



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS
AV. PRUDENTE DE MORAIS, 320 - Bairro CIDADE JARDIM - CEP 30380000 - Belo Horizonte - MG

ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

Contratação de empresa especializada na prestação de serviços de manutenção e de adequação prediais- Interior

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (FUNDAMENTAÇÃO/JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO)

Os presentes Estudos Técnicos Preliminares objetivam a contratação de empresa especializada na prestação de serviços de manutenção e de adequação prediais, sempre que necessários, por medição, 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, no interior do estado.

Figura-se como dever da Administração zelar pelas edificações, de forma a conferir a eficácia da destinação, conforto e bem estar ao público interno e externo que delas fazem uso, utilizando-se de todos os meios disponíveis para protegê-las e conservá-las. Isso porque existem fatores diversos que influenciam na condição dos imóveis, que vão desde o envelhecimento natural das instalações até a necessidade de cumprimento às normas de segurança e de acessibilidade.

Ainda, dentre as características específicas da manutenção predial, destaca-se, muitas vezes, a necessidade de intervenção imediata, em razão de vazamentos, falta de energia elétrica, de água, quebra de telhas e de vidros, além de inúmeros outros problemas que podem comprometer o funcionamento das atividades cartorárias. O modelo de contratação de manutenção predial sugerido visa ao mais rápido restabelecimento do funcionamento operacional das edificações, de sua segurança e de habitabilidade.

Por fim, o atual contrato nº 03/23 da Região Sul, firmado com a empresa SMART LINK SOLUÇÕES teve seu saldo consumido com importantes intervenções. Assim, a proposta desta Seção é de que não sejam prorrogados os instrumentos (Contratos nºs 02, 03 e 04/23), respectivamente Regiões Triângulo Sul e Norte -, de forma a equilibrar, doravante, o quantitativo de imóveis nos três contratos, o que hoje se mostra totalmente díspar e inadequado, sob o aspecto de execução orçamentária.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (PLANO ANUAL DE AQUISIÇÕES)

Não obstante o fato de estar sendo solicitada nova contratação, entende-se que a proposta não trará impacto orçamentário adicional, uma vez que, em casos como o presente, a Secretaria de Orçamento e Finanças já mantém a previsão da despesa na respectiva proposta orçamentária, independentemente de qual será a empresa responsável pela prestação dos serviços, sobretudo porque o serviço é enquadrado como contínuo (Item 48 do Anexo VII da IN/DG nº 01/2021)

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O atendimento à necessidade veiculada pela demanda apresentada ocorre pela contratação de empresa especializada na prestação de serviços de manutenção e de adequação prediais. Para que essa contratação ocorra a contento, exigir-se-ão os seguintes requisitos:

Vistoria

I - A avaliação prévia do local de execução dos serviços é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, sendo assegurado à empresa interessada o direito de realização de vistoria prévia, acompanhado por servidor designado para esse fim, cujo contato para agendamento deverá ocorrer por meio do telefone (31) 3307-1595, no período de 12 h às 18 h, de segunda a sexta-feira;

II - Considerando as características do contrato, bem como o quantitativo de imóveis em cada um dos Polos, com demandas específicas de manutenção predial, caso o licitante se interesse pela vistoria prévia, tal serviço será feito por amostragem;

III - No lugar do Atestado de Vistoria Prévia, o licitante poderá apresentar declaração em que manifeste conhecer as condições locais para a execução do objeto, suprimindo, nesse caso, a necessidade de Visita Técnica aos locais dos serviços;

IV - A não realização da vistoria não poderá embasar posteriores alegações de desconhecimento das instalações, dúvidas ou esquecimentos de quaisquer detalhes dos locais da prestação dos serviços, devendo a contratada assumir os ônus dos serviços decorrentes.

Sustentabilidade

I- Racionalização e economia no consumo de energia elétrica e de água;

II- Treinamento e orientação periódicos dos empregados sobre boas práticas de redução de desperdício e de poluentes;

III- Triagem adequada dos resíduos gerados nas atividades;

IV- Destinação 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;

V- Preferência por materiais com maior índice de eficiência energética, sempre que houver viabilidade e desde que haja similares no mercado;

VI- Atendimento, no que couber e sempre que possível, ao 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;

VII- Utilização de materiais biodegradáveis, no que couber;

VIII - Previsão de iluminação LED, mais durável e com menos consumo de energia elétrica do que a lâmpada incandescente comum;

IX - Uso preferencial de porcelanatos não polidos, com menos gasto de energia e água para o devido tratamento;

X - Previsão de vedações por drywall, oportunizando menos utilização de água, reciclagem e menos impacto para os trabalhadores;

XI- Pintura com tintas à 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);

XII - Previsão de possibilidade de reutilização de materiais já aplicados em serviços anteriores, tais como eletrodutos, caixas de passagem, louças e sanitários que se encontrem em boas condições físicas e que atendam aos critérios de acessibilidade.

