

TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO G.DO NORTE

Estudo Técnico Preliminar 47/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: SEI 7590/2025

2. Objeto**1. Objetivo**

Têm por objetivo os presentes Estudos Técnicos Preliminares identificar os problemas e estudar as soluções aplicáveis, por meio da documentação e reunião de elementos técnicos, mercadológicos, econômicos e ambientais necessários e suficientes para permitir a **ELABORAÇÃO DE TERMO DE REFERÊNCIA PARA CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE ENGENHARIA** a fim de atender a demandas dos prédios da Justiça Eleitoral do Rio Grande do Norte, à luz do disposto no art. 18, I e §1º, da Lei nº 14.133/2021 e na Instrução Normativa nº 58/2022 – SEGES/ME.

“Insanidade é continuar fazendo sempre a mesma coisa e esperar resultados diferentes.”

Albert Einstein

3. Descrição da necessidade

1. O Tribunal Regional Eleitoral do Rio Grande do Norte tem entre suas atribuições a manutenção das edificações utilizadas para a prestação do serviço eleitoral, que é sua função principal. Para isso o TRE/RN utiliza 44 edificações espalhadas pelo estado totalizando 32.513,47 m² de área construída, entre edificações próprias e alugadas.
2. A fim de diminuir custos operacionais, o TRE/RN adquiriu ao longo dos anos seis usinas fotovoltaicas já instaladas e operantes, e está na iminência de entrar em operação mais sete usinas recém adquiridas, todas elas funcionando nas edificações próprias do TRE/RN. ■
3. Nesse contexto, a Seção de Engenharia - SENGE tem a atribuição de proceder às contratações de serviços de engenharia que proporcione às diversas edificações e seus equipamentos, a garantia de longevidade dentro de padrões de segurança e conforto adequados ao serviço prestado.
4. Contudo, o planejamento dos serviços de engenharia no âmbito Tribunal Regional Eleitoral do Rio Grande do Norte tem tido um caráter reativo (corretivo), elevando o custo com infraestrutura.
5. Tais contratações são feitas individualmente, ou seja, a cada ano temos o ônus de elaborar diversos estudos técnicos preliminares, termos de referência e em decorrência, vários procedimentos licitatórios e seus contratos.
6. Para dar clareza listamos algumas demandas por serviços de engenharia com intuito de indicar neste ETP um modelo de contratação para os serviços:
 - Serviços relacionados à revitalização de edificações.
 - Monitoramento das usinas fotovoltaicas a fim de obter a melhor performance.
 - Elaboração de projetos de reformas e adaptações em imóveis para utilização do TRE/RN.

- Elaboração de vistorias e perícias voltadas a subsidiar a decisão da administração.
 - Limpeza de fachadas com substituição de juntas de dilatação.
 - Manutenção em pele de vidro.
 - Fornecimento de materiais para manutenção das usinas fotovoltaicas.
14. Diante das inúmeras demandas e do número reduzido de servidores para implementação das contratações, a pulverização em vários contratos leva a uma situação de disfuncionalidade na gestão das edificações.
 15. Visando dar eficiência e agilidade operacional à administração, propomos uma só contratação, agrupando todos os serviços que hoje estão pulverizados em contratos individuais ou mesmo descobertos, migrando para uma **contratação integrada** de forma **planejada, preventiva e eficiente**, que salvo led o engano, é a melhor forma de atingir a eficiência no gasto público e a longevidade das edificações, concentrando o foco em um único contrato abrangente.
 16. Assim, o Tribunal Regional Eleitoral, através dos setores técnicos, busca implementar ações planejadas, preventivas e mais eficientes que somente com a modernização da forma de contratar, é que alcançaremos eficiência e que permita desafogar os setores técnicos, especialmente os setores que planejam e fiscalizam.
 17. Em resumo, a solução passa pela redução no número de contratos, condensando o foco em um contrato com abrangência no maior número de serviços possíveis, e tendo como visão de longo prazo não só a redução de custos, mas a eficiência no gasto público e a efetiva garantia de longevidade das edificações.
 18. Portanto, avançar na busca de contratações mais amplas, econômicas e eficientes vem se apresentando como solução para diversos fins, não só manutenção, como também para diversos Órgãos da administração.
 19. A contratação integrada possui a característica de agregar um conjunto de serviços comuns e especializados para atender as necessidades do cliente, e não se trata de solução nova no serviço público. A Medida Provisória 915/2019 já previa a possibilidade de centralizar, num único contrato, a prestação de serviços relacionados à gestão e ocupação de imóveis, sejam serviços por escopo ou continuados. Essa possibilidade foi convertida na Lei 14.011/2020 (§1º, art. 7º) que cristalizou a possibilidade de contratação pela Administração Pública por meio da implementação de "contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos":

20. “Art. 7º A administração pública poderá celebrar **contrato de gestão** para ocupação de imóveis públicos, nos termos da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

§ 1º **O contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos consiste na prestação, em um único contrato, de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, incluído o fornecimento dos equipamentos, materiais e outros serviços necessários ao uso do imóvel pela administração pública, por escopo ou continuados.”**

21. Com o amparo legal, a Administração Pública pode e deve contratar, na busca por eficiência, uma única empresa responsável por gerenciar uma certa diversidade de serviços necessários ao uso e/ou conservação de seus imóveis.
22. A modelagem de uma contratação integrada de serviços surgiu exatamente do aprimoramento da Administração Pública em buscar soluções mais eficientes para os serviços de terceirização, o que veio a corroborar com a necessidade do TRE/RN em função do número e complexidade das edificações, e ainda na busca por mudanças que tornem o gasto público mais eficiente e alinhado às melhores práticas.
23. **Busca por economia e eficiência com esta modalidade de Contratação**
24. A contratação integrada de serviço, agrega potencial ganho financeiro e processual, conforme consta do relatório da Fundação Instituto de Administração (FIA), contratada pelo extinto Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão (MPOG), onde se lê: “as economias relatadas ao se adotar esse modelo variam de 8% a 20%”, tendo sido destacado o caso concreto da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, em que “*foi identificada uma economia de 15% com a integração dos serviços de portaria, recepção, limpeza, jardinagem e manutenção predial*”. Também, em 2015, a Caixa Econômica Federal estimou para um projeto de *facilities* no Distrito Federal um ganho real de 20% sobre seus

contratos e com redução considerável de postos de trabalho. De acordo com a Associação Brasileira de Facilities (ABRAFAC, 2016), as contratações balizadas em modelo de gestão integrada geram redução de 9% a 14% nos custos totais.

25. Além da eficiência no gasto público, através de ganhos de escala, buscamos eliminar gargalos e falhas na prestação dos serviços, buscando atingir maior qualidade, eficiência e economia para o Poder Público. Com a mudança na forma de contratação buscamos melhorias tais como:
- Redução dos custos dada a possibilidade de eliminação ou redução drástica da sobreposição de tarefas de planejamento e fiscalização, associada à redução dos serviços administrativos ligados à gestão e licitação de contratos e à otimização da estrutura administrativa;
 - Eliminar a falta de sinergia entre as contratações diversas, eliminando a necessidade de dimensionamento de estruturas redundantes, como administração central, deslocamento, profissionais etc, o que resulta em economia;
 - A resolução de problemas de forma mais ágil, pois implica a mobilização de apenas uma empresa e não mais de várias equipes de diversos contratos;
 - A imputação de responsabilidade por danos causados às instalações do TRE/RN neste tipo de contratação se torna simplificada, pois há apenas um contratado. Portanto não importa a exata identificação do responsável pelos danos;
 - Simplificação das atividades de administrativas de gerenciamento, otimizando o processo, minimizando os riscos inerentes a essa atividade;
 - Busca pela concentração das atividades da área fim com a redução do número de contratos e redução de demandas em diversos outros setores do Tribunal (gestão contratual, financeiro/orçamentário, contabilidade, planejamento de contratações, licitações, análises de processos) alocados à elaboração, controle e acompanhamento contratuais;
 - Gestão de contrato e fiscalização tornam-se padronizados, mais práticos e transparentes, com um único prestador de serviço gerindo toda a cadeia de necessidades;
 - Aumento da eficácia e transparência dos processos e otimização de recursos;
 - Foco da Administração nos resultados dos serviços;
 - Elevação do conforto, qualidade do trabalho, produtividade e satisfação dos ocupantes dos prédios e repartições, bem como do conforto e satisfação dos usuários.
36. O presente Estudo Técnico Preliminar visa a contratação de serviços de engenharia por meio de um modelo juridicamente e tecnicamente viável, após a análise e identificação de falhas em experiências anteriores. A Administração, por meio da SENGE, adota uma abordagem preventiva, alinhada com as melhores práticas do Setor Público, buscando inovar na qualidade dos serviços e em conformidade com as orientações legais, notadamente a nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos.
37. Demonstrada a viabilidade legal e normativa para a formalização de uma **contratação integrada de serviços**, este ETP descreve o planejamento geral. Ele servirá como subsídio fundamental para a elaboração do Termo de Referência e do Edital, instrumentos que disciplinarão a futura contratação, a ser realizada pela modalidade de **Pregão Eletrônico**, seguindo as diretrizes da Instrução Normativa IN nº 5 /2017 da SEGES/MPDG.

