



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS**  
SECRETARIA DE GESTÃO DE SERVIÇOS  
Coordenadoria de Manutenção e Obras  
Seção de Manutenção Predial da Capital e Região Metropolitana  
Seção de Manutenção Predial do Interior

**Referência:** PAD n. 1908684/2019.

**Assunto:** contratação dos serviços de manutenção predial para os imóveis da Justiça Eleitoral.

**Regiões:** Norte, Sul, Triângulo, Belo Horizonte e Central.

**ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES**

**I – INTRODUÇÃO**

Os presentes Estudos Técnicos preliminares compõem o Termo de Referência que objetiva a contratação de empresa especializada na prestação de serviços de manutenção predial, sob regime de empreitada por preço unitário, para atender às demandas existentes ou que venham a ocorrer em imóveis utilizados pela Justiça Eleitoral de Minas Gerais, e atendem à exigência contida no Comunicado n. 005/2017-SGA e na Instrução Normativa 05/2017-MPOG.

**II – ATOS NORMATIVOS QUE DISCIPLINAM OS SERVIÇOS A SEREM CONTRATADOS**

As atividades de manutenção predial são disciplinadas, especialmente, pelas seguintes NBR's:

- ABNT NBR 5462:1994 – confiabilidade e manutenibilidade;
- ABNT NBR 5674:2012 – manutenção de edificações – procedimentos;
- ABNT NBR 14.037 – manual de uso, operação e manutenção de edifícios;
- ABNT NBR 16280:2015 – norma de gestão de reforma;
- ABNT NBR 15575:2013 – norma de desempenho.

A observância de tais NBR's não excluem outras, assim como não desobriga a contratada de observar outros normativos, expedidos ou não pelo CREA-MG ou CONFEA.

Cabe ressaltar que a contratação requerida encontra amparo normativo no Decreto n. 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, em especial com fundamento em seu art. 3º, § 1º, segundo o qual “ os serviços auxiliares, instrumentais ou



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS**  
SECRETARIA DE GESTÃO DE SERVIÇOS  
Coordenadoria de Manutenção e Obras  
Seção de Manutenção Predial da Capital e Região Metropolitana  
Seção de Manutenção Predial do Interior

acessórios de que tratam os incisos do *caput* poderão ser executados de forma indireta, vedada a transferência de responsabilidade para a realização de atos administrativos ou a tomada de decisão para o contratado”.

Deverão ser observados, igualmente, para a contratação em tela, os seguintes dispositivos normativos:

- Lei nº 10.520 de 17 de julho de 2002, que institui, no âmbito da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, nos termos do art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, modalidade de licitação denominada pregão, para aquisição de bens e serviços comuns, e dá outras providências.
- Decreto nº 3.555 de 08 de agosto de 2000, que aprova o regulamento para a modalidade de licitação denominada pregão, para aquisição de bens e serviços comuns.
- Decreto nº 5.450 de maio de 2005, que estabelece a exigência de utilização do pregão, preferencialmente na forma eletrônica, para entes públicos ou privados, nas contratações de bens e serviços comuns, realizadas em decorrência de transferências voluntárias de recursos públicos da União, decorrentes de convênios ou instrumentos congêneres, ou consórcios públicos.
- Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, lei de licitações e contratos.
- Lei Complementar nº 123 de 14 de dezembro de 2016, assim como demais normas legais e regulamentares pertinentes;
- Instrução Normativa Nº 2, de 30/04/2008, alterada pela IN 6, de 23/12/2013, ambas do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão (SLTI/MPOG).
- Instrução Normativa MPOG nº 01/2010, que dispõe sobre critérios de sustentabilidade ambiental.
- Instrução Normativa MPOG nº 05/2017, 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.

