



MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO		
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)		
Unidade Gestora	PROCURADORIA REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO - MG	
Unidade Requisitante	Diretoria Regional	
1. Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido		
A manutenção predial da Procuradoria Regional do Trabalho da 3ª Região (PRT3) é fundamental para garantir a segurança, funcionalidade e conservação das instalações, assegurando um ambiente adequado ao desempenho das atividades institucionais. Além de proporcionar condições apropriadas de trabalho para servidores, membros, colaboradores e cidadãos que utilizam os serviços da instituição, a manutenção também contribui para a preservação do patrimônio público e a continuidade dos serviços essenciais. Atualmente, a PRT3 conta com três servidores alocados no Setor de Manutenção da Sede, em Belo Horizonte, além de dois zeladores terceirizados. Contudo, esse contingente é insuficiente para atender de forma efetiva às demandas das 11 (onze) edificações sob a responsabilidade desta Regional. Além disso, o alto custo de deslocamento dos servidores para atender às unidades no interior do estado agrava ainda mais a situação. As edificações apresentam desgaste natural e deficiências técnicas em suas instalações, o que pode comprometer o desempenho das atividades institucionais e representar riscos à segurança dos usuários. A falta de um plano de manutenção contínua e preventiva pode resultar em danos estruturais severos, aumento dos custos com reparos emergenciais e redução da vida útil dos equipamentos e sistemas prediais, impactando diretamente a eficiência operacional desta Procuradoria. Diante desse cenário, a contratação de serviços especializados em manutenção predial é indispensável para prevenir falhas, corrigir problemas existentes e assegurar o cumprimento das normas técnicas e de segurança vigentes. Essa medida garantirá um ambiente seguro e adequado para o desempenho das atividades da Regional, assegurando a continuidade dos serviços públicos essenciais, além de promover maior eficiência e economicidade na gestão dos recursos públicos.		
2. Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual		
A seguir, são apresentadas as necessidades de manutenção predial previstas no Plano de Contratações Anual 2025, conforme registradas no sistema Cosmos MPU de Gestão:		
Id da demanda	Demanda	Valor Estimado
27111	Reforma do telhado da PTM de Coronel Fabriciano	R\$ 2.778,00



MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO
PROCURADORIA REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO
Rua Bernardo Guimarães, nº 1615 - Funcionários, CEP 30140-082

32666	Aquisição de 11 unidades de telhas sanduíche (C: 3m, L: 1m) para cobrir a telha de policarbonato da PTM de Coronel Fabriciano	R\$ 5.820,00
32245	Manutenção no portão da garagem da PTM de Coronel Fabriciano	R\$ 1.500,00
32244	Manutenção da bomba elétrica do reservatório de captação de água pluvial da PTM de Coronel Fabriciano	R\$ 2.000,00
32242	Substituição da tampa de acesso do reservatório de água pluvial da PTM de Coronel Fabriciano	R\$ 1.500,00
32241	Serviço de pintura da PTM de Coronel Fabriciano	R\$ 5.200,00
32250	Serviço de instalação de rufos entre o toldo e o muro da garagem da PTM de Divinópolis	R\$ 2.100,00
32249	Serviço de conserto da infiltração na recepção da PTM de Divinópolis	R\$ 5.800,00
32248	Serviço de pintura da PTM de Divinópolis	R\$ 8.000,00
26798	Manutenção elétrica na PTM de Governador Valadares	R\$ 2.090,00
26798	Manutenção elétrica na PTM de Governador Valadares	R\$ 120,00
26798	Manutenção elétrica na PTM de Governador Valadares	R\$ 150,00
26798	Manutenção elétrica na PTM de Governador Valadares	R\$ 350,00
26798	Manutenção elétrica na PTM de Governador Valadares	R\$ 103,00
27128	Serviço de pintura da área externa da PTM de Governador Valadares	R\$ 15.740,00
32276	Serviço de impermeabilização da cobertura da PTM de Juiz de Fora	R\$ 5.000,00
32318	Serviço de pintura da PTM de Pouso Alegre	R\$ 15.000,00
32320	Serviço de pintura da PTM de Teófilo Otoni	R\$ 1.000,00



MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO
PROCURADORIA REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO
Rua Bernardo Guimarães, nº 1615 - Funcionários, CEP 30140-082