38. **Descrição do objeto**

1. Para fins de organização administrativa, os serviços que incorporam o contrato de gestão foram divididos da seguinte forma:

39. GRUPO	CATEGORIA DE SERVIÇOS	NATUREZA DO SERVIÇO
Grupo I - Projetos e Estudos sob demanda	Elaboração de projetos de ampliação/reformas	Comum de Engenharia / Não-continuada
	Elaboração de vistorias técnicas e perícias	Comum de Engenharia / Não-continuada
Grupo II - Serviços Periódicos	Monitoramento de usinas fotovoltaicas (mão de obra residente)	Comum de Engenharia / Continuada

Grupo III - Serviços por Demanda	Revitalização de Edificações (Serviços de engenharia extraídos da tabela SINAPI/ORSE)	Comum de Engenharia / Não-continuada
	Limpeza de fachadas com revestimento cerâmico do edifício SEDE com substituição de juntas de dilatação	Comum de Engenharia / Não-continuada
Grupo IV - Fornecimentos por Demanda	Fornecimento de peças para manutenção das usinas fotovoltaicas, pele de vidro, etc.	Comum / Continuada
	Fornecimento de serviços sob demanda não previstos no contrato	Comum de Engenharia / Não-continuada

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SEÇÃO DE ENGENHARIA	JOSÉ HAROLDO MACHADO JÚNIOR

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

Requisitos orçamentários

- Como os serviços a serem contratados nesta modalidade foram previstos de forma individual no Plano de Contratações Anual 2026 e na Proposta Orçamentária Anual 2027 da unidade SENGE, os recursos que serão considerados para esta contratação **em 2026** será o somatório dos seguintes itens de despesas, conforme quadro a seguir, de forma proporcional aos meses de contrato a depender de quando se dará a contratação.

CÓD. DE DESPESA OU DEMANDA	GRUPO DE SERVIÇO	UNID. ORIGINÁRIA	VALOR NA POO 2026
ENG.POO_26.02	Serviços integrados na área de engenharia	SENGE	R\$400.752,00

- O escopo e valores estimados finais serão definidos ao longo da fase de planejamento. Caso o valor acima seja ultrapassado, o TRE/RN irá providenciar suplementação.

Requisitos técnicos

- Considerando tratar de serviços de engenharia, a contratação aqui requerida é de empresa de Engenharia ou Arquitetura devidamente registrada no Conselho de Classe e apta a realizar os serviços de manutenção das edificações.
- Para tanto será exigida habilitação técnica da empresa licitante e do responsável técnico por ela indicado. A habilitação técnica será compatível com o objeto pretendido de forma a garantir a realização dos serviços, em consonância com a Lei 14.133/2021.

5. A empresa licitante também deverá declarar que tem conhecimento das condições locais, inclusive as mercadológicas, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.
6. Destaco que haverá a previsão de subcontratação de serviços, com base no Acórdão 10264/2018 - 2ª Turma, contudo não se confunde com o parcelamento do objeto, uma vez que o Contrato de gestão não pode ser confundido com os serviços nele integrado. Tampouco pode-se falar em divisão dos serviços em lotes, pois a empresa contratada será única, responsável por realizar a gestão dos serviços empacotados na solução.
7. Como dito anteriormente, a natureza dos serviços integrados é variada, de forma que dependendo da natureza do serviço, será requerida habilitação técnico-profissional e/ou técnico-operacionais de pretensas subcontratadas, conforme venha a ser especificado no Termo de Referência. Frise-se que a subcontratação é vetor de potencial ampliação da competitividade, da isonomia e da redução de custos para a Administração.
8. A qualidade dos **serviços integrados** será garantida pela exigência de capacitação profissional (quando for o caso) e pelo Instrumento de Medição de Resultados – IMR, que será aplicado para fins de aferição do valor mensal a ser pago ao contratado.
9. Tendo em vista que os serviços no escopo desta contratação são serviços comuns, cujo padrão de desempenho e qualidade é objetivamente definido por meio de especificações usuais no mercado, o regime de execução sugerido é a **empreitada por preço unitário**, e o tipo de licitação adotado será **por menor preço** por lote único, conforme definido na Lei nº 14.133/2021, sendo adotada a modalidade de pregão na forma eletrônica para seleção do fornecedor, de acordo com as disposições da Lei nº 10.520/2002 e do Decreto nº 10.024/2019.
10. Será necessária a indicação de preposto que será responsável pela comunicação entre a futura contratada e o Tribunal Regional Eleitoral do Rio Grande do Norte sobre as questões de execução de contrato.

Requisitos temporais

11. A contratação aqui proposta deve ser provida ao longo do ano de 2026, uma vez que a dotação orçamentária foi prevista apenas para aquele exercício.
12. No Termo de Referência, será pormenorizado o cronograma de operação a ser implantado.
13. Para permitir tirar melhor proveito da solução de *Facilities* e das soluções de mercado, buscando maior eficiência e economicidade, **o prazo de vigência inicial do contrato será de 36 meses, podendo ser renovado por até 120 meses**, na forma da Lei 14.133/2021.
14. A presente contratação caracteriza-se como prestação de serviços contínuos, uma vez que a manutenção preventiva e corretiva, bem como o gerenciamento das instalações prediais, são necessidades permanentes para o funcionamento da Justiça Eleitoral do Rio Grande do Norte.
15. Com base no Art. 106 da Lei nº 14.133/2021, propõe-se que o prazo de vigência inicial do contrato seja de 36 (trinta e seis) meses, podendo ser prorrogado até o limite legal de 120 (cento e vinte) meses. A fixação de um prazo inicial superior a 12 meses é a opção que se demonstra mais vantajosa para a Administração, fundamentada nas seguintes premissas:
 1. Amortização de Custos e Obtenção de Melhores Preços: Um prazo maior dilui os custos fixos iniciais da contratada (mobilização de equipe, aquisição de uniformes, EPIs, implantação de softwares de gestão e monitoramento das usinas). Essa previsibilidade temporal atrai maior interesse do mercado e permite que as licitantes ofereçam taxas de administração e preços globais significativamente mais baixos.
 2. Curva de Aprendizado e Eficiência Operacional: O TRE/RN possui 44 edificações com particularidades distintas. Um contrato de apenas 12 meses seria interrompido logo após a empresa superar a curva de aprendizado (conhecimento da cultura do órgão, das particularidades dos imóveis e das rotinas). Um prazo de 36 meses garante que a Administração colha os frutos da maturidade operacional da contratada.
 3. Redução do Custo Processual (Economia Administrativa): Conforme demonstrado neste próprio ETP (dados da CGU), cada processo licitatório possui um custo administrativo elevado. A estipulação de vigência inicial de 36 meses evita a repetição desnecessária de ritos licitatórios

complexos anualmente, desonerando a força de trabalho das unidades de planejamento, licitação e contratos.

