

Estudo Técnico Preliminar 27/2023

1. Informações Básicas

Número do processo: 38017/2023

2. Descrição da necessidade

O Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão (TJMA) possui atualmente 158 imóveis distribuídos em 12 Polos (conforme consta do **Anexo III** a este ETP).

Estes imóveis estão distribuídos em 107 comarcas, das quais 106 no interior do estado, e não possuem histórico adequado de registros de **Manutenção Predial Preventiva** nem plano de manutenção preventiva de bebedouros, ar condicionado (com instalação e desinstalação), o que acarreta elevado custo da manutenção corretiva e emergencial - agravado pelas distâncias entre as sedes de cada polo e suas comarcas, as péssimas condições das estradas e restrições logísticas.

O histórico de gastos com os Contratos de Manutenção Predial, refere-se a **Manutenção Corretiva** e tem valores bem abaixo das reais necessidades apresentadas pelas imóveis ocupados pelo Poder Judiciário do Maranhão.

A presente contratação visa manter todas as unidades do TJMA em perfeitas condições de uso e salubre habitabilidade, para garantir aos usuários e servidores do Poder Judiciário: atendimento eficiente, circulação segura e fácil acesso às pessoas com deficiência (PCD) ou mobilidade reduzida. Tudo isso com estreita observância de critérios e mecanismos geradores de maior eficiência e economicidade e menor impacto ambiental possível.

Necessária se faz também a limpeza, manutenção preventiva dos ares condicionados e bebedouros instalados nesses imóveis, que deverá ser executada conforme o previsto no Plano Básico de Manutenção Predial do TJMA, elaborado nos moldes da NBR 5674, (Anexo II ao este TR 15/2023).

A gestão de imóveis públicos exige de seus gestores conhecimentos de ordem técnica, legal e administrativa. Portanto, a manutenção predial (preventiva e corretiva), acima de tudo, deve ser entendida como um dos preceitos da garantia da segurança, saúde e bem-estar dos usuários das instalações prediais.

O quadro de pessoal do TJMA é insuficiente para atender todas essas demandas, as quais, por vezes, encontram-se em rincões, os mais distantes de nosso estado, motivo pelo se faz necessária a contratação de empresa especializada que possa dispor de funcionários das mais variadas funções como: ajudante geral de manutenção e reparos, bombeiro hidráulico, eletricista, marceneiro, pedreiro, pintor, serralheiro, técnico de refrigeração, dentre outros afins.

3. Área requisitante

| Área Requisitante | Responsável |
|------------------------------------|---------------------------------|
| Diretoria de Manutenção e Serviços | Milton de Freitas e Silva Filho |

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 A CONTRATADA deve ter quadro de funcionários suficientes para atender, simultaneamente, as demandas de manutenção preventiva e corretiva em todas as unidades prediais do Lote. Os serviços devem ser prestados de modo contínuo, com fornecimento de mão de obra, equipamentos e os materiais necessários para atender o previsto no item 6. SOLUÇÃO COMO UM TODO, deste EPT ;

4.2 O contrato terá duração inicial de 12 meses podendo ser prorrogado por mais 108 meses, conforme os artigos 106 e 107 da Lei 14.133/2021. A empresa a ser contratada deverá garantir qualidade, o cumprimento das metas e prazos dos serviços de manutenção, bem como as condições de segurança das instalações prediais, conforto ambiental, higiene, entre outros, para

continuidade dos serviços jurídicos e administrativos, buscando a maior economicidade e o menor impacto ambiental possível, obedecendo rigorosamente as portarias institucionais, normas técnicas e legislações vigentes;

4.2.1 A Contratada deverá apresentar o software de gerenciamento da manutenção predial que pretende utilizar na execução do contrato com a demonstração das principais funcionalidades e completa aderência às exigências desta contratação, assim como as possibilidades de ajustes e adequações que são possíveis. Elaborar Relatório de Registro e Entrega dos Serviços de Manutenção executados nos prédios do TJMA, com registros escritos e fotográficos de acompanhamento “antes, durante e depois”, devidamente datado e assinado por profissional legalmente habilitado.

4.3 Os serviços prestados pela empresa serão avaliados de acordo com o Instrumento de Medição de Resultado - IMR (**Anexo I** a este ETP), com potencial de impactar os pagamentos relativos as medições realizadas;

4.4 A empresa deve ser especializada na prestação de serviços comuns de manutenção predial (preventiva e corretiva) de instalações comerciais, públicas ou privadas com dimensões e características semelhantes aos imóveis do TJMA e podem subcontratar os demais serviços (instalação, desinstalação e manutenção de ar condicionado e bebedouros e outros serviços com características puramente de terceirização, como por exemplo Esquadrias de vidro, Película, etc);

4.5 As empresas licitantes poderão realizar vistoria, facultativa, nas instalações do local de execução dos serviços (lote pretendido - **Anexos II e III** a este ETP), acompanhado por servidor designado para este objetivo mediante prévio agendamento;

4.6 Todos os funcionários da licitante e das empresas eventualmente subcontratadas - utilizados na execução dos serviços de manutenção predial (preventiva e corretiva) e nas manutenções diversas (instalação, desinstalação e manutenção de ar condicionado e bebedouros) - deverão ser tecnicamente habilitados com conhecimentos dos serviços a serem executados, em conformidade com as normas em vigor e legislações específicas, em vigor;