32381	Serviços de manutenção predial. Serviços de hidráulica, elétrica, marcenaria e civil para a PTM de Uberlândia	R\$ 11.000,00
32321	Execução de revestimento cerâmico na copa/área de serviço da PTM da PTM de Varginha	R\$ 2.500,00
29413	Contratação de serviço de pintura metálica para a PTM de Varginha	R\$ 25.000,00
TOTAL ESTIMADO		R\$ 112.751,00

3. Requisitos da contratação

- 3.1. A prestação dos serviços de manutenção será com fornecimento de peças, materiais e mão de obra, conforme estabelecido nas planilhas de serviços e insumos descritos no **Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI/MG)**. O regime da contratação será de **empreitada por preço unitário**, conforme especificações e quantitativos na **Planilha de Custos e Formação de Preços do Termo de Referência**, obedecendo às condições, exigências e estimativas estabelecidas no Termo de Referência. Em conformidade com o item 29 do Acórdão 1977/2013 do TCU, a escolha do tipo de empreitada por preço unitário justifica-se pela imprecisão inerente à própria natureza do objeto, sujeito a variações, especialmente nos quantitativos, devido a fatores supervenientes ou inicialmente não totalmente conhecidos.
- 3.2. Os serviços contratados serão executados **sob demanda**, mediante a elaboração de orçamentos e a emissão da respectiva Ordem de Serviço. O orçamento deverá incluir todos os custos necessários para a execução do objeto, levando em consideração a natureza e a complexidade dos serviços. Além disso, o agendamento deverá ser realizado previamente junto à fiscalização do contrato, garantindo que as intervenções causem o mínimo impacto possível no funcionamento das unidades da PRT3.
- 3.3. O pagamento será efetuado com base nos serviços efetivamente prestados, quantificados conforme unidades, metros ou peças realmente executadas.
- 3.4. Em consonância com o **Acórdão 2622/2013 do TCU**, que define faixas aceitáveis para os valores de taxas de **Benefícios e Despesas Indiretas (BDI)** específicas para cada tipo de obra pública e para aquisição de bens e serviços comuns, a Administração poderá autorizar o acréscimo do **BDI de até 32,78% (trinta e dois vírgula setenta e oito por cento)** e até **6,23% (seis vírgula vinte e três por cento)** de administração local, inserido no custo direto.
- 3.5. O rol de serviços contratados será definido conforme a necessidade dentro dos serviços listados na Planilha de Custos e Formação de Preços do Termo de Referência, com base na tabela do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI/MG) do mês de referência da licitação, visto que não dependem de condições especiais para a prestação do serviço. Contudo, caso a



fiscalização do contrato ou a contratada identifique uma grande variação entre os valores da tabela SINAPI/MG estática e aqueles atualizados pela tabela dinâmica no momento da contratação do serviço, poderá ser adotado o valor referencial da tabela dinâmica para a definição dos valores a serem contratados, conforme estabelecido na Orientação Normativa nº 18, de 10 de janeiro de 2022, da AGU:

"I) É legítima a adoção do critério maior desconto sobre tabela SINAPI/MG, em licitações para registro de preços, sendo observados os valores vigentes no momento da efetiva contratação/fornecimento, para incidência dos respectivos descontos e pertinente pagamento ("tabela referencial dinâmica"), em processos para aquisição de materiais de construção, quando identificada alta volatilidade nos preços deste mercado.

II) A adoção da SINAPI/MG como "tabela referencial dinâmica" exige diversos cuidados de natureza técnica, entre eles: devida especificação dos itens pretendidos; justificativa da fidedignidade dos preços usados como referência; demonstração da alta volatilidade do mercado; análise da viabilidade/vantagem/adequação da modelagem e, quando possível, a indicação no edital da quantidade mínima a ser contratada para os itens pertinentes."

3.5.1. Considera-se grande variação de preço qualquer diferença igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor contratado pela Administração.

3.6. Na ausência de determinada composição de serviço na Tabela SINAPI/MG, a empresa contratada deverá propor, para fins de formação de preço, nova composição equivalente, elaborada com base em composições similares disponíveis na própria tabela, observando sua estrutura de custos e os critérios técnicos e metodológicos adotados pelo SINAPI.

