

# 1. Documento: 10374-2020-4

## 1.1. Dados do Protocolo

**Número:** 10374/2020

**Situação:** Arquivado

**Tipo Documento:** Comunicação Interna - CI

**Assunto:** Imóveis - Obras de reforma e manutenção

**Unidade Protocoladora:** SEGPRES - SECRETARIA DE GESTAO PREDIAL

**Data de Entrada:** 20/04/2020

**Localização Atual:** SLDDC - SECAO DE LIQUIDACAO DE DESPESAS DE CUSTEIO

**Cadastrado pelo usuário:** DILSONCF

**Data de Inclusão:** 22/03/2021 11:49

**Descrição:** TR para Contratação de Empresa de Manutenção Predial - Regiões 6 e 7 - Belo Horizonte

## 1.2. Dados do Documento

**Número:** 10374-2020-4

**Nome:** 3 Estudo Preliminar Simplificado.pdf

**Incluído Por:** SECRETARIA DE GESTAO PREDIAL

**Cadastrado pelo Usuário:** DILSONCF

**Data de Inclusão:** 20/04/2020 15:01

**Descrição:** Estudo Preliminar Simplificado

## 1.3. Assinaturas no documento

Assinador/Autenticador	Tipo	Data
DILSON JOSE COUTO FILHO	Login e Senha	20/04/2020 15:01

---

**Documento Gerado em 20/04/2021 11:58:39**

As informações acima não garantem, por si, a validade da assinatura e a integridade do conteúdo dos documentos aqui relacionados. Para tanto, acesse a opção de Validação de Documentos no sistema e-PAD.



**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 3ª REGIÃO**  
**Secretaria de Gestão Predial**

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR PARA CONTRATAÇÕES**

**CADERNO 3**

**ESTUDO PRELIMINAR SIMPLIFICADO**

Unidade Demandante: Secretaria de Gestão Predial

Equipe de Planejamento:

Decisor:	Dilson José Couto Filho
Integrante demandante:	Unidades da Justiça do Trabalho localizadas em Belo Horizonte
Integrante Técnico:	Louise Costa Ferreira Righi Rodrigues, Luiz Fernando Rezende Ferreira
Integrante Administrativo:	

**DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA**

**Quais são as normas que disciplinam o objeto da contratação?**

- ABNT NBR 5674/2012: Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção
- ABNT NBR 15575/2013: Edificações habitacionais – Desempenho
- ABNT NBR 9050/2015: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos
- ABNT NBR 5626/1998: Instalação Predial de Água Fria
- ABNT NBR 5410/2008: Instalações elétricas de baixa tensão
- ABNT NBR 14565/2013: Cabeamento estruturado para edifícios comerciais e data centers
- ABNT NBR 9077: Saídas de emergência em edifícios
- ABNT NBR 16280/2015: Reformas em edificações – Sistemas de gestão de reformas – Requisitos
- ABNT NBR 5419/2015 (parte 1 a 4): Proteção contra descargas atmosféricas
- ABNT NBR 6118/2014: Projeto de estruturas de concreto – Procedimento
- ABNT NBR 10821(todas as partes): Esquadrias externas para edificações

**Há registro de ocorrências negativas ocorridas em contratações anteriores similares?**

- Dispêndio de horas de trabalho dos servidores da SEGPRES e de outras secretarias nas tratativas de renovação dos contratos, sendo que com prazos iniciais de 12 meses, anualmente faz-se necessária a preparação de novos Termos Aditivos (TA), cujos serviços envolvem, dentre outros: consulta ao contratado quanto ao interesse na manutenção do ajuste e negociação de preços; verificação e obtenção de documentos de situação regular diante de diversas entidades públicas, como também de análises de documentos contábeis, etc. Além dos servidores da Secretaria de Gestão Predial, estão



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 3ª REGIÃO Secretaria de Gestão Predial

envolvidos diretamente em cada formulação de TA os da Diretoria de Orçamento e Finanças (DOF), Diretoria de Administração (DADM), Assessoria de Ordenação e Despesa (ASOD), Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos (AJLC) e da Secretaria de Licitações e Contratos (SELC). Estima-se tempo médio de 45 dias, quando tudo ocorre sem nenhum embarço, para se tramitar 1 TA para renovação de vigência, não computados aí o tempo necessário para sua preparação/organização desse processo por parte dos servidores da SEGPRE. Temos também o tempo gasto com as tratativas dos processos de reajuste de preços anuais que não possuem datas coincidentes com o início das vigências.