4.7 Como REQUISITOS MÍNIMOS PARA A HABILITAÇÃO TÉCNICA, as empresas licitantes deverão apresentar, para comprovação da Qualificação Técnica, os seguintes aspectos:

4.7.1 Atestado(s) de capacidade técnica, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, o qual comprove ter a licitante aptidão para desempenho de atividade em gestão de mão de obra, em serviço de manutenção predial com área similar ou maior que 50% da área construída TOTAL de cada lote (as unidades que compõem cada Lote constam do Anexo III ao ETP 27/2023, apêndice a este TR);

| LOTE | ÁREA TOTAL |
|--|------------|
| 1 (Fórum Des Sarney Costa) | 52.905,25 |
| 2 (Unidades prediais do Polo São Luís-exceto Fórum Des Sarney Costa) | 40.462,00 |
| 3 (Unidades prediais dos Polos de Balsa e Imperatriz) | 16.397,33 |
| 4 (Unidades prediais dos Polos de Chapadinha e Itapecuru-Mirim) | 10.775,28 |
| 5 (Unidades prediais do Polo de Pinheiro) | 8.019,00 |
| 6 (Unidades prediais do Polo de Santa Inês) | 10.287,48 |
| 7 (Unidades prediais dos Polos de Bacabal e Barra do Corda) | 13.334, 23 |
| 8 (Unidades prediais dos Polo de São João dos Patos, Timon e Caxias) | 14.561,50 |

4.7.2 Certificado de Registro e Quitação de Pessoa Jurídica, emitido pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU da região a que está vinculada a licitante, que comprove atividade relacionada com o objeto, dentro da validade;

4.7.3 Apresentação de Declaração de Compromisso de Contratação Futura referente aos profissionais – Engenheiro Eletricista ou equivalente e Engenheiro Mecânico ou equivalente (ANEXO III - Modelo). A referida Declaração deverá conter a indicação (nome do profissional, nº CREA) a ser contratado, bem como deverá conter a anuência do mesmo (assinatura). Nos casos de apresentação de Compromisso de Contratação Futura será exigido da licitante, no ato da assinatura do Contrato, a comprovação de efetivação de vínculo do profissional devidamente registrado junto ao CREA.

Obs.: A mencionada Declaração deverá ser apresentada, tão somente, nos casos em que a licitante não possuir em seu quadro permanente o profissional – Engenheiro Eletricista ou equivalente e Engenheiro Mecânico ou equivalente.

4.7.4 DECLARAÇÃO formal da licitante, indicando o nome do responsável técnico – Engenheiro Civil ou Arquiteto – para execução e acompanhamento dos serviços de Manutenção Predial. O responsável técnico pelo objeto da licitação deverá ser o mesmo da comprovação de atestado técnico-profissional e seu vínculo poderá ser de sócio, diretor, empregado ou prestador de serviço:

Obs: A comprovação do vínculo formal do responsável técnico com a empresa LICITANTE dar-se-á por meio de contrato social, se sócio; da carteira de trabalho ou contrato de trabalho; da certidão de registro da licitante no CREA, se nela constar o nome do profissional indicado ou, ainda, através do contrato de prestação de serviço.

4.7.5 DECLARAÇÃO DE VISTORIA informando que realizou vistoria(s) no(s) local(is) de prestação de serviços ou DECLARAÇÃO informando que assume os riscos da não realização dessa faculdade. A mencionada vistoria poderá ser realizada até 72 (setenta e duas) horas antes da data prevista para abertura da licitação, em dias úteis, podendo ser agendada diretamente com o setor administrativo/Diretoria das Unidades prediais. Caso a(s) licitante(s) opte(m) pela dispensa da vistoria, deverão apresentar a declaração formal pelo responsável técnico do licitante acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação (dispensando a vistoria). Não será admitida qualquer alegação de desconhecimento total ou parcial dos serviços após a licitação.

Obs.: Não será necessário visto ou assinatura de servidor do TJ-MA na DECLARAÇÃO DE VISTORIA.

4.7.6 DECLARAÇÃO FORMAL informando a disponibilidade de máquinas/ferramentas, equipamentos e pessoal técnico especializado, considerados essenciais para o cumprimento do objeto da licitação.

Os atestados solicitados visam qualificar o procedimento e resguardar o Tribunal com a participação de empresas que detenham infraestrutura adequada em razão das características dos trabalhos.

Para fins de análise dos atestados, serão observadas as datas de aberturas da ART, data de emissão da CAT, prazos de execução, entre outros. Os atestados deverão ser acompanhados pela planilha de serviços, devidamente averbada no CREA ou CAU, fazendo parte integrante do Acervo.

Em casos de dúvidas, a Administração poderá solicitar à licitante cópia do Contrato, cópia da ART/RRT, e/ou originais, para fins de esclarecimentos.