Caso a nova composição inclua insumos também não contemplados na tabela, a empresa deverá apresentar, para cada insumo, no mínimo três orçamentos de mercado de produtos equivalentes e de primeira qualidade, com o objetivo de comprovar o menor preço de custo aferido.

A composição proposta deverá incluir, além dos insumos cotados, todos os demais elementos necessários à execução do serviço, como mão de obra e equipamentos, mantendo a coerência técnica e o padrão de composição estabelecido pelo SINAPI. A composição sugerida será submetida à análise e aprovação da fiscalização do contrato, que avaliará sua adequação técnica, conformidade com os parâmetros do SINAPI e razoabilidade dos preços apresentados.

3.7. O interessado deverá apresentar registro ou inscrição válida no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) e/ou no CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), conforme aplicável.

3.8. O interessado deverá apresentar um ou mais atestados de capacidade técnica, emitidos por pessoa jurídica de direito público ou privado devidamente identificada.

3.9. A prestação dos serviços ocorrerá nas dependências sob a fiscalização da Contratante.



- 3.10. Todo entulho gerado durante a execução dos serviços, bem como qualquer outro material acumulado, deverá ser removido pela contratada. A responsabilidade pelo destino ambientalmente adequado desse material será inteiramente da Contratada.
- 3.11. Os serviços deverão ser executados por uma equipe técnica qualificada, com capacidade operacional comprovada para a realização do serviço correspondente. A contratada deverá garantir o atendimento às demandas no prazo máximo de 48 horas para situações emergenciais e de até 5 dias úteis para demandas regulares, independentemente da localização das unidades atendidas, considerando a dispersão geográfica envolvida.
- 3.12. Os profissionais deverão possuir treinamento específico em suas áreas de atuação, incluindo, por exemplo:
- 3.12.1. Trabalho em altura, conforme a Norma Regulamentadora nº 35 (NR-35), garantindo a execução segura de atividades em locais elevados;
- 3.12.2. Segurança em instalações e serviços em eletricidade, conforme a Norma Regulamentadora nº 10 (NR-10), assegurando a proteção dos trabalhadores contra riscos elétricos;
- 3.12.3. Trabalho em espaços confinados, conforme a Norma Regulamentadora nº 33 (NR-33), garantindo a segurança e a saúde dos profissionais que atuam em ambientes de acesso restrito e ventilação limitada.
- 3.13. A Contratada deverá ter a capacidade de atender diversas demandas simultaneamente, conforme as necessidades que surgirem.
- 3.14. A Contratada deverá fornecer mão de obra, materiais, equipamentos e EPIs, sem quaisquer encargos adicionais para a Contratante.

Subcontratação

- 3.15. A subcontratação da execução dos serviços será admitida, em razão da ampla extensão territorial do Estado de Minas Gerais e da dispersão geográfica das unidades sob responsabilidade da PRT3, circunstâncias que podem exigir suporte operacional localizado para assegurar maior agilidade, capilaridade e eficiência na prestação dos serviços. Entretanto, a empresa contratada permanecerá integralmente responsável pela execução adequada e pelo resultado do serviço, **devendo manter a responsabilidade técnica sob seus próprios profissionais legalmente habilitados**, nos termos da legislação vigente e das normas técnicas aplicáveis. Além disso, responderá perante a Contratante pelo fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais, inclusive aquelas delegadas por meio de subcontratação, conforme a legislação vigente e as normas técnicas aplicáveis.
- 3.16. A subcontratação dependerá de autorização prévia da Contratante, a quem incumbe avaliar se a subcontratada cumpre os requisitos de qualificação técnica necessários para a execução do objeto.

Garantia da contratação

- 3.17. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, considerando a natureza sob demanda dos serviços e a ausência



de risco significativo ao erário, uma vez que o pagamento será condicionado à execução efetiva e à fiscalização rigorosa.

Vistoria

3.18. O interessado deverá declarar que tem pleno conhecimento das condições necessárias para a prestação do serviço.

3.19. O interessado poderá realizar vistoria nas instalações do local de execução dos serviços, acompanhado por servidor designado, marcando a visita por telefone, nos seguintes endereços:

3.19.1. Procuradoria Regional do Trabalho em **Belo Horizonte**: Rua Bernardo Guimarães, nº 1615 - Funcionários, CEP 30140-082 - (31) 3279-3000.

