



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria de Engenharia e Arquitetura – Divisão de Manutenção Predial

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Qual é a necessidade a ser suprida?

Descrever de forma detalhada qual a necessidade da Administração será suprida com a aquisição ou contratação do objeto solicitado.

A elaboração e a implantação de um programa de manutenção corretiva e preventiva nas edificações, além de serem importantes para a segurança e a qualidade de vida dos usuários, são essenciais para a manutenção dos níveis de desempenho ao longo da vida útil projetada.

A contratação visa dar continuidade ao atendimento das demandas e solicitações de manutenção advindas das Unidades Judiciárias do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, das vistorias realizadas pela equipe técnica da Diretoria de Engenharia e Arquitetura e dos serviços de caráter periódico, preventivos ou emergenciais, suprimindo a necessidade de intervenções antecipadas, constantes e imediatas, a garantia da perfeita conservação e utilização dos imóveis e instalações e proporcionando melhores condições de utilização e conforto aos usuários e servidores deste Tribunal.

Portanto, trata-se de atividade de caráter continuado, imprescindível à manutenção das instalações físicas, a integridade do patrimônio público e a continuidade das atividades jurisdicionais.

2. A contratação está alinhada ao Planejamento Estratégico?

Os serviços de manutenção predial integram o planejamento estratégico do TJGO em:

PROMOVER A SUSTENTABILIDADE: Estimular o uso sustentável de recursos naturais e bens públicos, a redução e gestão dos resíduos gerados, o uso apropriado dos recursos finitos, a promoção das contratações sustentáveis, a gestão sustentável de documentos e a qualidade de vida no ambiente de trabalho.

3. Quais serão os requisitos da contratação?

- a) Elencar todos os requisitos necessários ao atendimento da necessidade;
- b) No caso de aquisição de bens, descrever o objeto pretendido de forma detalhada com indicação de **todas** as suas características como, por exemplo, cor, material, textura, espessura, tamanho e medidas (altura, largura, comprimento, profundidade) e qualquer outro pormenor existente.
 - b.1) Se possível, acrescentar fotos ilustrativas do objeto pretendido.
- c) No caso de serviços, definir e justificar se o serviço possui natureza continuada ou não.
- d) Avaliar a duração inicial do contrato de prestação de serviços de natureza continuada, que poderá, excepcionalmente, ser superior a 12 meses, e justificar a decisão.
- e) Elaborar quadro identificando as soluções de mercado (produtos, fornecedores, fabricantes etc.) que atendem aos requisitos especificados e, caso a quantidade de fornecedores seja considerada restrita, verificar se os requisitos que limitam a participação são realmente indispensáveis, de modo a avaliar a retirada ou flexibilização destes requisitos.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria de Engenharia e Arquitetura – Divisão de Manutenção Predial

- a) Será necessário que a empresa apresente a documentação de qualificação técnica conforme item 7 do Termo de Referência.
- c) Prestação de serviços – atividade de caráter continuado, uma vez que está diretamente relacionado às condições de permanência e trabalho nas edificações.
- d) Duração inicial de 12 meses após assinatura do contrato, com possibilidade de prorrogação até o limite de 60 meses, visando à continuidade do atendimento, sem interrupções, às demandas das unidades;

4. Estimativa das quantidades, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte (como, por exemplo, o histórico de consumo):

- a) Definir e documentar o método para a estimativa das quantidades a serem contratadas.
- b) Utilizar informações das contratações anteriores, se for o caso.
- c) Incluir nos autos as memórias de cálculo e os documentos que lhe dão suporte.

Os quantitativos e memória de cálculo constam dos anexos ao Termo de Referência, inseridos nos autos. Utilizou-se as mesmas quantidades das contratações anteriores acrescidas em 50%, visto que o contrato até então vigente já necessitou ser aditivado em 25% para suprir a alta demanda de serviços das comarcas e, ainda sim, não foi o suficiente.

5. Quais são as soluções disponíveis no mercado para suprir a necessidade? Escolha uma e justifique

- a) Considerar diferentes fontes, podendo ser analisadas contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da Administração.
- b) Em situações específicas ou nos casos de complexidade técnica do objeto, poderá ser realizada audiência pública para coleta de contribuições a fim de definir a solução mais adequada visando preservar a relação custo-benefício.

Utilizou-se como parâmetro o modelo de contratação adotado pelo Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, uma vez que foi o que se apresentou como melhor solução para as necessidades levantadas pela Diretoria de Obras deste Tribunal.

Referida contratação tem como objeto a manutenção preventiva e corretiva predial, adaptações e serviços comuns de engenharia, para execução nos imóveis existentes e futuros do TRT 3ª Região, próprios ou alugados/cedidos, no interior e na capital do Estado, com fornecimento de serviços, de mão de obra, materiais e demais insumos.

