada também deverá manter situação de regularidade junto ao CNJ (Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade) e o Portal de Transparência do Governo Federal (Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas) devendo manter essa condição durante toda execução contratual.
37. Durante e após o encerramento do contrato, será exigida a transferência de conhecimentos, tecnologias e técnicas, principalmente em relação aos dados de quantitativos de chamados, avaliações da satisfação dos usuários e histórico das manutenções realizadas durante a vigência contratual.

38. Caso a solução aponte para a necessidade de mão de obra residente, a Contratada deverá, na alocação da mão de obra para a execução contratual, adotar a garantia de ocupação de, no mínimo, 50% das vagas por mulheres, proporcionando a participação equânime de homens e mulheres, com perspectiva interseccional de raça e etnia, conforme exigido pelo art. 2º, inciso VI, da Resolução CNJ nº 255/2018, com a redação dada pela Resolução CNJ nº 540/2023, ambas do Conselho Nacional de Justiça.
39. Caso cabível, também deverá adotar o emprego de mão de obra formada por pessoas egressas do sistema prisional, no percentual mínimo de 4% da mão de obra alocada para a execução contratual (de acordo com o art. 11, inciso I, da Resolução CNJ nº 307/2019, tendo em vista que a execução do contrato demandará menos de cinquenta funcionários), observadas as orientações técnicas estabelecidas pelo Conselho Nacional de Justiça.
40. Quanto a adoção da cota prevista no subitem anterior, ela só será aplicada em conformidade com a regra a seguir, extraída do documento “ORIENTAÇÃO TÉCNICA PARA EFETIVAÇÃO DA RESOLUÇÃO CNJ Nº 307, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2019”:

“Nos casos em que o percentual definido no art. 11 da Resolução CNJ nº 307/2019 equivaler a número fracionário com casas decimais, o cálculo deverá ser aproximado para números inteiros, da seguinte forma: de cinco décimos ou mais, aproxima-se para o número inteiro imediatamente superior; menos de cinco décimos a aproximação será para o número inteiro imediatamente anterior.”

41. Em relação às cotas especificadas nos subitens 5.38 e 5.39 acima, em razão desta contratação se tratar de postos de trabalho de mão de obra especializada, todos os beneficiários ou beneficiárias das respectivas cotas devem obrigatoriamente possuir as mesmas qualificações mínimas profissionais que serão exigidas para os demais profissionais. As qualificações serão estabelecidas no Termo de Referência.
42. Considerando as possibilidades de subcontratação trazidas no Termo de Referência, a licitante vencedora deverá subcontratar Microempresa e Empresa de Pequeno Porte, nos termos do art. 7º do Decreto nº 8.538, de 2015, atendidas as disposições dos subitens acima, da Lei, e das seguintes regras:
1. Microempresas e EPPs a serem subcontratadas devem ser indicadas e qualificadas pelos licitantes ao convocar a Ordem de Serviço, detalhando bens e serviços.
 2. A contratada deve substituir a subcontratada em até trinta dias em caso de extinção, mantendo o percentual subcontratado, ou demonstrar inviabilidade, sob pena de rescisão e sanções.
43. A exigência de subcontratação não será aplicável quando o próprio licitante for:
1. Microempresa ou empresa de pequeno porte;
 2. Consórcio composto em sua totalidade por microempresas e empresas de pequeno porte, respeitado o disposto no art. 33 da Lei nº 8.666, de 1993, ou;

3. Consórcio composto parcialmente por microempresas ou empresas de pequeno porte com participação igual ou superior ao percentual exigido de subcontratação.

Vistoria Prévia

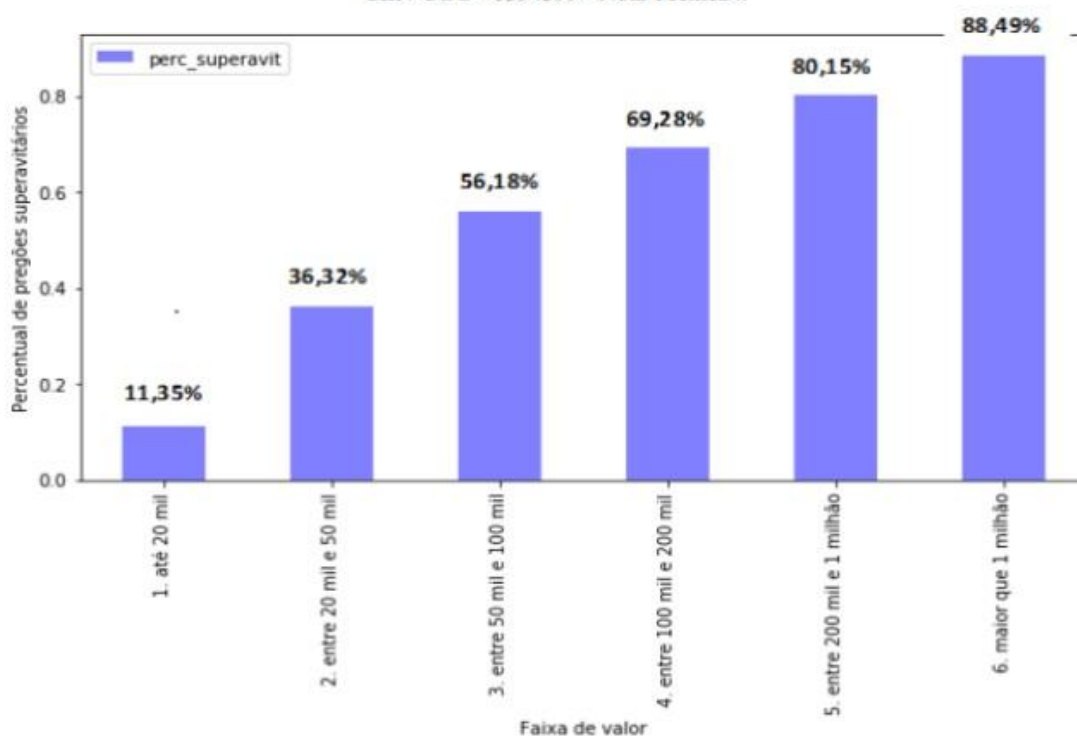
44. Para o correto dimensionamento e elaboração de sua proposta, o licitante poderá realizar vistoria nas instalações dos locais de execução dos serviços, acompanhado por servidor designado para esse fim, de segunda a sexta-feira das 9 às 13 horas.
45. Para a vistoria, o representante legal da empresa ou responsável técnico deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil e documento expedido pela empresa comprovando sua habilitação para a realização da vistoria.
46. As vistorias técnicas devem ser agendadas através da Seção de Manutenção do TRE/RN no email seman@tre-rn.jus.br ou pelo telefone 84 3654-5285. Será possível a vistoria técnica nos imóveis do interior.
47. A não realização da vistoria não poderá embasar posteriores alegações de erros de orçamento, desconhecimento das instalações, dúvidas ou esquecimentos de quaisquer detalhes dos locais da prestação dos serviços, devendo a Contratada assumir os ônus decorrentes dos serviços.

Requisitos Legais

48. Todos os artefatos serão elaborados em consonância com as Instruções Normativas nº 05/2017 – SEGES/MPDG; 58/2022 – SEGES/ME; 81/2022 – SEGES/ME e em acordo com a Lei nº 14.133/2021.
49. Deverá ser observada a legislação trabalhista, sobretudo a NR-6 que trata do fornecimento e utilização de Equipamentos de Proteção Coletiva e Individual – em relação aos serviços que possuam risco de acidente de trabalho ou contaminação.
50. A solução adotada neste Estudo Técnico Preliminar leva em consideração as legislações e normas listadas abaixo, devendo o licitante, minimamente e no que couber, atender aos ditames impostos pelas mesmas, além do que for estabelecido no Edital, no Termo de Referência e, ou outras legislações que venham a ser trazidas na elaboração do Termo de Referência:
 1. Decreto nº 9.507, de 21 de setembro de 2018, que dispõe sobre a execução indireta, mediante contratação, de serviços da administração pública federal direta, autárquica e fundacional e das empresas públicas e das sociedades de economia mista controladas pela União;
 2. Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 05, de 26 de maio de 2017, que dispõe sobre as regras e diretrizes do procedimento de contratação de serviços sob o regime de execução indireta no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional;
 3. Lei nº 14.011, de 10 de junho de 2020, que aprimora os procedimentos de gestão e alienação dos imóveis da União;
 4. Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 - Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

