



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

CADERNO 1

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA

Setor Requisitante:	Secretaria de Gestão Predial	
Responsável:	Gustavo Henrique Mendes Gabriel da Silva	
e-mail do responsável	Segpre@trt3.jus.br e gustavos@trt3.jus.br	
Telefone do responsável:	(31) 3228-7179	
Integrante Demandante:	Região 1 e 2: Marcone Dimitrov Souza Cardoso Região 3 e 5: Rafael Weber Cirino Região 4: Luís Fernando Rezende Ferreira Região 6 e 7: Marcone Dimitrov Souza Cardoso Região 8: Rafael Weber Cirino	
e-mail dos Integrantes Demandantes:	segpre@trt3.jus.br rafaelwc@trt3.jus.br	marconed@trt3.jus.br luisfrf@trt3.jus.br
Telefones dos Integrantes Demandantes:	(31) 3228-7179 (31) 99155-8979	3228-7177 3228-7176

I- APRESENTAÇÃO DA DEMANDA (PROBLEMA A SER SOLUCIONADO)

Este instrumento visa atender à necessidade de manter a vida útil de todas as nossas edificações, garantindo as condições de uso, a segurança, a sustentabilidade, a acessibilidade, o conforto e a funcionalidade, com vistas a tornar possível a prestação das atividades jurisdicionais em todo o Estado de Minas Gerais, considerando 8 lotes distintos para prestação de manutenção predial às 8 regiões previamente definidas. Cada região tem como referencial uma cidade polo para efeitos de planejamento, cálculo de deslocamentos e estipulação de prazos de atendimento

Além disso, as contratações trarão ajustes, ressaltando ainda mais a priorização das manutenções prediais preventivas, com **aprimoramentos da sua forma de realização e adequação das operações à [Resolução 365 do CSJT de 29/09/23](#)**, publicada em data posterior à licitação anterior.

Oportunamente, este instrumento sana também necessidades oriundas de sanar a situação dos contratos até agora vigentes.

São as seguintes as regiões que são alvos de manutenção predial, assim denominadas: 01- Montes Claros; 02- Uberlândia; 03- Varginha; 04- Juiz de Fora; 05- Gov. Valadares; 06- 2ª Instância BH; 07- 1ª Instância GBH e 08- Central Minas.

II- JUSTIFICATIVA DA DEMANDA

Segundo a norma ABNT NBR 5674/2012 (Manutenção de edificações – Requisitos para o Sistema de Gestão de Manutenção), é inviável, sob o ponto de vista econômico, e inaceitável, sob o ponto de vista ambiental, considerar as edificações como produtos descartáveis, passíveis da simples substituição por novas construções quando os requisitos de desempenho atingem níveis inferiores àqueles exigidos pela ABNT NBR 15575/2013 (Desempenho de edificações habitacionais). Isto exige que a manutenção das edificações seja levada em conta tão logo elas sejam colocadas em uso.

A elaboração e a implantação de um programa de manutenção preventiva nas edificações, e a possibilidade de realização de eventuais corretivas, além de serem importantes para a segurança e a qualidade de vida dos usuários, são essenciais para a manutenção dos níveis de desempenho das edificações ao longo de sua vida útil projetada.

Baseadas na experiência acumulada em anos anteriores, esta gestão considera ser oportuna a implementação de melhorias que proporcionarão, a nosso ver, um incremento significativo das operações, principalmente nas manutenções preventivas de nossas instalações, assegurando a prestação jurisdicional com segurança e eficiência. Adicionalmente, buscamos neste processo alinhar ainda mais a nossa manutenção predial aos preceitos sedimentados na [Resolução CSJT nº 365, de 29 de setembro de 2023](#), que fixa a Política de Manutenção Predial e provê melhorias nos processos com vistas a:

I - garantir a conservação dos imóveis, instalações e equipamentos, visando prolongar a vida útil e o valor patrimonial;

II - manter as instalações em pleno funcionamento, assegurando o desempenho adequado de sistemas e equipamentos, tais como sistemas elétricos, de climatização, elevadores e redes hidráulicas;

