



PODER JUDICIÁRIO
SUPERIOR TRIBUNAL MILITAR
PRSTM/SECSTM/DIRAD/COPEM

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. APRESENTAÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar foi elaborado com base no que determina o item 2.2 do Manual de Gestão e Fiscalização de Contratos da Justiça Militar da União (0842754), aprovado pelo Ato Normativo nº 238 (0848100) do Superior Tribunal Militar e na [Instrução Normativa nº 40](#), de 22 de maio de 2020, da Secretaria de Gestão da Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital do Ministério da Economia;

Tem por objetivo levantar informações que permitam demonstrar a viabilidade da contratação de pessoa jurídica para prestação de serviços continuados de operação, manutenção predial preventiva e corretiva dos sistemas, dos equipamentos e das instalações, com fornecimento de peças, materiais de consumo, insumos e mão-de-obra, bem como para a realização de serviços eletivos nos imóveis jurisdicionados ao Superior Tribunal Militar em Brasília-DF.

2. MOTIVAÇÃO, FUNDAMENTAÇÃO E JUSTIFICATIVAS

O Superior Tribunal Militar possui, sob sua jurisdição em Brasília - DF, as seguintes edificações destinadas ao cumprimento de sua missão institucional: o Edifício-Sede, o Edifício da Garagem Norte e ENAJUM, um terreno destinado à construção de sua futura sede e, ainda, 62 (sessenta e dois) imóveis residenciais funcionais. Soma-se a este parque o Edifício-Arquivo do SIA, um imóvel locado cuja responsabilidade pela manutenção não estrutural recai atualmente sobre esta Administração.

Para garantir a segurança das edificações, o funcionamento das instalações, as adaptações necessárias aos novos paradigmas da Justiça e o cumprimento de normas e leis, faz-se necessária a prestação dos serviços técnicos especializados aqui demandados.

Os serviços de manutenção predial podem ser definidos como serviços continuados, de natureza auxiliar, necessários à Administração para o desempenho de suas atribuições, cuja interrupção pode comprometer a continuidade de suas atividades. A Portaria do MP nº 443/2018, que estabelece os serviços que serão preferencialmente objeto de execução indireta, em atendimento ao disposto no art. 2º do Decreto nº 9.507/2018, dispõe que:

Art. 1º No âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, serão preferencialmente objeto de execução indireta, dentre outros, os seguintes serviços:

(...)

XV - manutenção de prédios e instalações, incluindo montagem, desmontagem, manutenção, recuperação e pequenas produções de bens móveis;

(Portaria nº 443/2018 - MP)

Atualmente, a DIRAD possui mais de 30 (trinta) instrumentos contratuais relacionados à manutenção predial e conservação das edificações do STM, sendo mais da metade constituída por Atas de Registro de Preços para aquisição de materiais, insumos, equipamentos e prestação de serviços de forma isolada.

O gerenciamento de tamanha quantidade de instrumentos contratuais, que possuem a mesma

finalidade precípua, onera as unidades gestoras e requer dispêndio de grande quantidade de energia em procedimentos meramente burocráticos, traduzindo-se em morosidade na solução de problemas mais complexos que dependem da intervenção de empresas distintas para serem concretizados.

Nos diversos instrumentos contratuais vigentes, a fiscalização não é executada de maneira padronizada ou uniforme, pois lida-se com contratos e equipes de fiscalização diferentes. É facilmente constatável o conflito de competência entre equipes de diferentes contratos atuando no mesmo ambiente onde há execução de serviços que guardam interdependência.

Sobre os atuais processos de contratação adotados por esta Administração na área de manutenção predial, destaca-se o seguinte excerto do voto condutor do Acórdão nº 1.238/2016 – TCU – Plenário:

Constata-se, pois, que a administração pública tem adotado formas diversas de contratação, algumas excessivamente burocráticas, as quais violam o princípio da eficiência previsto no art. 37 da Constituição Federal.

Alguns órgãos e entidades têm licitado e contratado o fornecimento de materiais e insumos para serem entregues em almoxarifados, os quais serão, posteriormente, utilizados quando da execução dos serviços. Referido procedimento exige uma quantidade significativa de servidores para realizar licitações, receber e controlar, posteriormente, a utilização desses produtos. Contempla, também, incertezas quando da execução do serviço, pois, com frequência, itens não são adquiridos ou são adquiridos em quantidades insuficientes.

Outros órgãos e entidades realizam certames para constituição de ata de registro de preços, com adjudicação, no mais das vezes, por grupos de itens, e os materiais registrados são requisitados e utilizados quando da realização de cada serviço. Esse procedimento contempla manifesta ilegalidade, pois as atas registradas estão sendo utilizadas, comumente, como contrato. Contempla, ainda, ineficiência, por envolver diversos fornecedores na realização de um mesmo serviço, o que traz contratempo de toda natureza. Em síntese, é quase impossível obter uma sinergia adequada entre o prestador dos serviços e os inúmeros fornecedores de materiais. Além disso, periodicamente nova pesquisa é realizada para verificar se os preços registrados estão de acordo com os praticados pelo mercado, nos termos do art. 9º, inciso XI, do Decreto 7.892/2013. Some-se, ainda, a necessidade de se realizar novas licitações sempre que a ata perder a vigência ou caso, por qualquer outro motivo, deixe de ser aplicada.

Ante o exposto, reitero, esses procedimentos estão em desacordo com o art. 37 da Constituição Federal por violarem o princípio da eficiência.

(Voto – Acórdão nº 1.238/2016 – TCU – Plenário)

Em razão do exposto, verificou-se a necessidade de saneamento e aprimoramento da modelagem de contratação dos serviços relacionados à manutenção predial por parte desta Administração. Para tal, este Estudo Técnico busca desenhar novo modelo baseado nos seguintes pilares:

- Concentrar os diversos instrumentos contratuais hoje existentes em um único contrato;
- Contratar os serviços sob demanda por empreitada, em substituição ao atual modelo que combina postos de trabalho com o fornecimento de materiais em separado;
- Estabelecer como um dos critérios de contratação o maior desconto percentual sobre a tabela do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices (SINAPI);

3. NATUREZA DOS SERVIÇOS

Trata-se de serviço de natureza continuada, com vistas a garantir a manutenção e conservação das edificações administradas pelo STM em Brasília-DF. O escopo da contratação é o de solução de gerenciamento integrado da manutenção predial, incluindo a mão-de-obra, materiais, insumos, software, suporte técnico e operacional, operação e manutenção preditiva, preventiva e corretiva dos sistemas, das instalações prediais e dos equipamentos como: sistemas de transporte de passageiros por elevadores ou plataforma de elevação, bombas e conjuntos moto bombas, aparelhos de ar- condicionado e refrigeração, nobreaks e grupos geradores, etc.