### **III – SÉRIE HISTÓRICA DE CONTRATAÇÕES**

Na tabela abaixo, estão sumariados os contratos de manutenção predial firmados por este TREMG contemplando execução indireta:



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS**  
SECRETARIA DE GESTÃO DE SERVIÇOS  
Coordenadoria de Manutenção e Obras  
Seção de Manutenção Predial da Capital e Região Metropolitana  
Seção de Manutenção Predial do Interior

<b>HISTÓRICO DE CONTRATOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL</b>			
<b>TREMG</b>			
<b>Contrato</b>	<b>Contratada</b>	<b>Vigência</b>	<b>Valor Inicial do Contrato (R\$)</b>
074/2010	Engeforma Engenharia Indústria Comércio LTDA	02.08.2010 01.08.2011	1.257.016,78
079/2010	Engeforma Engenharia Indústria Comércio LTDA	19.08.2010 18.08.2011	1.279.858,69
073/2011	Engeforma Engenharia Indústria Comércio LTDA	19.08.2011 18.08.2014	1.287.00,00
074/2011	Engeforma Engenharia Indústria Comércio LTDA	02.08.2011 01.12.2013	1.549.230,00
106/2014	Setta Engenharia LTDA	04.08.2014 03.08.2016	528.000,00
107/2014	Setta Engenharia LTDA	04.08.2014 03.08.2016	530.900,00
108/2014	Setta Engenharia LTDA	04.08.2014 03.08.2016	530.999,00
109/2014	Setta Engenharia LTDA	04.08.2014 03.08.2016	1.484.970,00
010/2016	Setta Engenharia LTDA	15.02.2016 14.02.2020	698.298,59
011/2016	Setta Engenharia LTDA	15.02.2016 14.02.2020	677.998,95
012/2016	A&R Comércio e Serviços LTDA	15.02.2016 14.08.2019	684.996,00
013/2016	A&R Comércio e Serviços LTDA	15.02.2016 14.02.2019	1.848.999,99

Observa-se, na série histórica, a constância dos valores dos contratos de manutenção predial firmados por este Tribunal, excetuando-se os contratos firmados em 2016, onde se verifica ligeiro aumento dos valores contratuais, que podem, inclusive, serem atribuídos à expansão do projeto de biometrização do eleitorado de Minas Gerais e a várias mudanças de sede cartorárias empreendidas no período.

No que tange à identificação de inconsistências ocorridas na fase de planejamento da contratação, o presente Termo de Referência sofreu algumas modificações em relação aos contratos anteriormente firmados:

- Item 4.1.2.1.1: exigiu-se que proponente possua em seu corpo técnico pelo menos 01 (um) profissional especializado em cabeamento estruturado, para orientação e acompanhamento da execução dos serviços referentes à rede lógica, assim como para certificação de pontos lógicos



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS**  
**SECRETARIA DE GESTÃO DE SERVIÇOS**  
Coordenadoria de Manutenção e Obras  
Seção de Manutenção Predial da Capital e Região Metropolitana  
Seção de Manutenção Predial do Interior

(quando solicitado). Tal exigência justifica-se na medida em que grande parte das demandas aviadas envolvem rede lógica, necessitando de profissional qualificado para atendê-las. Tal previsão não constava na contratação anterior.

- Item 4.1.2.1.2: exigiu-se para o contrato relativo a Capital e à Região Metropolitana que a proponente comprove possuir em seu corpo técnico pelo menos 01 (um) Técnico em Edificações para o acompanhamento dos serviços. Tal exigência justifica-se porquanto muitos serviços que envolvem pequenas adaptações necessitam de um acompanhamento mais técnico de seu desenvolvimento. Tal previsão não constava na contratação anterior.

- Item 5.1: substituiu-se o índice em caso de reajuste de preço. No contrato anterior, o índice previsto era o INPC/IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor); no Termo de Referência respectivo o índice adotado é o INCC/FGV (Índice Nacional de Custo de Construção). Tal alteração fez-se necessária porquanto o INCC/FGV reflete de modo mais preciso a variação de custos no âmbito da construção civil, prevenindo, deste modo, distorções no equilíbrio econômico-financeiro no contrato firmado.

- Item 6.1.2: explicitou-se neste item que o chamado encaminhado à contratada, por meio do sistema corporativo SOS, apresenta-se como ordem de serviço individualizada, refletindo a prática administrativa atual.

- Item 6.2 (B): estabeleceu-se no novo Termo de Referência nova modalidade de manutenção, a manutenção predial emergencial administrativa, que visa ao atendimento de solicitações relativas à execução de adequações consideradas urgentes pela administração superior do TREMG, em situações que envolvam, por exemplo, início iminente de contratos de locação ou cessão de imóveis, provimentos relativos à biometria que exigem adaptações de leiante urgentes e outras situações afins. O detalhamento da manutenção emergencial administrativa encontra-se no item 6.2.2.