Natureza do serviço

O serviço que se pretende contratar é de natureza **comum de engenharia**, tendo em vista que tem por objeto ações, objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, de manutenção, de adequação e de adaptação de bens móveis e imóveis, com preservação das características originais dos bens.

Subcontratação

I- Mediante análise de conveniência e oportunidade pela Comissão de Fiscalização, poderão ser subcontratadas etapas, parcelas ou itens acessórios dos serviços de manutenção e adequação prediais, desde que estritamente necessários e tecnicamente justificáveis.

II - Em qualquer hipótese de subcontratação, permanece a responsabilidade integral da Contratada pela perfeita execução contratual, cabendo-lhe realizar a supervisão e coordenação das atividades da subcontratada, bem como responder perante o

Contratante pelo rigoroso cumprimento das obrigações contratuais correspondentes ao objeto da subcontratação.

III - Na subcontratação da prestação de manutenção e/ou fornecimento de extintores de incêndio e outros equipamentos de combate e prevenção a incêndio (luminárias de emergências, placas de sinalização etc.), será exigido que o fornecedor seja credenciado junto ao INMETRO e ao Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais, conforme legislação vigente. As notas fiscais dos itens relacionados a estes serviços podem ser solicitadas à Contratada a qualquer momento pela Comissão de Fiscalização.

Garantia da contratação

I - Não haverá exigência da garantia da contratação dos arts.96 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, baseando-se na decisão da Diretoria-Geral, aposta no documento 3931446, do processo SEI nº. 0001251-40.2023.6.13.8000, diante do baixo risco a que se submete a Administração, já demonstrado no histórico de contratações anteriores deste Tribunal.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

Foi realizado um levantamento com base nos contratos atuais (02/23, 03/23 e 04/23) e no histórico das solicitações ocorridas desde o início da vigência deles (01/03/23) para estimar as quantidades necessárias para atender à nova contratação, visando a suprir a demanda dos serviços de manutenção predial.

Por se tratar de serviços sob demanda, torna-se de difícil quantificação, pois deve contemplar a magnitude das diferenças estruturais das edificações utilizadas por esta Justiça Eleitoral no interior do estado, a imprevisibilidade do volume dos serviços e a necessidade de adequar edificações para mudança de sede, as quais consomem maiores valores do contrato. Em razão dessa imprevisibilidade, que envolve o quantitativo de serviços (compostos por mão de obra e por materiais e insumos), entende-se como mais adequado às necessidades deste Tribunal a contratação de empreitada por preço unitário, que permite aos contratos operarem-se nos limites do valor respectivamente empenhado, e não nas quantidades previamente estimadas. O estabelecimento prévio de quantitativo de serviços à disposição da Administração é contraproducente e não recomendável, porque o esgotamento do estoque de serviços pode obstaculizar o atendimento contínuo às demandas de manutenção e adequação prediais.

Pelos motivos expostos pretende-se manter os quantitativos dos contratos anteriores, conforme Anexo IV do Termo de Referência, apenas atualizando os valores dos itens e acrescentando serviços de limpeza de caixa d' água, recomendados pela d. Diretoria-Geral no processo SEI nº 0001176-98.2023.6.13.8000, telhas metálicas (tipo sanduíche) e bloco de concreto aparente 14x19x39, que não constavam das planilhas contratadas até então, mas são essenciais nos serviços de adequação e manutenções prediais.

Atualmente, com os mesmos valores, as regiões contratuais estão assim dispostas:

- Região Triângulo - 43 (quarenta e três) imóveis;
- Região Sul - 109 (cento e nove) imóveis;
- Região Norte - 86 (oitenta e oito) imóveis.