Requisitos geográficos e operacionais

16. Os serviços serão prestados em todos os imóveis em uso pelo Tribunal Regional Eleitoral, descritos na tabela abaixo:

LOCAIS DOS IMÓVEIS DO TRE/RN				
LOCAL	UNIDADE	TIPO DE PRÉDIO	Área Constr.(m²)	Área do terreno (m²)
Acari	22ª ZE	PRÓPRIO	221,04	600
Alexandria	41ª ZE	PRÓPRIO	221,04	600
Apodi	35ª ZE e 45ª ZE	PRÓPRIO	234,05	450,69
Areia Branca	32ª ZE	PRÓPRIO	221,04	600
Assu	29ª ZE e 54ª ZE	PRÓPRIO	287,12	780
Caicó	23ª, 25ª e 26ª ZE	PRÓPRIO	641,77	2.078,10
Ceará-Mirim	6ª e 46ª ZE	PRÓPRIO	150,32	1.000,00
Currais Novos	20ª ZEª	PRÓPRIO	221,04	1.005,00
João Câmara	10ª ZE e 62ª ZE	PRÓPRIO	221,04	600
Macaíba	5ª ZE	PRÓPRIO	150,89	450
Mossoró	33ª 34ª, 49ª e 58ª ZE	PRÓPRIO	715,37	1.180,80
Nísia Floresta	67ª ZE	PRÓPRIO	221,04	843,6
Nova Cruz	12ª ZE	PRÓPRIO	221,04	700
Parelhas	24ª ZE	PRÓPRIO	221,04	500
Parnamirim	50ª ZE	PRÓPRIO	287	3.136,00
Patu	37ª ZE	PRÓPRIO	221,04	600

Pau dos Ferros	40ª ZE e 65ª ZE	PRÓPRIO	368,35	780
Santo Antônio	13ª ZE	PRÓPRIO	221,04	654,18
São Gonçalo do Amarante	51ª ZE	PRÓPRIO	221,04	450
São José de Mipibu	7ª ZE	PRÓPRIO	221,04	874,85
Campo Grande	31ª ZE	ALUGADO	141,2	141,2
Florânia	21ª ZE	ALUGADO	121,33	141,33
Jucurutu	27ª ZE	ALUGADO	87,58	87,58
Lajes	17ª ZE	ALUGADO	75,14	150
Luis Gomes	42ª ZE	ALUGADO	407,72	407,72
Macau	30ª ZE	ALUGADO	160,89	234,98
Monte Alegre	44ª ZE	ALUGADO	200	200
Portalegre	63ª ZE	ALUGADO	67,31	67,31
São Bento do Norte	52ª ZE	ALUGADO	84,21	130
São Miguel	43ª ZE	ALUGADO	242,72	300
São Paulo do Potengi	8ª ZE	ALUGADO	176,91	200
Tangará	53ª ZE	ALUGADO	91,48	91,48
Umarizal	39ª ZE	ALUGADO	98,05	112,85
São José do Campestre	15ª ZE	ALUGADO	260	260
Angicos	18ª ZE	SALA CEDIDA	11	31
Canguaretama	11ª ZE	SALA CEDIDA	27	27
Caraúbas	36ª ZE	SALA CEDIDA	25	25
Extremoz	64ª ZE	SALA CEDIDA	20	20

Goianinha	9ª ZE	SALA CEDIDA	11	11
Martins	38ª ZE	SALACEDIDA	46	46
Pendências	47ª ZE	SALA CEDIDA	24	24
Santa Cruz	16ª ZE e 68ª ZE	SALA CEDIDA	112	112
São Tomé	19ª ZE	PRÉDIO CEDIDO	120	120
Touros	14ª ZE	PRÉDIO CEDIDO	40	40
TOTAL			32.513,47	53.354,62

17. O Termo de Referência apresentará lista com endereço dos imóveis do TRE/RN, em que a empresa executará os serviços.
18. Não se observa necessidade de exigir que a futura contratada tenha sede ou filial no Rio Grande do Norte. Esta liberalidade não descarta a possibilidade de convocação presencial do preposto ou do representante da empresa para tratar de assuntos relacionados ao contrato.
19. Os serviços serão prestados em horário comercial, salvo necessidade expressamente justificada, devendo a contratada e suas subcontratadas observar sempre as determinações contidas na legislação e nas normas técnicas pertinentes às atividades que forem desempenhar, bem como as recomendações dos fabricantes conforme manuais técnicos dos equipamentos, máquinas e ferramentas.
20. Quando os serviços demandados necessitarem de substituição de peças e componentes, os mesmos deverão ser originais, de primeiro uso. Em caso de impossibilidade, a fiscalização contratual deverá ser comunicada para manifestação e adoção das providências cabíveis.

Requisitos de sustentabilidade e de segurança da informação

21. A futura contratada deverá adotar as exigências contidas na Instrução Normativa nº 01/2010 – SLTI /MPOG, visando aperfeiçoar a utilização de recursos e a redução de desperdícios e de poluição, adotando as seguintes práticas de sustentabilidade na execução dos serviços, quando couber:
 - Orientar e treinar seus empregados e subcontratados para realizar os serviços, procurando reduzir o consumo de energia elétrica, o consumo de água e a produção de resíduos sólidos;
 - Ter conhecimento do Plano de Logística Sustentável do TRE/RN e adotar suas práticas no que for cabível e sempre que possível;
 - Substituir o uso de substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menor toxicidade;
 - Racionalizar o uso de substâncias potencialmente tóxicas, se insubstituíveis, ou poluentes;
 - Respeitar as Normas Brasileiras - NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos.
22. A futura contratada deverá ter conhecimento da Política de Segurança da Informação do TRE/RN e assinar termo de sigilo da informação, pois seus colaboradores alocados como mão de obra residente deverão ter acesso a alguns dos nossos sistemas informatizados.

Requisitos administrativos, fiscais e trabalhistas

23. A empresa licitante e contratada deverá possuir regularidade com a Receita Federal, FGTS e Justiça Trabalhista, que devem ser mantidas durante todo o período de contratação sob pena de rescisão contratual.
24. A empresa licitante e contratada também deverá manter situação de regularidade junto ao CNJ (Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade) e o Portal de Transparência do Governo Federal (Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas) devendo manter essa condição durante toda execução contratual.
25. Durante e após o encerramento do contrato, será exigida a transferência de conhecimentos, tecnologias e técnicas, principalmente em relação aos dados de quantitativos de chamados, avaliações da satisfação dos usuários e histórico das manutenções realizadas durante a vigência contratual.
26. Considerando as possibilidades de subcontratação, a licitante vencedora deverá subcontratar **Microempresa e Empresa de Pequeno Porte**, nos termos do art. 7º do Decreto nº 8.538, de 2015, atendidas as disposições dos subitens acima, da Lei, e das seguintes regras:
- As microempresas e as empresas de pequeno porte a serem subcontratadas deverão ser indicadas e qualificadas pelos licitantes no momento da convocação para a emissão da Ordem de Serviço, com a descrição dos bens e serviços a serem fornecidos a cargo da subcontratada;
 - A empresa contratada se comprometerá em substituir a subcontratada, no prazo máximo de trinta dias, na hipótese de extinção da subcontratação, mantendo o percentual originalmente subcontratado até a sua execução total, notificando o órgão ou entidade contratante, sob pena de rescisão, sem prejuízo das sanções cabíveis, ou a demonstrar a inviabilidade da substituição.
27. A exigência de subcontratação não será aplicável quando o próprio licitante for:
- Microempresa ou empresa de pequeno porte;
 - Consórcio composto em sua totalidade por microempresas e empresas de pequeno porte, respeitado o disposto no art. 33 da Lei nº 8.666, de 1993, ou;
 - Consórcio composto parcialmente por microempresas ou empresas de pequeno porte com participação igual ou superior ao percentual exigido de subcontratação.

Vistoria Prévia

28. Para o correto dimensionamento e elaboração de sua proposta, o licitante poderá realizar vistoria nas instalações dos locais de execução dos serviços, acompanhado por servidor designado para esse fim, de segunda a quinta-feira das 13 às 18 horas e sextas-feiras das 9 às 13 horas.
29. O prazo para vistoria iniciar-se-á no dia útil seguinte ao da publicação do Edital, estendendo-se até o dia útil anterior à data prevista para a abertura da sessão pública, e deverá ser realizada pelo representante legal da empresa ou responsável técnico, apresentando documento de identidade civil e documento expedido pela empresa comprovando sua habilitação para a realização da vistoria.
30. As vistorias técnicas devem ser agendadas através da Seção de Engenharia do TRE/RN no email senge@tre-rn.jus.br ou pelo telefone 84 3654-5282.
31. A não realização da vistoria não poderá embasar posteriores alegações de erros de orçamento, desconhecimento das instalações, dúvidas ou esquecimentos de quaisquer detalhes dos locais da prestação dos serviços, devendo a Contratada assumir o ônus decorrente dos serviços.