4. NORMATIVOS APLICÁVEIS

A solução analisada neste estudo técnico preliminar deverá, minimamente e no que couber, resguardar-se aos limites impostos pelas seguintes legislações:

- Lei nº 10.520, de 17 de julho de 2002 que institui, no âmbito da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, nos termos do art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, modalidade de licitação denominada pregão, para aquisição de bens e serviços comuns, e dá outras providências;
- Decreto nº 10.024, de 20 de setembro de 2019, que regulamenta a licitação, na modalidade pregão, na forma eletrônica, para a aquisição de bens e a contratação de serviços comuns, incluídos os serviços comuns de engenharia, e dispõe sobre o uso da dispensa eletrônica, no âmbito da administração pública federal;
- Decreto 9.507, de 21 de setembro de 2018 que dispõe sobre a execução indireta, mediante contratação, de serviços da administração pública federal direta, autárquica e fundacional e das empresas públicas e das sociedades de economia mista controladas pela União;
- Decreto nº 7.746, de 05 de junho de 2012 que regulamenta o art. 3º da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, para estabelecer critérios e práticas para a promoção do desenvolvimento nacional sustentável nas contratações realizadas pela administração pública federal direta, autárquica e fundacional e pelas empresas estatais dependentes, e institui a Comissão Interministerial de Sustentabilidade na Administração Pública - CISAP;
- Instrução Normativa SEGES/MP nº 05, de 26 de maio de 2017 que dispõe sobre as regras e diretrizes do procedimento de contratação de serviços sob o regime de execução indireta no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional;
- Instrução Normativa SEGES/MP nº 03, de 26 de abril de 2018 que estabelece regras de funcionamento do Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - Sicaf, no âmbito do Poder Executivo Federal;
- Instrução Normativa SLTI/MP nº 01, de 19 de janeiro de 2010, que dispõe sobre os critérios de sustentabilidade ambiental na aquisição de bens, contratação de serviços ou obras pela Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional e dá outras providências;
- Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006 que institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte; altera dispositivos das Leis no 8.212 e 8.213, ambas de 24 de julho de 1991, da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo Decreto-Lei no 5.452, de 1º de maio de 1943, da Lei no 10.189, de 14 de fevereiro de 2001, da Lei Complementar no 63, de 11 de janeiro de 1990; e revoga as Leis no 9.317, de 5 de dezembro de 1996, e 9.841, de 5 de outubro de 1999;
- Decreto nº 8.538, de 06 de outubro de 2015 que regulamenta o tratamento favorecido, diferenciado e simplificado para microempresas, empresas de pequeno porte, agricultores familiares, produtores rurais pessoa física, microempreendedores individuais e sociedades cooperativas nas contratações públicas de bens, serviços e obras no âmbito da administração pública federal;
- Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 que regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;
- Lei nº 14.011, de 10 de junho de 2020, a qual aprimora os procedimentos de gestão e alienação dos imóveis da União;
- Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);
- Normas Regulamentadoras de Saúde e Segurança do Trabalho;

- Outras exigências estabelecidas em Edital para seleção do fornecedor.

Outros normativos poderão ser observados no momento da elaboração do termo de referência e seus anexos, desde que concernentes ao objeto da contratação e que visem ao respeito pelos princípios legais que regem a lei das licitações.

5. REQUISITOS MÍNIMOS DA CONTRATAÇÃO

Considerando tratar-se de serviço comum, cujo padrão de desempenho e qualidade pode ser objetivamente definido por meio de especificações usuais no mercado, será adotada a licitação na modalidade pregão, na forma eletrônica, regida pela Lei nº 10.520/2002 e Decreto nº 10.024/2019.

O Decreto nº 10.024, de 20 de setembro de 2019, é a norma que regulamenta a lei acima, especialmente a forma eletrônica do pregão, definindo:

§ 1º A utilização da modalidade de pregão, na forma eletrônica, pelos órgãos da administração pública federal direta, pelas autarquias, pelas fundações e pelos fundos especiais é obrigatória.

O regime de empreitada a ser adotado será o de menor preço unitário. Justifica-se a adoção do regime informado, supra, visto que os serviços incorporados à solução serão realizados por preço fixo e por unidades determinadas. O pagamento dos serviços se dará apenas em relação ao que for efetivamente executado.

Os serviços a serem contratados são de natureza continuada, classificados como atividades materiais acessórias, instrumentais ou complementares para o funcionamento da edificação e necessárias à Administração para o desempenho de suas atribuições, cuja interrupção comprometeria a continuidade das atividades administrativas e finalísticas.

Não haverá exigência de que a totalidade dos empregados alocados à execução dos serviços fique à disposição em tempo integral nas edificações. Apenas os serviços de manutenção preventiva, previamente dimensionados, serão executados por equipe de profissionais residentes.

A distribuição, controle e supervisão dos recursos humanos, materiais e equipamentos necessários à execução de todos os serviços sob demanda ficarão a cargo da contratada, que terá autonomia para definição das rotinas e distribuição dos profissionais, de acordo com as ordens de serviço elaboradas para atender as necessidades da Administração.

Será exigido da empresa contratada e de parte de seu quadro de funcionários o registro nos conselhos profissionais pertinentes (CREA, CAU, CFT), haja vista que os serviços pretendidos exigirão mão-de-obra com habilidades específicas, que atendam à legislação em vigor, conforme o disposto na Instrução Normativa SEGES/MP nº 5/2017 e demais normas legais e regulamentares pertinentes. Os critérios de capacidade técnico-operacional e técnico-profissional farão parte e serão detalhados no Termo de Referência.

A estratégia de contratação prevê a alocação de preposto e responsáveis técnicos por entender que o acompanhamento de execução, assim como o controle dos empregados e subcontratadas alocados em cada uma das atividades são próprias da atuação empresarial e não se confundem com as atividades de gestão e fiscalização exercidas pela Administração. Registra-se, ainda, a preferência pela execução indireta deste tipo de atividade estabelecida pela Portaria do MP nº 443/2018, editada para atender ao disposto no art. 2º do Decreto nº 9.507/2018:

Art. 1º No âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, serão preferencialmente objeto de execução indireta, dentre outros, os seguintes serviços:

(...)

X - elaboração de projetos de arquitetura e engenharia e acompanhamento de execução de obras;

(Portaria nº 443/2018 - MP)

Será exigida declaração do licitante de que tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação, inclusive dos itens do Plano de Logística Sustentável do Tribunal relacionados ao objeto contratual.

A duração inicial do contrato de prestação dos serviços será de 12 (doze) meses, com possibilidade de prorrogação por iguais e sucessivos períodos até o limite de 60 (sessenta) meses.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Dados dos atuais fornecedores da Administração Pública Federal levantados pela [Central de Compras do MP](#) em 2021 apontam que os serviços que mais possuem impacto financeiro na gestão predial são: apoio administrativo; segurança corporativa; limpeza e manutenção civil. Demonstrou-se a concentração dos contratos em grupos de empresas restritos e pouco diversificados, que possuem relacionamento com as instituições públicas há muitos anos, dominando o mercado.

