



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria de Engenharia e Arquitetura – Divisão de Manutenção Predial

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE DEMANDANTE

Unidade demandante:	Diretoria de Engenharia e Arquitetura – Divisão de Manutenção Predial
Titular da unidade:	Antônio de Ávila Júnior
Responsável pela elaboração do ETP:	Antônio de Ávila Júnior

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Será necessário que a empresa apresente a documentação de qualificação técnica compatível com a execução do objeto.

Trata-se de Prestação de serviços – atividade de caráter continuado, uma vez que está diretamente relacionado às condições de permanência e trabalho nas edificações.

Deverá ter 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;

2.1 Nível de qualidade do serviço

Os materiais a serem empregados e os serviços a serem executados deverão obedecer rigorosamente ao seguinte: às normas e especificações constantes deste projeto básico; às normas da ABNT; às disposições legais da União, dos Governos Estadual e Municipal; aos regulamentos das empresas concessionárias; às prescrições e recomendações dos fabricantes; às normas internacionais consagradas, na falta das normas da ABNT.

Será verificado o atendimento às normas e regulamentos durante os processos de fiscalização, utilizando-se do IMR (instrumento de medição de resultados) para aferição.

2.2 Práticas de Sustentabilidade

Deverão ser observadas as diretrizes gerais:

- Não geração, redução, reutilização, reciclagem e tratamento dos resíduos sólidos, bem como disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria de Engenharia e Arquitetura – Divisão de Manutenção Predial

- Uso de madeira certificada de reflorestamento ou manejo florestal de origem legal;
- Promover a economia de água;
- Descarte adequado de resíduos, entulhos, lâmpadas e demais itens descartados nas manutenções.

2.3 Critérios de seleção do fornecedor

- Será necessário que a empresa apresente a documentação de qualificação técnica a ser definida para atendimento do objeto;
- Os preços apresentados, tanto unitários quanto totais, não poderão ser superiores aos preços de referência da contratação, constante das planilhas orçamentárias.

3. RELAÇÃO ENTRE A DEMANDA PREVISTA E A QUANTIDADE DE CADA ITEM

Os quantitativos e memórias de cálculo serão desenvolvidos levando-se em consideração as mesmas quantidades da contratação anterior, acrescidos em determinado percentual a ser calculado, por lote, referente ao aumento da demanda e a previsão de serviços a serem realizados no período de vigência do contrato.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Soluções possíveis para o atendimento da demanda conforme critérios elencados:

- 1 - Licitar o objeto nos moldes dos contratos de manutenção predial vigentes nos demais lotes;
- 2 - Prorrogar o contrato vigente.

5. JUSTIFICATIVAS DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

A solução mais adequada para o atendimento da demanda será a realização de uma nova licitação nos moldes dos contratos vigentes para os demais lotes, realizando-se a atualização dos preços unitários e demais disposições do contrato que necessitam de revisão.

Levando-se em consideração a defasagem dos preços contratados, bem como o dimensionamento do objeto cujo valor estabelecido está aquém do necessário para o pleno atendimento das demandas dos lotes 2 e 6, a opção de prorrogação do contrato vigente mostrou-se insatisfatória.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria de Engenharia e Arquitetura – Divisão de Manutenção Predial

O modelo de contrato adotado pelo TJ-GO tem 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 Engenharia e Arquitetura 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.

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, os contratos em andamento nos demais lotes utilizam 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, sendo então o modelo mais indicado para o atendimento da demanda em questão.

6. JUSTIFICATIVAS PARA AGRUPAMENTO POR LOTE OU GLOBAL DA SOLUÇÃO

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.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria de Engenharia e Arquitetura – Divisão de Manutenção Predial

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.

7. RESULTADOS PRETENDIDOS

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.

8. PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO ÓRGÃO

Após a contratação, alguns serviços de manutenção predial, sobretudo as manutenções programadas, poderão acarretar na necessidade de desocupação parcial ou total de edificações para seu efetivo atendimento.

9. ANÁLISE DE RISCOS

Conforme mapa de riscos juntado aos autos.

Antônio de Ávila Júnior
Arquiteto e Urbanista
Diretor de Divisão – DJ nº 360/2021

Aprovo este estudo técnico preliminar.

Cybele Saad Sabino de Freitas Faria
Arquiteta e Urbanista
Diretora de Área – DJ nº 360/2021

ASSINATURA(S) ELETRÔNICA(S)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Para validar este documento informe o código 698311165016 no endereço <https://proad-v2.tjgo.jus.br/proad/publico/validacaoDocumento>

Nº Processo PROAD: 202303000398898 (Evento nº 5)

Antônio de Ávila Júnior

DIRETOR(A) DE DIVISÃO

DIVISÃO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

Assinatura CONFIRMADA em 04/07/2023 às 14:23

CYBELLE SAAD SABINO DE FREITAS FARIA

DIRETORA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA.

SECRETARIA EXECUTIVA DA DIRETORIA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA

Assinatura CONFIRMADA em 04/07/2023 às 14:33