4.8 Além dos requisitos acima, deverão ser observados para cada Lote, os seguintes:

- LOTE 01- FÓRUM DESEMBARGADOR SARNEY COSTA

I – Apresentação de Atestado(s) de Capacidade Técnica - Operacional, em nome da empresa, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando que a empresa licitante executou serviços de manutenção predial com características semelhantes e compatíveis com o objeto desta licitação, em edificações não residenciais, englobando às parcelas de maior relevância e valor significativo abaixo relacionadas, com no mínimo:

- 1- revestimento e/ou piso cerâmico/porcelanato: 800,00m²;
- 2- serviços de pintura acrílica/pva: 15.000,00 m²;
- 3- forro drywall para ambientes comerciais: 1.500,00 m²;
- 4- placa de alumínio composto, ACM em fachadas: 140,00 m²;
- 5- impermeabilização de superfície com manta asfáltica/alumínio: 825,00 m²;
- 6- pele de vidro temperado duplo 8 mm em estrutura de alumínio: 60,00 m²;
- 7- cabo de rede estruturado CAT6: 10.000,00 m;
- 8- cabo de rede elétrica: 8.000,00 m;

II - Apresentação de Atestados de Capacidade Técnico - Profissional, em nome do profissional, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, devidamente registrado/atestado(s) no CREA ou CAU, acompanhado(s) da(s) respectiva(s) Certidão(ões) de Acervo Técnico – CAT, expedida pelo CREA ou CAU da região pertinente, nos termos da legislação aplicável, em nome do(s) responsável(is) técnico(s) - Engenheiro Civil ou Arquiteto (itens de 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 8) e Engenheiro Eletricista (itens 7 e 8), suficientes para a comprovação do acompanhamento e/ou execução de serviços com características semelhantes e compatíveis com o objeto desta licitação, contemplando, no mínimo as atividades de:

- 1- revestimento e/ou piso cerâmico/porcelanato;
 - 2- serviços de pintura acrílica/pva;
 - 3- forro drywall para ambientes comerciais;
 - 4- placa de alumínio composto, ACM em fachadas;
 - 5- impermeabilização de superfície com manta asfáltica/alumínio;
 - 6- pele de vidro temperado duplo 8 mm em estrutura de alumínio;
 - 7- cabo de rede estruturado CAT6;
 - 8- cabo de rede elétrica;
- LOTE 02 - Unidades prediais do Polo São Luís - exceto Fórum Des Sarney Costa
 - I – Apresentação de Atestado(s) de Capacidade Técnica - Operacional, em nome da empresa, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando que a empresa licitante executou serviços de manutenção predial com características semelhantes e compatíveis com o objeto desta licitação, em edificações não residenciais, englobando às parcelas de maior relevância e valor significativo abaixo relacionadas, com no mínimo:
 - 1- serviços de pintura acrílica/pva: 51.000,00 m²;
 - 2- telhamento com telha metálica: 750,00 m²;
 - 3- revestimento e/ou piso cerâmico/porcelanato: 800,00 m²;
 - 4- forro drywall para ambientes comerciais: 1.500,00 m²;
 - 5- impermeabilização de superfície com manta asfáltica/alumínio: 825,00 m²;
 - 6- paredes/divisórias em placas de gesso acartonado/drywall: 450,00 m²;
 - 7- cabo de rede estruturado CAT6: 10.000,00 m;
 - 8- cabo de rede elétrica: 8.000,00 m;
 - II - Apresentação de Atestados de Capacidade Técnico - Profissional , em nome do profissional, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, devidamente registrado/atestado(s) no CREA ou CAU, acompanhado(s) da(s) respectiva(s) Certidão(ões) de Acervo Técnico – CAT, expedida pelo CREA ou CAU da região pertinente, nos termos da legislação aplicável, em nome do(s) responsável(eis) técnico(s) - Engenheiro Civil ou Arquiteto (itens de 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 8) e Engenheiro Eletricista (itens 7 e 8), suficientes para a comprovação do acompanhamento e/ou execução de serviços com características semelhantes e compatíveis com o objeto desta licitação, contemplando, no mínimo as atividades de:
 - 1- serviços de pintura acrílica/pva;
 - 2- telhamento com telha metálica;
 - 3- revestimento e/ou piso cerâmico/porcelanato;
 - 4- forro drywall para ambientes comerciais;
 - 5- impermeabilização de superfície com manta asfáltica/alumínio;
 - 6- paredes/divisórias em placas de gesso acartonado/drywall;
 - 7- cabo de rede estruturado CAT6;
 - 8- cabo de rede elétrica;
 - LOTES 03, 04, 05, 06, 07 e 08 - Unidades prediais dos Polos de Balsa, Imperatriz, Chapadinha, Itapecuru-Mirim, Pinheiro, Santa Inês, Bacabal, Barra do Corda, São João dos Patos, Timon e Caxias:

I – Apresentação de Atestado(s) de Capacidade Técnica - Operacional, em nome da empresa, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando que a empresa licitante executou serviços de manutenção predial com características semelhantes e compatíveis com o objeto desta licitação, em edificações não residenciais, englobando às parcelas de maior relevância e valor significativo abaixo relacionadas, com no mínimo:

- 1- serviços de pintura acrílica/pva: 51.000,00 m²;
- 2- telhamento com telha metálica: 750,00 m²;
- 3- revestimento e/ou piso cerâmico/porcelanato: 800,00 m²;
- 4- forro drywall para ambientes comerciais: 1.500,00 m²;
- 5- impermeabilização de superfície com manta asfáltica/alumínio: 825,00 m²;
- 6- estrutura metálica para coberturas: 2.500,00 kg;
- 7- cabo de rede estruturado CAT6: 10.000,00 m;
- 8- cabo de rede elétrica: 8.000,00 m;