- Falta de interesse das contratadas em assinar novos TA's para dar continuidade aos contratos por nova vigência. Os contratos de serviços de manutenção predial são do tipo continuado, com possibilidade de renovação por até 60 meses. No entanto, não é incomum que antes mesmo do término da 1ª vigência, o contratado já manifeste desinteresse na continuidade do contrato por mais 12 meses. Uma das principais alegações das empresas é a dificuldade de se cobrir os gastos com mão de obra, uma vez que a configuração dos contratos atuais permite somente o pagamento das horas de efetiva produtividade "in loco", não contemplando, por exemplo, aquelas necessárias para o traslado de um prédio para outro, ou mesmo de uma unidade a outra, das necessárias para realização de vistorias para definição de serviços, da disponibilidade em plantão durante o horário comercial aguardando a chegada de solicitações.
- Falta de previsão de profissional com experiência em serviços relativos a infraestrutura de dados/voz.
- Os prédios que fazem parte da Justiça do Trabalho em Belo Horizonte não estão, em sua maioria, localizados próximos uns dos outros. Assim sendo, as empresas envolvidas nos trabalhos se queixam da falta de ajuda de custo nos deslocamentos de uma unidade para outra.
- Atraso na apresentação de propostas para solução de problemas variados, principalmente quando há necessidade de subcontratação de empresas especializadas ou compra de insumos não especificados nas planilhas licitadas.
- Descontos excessivos no processo licitatório, gerando constantes desgastes com a fiscalização, uma vez que a empresa, para garantir o lucro, protela a execução de serviços que consideram menos lucrativos, o envio de orçamentos ou as soluções de problemas, dentre outros.
- Quantidade insuficiente de mão-de-obra disponibilizada pela contratada, gerando dificuldades diversas para início e término de serviços de manutenção preventiva, corretiva e programada, ocasionando desgastes com a Fiscalização do contrato e áreas demandantes.
- Atraso no atendimento das solicitações de serviços de manutenção predial, principalmente os corretivos e programados.
- Falta de administração das solicitações colocadas no Sistema, como agendamentos e fechamentos de serviços executados.
- Execução de serviços através de empresas notadamente sem infraestrutura profissional / operacional suficiente para atender demandas simultâneas em unidades distintas do Tribunal, gerando inúmeras solicitações sem o devido atendimento.



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 3ª REGIÃO Secretaria de Gestão Predial

### Quais ações podem ser adotadas para evitar a repetição das ocorrências negativas supracitadas?

- Contratação com prazo inicial estimativo de 30 meses, com possibilidade de renovação por igual período. Assim, os serviços que envolvem a formulação de Termos Aditivos anuais passariam a ocorrer a cada 30 meses.
- Pagamento integral de do serviço de Manutenção Gerencial e Execução de Atividades Ordinárias (MGAO), constituída de equipe mínima composta por: 3 encarregados/Técnicos, que exercerão a função de gestores técnicos/administrativos do Contrato, sendo 1 destes profissionais o líder da equipe; 2 oficiais eletricitas, no mínimo 1 destes oficiais também deverá ter experiência em instalações de voz e dados; e 4 oficiais gerais.

A apropriação do MGAO visa possibilitar o pagamento das horas dos oficiais alocados pela Contratada para execução dos serviços ordinários de forma integral, de forma a remunerar não apenas as horas efetivamente computadas nos Relatórios de Medição com os serviços de manutenção corretiva, preventiva, emergencial e programada, como também aquelas em que exercem o plantão técnico e ficam à disposição do Tribunal aguardando a chegada de solicitações, adquirindo insumos, transitando de um prédio para outro, dentre outras não pagas por não estarem previstas no modelo do Contrato atual, 19SR016. A não previsão do pagamento dessas horas é fator de constantes reclamações por parte das empresas contratadas e, conseqüentemente, do não interesse na renovação dos contratos, como foi o caso do Contrato 19SR016.

A previsão de 3 encarregados também mitigará os problemas que surgem com a falta de gerenciamento do Sistema.