III - proporcionar um ambiente de trabalho seguro, confortável e funcional, contribuindo para o bem-estar e a produtividade dos ocupantes dos imóveis;

IV - garantir a observância dos padrões de segurança de edificações e suas instalações e equipamentos, de maneira a reduzir a possibilidade de acidentes e suas consequências;

V - cumprir normas, regulamentos e legislações aplicáveis à manutenção predial, sobretudo quando relacionados à segurança, higiene, acessibilidade e sustentabilidade;

VI - estabelecer conformidades de natureza técnica que permitam e facilitem a avaliação da adequação aos parâmetros estabelecidos pelos órgãos fiscalizadores;

VII - identificar eventuais falhas de segurança que possam comprometer a estabilidade das construções;

VIII - desenvolver um Plano de Manutenção Predial de acordo com a norma ABNT NBR 5674, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, visando à definição, ao monitoramento e ao acompanhamento das ações;

IX - minimizar os custos operacionais por meio da implementação de ações de manutenção preventiva; e

X - proporcionar o aperfeiçoamento da gestão administrativa e financeira da Justiça do Trabalho, em alinhamento ao macrodesafio de “aperfeiçoamento da gestão orçamentária e financeira”, estabelecido na Estratégia Nacional do Poder Judiciário 2021/2026, instituída pela Resolução CNJ n.º 325, de 29 de junho de 2020.

Além de atender ao disposto na resolução, publicada em data **posterior** à última licitação, foram analisadas todas as últimas contratações realizadas e aquelas em curso, ajustando e acrescentando critérios no escopo nos novos termos de referência. Tomando-se como pressupostos a experiência nos parâmetros adotados anteriormente e, baseando-se neles, foram acrescentados novos referenciais, de tal forma a melhor espelhar os critérios objetivos dos resultados esperados e a eficácia em seu atingimento, de forma a priorizar manutenções preventivas como forma de reduzir as manutenções corretivas, atendendo ainda em certa medida a demandas extras de serviços de engenharia. E, como medida mitigadora de danos causados por prestadores deficitários, foram adotados critérios mais objetivos para notificação, advertência, multa e rescisão contratual.

A proposição de uma nova licitação é também oportuna, não só pelo teor das alterações e a melhora vislumbrada na prestação do serviço, mas também pelo momento em que uma das contratadas manifestou o desinteresse em prorrogar seu contrato alegando desvantagem econômica, outros dois contratos se encaminham para o término de suas vigências sem possibilidade de nova prorrogação e, finalmente, os demais têm sua operação custosa para a equipe da SEGPRES em termos de relacionamento em função do atendimento deficiente às demandas.

A Manutenção Predial se trata de atividade de caráter continuado, imprescindível à manutenção das instalações físicas, à integridade do patrimônio público e à continuidade das atividades jurisdicionais.

III. PRAZOS DESEJADOS PARA CONCLUSÃO DOS ESTUDOS E EFETIVAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

O prazo máximo para conclusão desses serviços é de 120 dias corridos. O contrato atual de manutenção predial da região 01 (23SR004) termina a sua vigência em 04/01/26. Note-se que obtivemos por negociação com a contratada uma prorrogação de apenas 06 meses (ao invés dos outros 30 possíveis), uma vez que a empresa alegou não ter interesse em continuar dadas as dificuldades de execução e pouca vantajosidade econômica em seu contrato. Assim, espera-se que até essa data os novos contratos já estejam assinados.

Quanto à região 02, 21SR037, o atendimento terminará em 08/07/26, porém a contratada vem dando sinais de fragilidade e incompletude em atender toda a demanda de serviços para a respectiva região.

No tocante às regiões 03 (23SR044), 05 (23SR045), 07 (23SR057) e 08 (23SR058), a empreiteira, detentora de todos esses contratos, reivindica administrativa e judicialmente a rescisão contratual, alegando dentre outros fatores o desequilíbrio econômico, causando a operação das manutenções custosa e desgastante à fiscalização, pautada por embates constantes para atendermos de forma satisfatória todas as demandas nas diversas regiões.