7. Levantamento de Mercado

1. A **primeira solução** é permanecer na prática usual, com vários contratos individuais para cada serviço. Nesse modelo de solução, teríamos que atender o serviço maior e essencial de manutenção predial com mão de obra dedicada e mais uma quantidade indefinida de contratos menores.
2. Desta forma, parte dos serviços vem sendo atendidos por meio de contratos pontuais ou contínuos, parte deles por meio de ARP, e, ainda, uma parte termina ficando descoberta de contratação, sendo realizado de forma esporádica, muitas vezes por meio de Suprimento de Fundos. Nesse formato aplicado até agora várias necessidades do Tribunal ficam descobertas, causando não apenas transtornos e dificuldades mas, também, prejuízos ao serviço e ao patrimônio público e ineficiência na execução orçamentária do órgão.
3. Além de gerar a falta de cobertura contratual para muitos serviços de menor valor, este formato se torna mais complexo de gerir, incorre em custos desnecessários e em sobreposição de várias tarefas desenvolvidas separadamente para cada serviço/contrato.
4. **Caso fossem contratados todos os serviços propostos de forma individualizada seriam pelo menos 23 contratações distintas**, com a quantidade de servidores disponível, seria impossível, o que resultaria na situação que hoje vivenciamos, uma gama de serviços e necessidades ainda sem atendimento, mesmo previstas nos Planejamentos Orçamentários. E, ainda que fosse possível encaminhar essa quantidade, haveria o encaminhamento de um volume de trabalho gigantesco, chegando em cascata, nos demais setores envolvidos nas licitações, tais como SETEC, SEDIC, SECLI (Licitações); e, após contratação, na SEGEC, Contabilidade, etc.
5. É relevante que se aborde o custo das licitações para o Poder Público. Em 2018, a CGU encaminhou relatório ao Ministério do Planejamento em que defendeu, entre outras coisas, o aumento dos limites de dispensa de licitações. A CGU, à época, baseou-se em um estudo feito pelo Instituto de Negócios Públicos, que concluiu que um processo licitatório gera um custo médio de R\$ 14.351,50. Isso em 2015. Corrigidos monetariamente para hoje, seria o equivalente a **R\$ 26.667,58**.
6. O custo estimado para realização das 23 contratações chegaria a mais de R\$ 613.000,00, podendo ser maior em razão de que o custo estimado no estudo foi baseado em vários órgãos, podendo ser considerado um custo médio.
7. O estudo acima é citado na Nota Técnica nº 1081/2017 da CGU que apresentou outro preocupante dado: **Quanto menor o valor de referência da licitação, maior a proporção de contratações deficitárias**. Esclarecendo: deficitárias, na Nota Técnica, são as contratações em que o desconto obtido na disputa é menor do que o custo do processo licitatório.
8. De acordo com o estudo apresentado pela CGU, e demonstrado na imagem a seguir, apenas 11,35% das compras de até R\$20.000,00 obtém descontos maiores que o custo do pregão. Para compras até R\$50.000,00 apenas 36,32% atingem esse objetivo. A curva superavitária segue essa progressão, de forma que mais de 88% das contratações maiores que 1 milhão de reais atingem descontos maiores do que os custos da licitação.



9. Isso é relevante para este Estudo Preliminar, considerando a grande quantidade de licitações de baixo valor que teriam que ser realizadas individualmente no modelo atual. Muitas das necessidades do TRE/RN, a maioria, na verdade, seriam elegíveis para dispensa no quesito valor (Art. 75, inc. I, da Lei 14.133/2021). Podemos dizer, ainda, a partir da pesquisa e gráfico acima, que, potencialmente, as licitações de maior valor atingem maiores percentuais de desconto que as de menor.
10. Acrescente-se que há outros estudos que apresentam custos de licitação bem superiores. O estudo da Fundação Instituto de Administração da USP, de 2006, citado na mesma Nota Técnica da CGU, identificou o custo médio para um Pregão Eletrônico de R\$ 20.698,00. Ou, R\$ 60.225,83 corrigidos para hoje.
11. Quanto à questão da operacionalização, enxergamos que no modelo usual, há perdas produtivas evidentes e perdas de integração de serviços, causando inclusive a impossibilidade ou obstaculização de atendimento de demandas.
12. Diante do exposto, apontamos uma **segunda opção de solução** que seria a contratação em lote único de vários serviços no formato de *Facilities*. Consideramos essa **segunda solução** como viável financeiramente e operacionalmente. O modelo de *Facilities* tem sido uma tendência do mercado, estando já disseminado na iniciativa privada e já vem sendo adotado em órgãos de Administração Pública, como TCU, Petrobrás, Sabesp, Caixa Econômica/RN, TJSP, TJDF, TRE/DF, Justiça Federal/RN, Ministério da Economia, CNJ, TRE/PE (em planejamento), e TSE (em planejamento), etc.
13. Nesta **segunda solução, apenas** uma contratada fica responsável pelo controle e execuções dos serviços de manutenção predial e equipamentos prediais. A resolução de problemas se torna mais ágil, pois implica a mobilização de apenas uma equipe e não mais de várias equipes de diversos contratos. Espera-se, também, um aumento da eficácia e transparência dos processos e otimização de recursos.

14. Além disso, os estudos realizados nos artefatos das licitações no modelo de *Facilities*, apontam que:
1. O apoio administrativo, a segurança corporativa, a limpeza e a **manutenção civil predial e de equipamentos** figuram como os serviços com maior impacto financeiro na gestão predial;
 2. Na sua maioria os contratos foram firmados com empresas de engenharia, que é uma tendência no mercado de *Facilities*;
 3. Nas demais regiões, incluída a região centro-oeste em que está inserido o Distrito Federal, as empresas de engenharia se destacam mais no atendimento ao Poder Público;
 4. Concentração de contratos em grupos de empresas restritos e pouco diversificados, que já dominam o mercado e possuem prática na contratação com as instituições públicas, mas que já se encontram espalhados em outras regiões fora do eixo São Paulo - Sul;
 5. Observou-se que as empresas têm o interesse em se adaptar, caso a estratégia passe a ser utilizada pelas instituições públicas, já que a APF é o maior cliente da região. O Poder Público tem demonstrado capacidade de provocar alterações e adaptações no mercado fornecedor de serviço;
 6. Os órgãos públicos estão se movendo para alcançar nos seus contratos a eficiência tipicamente observada nos contratos de fornecimento e prestação de serviços adotados na iniciativa privada, e a legislação e entendimentos do TCU tem progredido no mesmo sentido.
15. Apesar de ser, ainda, para a realidade dos órgãos do Poder Judiciário Federal sediados no Nordeste, um desafio atrair empresas especializadas, cremos que a modelagem será satisfatória tendo em vista o elevado número de empresas de engenharia operando na região.
16. Considerando o valor total de um contrato desse tipo, haverá grande incentivo à participação de grandes empresas do setor. Atente-se, ainda, que a modalidade de *Facilities* aqui proposta é um *Facilities* voltado para a manutenção. Ressalte-se que a empresa contratada hoje para os serviços de manutenção predial e manutenção de ar condicionado é uma empresa de grande porte, sediada em Recife, que atua com modalidade de serviços típicos de *Facilities* para outros órgãos do Rio Grande do Norte.
17. Isso posto, identificamos alta probabilidade de o mercado local e regional estar preparado para fornecer os serviços de forma integrada como pretende-se neste ETP, gerando, ainda, boa competitividade.
18. Não obstante, entendemos por vantajosa a contratação dos serviços na modalidade de serviços integrados em *Facilities*, sendo essa a única e melhor forma de verificar na prática se existem condições de mercado de nos atender.
19. Ao adotar essa solução, além de atender às suas próprias necessidades e buscar seus objetivos, o Poder Público fomenta o desenvolvimento de empresas na região dispostas a aumentar seus ganhos por meio da modernização da gestão da execução dos contratos, otimização dos custos e inovação dos serviços prestados, transformando o mercado de empresas terceirizadas, de forma gradativa e vantajosa, ao encontro dos interesses da Administração Pública.
20. Devido a extensão e a importância do escopo da Contratação, será salutar para a Administração dar o máximo de divulgação para essa licitação.

8. Descrição da solução como um todo

Descrição Geral

1. A Solução consiste em contratar uma empresa para executar, de forma integrada, com supervisão própria, todos os serviços reunidos na solução de Facilities. Os serviços consistem, mais especificamente, no fornecimento da mão de obra para supervisão e manutenção predial, na execução dos serviços integrados conforme especificado no Termo de Referência, e, ainda, a gestão da execução, dos cronogramas, dos chamados e requisições, dos controles de qualidade, da documentação trabalhista e previdenciária (conforme requerido no TR), e na produção de relatórios de medição e de controle, dos diversos serviços contratados, relacionados à gestão predial nos imóveis do TRE/RN.
2. A Contratada atuará diretamente na execução do serviço de fornecimento de mão de obra terceirizada para supervisão e manutenção predial, vedada a subcontratação. Deverá realizar, localmente, através do Gerente de *Facilities*, com apoio de sua própria estrutura administrativa, as atividades de gerenciamento dos serviços que consistem na(o):
 1. Supervisão dos recursos humanos e dos espaços utilizados pela Contratada;
 2. Controle de chamados, de pedidos e de informações. Acompanhamento diário do sistema de ordens de serviço, recebendo, atendendo e colocando observações quando necessário;
 3. Controle de cronograma de serviços e dos Planos de Manutenção da Contratante;
 4. Controle de qualidade durante e após a execução dos serviços;
 5. Vistorias prévias das áreas e equipamentos a receberem serviços;
 6. Prestação de informações e esclarecimentos sobre os serviços;
 7. Coleta de dados e medições de serviços;
 8. Intermediação entre os funcionários alocados na equipe e a Contratada;
 9. Intermediação entre Contratante e colaboradores da Contratada;
 10. Intermediação entre Contratante e subcontratadas;
 11. Controle das subcontratações;
 12. Controle de ferramental e insumos utilizados nos serviços;
 13. Auxiliar o dimensionamento de serviços;
 14. Auxiliar a previsão de material necessário para execução de serviços.
 15. Intermediação na questão documental relacionada a documentação trabalhista e previdenciária da mão de obra terceirizada.
3. A Contratada poderá atuar diretamente na execução dos demais serviços integrados ou subcontratar, seguindo a forma e critérios estabelecidos no Termo de Referência.
4. Alguns serviços integrados possuirão critérios de capacitação técnica mínima, ou, ainda, exigência de responsabilidade técnica, as quais poderão ser supridas pela própria Contratada (quando atuando diretamente) ou pela subcontratada, conforme o caso.
5. Os serviços prestados serão de caráter continuado, com mão de obra residente, incluindo, sempre que previsto no Edital e Termo de Referência, o fornecimento de insumos para os serviços. O caráter continuado se justifica na continuidade da prestação dos serviços, sem prejuízos ou paralisação do serviço público, com o bom andamento dos trabalhos, com qualidade do ambiente, com saúde e segurança das pessoas.
6. Conforme já descrito acima, o prazo de vigência será 36 (trinta e seis) meses com as prorrogações previstas na Lei nº 14.133/2021 até o limite máximo de 10 (dez) anos.

