



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



HUDSON LUIZ  
GUIMARÃES  
24/04/2025 15:29

**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO**  
**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR PARA CONTRATAÇÕES**

**CADERNO 3**  
**ESTUDO PRELIMINAR SIMPLIFICADO**

Unidade Demandante: Secretaria de Gestão Predial

Equipe de Planejamento:

Decisor:	Hudson Luiz Guimarães
Integrante demandante:	Unidades da Justiça do Trabalho em Minas Gerais
Integrante Técnico:	Marcone Dimitrov Souza Cardoso
Integrante Administrativo:	Rogéria Beatriz de Oliveira Borges

**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 14565/2019: Cabeamento estruturado para edifícios comerciais e data centers.
- ABNT NBR 9077/2001: 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 10821/2017 (todas as partes): Esquadrias externas para edificações.

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



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 3ª REGIÃO

### Secretaria de Gestão Predial

- Dispêndio de horas de trabalho dos servidores da SEGPRE 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 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 60 dias, quando tudo ocorre sem nenhum embaraço, 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.
- 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 equipe de 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 de Gestão Predial", 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, Fórum e Varas, gerando inúmeras solicitações sem o devido atendimento.

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



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 3ª REGIÃO

### Secretaria de Gestão Predial

- 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.
- 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 nas unidades da JT distribuídas na região, sem negligenciar os serviços preventivos já programados.
- Adoção de planilha de custos com previsão de pagamento integral de equipe mínima mensal composta por 1 encarregado (técnico em edificações), 1 oficial eletricista e 1 oficial geral (bombeiro) (MGCO). Esse serviço será responsável pelo gerenciamento local do Contrato em cada cidade, execução das intervenções ordinárias preventivas, corretivas, emergenciais e programadas, pela administração regional do contrato, pelas prestações de informações que se fizerem necessárias, pelo plantão técnico, pelas subcontratações necessárias, pelo gerenciamento local da mão-de-obra, pela elaboração de orçamentos, dentre outras.
- Colocar previsão no contrato da possibilidade de apropriação de mão de obra suplementar à prevista na equipe mínima, bem como de extraordinárias, para execução dos serviços de manutenção, como os de maior porte e os atendimentos emergenciais. Exemplos de casos que serão admitidas contratações suplementares e serviços extraordinários: serviços de maior porte, atendimentos emergenciais em cidade diversa da cidade polo, subcontratações, contratação de profissional especializado, contratação de mão de obra para dar suporte quando a equipe mínima estiver envolvida em outras atividades, etc. Serviços extraordinários serão os executados pela equipe mínima fora do horário comercial.
- Contratação de serviços continuados, com prazo de 30 meses, com valor global da empreitada, estimativo para 30 meses e possibilidade de renovação por até 60 meses, considerando o valor global contratual atualizado para o 2º período de 30 meses, independentemente do valor efetivamente pago no decorrer de sua 1ª vigência.
- Pagamento integral de equipe mínima composta por: 1 encarregado (técnico em edificações), 1 oficial eletricista e 1 oficial geral (bombeiro), denominada MGCO, com possibilidade de apropriação de mão de obra em casos específicos.
- Manutenção do Acordo de Nível de Serviços, com atuação mais rigorosa por parte da Fiscalização.
- Previsão da possibilidade de apropriação de mão-de-obra suplementar à prevista na equipe mínima do MGCO 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 MGCO 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.

#### Qual a justificativa para a contratação?

Dar continuidade ao atendimento das demandas e solicitações de manutenção predial advindas dos Fóruns e das Varas do Trabalho e demais prédios, das vistorias realizadas pela equipe técnica da Secretaria de Gestão Predial e dos serviços de caráter periódico, preventivos ou emergenciais, suprindo 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 da Justiça do Trabalho.



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 3ª REGIÃO

### Secretaria de Gestão Predial

#### 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 profissional/operacional suficiente para garantir atendimento simultâneo de serviços corretivos e emergenciais, com qualidade e agilidade nas unidades da JT distribuídas nas regiões, sem negligenciar os serviços preventivos já programados.
- Possibilidade de contratação com prazo estimado de até 30 meses.
- Incluir parcela com pagamento integral de equipe mínima (1 encarregado, 1 oficial eletricista e 1 oficial geral)
- Melhorias nos serviços de gerenciamento que deverão ser conduzidos por profissional com experiência mínima de 12 meses como gerente/encarregado em manutenção predial ou obras, conforme composição.
- Os profissionais eletricistas e oficiais deverão possuir experiência em manutenção predial mínima de 12 meses.
- A empresa deverá possuir cadastro de profissionais locais para atendimento das solicitações emergenciais e corretivas que comprometerem a segurança e funcionamento da prestação dos serviços jurisdicionais.
- 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 Prático” para inclusão de critérios de sustentabilidade nas contratações de bens e serviços no âmbito da Justiça do Trabalho de primeiro e segundo graus, 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).