Requisitos Legais

32. Todos os artefatos serão elaborados em consonância com as Instruções Normativas nº 05/2017 – SEGES/MPDG; 58/2022 – SEGES/ME; 81/2022 – SEGES/ME e em acordo com a Lei nº 14.133/2021.
33. Deverá ser observada a legislação trabalhista, sobretudo a NR-6 que trata do fornecimento e utilização de Equipamentos de Proteção Coletiva e Individual – em relação aos serviços que possuam risco de acidente de trabalho ou contaminação.
34. A solução adotada neste Estudo Técnico Preliminar leva em consideração as legislações e normas listadas abaixo, devendo o licitante, minimamente e no que couber, atender aos ditames impostos pelas mesmas, além do que for estabelecido no Edital, no Termo de Referência e, ou outras legislações que venham a ser trazidas na elaboração do Termo de Referência:

- Decreto nº 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;
- Instrução Normativa SEGES/MPDG 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;
- Lei nº 14.011, de 10 de junho de 2020, que aprimora os procedimentos de gestão e alienação dos imóveis da União;
- Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 - Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

6. Levantamento de Mercado

1. A primeira solução é permanecer como estamos, com apenas um contrato vigente, o de manutenção dos sistemas de combate a incêndio, e com demandas de várias vertentes para serem tratadas individualmente através da elaboração de ETP, TR e licitando a cada demanda.
2. Além da falta de cobertura contratual para muitos serviços, este formato de contratação se torna mais complexo de gerir, incorre em custos desnecessários e em sobreposição de várias tarefas desenvolvidas separadamente para cada serviço/contrato.
3. **Caso fossem contratados todos os serviços propostos de forma individualizada seria impossível estimar a quantidade de contratações distintas**, em razão das imprevisibilidades e ainda que as revitalizações, por exemplo, são feitas anualmente um número de três edificações, sem falar de projetos de melhorias nas salas e edificações atuais.
4. Leve-se em conta a quantidade de servidores disponíveis, o que resultaria na situação que hoje vivenciamos, uma gama de serviços e necessidades ainda sem atendimento, mesmo previstas nos Planejamentos Orçamentários. E, ainda que fosse possível encaminhar essa quantidade, haveria o encaminhamento de um volume de trabalho gigantesco, chegando em cascata, nos demais setores envolvidos nas licitações, tais como SETEC, SEDIC, SELIC (Licitações); e, após contratação, na SEGEC, Contabilidade, etc.
5. É relevante que se aborde o custo das licitações para o Poder Público. Em 2018, a CGU encaminhou relatório ao Ministério do Planejamento em que defendeu, entre outras coisas, o aumento dos limites de dispensa de licitações. A CGU, à época, baseou-se em um estudo feito pelo Instituto de Negócios Públicos, que concluiu que um processo licitatório gera um custo médio de R\$ 14.351,50. Isso em 2015. Corrigidos monetariamente para hoje, seria o equivalente a R\$ 29.938,54, corrigido pelo IGPM.
6. O estudo acima é citado na Nota Técnica nº 1081/2017 da CGU que apresentou outro preocupante dado: **Quanto menor o valor de referência da licitação, maior a proporção de contratações deficitárias**. Esclarecendo: deficitárias, na Nota Técnica, são as contratações em que o desconto obtido na disputa é menor do que o custo do processo licitatório.
7. De acordo com o estudo apresentado pela CGU, e demonstrado na imagem a seguir, apenas 11,35% das compras de até R\$20.000,00 obtém descontos maiores que o custo do pregão. Para compras até R\$50.000,00 apenas 36,32% atingem esse objetivo. A curva superavitária segue essa progressão, de forma que mais de 88% das contratações maiores que 1 milhão de reais atingem descontos maiores do que os custos da licitação.
- 8.

9. Isso é relevante para este Estudo Preliminar, considerando a grande quantidade de licitações de baixo valor que teriam que ser realizadas individualmente no modelo atual. Muitas das necessidades do TRE /RN, a maioria, na verdade, seriam elegíveis para dispensa no quesito valor (Art. 75, inc. I, da Lei 14.133 /2021).
10. Acrescente-se que há outros estudos que apresentam custo de licitação bem superior. O estudo da Fundação Instituto de Administração da USP, de 2006, citado na mesma Nota Técnica da CGU, identificou o custo médio para um Pregão Eletrônico de R\$ 20.698,00. Ou, R\$ 60.225,83 corrigidos para hoje.
11. Quanto à questão da operacionalização, enxergamos que no modelo usual, há perdas produtivas evidentes e perdas de integração de serviços, causando inclusive a impossibilidade ou obstaculização de atendimento de demandas.
12. **Diante do exposto, apontamos como solução um contrato integrado** como viável financeiramente e operacionalmente, sendo que o modelo de Contrato de Gestão tem sido uma tendência do mercado, estando já disseminado na iniciativa privada e já vem sendo adotado em órgãos de Administração Pública, como TCU, Petrobrás, Sabesp, Caixa Econômica/RN, TJSP, TJDF, TRE/DF, Justiça Federal/RN, Ministério da Economia, TRE/PE (em planejamento), e TSE (em planejamento), etc.
13. Além disso, os estudos realizados nos artefatos deste modelo de contratação, apontam que:
 - O apoio administrativo, a segurança corporativa, a limpeza e a **manutenção civil predial e de equipamentos** figuram como os serviços com maior impacto financeiro;
 - Na sua maioria os contratos foram firmados com empresas de engenharia, que é uma tendência no mercado;
 - Nas demais regiões, incluída a região centro-oeste em que está inserido o Distrito Federal, as empresas de engenharia se destacam mais no atendimento ao Poder Público;
 - Observou-se que as empresas têm o interesse em se adaptar, caso a estratégia passe a ser utilizada pelas instituições públicas, já que a APF é o maior cliente da região. O Poder Público tem demonstrado capacidade de provocar alterações e adaptações no mercado fornecedor de serviço;
 - Os órgãos públicos estão se movendo para alcançar nos seus contratos a eficiência tipicamente observada nos contratos de fornecimento e prestação de serviços adotados na iniciativa privada, e a legislação e entendimentos do TCU tem progredido no mesmo sentido.
19. Apesar de ser um desafio atrair empresas especializadas, para a realidade dos órgãos do Poder Judiciário Federal sediados no Nordeste, cremos que a modelagem será satisfatória tendo em vista o elevado número de empresas de engenharia operando na região.
20. Considerando o valor total de um contrato desse tipo, haverá grande incentivo à participação de grandes empresas do setor. Atente-se, ainda, que a modalidade aqui proposta é um Contrato de Gestão Integrado voltado para a área fim da engenharia civil e da arquitetura.
21. Isso posto, identificamos alta probabilidade de o mercado local e regional estar preparado para fornecer os serviços de forma integrada como pretende-se neste ETP, gerando, ainda, boa competitividade, e por isso, entendemos por vantajosa a contratação integrada dos serviços.
22. Ao adotar essa solução, além de atender às suas próprias necessidades e buscar seus objetivos, o Poder Público fomenta o desenvolvimento de empresas na região dispostas a aumentar seus ganhos por meio da modernização da gestão da execução dos contratos, otimização dos custos e inovação dos serviços prestados, transformando o mercado de empresas terceirizadas, de forma gradativa e vantajosa, ao encontro dos interesses da Administração Pública.
23. Devido a extensão e a importância do escopo da Contratação, será salutar para a Administração dar o máximo de divulgação para essa licitação.

7. Descrição da solução como um todo

Descrição Geral

1. A Solução consiste em contratar uma só empresa para executar, de forma integrada e com supervisão própria, todos os serviços reunidos na solução. Os serviços consistem, mais especificamente na execução dos serviços integrados conforme descrito abaixo, e, ainda, na gestão da execução, dos cronogramas, dos controles de qualidade e na produção de relatórios de medição e de controle, dos diversos serviços contratados, relacionados aos imóveis do TRE/RN.
2. A Contratada atuará diretamente na gestão da execução dos seguintes serviços:

Grupo I - Projetos e Estudos sob demanda:

Projetos e Estudos sob Demanda

- Finalidade: Obter as peças técnicas formais e necessárias para a execução futura de intervenções físicas nas instalações.
- Serviços Incluídos:
 - Elaboração de Projetos de Ampliação/Reformas: Desenvolvimento de todos os níveis de projetos de engenharia e arquitetura (desde o básico até o executivo), incluindo plantas, memoriais descritivos, especificações técnicas e orçamentos detalhados. O objetivo é estabelecer as soluções técnicas e financeiras para a modificação ou expansão das edificações existentes.
 - Outros Estudos sob Demanda: Pode englobar estudos de viabilidade técnica e econômica (EVTE), estudos preliminares, planos diretores, levantamentos cadastrais e outros documentos técnicos que subsidiem a tomada de decisão da Administração.

Vistorias Técnicas e Perícias

- Finalidade: Diagnosticar, esclarecer, documentar e avaliar o estado de conservação, a conformidade legal /normativa ou a ocorrência de anomalias em edificações ou sistemas.
- Serviços Incluídos:
 - Elaboração de Vistorias Técnicas: Inspeções visuais ou instrumentais para constatar o estado de conservação, a funcionalidade, ou o avanço físico de obras e serviços, resultando em relatórios de constatação ou inspeção.
 - Perícias de Engenharia: Análises mais aprofundadas, de caráter investigativo e analítico, realizadas por profissional habilitado (Perito), com o objetivo de apurar causas, responsabilidades, nexos causais (por exemplo, em manifestações patológicas), resultando na emissão de Laudos Técnicos Periciais fundamentados.

