



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PIAUÍ

Estudos Técnicos Nº 64 - TRE/PRESI/DG/SAOF/COAAD/SEAPT

**ESTUDOS PRELIMINARES DA CONTRATAÇÃO****(art. 24 da IN nº 05/2017-MPOG)****– Destinado à Contratação de Serviço Continuados de Manutenção e Melhoria de Instalações Prediais da Justiça Eleitoral do Piauí.****Processo SEI nº 0009785-37.2020.6.18.8000****Sumário**

- 1 – INTRODUÇÃO
- 2 – DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO
- 3 – DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO
- 4 – DA ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES
- 5 – ESTIMATIVAS DE PREÇOS OU PREÇOS REFERENCIAIS
- 6 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO
- 7 – JUSTIFICATIVA PARA O NÃO-PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO
- 8 – RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS OU FINANCEIROS DISPONÍVEIS
- 9 – PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO ÓRGÃO
- 10 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES
- 11 – DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

**01– INTRODUÇÃO**

O presente documento, denominado **Estudos Preliminares**, é elaborado em atendimento às disposições contidas na Instrução Normativa nº 5, de 25 de maio de 2017, expedida pelo Secretário de Gestão do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão (MPOG)<sup>1</sup>, especialmente o disposto no art. 24, atentando-se para as diretrizes constantes no Anexo III da referida IN nº 05/2017-MPOG.

Os trabalhos aqui desenvolvidos visam subsidiar futuro procedimento licitatório, a ser processado por Pregão Eletrônico, para selecionar empresa visando à prestação de serviço continuado de Manutenção e Melhoria das Instalações Prediais da Justiça Eleitoral do Piauí.

## **2 – DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

### **2.1 – Justificativa da Necessidade da Contratação**

Esta contratação visa prestar, nas diversas edificações de uso do Tribunal Regional Eleitoral, serviços de manutenção predial com a rapidez e eficiência necessárias ao bom andamento dos seus trabalhos específicos. No escopo deste Estudo Técnico Preliminar, entende-se por manutenção predial os serviços exercidos por empresa especializada por meio de ações específicas de acordo com as demandas apresentadas formalmente, voltados à conservação, operação e segurança das edificações e equipamentos de uso do TRE-PI. O resultado pretendido é a valorização constante do patrimônio, a garantia da funcionalidade de suas instalações e a segurança dos que nelas trabalham ou circulam.

Todas as edificações de uso do TRE-PI necessitam continuamente de equipe especializada para a realização de manutenções preventivas e corretivas em suas instalações elétricas, hidrossanitárias e combate a incêndio e pequenos reparos e ajustes em sua infraestrutura.

Portanto, a contratação do serviço objeto destes *Estudos Preliminares* é necessária, visto que tal atividade é considerada meio às funções institucionais desta Justiça Eleitoral, podendo, desta forma, ser contratada de empresa com expertise em manutenção de bens imóveis.

A Convenção Coletiva de Trabalho que melhor se adequa ao contrato proposto é a da Construção Civil (Acórdão nº 3982/2015 – 1ª Câmara - TCU), tendo em vista as especificidades dos postos de trabalho ligadas ao ramo da construção civil e a maior complexidade existente na manutenção predial dos imóveis do TRE-PI, especialmente o Edifício Sede e Anexo e o Fórum Eleitoral de Teresina, o qual possui elementos que requerem maior especialidade para a sua manutenção.

## **3 – DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

### **3.1 – Garantia**

A empresa que vier a vencer o processo licitatório deverá realizar os serviços, prestando garantia, na forma prevista no Termo de Referência.

### **3.2 – Forma de Execução**

Os serviços objeto do termo de referência serão realizados através de equipe fixa residente por meio de postos de serviços e eventualmente, através de fornecimento de mão de obra, realização de serviços Insumo-Produto e fornecimento dos materiais, de acordo com tabela de Insumos do **Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI)**.

### **3.3 – Critérios de Sustentabilidade**

A 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;
- 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;
- Preferência por materiais com maior índice de eficiência energética, sempre que houver viabilidade e desde que haja similares no mercado;
- Utilização de materiais biodegradáveis, no que couber.

### **3.4 – Duração inicial do contrato de prestação dos serviços será de até 12 meses.**

O contrato vigorará por 12 (doze) meses, a partir do início dos serviços em data prevista na respectiva Ordem de Serviço, podendo ser prorrogado por interesse da Administração até o limite de 60 (sessenta) meses imposto pela Lei Geral das Contratações.

### **3.5 – Necessidade de a contratada promover a transição contratual com transferência de conhecimento, tecnologia e técnicas empregadas**

O objeto pretendido se enquadra como serviço comum, porque as exigências técnicas para os serviços de manutenções e melhorias de instalações são usualmente praticadas no mercado, não havendo nenhum critério de exclusividade ou especificidade que distancie as atividades pretendidas do senso comum, de modo que não se vislumbra a necessidade de estabelecer critérios para transição contratual com transferência de conhecimento.