Observa-se ainda, no referido levantamento, que os grandes edifícios corporativos de alto padrão se concentram no estado de São Paulo, onde há grande oferta de condomínios inteligentes, ecologicamente sustentáveis, com selos e padrões internacionais de serviços. Em meio ao cenário competitivo dessa região, as empresas buscam atualização, inovação e uso de tecnologias para alavancar lucros e manter os grandes clientes. Contudo, essas mesmas empresas não têm interesse de ampliar e diversificar seu perfil de clientes e trabalhar em parceria com órgãos públicos.

Verifica-se do estudo que a estratégia de contratação denominada *facilities* ainda não é uma prática madura no setor público, não tendo sido encontrado nenhum caso de piloto implantado na administração direta da União. Os casos encontrados - Petrobrás; CEF; Sebrae; Sabesp; e TJSP, com exceção desse último, só é obrigado à observância da Lei de Licitações (Lei nº 8.666/1993), no que o Estatuto das Empresas Estatais (Lei nº 13.303/2016) não regulamentar.

As instituições supracitadas também não se submetem a normativos específicos da administração direta, tais como a IN SEGES/MPDG nº 05/2017. Esses fatores trazem maior flexibilidade aos entes da administração pública indireta para construção da modelagem e possibilidade de inovação focada em resultado, bem como de investimento nas infraestruturas prediais.

Por outro lado, a contratação integrada de serviços de manutenção predial que tem por objeto o fornecimento de serviços, peças, materiais de consumo, insumos e mão-de-obra revela-se como prática consagrada na Administração Pública Federal. São inúmeros os editais encontrados pela equipe de planejamento que possuem tal escopo:

- PE nº 82/2017 – UFPE (2496529)
- PE nº 03/2017 – CGU (1865993)
- PE nº 67/2018 - UFMS (2496531)
- PE nº 26/2019 - TCU (1865936)
- PE nº 13/2019 – ENAP (2496533)
- PE nº 07/2020 – STF (1865949)
- PE nº 37/2021 – TCU (2496534)
- PE nº 12/2021 – HFA (2496535)

Quanto à forma de execução dos serviços de manutenção integrada, observa-se tendência de migração da tradicional sistemática de alocação de postos de trabalho fixo para a adoção de instrumentos de medição baseado em resultados. Nos contratos específicos de manutenção predial, enquanto a execução de serviços sob demanda adequa-se com facilidade a esta metodologia, cenário diverso ocorre para a execução das rotinas de manutenção preventiva e emergenciais.

Nestes casos, evidencia-se nas contratações paradigma supracitadas de maior vulto, à exceção do PE nº 07/2020 – STF, que houve dimensionamento de equipe permanente e multidisciplinar de profissionais alocados exclusivamente para a execução das rotinas preventivas. Em outras palavras, para os serviços rotineiros de manutenção predial que podem ser previamente

dimensionados, conclui-se que a alocação de mão-de-obra residente foi considerada a forma mais vantajosa de contratação para estes casos específicos.

Em 2020, o TCU elaborou modelagem inédita naquela Corte de contratação e de gestão da manutenção predial de suas edificações. O novo contrato, oriundo do PE nº 21/2020 (1865939), foi concebido em âmbito nacional e substituiu diversas contratações. Inovou também em não adotar a terceirização tradicional, por meio de postos de trabalho fixos, optando por definir critérios de avaliação de qualidade em acordo de níveis de serviço para todo o escopo do contrato. O brilhante trabalho recebeu premiação interna daquela Corte (2496556).

Todavia, em 2021 a Administração do TCU decidiu pela não renovação do contrato (2496557) e licitou os PEs nº 14/2021 (2496558) e nº 37/2021 (2496534). O primeiro deles se trata de um contrato de terceirização de mão-de-obra para apoio técnico nas áreas de engenharia e arquitetura, enquanto o segundo se trata de um contrato de manutenção predial com dimensionamento de mão-de-obra permanente para a execução das rotinas preventivas.

Observa-se que mesmo órgãos que possuem altos índices de governança em áreas estratégicas enfrentam dificuldades para modelar e operacionalizar contratação de serviços relacionados à manutenção predial sem nenhuma alocação de postos fixos de trabalho. As audiências públicas sobre contratação de *facilities* promovidas pelo [TJDFT](#) e pela [Central de Compras do MP](#) no ano de 2021 dão conta de que a terceirização de serviços por meio da alocação de postos é parte da cultura organizacional de muitos órgãos, sendo que a transição para uma nova modelagem deve buscar evitar uma ruptura abrupta que tenha potencial de impactar a prestação dos serviços demandados.

Diante do exposto, sintetizam-se abaixo as opções de modelagem avaliadas pela equipe de planejamento para a prestação de serviços de manutenção predial nesta Administração:

- Contratação denominada *facilities*, na qual a manutenção predial é empacotada e contratada em conjunto com toda a gestão da edificação, que por sua vez engloba outros escopos como limpeza, jardinagem, brigada, copeiragem, etc.;
- Contratação integrada dos serviços de manutenção predial por meio de uma única empresa, com ou sem a alocação de postos fixos de trabalho;
- Uso de desconto sobre a tabela SINAPI ou de estimativa em planilha orçamentária própria para aquisição de materiais e prestação de serviços;
- Contratação fatiada da manutenção predial, com empresas distintas contratadas para fornecer mão-de-obra, serviços, materiais, insumos e ferramentas, cada uma atuando em determinada área de especialização.

7. ESCOLHA DA SOLUÇÃO: MOTIVAÇÃO, JUSTIFICATIVAS E RESULTADOS PRETENDIDOS

A solução julgada mais vantajosa e alinhada às necessidades do STM é a contratação integrada dos serviços de manutenção predial com alocação de postos fixos de trabalho para determinadas atividades e o uso de desconto percentual sobre a tabela SINAPI para aquisição de materiais e prestação de serviços. As razões da escolha encontram-se detalhadas a seguir.

Contratação unificada

A DIRAD possui atualmente mais de 30 (trinta) instrumentos contratuais relacionados à manutenção predial e conservação das edificações do STM. Conforme explicado anteriormente, os serviços rotineiros e eventuais são executados por meio do gerenciamento de uma significativa quantidade de instrumentos contratuais que fornecem, em separado, mão-de-obra, materiais, insumos, ferramentas, etc. Tal sistemática já foi objeto de reprimendas por parte do TCU em

análises de casos similares.

Ressalta-se, portanto, que a equipe de planejamento entende que o fatiamento da manutenção predial em diversas contratações é modelagem repudiada pelo TCU e que a mudança da atual metodologia de contratação adotada por esta Administração é, sobretudo, medida saneadora a ser implementada com a maior brevidade possível.