Grupo II - Serviços Periódicos

Monitoramento de Usinas Fotovoltaicas

- Natureza: Serviço Comum de Engenharia / Serviço continuado com mão de obra residente.
- Objetivo: Assegurar a máxima eficiência na geração de energia, proteger o investimento e prolongar a vida útil dos ativos fotovoltaicos.
- Escopo Mínimo (Serviços Contínuos):
 - Disponibilizar um profissional eletrotécnico devidamente habilitado no funcionamento e operações de usinas fotovoltaicas, apto a trabalhar presencialmente na sede do TRE/RN e também viajar até os locais onde estão instaladas as usinas para vistorias quando necessário.
 - Monitoramento Remoto: Uso de plataformas de *software* especializadas para acompanhar em tempo real a performance dos painéis e inversores (produção de energia, eficiência por módulo/string).
 - Detecção e Alerta de Falhas: Identificação imediata de anomalias (quedas de rendimento, falhas de comunicação, problemas no inversor) com emissão de alertas automáticos.
 - Análise de Desempenho (*Performance Ratio*): Comparação da geração real com a geração esperada (simulada) para identificar perdas e propor otimizações.

- Realização de vistorias a fim de averiguar pormenorizadamente os diversos componentes, seu funcionamento e apontar necessidade de manutenção não detectada pelo monitoramento remoto, caso existam.
- Emissão de Relatórios: Geração de relatórios periódicos (mensais ou trimestrais) com métricas de produção, *downtime*, perdas evitadas e sugestões de manutenção.
- Suporte Técnico: Disponibilização de equipe técnica para solução de problemas identificados pelo monitoramento.

Grupo III - Serviços por Demanda

Revitalização de Edificações (Serviços)

- Natureza: Serviço Comum de Engenharia / Não-Continuada.
- Objetivo: Restabelecer as condições de segurança, estética e funcionalidade das edificações através de um conjunto de intervenções de manutenção corretiva e/ou reforma.
- Escopo Típico (Exemplos):
 - Recuperação estrutural de elementos de concreto (tratamento de fissuras, corrosão de armaduras).
 - Reforma e recuperação de revestimentos internos e externos (emboço, pintura, cerâmicas).
 - Intervenções em sistemas hidrossanitários e elétricos que visam a adequação ou modernização (não a manutenção de rotina).
 - Serviços de impermeabilização em grandes áreas (lajes, coberturas, baldrame).
- Característica "Sob Demanda": A Administração acionará o serviço quando uma área ou sistema específico necessitar de uma intervenção de maior porte, com base em vistorias prévias ou laudos de patologia, com base nos quais será emitida planilha de serviços com preços extraídos da tabela SINAPI de serviços para a qual a empresa licitante deverá apresentar um desconto linear. Sobre o preço obtido com o desconto será lançado o BDI, conforme Acórdão nº 2622/2013 - Plenário TCU e Decreto nº 7983/2013, artigo 9º, parágrafo 1º.

Limpeza de Fachadas com Substituição de Juntas de Dilatação

- Natureza: Serviço Comum de Engenharia / Não-Continuada.
- Objetivo: Melhorar a estética, remover sujidades e, criticamente, garantir a estanqueidade da edificação e vida útil das fachadas, prevenindo infiltrações.
- Escopo Específico:
 - Limpeza de Fachadas: Utilização de técnicas adequadas (hidrojateamento, limpeza química/manual, etc.) para remoção de poluentes, fungos e sujeira, observando a segurança em trabalhos em altura.
 - Revisão do rejuntamento: limpeza e aplicação de novo rejuntamento em locais deteriorados ou com fungos e que necessitem de substituição da argamassa, seguindo os critérios técnicos definidos em normas.
 - Aplicação de cerâmicas: onde houver deslocamento do revestimento, deverá ser feita limpeza, e aplicação do novo revestimento seguindo as características da edificação e normas técnicas.
 - Substituição de Juntas de Dilatação: Remoção do selante antigo, limpeza e tratamento do vão, e aplicação de novo material selante (silicone ou poliuretano) em todas as juntas horizontais e verticais da fachada. A substituição é essencial, pois o desgaste dessas juntas é uma causa primária de infiltrações em edifícios.
- Característica "Sob Demanda": A Administração acionará o serviço quando necessário, com base em vistorias prévias ou laudos de patologia, quando será emitida planilha de serviços com preços extraídos da tabela SINAPI de serviços para a qual a empresa licitante deverá apresentar um desconto linear. Sobre o preço obtido com o desconto será lançado o BDI, conforme Acórdão nº 2622/2013 - Plenário TCU e Decreto nº 7983/2013, artigo 9º, parágrafo 1º.

Grupo IV - Fornecimentos

Fornecimento de Peças Essenciais

Fornecimento de peças para manutenção das usinas fotovoltaicas:

- Natureza: Comum / Continuada (Embora seja fornecimento, sua necessidade é contínua para suportar a manutenção do Grupo II).
- Objetivo: Garantir a disponibilidade imediata de itens de reposição e consumo necessários para a manutenção preventiva e corretiva dos sistemas de geração de energia (Fotovoltaica), conforme a demanda surgida durante a execução dos serviços do Grupo II.
- Escopo Típico:
 - Usina Fotovoltaica: Fusíveis, componentes de *string box*, conectores MC4, cabos específicos, peças de reposição para inversores, peças para estruturas de fixação, etc.
 - Pele de vidro: articulações de janelas, maçanetas, vedações, borrachas, vidros, peças de alumínio, fixações, etc.
 - Regime: **Este fornecimento será realizado com base na planilha SINAPI de insumos para a qual a empresa licitante deverá apresentar um desconto linear.** Sobre o preço obtido com o desconto será lançado o BDI reduzido, conforme Acórdão nº 2622/2013 - Plenário TCU e Decreto nº 7983/2013, artigo 9º, parágrafo 1º, onde os itens serão adquiridos e pagos somente *mediante a solicitação e o consumo* comprovado na execução da manutenção. A natureza é contínua porque o *direito de requisitar* o fornecimento é mantido durante a vigência do contrato. **Caso não existam no SINAPI** os materiais necessários, o contratado deverá apresentar orçamento que será avaliado pela fiscalização e sob o qual será aplicado o mesmo desconto ofertado na planilha SINAPI.

Contratação Acessória de Serviços

Fornecimento de serviços sob demanda não previstos no contrato

- Natureza: Comum de Engenharia / Não-Continuada.
- Objetivo: Oferecer um instrumento contratual ágil para cobrir pequenas necessidades de serviços de engenharia que não puderam ser detalhadas ou quantificadas inicialmente no escopo dos Grupos I, II e III, mas que são previsíveis como demandas esporádicas.
- Escopo Típico:
 - Serviços de baixa complexidade e pequeno valor que surgem de forma imprevista.
 - Pequenos reparos civis, ajustes em instalações, ou testes técnicos específicos não contemplados nas rotinas do Grupo II.
- Regime Jurídico:
 - Este serviço será precificado com base na **planilha SINAPI de serviços para a qual a empresa licitante deverá apresentar um desconto linear.** Sobre o preço obtido com o desconto será lançado o BDI, conforme Acórdão nº 2622/2013 - Plenário TCU e Decreto nº 7983/2013, artigo 9º, parágrafo 1º.
 - Este item será estabelecido com um valor global estimado, mas não garantido, para a contratação ao longo do tempo.
 - A execução é acionada por Ordem de Serviço (OS) individual, e o pagamento é feito por medição dos serviços efetivamente realizados.
 - Gatilho de Acionamento: Exige-se que o serviço "não seja previsto" no escopo principal, evitando desvio de finalidade. Deve ser limitado a um percentual do valor total do contrato ou a um limite financeiro específico. Caso não existam no SINAPI os serviços necessários, o contratado deverá apresentar orçamento que será avaliado pela fiscalização e sob o qual será aplicado o mesmo desconto ofertado na planilha SINAPI.