Em relação à região 06 (contrato 23SR050), a empresa tem sede no Estado do Paraná e enfrenta diversas dificuldades em atender todas as demandas de manutenção preventiva e corretiva nos prédios de Belo Horizonte, que têm alta demanda, trazendo insatisfação frequente dos usuários e sobrecarga de trabalho à fiscalização. Há relatos constantes de atrasos de pagamentos junto aos seus colaboradores e fornecedores, de modo que as sanções que naturalmente impomos, ao invés de ter caráter pedagógico, agravam ainda mais a situação.

E por fim, referente à região 04, a vigência do contrato 21SR048 terminará também no próximo ano, em 30/11/26, não havendo sentido em esperar até lá para fazermos mais um procedimento licitatório, sendo oportuno criar apenas mais um lote específico neste certame pelas razões de economicidade e agilidade.

É ainda primordial alterar e melhorar os termos das contratações no sentido de alinhar ainda mais nossas operações à [Resolução 365 do CSJT](#), acrescentando procedimentos incrementados para avaliação do grau de atendimento do serviço, aferição da satisfação do usuário e **priorização, ao máximo, das manutenções preventivas**. Além disso, é igualmente fundamental tornar nossos contratos mais eficientes em termos de gestão e mais atrativos para empresas com potencial de prestar um melhor serviço ao Tribunal.

IV. CORRELAÇÃO COM O PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

As presentes contratações estão relacionadas com o Objetivo Estratégico 2: “Promover ambientes de trabalho seguros e protegidos, a dignificação do trabalhador, a não discriminação de gêneros, raça e diversidade, o combate ao trabalho infantil, bem como a gestão e o uso sustentável, eficiente e eficaz dos recursos sociais, ambientais e econômicos, visando o alcance dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas – Agenda 2030.”

V. CORRELAÇÃO COM O PLANEJAMENTO DE COMPRAS

As contratações de manutenção predial continuada, serviços de engenharia de empreitada por preço unitário, sem cessão de mão de obra exclusiva, em todas as regiões 1 a 8, estão previstas no Plano Anual de Aquisições – Exercício 2025 e 2026. Frise-se que o que temos aqui é a substituição de contratações já existentes.

VI. CORRELAÇÃO COM O PLANEJAMENTO ORÇAMENTÁRIO

As previsões das contratações constam no planejamento orçamentário:

- Região 1 (contrato 23SR004) item PCA 70 (17 PCA 2026) - código: 151042025410795.
- Região 2 (contrato 21SR037) item PCA/PCSTIC - código: 151042025410770.
- Região 3 (contrato 23SR044) item PCA/PCSTIC - código: 151042025410608.
- Região 4 (contrato 21SR048) item PCA/PCSTIC - código: 151042025410769.
- Região 5 (contrato 23SR045) item PCA/PCSTIC - código: 151042025410607.
- Região 6 (contrato 23SR050) item PCA/PCSTIC - código: 151042025410603.
- Região 7 (contrato 23SR057) item PCA/PCSTIC - código: 151042025410792.
- Região 8 (contrato 23SR058) item PCA/PCSTIC - código: 151042025410793.

VII. NECESSIDADE DE INDICAÇÃO DE INTEGRANTES TÉCNICO OU TÉCNICO E ADMINISTRATIVO

Em princípio não seria o caso, pois não se trata de terceirização, com cessão de mão de obra exclusiva. No entanto, para auxiliar a equipe técnica, quando da aplicação de reajustes e prorrogações, pela grande demanda de fiscalização técnica das contratações, é recomendável destacar equipe auxiliar, para tratar de assuntos gerenciais administrativos, e na instrução e formação de termos aditivos e de apostila. Nesse sentido, propomos que seja relacionada equipe auxiliar administrativa para melhor performance das contratações, S.M.J.