O modelo de contratação unificada pretende atingir os seguintes resultados:

- Evitar a perda de sinergia resultante de contratações diversas com a mesma finalidade, eliminando a necessidade de dimensionamento de estruturas redundantes, como administração central, deslocamento, profissionais, etc., permitindo a potencialização de ganhos de escala;
- Reduzir custos unitários atuais para cada serviço prestado, dada as eventuais sobreposições de tarefas técnicas e administrativas hoje desenvolvidas separadamente por cada contratado;
- Agilizar a resolução de problemas, em especial os de maior complexidade, mobilizando-se apenas uma equipe e não mais várias equipes dispersas em vários contratos;
- Simplificar a responsabilização pelos resultados com a designação de um único contratado para executar todo o escopo dos serviços demandados;
- Padronizar e dar maior transparência às atividades de gestão e fiscalização contratual, otimizando o processo gerencial e de acompanhamento, minimizando os riscos inerentes a essas atividades;
- Concentrar e especializar os esforços dos integrantes da Administração em atividades afetas à área técnica, com menor quantidade de profissionais alocados em atividades de caráter burocrático;
- Elevar os indicadores de conforto e satisfação dos usuários.

Para objetos desta natureza, a equipe de planejamento entende que a transformação de uma série de pequenas contratações isoladas em um contrato unificado requer mecanismo que minimize os impactos da restrição à concorrência e que viabilize a participação de empresas de menor porte na execução contratual.

Observa-se comumente no caso concreto que, devido ao nível de especialização de alguns dos serviços da manutenção predial, mesmo as contratações isoladas de baixo valor terminam sendo prestadas por empresas de grande porte. Citam-se como exemplo nesta Administração os contratos de manutenção dos elevadores do edifício-sede (Atlas Schindler), nobreak predial do edifício-sede (Schneider Electric), grupo gerador (DCCO - Distribuidora Cummins), dentre outros.

Nestes casos específicos, a manutenção é executada diretamente pelo representante local do fabricante do equipamento. É lógico supor que nenhuma empresa conhece determinado equipamento melhor que o seu próprio fabricante, o que resulta em vantagens competitivas de difícil superação pelo restante do mercado, especialmente por empresas de menor porte.

O seguinte trecho do Acórdão nº 10.264/2018 – 2ª Câmara – TCU elenca como meios para amenizar a restrição à concorrência permitir a formação de consórcios e a subcontratação de serviços em contratações denominadas *Facilities*.

Em licitações de serviços diversos em contrato único (*Facilities Full*), a permissão de formação de consórcios e a possibilidade de subcontratação de serviços são meios que podem amenizar a restrição à concorrência decorrente da junção de inúmeros serviços em único objeto.

(Acórdão nº 10.264/2018 - 2ª Câmara - TCU)

Ao agregar serviços de natureza distintas em uma mesma contratação, como limpeza, manutenção, jardinagem, copeiragem, etc., é certo que os mecanismos de fomento à concorrência devem ser os mais amplos possíveis. Por outro lado, o contrato único de manutenção predial aqui pretendido possui objeto precisamente delineado, de natureza técnica e com finalidade precisa. Há quantidade

significativa de empresas especializadas no ramo que são capazes de fornecer a solução demandada pela Administração.

Assim, a equipe de planejamento entende que possibilitar a subcontratação de serviços é medida necessária e suficiente para atingir os resultados esperados nesta seara, minimizando os impactos de restrição à concorrência e viabilizando a participação de empresas de menor porte na execução do contrato. Tal linha de ação em caso concreto similar foi avaliada como pertinente pela Ministra Relatora no voto condutor do Acórdão nº 3.334/2015 – TCU – Plenário abaixo transcrito.

No caso concreto, a SMPE/PR previu a contratação de praticamente todos os serviços de manutenção predial, a serem prestados por uma única empresa. Sob ponto de vista administrativo, não há dúvida de que o critério adotado traz grandes vantagens, pois evita o excesso de procedimentos administrativos, tais como a realização de diversas licitações e a gestão de inúmeros contratos. Não vejo razão, por exemplo, no fatiamento de manutenção predial por força de especialização de segmentos econômicos, tais como, serviços hidráulicos, elétricos, manutenção de gerador, manutenção de nobreak, elevadores, ar condicionado, dentre outros. Ao contrário, a iniciativa privada costuma trabalhar com empresas especializadas na gestão de condomínios, cujo objetivo é o perfeito funcionamento de todo o sistema de forma integrada.

Poderia até questionar, por exemplo, a subcontratação de uma equipe de mão de obra residente para manutenção de ar condicionado e elevadores ao longo da execução do contrato. Mesmo assim, precisaria realizar estudos mais detalhados sobre o assunto em cada caso concreto. No entanto, não se constatou, nesta oportunidade, irregularidade na contratação de serviços contínuos com previsão de subcontratação de serviços de manutenção preventiva e corretiva por meio de demanda específica.

Desse modo, a subcontratação pode ser justificada em razão da forma de atuação do mercado e também com o objetivo de redução de procedimentos administrativos, no mais das vezes absolutamente desnecessários e com custos elevados para a administração.

(Voto - Acórdão nº 3.334/2015 – TCU – Plenário)

Cita-se como exemplo de contratação unificada paradigma o PE nº 14/2021 do Tribunal de Contas da União, cujo objeto é a contratação de empresa de engenharia especializada para prestação de serviços continuados de manutenção predial dos imóveis ocupados pelo TCU, incluindo fornecimento de materiais, peças, insumos e ferramentas.

Nesta contratação, com valor anual estimado em R\$ 9.054.906,54, a Corte de Contas licitou um único item contemplando os seguintes escopos:

- Serviços de Apoio
- Mão-de-Obra Permanente
- Serviços por Demanda em Brasília-DF
- Serviços de Manutenção nos outros estados da federação
- Materiais
- Ferramentas

Contratar os serviços sob demanda por empreitada, em substituição ao atual modelo que combina postos de trabalho com o fornecimento de materiais em separado.

A equipe de planejamento entende que a modelagem de contratação por empreitada para serviços eventuais sob demanda, sejam eles eletivos ou corretivos, resultará em maior eficiência na execução, fiscalização e gestão dos serviços, além de ser proposta alinhada à medição objetiva de resultados preconizada como diretriz pela Corte de Contas.

Neste cenário, a execução de um serviço de pintura, por exemplo, será contratada sob demanda (por m² de área a ser pintada), em substituição ao atual modelo em que temos o posto fixo de pintor, a tinta, a lixa, etc., todos oriundos de contratações distintas com frequentes desalinhamentos entre as várias empresas e profissionais envolvidos.

Assim, a aferição do serviço contratado estará diretamente ligada ao resultado esperado pela

Administração – pintura – realidade bastante divergente das atuais métricas que são desvinculadas do resultado final pretendido, tais como horário de entrada e saída do pintor, prazo de entrega de material em almoxarifado, etc.