- Inclusão no MGAO de parcela de ajuda de custo para os deslocamentos realizados entre os imóveis do TRT localizados em Belo Horizonte, contemplados no escopo do Contrato, para execução de serviços de manutenção predial. Os prédios que compõem a Justiça do Trabalho em Belo Horizonte estão localizados em diversos pontos da capital, com distância média de 8km entre eles, considerando ida e volta do prédio localizado na Mato Grosso 400 até unidades da Av. Contorno, Pedro II e Amazonas. Os prédios localizados na Goitacazes e Augusto de Lima são próximos da Mato Grosso 400.
- Contratação de empresa especializada em manutenção predial que possua infraestrutura operacional / profissional suficiente para garantir atendimento simultâneo de serviços corretivos, emergenciais e programados com qualidade e agilidade nos prédios da Justiça do Trabalho em Belo Horizonte, sem negligenciar os serviços preventivos já programados.
- Previsão da possibilidade de apropriação de mão-de-obra suplementar à prevista na equipe mínima do MGAO para execução de atividades de maior porte, subcontratações e/ou contratação de profissional especializado, para dar suporte quando a equipe mínima estiver envolvida em outras atividades, etc.
- Previsão de possibilidade de pagamento dos serviços executados pela equipe do MGAO quando realizados fora do horário comercial (8:00 às 18:00), em finais de semana ou em feriados nacionais e estaduais. Não poderá ser considerado serviços extraordinários aqueles executados nos recessos e feriados próprios da Justiça do Trabalho.
- Manutenção do Acordo de Nível de Serviços, com atuação mais rigorosa por parte da fiscalização.

### Qual a justificativa para a contratação?

- Dar continuidade ao atendimento das demandas e solicitações de manutenção advindas dos prédios da Justiça do Trabalho em Belo Horizonte, das vistorias realizadas pela equipe técnica da Secretaria de



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 3ª REGIÃO Secretaria de Gestão Predial

Gestão Predial 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 do Tribunal.

### **A contratação está alinhada com o planejamento estratégico e de compras do TRT3?**

- Sim:
  - Assegurar um ambiente saudável e seguro
  - Garantir infraestrutura adequada

### **Quais os requisitos necessários para o atendimento da necessidade?**

- Contratação de empresa especializada em manutenção predial que possua infraestrutura operacional / profissional suficiente para garantir atendimento simultâneo de serviços corretivos e emergenciais, com qualidade e agilidade nas unidades da JT distribuídas na Capital, sem negligenciar os serviços preventivos já programados.
- Possibilidade de contratação com prazo inicial estimado de até 30 meses.
- Incluir parcela de MGAO, que inclui: 3 encarregados, 2 oficiais eletricitista e 4 oficiais gerais, ajuda de custo para deslocamento dentro de BH.
- Melhorias nos serviços de gerenciamento, com exigência de experiência mínima de 12 meses (24 meses para o profissional líder) como gerente/encarregado/supervisor em manutenção predial ou obras.
- A empresa deverá possuir recursos para fornecimento de insumos e maquinários, em quantidade e qualidade, para o atendimento das demandas.

### **Quais os critérios de sustentabilidade aplicáveis ao objeto?**

Deverão ser observadas as orientações técnicas contidas na IN nº 01/10 do MPOG/SLTI e no “Guia de Prático” para inclusão de critérios de sustentabilidade nas contratações de bens e serviços no âmbito da Justiça do Trabalho de primeiro e segundo grau, aprovado pela Resolução nº 103, de 25 de maio de 2012, pelo Conselho Superior da Justiça do Trabalho, especificamente o item “III – OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA” e com ênfase em alguns itens:

- Não geração, redução, reutilização, reciclagem e tratamento dos resíduos sólidos, bem como disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos.  
Utilização de andaimes e escoras, preferencialmente metálicos, ou de material que permita a reutilização.
- A madeira utilizada na edificação ou no canteiro de obras deve ser de origem legal, e proveniente de manejo florestal responsável ou reflorestamento, comprovada mediante apresentação do certificado de procedência da madeira (DOF).
- Emprego de tintas à base de água, livre de compostos orgânicos voláteis, sem pigmentos à base de metais pesados, fungicidas sintéticos ou derivados de petróleo.
- Utilização de outros materiais em substituição ao asbesto/amianto.