VIII. CONSIDERAÇÕES ACERCA DA EXISTÊNCIA DE SOLUÇÃO PREDETERMINADA

Existe solução predeterminada para o problema. Trata-se das mesmas soluções anteriormente adotadas para a contratação de empresas especializadas para prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva predial, adaptações e serviços comuns de engenharia em prédios que abrigam atividades do TRT, incluindo fornecimento de serviços, materiais e demais insumos, SEM CESSÃO EXCLUSIVA DE MÃO DE OBRA, que constarem nas tabelas TRT, SINAPI, SETOP, PNCP ou outra fonte de preço de dados que atenda às Resoluções CSJT nº 070/2010 e CNJ 114/2010.

São exemplos: e-PAD 21.827/23 (Região 6); 15.414/23 (Regiões 7 e 8); 1.275/23 (Regiões 3 e 5); 21.473/2022 (Região 1); 79/2021(Região 2); 9.069/2021(Região 4); 7.605/2020 (Região 3); 10.374/2020 (Regiões 6 e 7); 14.540/20 (Região 5).

Em resumo, trata-se Contratação de empreitada por preço unitário, por demanda, sem cessão exclusiva de mão de obra, não se tratando de terceirização de mão-de-obra, referendada em tabelas oficiais com aplicação e composição por BDI, adotando-se tabelas unificadas para todas as regiões do Estado e deslocamentos para carro oficina a partir das cidades polos referenciais.

IX. CONSIDERAÇÕES DO DECISOR SOBRE A AVALIAÇÃO DAS POSSÍVEIS SOLUÇÕES

A solução apresentada é similar e semelhante aos dos PE 33/23, 28/23, 25/23, 27/22, 24/21 e 09/21, contudo estando agora melhor estruturada, com especial atenção à uma melhor composição do item “Gerenciamento” composto por:

- **Para as regiões 1 a 5 e 8:** 1 Encarregado Geral, no mínimo, que exercerá a função de gestor técnico/administrativo do contrato, 1 Oficial eletricista, 1 Oficial bombeiro encanador, 1 Oficial pedreiro e 1 Oficial geral (Telhadista / pintor),

- **Para as regiões 6 e 7:** 2 Encarregado Geral, no mínimo, que exercerá a função de gestor técnico/administrativo do contrato, 2 Oficial eletricista, 2 Oficial bombeiro encanador, 2 Oficial pedreiro e 2 Oficial geral (Telhadista / pintor).

As contratações ocorrerão por um período de 60 meses, ou 5 anos, prorrogáveis por até 120 meses, ou 10 anos. O reajuste de preços unitários será aplicado observando-se o interregno de 12 (doze) meses da data do orçamento a que se refere, atualizados de acordo com as respectivas publicações de referência atualizadas.

É necessário priorizar a execução das manutenções preventivas em nossas unidades. Preventivas com o tempo atenuam corretivas, aumentam a disponibilidade das edificações e reduzem o custo de manutenção, uma vez que um problema permanente tende a se agravar e a gerar outros dele decorrentes.

Estes novos contratos buscam melhorar a infraestrutura disponível para que as preventivas ocorram a todo tempo e de forma aprofundada.

O tempo estimado para elas foi definido em cada imóvel como sendo o mínimo razoável para a realização de todas as atividades preventivas e corretivas delas decorrentes e de menor porte que devem ser iniciadas e finalizadas em uma mesma visita.

Foi elaborado um cronograma de manutenções preventivas, trimestrais para as regiões 1 a 5, 8, e para as cidades do interior e imóveis menores de Belo Horizonte da Região 7. As preventivas serão bimestrais para a região 6 e grandes edificações em BH da Região 7. Os critérios referenciais adotados foram: mínimo de 24 horas (3 dias completos) para prédios de até 1.200m²; 32 horas para prédios entre 1.201 a 2.700m² (3 dias completos); 40 horas para prédios entre 2.701m² a 5.000m² (5 dias completos).

Foram definidas rotinas a serem cumpridas nas preventivas, consolidadas em checklist específico, a ser executados e registrados a cada evento. Em consonância com a [Resolução 365/23 do CSJT](#), estes checklists fazem parte dos Planos de Manutenção Predial (PMPs) construídos para cada edificação e toda a sistemática da manutenção estará em consonância com a **Política de Manutenção Predial do TRT 3**, que está sendo construída conjuntamente com esta nova contratação.