- Item 6.13.4: foi inserida cláusula pela qual poderão ser reutilizados, a critério do TREMG, os materiais já aplicados em serviços anteriores, tais como eletrodutos, caixas de passagem, louças e sanitários, que se encontrem em boa condição. Essa avaliação será de responsabilidade da fiscalização. Verificada a possibilidade de reaproveitamento, os serviços executados serão pagos à contratada apenas como “mão-de-obra”. Este item atende aos critérios de sustentabilidade e economicidade.



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS**  
**SECRETARIA DE GESTÃO DE SERVIÇOS**  
Coordenadoria de Manutenção e Obras  
Seção de Manutenção Predial da Capital e Região Metropolitana  
Seção de Manutenção Predial do Interior

- Anexo V: algumas alterações nas especificações técnicas dos serviços foram empreendidas para que houvesse conformidade às mudanças de padronização atualmente consideradas mais adequadas.
- Ampliou-se a planilha contratada com outros itens que se mostraram necessários de forma recorrente e que não eram contemplados no contrato anterior.

As demais alterações registradas no Termo de Referência não se alinham à concepção de inconsistências verificadas na fase de planejamento, mas tão-somente apresentam-se como alterações meramente formais.

#### **IV – ACESSO À INFORMAÇÃO**

Os documentos que compõem a contratação pretendida não apresentam justificativas para restrição de acesso à informação ou à divulgação, por não se enquadrarem como ultrassecretos, secretos ou reservados, nos termos da Lei n. 12.527, de 18 de novembro de 2011.

#### **V – NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

A contratação pleiteada se justificativa pela indisponibilidade de mão-de-obra especializada para o atendimento de demandas de manutenção predial, bem como a falta de equipamentos e ferramental para a execução desses serviços. Há de se considerar ainda o consumo de grandes quantidades de materiais de reposição empregada na manutenção predial e que, em sua maioria, não são estocáveis pelas suas próprias características, ou, no mínimo, a aquisição de peças relativas a imprevistos, a qualquer tempo, dificilmente ocorreria de imediato, o que causaria sérios transtornos à administração.

Diante dessa necessidade em manter os bens imóveis em perfeito e ininterrupto funcionamento, não se vislumbra outra situação que não seja a contratação de empresa especializada com emprego de mão-de-obra qualificada, materiais e tudo o que for necessário para que os serviços de manutenção predial não sofram descontinuidade.

É preciso destacar a importância quanto ao pleno funcionamento das instalações da Justiça Eleitoral, por meio de instrumentos ágeis de atuação, com garantia dos serviços prestados, para que os imóveis apresentem boa conservação, valorizando e garantindo a



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS**  
**SECRETARIA DE GESTÃO DE SERVIÇOS**  
Coordenadoria de Manutenção e Obras  
Seção de Manutenção Predial da Capital e Região Metropolitana  
Seção de Manutenção Predial do Interior

segurança patrimonial, além de oferecer um ambiente mais adequado de trabalho, favorecendo o bem-estar de servidores, eleitores e demais clientes da Justiça Eleitoral de Minas Gerais.

Portanto, as vantagens para o TREMG com a contratação destes serviços são evidentes, especificamente no que tange à segurança e finalidade das construções, evitando o sucateamento ou depreciação prematura das edificações mantidas.

## **VI – CONTRATAÇÃO PRETENDIDA E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO DO TREMG**

Dentro do planejamento estratégico do TREMG<sup>1</sup>, especificamente quanto à sua missão, visão e valores, a contratação aqui pretendida relaciona-se com dois valores em especial: a acessibilidade e a eficiência.

*Acessibilidade* permite “que todas as pessoas, incluindo as com deficiências e necessidades especiais, participem das atividades eleitorais e acessem serviços e informações da Justiça Eleitoral”. Tal valor somente pode ser alcançado por meio de intervenções de manutenção predial que consigam garantir o amplo acesso de eleitores e demais clientes às instalações e serviços da Justiça Eleitoral.