**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 3ª REGIÃO**  
**Secretaria de Gestão Predial**

- Utilização de equipamentos economizadores de água, com baixa pressão, tais como torneiras com arejadores, com sensores ou de fechamento automático, sanitários com sensores.
- Aquisição preferencial por lâmpadas LED, com selo PROCEL de economia e energia.
- Armazenamento de lâmpadas atendendo os critérios ambientais. Descarte somente através de Empresas especializadas, com emissão de certificados.
- Aquisição de pilhas ou baterias que contenham informações de que atendem ao art.14 da Resolução nº 401/2008- CONAMA.
- Verificação da legislação local para o recolhimento de pilhas e baterias.
- Uso de válvulas de descarga com duplo acionamento.
- Para comprovação dos componentes da fórmula química dos produtos, observar a rotulagem, que é obrigatória e testada pela ANVISA.

**Há necessidade de que a atual contratada transfira conhecimento, técnicas ou tecnologias para a nova contratada?**

- Sim, em alguns casos específicos pode ser que haja essa necessidade.

**Quais as soluções disponíveis no mercado (produtos, fornecedores, fabricantes, etc.) que atendem aos requisitos especificados?**

- Empresa especializada em manutenção predial, para execução de serviços de manutenção predial, adaptações e serviços comuns de engenharia, com fornecimento de serviços, mão-de-obra, materiais e demais insumos.

**Caso a quantidade de fornecedores seja restrita, quais são os requisitos que limitam a participação? Estes requisitos são realmente indispensáveis?**

- Não há restrição de fornecedores no mercado.

**Qual o método utilizado para estimar as quantidades a serem contratadas? Como este método está documentado?**

Critérios para estabelecimento de quantitativos por ano (estimativo):

- 1) Insumos e serviços baseados na licitação do PE 09/2019 que deu origem ao Contrato 19Sr016.
- 2) Quantidades unitárias de insumos, exceto mão de obra:

Método utilizado: Histórico de consumo do TRT obtido através da média de consumo dos períodos: 2015-2016 / 2016-2017/2017-2018 até maio, com arredondamento para cima ou para baixo (projetos), de forma a não obter números fracionados quando da passagem para 30 meses. Para itens com quantidade de consumo igual a 0, foi estimado mínimo de 1 unidade ano.

- Foi previsto quantitativo maior para insumos relacionados a lâmpadas LED (tubular e bulbo) e pintura, tendo como objetivo atender plano de metas estabelecido para a SEGPRE: substituição de todas as lâmpadas convencionais por LED em todas os prédios próprios do Tribunal e de cumprir a meta que trata de manutenção ampliada em imóveis próprios, especialmente os ed. Sede, Anexo e rua Curitiba. Foi previsto aumento em torno 50% de serviços relacionados a melhorias em revestimento (pintura,



**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 3ª REGIÃO**  
**Secretaria de Gestão Predial**

emassamento). O aumento na quantidade desses serviços não significa que não serão executados outros tipos de intervenções, como por exemplo, melhorias em telhados, na rede elétrica do imóvel, etc.

- Foram excluídos alguns insumos relativos a persianas, filtro para exaustor Airkeep, etiquetas de cabos lógicos e item de recolocação de piso em tábuas de madeira. Alguns itens de persiana permaneceram com estimativa de 10% em relação à licitação passada, já que estamos em estudos para um contrato específico. Foram zerados os insumos relativos à manutenção em sistemas de prevenção e combate a incêndio, já que possuímos contrato próprio para a capital.

- Para ajustar a planilha de formação de preços às planilhas mais atuais do SINAPI/SETOP, alguns descritivos sofreram alteração.

3) Quantidades unitárias de mão de obra (unidade=horas):

Para o eletricista, oficial, pintor e ajudante: foi previsto quantitativo mínimo de 7 meses de trabalho, 8 horas diárias, para equipe suplementar. Para o vigilante adotou-se 5 dias de trabalho ano, 8 horas diárias. Demais oficiais permaneceram com a previsão da última licitação ou do histórico. A previsão é de que os demais serviços sejam executados pela mão de obra contemplada no item MGAO.