3. Sobre o BDI - Bonificação de Despesas Indiretas, há que se afirmar que o ISS, Imposto Sobre Serviços, que é da esfera municipal, será alterado de acordo com o município onde será prestado o serviço. No caso do fornecimento de materiais, será utilizado o BDI reduzido conforme Acórdão nº 2622/2013 - Plenário TCU e Decreto nº 7983/2013, artigo 9º, parágrafo 1º.
4. A Contratada poderá atuar diretamente na execução dos serviços integrados ou subcontratar, seguindo a forma e critérios que serão estabelecidos no Termo de Referência.
5. Alguns serviços integrados possuirão critérios de capacitação técnica mínima, ou, ainda, exigência de responsabilidade técnica, as quais poderão ser supridas pela própria Contratada (quando atuando diretamente) ou pela subcontratada, conforme o caso.
6. Alguns serviços serão de caráter continuado, outros serão executados sob demanda conforme descrito no subitem 2.19.1. O caráter continuado se justifica na continuidade da prestação dos serviços, sem prejuízos ou paralisação do serviço público, com o bom andamento dos trabalhos, com qualidade do ambiente, com saúde e segurança das pessoas.
7. Conforme já descrito acima, o prazo de vigência será 36 (trinta e seis) meses com as prorrogações previstas na Lei nº 14.133/2021.
8. A contratada deve manter junto à Contratante, informação atualizada das empresas subcontratadas para cada serviço integrado, fornecendo dados e documentos acerca dos contatos para solicitação de serviços ou emergências, capacitação e responsabilidade técnica, horários de atendimento e prazos de execução, cronograma de serviços, e outras informações previstas no Termo de Referência ou de interesse da Contratante.
9. A modelagem de contratação proposta será composta por uma planilha de serviços, cuja necessidade é incerta mas estimada com base em histórico ou outros critérios, e medidos conforme sejam utilizados.
10. O modelo de remuneração do contrato seguirá a estratégia conhecida como Bundled Services, pois é a que melhor se adéqua aos requisitos e à realidade do Contrato, além de ser a estratégia mais utilizada nas instituições públicas nas contratações de *facilities*. Neste modelo os serviços podem ser realizados por diferentes fornecedores mas os pagamentos podem ser agrupados em um único pagamento direcionado ao contratado.
11. A medição dos serviços, por sua vez, é realizada de forma individualizada, seguindo a métrica e os critérios inerentes a cada serviço, bem como aplicado o Instrumento de Medição de Resultado (IMR) adequado à cada serviço. Mas, uma vez realizadas as medições, as mesmas serão agrupadas em uma medição geral, compreendendo um espaço de tempo determinado (mensal) e tramitados em um mesmo procedimento.
12. Propõe-se, então, reunir em um único contrato de terceirização uma gama de serviços que guardam relação entre si, de forma a assegurar que, sendo geridos de forma integrada, proporcionem os resultados esperados.
13. O modelo proposto deixa de ser baseado no problema e passa a enfatizar a eficiência do funcionamento das edificações, ou seja, a prevenção como meta elimina quase totalmente a manutenção corretiva. O contrato aqui defendido proporciona que o fornecedor dos serviços aplique as melhores tecnologias, práticas e metodologias para atendimento das necessidades das edificações. Dessa forma, há maior enfoque nos critérios utilizados no Instrumento de Medição de Resultados - IMR.
14. As soluções foram concebidas considerando as características das edificações, os recursos e equipamentos atualmente existentes, bem como a cultura organizacional, sendo analisados os principais elementos dos contratos e modelos já empregados na experiência do Tribunal, bem como das melhores práticas identificadas adotadas por outras instituições públicas.
15. Conforme já explicitado, não há como estabelecer um marco inicial da execução de todos os serviços, visto que esta contratação terá característica de transição. Como dito antes, as linhas gerais que orientarão a transição de cada um dos **serviços** em execução hoje para o Contrato de Gestão serão descritas no Termo de Referência.

Implementação de contratação por resultados

16. Há algum tempo, o TCU, por meio do controle externo, orienta a Administração Pública quanto à necessidade de adotar métricas objetivas para mensuração de resultados do contrato e vinculação da remuneração ao desempenho, recentemente abarcando nessa linha os contratos de terceirização de mão de obra.

17. No Acórdão nº 1.097/2019-Plenário, há um apontamento crítico aos contratos cuja medição é modelada por mera cessão de mão de obra:

“Privilegia-se a adoção de critério de medição e pagamento vinculado ou sujeito unicamente à disponibilização da mão de obra, a mera presença física do terceirizado, e não o produto ou resultado objetivamente mensurável, com a qualidade que se espera na terceirização de um serviço, modelagem que está em confronto com as diretrizes da IN 5/2017 [...]”

18. Isso não quer dizer que todo tipo de serviço será mais vantajoso numa modalidade com mão de obra dedicada, pois cada tipo de serviço e a realidade de cada órgão ou instituição é que vão ditar o modelo mais adequado e econômico para cada situação, mas que sempre deve haver, mesmo nos contratos de mão de obra exclusiva, critérios objetivos de medição que contemplem aferição de resultados e a qualidade da entrega. E assim vem sendo praticado no TRE/RN, através da adoção de índices no Instrumento de Medição de Resultados (IMR) nos contratos, inclusive os de terceirização.
19. Esse mecanismo deve impactar a remuneração mensal da empresa, cujo pagamento seja vinculado a critérios de eficiência na prestação dos serviços previamente estipulados.
20. Neste projeto iremos então atuar de forma híbrida, fazendo a medição dos serviços com base nos métodos tradicionais para cada serviço, por vezes recorrendo a metodologias de medição e orçamento típicas da engenharia e arquitetura, e adotando-se, ao mesmo tempo, critérios de medição com foco na qualidade dos resultados..
21. Para os itens de serviço do contrato com faturamento por medição, é previsível que a empresa possa tentar reduzir seus recursos humanos alocados a fim de frear custos internos e aumentar os lucros na contratação.
22. Portanto, o Instrumento de Medição de Resultado (IMR) vem como balizador da qualidade dos serviços prestados. Este instrumento identifica o alcance dos parâmetros desejados na prestação dos serviços por meio de relatórios mensais e aberturas de notificações, baseados na fiscalização de campo.
23. Os valores das medições poderão ser reduzidos até uma porcentagem estabelecida caso o contratado não atinja os padrões mínimos de qualidade definidos em Edital. Em caso de reincidência nas aplicações de glosas devido às baixas avaliações no IMR, seja por incapacidade ou má gestão da empresa, é possível inclusive provocar a rescisão antecipada do contrato.
24. O critério para medição e faturamento para a contratação em questão será estabelecida da seguinte forma:
- Faturamento e medição quantitativa de serviços feita de forma individual, e conforme metodologia própria para **cada item de serviço**, conforme unidade de serviço adotada no Termo de Referência;
 - E, aferição do Instrumento de Medição de Resultados (IMR) adotando um modelo de IMR para cada **categoria de serviço** em função das peculiaridades de cada um, e ainda:
 - Será emitida uma notificação para cada incidente encontrado em desconformidade com a qualidade descrita nos documentos licitatórios e minuta contratual. As notificações serão divididas em graus e o desconto será proporcional ao grau e ao número de notificações emitidas pela Contratante;
 - As glosas resultantes da aplicação do IMR recairão somente sobre a medição da sua respectiva categoria de serviço;
 - Será possível manter os dados de medição e de qualidade de resultados por categoria de serviço, podendo o TR prever um cálculo que totalize todos os IMRs das categorias para a aferição da qualidade total da execução do contrato integrado;
 - A elaboração dos critérios do IMR, no Termo de Referência, deverão ter foco na qualidade da execução dos serviços.

Integração contratual de serviços de rotina, serviços periódicos e serviços por demanda.

25. Para manter uma edificação conservada, é necessário realizar serviços que, por suas características, necessitam de atuação permanente (serviços fixos mensais), como também outros serviços com periodicidade variável (serviços sazonais), e, ainda, serviços sem cronograma ou periodicidade pré-definida, demandados pontualmente conforme a necessidade.
26. Os **serviços de rotina** são aqueles que necessitam atuação constante, com periodicidade diária, semanal ou mensal. Inclui serviços de manutenção preventiva, realizada conforme critérios técnicos, e ainda, atendimento de chamados de manutenção corretiva, por exemplo, a manutenção de geradores.

27. Os **serviços periódicos**, são serviços acessórios da manutenção, mormente de caráter preventivo, que possuem periodicidade semestral, anual ou bianual, conforme o caso, e são quantificados por escopo completo, cujo cronograma de execução será definido no TR ou por encaminhamento de Plano de Manutenção pelo Contratante.
28. Um dos objetivos gerais desta contratação é manter os elementos e itens presentes nas edificações em perfeitas condições de conservação e funcionalidade, substituindo elementos, equipamentos ou peças que apresentem falhas ou deterioração, instalando novos elementos ou itens que se façam necessários, e mantendo as instalações e o patrimônio público inserido no escopo em perfeito funcionamento. Para tanto, prevemos os “**Serviços sob demanda**”. São serviços de natureza variável tanto no custo, quantidade ou temporalidade, sem cronograma de substituição pré-definido, sendo acionado à Contratada de forma pontual. São serviços de substituição, fornecimento ou instalação conforme a necessidade e interesse da Administração.
29. Nesta contratação, unem-se os três tipos de serviço, criando um contrato de prestação de serviços continuados com serviços periódicos e serviços por demanda. Todos inerentes à conservação da edificação, a fim de serem fiscalizados por uma equipe de servidores e geridos por uma única empresa e de forma coordenada.