*Eficiência* pressupõe o “emprego criterioso e otimizado de recursos na busca pelos resultados institucionais”. A execução indireta de serviços de manutenção predial permite a racionalização da atividade administrativa, buscando maiores eficiência e eficácia quanto às demandas institucionalmente apresentadas. Ademais, conforme exposto no item relativo à necessidade da contratação, dada a ausência de quadros de recursos humanos e de utensílios e ferramental necessário ao atendimento das demandas, a execução indireta é medida que se impõe como forma de atendimento ao valor da eficiência previsto no planejamento estratégico do TREMG.

Gize-se, por oportuno, que esta contratação, não obstante importante para o pleno funcionamento da Justiça Eleitoral, não veicula nenhuma política pública.

## **VII – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

---

<sup>1</sup> <http://www.tre-mg.jus.br/o-tre/planejamento-estrategico/planejamento-estrategico>.



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS**  
**SECRETARIA DE GESTÃO DE SERVIÇOS**  
Coordenadoria de Manutenção e Obras  
Seção de Manutenção Predial da Capital e Região Metropolitana  
Seção de Manutenção Predial do Interior

O atendimento da necessidade veiculada pela negociação pleiteada ocorre pela contratação de empresa especializada na prestação de serviços de manutenção predial. Para que a contratação desta empresa especializada ocorra a contento, exigem-se, por parte desta, os seguintes requisitos:

- qualificação técnico-profissional, pelo qual a licitante deve comprovar que possui, em seu corpo técnico, pelo menos 01 (um) engenheiro civil e 01 (um) engenheiro eletricista, registrados no CREA, detentores de Atestado de Responsabilidade Técnica ou Atestado de Capacidade Técnica, relativo(s) à execução dos serviços similares aos previstos na contratação em tela;
- qualificação técnico-operacional, evidenciada por Atestado de Capacidade Técnica, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando ter prestado serviços semelhante e compatível em características com o objeto da contratação, nos quantitativos mínimos previstos no Termo de Referência respectivo.

#### **VIII – CLASSIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS A SEREM CONTRATADOS**

Os serviços de manutenção predial, objeto da contratação pretendida, apresentam natureza continuada, sendo caracterizados pela essencialidade (a paralisação da atividade contratada implica prejuízo para as atividades da administração) e habitualidade (a atividade ocorre de forma permanente). Assim, os serviços de manutenção predial apresentam-se como “[...] aqueles que, pela sua essencialidade, visam atender à necessidade pública de forma permanente e contínua, por mais de um exercício financeiro, assegurando a *integridade do patrimônio público* [...]” (Art. 15 da IN05/2017-MPOG).

#### **IX – PRÁTICAS E CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE**

A eventual contratada deverá observar as exigências legais de sustentabilidade *ambiental* na execução dos serviços, observando especialmente o seguinte:

- Racionalização/economia no consumo de energia (especialmente elétrica) e água;
- Treinamento e orientação periódicos dos empregados sobre boas práticas de redução de desperdício/poluição;
- Triagem adequada dos resíduos gerados nas atividades;



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS**  
SECRETARIA DE GESTÃO DE SERVIÇOS  
Coordenadoria de Manutenção e Obras  
Seção de Manutenção Predial da Capital e Região Metropolitana  
Seção de Manutenção Predial do Interior

- Disposição final e ambientalmente adequada das embalagens, resíduos, peças e equipamentos após o uso, em observância à Logística Reversa disposta no art. 33 da Lei n. 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos), no que couber e sempre que possível;
- Preferência por materiais com maior índice de eficiência energética, sempre que houver viabilidade e desde que haja similares no mercado;
- A empresa deverá atender, no que couber e sempre que possível, o disposto na Instrução Normativa nº 01/2010 de 19/01/2010, do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, que versa sobre critérios de sustentabilidade ambiental na aquisição de bens, contratação ou obras pela Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional;
- Utilização de materiais biodegradáveis, no que couber.

Registre-se, igualmente, que na elaboração da planilha de serviços a serem contratados foram selecionados, sempre que possível, aqueles que contemplam práticas de sustentabilidade, sendo exemplos eloquentes desta iniciativa:

- previsão de iluminação LED, mais durável e com menos consumo de energia elétrica do que a lâmpada incandescente comum;
- uso preferencial de porcelanatos não polidos, com menos gasto de energia e água para o devido tratamento;
- previsão de vedações por drywall, oportunizando menos utilização de água, reciclagem e menos impacto para os trabalhadores;
- pintura com tintas a base de água, que diminuem o uso de solventes orgânicos no produto, trazendo ganhos ambientais por reduzir a emissão de VOC's (compostos orgânicos voláteis);
- previsão de possibilidade reutilização de materiais já aplicados em serviços anteriores, tais como eletrodutos, caixas de passagem, louças e sanitários que se encontrem em boas condições físicas.