Considerando o ineditismo desta modelagem de contratação no STM, bem como as dificuldades operacionais levantadas em outros órgãos e pormenorizadas no item 6 deste ETP, a equipe de planejamento entende prudente que a substituição da terceirização de postos fixos pela contratação de serviços ocorra de forma gradual, inicialmente para aqueles que possuam caráter eletivo ou corretivo.

Embora não englobe todo o escopo do contrato, entende-se que a migração paulatina dos postos fixos de trabalho para serviços medidos por resultados possibilitará ao STM iniciar sua curva de aprendizado, criar mecanismos e aprimorar controles de modo a viabilizar, com segurança e em um futuro próximo, a contratação integral da manutenção predial por meio de acordos de níveis de serviço e instrumentos congêneres de medição por resultados.

Em face do exposto, planeja-se para esta contratação que as rotinas preventivas de manutenção predial sejam atendidas por meio de postos fixos de trabalho e fornecimento, de acordo com a necessidade, de materiais, ferramentas e outros insumos. Importante ressaltar que este tipo de serviço é rotineiro e periódico, podendo ser previamente dimensionado e medido com base em resultados objetivamente observáveis.

Um dos resultados globais pretendidos para esta contratação é a manutenção e conservação da funcionalidade de todos os elementos da edificação em perfeitas condições. A manutenção da funcionalidade de uma edificação pode demandar, em função da necessidade, mudanças de *layout* e intervenções nos ambientes ou instalações, serviços que possuem natureza variável no custo, quantidade e temporalidade.

A equipe de planejamento entende que, para este tipo específico de serviço eletivo, é necessário adotar sistemática que permita enquadrar objetivamente tais demandas no escopo desta contratação, evitando-se a imprecisão na caracterização do objeto e afastando interpretações como a de contrato “guarda-chuva” ou contrato de obras de engenharia travestido de manutenção predial. Para tanto, pretende-se adotar a metodologia desenhada no PE nº 37/2021 do TCU abaixo transcrita:

Serviços por Demanda em Brasília-DF:

6.4.1. Serviços que visam a corrigir falhas observadas em algum sistema (manutenção corretiva) ou a realizar alterações por mera conveniência e oportunidade (serviços eletivos). Esses serviços são gerados a partir de demandas dos diversos usuários do Tribunal, não fazendo parte do Plano de Manutenção Preventiva.

6.4.1.1. As manutenções de serviços por demanda serão enviadas à CONTRATADA pelo SIMP já com uma definição estimativa dos itens de contrato e quantitativos que serão necessários para a execução. Caberá à CONTRATADA fazer o seu próprio levantamento para validar a estimativa feita pela FISCALIZAÇÃO. Portanto, os itens e quantitativos informados nos projetos e manutenções enviados são apenas estimativos.

6.4.1.2. Conforme definido no objeto desta contratação, pequenas reformas de ambientes fazem parte do escopo deste contrato, podendo ser executadas em qualquer um dos locais de execução dos serviços definidos no Termo de Referência.

6.4.1.2.1. Todo projeto de reforma que tiver orçamento estimativo abaixo do limite de dispensa de licitação definido no art. 75, I, da Lei nº 14.133/2021, restará caracterizado como pequena reforma.

(PE nº 37/2021 - TCU)

Desconto percentual sobre a tabela SINAPI

A adoção de desconto percentual sobre a tabela SINAPI pretende atingir os seguintes resultados:

- Obter o melhor preço para insumos, mão-de-obra, materiais e serviços a partir da utilização de referência de custos de observância obrigatória para obras e serviços de engenharia na Administração Pública;

- Evitar o jogo de planilha, com aumento de preços por parte das licitantes em itens da planilha orçamentária com maior probabilidade de fornecimento;
- Evitar o dimensionamento prévio de quantitativos que, em grande parte, são meramente referenciais em contratos estimativos desta natureza;
- Evitar o levantamento de preços de mercado de forma individualizada para cada material, insumo ou serviço que se pretende adquirir;
- Evitar a necessidade de prolação de termos aditivos para inclusão de itens não previstos originalmente;
- Aumentar a eficiência na gestão e fiscalização do contrato, concentrando esforços em atividades técnicas ligadas ao objeto, reduzindo a complexidade administrativa e minimizando a burocracia na condução dos serviços.

O SINAPI é uma ferramenta mantida pela Caixa Econômica Federal - CEF, segundo definições técnicas de engenharia da CEF e de pesquisa de preço realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

O Decreto nº 7.983/2013 estabelece que o custo global de referência de obras e serviços de engenharia, exceto os serviços e obras de infraestrutura de transporte, será obtido a partir das composições dos custos unitários previstas no projeto que integra o edital de licitação, menores ou iguais à mediana de seus correspondentes nos custos unitários de referência do SINAPI, excetuados os itens caracterizados como montagem industrial ou que não possam ser considerados como de construção civil.

Grande parte dos serviços e materiais utilizados na manutenção predial encontra-se analiticamente dimensionado e precificado no SINAPI. Neste sentido, o voto condutor do Acórdão nº 1.238/2016 – TCU – Plenário contém argumentos esclarecedores a respeito da vantajosidade desta modelagem, cujas razões a equipe de planejamento adota como fundamentos para a contratação pretendida por esta Administração.

Mesmo que considere como adequada a contratação de materiais, com base em uma estimativa de preços e quantidades, nos termos realizados pela administração deste Tribunal, compreendo a pertinência e a eficiência da realização de procedimento licitatório, cuja adjudicação observaria o maior desconto sobre o valor dos materiais registrados na tabela Sinapi. Ressalto, por oportuno, que a Lei 12.462/2011, que aprovou o Regime Diferenciado de Contratações Públicas – RDC, prevê expressamente a possibilidade de contratação com base no maior desconto. Embora não se aplique ao certame em tela, a evolução legislativa já demonstra a necessidade de uma maior racionalidade na busca da eficiência.

Em primeiro lugar, o procedimento propicia a obtenção do melhor preço, a exemplo da forma utilizada pelo TCU, e evita o jogo de planilha, em que o licitante oferta maiores preços para itens com probabilidade de maior utilização. Em segundo lugar, evitaria o levantamento desnecessário de quantidades, as quais, em grande parte, são meramente referenciais. Em terceiro lugar, o modelo do desconto incluiria todos os materiais existentes naquela tabela, mesmo que incluídos posteriormente, e evitaria, desse modo, a formalização desnecessária de termos aditivos. Em quarto lugar, o procedimento atende aos princípios da eficiência e da licitação previstos no art. 37, *caput*, e seu inciso XXII, da Constituição Federal, e da competitividade de que trata o art. 3º, da Lei 8.666/93.

Há que ser considerada, ainda, a eficiência na gestão dos contratos, no que se refere à execução dos serviços, às repactuações, às prorrogações, bem como na elaboração da estimativa de preços da licitação.