7. A contratada deve manter junto à Contratante, informação atualizada das empresas subcontratadas para cada serviço integrado, fornecendo dados e documentos acerca dos contatos para solicitação de serviços ou emergências, capacitação e responsabilidade técnica, horários de atendimento e prazos de execução, cronograma de serviços, e outras informações previstas no Termo de Referência ou de interesse da Contratante.
8. A modelagem de contratação proposta será a mista, ou seja, será composta por postos de trabalho permanentes de diversos profissionais, e outra parte é composta por uma planilha de serviços e insumos, cuja necessidade é incerta mas estimada com base em histórico ou outros critérios, e medidos conforme sejam utilizados.
9. O modelo de remuneração do contrato seguirá a estratégia conhecida como Bundled Services, pois é a que melhor se adequa aos requisitos e à realidade do Contrato, além de ser a estratégia mais utilizada nas instituições públicas nas contratações de facilities. Neste modelo os serviços podem ser realizados por diferentes fornecedores mas os pagamentos podem ser agrupados em um único pagamento direcionado ao contratado.
10. A medição dos serviços, por sua vez, é realizada de forma individualizada, seguindo a métrica e os critérios inerentes a cada serviço, bem como aplicado o Instrumento de Medição de Resultado (IMR) adequado à cada serviço. Mas, uma vez realizadas as medições, as mesmas serão agrupadas em uma medição geral, compreendendo um espaço de tempo determinado (mensal) e tramitados em um mesmo procedimento.
11. Propõe-se, então, reunir em um único contrato de terceirização uma gama de serviços que guardam relação entre si, de forma a assegurar que, sendo geridos de forma integrada, proporcionem os resultados esperados.
12. O modelo proposto deixa de ser focado na correção dos problemas e passa a focar na prevenção e no resultado, enfatizando a eficiência do funcionamento das edificações. A solução aqui defendida proporciona e incentiva que o fornecedor dos serviços aplique as melhores tecnologias, práticas e metodologias para atendimento das necessidades das edificações. Dessa forma, há maior enfoque nos critérios utilizados no Instrumento de Medição de Resultados - IMR.
13. As soluções foram concebidas considerando as características estruturais dos prédios, os recursos e equipamentos atualmente existentes, bem como a cultura organizacional do órgão, sendo analisados os principais elementos dos contratos e modelos já empregados na experiência do Tribunal, bem como das melhores práticas identificadas adotadas por outras instituições públicas.
14. Conforme já explicitado, não há como estabelecer um marco inicial da execução de todos os serviços, visto que esta primeira contratação de *Facilities* terá característica de transição entre dois modelos de gestão de serviços prediais. Como dito antes, as linhas gerais que orientarão a transição de cada um dos **serviços** em execução hoje para o Contrato de *Facilities* serão descritas no Termo de Referência.

Gerenciamento de *Facilities*

15. O fornecimento de serviços de mão de obra terceirizada incluirá um posto de Gerente de *Facilities* que será ocupado por profissional qualificado. No Termo de Referência será definido qual a formação técnica adequada, de modo a melhor contribuir na execução de suas atribuições.

16. As atribuições poderão ser melhor definidas no Termo de Referência. Mas, pode-se prever que as atribuições básicas deste posto de trabalho serão as descritas abaixo e estarão relacionadas aos serviços de gerenciamento trazidos no subitem 8.2, de forma que ele ficará responsável pelo controle geral dos serviços, do cronograma de manutenção e da mão de obra alocada no contrato com foco em resultados e nos processos internos operacionais da futura contratada.
1. Gerência Operacional e de Níveis de Serviço: Garantir o cumprimento dos Service Level Agreements (SLAs) e indicadores de desempenho (IMR) estabelecidos, gerindo internamente as equipes para atingir as metas contratuais sem necessidade de intervenção direta da fiscalização na rotina dos terceirizados.
2. Controle da Cadeia de Suprimentos da Contratada: Gerenciar fornecedores, subcontratadas e logística de insumos da própria empresa, assegurando que não haja descontinuidade por falta de material ou mão de obra especializada.
3. Gerenciar Processos de Manutenção: Gerenciar o ciclo de vida das Ordens de Serviço (OS) dentro da empresa, desde o recebimento da demanda até a entrega do serviço, assegurando a conformidade técnica antes da apresentação à fiscalização.
4. Acompanhar a execução dos serviços contidos no Plano de Manutenção Preventiva e Corretiva (PMOC) para todos os ativos prediais (elétrica, hidráulica, ar-condicionado, entre outros).
5. Acompanhar o sistema de atendimento e registro de chamados internos (luminária queimada, vazamento, etc), garantindo o atendimento ao usuário e suprindo o sistema com as informações relacionadas ao atendimento.
17. O Gerente de *Facilities* é um item chave neste modelo de contratação, pois é o elemento que viabiliza o funcionamento coeso e integrado de todo o contrato. Sua ocupação é classificada na CBO sob o nº 1421-40 (Gerente de *Facility Management*). Este posto de trabalho gerenciará os serviços do contrato e a operação predial, garantindo que os cronogramas indicados pela Fiscalização e as diretrizes técnicas sejam seguidas tanto nos serviços por escopo como pela equipe alocada fixa. Garantirá, ainda, a comunicação e integração cooperativa entre as partes envolvidas (equipes, fiscais e contratada).
1. Ressaltamos que o Gerente de Facilities é o profissional da Contratada responsável pelo gerenciamento interno dos serviços prestados pela própria empresa, atuando exclusivamente no âmbito operacional, administrativo e logístico, **sem exercer qualquer atividade de planejamento institucional, gestão administrativa pública, supervisão de servidores ou fiscalização contratual** — atividades estas reservadas exclusivamente aos servidores da Administração, nos termos da Resolução TSE nº 23.702/2022. As atividades entre Gerente de *Facilities*, Chefe de Manutenção, Fiscalização e Gestão de Contrato são totalmente segregadas.
2. O Contrato de Manutenção por Facilities é um contrato baseado na busca por eficiência e economicidade, que demanda ao Gerente de *Facilities* alta capacidade de gerenciamento, em vista inclusive da relevante quantidade e metragem dos ativos, o que considerado pela literatura técnica como função típica de superior especializado.

Manutenção Predial com mão de obra dedicada

18. O fornecimento de serviços de mão de obra terceirizada consistirá num grupo de profissionais qualificados, das seguintes áreas: Construção civil e manutenção, Eletrotécnica e instalações elétricas prediais. Todas as profissões são enquadradas pela Classificação Brasileira de Ocupações (CBO). Os quantitativos previstos são:

PREVISÃO DA MÃO DE OBRA RESIDENTE				

Serviço	Categoria Profissional	CBO	Horas Semanais	Quantidade Profissionais
Gerenciamento de Facilities	Gerente de <i>Facilities Management</i>	1421-40	44hs	1
Manutenção Predial com mão de obra dedicada	Chefe de Manutenção	7102-05 ou 3131-05	44hs	1
	Eletricista	7156-10 ou 7156-15	44hs	7
	Artífice	9143-05	44hs	5
	Ajudante	5143-10	44hs	1

19. A formação da equipe neste quantitativo é originária da experiência na execução dos contratos de manutenção predial com mão de obra terceirizada. Os quantitativos levam em consideração essa experiência que permite quantificar a necessidade frente a extensão, quantidade e complexidade dos serviços que precisamos. Além da equipe fixa, serão previstos pacotes de serviço adicional para convocação de colaboradores extras, para suprir exigências e necessidades sazonais, como ocorre em período eleitoral, no que a equipe fixa se torna insuficiente para atender à demanda de serviços.
1. O Contrato atual hoje já apresenta necessidade de aumento da equipe de artífices, que possui cinco deles. Pois esse tipo de serviço tem sido crescente após a mudança do Tribunal para a nova sede. Tanto que utilizamos frequentemente pacotes extras mesmo fora do período eleitoral. Com a nova solução buscamos eliminar essa necessidade de aumento da equipe, através da utilização de mais serviços por escopo sem mão de obra fixa nesta contratação. Assim, mantemos a quantidade no patamar atual, trazendo economia futura.
20. O horário de execução dos serviços será dentro do horário Administrativo de funcionamento do órgão, de segunda à sexta-feira, num total de 44 horas semanais, conforme tabela padrão abaixo. Os horários poderão ser modificados, mediante expressa autorização da Administração, para fins de atender o interesse público e na forma da Lei.