Anexo 8 – Rotinas de manutenção Preventivas, tempos - 2020 - Memória de Cálculo.

Anexo 11 – Memória de Cálculo das Quantidades.

• Os quantitativos podem variar em quantidade, serviços e insumos, tendo em vista o transcorrer do Contrato e as demandas que efetivamente possam vir a surgir.

4) Composição do item MGAO:

- Composição do item MGAO:

COMPOSIÇÃO MGAO (Manutenção Geral e Carro Oficina)			
Oficial Geral (ref. Bombeiro) x 4	88267	R\$	14.628,92
Eletricista (com periculosidade) x 2	88264	R\$	9.353,82
Encarregado. (ref. Técnico Edificações) x 2	100534	R\$	11.587,68
Encarregado Lider. (ref. Encarregado Geral de Obra) x 1	93572	R\$	7.298,40
Deslocamento em BH - Ajuda de Custo	Composição	R\$	541,50
Total Mês			43.410,32
Total Mês com BDI 24%			53.828,79

- Composição eletricista mês com adicional de periculosidade:

03.SEDI.ECOM.029/01	88264	ELETRICISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	Mês	Encargos Complementares	Periculosidade
INSUMO	40918	ELETRICISTA	Mês	1,0000000	911,98
INSUMO	40862	ALIMENTACAO - MENSALISTA (COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	3.039,93
INSUMO	40861	TRANSPORTE - MENSALISTA (COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	155,51
INSUMO	40863	EXAMES - MENSALISTA (COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	151,32
INSUMO	40864	SEGURO - MENSALISTA (COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	65,94
INSUMO	43472	FERRAMENTAS - FAMILIA ELETRICISTA - MENSALISTA (ENCARGOS COMPLEMENTARES - COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	13,07
INSUMO	43496	EPI - FAMILIA ELETRICISTA - MENSALISTA (ENCARGOS COMPLEMENTARES - COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	103,89
COMPOSICAO	95332	CURSO DE CAPACITAÇÃO PARA ELETRICISTA (ENCARGOS COMPLEMENTARES) - MENSALISTA - 95332 - 0,0257 DA HORA. Cálculo: 0,0257xR\$3.039,93x0,770235	Mês	1,0000000	175,10
				R\$	4.676,91



**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 3ª REGIÃO**  
**Secretaria de Gestão Predial**

- Composição eletricista hora com adicional periculosidade de 30%:

03.SEDI.ECOM.029/01	88264	ELETRICISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	Codf		
INSUMO	2436	ELETRICISTA	H	1,30	17,14	22,28
INSUMO	37370	ALIMENTACAO - HORISTA (COLETADO CAIXA)	H	1,0000000	0,82	0,82
INSUMO	37371	TRANSPORTE - HORISTA (COLETADO CAIXA)	H	1,0000000	0,80	0,80
INSUMO	37372	EXAMES - HORISTA (COLETADO CAIXA)	H	1,0000000	0,35	0,35
INSUMO	37373	SEGURO - HORISTA (COLETADO CAIXA)	H	1,0000000	0,07	0,07
INSUMO	43460	FERRAMENTAS - FAMILIA ELETRICISTA - HORISTA (ENCARGOS COMPLEMENTARES - COLETADO CAIXA)	H	1,0000000	0,55	0,55
INSUMO	43484	EPI - FAMILIA ELETRICISTA - HORISTA (ENCARGOS COMPLEMENTARES - COLETADO CAIXA)	H	1,0000000	0,93	0,93
COMPOSICAO	95332	CURSO DE CAPACITAÇÃO PARA ELETRICISTA (ENCARGOS COMPLEMENTARES) - HORISTA	H	1,0000000	0,44	0,44

R\$ 26,24

- Composição o oficial geral:

03.SEDI.ECOM.032/01	88267	ENCANADOR OU BOMBEIRO HIDRÁULICO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	Mês		Encargos Complementares
INSUMO	40928	ENCANADOR OU BOMBEIRO HIDRAULICO	Mês	1,0000000	3.039,93
INSUMO	40862	ALIMENTACAO - MENSALISTA (COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	155,51
INSUMO	40861	TRANSPORTE - MENSALISTA (COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	151,32
INSUMO	40863	EXAMES - MENSALISTA (COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	65,94
INSUMO	40864	SEGURO - MENSALISTA (COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	13,07
INSUMO	43473	FERRAMENTAS - FAMILIA ENCANADOR - MENSALISTA (ENCARGOS COMPLEMENTARES - COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	45,78
INSUMO	43497	EPI - FAMILIA ENCANADOR - MENSALISTA (ENCARGOS COMPLEMENTARES - COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	156,65
COMPOSICAO	95335	CURSO DE CAPACITAÇÃO PARA ENCANADOR OU BOMBEIRO HIDRÁULICO (ENCARGOS COMPLEMENTARES) - MENSALISTA - 95335 - 0,0124 DA HORA. Cálculo: 0,0124xR\$3.039,93x0,770235	Mês	1,0000000	29,03

R\$

3.657,23

- Relação dos cursos por hora x mensal:

Referência	Curso h	Curso m	Relação
Encarregado	0,0146	0,0112	0,767123
Engenheiro	0,0079	0,0061	0,772152
Almoxarife	0,0035	0,0027	0,771429
Média			0,770235

- Composição oficial geral:

03.SEDI.ECOM.032/01	88267	ENCANADOR OU BOMBEIRO HIDRÁULICO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	Mês		Encargos Complementares
INSUMO	40928	ENCANADOR OU BOMBEIRO HIDRAULICO	Mês	1,0000000	3.039,93
INSUMO	40862	ALIMENTACAO - MENSALISTA (COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	155,51
INSUMO	40861	TRANSPORTE - MENSALISTA (COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	151,32
INSUMO	40863	EXAMES - MENSALISTA (COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	65,94
INSUMO	40864	SEGURO - MENSALISTA (COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	13,07
INSUMO	43473	FERRAMENTAS - FAMILIA ENCANADOR - MENSALISTA (ENCARGOS COMPLEMENTARES - COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	45,78
INSUMO	43497	EPI - FAMILIA ENCANADOR - MENSALISTA (ENCARGOS COMPLEMENTARES - COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	156,65
COMPOSICAO	95335	CURSO DE CAPACITAÇÃO PARA ENCANADOR OU BOMBEIRO HIDRÁULICO (ENCARGOS COMPLEMENTARES) - MENSALISTA - 95335 - 0,0124 DA HORA. Cálculo: 0,0124xR\$3.039,93x0,770235	Mês	1,0000000	29,03

R\$

3.657,23





**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 3ª REGIÃO**  
**Secretaria de Gestão Predial**

- Composição custo deslocamentos internos:

Rotas	Ida e Volta	Quant. Mês	Total Mês	Fonte Setop
	Km	Unid.	Km	R\$1,13
<b>Mato Grosso 400 - Contorno 4631</b>	9,60	44	422,40	477,31
<b>Mato Grosso 400 - Pedro II 4550</b>	9,60	4	38,40	43,39
<b>Mato Grosso 400 - Amazonas 3010</b>	4,60	4	18,40	20,79
			479,20	R\$ 541,50
				Mês

Fonte: Google Maps

- Tabelas SINAPI, referência DEZEMBRO de 2019, de serviços, insumos e de composições analíticas, praça Minas Gerais.
- Tabelas SETOP-MG, referência NOVEMBRO de 2019, de serviços e de composições analíticas, praça Região Central de Minas Gerais.
- Preços de mercado, cotados eletronicamente através de sites de lojas e fornecedores, contendo endereço, data e horário de pesquisa; contatos telefônicos, contendo telefone, data e nome do contato em cada estabelecimento pesquisado; através de orçamentos encaminhados ao TRT-3ª Região por e-mail.

**Há necessidade de insumos cuja previsibilidade não seja possível neste momento? Quais mecanismos devem ser incluídos no TR para tratar desta questão?**

- Sim. Deve ser incluído no TR que os itens que não constarem nas planilhas contratadas, sejam oriundos do SINAPI, SETOP e mercado deverão receber o mesmo desconto dado na licitação. No caso de itens de mercado deverão ser adotados critérios para aferição de preços para insumos e serviços. Também deve constar do TR que os quantitativos estimados podem variar no curso da execução dos contratos, em razão da imprevisibilidade do objeto, do número de prédios atendidos, das diversas características dos imóveis e das situações de emergência e excepcionais que ocorrem durante a vigência, ou seja, a execução dos contratos não estará restrita à quantidade especificada para cada item de serviço, mas sim ao seu preço unitário e ao valor máximo global.