(Voto – Acórdão 1.238/2016 – TCU – Plenário)

Ainda que não seja aplicável à modalidade licitatória intencionada para esta contratação, o desconto sobre a tabela SINAPI em registro de preços foi tema de análise no voto condutor do Acórdão 1.381/2018 – TCU – Plenário abaixo transcrito:

O critério de julgamento menor preço auferido pela oferta de desconto sobre os preços da tabela Sinapi tem amparo no art. 9º, § 1º, do Decreto 7.892/2013, desde que os pagamentos dos serviços, durante a validade da ata de registro de preços, ocorram com base nos valores da tabela Sinapi da data da licitação, tendo em vista o disposto na Lei 8.666/1993 sobre reajustes anuais.

(Voto – Acórdão 1.381/2018 – TCU – Plenário)

Em virtude de o SINAPI ser atualizado e publicado mensalmente, demonstra-se necessário alinhar

a periodicidade de eventuais reajustes de preços durante a vigência do contrato. Ademais, em que pese a notória evolução do SINAPI ao longo do tempo, é preciso prever metodologia para a aquisição de itens eventualmente não existentes na tabela SINAPI. Sobre estes pontos, a Ministra Relatora do Acórdão nº 1.238/2016 – TCU – Plenário teceu considerações pragmáticas relevantes que serão incorporadas na íntegra pela equipe de planejamento desta contratação.

Questiona-se, contudo: qual seria o critério de pagamento para os materiais inexistentes na tabela Sinapi? Sobre essa questão, o item 4 do anexo I do termo de referência do Pregão 211/2015, ora questionado, determina que, “caso o material, comprovadamente, não faça parte da tabela Sinapi, a empresa deverá apresentar cotação com um mínimo de três empresas da praça de Fortaleza e adquiri-lo conforme a menor cotação”.

O procedimento previsto mostra-se razoável, desde que sejam observadas as seguintes orientações: i) o contratado apresentaria a proposta, com base em pesquisa realizada junto três fornecedores, e a administração, com base em pesquisa por ela realizada, também junto a três fornecedores, confirmaria ou não o preço proposto; ii) sobre os preços negociados, incidiria o mesmo desconto dado para os materiais constantes da tabela Sinapi, uma vez que regularmente os preços ofertados em licitações estão abaixo daqueles estimados pela administração.

A esse respeito, é pertinente, inclusive, que se determine à universidade que mude o critério para pagamento dos materiais que não constam da tabela Sinapi, para: i) contemplar a forma de negociação logo acima descrita; e ii) sobre os preços pesquisados, incida o mesmo desconto dado na tabela Sinapi.

Reajuste de materiais

Nos termos do art. 40, inciso XI, c/c o art. 120, da Lei 8.666/1993, os valores contratados somente poderão ser reajustados anualmente de acordo com a variação geral dos preços do mercado no período, podendo ser utilizados índices gerais de preços.

Note-se que o Anexo I do termo de referência do edital do Pregão 211/2015 pode ser interpretado no sentido de que os pagamentos serão efetuados com base nos preços da tabela Sinapi do mês em que os serviços foram executados. Considerando que essa tabela é atualizada mensalmente, carece, portanto, de amparo legal o procedimento possivelmente adotado.

Por essa razão, deve ser determinado à universidade que efetue os pagamentos dos serviços realizados com base nos preços da tabela Sinapi da data da licitação, uma vez que não foi fixado no edital nenhuma outra tabela como referencial de reajuste para os insumos e materiais.

(Voto – Acórdão nº 1.238/2016 – TCU – Plenário)

Cita-se como exemplo de contratação paradigma o PE nº 12/2021, do Hospital das Forças Armadas (HFA), que utiliza o desconto sobre a tabela SINAPI para contratação de materiais e serviços de manutenção sob demanda para instalações prediais e hospitalares.

Nesta contratação, com valor anual estimado em R\$ 17.581.764,00, o Órgão dividiu a licitação em 2 (dois) grupos em razão da especificidade das instalações (hospitalares e prediais), sendo que para ambos os grupos foram licitados os seguintes itens:

- Mão-de-Obra permanente
- Material de consumo, sob demanda, por maior desconto sobre a tabela SINAPI
- Serviços eventuais, sob demanda, por maior desconto sobre a tabela SINAPI

8. SUBCONTRATAÇÃO

O objetivo do projeto de contratação integrada é oferecer uma solução de gestão da manutenção predial de menor ônus operacional e custo, com a contratação de uma única empresa que realize a operação diária da manutenção da edificação, de modo a ter ambientes devidamente bem mantidos, seja pelo emprego de mão de obra própria ou, eventualmente, por meio de subcontratações.

A figura da subcontratação, na gestão integrada de serviços de manutenção predial, é disseminada no mercado. As contratações paradigma citadas que subsidiam o presente estudo técnico preliminar trazem à tona exemplos de outros órgãos que contemplaram em seus editais a subcontratação de parte do objeto. Em linha com tal argumentação, pontua-se o voto condutor do

Acórdão nº 3.334/2015 – TCU – Plenário:

Poderia até questionar, por exemplo, a subcontratação de uma equipe de mão de obra residente para manutenção de ar condicionado e elevadores ao longo da execução do contrato. Mesmo assim, precisaria realizar estudos mais detalhados sobre o assunto em cada caso concreto. No entanto, não se constatou, nesta oportunidade, irregularidade na contratação de serviços contínuos com previsão de subcontratação de serviços de manutenção preventiva e corretiva por meio de demanda específica.

Desse modo, a subcontratação pode ser justificada em razão da forma de atuação do mercado e também com o objetivo de redução de procedimentos administrativos, no mais das vezes absolutamente desnecessários e com custos elevados para a administração.

(Voto - Acórdão nº 3.334/2015 – TCU – Plenário)

Nesse sentido, entende-se ser razoável permitir a subcontratação, destacando-se que a previsão de subcontratação não se confunde com parcelamento do objeto e será utilizada como vetor de potencial ampliação da competitividade, da isonomia e da redução de custos para a Administração.

A subcontratação parcial do objeto será permitida, até o limite mensal de 30% (trinta por cento) do valor da contratação, respeitando-se as condicionantes elencadas neste item. Conforme manifestação do TCU, para que haja permissão de subcontratação de parte do objeto, o instrumento convocatório deve trazer regras claras e objetivas, estabelecendo, obrigatoriamente, especificação do limite a ser subcontratado, sendo usualmente adotado o limite máximo de até 30% do objeto (Acórdão nº 1.626/2010 – TCU – Plenário), entendimento que foi adotado como regra no Decreto nº 8.538/2015.

Será vedada a sub-rogação completa ou da parcela principal da obrigação.

A subcontratação dependerá de autorização prévia da Administração, que avaliará se a subcontratada cumpre os requisitos de qualificação técnica necessários para a execução do objeto.

Em qualquer hipótese de subcontratação, a responsabilidade integral pela perfeita execução contratual permanecerá com a empresa contratada, cabendo-lhe realizar a supervisão e coordenação das atividades da subcontratada, bem como responder perante a Administração pelo rigoroso cumprimento das obrigações contratuais correspondentes ao objeto da subcontratação.