Procuradorias no Interior do Estado:

3.19.2. **Coronel Fabriciano**: Rua São Vicente, nº 485, Bairro Giovanini, CEP 35170-100 - (31) 3865-1650.

3.19.3. **Divinópolis**: Rua Coronel João Notini, nº 1044, Bairro Sidil, CEP 35500-017 - (37) 3690-3300.

3.19.4. **Governador Valadares**: Rua Vereador Omar de Magalhães, nº 864, Bairro: Santa Terezinha, CEP: 35030-740 - (33) 3212-6650.

3.19.5. **Juiz de Fora**: Avenida Barão do Rio Branco, nº 3053 - 14º e 15º andares e sala 1602, Bairro Granbery, CEP 36010-012 - (32) 3257-7650.

3.19.6. **Montes Claros**: Rua São João, nº 870, Bairro Todos os Santos CEP 39400-126 - (38) 3218-9950.

3.19.7. **Patos de Minas**: Av. Padre Almir Neves de Medeiros, nº 1249 / Loja 1 - Bairro Sobradinho - CEP: 38.701-118 - (34) 3135-5600.

3.19.8. **Pouso Alegre**: Rua Dr. José Alfredo de Paula, nº 134 - Centro, CEP 37550-005 - (35) 3427-6900.

3.19.9. **Teófilo Otoni**: Rua Epaminondas Otoni, nº 838 - 3º andar, Centro, Teófilo Otoni, CEP 39800-013 - (33) 3536-0650.

3.19.10. **Uberlândia**: Avenida Floriano Peixoto, 3.575, Bairro Brasil, CEP 38.400-704, Uberlândia, MG, (34) 3131-3100.

3.19.11. **Varginha**: Avenida Brasil, nº 276, Vila Pinto, CEP 37010-680 - (35) 3690-5600.

3.20. Para a vistoria, o representante legal da empresa ou o responsável técnico deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil.

3.21. 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 nos horários das 9:00 às 17 horas.

3.22. A não realização da vistoria não poderá ser utilizada como justificativa para alegações posteriores de desconhecimento das instalações, dúvidas ou esquecimentos de qualquer detalhe relativo aos locais de prestação dos serviços. A licitante vencedora deverá assumir integralmente os ônus e responsabilidades decorrentes da execução dos serviços.



3.23. Caso o interessado opte por não realizar a vistoria, deverá prestar declaração formal assinada acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.

4. Estimativas das quantidades para a contratação

O Acórdão 1238/2016-TCU-Plenário reconhece a dificuldade de realizar estimativas precisas dos quantitativos de serviços de manutenção predial. Da mesma forma, a complexidade do objeto (contratação de serviços de manutenção predial) impede o conhecimento detalhado de todos os materiais e insumos necessários à execução dos serviços, tornando inviável a descrição completa dos quantitativos.

Devido à complexidade do objeto (contratação de serviços de manutenção predial), não é viável prever com precisão todos os materiais e insumos necessários para a execução dos serviços, tornando inviável a definição exata dos quantitativos.

Diante disso, foram listadas e identificadas as edificações abrangidas pelo objeto da contratação.

Item	Especificação	Município	Endereço do Imóvel	Área Total (m²)
1	Contratação de serviços especializados para manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, por demanda, de natureza continuada, sem fornecimento de mão de obra exclusiva, com base de referência no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.	Belo Horizonte	Rua Bernardo Guimarães, nº 1615 - Funcionários, CEP 30140-082.	9.830,71
2	Contratação de serviços especializados para manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, por demanda, de natureza continuada, sem fornecimento de mão de obra exclusiva, com base de referência no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.	Coronel Fabriciano	Rua São Vicente, nº 485, Bairro Giovanini, CEP 35170-100.	700,57



MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO
PROCURADORIA REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO
Rua Bernardo Guimarães, nº 1615 - Funcionários, CEP 30140-082