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 3ª REGIÃO

### Secretaria de Gestão Predial

- 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.
- 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 de 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:

- 1) Quantidades unitárias de insumos, exceto mão de obra, deslocamentos, MGCO e diárias:

- Método utilizado: Histórico de consumo do TRT, nos contratos anteriores, obtido através da média de consumo dos períodos: 2019/2020/2021, com arredondamento para cima, de forma a não obter números fracionados. Para itens com quantidade de consumo igual a 0, foi estimado mínimo de 3 unidades.
- Foram excluídos insumos relativos a persianas, tendo em vista a contratação de empresa especializada para esse fim, e outros em desuso. Foram acrescentados novos itens de forma a se adequar ao novo modelo de contratação.



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

- Itens necessários à implantação de acessibilidade, economia de energia elétrica e melhorias nos prédios tiveram seus quantitativos aumentados.
  - 2) Quantidades unitárias de mão de obra:
    - 3) Para o eletricista, oficial e ajudante: foi previsto quantitativo mínimo suplementar à prevista na equipe mínima para execução dos serviços de manutenção, como os de maior porte, os atendimentos emergenciais. Exemplos de casos que serão admitidas contratações suplementares: serviços de maior porte, atendimentos emergenciais em cidade diversa da cidade polo, subcontratações, contratação de profissional especializado, contratação de mão de obra para dar suporte quando a equipe mínima estiver envolvida em outras atividades, etc.
    - 4) Quantidades unitárias estimadas para os itens que compõem o serviço de MGCO, diárias e deslocamento:
  - Composição do item MGCO

Descrição	Referência SINAPI – 05/2022 19/05/2022 (Desonerado)	Valor
Bombeiro	88267	R\$ 4.265,55
Eletricista	88264	R\$ 5.712,39
Encarregado	100534	R\$ 5.848,94
<b>Total</b>		<b>R\$ 15.826,88</b>

Composição oficial 01 – bombeiro

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	3.045,61
INSUMO	40862	ALIMENTACAO - MENSALISTA (COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	266,06
INSUMO	40861	TRANSPORTE - MENSALISTA (COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	144,98
INSUMO	40863	EXAMES - MENSALISTA (COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	152,35
INSUMO	40864	SEGUR - MENSALISTA (COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	11,80
INSUMO	43473	FERRAMENTAS - FAMILIA ENCANADOR - MENSALISTA (ENCARGOS COMPLEMENTARES - COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	60,93
INSUMO	43497	EPI - FAMILIA ENCANADOR - MENSALISTA (ENCARGOS COMPLEMENTARES - COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	177,43
COMPOSICAO	95335	CURSO DE CAPACITAÇÃO PARA ENCANADOR OU BOMBEIRO HIDRÁULICO (ENCARGOS COMPLEMENTARES) - MENSALISTA - 95335 - 0,25 DA HORA. Cálculo: 0,25xR\$3.045,61x0,533734	Mês	1,0000000	406,39
					<b>4.265,55</b>



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

Composição oficial 02 – eletricista

03.SEDI. ECOM.029/01	88264	ELETRICISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	Mês		Encargos Complementares	
INSUMO	40918	ELETRICISTA	Mês	1,0000000	3.045,61	913,683
INSUMO	40862	ALIMENTACAO - MENSALISTA (COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	266,06	
INSUMO	40861	TRANSPORTE - MENSALISTA (COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	144,98	
INSUMO	40863	EXAMES - MENSALISTA (COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	152,35	
INSUMO	40864	SEGURO - MENSALISTA (COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	11,80	
INSUMO	43472	FERRAMENTAS - FAMILIA ELETRICISTA - MENSALISTA (ENCARGOS COMPLEMENTARES - COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	147,23	
INSUMO	43496	EPI - FAMILIA ELETRICISTA - MENSALISTA (ENCARGOS COMPLEMENTARES - COLETADO CAIXA)	Mês	1,0000000	201,65	
COMPOSICAO	95332	CURSO DE CAPACITAÇÃO PARA ELETRICISTA (ENCARGOS COMPLEMENTARES) - MENSALISTA - 95332 - 0,0266 DA HORA. Cálculo: 0,51xR\$3.045,61x0,533734	Mês	1,0000000	829,03	
					5.712,39	