Somente serão passíveis de subcontratação os seguintes serviços especializados sob demanda:

- Manutenção corretiva de no-breaks e geradores;
- Manutenção corretiva de elevadores;
- Manutenção corretiva de equipamentos de ar-condicionado;
- Manutenção corretiva de sistema de proteção contra descarga atmosférica;
- Análise de qualidade do ar, com emissão de laudo técnico;
- Marmoraria, vidraçaria, marcenaria e divisórias;
- Fornecimento e instalação de equipamentos, em especial os que demandem comissionamento;
- Outros serviços cuja execução, comprovadamente, exija atuação de empresas ou profissionais especializados.

Os serviços especializados a cargo de diferentes subcontratadas serão coordenados exclusivamente pela empresa contratada, de modo a proporcionar o andamento harmonioso, em seu conjunto, permanecendo sob sua inteira responsabilidade o cumprimento das obrigações contratuais.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

As principais perspectivas da solução apresentada são o saneamento e aperfeiçoamento das atuais práticas de manutenção predial, a eficiência do gasto e a melhor utilização do poder de compra da Administração.

Considerando o atual nível de especialização das empresas atuantes no ramo, o modelo proposto deixa de ser altamente prescritivo em relação ao que deve ser feito e passa a enfatizar os níveis de serviços esperados nas contratações sob demanda. A concentração nos resultados permitirá que mercado aplique as melhores e mais modernas tecnologias e soluções para atendimento das necessidades das edificações desta Administração.

A solução foi concebida considerando as características estruturais dos prédios, os recursos e equipamentos atualmente existentes, bem como a cultura organizacional, sendo analisados os principais elementos dos contratos e modelos vigentes, bem como das melhores práticas adotadas por instituições públicas e privadas.

Propõe-se, então, reunir em um único contrato de terceirização uma gama de serviços de natureza técnica que guardam relação entre si e possuem a mesma finalidade precípua, de forma a assegurar que, sendo geridos de forma integrada, proporcionem os resultados citados.

A definição dos serviços agregados ocorreu de forma conjunta entre as unidades COPEM, SEMAP e SEENG, sendo considerados os ganhos de sinergia da gestão e manutenção predial. A listagem abaixo elenca os atuais encargos orçamentários da DIRAD dedicados às mais diversas contratações de manutenção predial que se pretende empacotar em um único instrumento contratual.

- Manutenção e reparo de ar condicionado
- Combustível para Grupo Gerador
- Equipamentos de proteção individual - EPI
- Manutenção de elevadores
- Manutenção de grupo gerador
- Contratação de serviço de análise de qualidade do ar
- Contratação de serviço de lavagem de caixa d'agua
- Coleta de entulho de obra
- Ferramentas diversas de oficina
- Placas de sinalização visual
- Material - alvenaria e pintura
- Material - elétrico
- Material - hidráulico
- Material - dv (vidro, mármore, etc)
- Manutenção de No Break predial - REFOR
- Pessoal terceirizado - Manutenção predial
- Aquisição de cortinas e persianas
- Divisórias
- Serviços de gesso
- Software atualização de licenças - MTGI

Pretende-se dividir a contratação nos seguintes itens macro:

Mão-de-obra residente

Contratação de postos fixos de trabalho para a execução das rotinas preventivas de manutenção predial, bem como para acompanhar a execução de serviços eventuais e prestar o primeiro atendimento necessário em casos de urgência e emergência. Importante ressaltar que a manutenção

preventiva possui caráter rotineiro e periódico, podendo ser previamente dimensionada e medida com base em resultados objetivamente observáveis.

As ferramentas e equipamentos básicos serão incluídos no custo mensal do posto de trabalho, enquanto os materiais serão pagos unitariamente quando efetivamente utilizados.

Mão-de-obra sob demanda

Contratação sob demanda para atender a necessidades transitórias da Administração. Em que pese a modelagem da contratação privilegiar o atendimento das demandas por meio de serviços, há cenários específicos em que a contratação de mão-de-obra sob demanda mostra-se suficiente para o desenvolvimento de atividades intelectuais e operacionais da manutenção predial.

Citam-se como exemplo de demandas que poderão ser atendidas exclusivamente por meio da mão-de-obra sob demanda a execução de serviços para os quais o Tribunal já possua material estocado em almoxarifado, a visita técnica para inspeção predial em auditorias da JMU, o aumento da frequência de limpeza dos filtros de ar-condicionado em decorrência da pandemia do novo coronavírus, etc.

Materiais sob demanda

Contratação sob demanda de materiais e insumos a serem utilizados pela equipe residente e pela equipe eventual de mão-de-obra do contrato.

Este item atenderá principalmente as demandas de pequena monta oriundas das inspeções rotineiras de manutenção preventiva constatadas pela equipe permanente, como por exemplo o fornecimento de uma lâmpada que queimou ou o fornecimento de uma válvula hidráulica que apresentou vazamento.

O Termo de Referência especificará lista referencial de material básico mínimo a ser mantido *in loco* pela contratada, de modo a viabilizar o cumprimento do tempo de atendimento preconizado como métrica de resultado esperado para demandas desta natureza.

Os materiais fornecidos pela empresa serão pagos unitariamente mediante efetiva utilização, não havendo previsão de pagamento de material disponibilizado em almoxarifado ou em obra.

Serviços sob demanda

A contratação de serviços sob demanda atenderá, de forma inovadora nesta Administração, as demandas de manutenção corretiva e eletiva em todos os sistemas e instalações das edificações.

Constatada a necessidade, uma ordem de serviço com toda a mão-de-obra, materiais e demais insumos necessários ao atendimento da demanda será precificada e emitida para execução por parte da empresa contratada.

Frisa-se aqui que a mão-de-obra residente não executará os serviços sob demanda, medida que permitirá a redução do número de postos fixos de trabalho previstos para o item 9.1. Esta mudança de paradigma, por si só, dará flexibilidade ao contrato e permitirá a ampliação e redução da força de trabalho à disposição desta Justiça em função da real necessidade do serviço.

Do histórico de demandas da manutenção predial, verifica-se que a maior parte delas será atendida por meio da contratação de serviços. Esta sistemática permitirá avaliar, de forma objetiva e em bases tangíveis, o resultado esperado na medida em que atribui a um único contratado a execução todo o escopo de determinado serviço demandado.

Softwares

A disponibilização de software técnico comercial que contemple, no mínimo, o gerenciamento da

mão-de-obra, das rotinas, das ordens de serviço e dos ativos da manutenção predial ficará sob encargo da empresa contratada.

Os requisitos técnicos detalhados da solução serão definidos no Termo de Referência em conjunto com a DITIN. A contratada deverá garantir, ao final do contrato, a entrega do banco de dados contendo todos os eventos.