LOTE	GRUPO	ITEM	CATEGORIA /ESPECIFICAÇÃO	Und	QT. (36 meses)	PERIODICIDADE
1	Grupo I - Projetos e Estudos sob demanda	1	Elaboração de projetos de ampliação/reformas	Hora Técnica	360	SOB DEMANDA
		2	Elaboração de vistorias técnicas e perícias	Hora Técnica	360	SOB DEMANDA
	Grupo II - Serviços Periódicos	3	Monitoramento de usinas fotovoltaicas (mão de obra residente)	MÊS	36	MENSAL
	Grupo III - Serviços por Demanda	4	Revitalização de Edificações (Serviços de engenharia extraídos da tabela SINAPI/ORSE)	UNID	12	SOB DEMANDA
		5	Limpeza de fachadas com revestimento cerâmico do edifício SEDE com substituição de juntas de dilatação	UNID	3	SOB DEMANDA
		6	Fornecimento de peças para	VB	3	SOB DEMANDA

	Grupo IV - Fornecimentos		manutenção das usinas fotovoltaicas, pele de vidro, etc.			
		7	Fornecimento de serviços sob demanda não previstos no contrato	VB	3	SOB DEMANDA

1. O Termo de Referência irá prever em seu texto e nos anexos de forma mais detalhada os **serviços integrados**, de forma a especificar e descrever os itens, as exigências de execução, de fornecimento e instalação.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

1. Os quantitativos de serviço para cada item foram estimadas conforme os seguintes critérios e informações e estão descritas no subitem 5.29:

- Histórico de contratações anteriores para os respectivos serviços, obtidos através dos últimos contratos e histórico das medições;
- Quantidade de equipamentos e itens objeto das manutenções e serviços existentes na estrutura do TRE /RN (que serão descritos no Termo de Referência);
- Periodicidade recomendada das manutenções e serviços, conforme recomendações do respectivo fabricante, e, na sua falta, recomendações ou normas técnicas, ou ainda, o histórico do equipamento, item ou edificação;
- Demanda reprimida monitorada por essa equipe de planejamento;
- Registro, percepção ou, ainda, uso de suprimentos de fundos e contratações avulsas para serviços e necessidades comumente não previstas nos Contratos e PCAs anuais;
- Mapeamento dos itens, materiais e instalações dos prédios que estão atingindo fim da vida útil e que já começam a apresentar necessidade de manutenção recorrente;
- No que couber e for viável, nas práticas e recomendações estabelecidas em Normas Técnicas e no Plano de Logística Sustentável do TRE/RN.
- Estimativas com base nas amostragens e estatísticas de desgaste, deterioração e necessidade de substituição dos itens;
- Quanto aos fornecimento de peças e de contratação de serviços não previstos, será definido um valor em reais com base em levantamento do gasto com peças realizadas nas contratações anteriores.

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 1.431.035,01

1. Os custos para cada item proposto foram estimados conforme a metodologia mais adequada para cada serviço, levando em conta informações e cotações já existentes no acervo de contratações vigentes e dos processos de contratação em fase de planejamento. Assim, para os serviços que já foram contratados anteriormente no TRE/RN, ou que estão em vias de serem contratados, partiu-se dos preços estimados

nos processos de planejamento ou dos preços contratados. Quando defasados, os preços foram atualizados pelos índices previstos nos próprios contratos, ou pelos índices de preço comumente utilizados no mercado.

2. Os preços dos serviços técnicos de Engenharia foram obtidos na tabela SINAPI, tabela ORSI e outras comumente utilizadas nas metodologias de orçamentação de serviços e obras do TRE/RN.
3. Para os demais serviços de natureza comum, quando não existente nas bases de dados disponíveis, foram orçados mediante levantamento preliminar de mercado através da solicitação de orçamentos.
4. Custos estimados para a contratação:
- 5.

GRUPO	ITEM	DESCRIÇÃO	Und	QT. (36 meses)	CUSTO UNIT	BDI	PREÇO UNIT	R\$ TOTAL
Grupo I - Projetos e Estudos sob demanda	1	Elaboração de projetos de ampliação/reformas - SINAPI 90779 - ENGENHEIRO CIVIL SENIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	Hora Téc	360	R\$ 172,82	R\$ 46,12	R\$ 218,94	R\$ 78.818,56
	2	Elaboração de vistorias técnicas e perícias - SINAPI 90779 - ENGENHEIRO CIVIL SENIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	Hora Téc	360	R\$ 172,82	R\$ 46,12	R\$ 218,94	R\$ 78.818,56
Grupo II - Serviços Periódicos	3	Monitoramento de usinas fotovoltaicas (mão de obra residente) - ELETROTÉCNICO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES SINAPI 101401	MÊS	36	R\$ 6.123,09	R\$ 1.634,07	R\$ 7.757,16	R\$ 279.257,69
Grupo III - Serviços por Demanda	4	Revitalização de Edificações (Serviços de engenharia extraídos da tabela SINAPI/ORSE). O custo unitário é estimativo, e será definido em planilha no surgimento da demanda.	UNID	12	R\$ 50.000,00	R\$ 13.343,49	R\$ 63.343,49	R\$ 760.121,91
	5	Limpeza de fachadas com revestimento cerâmico do edifício SEDE com substituição de juntas de dilatação. O custo unitário é estimativo, e será definido em planilha no surgimento da demanda.	UNID	2	R\$ 45.000,00	R\$ 12.009,14	R\$ 57.009,14	R\$ 114.018,29

Grupo IV - Fornecimentos	6	Fornecimento de peças para manutenção das usinas fotovoltaicas, pele de vidro, etc.	VB	3	R\$ 20.000,00		R\$ 20.000,00	R\$ 60.000,00
	7	Fornecimento de serviços sob demanda não previstos no contrato	VB	3	R\$ 20.000,00		R\$ 20.000,00	R\$ 60.000,00
VALOR TOTAL PREVISTO								R\$ 1.431.035,01
					BDI	26,69%		
					BDI Reduzido	15,28%		
Observação 1: Sobre o valor de peças relacionado ao subitens 6 será aplicado BDI reduzido								
Observação 2: Os valores propostos pela administração para os subitens 6 e 7 serão mantidos na licitação e não serão objeto de disputa no certame.								
Observação 3: Caso algum licitante entenda por conta e risco, aplicar desconto neste subitens, o mesmo será aplicado sobre as peças e serviços que vierem a ser solicitados, caso contratado.								
Observação 4: O BDI - Bonificação de Despesas Indiretas, será ajustado de acordo com a lei municipal onde o serviço for prestado.								

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

1. A regra geral das contratações públicas é o parcelamento do objeto, conforme o art. 40, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Contudo, o § 2º do mesmo artigo determina que o parcelamento não será adotado quando houver risco de perda de economia de escala ou quando for tecnicamente inviável.
2. No caso desta contratação, que adota a modelagem de Gestão Integrada de Serviços de Engenharia (*Facility Management*), a aglutinação dos serviços (projetos, monitoramento de usinas fotovoltaicas, revitalização e limpeza de fachadas) em um lote único é tecnicamente indispensável e economicamente mais vantajosa pelos seguintes motivos:
 1. Interdependência Sistêmica e Prevenção de Conflitos de Responsabilidade: Os sistemas prediais operam de forma interligada. O parcelamento geraria o cenário em que empresas distintas atuariam no mesmo espaço físico sobre sistemas sobrepostos (ex: a limpeza da fachada feita pela Empresa A causa infiltração que atinge o sistema elétrico da Empresa B e compromete a Usina Fotovoltaica da Empresa C). A contratação em lote único cria um Ponto Único de Contato e Responsabilidade, eliminando o "jogo de empurra" na apuração de falhas técnicas.
 2. Ganhos de Escala na Gestão e Fiscalização: A pulverização desses serviços em 4 ou 5 lotes /contratos distintos exigiria do TRE/RN a multiplicação do esforço de gestão. Teríamos múltiplos

prepostos, múltiplas vistorias, múltiplas medições mensais e a necessidade de coordenar cronogramas entre fornecedores concorrentes. O lote único centraliza a inteligência do planejamento operacional, permitindo redução drástica dos custos de administração do contrato.