#### **X – DURAÇÃO DO CONTRATO E TRANSIÇÃO CONTRATUAL**

O prazo de vigência contratual é de 12 (doze) meses, podendo ocorrer prorrogação, nos termos da legislação em vigor. Por sua natureza, os serviços objeto da contratação não importam transição contratual com transferência de conhecimento, tecnologia ou de técnicas empregadas. Com efeito, os serviços de manutenção possuem natureza especializada, mas isso não importa



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS**  
**SECRETARIA DE GESTÃO DE SERVIÇOS**  
Coordenadoria de Manutenção e Obras  
Seção de Manutenção Predial da Capital e Região Metropolitana  
Seção de Manutenção Predial do Interior

em excepcionalidade, de modo que os serviços empreendidos pela contratada anterior podem ser realizados, de forma geral, do mesmo modo que a futura contratada.

## **XI – SOLUÇÕES DE MERCADO**

Serviços de manutenção predial são bastante demandados pelo mercado, dada sua natureza contínua. Deste modo, o mercado de serviços de manutenção predial por meio de empresas terceirizadas encontra-se bastante consolidado, havendo, portanto, várias empresas capazes de, virtualmente, participar do certame licitatório. Isso se aplica tanto a Belo Horizonte e sua Região Metropolitana, quanto para as demais regiões do Estado de Minas Gerais (nos termos contratuais, regiões Norte, Sul e Triângulo). Ilustrativamente, arrolam-se as seguintes empresas, sediadas em Minas Gerais, cujo escopo é a prestação de serviços de manutenção predial e potencialmente interessadas na licitação a ser realizada:

<b>EMPRESAS SEDIADAS EM MINAS GERAIS POTENCIALMENTE APTAS A PARTICIPAREM DO CERTAME LICITATÓRIO</b>
Satis Engenharia
SEMAPRE – Serviço de Manutenção Predial
Contrafactor Predial
AMM Predial
JAM Soluções Prediais
Setta Engenharia
Laco Engenharia
Renovo Reformas
Predial Construções
EQS Engenharia Ltda
Torus Manutenção e Reformas
Templum Engenharia e Empreendimentos
Hausen Construtora



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS**  
SECRETARIA DE GESTÃO DE SERVIÇOS  
Coordenadoria de Manutenção e Obras  
Seção de Manutenção Predial da Capital e Região Metropolitana  
Seção de Manutenção Predial do Interior

Pelo exposto, conclui-se que a quantidade de potenciais participantes não é restrita, o que não leva à contingência de retirar ou flexibilizar requisitos de contratação.

## **XII – ESTIMATIVA DE QUANTIDADES**

A contratação pretendida não especifica quantidades a serem utilizadas nos serviços a serem contratados. Como o objeto contratual refere-se a serviços de manutenção predial corretiva, não é possível antecipar, com precisão, as eventuais quantidades a serem consumidas com o atendimento das demandas apresentadas. Ademais, o contrato de manutenção predial é suscetível a dinâmicas de projetos especiais<sup>2</sup> do TREMG, os quais poderiam impactar, decisivamente, no quantitativo eventualmente contratado. Deste modo, optou-se pela contratação por preço unitário, permitindo ao contrato operar-se nos limites do valor respectivamente empenhado, não de quantidades previamente estimadas. As quantidades<sup>3</sup> referentes a fornecimento dos serviços indicada na planilha que acompanha o Termo de Referência (Anexo IV – Planilha com Preços Máximos de Referência) é uma estimativa de consumo baseada no *histórico das contratações anteriores*, sendo o quantitativo de fornecimento dos serviços determinado pelas ordens de serviço a serem emitidas.