II - Apresentação de Atestados de Capacidade Técnico - Profissional , em nome do profissional, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, devidamente registrado/atestado(s) no CREA ou CAU, acompanhado(s) da(s) respectiva(s) Certidão(ões) de Acervo Técnico – CAT, expedida pelo CREA ou CAU da região pertinente, nos termos da legislação aplicável, em nome do(s) responsável(is) técnico(s) - Engenheiro Civil ou Arquiteto (itens de 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 8) e Engenheiro Eletricista (itens 7 e 8), suficientes para a comprovação do acompanhamento e/ou execução de serviços com características semelhantes e compatíveis com o objeto desta licitação, contemplando, no mínimo as atividades de:

- 1- serviços de pintura acrílica/pva;
- 2- telhamento com telha metálica;
- 3- revestimento e/ou piso cerâmico/porcelanato;
- 4- forro drywall para ambientes comerciais;
- 5- impermeabilização de superfície com manta asfáltica/alumínio;
- 6- estrutura metálica para coberturas;
- 7- cabo de rede estruturado;
- 8- cabo de rede elétrica;

4.9 Será aceito o somatório de atestados e/ou declarações de períodos concomitantes para comprovar a capacidade técnica e operacional.

4.10 Será exigida experiência mínima de 03 (três) anos por meio de certidão ou atestados, ininterruptos ou não, no mercado, para o serviço de manutenção predial com dimensões e demandas semelhantes com os imóveis do TJMA. Os períodos concomitantes serão computados uma única vez. Para a comprovação de tempo de experiência, poderão ser aceitos outros documentos idôneos, mediante diligência do Pregoeiro.

4.11 O(s) atestado(s) de capacidade técnica deverão se referir a serviços prestados no âmbito de sua atividade econômica principal e/ou secundária especificadas no contrato social registrado na junta comercial competente, bem como no cadastro de pessoas Jurídicas da Receita Federal do Brasil – RFB. Poderá ser exigida da licitante a disponibilização de todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade dos atestados solicitados, apresentando, dentre outros documentos, cópia do contrato que deu suporte à contratação, endereço atual da CONTRATANTE e local em que foram prestados os serviços (Acórdão nº 1.214 /2013 – TCU/Plenário);

4.12 Somente serão aceitos atestados expedidos após a conclusão do contrato ou decorrido no mínimo um ano do início de sua execução, exceto se houver sido firmado para ser executado em prazo inferior; (Acórdão nº 1.214/2013 – TCU /Plenário);

4.13 Registro ou inscrição da empresa junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) relativo ao domicílio ou sede da licitante, em plena validade;

4.14 ART ou RRT relativa à elaboração de Plano de Recuperação Predial e aos Planos de Manutenção Preventiva Predial, de Ar-condicionado e de Bebedouros, onde a empresa licitante conste como contratada;

4.15 Será admitida, para fins de comprovação de quantitativo mínimo, a apresentação e o somatório de diferentes atestados executados de forma concomitante.

4.16 Os atestados de capacidade técnica poderão ser apresentados em nome da matriz ou da filial do fornecedor.

5. Levantamento de Mercado

5.1 A existência de várias empresas prestadoras do serviço objeto deste Estudo no mercado, assim como a prática comum da atividade descaracterizam a necessidade de audiência pública para tratar do assunto;

5.2 Foram analisados editais de licitação para contratação de serviços similares ao referido objeto, onde foi observado que:

5.2.1 O código no Catálogo de Serviços - CATSER, disponível no portal de compras governamentais, que se enquadra para o objeto da contratação será o 1627 - Manutenção Predial em consulta realizada no portal de compras governamentais;

5.2.2 Os serviços objeto da contratação estão dentro da padronização seguida pelo órgão, conforme as especificações técnicas e requisitos de desempenho constantes do Catálogo de Serviços (CATSER).

5.2.3 Em caso de divergência entre as descrições e especificações constantes no CATSER e do presente instrumento prevalecem estas últimas.

6. Descrição da solução como um todo

6.1 A solução indicada é o REGISTRO DE PREÇOS para contratar empresa especializada para prestação de serviços continuados comuns de engenharia, com fornecimento de mão-de-obra, para a manutenção de prédios, equipamentos e instalações – redes e instalações elétricas, telefônicas, hidrossanitárias, manutenção de bombas d'água, instalação desinstalação e manutenção de ar condicionado e bebedouros, sistema de proteção de descargas atmosféricas (SPDA) existentes, reconstrução de alvenaria, estruturas de concreto e/ou metálica, fundações, cobertura, revestimentos, forros, esquadrias, divisórias, soleiras, pintura, serviços de impermeabilização, carpintaria, louças, metais sanitários, peças de granitos, calçadas, pisos, drenagens, gradil, capina e demais disciplina inerentes à engenharia civil, das edificações administrativas e jurisdicionais do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão (TJMA), distribuídas de acordo os Lotes descritos no **Anexo II** a este ETP.