CARGA HORÁRIA SEMANAL - 44HS			
DIA DA SEMANA	HORÁRIO MANHÃ	INTERVALO	HORÁRIO TARDE
Segunda-feira	08h às 12h	12h às 13h	13h às 18h
Terça-feira	08h às 12h	12h às 13h	13h às 18h
Quarta-feira	08h às 12h	12h às 13h	13h às 18h
Quinta-feira	08h às 12h	12h às 13h	13h às 18h

Sexta-Feira	08h às 12h	12h às 13h	13h às 17h
-------------	------------	------------	------------

21. O CONTRATO somente contemplará o pagamento pecuniário das horas extras quando solicitado expressamente por Ordem de Serviço pela Fiscalização, para atender ocorrências emergenciais ou o interesse público. Os colaboradores não farão jus ao pagamento de sobrejornada sem essa condição e não poderão realizar jornadas a seu próprio critério, estando essa hipótese condicionada à necessidade do serviço.
1. Nas situações em que o serviço em execução não puder ser interrompido e ocorrer sobrejornada, sem Ordem de Serviço prévia, o tratamento adotado será o de compensação por banco de horas, a cargo e controle da Contratada. Para isso, deverá ser estabelecido pela Contratada um registro de banco de horas para posterior compensação. A jornada de trabalho poderá ser estendida na forma da Lei. A compensação das horas acumuladas em banco de horas deverá ser acordada com a Administração a fim de respeitar o princípio da continuidade do serviço público, respeitando-se os lapsos temporais de forma que não enseje o pagamento de valores referentes a horas extras por parte da Contratada, exceto na situação de acionamento de pacotes de serviço extraordinário, os quais devem ser expressamente demandados pela Fiscalização.
22. A iniciativa para a compensação das horas extras do extrato de banco de horas é exclusiva da Contratante e seu controle de recursos humanos. O Contratante sugere que as horas extras em banco de horas sejam zeradas até o final de cada ano ou conforme definido em norma coletiva trabalhista. Em caso de desídia, negligência ou inércia por parte da Contratada na gestão do banco de horas, o Contratante não se responsabilizará pelo pagamento de horas extras ou outros valores relacionados.
23. Outros trabalhos adicionais, programados e realizados a pedido do Contratante, serão pagos na forma de pacotes previamente estabelecidos.
 1. Serviço Extraordinário: Haverá pacotes para realização de serviços que extrapolem em até 2hs o horário normal, e também para serviços extraordinários em dias de sábado, domingo ou feriados, conforme a necessidade, os quais serão utilizados sob demanda
 2. Os pacotes serão acionados da mesma forma que os pacotes de diárias, através de ordem expressa, e serão pagos mensalmente.
24. Os colaboradores lotados no contrato não farão jus aos feriados específicos do calendário do Poder Judiciário (incluído o recesso anual do Judiciário), permanecendo no andamento das atividades normalmente nestes dias, exceto quando houver autorização expressa da Fiscalização.
25. Os profissionais terceirizados terão base fixa na sede do TRE/RN e no COJE (Centro de Operações da Justiça Eleitoral) e prestarão os serviços de manutenção em todos os imóveis ocupados pelo Tribunal no estado do Rio Grande do Norte. Quando necessário deslocamento a serviço, dentro da capital ou intermunicipal, o transporte ficará a cargo do Contratante.
26. Para viagens a serviço fora da região metropolitana de Natal, ou realização de serviço extraordinário nos sábados, domingos ou feriados, serão previstos **Pacotes Adicionais** de serviço a fim de cobrir as diárias de viagens e as horas extras cumpridas fora do previsto na carga horária semanal ordinária, divididos da seguinte forma:

1. Verbas indenizatórias para cobrir custos do colaborador em deslocamento no interior (refeições e diárias com e sem pernoite);
 2. Serviços extraordinários cumpridos fora do horário e dos dias normais de expediente;
 3. Pacotes de colaboradores extras diários, quinzenais ou mensais.
27. Os **Pacotes** são mobilizados pelo Contratante e medidos a parte, por cada unidade efetivamente utilizada;
28. Por se tratar de uma contratação de gestão de manutenção predial integral com itens de conservação, sugere-se a adoção da Convenção Coletiva de Trabalho do SINDICATO DOS TRABALHADORES DE ASSEIO, CONSERVAÇÃO, HIGIENIZAÇÃO E LIMPEZA URBANA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE – SINDLIMP, CNPJ ° 24.192.916/0001-59 – nº de Registro no MTE: RN000009/2025, tendo em vista que as especificidades dos postos de trabalho existentes no Contrato estão adequadas às categorias incluídas na referida convenção.
29. O fornecimento de mão de obra incluirá o fornecimento de fardamento adequado e os EPIs necessários à cada atividade, a serem especificados e quantificados no Termo de Referência.
30. Serão estabelecidos no Termo de Referência os requisitos de qualificação mínima dos profissionais, por categoria profissional, baseados em tempo de experiência anterior comprovada e/ou carga horária mínima em cursos técnicos e profissionalizantes.
31. Após assinatura do contrato, como exigência para o início da prestação dos serviços (Ordem de Serviço) a Contratada deverá, antes da entrada em operação, comprovar por meio documental, ou dar outro tipo de evidência concreta, do cumprimento dos seguintes requisitos::
1. Comprovação dos requisitos de qualificação profissional dos profissionais que prestarão o serviço, conforme determinado no Termo de Referência;
 2. Fornecimento do fardamento e EPIs;
 3. Comprovação de outros requisitos relacionados à legislação trabalhista e normas de segurança e ocupação, conforme previstos no Contrato ou Edital.
32. A empresa contratada deverá apresentar, antes do início da execução do Contrato os Atestados de Saúde Ocupacional (ASO), previstos na NR-7, juntamente com a relação de empregados;
33. Os serviços de manutenção predial a serem atribuídos à equipe fixa de mão de obra serão todos os serviços de manutenção preventiva e corretiva predial e em equipamentos, sistemas e instalações prediais que estejam dentro das qualificações das categorias profissionais contratadas e o apoio técnico, dentro de suas respectivas áreas.
34. Nesta contratação, conforme subitem 8.18, entendemos por manter o dimensionamento atual da quantidade de postos de trabalho de mão de obra dedicada, com apenas o acréscimo do posto de trabalho fixo de Gerenciamento de *Facilities*.
35. Registre-se que ao longo do tempo, com a mudança para a nova sede e o avanço da “idade” dos edifícios, o volume de serviços de artefato, ou seja, de manutenção de construção civil, aumentou de forma desproporcional ao tamanho da equipe fixa de artefices.

36. Assim, com base na atividade diária de acompanhamento das atividades e cronogramas de manutenção, entendemos que caso o modelo de contratação fosse permanecer o atual, teríamos que buscar redimensionar a equipe de manutenção com incremento do número de artífices de 5 para 7 postos de trabalho fixos. Trazendo mais custos e riscos trabalhistas para o órgão.
37. **Com a expectativa da contratação nessa modalidade de *facilities*, que inclui uma gama de serviços de manutenção preventivos acionados por escopo, sem necessidade de atuação de equipe fixa, a expectativa é que vários serviços hoje executados por equipe fixa, por vezes com insumos adquiridos por Suprimento de Fundos, sejam executados como item de serviço dentro do *Facilities* a cargo da contratada ou de subcontratada. Isso desafogará a equipe fixa, descartando a necessidade de formalizar um incremento de postos de trabalho que já viria hoje a ser necessário. Assim a equipe fixa de artífices permanece no patamar de 5 postos, com a utilização de pacotes de colaboradores extras a serem utilizados apenas de forma pontual, sazonalmente, nos períodos de demanda extraordinária, especialmente nos anos eleitorais.**
38. Dentre os postos de trabalho necessários, haverá a ocupação de Chefe de Manutenção, que possui a atribuição chefiar e coordenar a equipe fixa, indo a campo diretamente, atuando na condução rotineira da equipe de manutenção predial em suas atividades. Quanto ao serviço de Gerenciamento de *Facilities*, ele consistirá de um posto de trabalho de um Gerente de *Facilities*, alocado de forma dedicada e integral, com a ocupação de administrar os serviços e a infraestrutura predial na área de manutenção, controlando cronogramas, gerindo chamados, elaborando listas de fornecimentos e realizando a supervisão geral dos serviços existentes no contrato e faz a gestão dos chamados repassando para o Chefe de Manutenção as tarefas que sejam de atribuição da equipe.
39. O Gerente de *Facilities* consiste num cargo operacional dedicado ao Contrato, de forma que não poderá ser utilizado pela Contratada para atuar nas áreas administrativa, fiscal e trabalhista da empresa, exceto, apenas, encaminhando pleitos e documentos dos membros da equipe fixa à sede administrativa da empresa.
40. Já o Chefe de Manutenção recebe e distribui as demandas, orienta sua equipe, responsabiliza-se pela segurança e adequada execução dos serviços, acompanha a execução quando necessário, e reporta as necessidades e problemas técnicos, bem como as demandas da equipe, ao Gerente.
41. Será exigido no Termo de Referência níveis de formação e capacitação condizentes com a temática dos serviços para todos os cargos. Considerando que num contrato de *facilities* o Gerente tem nível hierárquico superior ao do chefe de manutenção, e este, por sua vez, está numa posição superior aos eletricitas, artífices e ajudante, tanto as exigências de capacitação desses profissionais a serem exigidas para alocação da mão de obra na fase contratual, quanto as bases salariais dos postos de trabalho devem corresponder a essa hierarquia e aos níveis de complexidade e responsabilidade de cada posto.
42. O Gerente de *Facilities* e o Chefe de Manutenção serão equiparados ao Grupo VII da convenção coletiva adotada, como funções congêneres. Considerando a posição hierárquica dentro da equipe, o nível de complexidade e amplitude das atribuições e os resultados esperados para a função, adotamos uma gratificação de 10% sobre o salário a fim de se diferenciar da remuneração do Chefe de Manutenção. A legislação trabalhista considera que o nível salarial deve refletir a hierarquia de subordinação e complexidade das funções. Foi considerado para adoção dessa gratificação para este posto fatores como:
1. Complexidade e riscos do objeto: A gestão predial será de mais de 36 mil m² distribuídos em múltiplos edifícios localizados por todo o RN, com múltiplos sistemas prediais, usinas solares e equipamentos, exigindo mais

capacidade de organização, planejamento e resolução de problemas. O Gerente coordena todos os serviços e necessidades do Contrato, não somente as demandas que vão para a equipe residente. O Chefe de Manutenção, por sua vez foca na execução em campo das demandas encaminhadas para a equipe residente.