**Há contratações similares feitas por outras entidades que possam ser usadas como fonte para pesquisa de novas metodologias, tecnologias ou inovações?**

- Sim.

**Qual é a descrição do objeto suficiente para que a contratação produza os resultados pretendidos pela Administração?**

a- A especificação de serviços apresentada a seguir refere-se ao Contrato de manutenção preventiva e corretiva predial, adaptações e serviços comuns de engenharia a ser firmado entre o TRT 3ª Região – Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região e empresa especializada, pelo período constante na alínea “b”, a partir da assinatura do Contrato, para execução nos imóveis existentes e futuros do TRT, próprios ou alugados/cedidos, de acordo com o lote licitado listado na alínea “d”, com fornecimento de serviços, de mão-de-obra, materiais e demais insumos.

b- O prazo inicial estimativo para este Contrato será de **30 meses**, contado a partir de sua assinatura. Há a possibilidade



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 3ª REGIÃO Secretaria de Gestão Predial

de renovação por igual período no máximo, respeitando os limites legais. O início efetivo dos trabalhos se dará a partir da Ordem de Início (OI) concedida pela SEGRE, que ocorrerá até 30 dias após a assinatura do Contrato. Na renovação deste instrumento, a OI será automática e estará sempre vinculada ao primeiro dia de vigência.

c- Esta especificação será licitada em lote único correspondente à área geográfica específica do estado de Minas Gerais, compreendendo todos os serviços e insumos que constarem nas tabelas TRT, SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, obtidas no endereço [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br) e subsidiariamente os serviços constantes nas planilhas de preços SETOP – Secretaria de Estado de Transportes e Obras Públicas de Minas Gerais, [www.transportes.mg.gov](http://www.transportes.mg.gov), ou outra fonte de dados que atenda às Resoluções CSJT nº 070/2010 e CNJ 114/2010, todas as bases de preços referenciadas na praça Belo Horizonte-MG.

d- Lote Único e Região: Anexo 1.

### **Qual o maior nível de parcelamento da solução? Justifique.**

- 1) É tecnicamente viável dividir a solução? NÃO. A solução já se encontra dividida.
- 2) É economicamente viável dividir a solução? NÃO. A solução já se encontra dividida.
- 3) Não há perda de escala ao dividir a solução? NÃO. A solução já se encontra dividida.
- 4) Há o melhor aproveitamento do mercado e ampliação da competitividade ao dividir a solução? NÃO. A solução já se encontra dividida.

### **Quais são os benefícios diretos e indiretos a serem produzidos com a contratação?**

- Garantir a execução de serviços de manutenção das instalações prediais do TRT, auxiliando na promoção da integridade, funcionalidade, acessibilidade, conforto aos usuários e conservação do patrimônio público e na continuidade dos serviços jurisdicionais.

### **Quais as providências para adequar o ambiente organizacional em que a solução será implantada? Quais serão os agentes responsáveis por esta adequação?**

- Não tem impacto no ambiente organizacional.

### **Qual a equipe e a estratégia de fiscalização adequada ao objeto?**

- A fiscalização será exercida por engenheiros do quadro da Secretaria de Gestão Predial através de inspeções a qualquer tempo.

### **Haverá necessidade de capacitação para a equipe de fiscalização?**

- A participação em treinamentos técnicos voltados para o objeto do contrato é recomendável.



**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 3ª REGIÃO**  
**Secretaria de Gestão Predial**

**Haverá necessidade de contratação de serviços de suporte à fiscalização?**

- Não.

**Qual o prazo limite para a conclusão da contratação?**

- 22 de julho de 2020 contrato assinado e início dos serviços.

**Quais as medidas necessárias para buscar a conclusão da contratação em tempo hábil?**

- Análise do Termo de Referência e demais anexos e encaminhamento para as demais unidades para dar continuidade ao processo licitatório.