Além da observância dos itens a serem realizados nas preventivas, o tempo necessário para sua execução deve considerar as previsões de deslocamentos e diárias da equipe do contrato. Partimos da observação das contratações anteriores de manutenção predial, confrontando os valores previstos com os de fato realizados, em levantamento retirado do Sistema de Gestão Predial referentes aos últimos 30 ou 60 meses (de acordo com os dados de cada contrato), conforme descrito na tabela:

Critério adotado: Deslocamentos (60 meses) Estimativo para orçamento	Relação proporcional à área total de construção e à quantidade de imóveis	km			77.014	97.468	127.473	81.088	128.741		49.818	52.924
Critério adotado: Diárias (60 meses) Estimativo para orçamento	Relação proporcional à área total de construção dos imóveis a ser mantida	pernoite			693	877	1.657	730	1.030			1.164
Previsão nas últimas contratações					Região 1	Região 2	Região 3	Região 4	Região 5	Região 6	Região 7	Região 8
Deslocamento					55.262	80.090	93.791	30.660	113.501		43.915	47.236
Diárias					476	1.355	1.719	1.080	1.080			1.113
Levantamentos anteriores												
Deslocamento					73.584	72.321	114.314	50.234	67.838		29.394	41.362
Diárias					658	1.051	1.704	1.074	882			1.256

A estimativa do deslocamento foi feita a partir de três considerações como demonstrado acima. Verificou-se as previsões definidas em todas as contratações anteriores, em seguida verificou-se os quantitativos executados no sistema predial, considerando as contratações vigentes. Com alteração do termo de referência, com novos detalhamentos e obrigações da contratada, especialmente para

atender pressupostos definidos pela Resolução 365 do CSJT, de 29/09/23, projetou-se com os dados levantados, uma a relação compatível entre a área total dos imóveis de cada região e a quantidade de imóveis de cada região, conforme destacado na planilha apresentada. Na Região 7, onde o deslocamento é menor, pois a metade dos imóveis se localiza na capital, demonstrou-se compatível o percentual de 25% da área total dos imóveis fora da capital e a quantidade de imóveis também fora da capital. Já na Região 8, onde as distâncias entre as cidades são demasiadamente inferiores, se demonstrou compatível a utilização do percentual de 50% da área total dos imóveis.

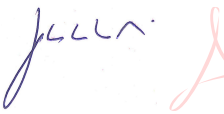
Para a estimativa de quantidade de diárias, item 2.2 da Planilha de Custos e Formação de Preços, foram considerados também os três pressupostos aferidos para os deslocamentos, ou seja, com a alteração do termo de referência, com novos detalhamentos e obrigações da contratada, especialmente para atender pressupostos definidos pela [Resolução 365 do CSJT, de 29/09/23](#), especialmente a priorização das manutenções preventivas, projetou-se com os dados levantados uma relação compatível com a área total dos imóveis de cada região, conforme destacado na planilha apresentada. Na Região 7, onde o deslocamento é menor, pois a metade dos imóveis se localiza na capital, demonstrou-se ser compatível com a área total dos imóveis fora da capital. Já na Região 6, onde todos os imóveis encontram-se na Capital, não haverá o pagamento de diárias.

Nesse sentido observando-se todos os estudos e pressupostos disponíveis, para o primeiro ano de vigência, projetou-se o quantitativo estimativo de diárias, compatível com os dados levantados, atrelando o seu número à uma relação com a área total dos imóveis de cada região, o que se demonstrou semelhante, similar e representativo se comparado com os critérios anteriormente observados e praticados. Para a região 6, frisamos, não há impactos oriundos de deslocamentos e diárias, por possuir imóveis somente em Belo Horizonte.