2. O Gerente de *Facilities* fará a supervisão cotidiana de todas as equipes, gerenciará uma equipe fixa interna e diversas equipes terceirizadas externas, adicionando complexidade. Além disso, atuará como apoio de recursos humanos e dará suporte aos fiscais do contrato na fiscalização das obrigações trabalhistas e previdenciárias, além de cuidar dos fornecimentos de materiais;
3. O contrato exige administração de equipe e recursos baseada em SLA (Acordos de Nível de Serviço) e KPIs (Indicadores de Performance), exigindo capacidade analítica para interpretar estatísticas de falhas, propor planos de eficiência energética e elaborar relatórios gerenciais;
4. Também será feita o gerenciamento de cronogramas mensais, trimestrais, anuais e trienais, além do controle e quantificação de ferramentas e materiais para serviços, exigindo capacidade de controle e planejamento significativos;

Implementação de contratação por resultados

43. Há algum tempo, o TCU, por meio do controle externo, orienta a Administração Pública quanto à necessidade de adotar métricas objetivas para mensuração de resultados do contrato e vinculação da remuneração ao desempenho, recentemente abarcando nessa linha os contratos de terceirização de mão de obra.
44. No Acórdão nº 1.097/2019-Plenário, há um apontamento crítico aos contratos cuja medição é modelada por mera cessão de mão de obra:

“Privilegia-se a adoção de critério de medição e pagamento vinculado ou sujeito unicamente à disponibilização da mão de obra, a mera presença física do terceirizado, e não o produto ou resultado objetivamente mensurável, com a qualidade que se espera na terceirização de um serviço, modelagem que está em confronto com as diretrizes da IN 5/2017 [...]”

45. Isso não quer dizer que todo tipo de serviço será mais vantajoso numa modalidade sem mão de obra dedicada, pois cada tipo de serviço e a realidade de cada órgão ou instituição é que vão ditar o modelo mais adequado e econômico para cada situação, mas que sempre deve haver, mesmo nos contratos de mão de obra exclusiva, critérios objetivos de medição que contemplem aferição de resultados e a qualidade da entrega. E assim vem sendo praticado no TRE /RN, através da adoção de instrumentos de medição de resultados (IMR) nos contratos, inclusive os de terceirização.
46. Esse mecanismo deve impactar a remuneração mensal da empresa, cujo pagamento seja vinculado a critérios de eficiência na prestação dos serviços previamente estipulados.
47. Nesta contratação, iremos então atuar de forma híbrida, fazendo a medição dos serviços com base nos métodos tradicionais para cada serviço, por vezes recorrendo a metodologias de medição e orçamento típicas da engenharia e arquitetura, e adotando-se, ao mesmo tempo, critérios de medição com foco na qualidade dos resultados.

48. Para os itens de serviço do contrato sem postos de trabalho, com faturamento por medição, é previsível que a empresa possa tentar reduzir seus recursos humanos alocados a fim de frear custos internos e aumentar os lucros na contratação. Ao reduzir seu efetivo, aumenta-se o risco de a prestação do serviço ter seu tempo de atendimento e sua qualidade prejudicada, apresentando resultados insatisfatórios.
49. Portanto, o Instrumento de Medição de Resultado (IMR) vem como balizador da qualidade dos serviços prestados. Este instrumento identifica o alcance dos parâmetros desejados na prestação dos serviços por meio de relatórios mensais e aberturas de notificações, baseados na fiscalização de campo.
50. Os valores das medições poderão ser reduzidos até uma porcentagem estabelecida caso o contratado não atinja os padrões mínimos de qualidade definidos em Edital. Em caso de reincidência nas aplicações de glosas devido às baixas avaliações no IMR, seja por incapacidade ou má gestão da empresa, é possível inclusive provocar a rescisão antecipada do contrato.
51. O critério para medição e faturamento para a contratação em questão será estabelecida da seguinte forma:
1. Faturamento e medição quantitativa de serviços feita de forma individual, e conforme metodologia própria adequada a **cada item de serviço**, conforme unidade de serviço adotada no Termo de Referência;
 2. E, aferição do Instrumento de Medição de Resultados (IMR) adotando um modelo de IMR para cada **categoria de serviço** em função das peculiaridades de cada um, e ainda:
 1. Haverá aferição do Instrumento de Medição de Resultados (IMR), inclusive do próprio serviço de Gerenciamento de Facilities;
 2. Será emitida uma notificação para cada incidente encontrado em desconformidade com a qualidade descrita nos documentos licitatórios e minuta contratual. As notificações serão divididas em graus e o desconto será proporcional ao grau e ao número de notificações emitidas pelo Contratante;
 3. As glosas resultantes da aplicação do IMR recairão somente sobre a medição da sua respectiva categoria de serviço;
 4. Será possível manter os dados de medição e de qualidade de resultados por categoria de serviço, podendo o TR prever um cálculo que totalize todos os IMRs das categorias para a aferição da qualidade total da execução do contrato integrado;
 5. A elaboração dos critérios do IMR, no Termo de Referência, deverão ter foco na qualidade da execução dos serviços.

Integração de serviços de rotina, serviços periódicos e serviços por demanda.

52. Para manter uma edificação conservada, é necessário realizar serviços que, por suas características, necessitam de atuação permanente (serviços fixos mensais), como também outros serviços com periodicidade variável (serviços sazonais), e, ainda, serviços sem cronograma ou periodicidade pré-definida, demandados pontualmente conforme a necessidade.
53. Os **serviços de rotina** são aqueles que necessitam atuação constante, com periodicidade diária, semanal ou mensal. Inclui serviços de manutenção preventiva, realizada conforme critérios técnicos, e ainda, atendimento de

chamados de manutenção corretiva, por exemplo, a manutenção de geradores, empilhadeiras e a rotina de chamados da manutenção predial.

54. Um dos objetivos desta contratação é manter os elementos e itens presentes nas edificações em perfeitas condições de conservação e funcionalidade, substituindo elementos, equipamentos ou peças que apresentem falhas ou deterioração, instalando novos elementos ou itens que se façam necessários, e mantendo as instalações e o patrimônio público inserido no escopo em perfeito funcionamento. Para tanto, prevemos os “**Serviços sob demanda**”. São serviços de natureza variável tanto no custo, quantidade ou temporalidade, sem cronograma de execução pré-definido. São serviços de manutenção, substituição, fornecimento ou instalação conforme a necessidade e interesse da Administração. É o caso, por exemplo, de serviços de vidraçaria, manutenção de motores, aplicação de películas, revisão de coberturas, etc.
55. Nesta contratação, unem-se os três tipos de serviço, criando um contrato de prestação de serviços continuados com serviços periódicos e serviços por demanda. Todos inerentes à manutenção das edificações, a fim de serem executados por uma única empresa e de forma coordenada.
56. O Termo de Referência irá prever todas as rotinas, critérios técnicos de execução da manutenção preventiva e corretiva assim como determinará como serão executados os Serviços de Periódicos.

Caracterização e composição geral dos demais serviços integrados ao Contrato de *Facilities*.

57. Quantos aos **serviços integrados** que comporão o Contrato de *Facilities*, serão os seguintes:
1. **Serviços de Manutenção de Geradores:** Compreende a prestação de serviço de **manutenção preventiva e corretiva** de 02 (dois) motogeradores nos prédios da Sede e COJE (Centro de Operações da Justiça Eleitoral) da Justiça Eleitoral do RN, com fornecimento de peças. O serviço tem rotina de prevenção e periodicidade estabelecidas no Termo de Referência, sendo paga por valor fixo por mês, incluídas as manutenções corretiva, quantas forem necessárias por falhas dos equipamentos. A contabilização de falhas dos equipamentos que gerem manutenção corretiva será a métrica principal do Instrumento de Medição de Resultados. Dessa forma o prestador do serviço terá maior interesse em reduzir as falhas e manutenções corretivas, alcançando maior economicidade e eficiência e evitando chamados corretivos (não remunerados à parte) ou glosas em medições. Será previsto um empenho para **fornecimento de peças** de manutenção de motogeradores, o qual será acionado por demanda.
 2. **Serviços de Manutenção de Empilhadeiras:** Consiste em serviços de manutenção preventiva periódica (periodicidade a ser definida no Termo de Referência), de 3 (três) empilhadeiras elétricas modelo **PT1635 Paletrans** e de uma paleteira manual hidráulica empregadas nas movimentações de cargas no COJE (Centro de Operações da Justiça Eleitoral). O serviço inclui chamados de **manutenção corretiva e fornecimento de peças** acionados separadamente conforme demanda.
 3. **Serviços de Manutenção de base SINAPI sob demanda:** Serviços de manutenção e pequenas reformas (sem acréscimo de área construída). Nesse item estão incluídos serviços já previstos de manutenção e recuperação eventuais que possuem histórico de necessidade recorrentes, conforme subitem a seguir e Anexo II que traz as composições de alguns serviços que virão a ser necessários. Além disso, inclui serviços sob demanda de natureza imprevista, conforme subitem 7.55.