O serviço de manutenção predial funciona como um prolongador da vida útil do imóvel, que por sua vez é definida pela NBR 15.575-1 e por outras normas aplicáveis à realidade do TJMA, no sentido de mantê-las em boas condições de funcionamento e habitabilidade.

6.1.1 A CONTRATADA receberá, logo após a assinatura do contrato, a primeira Ordem de Serviço (OS) para a realização de **MANUTENÇÃO CORRETIVA** nas unidades do respectivo Lote e terá um prazo de aproximadamente 60 dias para executar essa manutenção.

6.1.2 Após a conclusão da Manutenção Corretiva a CONTRATADA iniciará a execução do **Plano Básico de Manutenção Predial Preventiva** (Anexo II ao TR 015/2023), devendo elaborar uma proposta de cronograma para as verificações mensais em cada unidade predial do seu Lote;

6.1.3 Os serviços previstos para serem executados durante toda a vigência do contrato, estão incluídos na **Planilha de Itens** (Anexo I do Termo de Referência). Esses serviços serão classificados em uma escala de prioridades e urgências para atendimento - afim de restabelecer o funcionamento da instalação afetada, com segurança e habitabilidade.

6.1.3.1 As solicitações EMERGENCIAIS terão prazo de atendimento de até 5 (cinco) horas para a capital e região metropolitana (Paço do Lumiar, Raposa e São José de Ribamar) e até 10 (dez) horas para as comarcas do interior do estado, de acordo com a classificação a seguir:

- RISCOS A ESTRUTURA FÍSICA DO IMÓVEL;
- Trinca ou qualquer evento parecido que comprometa estrutura física do imóvel.
- Queda de forro da sala dos servidores, magistrados e ou área de atendimento ao público RISCO A INTEGRIDADE FÍSICA DE SERVIDORES;
- Fiação exposta risco de choque elétrico;

- Alagamento interno ou pátio que comprometa a permanência do servidor no local RISCO A BENS IMÓVEIS (infiltrações do telhado);
- Vazamento do telhado proveniente de chuvas ou tabulação que dê acesso ao fórum comprometendo segurança;
- QUALQUER OCORRÊNCIA QUE IMPOSSIBILITE O ATENDIMENTO DAS ATIVIDADES JURISDICIONAIS;
- Curto-circuito na rede elétrica interna;
- Desabastecimento de água proveniente de falha da bomba e ou cisternas;
- Não funcionamento de aparelho de ar condicionado;
- QUALQUER SERVIÇO QUE ASSIM SEJA DEFINIDO PELA FISCALIZAÇÃO COMO EMERGENCIAL OU OUTROS SERVIÇOS, DESDE QUE SEJA DEMONSTRADA A EMERGÊNCIA NO ATENDIMENTO;

6.1.3.2 Os serviços listados como tipo A, a seguir relacionados, deverão ser atendidos em até 30 dias:

- TROCA DE LOUÇAS E ACESSÓRIOS EM BANHEIROS (torneiras, sifões, válvulas assentos, papelarias, saboneteiras, porta papel higiênico, porta papel toalha, duchas, chuveiros, registros, quite vaso);
- DESOBSTRUÇÃO DE CAIXAS DE PASSAGEM, GORDURA E RALOS; SERVIÇOS DE MONTAGEM, REPAROS E DESMONTAGEM MÓVEIS;
- SUBSTITUIÇÃO DE LAMPADAS, TOMADAS, INTERRUPTORES, DISJUNTORES; SUBSTITUIÇÃO DE FECHADURAS, MOLAS AÉREA E DE PISO;
- SUBSTITUIÇÃO DE LUMINÁRIAS;
- PEQUENOS SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL (serviços de pintura, revisão de telhados, substituição de esquadrias em geral) ;

6.1.3.3 Os serviços listados como tipo B, a seguir relacionados, deverão ser atendidos em até 30 dias:

- REALIZAÇÃO DE MEDIÇÕES;
- REALIZAÇÃO DE VISTORIA E ELABORAÇÃO DE ORDEM DE SERVIÇOS QUE NÃO NECESSITAM DE PROJETOS COMPLEMENTARES;
- SERVIÇOS DE INSTALAÇÃO DE APARELHOS DE AR CONDICIONADO;
- SERVIÇOS EM ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO E DE VIDRO;

6.1.3.4 Os serviços listados como tipo C, a seguir relacionados, deverão ser atendidos em até 90 dias:

- SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO QUE DEMANDAM PROJETOS COMPLEMENTARES;
- SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL QUE ABRANJAM TODO O IMÓVEL;

6.1.4 Os prazos serão contados a partir do recebimento da Ordem de Serviço (OS) pela CONTRATADA. A OS será enviada para o e-mail cadastrado pela CONTRATADA no respectivo Contrato e, **após 48 horas (do envio ou da confirmação do recebimento), será considerada RECEBIDA.**

Para projetos específicos, será desenvolvido um cronograma com o prazo da Obra e neste caso será obedecido o prazo deste Cronograma, o documento será entregue a contratada junto com a OS (ordem de serviço). A CONTRATADA deverá garantir toda a qualidade e cumprimento das metas e prazos estabelecidos, as condições de segurança das instalações prediais, conforto ambiental, higiene, entre outros para continuidade dos serviços jurisdicionais e administrativos, buscando a maior economicidade e menor impacto ambiental possível, obedecendo rigorosamente as portarias institucionais, normas técnicas e legislações vigentes.