3	Contratação de serviços especializados para manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, por demanda, de natureza continuada, sem fornecimento de mão de obra exclusiva, com base de referência no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.	Divinópolis	Rua Coronel João Notini, nº 1044, Bairro Sidil, CEP 35500-017.	511,55
4	Contratação de serviços especializados para manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, por demanda, de natureza continuada, sem fornecimento de mão de obra exclusiva, com base de referência no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.	Governador Valadares	Rua Vereador Omar de Magalhães, nº 864, Bairro: Santa Terezinha, CEP: 35030-740.	913,54
5	Contratação de serviços especializados para manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, por demanda, de natureza continuada, sem fornecimento de mão de obra exclusiva, com base de referência no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.	Juiz de Fora	Avenida Barão do Rio Branco, nº 3053 - 14º e 15º andares e sala 1602, Bairro Granbery, CEP 36010-012.	581,01
6	Contratação de serviços especializados para manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, por demanda, de natureza continuada, sem fornecimento de mão de obra exclusiva, com base de referência no Sistema Nacional de Pesquisa de	Montes Claros	Rua São João, nº 870, Bairro Todos os Santos CEP 39400-126.	1.022,77



MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO
PROCURADORIA REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO
Rua Bernardo Guimarães, nº 1615 - Funcionários, CEP 30140-082

	Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.			
7	Contratação de serviços especializados para manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, por demanda, de natureza continuada, sem fornecimento de mão de obra exclusiva, com base de referência no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.	Patos de Minas	Av. Padre Almir Neves de Medeiros, nº 1249 / Loja 1 - Bairro Sobradinho - CEP: 38.701-118.	582,94
8	Contratação de serviços especializados para manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, por demanda, de natureza continuada, sem fornecimento de mão de obra exclusiva, com base de referência no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.	Pouso Alegre	Rua Dr. José Alfredo de Paula, nº 134 - Centro, CEP 37550-005.	1.059,33
9	Contratação de serviços especializados para manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, por demanda, de natureza continuada, sem fornecimento de mão de obra exclusiva, com base de referência no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.	Teófilo Otoni	Rua Epaminondas Otoni, nº 838 - 3º andar, Centro, Teófilo Otoni, CEP 39800-013.	347,78
10	Contratação de serviços especializados para manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, por demanda, de	Uberlândia	Avenida Floriano Peixoto, 3.575, Bairro Brasil, CEP 38.400-704,	3.674,44



	natureza continuada, sem fornecimento de mão de obra exclusiva, com base de referência no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.		Uberlândia, MG, (34) 3131-3100.	
11	Contratação de serviços especializados para manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, por demanda, de natureza continuada, sem fornecimento de mão de obra exclusiva, com base de referência no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.	Varginha	Avenida Brasil, nº 276, Vila Pinto, CEP 37010-680.	832,35

5. Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis

Para atender às necessidades de manutenção predial desta Administração, identificam-se algumas soluções possíveis, cada uma com suas vantagens e desvantagens. A seguir, discutem-se essas alternativas:

Solução 1: Aquisição de Peças e Materiais com Mão de Obra Própria

Nesta solução, a Administração realiza a compra de materiais necessários e utiliza sua mão de obra própria para a execução dos serviços. Essa abordagem é normalmente adotada em Belo Horizonte, considerando a disponibilidade de um Setor de Manutenção no edifício-sede.

Vantagens:

- Controle direto sobre a execução dos serviços, permitindo ajustes rápidos conforme necessário.
- Economia de custos com contratação de terceiros, já que não há necessidade de pagar por mão de obra externa.
- Maior engajamento e familiaridade com as necessidades e especificidades das instalações por parte dos servidores da própria instituição.

Desvantagens:



- Limitação técnica: Os servidores podem não possuir especialização em todas as áreas de manutenção predial, comprometendo a qualidade dos serviços mais complexos, como sistemas elétricos e hidráulicos.
- Custo adicional: Despesas com deslocamento para atendimento de demandas no interior do estado.
- Sobrecarga de trabalho: A equipe alocada no Setor de Manutenção pode não ser suficiente para atender às demandas variadas, sobrecarregando os servidores.
- Necessidade de treinamento contínuo: A atualização constante das equipes técnicas gera custos adicionais e demanda tempo e recursos.

Solução 2: Contratação de Empresa Especializada para Prestação de Serviços Continuados com Mão de Obra Residente

Nesta solução, a Administração contrata uma empresa especializada na prestação contínua de serviços de manutenção predial, com fornecimento de mão de obra com dedicação exclusiva e de materiais de consumo e peças de reposição.