Englobada na manutenção corretiva, tem-se as programadas, consideradas as de maior vulto, e as emergenciais, que são aquelas que não podem ser executadas durante as preventivas ou programadas, uma vez que, de alguma forma, podem colocar em risco a integridade física dos usuários dos imóveis ou o patrimônio do órgão ou de terceiros.

Nessa contratação está prevista, além de uma Administração Central, o serviço de Gerenciamento e Plantão Técnico (GPT) Regional, para cada região/lote. Este serviço é responsável pelo gerenciamento local do Contrato em cada cidade, durante as intervenções preventivas, corretivas, emergenciais e programadas.

O pagamento é realizado a partir de medições em que são considerados o Gerenciamento e Plantão Técnico, o valor mensal real das preventivas, as distâncias percorridas, as diárias, a medição mensal das corretivas e programadas, as glosas referentes ao não cumprimento das metas estabelecidas no IMR e as penalidades.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria de Engenharia e Arquitetura – Divisão de Manutenção Predial

Cabe destacar que tal modelo contou com orientações do Tribunal de Contas da União na sua elaboração, o que aumenta a segurança jurídica na sua adoção.

Ressalte-se, ainda, que o modelo escolhido foi objeto de contratação em 2017 e que, posteriormente, a partir da identificação de deficiências a serem corrigidas, teve seu Edital de Licitação aprimorado.

Desse modo, foi utilizado como paradigma o Termo de Referência do Edital nº 9/2019 do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, com alterações conforme características do TJGO já implementadas no Edital 055/2021 para contratação dos serviços de manutenção predial para os lotes 3, 4 e 5 – PROAD 289513.

6. Qual o valor estimativo da contratação/aquisição?

Realizar breve pesquisa prévia de mercado, por meio de internet ou fornecedores locais, a fim de encontrar uma estimativa do valor unitário e total da pretendida aquisição/contratação.

De acordo com planilha orçamentária, composições de custos unitários e pesquisas mercadológicas inseridas nos autos.

7. O objeto deve ser agrupado em lote(s) ou dividido em itens? Justifique

a) A regra nos procedimentos licitatórios deve ser a divisão do objeto em itens, pois propicia 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. Caso haja necessidade de agrupamento em lote(s), referido agrupamento deve ser devidamente justificado.

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.

Em relação à contratação em estudo, verifica-se que a adoção da divisão por item (ou Comarca) poderia restringir o interesse das licitantes por Comarcas de menor porte e que estejam afastadas das cidades polos, com a possibilidade da licitação restar deserta em relação a estas Comarcas.

Além disso, a divisão em lotes promoverá um ganho em escala para o contrato, uma vez que sendo necessária uma maior quantidade de materiais para a prestação dos serviços, a contratada poderá adquirir esses insumos em larga quantidade e a um preço mais atrativo e, conseqüentemente, reduzir o preço ofertado na licitação.

Dessa maneira, concluiu-se que a divisão da licitação por lotes é mais vantajosa para o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, tendo em vista o aumento da competitividade e do potencial de execução integral do contrato.

8. Se for o caso, indicar quais são os resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais ou financeiros disponíveis?



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria de Engenharia e Arquitetura – Divisão de Manutenção Predial

Declarar os benefícios diretos e indiretos que o órgão ou entidade almeja com a contratação, em termos de economicidade, eficácia, eficiência, de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, inclusive com respeito a impactos ambientais positivos (por exemplo, diminuição do consumo do papel ou energia elétrica), bem como, se for o caso, de melhoria da qualidade de produtos ou serviços oferecidos à sociedade.

Almeja-se eficiência no atendimento às necessidades de manutenção predial das Comarcas, através de empresas com mão de obra qualificada e com larga experiência, com equipe própria para agilidade na prestação dos serviços, bem como para manter as edificações em completa condição de uso, antecipando-se a problemas futuros através das manutenções preventivas.

9. Haverá necessidade de providências para adequação do ambiente do Tribunal de Justiça?

a) Em caso de resposta positiva, elaborar cronograma com todas as atividades necessárias à adequação do ambiente da organização para que a contratação surta seus efeitos e com os responsáveis por esses ajustes nos diversos setores.

a.1) Juntar o cronograma ao processo e incluir, no Mapa de Riscos, os riscos de a contratação fracassar caso os ajustes não ocorram em tempo.

b) Se necessário, indicar a necessidade de capacitação de servidores para atuarem na contratação e fiscalização dos serviços de acordo com as especificidades do objeto a ser contratado;

Não será necessário.

ASSINATURA(S) ELETRÔNICA(S)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Para validar este documento informe o código 584120756874 no endereço <https://proad-v2.tjgo.jus.br/proad/publico/validacaoDocumento>

Nº Processo PROAD: 202209000362265 (Evento nº 2)

Antônio de Ávila Júnior

DIRETOR(A) DE DIVISÃO

DIVISÃO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

Assinatura CONFIRMADA em 30/09/2022 às 18:16