Para efeito de estimativa dos históricos de consumo e do valor global, com base nos quantitativos de contratos anteriores, observou-se que os valores de serviços e materiais utilizados correspondem, com algumas pequenas variações de acordo com cada região, de 50% do custo com o MGCO/MGAO, sendo uma tendência firme que pode ser adotada com segurança salvo um melhor juízo.

Critérios: Áreas Edificadas e Quantidades de imóveis por região - Distância das cidades Polo - Manutenção preventiva prioritária - Características das edificações		
Preventivas: Quatro visitas anuais. Reg. 1 a 5 - 8; Reg. 6 (Espírito Santo) e Reg. 7 (Mato Grosso, Amazonas, Pedro II e GBH)		
Preventivas: BH: Seis visitas anuais (Região 6 e 7)		
Fonte Km: Google.		Deslocamento: Toda rota intermunicipal
Diárias somente para cidades distantes acima de 50Km da polo.		
Região 6 e 7 não haverá pagamento de diária		
Cidades abaixo de 200Km, considerou-se que retornarão no último dia para a polo.		
Acima de 200km: 1 diária a mais se terminar após 16:00.		
Na sexta-feira volta obrigatoriamente.		
Critério geral por área de imóvel: 24 horas até 1.200m² / 32 horas de 1.201 a 2.700m² / 40 horas de 2.701 a 5.000m² - Acima de 5.001m²: proporcionalidade entre área total e hora máxima adotada no item anterior		

X. ASSINATURA DO DECISOR:

Assinatura:  GUSTAVO HENRIQUE MENDES
GABRIEL DA SILVA:30835821
2025.06.24 10:34:11 -03'00'

Nome: Gustavo Henrique Mendes Gabriel da Silva

Cargo: Secretário de Gestão Predial

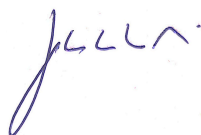
CADERNO 2

INDICAÇÃO DOS INTEGRANTES TÉCNICO E ADMINISTRATIVO - EPC CIÊNCIA DOS INTEGRANTES TÉCNICOS e ADMINISTRATIVOS:

Integrante Técnico Administrativo: Luís Fernando Rezende Ferreira	LUIS FERNANDO REZENDE FERREIRA:30837530 Assinado de forma digital por LUIS FERNANDO REZENDE FERREIRA:30837530 Dados: 2025.06.30 10:44:49 -03'00'
Integrante Técnico Administrativo: Marcone Dimitrov Souza Cardoso	Documento assinado digitalmente  MARCONE DIMITROV SOUZA CARDOSO Data: 01/07/2025 10:46:19-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br
Integrante Técnico Administrativo: Rafael Weber Cirino	Documento assinado digitalmente  RAFAEL WEBER CIRINO Data: 12/08/2025 22:57:09-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br
Integrante Auxiliar Técnico Administrativo: Filipe Rodrigo Cândido	FILIFE RODRIGUES CANDIDO:132438 Assinado de forma digital por FILIFE RODRIGUES CANDIDO:132438 Dados: 2025.08.12 12:57:20 -03'00'
Integrante Auxiliar Técnico Administrativo: Hudson Luiz Guimarães	HUDSON LUIZ GUIMARAES:30831237 Assinado de forma digital por HUDSON LUIZ GUIMARAES:30831237 Dados: 2025.06.24 11:41:10 -03'00'
Integrante Auxiliar Técnico Administrativo: Paulo Roberto da Silva Júnior	Documento assinado digitalmente  PAULO ROBERTO DA SILVA JUNIOR Data: 01/07/2025 11:09:29-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br
Integrante Auxiliar Técnico Administrativo: Rogéria Beatriz Oliveira Borges	Documento assinado digitalmente  ROGERIA BEATRIZ DE OLIVEIRA BORGES Data: 26/06/2025 13:23:31-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br

ASSINATURA DO RESPONSÁVEL PELA INDICAÇÃO:

Assinatura
:



GUSTAVO HENRIQUE MENDES
GABRIEL DA SILVA:30835821
2025.06.24 10:35:15 -03'00'

Nome: Gustavo Henrique Mendes Gabriel da Silva

Cargo: Secretário de Gestão Predial