Desse modo, está sendo proposta a distribuição dos atuais 238 (duzentos e trinta e oito) imóveis nos 03 (três) contratos, de forma a torná-los minimamente equilibrados, da seguinte forma:

- Polo Regional Uberlândia - 80 (oitenta) imóveis;
- Polo Regional Juiz de Fora - 79 (setenta e nove) imóveis;
- Polo Regional Montes Claros - 79 (setenta e nove) imóveis.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para que os serviços de manutenção e de adequação prediais sejam viabilizados neste Regional, duas alternativas seriam possíveis. A primeira alternativa seria o modelo de execução indireta, por meio de alocação exclusiva de mão de obra, em que a prestação dos serviços seria realizada por profissionais variados, disponibilizados pela contratada. Nesse modelo de execução indireta, a contratada forneceria a equipe multidisciplinar necessária à realização dos serviços de manutenção e adequação prediais, tais como eletricitistas, pintores, bombeiros hidráulicos, pedreiros, marceneiros, serralheiros, técnicos em rede de telefonia e dados, encarregados e ajudantes, ficando a cargo do contratante o fornecimento de ferramentas, materiais e insumos adequados aos serviços. Esse modelo, já adotado por este Tribunal, apresenta a vantagem de ser potencialmente mais econômico para a administração pública, haja vista que a contratada disponibilizaria apenas a mão de obra necessária para os serviços. No entanto, a alocação exclusiva de mão de obra apresenta, também, desvantagens patentes, como:

- risco de passivos trabalhistas;
- dificuldade de dimensionar os serviços, principalmente os de adequação predial, ao quantitativo de mão de obra contratada;
- contingência de providenciar aquisições constantes de materiais, ferramentas e equipamentos adequados aos serviços de manutenção e adequação prediais, principalmente por meio de processos de atas de registro de preços;
- necessidade de realizar gestão de estoque de materiais, com risco de desperdício de materiais não utilizados, perda por vencimento de prazo de uso e compra de materiais fora do padrão adequado.

A segunda alternativa seria o modelo de execução indireta por meio do regime de empreitada, em que a contratada assume a responsabilidade de realizar todos os serviços de manutenção e de adequação prediais, fornecendo, além da mão de obra necessária, os materiais, as ferramentas e os equipamentos devidos à realização dos serviços. Esse modelo de execução indireta, atualmente adotado por este Tribunal, possui a desvantagem de ser mais oneroso para a administração pública, porque exige medições rigorosas. Por outro lado, apresenta seguintes vantagens:

- evita riscos de passivos trabalhistas;
- permite que todos os serviços de adequação ou manutenção sejam potencialmente viáveis, uma vez que o contratado é quem deverá dimensionar a mão de obra e os materiais necessários à execução dos serviços;
- evita que a administração pública realize múltiplos e constantes procedimentos licitatórios na busca por eventuais materiais, equipamentos, instrumentos ou insumos necessários para as demandas de manutenção e de adequação prediais;
- torna desnecessária a realização de uma gestão de estoques.

Pelo exposto, conclui-se que o modelo mais adequado de contratação é o da execução indireta por meio do regime de empreitada, porque se revela mais eficiente, célere e razoável, justamente porque oportuniza o atendimento amplo às demandas de manutenção e de adequação prediais com o menor custo administrativo.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa constante do presente estudo encontra-se baseada nos quantitativos das planilhas de preços máximos, apresentada no SEI nº 0000132-78.2022.6.13.8000, por meio do qual foi realizado o Pregão Eletrônico nº 25/2022:

- Região Triângulo - R\$ 1.270.225,21 (um milhão, duzentos e setenta mil duzentos e vinte e cinco reais e vinte e um centavos);
- Região Sul - R\$ 1.283.838,85 (um milhão, duzentos e oitenta e três mil oitocentos e trinta e oito reais e oitenta e cinco centavos);
- Região Norte - R\$ 1.276.980,07 (um milhão, duzentos e setenta e seis mil novecentos e oitenta reais e sete centavos).

Entretanto, os valores deverão ser atualizados, com base nas planilha SINAPI E SETOP, para as quais estima-se uma média de R\$ 1.410.000,00 (um milhão quatrocentos e dez mil reais) para cada contrato. A estimativa constante do presente estudo é apenas um valor referencial para embasamento da escolha da solução, apurada por meio da pesquisa de mercado, sendo que a pesquisa de preços realizada pela seção competente é a que será divulgada no edital de licitação, por ser a oficial.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Trata-se, como já mencionado, de contratação de empresa especializada na prestação de serviços de manutenção e de adequação predial, sempre que necessários, por medição, 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, no interior do estado.