6.1.5 Os serviços serão executados observando a Resolução 400 de 16 de junho de 2021 do CNJ, as boas práticas de sustentabilidade encontradas no sítio do Ministério do Meio Ambiente, no Plano de Logística Sustentável (PLS) do TJMA e nas diretrizes e condições estabelecidas no Manual da Advocacia-Geral da União, s de manutenção, bem como, as condições de segurança das instalações prediais, conforto ambiental, higiene, entre outros para continuidade dos serviços jurídicos e administrativos, buscando a maior economicidade e menor impacto ambiental possível, obedecendo rigorosamente as portarias institucionais, normas técnicas e legislações vigentes.99

6.2 A presente contratação será realizada por LICITAÇÃO, na modalidade PREGÃO, sob a forma ELETRÔNICA, com adoção do critério de julgamento pelo **[MAIOR DESCONTO]**, aplicado sobre as Planilhas de cada Lote.

6.3 A divisão de Lotes (**Anexos II e III** a este ETP) visa obter maior eficiência e economia de recursos financeiros, facilidade e efetividade na gestão contratual, uma vez que, para área do TJMA necessita-se de “pronta disponibilidade” de mão de obra para a solução dos problemas urgentes e emergentes quando assim solicitado pelo contratante;

6.4 A contratada terá por obrigação, quando solicitado, locar imóvel ou containers ou equipamentos compatíveis, para acondicionamento de mobiliário e equipamentos das comarcas onde serão executados os serviços. O transporte e guarda deste material será de única responsabilidade da contratada. Em caso de qualquer dano, sumiço ou outra anomalia qualquer, a responsabilidade será da contratada.

6.5 Espera-se obter, entre outros, os seguintes benefícios: conservação do patrimônio público por meio da manutenção eficaz, melhorias na prestação do serviço público por meio da melhor adequação da estrutura física dos imóveis utilizados pelo TJMA; proporcionar ambiente de trabalho adequado e saudável; redução dos custos para a Administração por meio da conservação preventiva; economia de recursos financeiros, materiais e humanos; obtenção dos serviços na quantidade e qualidade pretendida e sem riscos à comunidade; dinamismo e rapidez na execução dos serviços; diminuição dos riscos de falta de materiais.

6.6 Devido às distâncias entre os imóveis, será inserido no orçamento de cada manutenção um serviço de deslocamento até a unidade que será mantida, baseado na distância em km de um ponto de referência, que irá variar a depender de cada Lote (**Anexo II** a este ETP).

6.7 O reajuste dos preços dos serviços ocorrerá anualmente, no mesmo mês da data-base da planilha SINAPI de referência.

6.9 A adoção do Sistema SINAPI está em conformidade com as regras e critérios previstas no Decreto 7.983/2013, sendo o sistema que melhor reflete a realidade do mercado.

6.10 INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

- Os materiais colocados no canteiro de trabalho estarão sujeitos, a qualquer momento, à aprovação do TJMA, independente de sua aplicação;
- Se as circunstâncias ou condições locais tornarem aconselhável a substituição de alguns dos materiais especificados no projeto, por outros equivalentes, esta substituição só poderá ser efetuada mediante autorização por escrito da equipe técnica do TJMA;
- A substituição será admitida apenas quando houver indicação de materiais de qualidade igual ou superior aos especificados originalmente. Neste caso, será necessária amostra para o devido exame; Quando um material ou serviço não for discriminado especificamente, deverá ser entendido como de primeira qualidade e primeiro uso (seguir a NBR e ABNT). Neste caso, deverão ser previamente apresentadas as amostras representativas dos materiais se a FISCALIZAÇÃO do TJMA as exigir;
- Qualquer material só poderá ser retirado do canteiro de trabalho com a autorização expressa da FISCALIZAÇÃO do TJMA que manterá controle das quantidades pagas e empregadas no serviço;
- As cores de quaisquer materiais e pinturas a serem executadas na adequação serão confirmadas pela FISCALIZAÇÃO;
- Deverão ser consideradas todas as precauções para que as operações não provoquem danos físicos ou materiais ao TJMA e a terceiros, cabendo todos os ônus para reparação de eventuais danos causados;
- Quando houver necessidade de movimentar ou modificar outros equipamentos e elementos existentes no local do serviço a fim de facilitar a execução de seus serviços, deverá ser solicitado previamente à FISCALIZAÇÃO autorização para tais deslocamentos e modificações;
- Também não acarretarão quaisquer acréscimos aos preços propostos as exigências da FISCALIZAÇÃO relativas à instalação, colocação, emprego ou utilização de equipamentos de proteção individual, coletiva e ambiental e outros que julgar necessários, visto que já deverão estar previstos em seus preços unitários;
- Também serão de responsabilidade todos os impostos, taxas, emolumentos, alvarás e encargos necessários à execução dos serviços. Nenhum pagamento adicional será efetuado em remuneração aos serviços descritos nesse documento;
- A contratada deverá comprovar, após a assinatura do contrato, ter para cada lote um veículo caminhonete de porte grande (hilux, frontier, ranger ou similar) com no máximo 2 anos de uso, para o deslocamento das equipes e manutenção entre os polos e para o melhor andamento das atividades e qualidade das operações;
- O pagamento à empresa contratada, seja pelos serviços de manutenção preventiva ou corretiva, levará sempre a efeito o Instrumento de Medição de Resultado - IMR para a medição de resultado dos serviços prestados, conforme está regulamentado no Anexo VI deste ETP.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A grande quantidade de imóveis do TJMA (158) e a variedade de itens necessários para a manutenção dificulta fazer uma estimativa das quantidades a serem contratadas o que justifica a adoção do REGISTRO DE PREÇOS.