Outros softwares técnicos de uso na área de manutenção predial para projeto, cálculo, desenho técnico e orçamentação também serão incluídos no escopo do contrato para serem fornecidos sob demanda a esta Administração.

10. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A equipe de planejamento definiu os quantitativos de profissionais da equipe permanente, totalizando 17 (dezesete) postos de trabalho alocados nas seguintes funções:

- 01 Responsável Técnico – Instalações Cíveis e Acessibilidade
- 01 Responsável Técnico – Instalações e Sistemas Eletromecânicos
- 01 Encarregado Geral
- 02 Técnico Eletricista
- 01 Técnico Eletricista - Jornada Parcial
- 02 Técnico em Manutenção
- 01 Técnico em Manutenção - Jornada Parcial
- 04 Auxiliar em Manutenção
- 02 Mecânico de Ar Condicionado
- 01 Técnico de Apoio Especializado
- 01 Técnico em Segurança do Trabalho

Registra-se que o atual contrato de terceirização de mão-de-obra da manutenção predial alocou 25 (vinte e cinco) postos de trabalho durante o mês de dezembro de 2021 (2491973). Os 17 (dezesete) postos propostos representam quantitativamente uma redução superior a 30% de efetivo.

Em relação ao quantitativo dos itens sob demanda (mão-de-obra, materiais e serviços), o voto condutor do Acórdão 1.238/2016 – TCU – Plenário é bastante claro ao explicar as dificuldades inerentes na estimativa de quantidades de contratações que possuem alto grau de incerteza associada.

Acolho o argumento da universidade sobre as dificuldades encontradas para realizar as estimativas de quantitativos, não apenas para os serviços de manutenção predial, mas para aqueles que envolvem o fornecimento de insumos e materiais, como já mencionado, tendo em vista as inúmeras incertezas inerentes a esse tipo de contratação.

Note-se que, se por um lado o consumo de alguns itens permite avaliação estatística consistente, apesar de exigirem controle eficiente de sua utilização com o objetivo de dimensioná-los, por outro, as estimativas de vários itens são meramente referenciais, por não ser possível observar padrões de consumo que permitam qualquer avaliação. Além do mais, a complexidade do objeto não permite um conhecimento detalhado de todos materiais e insumos necessários à realização dos serviços, o que até mesmo inviabiliza a descrição.

(Voto – Acórdão 1.238/2016 – TCU – Plenário)

Diante do exposto, a equipe de planejamento realizará levantamento histórico de quantitativo de mão-de-obra, materiais e serviços utilizados nos últimos anos pelo STM com o objetivo de disponibilizar aos licitantes referencial balizador das demandas mais comuns a serem atendidas no decorrer da execução contratual.

Com relação aos softwares, os quantitativos de licenças também serão contratados sob demanda, com exceção da solução integrada para o gerenciamento da manutenção. Este último será fornecido e operacionalizado pela contratada durante toda a vigência contratual. Lista-se a seguir os softwares necessários à execução contratual.

- 01 Software de solução integrada para gerenciamento da manutenção predial
- Autodesk Architecture, Engineering and Construction Collection – licenças sob demanda
- AltoQI Builder e Eberick – licenças sob demanda
- Orcafascio – licenças sob demanda

11. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A metodologia que definirá o valor estimado para cada um dos itens que compõem esta contratação será realizada com base nas seguintes diretrizes:

- Mão-de-obra permanente: Os valores mensais de cada posto fixo serão obtidos por meio de pesquisas de mercado, convenções coletivas de trabalho e outras contratações públicas. Serão adicionados ao custo mensal do posto os valores referentes a uniforme, EPIs, ferramentas e similares;
- Mão-de-obra, materiais e serviços sob demanda: O valor efetivamente pago será calculado com base no desconto ofertado para cada item macro sobre as tabelas do SINAPI, base DF, vigentes à época da apresentação da proposta comercial da contratada. No caso específico dos serviços sob demanda, há alguns que são utilizados com frequência por este Tribunal e que sabidamente ainda não fazem parte da tabela SINAPI, razão pela qual serão listados, quantificados e orçados previamente em planilha própria. A estimativa do valor da contratação para cada um destes itens macro será realizada por meio análise estatística do orçamento efetivamente executado em exercícios anteriores, sendo que o montante estimado pela equipe será submetido previamente à DORFI para manifestação autorizativa de suporte orçamentário;
- Softwares: Serão realizadas pesquisas de mercado junto a fornecedores autorizados para cada uma das soluções pretendidas.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A contratação da solução não prescinde de contratação correlata ou interdependente para que possa se desenvolver.

13. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação encontra-se alinhada com o Plano Estratégico da Justiça Militar da União, de acordo com o Objetivo nº 6 - Ampliar a eficiência e a eficácia do suporte logístico de bens e serviços, desdobrado nas iniciativas: 6.1 Adquirir bens e serviços, 6.2 Gerir contratações, 6.3 Gerir projetos de engenharia e arquitetura e 6.4 Gerir manutenção predial.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Consideradas as informações incluídas neste Estudo Técnico Preliminar, declara-se que a

contratação integrada dos serviços de manutenção predial para as edificações sob administração do STM em Brasília-DF é viável na forma apresentada.

Mariana Fagundes Silva Côrtes

Analista Judiciária | Apoio Esp. Arquitetura
Chefe da Seção de Manutenção Predial

Bruno Hernandes Azenha Pilon

Analista Judiciário | Apoio Esp. Engenharia Elétrica
Chefe da Seção de Engenharia, Arquitetura e Projetos

José Sirnando Cavalcante das Neves

Coordenador de Projetos, Engenharia, Arquitetura e Manutenção

DESPACHO DIRAD:

Aprovo o inteiro teor do presente ETP. Encaminhe-se para as providências administrativas decorrentes.

Gen. Lauro Luis Pires da Silva

Diretor de Administração



Documento assinado eletronicamente por **JOSÉ SIRNANDO CAVALCANTE DAS NEVES, COORDENADOR DE PROJETOS, ENGENHARIA, ARQUITETURA E MANUTENÇÃO**, em 07/02/2022, às 20:39 (horário de Brasília), conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **MARIANA FAGUNDES SILVA CORTES, CHEFE DE SEÇÃO DE MANUTENÇÃO PREDIAL**, em 08/02/2022, às 12:01 (horário de Brasília), conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **BRUNO HERNANDES AZENHA PILON, CHEFE DE SEÇÃO DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E PROJETOS**, em 08/02/2022, às 14:22 (horário de Brasília), conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **LAURO LUIS PIRES DA SILVA, DIRETOR DE ADMINISTRAÇÃO**, em 08/02/2022, às 16:25 (horário de Brasília), conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.stm.jus.br/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **2479226** e o código CRC **8D627D16**.

2479226v10

Setor de Autarquias Sul, Quadra 01 Edifício-Sede, Bloco B - CEP 70098-900 - Brasília - DF