O Termo de Referência pertinente contemplará as diretrizes para a execução dos serviços, estabelecendo as condições de solicitação, os procedimentos para a execução dos serviços, as disposições sobre deslocamento e a previsão de mobilização/desmobilização de equipes nas várias modalidades de prestação dos serviços (manutenção e adequação prediais sistemáticas, manutenção e adequação prediais emergenciais ordinárias e manutenção e adequação prediais emergenciais administrativas).

A solução adotada preverá, no correspondente Termo de Referência, disposições sobre a qualidade dos serviços executados, as áreas de intervenção elegíveis, a atuação do preposto contratual, a necessidade de programação e compatibilização dos serviços com outras atividades dos cartórios eleitorais, a observação a normativos afetos aos serviços contratados, a elaboração de projetos executivos e *as-built*, a necessidade de segurança e limpeza durante a execução dos serviços, a mão de obra e equipe técnica utilizadas pela contratada, e os materiais, equipamentos e ferramentas utilizados durante a execução dos serviços.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO - (AQUISIÇÃO POR LOTES OU POR ITENS)

A fim de possibilitar maior e mais ampla concorrência possível, em sintonia com a legislação correlata, os serviços a serem contratados serão divididos em 03 (três) itens assim dispostos:

Item I - Polo Regional Uberlândia, contemplando 80 (oitenta) imóveis ;

Item II - Polo Regional Juiz de Fora, contemplando 79 (setenta e nove) imóveis;

Item III - Polo Regional Montes Claros, contemplando 79 (setenta e nove) imóveis.

O parcelamento é tido, no presente caso, como tecnicamente viável e economicamente vantajoso por não representar prejuízo ao conjunto, em razão das especificidades de cada região do Estado de Minas Gerais. Além disso, o agrupamento das demandas dos diversos Cartórios Eleitorais por Polos Regionais permitirá, também, a formação de grupos de serviços mais expressivos, no sentido de se obter uma contratação mais vantajosa e conveniente, ante as peculiaridades comerciais, técnicas e operacionais locais.

Tal segmentação, além de atender à organização administrativa deste Tribunal, também atende à distribuição geográfica dos imóveis, que garante uma maior possibilidade de atuação da eventual empresa contratada, aumentando a competitividade, primando pela sustentabilidade e otimizando prazos e recursos para atendimento.

Esta modalidade de contratação também foi validada como eficiente, ao ser aplicada nos contratos anteriores de manutenção predial, que se utilizava de configuração similar, embora com divisão diversa das localidades.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A presente proposta representa a continuidade de melhorias significativas das estruturas físicas dos imóveis que abrigam os Cartórios Eleitorais do interior do estado, constantes do Anexo I (Polo Regional Triângulo, Polo Regional Sul e Polo Regional Norte) do Termo de Referência, visando a ofertar serviços de qualidade e a manter todas as edificações em plenas condições de funcionamento, com estreita observância a critérios e a mecanismos geradores de eficiência, celeridade e economicidade, além do atendimento às normas técnicas pertinentes e às legislações vigentes.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Considerando que os serviços de manutenção predial já estão sendo executados nessa metodologia desde 2010, não se faz necessária a adoção de providências pela Administração, previamente à celebração dos contratos.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Vislumbra-se uma interdependência da contratação proposta com os contratos de manutenção dos aparelhos de ar-condicionado nº 17/2023 (Acorrama Refrigeração e Manutenção Ltda.) e nº 18/2023 (Apolo Refrigeração), já que a empresa contratada procederá à instalação dos equipamentos, bem como à manutenção da rede elétrica e eventual substituição do padrão de energia para o correto funcionamento deles.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Não há outras medidas a serem tomadas, além daquelas já relacionadas no item 3 (Sustentabilidade).

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA (VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO)

Com base nas justificativas, premissas e objetivos descritos neste estudo técnico preliminar, resta evidenciado que a solução apresentada é a mais adequada para a referida contratação, porque viável técnica e operacionalmente, além de demonstrar vantajosidade, logística e economia e de atender aos interesses deste Regional, já que relacionado ao PETRE, indicador 11.1 "Índice de adequação das instalações físicas", cujo objetivo estratégico é garantir a infraestrutura apropriada às atividades institucionais.

Constata-se que a contratação pretendida apresenta viabilidade técnica e operacional, bem como adequação à necessidade identificada na demanda.