A Planilha de Itens, Anexo I ao TR 015/2023 é exemplificativa e servirá de base para o levantamento do itens de cada Lote (**Anexo II** a este ETP)

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 46.831.660,43

A estimativa do valor dessa contratação para o primeiro ano do contrato é de **R\$ 46.831.660,43** - soma dos itens a seguir, cuja memória de cálculo está no Anexo IV do ETP 27/2023, Apêndice deste TR

- Estimativa de Custos para a execução da Manutenção Corretiva (até 60 dias duração) - **R\$ 30.932.409,84**
- Estimativa de custos com a execução do Plano Básico de Manutenção Predial Preventiva - **R\$ 15.899.250,59**

Para os anos seguintes a previsão de custos será reavaliada, na expectativa de que as manutenções corretivas sejam reduzidas substancialmente, ficando restritas apenas as EMERGÊNCIAS, uma vez que a Manutenção Preventiva Mensal tem como principal objetivo manter os imóveis nas condições de uso ideais.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1 O serviço a ser contratado será dividido em 8 lotes possibilitando, desta forma, uma maior e mais ampla concorrência possível, em sintonia com a legislação correlata.

9.2 Tal segmentação, além de atender à organização administrativa da regional, também atende a distribuição geográfica dos imóveis, que garante uma maior possibilidade de atuação das eventuais empresas contratadas, aumentando a competitividade, primando pela sustentabilidade local e otimizando prazos e recursos para atendimento.

9.3 Esta modalidade de contratação também foi validada como eficiente, ao ser aplicada no contrato anterior de manutenção predial, que se utilizava de configuração similar.

9.4 No caso da mesma empresa vencer os certames para mais de um LOTE supracitados, esta deverá manter, de forma distinta, equipes de campo e de escritório para atender os dois ou mais contratos que for vencedora.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 Esta contratação visa substituir os contratos nº 0111-2019, 0112-2019, 0113-2019, 0021-2022, 0109-2019 e 0114-2019, que tratam da Manutenção Predial do TJMA;

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1 Com base nas justificativas, premissas e objetivos descritos neste estudo técnico preliminar, esta Equipe de Planejamento da Contratação, declara que a solução apresentada é a mais adequada para a referida contratação, demonstrando vantajosidade econômica, atendendo ao interesse público e viabilizando a contratação dos serviços comuns de natureza continuada e com dedicação exclusiva de mão de obra para manutenção predial, preventiva e corretiva, bem como serviços de instalação, desinstalação e manutenção de ar-condicionado.

11.2 A contratação de empresa especializada para prestação de serviços continuados comuns de engenharia para a manutenção de prédios, equipamentos e instalações está alinhada com o Planejamento Estratégico do TJMA, conforme consta do Mapa de Planejamento Estratégico, no item PROCESSOS E ESTRUTURAS, dentro do objetivo Aperfeiçoamento da gestão de infraestrutura patrimonial para "GARANTIR ESTRUTURA E SEGURANÇA PREDIAIS ADEQUADAS."

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1 Os resultados pretendidos são:

- a) melhoria na gestão, operação e controle dos serviços prestados;
- b) otimização do processo jurídico e operacional;
- c) minimização do risco de indisponibilidade ou inadequação dos ambientes;
- d) maximização do uso racional de recursos financeiros, técnicos e materiais;
- e) melhoria da qualidade dos serviços;
- f) geração de conhecimento e subsídios para futuras contratações do TJMA;

12.2 No modelo de contratação pretendido, será priorizada a percepção do usuário quanto à qualidade do ambiente de trabalho, por meio de pesquisas de satisfação, a fiscalização de rotinas críticas e dos indicadores desempenho, validados pela solução tecnológica abarcada.

12.3 Nesse sentido, uma das atividades que será abarcada pela contratação, ora discutida, será a realização de coleta de informações em relatórios, de forma gradativa, na medida da identificação de resultados de inspeções e demais atividades inerentes à manutenção predial.

12.4 Destaca-se que a integração entre usuários, serviços e a própria edificação perpassa a coleta sistemática dos dados dos usuários, manutenções e serviços, o armazenamento adequado dos dados gerando informações, identificação das potenciais melhorias, seus custos e, por fim, a gestão da ocupação.

12.5 Desenvolver os processos de manutenção da edificação, conservação, apoio e identificação das melhorias, prevendo a elaboração de relatórios das condições prediais permitirá liberdade de atuação técnica, de curto, médio e longo prazo, o que altera a lógica das contratações que vêm sendo desenvolvidas isoladamente, que causam desperdício de recursos, com infundáveis processos licitatórios e implementação lenta e desconecta de melhorias, sem a sinergia, que é fator preponderante no aproveitamento dos recursos.