Nos casos de demandas que apresentem a necessidade de materiais ou serviços específicos, cuja previsibilidade não se mostra possível antes da contratação, o Termo de Referência estabelece que os mesmos poderão ser executados pela empresa contratada, desde que seja apresentada justificativa pela Comissão Fiscalizadora do Contrato e que o orçamento dos serviços não ultrapasse o valor máximo previsto para dispensa de licitação. Neste caso, os valores de todos os itens devem ser inferiores ou iguais aos do SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil). Não sendo encontrado o serviço ou material no SINAPI, devem ser utilizados os índices previstos no SETOP; não encontrado no SETOP, o serviço ou material deve ser verificado na Editora PINI. Por fim, caso o serviço ou material não esteja, também, arrolado na Editora PINI, a contratada deve apresentar três orçamentos coletados no mercado (item 1.2.1).

---

<sup>2</sup> Por exemplo, o projeto de biometrização do eleitorado de Minas Gerais e as sucessivas mudanças de sedes cartorárias.

<sup>3</sup> As quantidades estimadas na planilha apresentada referem-se à formação de preços máximos.



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS**  
SECRETARIA DE GESTÃO DE SERVIÇOS  
Coordenadoria de Manutenção e Obras  
Seção de Manutenção Predial da Capital e Região Metropolitana  
Seção de Manutenção Predial do Interior

**XIII – LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO E SOLUÇÃO A CONTRATAR**

O SINAPI é a ferramenta pela qual a Administração Pública Federal (ou demais Administrações que estejam manuseando verba federal) define os valores dos insumos e serviços necessários às obras e serviços de engenharia e, por conseguinte, de manutenção predial. O Decreto nº 7.983/2013, em perfeita vigência, estabelece a necessidade de definir o custo unitário e global das obras e serviços de engenharia, custeadas com recursos provenientes da União, com apoio nas referências contidas no SINAPI. Vale transcrever as suas disposições que tratam do tema:

Art. 3º O custo global de referência de obras e serviços de engenharia, exceto os serviços e obras de infraestrutura de transporte, será obtido a partir das composições dos custos unitários previstas no projeto que integra o edital de licitação, menores ou iguais à mediana de seus correspondentes nos custos unitários de referência do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – Sinapi, excetuados os itens caracterizados como montagem industrial ou que não possam ser considerados como de construção civil.

Parágrafo único. O Sinapi deverá ser mantido pela Caixa Econômica Federal – CEF, segundo definições técnicas de engenharia da CEF e de pesquisa de preço realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Deste modo, conforme o dispositivo acima colacionado, o levantamento de mercado, no que se refere a obras e serviços de engenharia capitaneados por entidades que manuseiam recursos federais, deve guiar-se pela tabela SINAPI, de modo que os itens a serem licitados devem ser contratados por valor igual ou inferior àquele estabelecido no SINAPI. O Termo de Referência que acompanha estes Estudos Técnicos Preliminares atende à exigência contida no art. 3º do Decreto n. 7.983/2013.

No que tange às soluções a contratar, pode-se apresentar as seguintes alternativas:

SOLUÇÃO 01: licitações individualizadas para cada item que compõe o objeto contratual. Neste caso, seriam realizadas três ou duas licitações distintas, cada uma correspondendo a parcelas específicas da atividade de manutenção predial, quais sejam, mão de obra<sup>4</sup>/material e o serviço em si. Essa escolha é legalmente possível, porém vai de encontro com princípios norteadores da Administração Pública, como é o caso do princípio de economicidade, que busca

---

<sup>4</sup> Registre-se que, pelo art. 3º da IN 05/2017-MPOG, é vedada a caracterização exclusiva do objeto como fornecimento de mão de obra.



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS**  
**SECRETARIA DE GESTÃO DE SERVIÇOS**  
Coordenadoria de Manutenção e Obras  
Seção de Manutenção Predial da Capital e Região Metropolitana  
Seção de Manutenção Predial do Interior

a concretização de resultados com o menor custo possível, e o princípio de eficiência, que é um importante instrumento para que se possa exigir a qualidade dos produtos e serviços. A contratação de diversos fornecedores para objetos intrinsecamente relacionados prejudica a logística contratual, agride a racionalidade administrativa e provoca descompassos na gestão das atividades. Qualquer arranjo, em manutenção predial, que desacople serviço/mão-de-obra/material acredita-se que apresente os inconvenientes mencionados.