Bens e serviços comuns, segundo o art. 1º, § 1º, da Lei 10.520/02, são aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade possam ser objetivamente definidos por meio de especificações usuais no mercado. Isto é, são aqueles que podem ser especificados a partir de características (de desempenho e qualidade) que estejam comumente disponibilizadas no mercado pelos fornecedores, não importando se tais características são complexas, ou não.

## **4 – DA ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

### **4.1 – Das Rotinas de Procedimentos**

Os serviços de manutenção predial, tanto preventivos quanto corretivos, deverão ser prestados conforme as necessidades da Administração. As rotinas básicas de manutenção predial, tanto preventiva quanto corretiva, devem assegurar o funcionamento regular e contínuo das atividades, obedecendo às características dos edifícios e as especificações dos equipamentos existentes e garantindo a segurança dos usuários. Cabendo à contratada cumprir as Rotinas de Execução de Manutenções, englobando não só os serviços contemplados naquele apêndice como também os serviços que entender necessários à execução da manutenção predial.

### **4.2 – Da Equipe Técnica**

Em razão das características e necessidades específicas dos serviços de manutenção predial, preventiva e corretiva, a Contratada deverá manter uma 'Equipe Residente' para atendimento das demandas dos prédios do Edifício Sede e Anexo do TRE/PI, Depósito de Almoxarifado, Arquivo Central e Fórum Eleitoral de Teresina, composta da seguinte equipe:

- 3 (três) oficiais eletricitas;
- 3 (três) artífices em manutenção predial;

- 1 (um) técnico em edificações pleno;
- 1 (um) agente administrativo;

#### **4.3 – Levantamento de Mercado e Justificativa da Escolha do tipo de solução a contratar**

O tipo de serviço objeto deste estudo é caracterizado de manutenção predial necessária para manter em pleno funcionamento as unidades administrativas do Tribunal Regional Eleitoral na capital. Deve ser realizada, preferencialmente, de forma preventiva, pois os custos da manutenção corretiva são sempre maiores. Assim, se faz necessário um trabalho contínuo de serviços de manutenção predial preventiva, através de equipe especializada residente com a supervisão e orientação de fiscais, que sejam servidores do TRE-PI. Exceto nos serviços fora de suas atribuições ou de alta complexidade, a manutenção corretiva também pode ser realizada pela equipe residente de forma mais econômica e com melhor qualidade.

Em relação às soluções disponíveis para a operacionalização de serviços prestados por equipe especializada de Manutenção Predial, uma contratação por demanda não seria a mais adequada porque as atividades de manutenção de prédios, não são sazonais, ao contrário, as necessidades deste Tribunal nessa área são permanentes.

Por isso justifica-se a contratação de empresa especializada na prestação de tais serviços, uma vez que economicamente continua sendo mais vantajoso. Além disso, Decreto 9.507/2018 e Portaria nº 443/2018 do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão permitem a terceirização de tais serviços.

Assim, também encontramos contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, por meio de consulta ao sistema Painel de Preço do Portal de Compras de Governo Federal, como por exemplo os Tribunais Regionais Eleitorais da Paraíba, Pernambuco, Paraná e Pará, concluímos que a solução mais adequada para as necessidades apresentadas é a contratação de empresa para prestação de serviços de manutenção predial, com fornecimento de material, equipamentos, ferramentas e mão de obra especializada, incluindo uniformes, EPIs, para execução de serviços de manutenção preventiva e corretiva nos imóveis do TRE-PI.

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

#### **5.1 – Estimativa de preços e meios de previsão de preços referenciais**

O preço de referencia é determinado através de uma planilha de formação de preço, observando-se:

- a) Piso salarial e outras vantagens (auxílio alimentação, plano de saúde, auxílio transporte, etc) estabelecidos em contratos públicos, pesquisa de mercado, convenção coletiva e CLT;
- b) Custos de mobilização, diárias e serviços eventuais baseados em contratos firmados pelo TRE-PI;
- c) Fardamento, EPI e ferramental obtidos por pesquisa de mercado;
- d) Aquisição de Insumos e Serviços Insumo-Produto de acordo com tabelas referenciais do SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil), da Caixa Econômica Federal;
- d) Leis que estabelecem os encargos sociais (INSS, FGTS, etc.) e tributos (ISS, PIS, COFINS e CPRB).
- e) Remuneração da empresa contratada (taxa de administração e taxa de lucro) de acordo com parâmetros do Acórdão n.º 2.622/2013 – TCU - Plenário.

Custos diretos estimados com aquisição de materiais, serviços Insumo-Produto e diárias baseado nos gastos efetuados na contratação de manutenção predial anterior, por um período de 12 meses.

#### **5.2 – Memórias de cálculo da estimativa de preços ou dos preços referenciais e os documentos que lhe dão suporte**

ITEM	VALOR (R\$)
Mão de Obra Residente	468.553,44
Uniformes	8.390,70
EPIs	6.582,69
Ferramental	4.145,73
Plano de Saúde	9.266,32
Horas Suplementares	30.623,00
Diárias de Deslocamento	35.457,60
Equipe de Apoio	77.089,30
Aquisição de Insumos	99.208,00
Serviços Insumo-Produto (Capital)	372.204,00
Serviços Insumo-Produto (Interior)	701.773,93
<b>TOTAL</b>	<b>1.813.294,71</b>

Todos os documentos citados serão juntados aos autos, bem como os memoriais de cálculo serão explicitados neste documento .