3. Indivisibilidade da Solução Gerencial: O objeto principal desta contratação não é apenas a execução isolada de uma limpeza ou de um projeto, mas sim a gestão coordenada da infraestrutura predial do TRE/RN.
4. Preservação da Competitividade via Subcontratação: O agrupamento em lotes não restringe a competitividade, pois o mercado de *Facilities* (contratação integrada) atua justamente como integrador de soluções. O modelo prevê a permissão de subcontratação de serviços altamente especializados (como laudos periciais específicos ou manutenções de usinas fotovoltaicas), garantindo que o mercado desse tipo de objeto, incluindo micro e pequenas empresas (ME/EPP), participe da cadeia produtiva sem que a Administração perca a vantagem da centralização gerencial na empresa integradora principal.
3. Desta forma, como se trata de uma solução que visa à contratação de serviços prediais, não é viável, **técnica e operacionalmente**, o parcelamento da demanda. Exatamente porque a finalidade da solução é o “agrupamento” numa mesma cesta dos serviços. Caso houvesse o parcelamento, o escopo do contrato de gestão deixa de existir e o contrato deixa de atender ao modelo proposto e à necessidade do TRE/RN.
4. Quanto à **economicamente**, temos como viável a solução de contrato integrado pelo que já foi exposto ao longo do estudo demonstrando o ganho de escala e os ganhos administrativos. Sendo um dos objetivos estratégicos o aumento da eficiência e economia, tanto no custo dos serviços a serem contratados como no campo do planejamento e gestão processual.
5. Considerando nosso histórico na contratação de manutenções, podemos afirmar que não há maior aproveitamento do mercado com a divisão da solução pois quanto menor e mais especializado o serviço, mais difícil o mercado apresentar interesse ou condições de atender.
6. Como já abordado, há ainda a questão de que, historicamente, nas contratações públicas, quanto menor o valor da contratação, maior a chance da licitação ser deficitária (desconto menor do que o custo da licitação). Quanto a ampliação da solução, entendemos que sendo maior o escopo da contratação, aglomerando serviços atrativos para o mercado com serviços menos atrativos e específicos, conseguiremos garantir maior cobertura de serviços num mesmo contrato, sem perda de qualidade e com maior expectativa de descontos.
7. A contratação proposta aqui potencializará economia de recursos e de processos, além de ganhos de escala e de gestão contratual, considerando que a execução conjunta das atividades busca alcançar uma sinergia integrativa para atender os serviços de manutenção, conservação e gestão da edificação.
8. Apesar de nem todos os itens de serviços agrupados neste modelo de contratação possuírem interdependência entre si, todo o escopo desta contratação trata de serviços acessórios e complementares imprescindíveis à conservação predial, funcionando como complemento aos principais contratos ligados às necessidades prediais que são os de manutenção predial, manutenção e instalação de ar condicionados e serviços de limpeza e jardinagem.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

1. A contratação da solução não prescinde de contratação correlata ou interdependente para que possa se desenvolver,
2. Portanto, a solução de uma Contratação Integrada de serviços de engenharia não resulta em oneração com novas contratações interdependentes ou correlatas.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

1. O contrato de gestão de SERVIÇOS INTEGRADOS tem como resultados diretos:
 - Proporcionar o prolongamento da vida útil dos imóveis, garantindo o funcionamento contínuo e eficaz do conjunto de prédios e equipamentos da Justiça Eleitoral do Rio Grande do Norte;

- Padronização da gestão e operação dos serviços, e melhoria na gestão, operação e controle dos serviços prestados;
 - Otimização do processo gerencial e operacional;
 - Minimização do risco de indisponibilidade ou inadequação dos prédios, ambientes e equipamentos;
 - Maximização do uso racional de recursos humanos, financeiros, técnicos e materiais;
 - Manter a legalidade e a coerência na alocação de recursos humanos, evitando o desvio de função de servidores e terceirizados para realizar serviços fora do escopo de seus contratos e para os quais não possuem qualificação;
 - Retorno a sociedade com uma melhor qualidade e eficiência dos serviços públicos prestados e dos ambientes de trabalho e de atendimento ao público;
 - Fomento a mercado local com a geração de empregos;
 - Geração de conhecimento e subsídios para futuras contratações de *Facilities* no TRE/RN.
2. Além disso um dos principais benefícios deste projeto é tornar possível a otimização dos contratos uma grande oportunidade de modernização dos procedimentos administrativos, inclusive por outras unidades do TRE/RN, proporcionando o escalonamento dos ganhos provenientes da unificação dos contratos e a geração de informações adequadas para futuros avanços na modelagem de contratação.
 3. Assim, a contratação deverá ajudar a desenvolver melhor os processos de manutenção da edificação, conservação e apoio, ajudando no acúmulo de conhecimento sobre as condições prediais e permitindo maior liberdade de atuação técnica, de curto, médio e longo prazo.
 4. Esse modelo de contratação proposto tem foco no resultado e na qualidade dos serviços, e sendo realizados pelo mesmo fornecedor ao longo do tempo geram aprendizado e experiência na execução das tarefas e compreensão das necessidades da Contratante. Dessa forma, a aplicação de técnicas, equipamentos, produtos e processos de trabalho mais eficientes são estimuladas para possibilitar a redução dos custos para a Administração Pública, e, ainda, com ganho de qualidade.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

1. A forma de contratação aqui sugerida visa a, entre outros, a economicidade e eficiência do mercado privado tendo em vista que a equipe de manutenção disponível tem custo bastante elevado conforme demonstrado abaixo:
 1. O contrato que nos disponibiliza a equipe de manutenção é terceirizado, com poucas pessoas disponíveis. Não temos no quadro a especialidade de manutenção de empilhadeiras;
 2. Os materiais necessários à realização dos serviços não são de uso corrente e por isso não estão disponíveis no almoxarifado, o que inviabilizaria a execução dos serviços pela equipe de manutenção, caso tivéssemos o profissional na equipe;
 3. Também não caberia a aquisição por suprimentos de fundos, devido a ultrapassar o limite de valor do suprimento;
 4. Caso o Tribunal optasse por adquirir todos os materiais certamente sairia mais caro do que adquirir em um modelo de contratação integrada (serviço + material) como aqui proposta;
 5. Importante mencionar também a geração de empregos como um fator para o desenvolvimento nacional sustentável, já que a contratação prevê a alocação de mão de obra pela empresa contratada.
2. Diante do exposto, entendemos que a contratação de empresa especializada é o caminho mais adequado para o atendimento da demanda.

14. Providências a serem Adotadas

1. Monitoramento dos prazos de vigência do contrato em execução, de modo que as datas de encerramento dos respectivos contratos estejam alinhadas com as datas do Cronograma Físico do Contrato.
2. Monitorar e promover, entre os setores envolvidos nas fases de planejamento e seleção de fornecedor, o alinhamento de conhecimentos, informações, intenções e objetivos envolvendo a presente contratação, a fim de garantir o sucesso da licitação.
3. Providências de praxe como a alocação de recursos complementares para atender o modelo da nova contratação aqui sugerida e a indicação de fiscais para a equipe de fiscalização do contrato.

15. Possíveis Impactos Ambientais

1. Será determinado no Termo de Referência, o uso de produtos que não agredam o meio ambiente sempre que compatível com o serviço ou equipamento.
2. Dos resíduos comumente produzidos nas atividades de manutenção inseridas na carta de serviços desta contratação, podemos prever as seguintes destinações, que devem ser feitas em conformidade com a IN 01/2010 – SLTI/MPOG e a política nacional dos resíduos sólidos:
2. A substituição de equipamentos, itens e elementos, será definida conforme critérios de viabilidade técnico-econômica visando o máximo aproveitamento do bem e a sustentabilidade.
3. Visando minimizar qualquer impacto ambiental, a futura contratada deverá ter conhecimento do Plano de Logística Sustentável do TRE/RN com vistas a instruir seus colaboradores na prática desse instrumento de sustentabilidade, no que for cabível.
4. Em resumo, a empresa deverá adotar todas as diretrizes previstas em lei e normativos acerca dos cuidados com resíduos sólidos.
 - Resíduos comuns (plásticos, vidros, metais, papel/celulose): destinação através das diretrizes de coleta seletiva já empregadas pelo Tribunal;
 - Lâmpadas queimadas: armazenamento provisório e destinação através das diretrizes de coleta seletiva já empregadas pelo Tribunal;
 - Restos de obra com e sem gesso: Destinação através de acionamento de locação de caçamba, item presente nesta contratação, para despejo conforme normas legais de destinação de resíduos de construção civil, a ser especificada no Termo de Referência.

16. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

16.1. Justificativa da Viabilidade

1. Consideradas as informações e conhecimentos adquiridos na confecção deste Estudo Técnico Preliminar, a equipe de planejamento declara viável esta contratação na forma apresentada.
2. Os problemas e riscos vislumbrados foram considerados para o desenho da proposta nos moldes aqui descritos.

17. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

JOSE HAROLDO MACHADO JUNIOR

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 17/04/2026 às 13:17:17.