SOLUÇÃO 02: única licitação agrupando os itens mão de obra/material/serviço. Neste caso, seria realizado um único certame licitatório agrupando os itens mão de obra/material/serviço, dado que estes itens apresentam integração e correlação entre si no marco da atividade de manutenção predial. Considerando a natureza similar dos itens e a relação direta da necessidade das peças/materiais/mão de obra nos serviços envolvidos, e com a finalidade de propiciar uma melhor sistemática de controle e fiscalização dos serviços prestados, reduzindo recursos e assim minimizando os riscos de eventuais prejuízos à Administração e/ou de expor a riscos a qualidade destes serviços, elege-se esta solução como a mais vantajosa e racional para a administração.

Nesse sentido, a solução adotada é a contratação de empresa especializada na prestação de serviços de manutenção predial, por medição, sob regime de empreitada por preço unitário, para atender às demandas existentes ou que venham a ocorrer nos imóveis utilizados pela Justiça Eleitoral de Minas Gerais.

Apesar da complexidade técnica do objeto, não se vislumbra a necessidade de realização de audiência pública para a coleta de contribuições a fim de definir a solução mais adequada visando a preservar a relação custo-benefício.

#### **XIV – ESTIMATIVAS DE PREÇOS OU PREÇOS REFERENCIAIS**

Os preços referenciais que embasam a planilha de contratação que acompanha o Termo de Referência respectivo (Anexo IV – Planilha com Preços Máximos de Referência) lastreiam-se na tabela SINAPI, conforme determina o art. 3º do Decreto nº 7.983/2013, acima transcrito. Itens constantes da planilha não contemplados na tabela SINAPI basearam-se nos índices constantes do SETOP e da Editora PINI, nesta ordem. A memória de cálculo da estimativa de preços encontra-se no Anexo IV – Planilha com Preços Máximos de Referência.



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS**  
**SECRETARIA DE GESTÃO DE SERVIÇOS**  
Coordenadoria de Manutenção e Obras  
Seção de Manutenção Predial da Capital e Região Metropolitana  
Seção de Manutenção Predial do Interior

Vale o registro de que no Painel de Preços<sup>5</sup> do Ministério da Economia, os contratos de manutenção/reforma predial apresentam, em Minas Gerais, no ano de 2019, a média de R\$ 2.375.652,70 (dois milhões, trezentos e setenta e cinco mil, seiscentos e cinquenta e dois reais e setenta centavos).

#### **XV – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

Contratação de empresa especializada na prestação de serviços de manutenção predial, sempre que necessário, por medição, sob regime de empreitada por preço unitário, para atender às demandas existentes ou que venham a ocorrer nos imóveis utilizados pela Justiça Eleitoral de Minas Gerais. Considerando a complexidade, detalhes e a extensão da solução escolhida, deve-se consultar o Termo de Referência respectivo para uma descrição mais minuciosa.

#### **XVI – PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**

Conforme já mencionado, optou-se pela contratação de serviços de manutenção predial, englobando a mão-de-obra e os materiais/insumos necessários ao serviço. A separação dos itens objeto desta licitação acarretaria num custo maior à administração no que se refere à contratação de duas ou três empresas em vez de uma, o que não respeitaria o princípio de economicidade. A separação dos itens também dificultaria a coordenação das atividades relacionadas; já em lote a administração é beneficiada na gestão do contrato, na medida em que há um único mantenedor dos serviços, propiciando agilidade na resolução de problemas contratuais. E embora o parcelamento seja a regra, neste caso específico a contratação em um único lote é necessária, pois um serviço prestado por um único contratado proporciona uma gestão centralizada do contrato, melhor gestão dos serviços, menor gasto de tempo e pessoal envolvido. O não parcelamento, neste caso, atende a necessidades técnico-gerenciais e coaduna-se com a prática observada na dinâmica do mercado. Deste modo, entendimento diverso poderia ser técnica e economicamente inviável, podendo acarretar perda de escala sem reflexos na ampliação da competitividade ou melhor aproveitamento do mercado.

---

<sup>5</sup> <http://paineldeprecos.planejamento.gov.br/>.



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS**  
**SECRETARIA DE GESTÃO DE SERVIÇOS**  
Coordenadoria de Manutenção e Obras  
Seção de Manutenção Predial da Capital e Região Metropolitana  
Seção de Manutenção Predial do Interior

Deve-se registrar que, não obstante a impossibilidade de parcelamento dos componentes da contratação, o Termo de Referência parcelou o objeto contratual geograficamente, em quatro Regiões distintas, conforme segue:

- Região Norte;
- Região Sul;
- Região Triângulo;
- Região de Belo Horizonte e Central.