## 6 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

### 6.1 – Elementos que devem ser produzidos, contratados e executados

A empresa que vier a vencer o processo licitatório deverá prover à disponibilização da mão de obra residente, sediada no Prédio-sede do TRE/PI e Fórum Eleitoral de Teresina, a qual deverá cumprir jornada de trabalho de 44 (quarenta e quatro) horas semanais e será responsável pela operação e manutenção preventiva e corretiva dos sistemas e equipamentos, reforçada, quando necessário, por Equipe Eventual para aqueles serviços de manutenção, conforme avaliação da Equipe de Gestão do contrato.

Prestar os demais serviços de Manutenção e Melhorias Prediais na capital e interior, através de Ordens de Serviço ou Ordens de Fornecimento emitidas pelo TRE-PI.

## 7– JUSTIFICATIVAS PARA O NÃO-PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

Os profissionais especializados integrantes da equipe residente devem ser contratados por uma única empresa, pois devem agir coletivamente e sob a mesma supervisão durante a realização dos serviços de manutenção predial.

Ainda que seja regra o parcelamento das soluções a serem contratadas, essa não é absoluta, visto que a eventual divisão do objeto por itens pode acarretar prejuízo para o conjunto da solução, podendo gerar perda de economia de escala, além do que, fragmentando-o em contratações diversas há o risco de uma execução insatisfatória, principalmente nas regiões de menor interesse. Na habilitação no certame, as licitantes deverão comprovar possuir qualificação técnica compatível com o objeto da licitação em tela, tendo como parcela de maior relevância e valor significativo a prestação do serviço.

A experiência observada neste e em outros TRE's demonstra ser mais adequado e eficiente que a contratação pretendida seja selecionada através de procedimento licitatório constituído em item único.

A forma sugerida de se realizar o pregão eletrônico em item único atende as necessidades deste Órgão que necessita contratar serviço único e integrado a fim de garantir que funcione perfeitamente e em completa harmonia e interligação.

Esta diretriz está, inclusive positivada na Instrução Normativa n.º 05/2017 - MPOG 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, do qual o Tribunal Regional Eleitoral é integrante:

#### **Instrução Normativa n.º 05/2017**

*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..*

### **ANEXO III DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DOS ESTUDOS PRELIMINARES**

...

#### **3.8. Justificativa para o parcelamento ou não da solução:**

a) O parcelamento da solução é a regra devendo a licitação ser realizada por item, sempre que o objeto for divisível, desde que se **verifique não haver prejuízo para o conjunto da solução ou perda de economia de escala**, visando propiciar a ampla participação de licitantes, que embora não disponham de capacidade para execução da totalidade do objeto, possam fazê-lo com relação a itens ou unidades autônomas.

b) Definir e documentar o método para avaliar se o objeto é divisível, levando em consideração o mercado fornecedor, podendo ser parcelado caso a contratação nesses moldes assegure, concomitantemente:

b.1) ser técnica e economicamente viável;

b.2) que não haverá perda de escala; e

b.3) que haverá melhor aproveitamento do mercado e ampliação da competitividade;

Assim, não será prevista a contratação em vários itens ou mesmo lotes, de sorte que apenas uma empresa vença a disputa do certame, garantindo-se que a solução integrada seja eficaz e atenda aos interesses desta Especializada.

### **8- RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS OU FINANCEIROS DISPONÍVEIS**

A contratação de empresa para prestação de serviços de manutenção e melhorias prediais dos imóveis da Justiça Eleitoral do Piauí, além de possibilitar o funcionamento adequado das unidades administrativas, resultará no prolongamento da vida útil dos bens móveis e imóveis, incluindo equipamentos e instalações. Ainda promoverá a utilização otimizada de recursos, com benefícios como a redução do consumo de água e energia elétrica, reduzindo os custos operacionais desta Justiça especializada.

**9 – PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO ÓRGÃO**

Não serão necessárias adequações físicas nas Unidades do Tribunal que receberão os profissionais de Manutenção Predial, também não será necessária capacitação dos servidores para contratação, gestão e fiscalização do contrato, uma vez que este Tribunal já exerce contratação semelhante.

**10 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

No escopo do projeto como um todo, não se faz necessário proceder a outras contratações com empresas diversas para se atingir o fim almejado.

**11 – DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

Após este estudo preliminar verificamos que o serviço objeto desta contratação é fundamental para a garantia do desempenho das atividades regulares dos servidores e discentes devido a regular manutenção dos ambientes dos mesmos, e além é claro da preservação e manutenção do patrimônio público. Com esta contratação será possível conciliar menores custos e o atendimento adequado das necessidades da Administração, isto posto constatamos, portanto que é uma contratação viável.

Assim, concluímos pela **VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO PRETENDIDA**.

Em 01 de dezembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Marconio Galvao Lopes, Chefe de Seção**, em 22/04/2021, às 15:17, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://sei.tre-pi.jus.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.tre-pi.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **1138229** e o código CRC **979CA205**.