14. ESTUDO DE CONTRATAÇÕES ANTERIORES

As últimas contratações de serviços de manutenção e adequação prediais para os cartórios eleitorais do interior do estado neste Regional ocorreram no processo SEI nº 0000132-78.2022.6.13.8000, em destaque na tabela abaixo. De toda forma, foram lançados todos os contratos, desde 2010, a fim de ilustrar o estudo de contratações anteriores.

Contrato	Contratada	Vigência	Valor
74/2010	Engeforma Engenharia Indústria Comércio LTDA (Interior)	02.08.2010 01.08.2011	1.257.016,78
073/2011	Engeforma Engenharia Indústria Comércio LTDA (Interior)	19.08.2011 18.08.2014	1.287.000,00
106/2014	Setta Engenharia LTDA (Região Triângulo)	04.08.2014 03.08.2016	528.000,00

107/2014	Setta Engenharia LTDA (Região Sul)	04.08.2014 03.08.2016	530.900,00
108/2014	Setta Engenharia LTDA (Região Norte)	04.08.2014 03.08.2016	530.999,00
010/2016	Setta Engenharia LTDA (Região Triângulo)	15.02.2016 14.02.2020	698.298,59
011/2016	Setta Engenharia LTDA (Região Sul)	15.02.2016 14.02.2020	677.998,95
012/2016	A&R Comércio e Serviços LTDA (Região Norte)	15.02.2016 14.02.2020	684.996,00
041/2020	Enerfix Manutenção e Instalação LTDA (Região Triângulo)	15.06.2020 14.06.2020	798.165,71
042/2020	Enerfix Manutenção e Instalação LTDA (Região Sul)	15.06.2020 14.06.2020	817.411,39
043/2020	A&R Comércio e Serviços LTDA (Região Norte)	15.06.2020 14.06.2020	900.374,56
030/2021	DSS Serviços de Tecnologia da Informação LTDA (Região Triângulo)	01.07.2021 30.06.2022	1.053.508,85
031/2021	DSS Serviços de Tecnologia da Informação LTDA (Região Sul)	01.07.2021 30.06.2022	1.059.652,18
032/2021	DSS Serviços de Tecnologia da Informação LTDA (Região Norte)	01.07.2021 30.06.2022	1.057.178,43
002/2023	SMART LINK SOLUÇÕES (Região Triângulo)	01/03/2023 29/02/2023	1.165.097,92
003/2023	SMART LINK SOLUÇÕES (Região Sul)	01/03/2023 29/02/2023	1.175.542,25
004/2023	SMART LINK SOLUÇÕES (Região Norte)	01/03/2023 29/02/2023	1.169.262,03

15. FORNECEDORES IDENTIFICADOS

Empresa	Telefone	Email
Smart Link Soluções	(21) 4111-8334	contato@sbr.com
Setta Engenharia	(34) 3826-7800	contato@gruposetta.com
ITS Engenharia	(34) 99299-5366	its@itsegharia.com

16. PROPOSTA COMERCIAL (PRODUTOS NÃO USUAIS)

Não serão encaminhadas propostas comerciais, posto que a contratação envolve serviços usuais, ou seja, não se referem a serviços contratados de forma inaugural ou de mercado restrito, nos termos do art. 12, XIX, da IN 01/2021-DG-TREMG.

17. ANÁLISE DE RISCOS

Após análise da Matriz de Riscos do Processo de Aquisições, constante do Anexo da Portaria DG nº 129/2019 c/c Portaria DG nº 1/2020, foram selecionados aqueles que se relacionam com a presente demanda, conforme Documento nº 5357419. Não foram identificados novos riscos específicos para a contratação em tela.

Belo Horizonte, 19 de novembro de 2024.



Documento assinado eletronicamente por **TATIANA NEVES MARQUES PEREIRA MAPA, Chefe de Seção**, em 19/11/2024, às 18:35, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **EDVANE RODRIGUES DE OLIVEIRA MACHADO, Chefe de Seção**, em 19/11/2024, às 18:40, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **LETÍCIA MUNIZ DE ASSIS**, **Técnico Judiciário**, em 19/11/2024, às 18:45, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **JOSÉ GONÇALVES DE OLIVEIRA**, **Técnico Judiciário**, em 19/11/2024, às 18:46, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.tre-mg.jus.br/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&acao_origem=documento_conferir&lang=pt_BR&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **5852765** e o código CRC **62DF6114**.