1. Serviços de **Recuperação/Revisão de Coberturas**: Trata-se de serviços solicitados por demanda, para recuperação dos elementos de cobertura metálica existentes nos prédios do TRE/RN da capital, tais como marquises, beirais, clarabóias e coberturas de estacionamentos, com cobrimento de telhas metálicas ou de polycarbonato. Incluirá serviços de recuperação de forros de PVC e de gesso nos prédios da capital e nos cartórios do interior. Também solicitados por demanda.
2. Serviços de **Vidraçaria e Marmoraria**: Fornecimento e instalação, por demanda, de vidros temperados, portas de vidro, vidros para janelas, espelhos, molduras e prateleiras de vidro, nos prédios da Justiça Eleitoral no Rio Grande do Norte.
3. Serviços de **Serralheria**: Serviços, por demanda, de recuperação e/ou substituição de grades e portões de ferro, placas comemorativas e de inauguração de metal, trilhos, roldanas e cremalheiras de portão de correr.
4. **Manutenção e Limpeza de reservatórios**: Consiste em serviços sazonais de limpeza e revisão dos reservatórios superiores dos prédios da Sede, do Fórum Eleitoral de Natal e do COJE e dos reservatórios superiores e cisternas dos cartórios eleitorais do interior. O serviço de limpeza de reservatório tem periodicidade bienal ou trienal, a depender do prédio.
5. Serviços de **Manutenção e Revisão de Itens de Comunicação Visual**: Fornecimento, instalação e reposição de itens de comunicação visual e de sinalização de incêndio nos prédios da Justiça Eleitoral no Rio Grande do Norte. Os referidos itens constituem letreiros de fachadas, placas de identificação de espaços, banheiros e instalações, placas de identificação de porta, placas em *braille*, painéis de placas intercambiáveis, placas de sinalização de trânsito e estacionamento e sinalização de incêndio. A troca dos itens ocorre por demanda, para reposição dos itens de comunicação visual quebrados, perdidos ou desatualizados.
6. **Materiais e Serviços sob demanda NÃO PREVISTOS no Contrato**: Para os materiais, serviços ou itens de manutenção imprevistos, que não constem na planilha pactuada (Anexos I e II) de serviços previstos sob demanda, e que venham a ser necessários para a manutenção dos ativos abrangidos no objeto do contrato (subitem 4.3). Serão previstos nos empenhos uma margem de sobra a mais no percentual do Contrato, conforme especificado na **Planilha de Serviços** do Anexo I, a fim de cobrir esses eventuais serviços de manutenção predial ou de equipamentos não previstos.
7. O Contratante tomará providências prévias ao uso deste empenho para conferir com a Administração a inexistência de cobertura contratual para o fornecimento do serviço ou material a ser solicitado.
8. A Fiscalização, conforme a necessidade, elaborará uma Ordem de Serviço com itens de insumos ou serviços com base na planilha do SINAPI em que conste orçamento em nível analítico, que contemplará as composições de todos os insumos, equipamentos e mão de obra necessários para execução do objeto da Ordem de Serviço, bem como respectivos códigos, custos unitários e totais, e demais informações complementares.
9. A Ordem de Serviço deve constar descrição detalhada do serviço ou material, com expectativa de prazo de início de execução/fornecimento e fim.
10. As composições (coeficientes de produtividade e custos) de serviço utilizadas serão, sempre que possível, aquelas constantes da mais recente tabela SINAPI de composições analíticas, referente ao Rio Grande do Norte. Na

impossibilidade de utilização da tabela SINAPI, poderão ser utilizadas tabelas de outros órgãos federais ou estaduais (p. ex. SEINFRA-CE, SETOP-MG, ORSE-SE, SEDOP-PA, IOPE-ES), ou ainda, tabelas de publicações amplamente reconhecidas (Ex. TCPO/PINI). Em último caso, as composições serão elaboradas pela Contratada e aprovadas pela Fiscalização, admitindo para este caso a utilização de pesquisa de mercado, com no mínimo 3 (três) propostas comerciais. Caso existam 2 (duas) ou mais composições aplicáveis ao mesmo serviço, na mesma tabela ou em tabelas diferentes, aplicar-se-á a composição mais vantajosa à Administração.

11. Perdas, sobras, quebras de unidades, ineficiência de mão de obra e outros, deverão ser considerados na composição de custos unitários, não sendo, em hipótese alguma, considerados na medição.
 12. **Para esses itens do Edital, os licitantes deverão ofertar na disputa de preços um desconto linear sobre os preços das tabelas SINAPI de insumos e serviços, sendo esse desconto considerado sobre todos os itens dessas tabelas para fins de cálculo do preço global e de execução dos serviços. Na hipótese do subitem 7.55, em que não há possibilidade de composição de preço pelo SINAPI, o mesmo desconto sobre o SINAPI será aplicado às outras tabelas públicas de preço.**
 13. Na execução do contrato, para a obtenção do preço dos serviços ou dos demais itens sob demanda, será aplicado o BDI da proposta da Contratada sobre o custo direto acima explanado (BDI para serviços ou BDI diferenciado, conforme o caso) e sobre essa soma será aplicado o desconto linear ofertado pela Contratada na disputa.
 14. Os valores decorrentes das Ordens de Serviços finalizadas e aprovadas pela Fiscalização serão faturados mensalmente, mediante apresentação de Nota Fiscal.
-
4. Serviços de **Manutenção Especializada de Equipamentos**: Serviços de manutenção de bombas submersíveis ou de recalque, de motores de portões, de eletrodomésticos, de exaustores, sensores, cancelas e catracas de controle de passagem e equipamentos eletro-eletrônicos em geral que sejam bens móveis do patrimônio do TRE/RN ou sejam equipamentos prediais integrados aos prédios da capital do TRE/RN e aos Cartórios Eleitorais do interior.
 5. Serviços de **Fornecimento e Aplicação de Películas**: Fornecimento e instalação de películas e adesivos diversos de sinalização e de comunicação (letras e pictogramas) nos prédios da Justiça Eleitoral no Rio Grande do Norte. A troca dos itens ocorre por demanda, para reposição dos itens de comunicação visual quebrados, perdidos ou desatualizados, ou por instalação de novo item por necessidade da Administração.
 6. **Serviços de manutenção e substituição de revestimentos e acabamentos especiais**: Manutenção com fornecimento e instalação de acabamentos e materiais especiais existentes nos imóveis do TRE/RN e que necessitam de fornecimento exclusivo ou conhecimento técnico específico para execução. Refere-se às substituições, quando necessário, de elementos de acabamento especial como carpetes, revestimentos acústicos, pisos laminados, entre outros. E, ainda, de mobiliário fixo, como as poltronas do plenário e armários das copas.
 7. **Fornecimento de peças para manutenção predial e de equipamentos**: Haverá um empenho específico para aquisição de insumos, peças, componentes e acessórios de substituição para equipamentos e instalações prediais contidas no objeto do Contrato, incluindo itens de substituição periódica e imprevisível, como peças de geradores, empilhadeiras, bombas de recalque e portões automáticos.
-
1. O empenho de peças previsto em contrato não terá listas exaustivas no TR, mas sim exemplificativas. Os critérios de fornecimento (laudo, justificativa técnica, vistoria e orçamentos) serão definidos no TR, avaliando-se necessidade, custo, conveniência e oportunidade. A Fiscalização poderá avaliar, testar e controlar a qualidade das peças.

2. O **fornecimento de peças** não se confunde com a aplicação e o consumo de insumos, materiais e utensílios necessários para a execução dos outros serviços já previstos. Este item não será objeto de disputa no certame.

Organização e Hierarquia dos Itens do *Facilities*

58. Para fins de organização operacional os itens de serviços que comporão o objeto do contrato será organizado em grupos e categorias, conforme exemplo abaixo e conforme tabela final dos serviços no Anexo I:

LOTE	GRUPO	CATEGORIA	ITEM	ESPECIFICAÇÃO	Und	QT. (36 meses)	PERIODICIDADE
1 (único)	Serviços Principais	Gerenciamento de <i>Facilities</i>	1	Serviços de Gerenciamento de Facilities nos prédios da Justiça Eleitoral do Rio Grande do Norte, com alocação de mão de obra de GERENTE DE FACILITIES administrativo e técnico, conforme definido no Termo de Referência. (Posto de Trabalho)	mês	36	mensal
		Manutenção Predial	2	Serviço de SUPERVISÃO de equipe e de serviços de manutenção predial civil e elétrica, com alocação de mão de obra de CHEFE DE MANUTENÇÃO, com atuação em todo o estado e base na unidade do PRÉDIO SEDE do Tribunal Regional Eleitoral do RN.	mês	36	mensal
			3	Serviço de MANUTENÇÃO ELÉTRICA E ELETROTÉCNICA, com alocação de mão de obra de ELETRICISTA, com atuação em todo o estado e base na unidade do PRÉDIO SEDE do Tribunal Regional Eleitoral do RN, contemplando 7 profissionais.	mês	36	mensal
			4	Serviço de MANUTENÇÃO PREDIAL CIVIL, com	mês		mensal

			alocação de mão de obra de ARTÍFICE DE CONSTRUÇÃO CIVIL, com atuação em todo o estado e base na unidade do PRÉDIO SEDE do Tribunal Regional Eleitoral do RN, contemplando 5 profissionais.		36	
Serviços de Rotina	Manutenção de Geradores	5	Serviços de manutenção preventiva e corretiva de 02 (dois) motogeradores nos prédios da SEDE e COJE (centro de operações da Justiça Eleitoral) da Justiça Eleitoral do RN.	mês	36	mensal
	Manutenção de Empilhadeiras	6	Manutenção preventiva inicial de 2 empilhadeiras PT1635 e 01 empilhadeira PT1645 Paletrans, conforme critérios a serem definidos no Termo de Referência.	Unid.	03	única
		8	Manutenção preventiva e corretiva das empilhadeiras PT1635 e PT1645 Paletrans – conforme rotina a ser definida no Plano de Manutenção.	Unid.	12	trimestral
		9	Substituição corretiva das baterias das empilhadeiras PT1635 e PT1645 Paletrans	Unid.	03	Por demanda

59. O Termo de Referência determinará a necessidade de prova de capacitação profissional para os serviços integrados.

60. O Termo de Referência e os seus anexos irão formar um Plano Geral de Manutenção, que, de forma mais detalhada, irá especificar e descrever os itens, as exigências de execução, de capacitação, de fornecimento e instalação.