A iniciativa contempla melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade, sem perda da economia de escala, além de permitir a otimização da logística de atendimento às demandas apresentadas.

#### **XVII – DEMONSTRATIVO DE BENEFÍCIOS**

Os benefícios, diretos e indiretos, que se almeja com a contratação, resumem-se ao atendimento aos princípios administrativos da economicidade, eficácia, eficiência, podendo ser arrolados os seguintes, dentre outros:

- otimização de custos administrativos de gerenciamento das demandas de manutenção predial;
- atendimento a todos os preceitos normativos regentes sobre a manutenção predial;
- Rápido atendimento às demandas de manutenção predial, evitando-se a deterioração do patrimônio público;
- Maior conforto para magistrados, servidores, clientes e demais usuários de instalações da Justiça Eleitoral de Minas Gerais;
- Melhor gerenciamento de impactos ambientais, com a introdução de obrigações da contratada quanto à sustentabilidade ambiental.

#### **XVIII – PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO AMBIENTAL DA SEMAP/SMAPI**

Na tabela abaixo está disposto cronograma simplificado elencando as atividades necessárias à adequação do ambiente para que a contratação surta seus efeitos e com os responsáveis por esses ajustes nos diversos setores:

<b>Atividade</b>	<b>Período</b>	<b>Setor Responsável</b>
------------------	----------------	--------------------------



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS**  
SECRETARIA DE GESTÃO DE SERVIÇOS  
Coordenadoria de Manutenção e Obras  
Seção de Manutenção Predial da Capital e Região Metropolitana  
Seção de Manutenção Predial do Interior

Planejamento	15.05.2019 a 17.07.2019	SEMAP/SMAPI
Apresentação de TR e ETP	17.07.2019 a 02.08.2019	SEMAP/SMAPI
Triagem e análise jurídica	02.08.2019 a 23.08.2019	SGA
Licitação	A partir do dia 02.09.2019	SGA
Assinatura do contrato e início das atividades da empresa contratada	Até dezembro de 2019	SGA

Não se vislumbra a necessidade de se promover capacitação de servidores para atuarem na contratação e fiscalização dos serviços. O Mapa de Riscos que envolvem a contratação está em documento apartado.

#### **XIX – DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

Pelo exposto, tendo em vista as informações, registros, dados e justificativas acima apresentados, declara-se pela viabilidade de se contratar empresa especializada na prestação de serviços de manutenção predial, sob regime de empreitada por preço unitário, para atender às demandas existentes ou que venham a ocorrer em imóveis utilizados pela Justiça Eleitoral de Minas Gerais. O Mapa de Riscos presente neste processo corrobora esta conclusão.

No que se refere à SEMAP, ficam designados os servidores LETÍCIA MUNIZ DE ASSIS, RENATO DE ABREU BARCELOS E THIAGO LUIZ DA ROCHA ALVES para comporem a comissão responsável pelo contrato eventualmente constituído.

No que se refere à SMAPI, ficam designados os servidores ALEXANDRE BRANDI HARRY, JOSÉ GONÇALVES DE OLIVEIRA, LUIZA FERNANDA BRAGA DE SOUZA, MARGARIDA MARIA SILVA ALVES E MATHEUS ALVES BARBOSA CORRÊA para comporem a comissão responsável pelo contrato eventualmente constituído.

Belo Horizonte, 31 de julho de 2019.

<b>EQUIPE SEMAP</b>	<b>EQUIPE SMAPI</b>
LETÍCIA MUNIZ DE ASSIS	ALEXANDRE BRANDI HARRY



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS**  
**SECRETARIA DE GESTÃO DE SERVIÇOS**  
Coordenadoria de Manutenção e Obras  
Seção de Manutenção Predial da Capital e Região Metropolitana  
Seção de Manutenção Predial do Interior

RENATO DE ABREU BARCELOS THIAGO LUIZ DA ROCHA ALVES	JOSÉ GONÇALVES DE OLIVEIRA LUIZA FERNANDA BRAGA DE SOUZA MARGARIDA MARIA SILVA ALVES MATHEUS ALVES BARBOSA CORRÊA
--	--