12.6 Esse modelo de contratação proposto tem foco no resultado e na qualidade dos serviços, que, inclusive, passam a ser padronizados. Dessa forma, a aplicação de técnicas, equipamentos, produtos e processos de trabalho mais eficientes é estimulada para possibilitar a redução dos custos para a Administração Pública.

12.7 Logo, a vivência e fiscalização das mudanças que serão implementadas iniciará uma forma cíclica de melhoria, ao longo dos novos contratos, continuamente e tecnologicamente monitorados, demarcando novo patamar e referencial de contratações subsequentes.

13. Providências a serem Adotadas

13.1 Não há necessidade de adequação das dependências físicas do órgão para a execução da presente contratação.

13.2 O TJMA nomeará servidores para atuarem como Gestor, Fiscal Técnico e Fiscal Setorial para atuação na gestão e fiscalização contratual, além de outros atores ou substitutos que julgar necessários à perfeita execução do objeto do presente Estudo Técnico Preliminar.

13.3 Capacitações necessárias de servidores para atuarem na contratação e fiscalização dos serviços de acordo com as especificidades do objeto a ser contratado.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1 A Contratada deverá observar as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil estabelecidos na Lei nº 12.305, de 2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos, artigos 3º e 10º da Resolução nº 307, de 05/07/2002, do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA, e Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 1, de 19/01/2010;

14.2 Os resíduos produzidos durante a execução dos trabalhos deverão ser gerenciados de acordo com a Resolução CONAMA nº 307, de 5 de julho de 2002 (Estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil, introduzidas pelas Resoluções CONAMA nº 348/2004, nº 431/2011, nº 448/2012 e 469/2015);

14.3 A contratação visa garantir que os resíduos comuns, provenientes de serviços de manutenção predial sejam transportados e destinados, pela empresa contratada, ao local adequado em conformidade com as legislações vigentes.

14.4 O impactos ambientais devem ser os mínimos possíveis, prezando pela compra e execução de materiais que na sua fabricação causem a menor degradação da natureza, focando na eficiência energética e na sustentabilidade.

14.5 Para tanto, a equipe da CONTRATADA deverá ser instruída sobre a importância das políticas de sustentabilidade, tanto nos aspectos que regulem a interação do homem com a natureza em atividades cotidianas, visto que os recursos naturais são finitos, quanto na questão social, com atenção especial aos direitos trabalhistas e à proteção aos direitos humanos;

14.6 Cumprir fielmente o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGCC) e Plano de Gerenciamento de Resíduos (PGRS) tanto para o Grupo 1 quanto para o Grupo 2, devendo todos os resíduos de classes A, B, C e D, provenientes de construções, reformas, reparos e demolições de obras de construção civil, e os resultantes da preparação e da escavação de terrenos, tais como: tijolos, blocos cerâmicos, concreto em geral, solos, rochas, metais, resinas, colas, tintas, madeiras e compensados, forros, argamassa, gesso, telhas, pavimento asfáltico, vidros, plásticos, tubulações, fiação elétrica etc., comumente chamados de entulhos de obras, caliça ou metralha.”. removidos das instalações da Contratante, bem como resíduos perigosos oriundos do processo de construção, tais como tintas, solventes, óleos e outros ou aqueles contaminados ou prejudiciais à saúde oriundos de demolições, reformas e reparos de clínicas (item 348), estejam acompanhados de Controle de Transporte de Resíduos, em conformidade com as normas da Agência Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e com o art. 10, da Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002;

15. Subcontratação

15.1 Está autorizado a subcontratação, até o valor de 30% do contrato, de empresas especializadas nos seguintes serviços:

- Instalação, desinstalação e manutenção preventiva/corretiva de aparelhos de ar-condicionado tipo SPLIT (sem fornecimento do aparelho) em diversas potências, incluindo material, equipamentos e mão-de-obra necessários, até o valor de 30% do contrato;
- Manutenção de bebedouros;

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

16.1 Com base nas justificativas, premissas e objetivos descritos neste estudo técnico preliminar, esta Equipe de Planejamento da Contratação, declara que a solução apresentada é a mais adequada para a referida contratação, demonstrando vantajosidade, logística e econômica, atendendo ao interesse público e viabilizando a contratação dos serviços comuns de natureza continuada e com mão de obra para manutenção predial, preventiva e corretiva, bem como serviços eventuais, nas instalações do TJMA.

16.2 Por meio do presente estudo preliminar, resta evidenciado que a contratação em questão mostra-se possível para o atendimento da necessidade, constatando-se ser viável a contratação pretendida, atendendo às normas técnicas pertinentes e legislação vigente.

16.3 Por derradeiro, com arrimo nos elementos aqui levantados, esta Equipe de Planejamento da Contratação indica que a aludida contratação mostra-se viável, devendo, portanto, ser submetida à apreciação da Diretoria Administrativa e Financeira, para que possa dar validação e prosseguimento ao feito para aprovação deste instrumento pela dirigente máxima do órgão., nos termos do artigo 27 da IN 05/2017.

17. 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](#).

MILTON DE FREITAS E SILVA FILHO

Diretor de Manutenção e Serviços

TITO LIVIO RAPOSO LOBAO

Chefe da Divisão de Manutenção