Oficial eletricista - Composição adicional periculosidade

03.SEDI. ECOM.029/01	88264	ELETRICISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	Codf		
INSUMO	2436	ELETRICISTA	H	1,30	17,20	22,36
INSUMO	37370	ALIMENTACAO - HORISTA (COLETADO CAIXA)	H	1,0000000	1,41	1,41
INSUMO	37371	TRANSPORTE - HORISTA (COLETADO CAIXA)	H	1,0000000	0,77	0,77
INSUMO	37372	EXAMES - HORISTA (COLETADO CAIXA)	H	1,0000000	0,81	0,81
INSUMO	37373	SEGURO - HORISTA (COLETADO CAIXA)	H	1,0000000	0,06	0,06
INSUMO	43460	FERRAMENTAS - FAMILIA ELETRICISTA - HORISTA (ENCARGOS COMPLEMENTARES - COLETADO CAIXA)	H	1,0000000	0,78	0,78
INSUMO	43484	EPI - FAMILIA ELETRICISTA - HORISTA (ENCARGOS COMPLEMENTARES - COLETADO CAIXA)	H	1,0000000	1,07	1,07
COMPOSICAO	95332	CURSO DE CAPACITAÇÃO PARA ELETRICISTA (ENCARGOS COMPLEMENTARES) - HORISTA	H	1,0000000	0,51	0,51
					27,77	

• Deslocamentos e diárias (vide Anexo 8)

Montes Claros	Área (m²)	Distância até Pólo	Preventiva	Rotas	Kms	Dias Prev. Rota	Diárias - 3 profissionais	Semanas	Tempo - h	Tempo - Fração	Tempo Semanal (inclusive deslocamento)	Tempo Total (inclusive deslocamento)	Média Tempo Deslocamento Km/h	
Araçuaí (1)	615	333	3	MOC - Januária - MOC	340	2,0	2	0,5	4h55m	4,92	20,92	83,67	69,15	
Curvelo (1)	416	259	2	MOC - Diamantina - Monte Azul - MOC	941	4,0	4	1	11h39m	13,15	45,15	180,60	71,56	
Diamantina (1)	250	227	2	MOC - Curvelo - MOC	515	2,0	2	0,5	6h52m	6,87	22,87	91,47	75,00	
Januária (1)	227	170	2	MONTES CLAROS	-	5,0	0	10	0,00	0,00	40,00	160,00		
Monte Azul (1)	433	246	2	MOC - Unaí - Paracatu - MOC	1.147	4,0	4	1	14h28m	14,47	46,47	185,87	79,29	
Montes Claros (3)	3.672	0	5	MOC - Pirapora - MOC	343	3,0	3	1	14h38m	4,63	28,63	114,53	74,03	
Paracatu (1)	330	479	2	MOC - Araçuaí - MOC	654	3,0	3	1	9h15m	9,25	33,25	133,00	70,70	
Pirapora (1)	593	168	3	Total Ano 4x	15.760	23,0	18	6,0		213,13		949,13	73,29	
Unaí (1)	345	477	2	Área Total:	6.881	736	216	29	semanas/ano	59%				



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

- Insumo deslocamentos/diárias:

SETOP (março– Desonerado)		
Veículo tipo Gol	RO-40096	R\$ 1,48/km
Diária de equipe com pernoite	ED-4170	R\$ 159,17/pessoa

4) Parâmetros gerais utilizados para previsão das estimativas de deslocamentos e diárias:

- Critério: Área construída e distância entre a cidade de atendimento e a cidade polo. (Montes Claros é a cidade considerada como polo)
- Prédios do Banco do Brasil e/ou localizados em condomínios pode haver redução no tempo de atendimento necessário para realização das manutenções preventivas.
- Preventivas: quatro visitas anuais para a Região 1.
- Fonte para apuração de distâncias: Google.
- Diárias somente para cidades distantes acima de 50Km da cidade polo.
- Cidades distantes a menos de 200Km da cidade polo: Considerou-se que os prestadores de serviço retornarão no mesmo dia para a polo.
- Cidades distantes acima de 200km da cidade polo: Considerou-se 1 diária a mais se as atividades terminarem após as 16:00h.
- Na sexta-feira retorno obrigatório para a cidade polo.
- Os tempos de execução para cada imóvel foram estimados em função das áreas: mínimo de 16 horas (2 dias completos) para prédios de até 500 m<sup>2</sup>; 24 horas para prédios entre 501 a 1000 m<sup>2</sup> (3 dias completos); 32 ou 40 horas para prédios acima de 1000 m<sup>2</sup> (4 ou 5 dias completos). Exceções: imóveis de terceiros, galpões, ambientes com reduzidas instalações, arquivos, prédios inseridos em condomínios (sem responsabilidade sobre telhado e/ou partes comuns para vistoria).
- O valor estimado final, em reais, para 12 meses contempla valores estimados de R\$42,30/m<sup>2</sup> de área manutenida, exceto os gastos com gerenciamento, deslocamentos e diárias.
- Foram realizados ajustes nos quantitativos para permitir a contratação por 30 meses.
- Após apuração do tempo necessário para realização das visitas relacionadas à manutenção preventiva, considerou-se a quantidade de semanas restantes para fazer outros tipos de serviços, conforme Anexo 8.
- Referências:
  - Anexo 8 – Memória de Cálculo das Preventivas – Região 01
  - Anexo 12 – Memória de Cálculo das Quantidades – Região 01
- Os quantitativos poderão variar em quantidade, serviços e insumos, tendo em vista o transcorrer do contrato e as demandas que efetivamente possam vir a surgir.

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



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 3ª REGIÃO

### Secretaria de Gestão Predial

Sim. Deve ser incluído no TR que os itens que não constarem nas planilhas contratadas, sejam oriundos do SINAPI, SETOP e mercado e 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?**

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 de 30 meses, para execução nos imóveis existentes e futuros do TRT, próprios, alugados ou cedidos, de acordo com o lote licitado, com fornecimento de serviços, mão de obra, materiais e demais insumos – Lote único.

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

1) É tecnicamente viável dividir a solução?

Não.

Em razão das características geográficas do Estado, com áreas e distâncias consideráveis, os contratos de manutenção predial já são divididos em regiões, onde se estabelece uma cidade polo para cada região.

Na proposta de contratação em tela, a cidade polo é Montes Claros e as demais cidades são: Araçuaí, Curvelo, Diamantina, Januária, Monte Azul, Paracatu, Pirapora e Unaí. Portanto, afirma-se que solução já se encontra dividida.

2) É economicamente viável dividir a solução?

Não. Como exposto no item anterior, a solução já se encontra dividida e, portanto, esta questão não se aplica à contratação em tela.

3) Não há perda de escala ao dividir a solução?

Não se aplica

4) Há o melhor aproveitamento do mercado e ampliação da competitividade ao dividir a solução?

Como colocado no item anterior, a solução já se encontra dividida e, portanto, esta questão não se aplica à contratação em tela.

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



## **TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 3ª REGIÃO**

### **Secretaria de Gestão Predial**

Garantir a execução de serviços de manutenção predial 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 servidores 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.

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

Não.

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

O Contrato atual termina a sua vigência em 30 de setembro de 2022, assim, espera-se que até essa data o novo termo já esteja assinado.

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

Análise da DADM, AJLC, DOF, SELC e encaminhamento para a fim de 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.



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

**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, IN 73 de 05 de agosto de 2020, 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.

**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 Painel de Preços?**

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, 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 73 de 05 de agosto de 2020.



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 3ª REGIÃO

### Secretaria de Gestão Predial

**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 9 - Fontes de preços unitários

## LEVANTAMENTO DE RISCOS ESPECÍFICOS:

Anexo: PTRC – Plano de Tratamento de Riscos Consolidado

## 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.



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

**ASSINATURA DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO**

Integrante demandante:	Unidades do TRT localizadas nas cidades: Araçuaí, Curvelo, Diamantina, Januária, Monte Azul, Montes Claros, Paracatu, Pirapora e Unaí.
Integrante Técnico:	Hudson Luiz Guimarães, Marcone Dimitrov Souza Cardoso
Integrante Administrativo:	Rogéria Beatriz de Oliveira Borges

ROGERIA  
BEATRIZ DE  
OLIVEIRA  
BORGES:308366  
37

Assinado de forma  
digital por ROGERIA  
BEATRIZ DE OLIVEIRA  
BORGES:30836637  
Dados: 2022.06.24  
14:29:36 -03'00'

MARCONE  
DIMITROVSOUZA  
CARDOSO:30837  
687

Assinado de forma  
digital por MARCONE  
DIMITROVSOUZA  
CARDOSO:30837687  
Dados: 2022.06.25  
12:23:13 -03'00'

HUDSON LUIZ  
GUIMARAES:3  
0831237

Assinado de forma  
digital por HUDSON  
LUIZ  
GUIMARAES:30831237  
Dados: 2022.06.27  
10:46:56 -03'00'