**LEVANTAMENTO DE RISCOS ESPECÍFICOS (Gerenciamento de Riscos)**

- A planilha de gestão de riscos está anexada apartada desse documento

**PESQUISA DE PREÇOS DE MERCADO**

**É viável realizar a pesquisa de mercado?**

- Sim. Para os itens que não constarem nas planilhas oficiais SINAPI / SETOP.

**É adequada a pesquisa de preços por meio da técnica Composição de Custos Unitários + BDI?**

- Sim.

**No caso de utilização da Composição de Custos Unitários + BDI, quais as fontes de preços a serem usadas e qual a justificativa para sua escolha?**

- Planilhas oficiais SINAPI, SETOP e mercado, conforme determinações do Decreto Federal nº 7.983/13 e LDO 2013 – Lei 12.708/12, IN 5, de 27 de junho de 2014 e suas alterações, Resoluções CSJT nº 070/2010 e CNF 114/2010.

**É adequada a pesquisa de preços pela técnica de avaliação de preços praticados no mercado pelo próprio fornecedor?**

- Não.

**No caso de preços praticados pelo próprio fornecedor, há parâmetros que permitam aferir sua razoabilidade?**

- Não se aplica.



**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 3ª REGIÃO**  
**Secretaria de Gestão Predial**

**É adequada a pesquisa de preços praticados pelo mercado?**

- Sim. Para os itens que não constarem nas planilhas oficiais SINAPI / SETOP.

**Foram encontrados preços de objetos similares no Pannel de Preços?**

- Foi aplicado apenas para itens relacionados ao fornecimento e instalação de persianas. O Contrato de manutenção predial em tela possui características particulares para atendimento das unidades prediais da Justiça do Trabalho em Minas Gerais, como também prazos de atendimento, Acordos de Nível de Serviços específicos, dentre outros requisitos.

**Foram encontrados preços de objetos similares em contratações públicas não suportadas pelo Comprasnet (ex. Bancos de Preços ou sites de outros órgãos) em contratações cuja vigência tenha se expirado há menos de 180 dias?**

- Não se aplica. O Contrato de manutenção predial em tela possui características particulares para atendimento das unidades prediais da Justiça do Trabalho em Minas Gerais, como também prazos de atendimento, Acordo de Nível de Serviços específico, dentre outros requisitos.

**Foram encontrados preços de objetos similares ofertados na internet?**

- Não se aplica.

**Foram obtidos preços diretamente junto aos fornecedores?**

- Sim.

**Há outras formas de pesquisa de preços que possam ser utilizadas?**

- Para a orçamentação dos itens de mercado foi utilizado como parâmetro a IN nº 5 de abril de 2014.

**Há variações significativas entre os preços obtidos que justifiquem a desconsideração de algum deles?**

- Os preços com variações significativas foram desconsiderados.

**MAPA COMPARATIVO DE PREÇOS OU PESQUISA DE PREÇOS DE MERCADO**

- Anexo: Fontes de Preços Unitários – Contratação 1 lote

**LEVANTAMENTO DE RISCOS ESPECÍFICOS:**

- Anexo: Registro dos Riscos



**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 3ª REGIÃO**  
**Secretaria de Gestão Predial**

**A PARTIR DAQUI, APENAS PARA CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS**

**AVALIAÇÃO ACERCA DA ESSENCIALIDADE E CONTINUIDADE DOS SERVIÇOS**

Trata-se de obrigação de fazer, ainda que eventuais entregas de materiais constituam obrigação acessória?

- Sim. Trata-se de serviços de caráter continuado

A necessidade do serviço se prolonga no tempo, de modo que não é possível vislumbrar seu encerramento, sendo necessária a renovação do contrato em longo prazo?

- Sim

Eventual falta do serviço pode impactar negativamente na atividade fim da unidade ou em serviço por ela prestado?

- Sim

A solução ou parcela da solução constitui um serviço continuado?

- Sim.

Em caso de serviço continuado, qual a duração inicial e a duração máxima do contrato?

- Duração inicial: 30 meses
- Duração máxima: 60 meses

**DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE**

É viável, justificada com base nos elementos técnicos anteriores.

**ASSINATURA DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO**

Integrante demandante:	Servidores e usuários das unidades da Justiça do Trabalho localizados em Belo Horizonte
Integrante Técnico:	Dilson José Couto Filho, Louise Costa Ferreira Righi Rodrigues,
Integrante Administrativo:	