Divisão geográfica dos serviços

61. Os serviços serão executados em todos os imóveis do Tribunal, conforme listados no subitem 4.1, exceto para os serviços de manutenção de geradores e de empilhadeiras, equipamentos somente existentes na capital. Para os

serviços a serem realizados pela equipe fixa de manutenção fora da região metropolitana serão acionados pacotes extras conforme subitem 8.26.

62. Entende-se como serviços localizados na região metropolitana todos os serviços a serem realizados nos imóveis dos cartórios eleitorais da Região Metropolitana de Natal, conforme instituída pela Lei Complementar 152/97-RN. Isto inclui, além da capital, Natal, os cartórios eleitorais de Parnamirim, São Gonçalo do Amarante, Nísia Floresta, Monte Alegre, Goianinha, São José de Mipibu, Macaíba e Ceará-Mirim. Os demais locais serão considerados da região do interior do estado para a finalidade da prestação desses serviços.

9. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

1. Os quantitativos estabelecidos para cada item foram estimados conforme os seguintes critérios e informações:
 1. Histórico e estatística de uso de postos de trabalho (fixos e extras) de mão de obra predial dedicada, e de uso de pacotes de serviços, nos contratos anteriores;
 2. Histórico de contratações anteriores para os respectivos serviços, obtidos através dos últimos contratos e histórico das medições;
 3. Quantidade de equipamentos e itens objeto das manutenções e serviços existentes na estrutura do TRE/RN (que serão descritos no Termo de Referência);
 4. Periodicidade recomendada das manutenções e serviços, conforme recomendações do respectivo fabricante, e, na sua falta, recomendações ou normas técnicas, ou ainda, o histórico do equipamento, item ou edificação;
 5. Demanda reprimida monitorada pela equipe de planejamento desta contratação;
 6. Registro, percepção empírica, ou, ainda, uso de suprimentos de fundos e contratações avulsas para serviços e necessidades comumente não previstas nos Contratos e PCAs anuais;
 7. Mapeamento dos itens, materiais e instalações dos prédios que estão atingindo fim da vida útil e que já começam a apresentar necessidade de manutenção recorrente;
 8. No que couber e for viável, nas práticas e recomendações estabelecidas em Normas Técnicas e no Plano de Logística Sustentável do TRE/RN.
 9. Estimativas com base nas amostragens e estatísticas de desgaste, deterioração e necessidade de substituição dos itens;
 10. Quanto aos **fornecimento de peças**, será mostrado apenas um valor em dinheiro com base em levantamento do gasto com peças realizadas nas contratações anteriores e com Suprimento de Fundos.

2. As quantidades estimadas dos itens do Contrato estão demonstradas no ANEXO I do ETP, em que consta a **CARTA DE SERVIÇOS** completa com quantidades e valores estimados iniciais de cada item.

10. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 7.440.032,20

1. Os custos estimados para cada item foram buscados conforme a metodologia mais adequada para cada serviço, levando ainda em conta, informações e cotações já existentes no acervo de contratações vigentes e dos processos de contratação em fase de planejamento. Assim, para os serviços que já foram contratados anteriormente no TRE/RN, ou que estão em vias de serem contratados, partiu-se dos preços estimados nos processos de planejamento ou dos preços contratados. Quando defasados, os preços foram atualizados pelos índices previstos nos próprios contratos, ou pelos índices de preço comumente utilizados no mercado.
2. Os preços dos serviços de Engenharia foram obtidos na tabela SINAPI, tabela ORSI e outras comumente utilizadas nas metodologias de orçamentação de serviços e obras do TRE/RN (valores atualizados de março/2025).
3. Para os demais serviços de natureza comum, quando não existente nas bases de dados disponíveis, foram orçados mediante levantamento preliminar de mercado através da solicitação de orçamentos.
4. Os custos estimados para a contratação estão no ANEXO I do ETP, em que consta a **CARTA DE SERVIÇOS** completa com quantidades e valores estimados de cada item.

11. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

1. A Súmula 247 de 10/11/2004 do TCU, abre exceção para contratação integrada de serviços, nos casos em que haja prejuízo para o conjunto ou complexo ou a perda de economia de escala.
2. Aqui temos como parâmetro o Acórdão 4039/2020 - TCU - Plenário, que decidiu:

"9.5 dar ciência à (...) de que: (...)

9.5.7.8 avaliar se a solução é divisível ou não, levando em conta o mercado que fornece e atentando que a solução deve ser parcelada quando a resposta a todas as perguntas a seguir forem positivas: (i) é tecnicamente viável dividir a solução?; (ii) é economicamente viável dividir a solução?; (iii) não há perda de escala ao dividir a solução; (iv) há o melhor aproveitamento do mercado e ampliação da solução ao dividir a solução?"

3. Consideramos que a única resposta para os quatro questionamentos acima é "NÃO", e apontam para a viabilidade de contratação em lote único.
4. Desta forma, como se trata de uma solução que visa à contratação de serviços prediais em modalidade de Facilities, não é viável, **técnica e operacionalmente**, o parcelamento da demanda. Exatamente porque a finalidade da solução é o "agrupamento" numa mesma cesta dos serviços de manutenção e conservação prediais. Caso houvesse o

parcelamento, o escopo do *facilities* deixa de existir e o contrato deixa de atender ao modelo proposto e à necessidade do TRE/RN.

5. Quanto à questão **econômica**, temos como viável a solução de contrato integrado pelo que já foi exposto ao longo do estudo demonstrando o ganho de escala e os ganhos administrativos. Sendo um dos objetivos estratégicos o aumento da eficiência e economia, tanto no custo dos serviços a serem contratados como no campo do planejamento e gestão processual. Temos, atualmente, muita dificuldade de contratar de forma pontual diversos serviços de manutenção específicos levando a falta de cobertura contratual para vários deles. A descontinuidade da cobertura contratual, causa prejuízos à Administração pela perda da durabilidade de seus bens, e também riscos e custos administrativos.
 6. No Poder Público a busca de superar as contratações estáticas, burocráticas e custosas deu um grande passo com a Lei nº 14.133/2021. Com esta nova Lei de Licitações Públicas, verifica-se a intenção nítida do legislador em promover um avanço a respeito do regime geral de licitações, com a positivação de decisões das cortes e alterações normativas que apontam no sentido de tornar as compras governamentais mais ágeis, eficientes, sustentáveis e capazes de promover com afinco a justa competição e a **economia de escala** (TORRES, 2023).
1. A economia de escala é o fenômeno buscado quando se organiza o processo produtivo, ou no nosso caso, o processo de aquisição e fornecimento de bens e serviços, de forma a se alcançar a máxima utilização de todos os fatores envolvidos. O resultado é um custo mais baixo de aquisição/fornecimento com o incremento do volume dos bens e serviços entregues. A economia explica, desde os primeiros estudos após a revolução industrial, que ao se aumentar de forma estratégica alguns fatores produtivos (máquinas, operários, etc), enquanto que outros permanecem os mesmos (custos fixos, administração, área ocupada, etc) o ganho de produtividade supera proporcionalmente o investimento nas alterações/ampliações de fatores. (Bannock et alii, 1977). O custo médio do produto diminui porque os custos fixos são diluídos
 2. No caso do *Facilities*, como já explicado, há aproveitamento de custos fixos, como dos setores de administrativos e operacionais da empresa contratada, diminuindo-se a redundância e sobreposição de fatores (o que dilui os custos fixos e os custos iniciais de implantação da operação), e ainda, com a possibilidade de subcontratações, o fornecedor pode escolher a forma mais eficiente de prestar certos serviços
 3. Trazendo para o nosso caso, de comprador dos produtos ou contratante dos serviços, a economia de escala pode ser alcançada quando os custos fixos da compra ou fornecimento são diluídos em razão do volume de itens contratados, abrindo margens para os fornecedores poderem aplicar maior percentual de desconto num ambiente competitivo. O Poder Público federal tem buscado assim, nos últimos anos, que os órgãos públicos tentem implementar instrumentos capazes de alcançar eficiência e eficácia das contratações, buscando economia com o ganho de escala.
 4. Exemplo concreto desse direcionamento são os artigos 19, inciso I, e artigo 181, caput e parágrafo único da Lei 14.133/2021, que indicam a centralização dos procedimentos de contratações, tais como compras compartilhadas, e, determina que os entes da Federação objetivem aquisições em grande escala, com a utilização, por exemplo, de consórcios públicos.
 5. Esses exemplos servem para demonstrar que o Poder Público, através de sua legislação, e de suas práticas mais recentes, reconhece que a economia de escala nas contratações e compras públicas possuem grande potencial de trazer ganhos e vantagens ao setor público.
 7. Considerando nosso histórico, na contratação de manutenções, podemos afirmar que não há maior aproveitamento do mercado com a divisão da solução. Se, por um lado, os grandes contratos envolvendo fornecimento de mão de obra são bastante atrativos para o mercado, por outro, os pequenos e médios serviços têm enfrentado grandes dificuldades, com baixa concorrência e grande número de licitações desertas. E quanto menor e mais especializado o serviço, mais difícil o mercado apresentar interesse ou condições de atender. Como já abordado no item 7, há ainda a questão de que, historicamente, nas contratações públicas, quanto menor o valor da contratação, maior a chance da licitação ser deficitária (desconto menor do que o custo da licitação). Quanto a ampliação da solução, entendemos que sendo maior o escopo da contratação, aglomerando serviços atrativos para o mercado com

serviços menos atrativos e específicos, conseguiremos garantir maior cobertura de serviços num mesmo contrato, sem perda de qualidade e com maior expectativa de descontos.