Vantagens:

- Equipe qualificada e permanentemente disponível: A presença de profissionais residentes garante agilidade na execução dos serviços e resposta rápida a emergências.
- Monitoramento contínuo das instalações: A manutenção preventiva e corretiva ocorre de forma contínua, reduzindo riscos de falhas e minimizando a necessidade de reparos emergenciais.
- Padronização dos serviços: A empresa contratada segue procedimentos estabelecidos, garantindo um padrão de qualidade uniforme para todas as unidades atendidas.

Desvantagens:

- Custo fixo mais elevado: A necessidade de manter mão de obra residente em cada unidade do interior gera custos fixos significativos, independentemente da demanda real de serviços.
- Menor flexibilidade na execução sob demanda: Como os profissionais estão alocados de forma fixa, pode haver ineficiência em situações em que o volume de manutenção varia ao longo do tempo.

Solução 3: Contratação de Empresa Especializada para Prestação de Serviços Continuados sem Mão de Obra Residente e sob demanda



Neste modelo, a Administração contrata uma empresa especializada na prestação contínua de serviços de manutenção predial, com fornecimento de mão de obra sem dedicação exclusiva e de materiais de consumo e peças de reposição, sob demanda.

Vantagens:

- Profissionais altamente qualificados: A empresa contratada disponibiliza técnicos especializados para atender demandas específicas, garantindo qualidade nos serviços prestados.
- Flexibilidade e eficiência: O modelo permite ajustes conforme a demanda, otimizando o uso dos recursos.
- Redução de custos fixos: Sem a necessidade de manter mão de obra residente em cada unidade, os custos podem ser significativamente menores.
- Maior controle de qualidade: O contrato pode prever indicadores de desempenho e requisitos normativos para assegurar a qualidade dos serviços prestados.

Desvantagens:

- Dependência da empresa contratada: Caso a prestadora de serviços não atenda às expectativas, podem ocorrer atrasos ou necessidade de nova contratação.
- Possível demora no atendimento: Como os serviços são sob demanda, pode haver maior tempo de resposta para emergências, caso a empresa não tenha equipes imediatamente disponíveis.

6. Justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar

Dentre as opções avaliadas, a contratação de uma empresa especializada para a prestação de serviços continuados sem mão de obra residente e sob demanda se apresenta como a solução mais vantajosa para a Administração, uma vez que:

- a) Garante qualidade e especialização, com profissionais capacitados para diversas áreas da manutenção predial.
- b) Reduz riscos estruturais por meio de manutenção preventiva e corretiva eficiente.
- c) Oferece flexibilidade, permitindo a contratação de serviços conforme a necessidade real.
- d) Minimiza custos fixos, eliminando despesas com mão de obra residente em cada unidade.
- e) Proporciona economia a longo prazo, reduzindo a necessidade de reparos emergenciais e otimizando os recursos financeiros da instituição.

Assim, essa abordagem permite um equilíbrio entre custo, qualidade e eficiência, garantindo a continuidade das atividades e a preservação das instalações



7. Estimativa do valor da contratação

A norma técnica de Manutenção de Edificações (ABNT NBR 5674) afirma:

*“A manutenção de edificações é um tema cuja importância tem crescido no setor da construção civil, superando, gradualmente, a cultura de se pensar o processo de construção limitado até o momento quando a edificação é entregue e entra em uso. As edificações são o suporte físico para a realização direta ou indireta de todas as atividades produtivas, e possuem, portanto, um valor social fundamental. Todavia, as edificações apresentam uma característica que as diferencia de outros produtos: elas são construídas para atender seus usuários durante muitos anos, e ao longo deste tempo de serviço devem apresentar condições adequadas ao uso que se destinam, resistindo aos agentes ambientais e de uso que alteram suas propriedades técnicas iniciais. É inviável, sob o ponto de vista econômico, e inaceitável, sob o ponto de vista ambiental, considerar as edificações como produtos descartáveis, passíveis de simples substituição por novas construções quando seu desempenho atinge níveis inferiores ao exigido pelos seus usuários. Isto exige que se tenha em conta a manutenção das edificações existentes, e mesmo as novas edificações construídas, tão logo colocadas em uso, entrem no rol de edificações a ser mantido em condições adequadas para atender as exigências dos seus usuários. Estudos realizados em diversos países, para diferentes tipos de edificações, demonstram que os custos anuais envolvidos na operação e manutenção das edificações em uso variam **entre 1% e 2% do seu custo inicial**. Tendo em vista a omissão em relação à necessária atenção para a manutenção das edificações pode ser constatada nos frequentes casos de edificações retiradas de serviço muito antes de cumprida a sua vida útil projetada (pontes, viadutos, escolas), causando muitos transtornos aos seus usuários e um sobrecusto em intensivos serviços de recuperação ou construção de novas edificações. Seguramente, pior é a obrigatoria tolerância, por falta de alternativas, ao uso de edificações cujo desempenho atingiu níveis inferiores ao mínimo recomendável para um uso saudável, higiênico ou seguro.”*