8. A contratação proposta aqui potencializará economia de recursos e de processos, além de ganhos de escala e de gestão contratual, considerando que a execução conjunta das atividades busca alcançar uma sinergia integrativa para atender os serviços de manutenção, conservação e gestão da edificação.
9. Apesar de nem todos os itens de serviços agrupados neste modelo de contratação possuírem interdependência entre si, todo o escopo desta contratação trata de serviços acessórios e complementares imprescindíveis à manutenção e conservação predial, funcionando como complemento aos principais contratos ligados às necessidades prediais que são os de manutenção predial, manutenção e instalação de ar condicionados e serviços de limpeza e jardinagem.
10. A contratação de serviços integrados em modalidade *Facilities* também têm maior probabilidade de alcançar maiores descontos no preço, pois além de proporcionar ganho de escala, evita dimensionamento de estruturas redundantes (encarregados, administração central e local, deslocamentos, responsáveis técnicos); portanto, gera economicidade para o fornecedor o que permite maiores descontos.
11. Assim, a contratação de *facilities* visa:
 1. A simplificação da gestão e fiscalização contratual;
 2. O aumento dos controles no processo gerencial, propiciado pela unicidade de contratação;
 3. A minimização dos riscos de atrasos no restabelecimento dos sistemas e instalações prediais;
 4. O uso mais racional dos recursos técnicos e materiais;
 5. A progressiva redução de custo, reafirmando o princípio filosófico grego que remonta à Aristóteles e até hoje tem aplicação em diversas áreas como filosofia, saúde, biologia, educação, psicologia, física, administração e artes: *"O todo é maior que a soma das partes"*.

12. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

1. A contratação da solução não prescinde de contratação correlata ou interdependente para que possa se desenvolver, apesar de que uma contratação integrada de serviços de consultoria especializada em engenharia mecânica e elétrica, contudo, seria ideal para fechar o cerco às demandas ligadas às duas pastas, pois serviços de manutenção de máquinas e equipamentos de natureza especializada (geradores, empilhadeiras, bombas, motores) que possuem complexidade técnica e responsabilidade técnica definidas por Lei, torna recomendável existir no Tribunal serviços de consultoria especializada na área de engenharia mecânica, a fim de auxiliar nos trabalhos de fiscalização, uma vez que os servidores da SEMAN e SENGE não possuem formação profissional nestas áreas.
2. Portanto, a solução de Facilities não resulta em oneração com novas contratações interdependentes ou correlatas.

13. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

1. A Contratação de Facilities tem sido discutida desde o início de 2023, tendo sido objeto, inclusive, de discussões em Grupo de Trabalho instituído para criar soluções para os problemas relacionados à contratação de manutenção, almoxarifado e compras. Após maturação da idéia, e primeiros estudos e levantamentos feitos pela equipe demandante, ainda em 2023, lançou-se o DOD em 18/01/2024 para início dos estudos, e a demanda foi prevista no portfólio de contratações do Plano de Contratações Anual 2025.

2. A contratação de Manutenção Predial na modalidade de *Facilities* já está inclusa na Proposta Orçamentária Anual 2026 como demanda remanescente de 2025, sob o nº MAN.POO_25.04.

14. Benefícios a serem alcançados com a contratação

1. A contratação tem como resultados diretos, inclusive ligados ao modelo adotado:
 1. Proporcionar o funcionamento contínuo e eficaz do conjunto de prédios e equipamentos da Justiça Eleitoral do Rio Grande do Norte;
 2. Preservar e manter o patrimônio público, no que se refere aos imóveis, equipamentos e instalações;
 3. Padronização da gestão e operação dos serviços, e melhoria na gestão, operação e controle dos serviços prestados;
 4. Otimização do processo gerencial e operacional;
 5. Minimização do risco de indisponibilidade ou inadequação dos prédios, ambientes e equipamentos;
 6. Maximização do uso racional de recursos humanos, financeiros, técnicos e materiais;
 7. Melhoria da qualidade dos serviços;
 8. Contribuir com a segurança dos edifícios, através da prevenção de panes, defeitos, má fixação e sobrecargas de equipamentos, eventos que podem resultar em incidentes ou acidentes de trabalho, falhas nos acessos (portões de entrada), transtornos, falta de energia sem *back up* de gerador, e outros danos ou riscos de danos colaterais a pessoas, estruturas e bens;
 9. Manter a legalidade e a coerência na alocação de recursos humanos, evitando o desvio de função de servidores e terceirizados para realizar serviços fora do escopo de seus contratos e para os quais não possuem qualificação;
 10. Retorno a sociedade com uma melhor qualidade e eficiência dos serviços públicos prestados e dos ambientes de trabalho e de atendimento ao público;
 11. Fomento a mercado local com a geração de empregos;
 12. Geração de conhecimento e subsídios para futuras contratações de *Facilities* no TRE/RN.

2. Além disso, um dos principais benefícios deste Contrato é gerar conhecimento e subsídios para futuras contratações, tornando possível a otimização geral dos contratos para operação e manutenção das edificações, inclusive por outras unidades do TRE/RN, proporcionando o escalonamento dos ganhos provenientes da unificação dos contratos e a geração de informações adequadas para futuros avanços na modelagem de contratação.
 3. Assim, a contratação deverá ajudar a desenvolver melhor os processos de manutenção da edificação, conservação e apoio, ajudando no acúmulo de conhecimento sobre as condições prediais e permitindo maior liberdade de atuação técnica, de curto, médio e longo prazo.
-
1. Esse modelo de contratação proposto tem foco no resultado e na qualidade dos serviços, e sendo realizados pelo mesmo fornecedor ao longo do tempo geram aprendizado e experiência na execução das tarefas e compreensão das necessidades do Contratante. Dessa forma, a aplicação de técnicas, equipamentos, produtos e processos de trabalho mais eficientes são estimuladas para possibilitar a redução dos custos para a Administração Pública, e, ainda, o ganho de qualidade.

15. Providências a serem Adotadas

1. Monitoramento dos prazos de vigência dos contratos em execução e dos contratos em vias de nova contratação “tampão” para 2025, de modo que as datas de encerramento dos respectivos contratos estejam alinhadas com as datas do Cronograma Físico do Contrato de Facilities.
2. Monitorar e promover, entre os setores envolvidos nas fases de planejamento e seleção de fornecedor, o alinhamento de conhecimentos, informações, intenções e objetivos envolvendo a presente contratação, a fim de garantir o sucesso da licitação.
3. Providências de praxe como a alocação de recursos complementares para atender o modelo da nova contratação aqui sugerida e a indicação de fiscais para a equipe de fiscalização do contrato.

16. Possíveis Impactos Ambientais

1. Será determinado no Termo de Referência, o uso de produtos que não agredam o meio ambiente sempre que compatível com o serviço ou equipamento.
2. Dos resíduos comumente produzidos nas atividades de manutenção inseridas na carta de serviços desta contratação, podemos prever as seguintes destinações, que devem ser feitas em conformidade com a IN 01/2010 – SLTI/MPOG e a política nacional dos resíduos sólidos:
 1. Resíduos comuns (plásticos, vidros, metais, papel/celulose): destinação através das diretrizes de coleta seletiva já empregadas pelo Tribunal;
 2. Lâmpadas queimadas: armazenamento provisório e destinação através das diretrizes de coleta seletiva já empregadas pelo Tribunal;
 3. Restos de obra com e sem gesso: Destinação através de acionamento de locação de caçamba, item presente nesta contratação, para despejo conforme normas legais de destinação de resíduos de construção civil, a ser especificada no Termo de Referência.

3. A substituição de equipamentos, itens e elementos, será definida conforme critérios de viabilidade técnico-econômica visando o máximo aproveitamento do bem e a sustentabilidade.
4. Visando minimizar qualquer impacto ambiental, a futura contratada deverá ter conhecimento do Plano de Logística Sustentável do TRE/RN com vistas a instruir seus colaboradores na prática desse instrumento de sustentabilidade, no que for cabível.
5. Em resumo, a empresa deverá adotar todas as diretrizes previstas em lei e normativos acerca dos cuidados com resíduos sólidos.
- 6.

17. Declaração de Viabilidade

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

17.1. Justificativa da Viabilidade

1. Consideradas as informações e conhecimentos adquiridos na confecção deste Estudo Técnico Preliminar, a equipe de planejamento declara viável esta contratação na forma apresentada.
2. Os problemas e riscos vislumbrados foram considerados para o desenho da proposta nos moldes aqui descritos.
3. Registro que, se não ocorrer a contratação aqui pretendida, ou ocorrer com atraso, a Administração ainda terá a opção de prorrogar os contratos atuais, que abarcam a maioria dos serviços essenciais continuados inseridos neste *Facilities*. Essa contingência dará mais garantia da continuidade dos serviços essenciais.

18. 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](#).

Despacho: 1.2 DESIGNO a Equipe de Planejamento da Contratação, composta pelos servidores ARTUR NASCIMENTO NASCIMENTO DA COSTA e ROBERTO SILVA DO NASCIMENTO - Integrantes Demandantes (titular e substituto), lota

ARTUR NASCIMENTO NASCIMENTO DA COSTA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 30/01/2026 às 12:55:54.