Diante desse contexto, foram realizados levantamentos referentes aos bens imóveis abrangidos pela contratação e o custo estimado foi baseado em experiências anteriores de serviços de manutenção, na norma técnica de Manutenção de Edificações (ABNT NBR 5674) e no valor previamente estimado nas contratações passadas para manutenção.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO
PROCURADORIA REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO
Rua Bernardo Guimarães, nº 1615 - Funcionários, CEP 30140-082

Item	Especificação	Município	Valor Mensal Estimado	Valor Anual Estimado
1	Contratação de serviços especializados para manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, por demanda, de natureza continuada, sem fornecimento de mão de obra exclusiva, com base de referência no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.	Belo Horizonte	R\$ 2.791,98	R\$ 33.503,74
2	Contratação de serviços especializados para manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, por demanda, de natureza continuada, sem fornecimento de mão de obra exclusiva, com base de referência no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.	Coronel Fabriciano	R\$ 977,54	R\$ 11.730,53
3	Contratação de serviços especializados para manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, por demanda, de natureza continuada, sem fornecimento de mão de obra exclusiva, com base de referência no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.	Divinópolis	R\$ 1.176,92	R\$ 14.123,04
4	Contratação de serviços especializados para manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, por demanda, de natureza continuada, sem fornecimento de mão de obra exclusiva, com base de referência no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.	Governador Valadares	R\$ 1.319,64	R\$ 15.835,64
5	Contratação de serviços especializados para manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, por demanda, de natureza continuada, sem fornecimento de mão de obra exclusiva, com base de referência no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.	Juiz de Fora	R\$ 1.366,43	R\$ 16.397,19



MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO
PROCURADORIA REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO
Rua Bernardo Guimarães, nº 1615 - Funcionários, CEP 30140-082

6	Contratação de serviços especializados para manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, por demanda, de natureza continuada, sem fornecimento de mão de obra exclusiva, com base de referência no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.	Montes Claros	R\$ 1.256,53	R\$ 15.078,36
7	Contratação de serviços especializados para manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, por demanda, de natureza continuada, sem fornecimento de mão de obra exclusiva, com base de referência no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.	Patos de Minas	R\$ 1.639,72	R\$ 19.676,63
8	Contratação de serviços especializados para manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, por demanda, de natureza continuada, sem fornecimento de mão de obra exclusiva, com base de referência no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.	Pouso Alegre	R\$ 1.266,89	R\$ 15.202,68
9	Contratação de serviços especializados para manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, por demanda, de natureza continuada, sem fornecimento de mão de obra exclusiva, com base de referência no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.	Teófilo Otoni	R\$ 868,32	R\$ 10.419,87
10	Contratação de serviços especializados para manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, por demanda, de natureza continuada, sem fornecimento de mão de obra exclusiva, com base de referência no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.	Uberlândia	R\$ 2.070,67	R\$ 24.848,09
11	Contratação de serviços especializados para manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, por demanda, de natureza continuada, sem fornecimento de mão de obra exclusiva, com base de referência no	Varginha	R\$ 1.656,56	R\$ 19.878,69



MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO
PROCURADORIA REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO
Rua Bernardo Guimarães, nº 1615 - Funcionários, CEP 30140-082

	Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.			
VALOR TOTAL ESTIMADO				R\$ 196.694,46
8. Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso				
Contratação sob demanda de serviços de manutenção e conservação predial, abrangendo os sistemas, equipamentos e instalações das edificações ocupadas pela Procuradoria Regional do Trabalho da 3ª Região (PRT3). O escopo contempla a manutenção de elementos construtivos e estruturais, incluindo alvenaria, impermeabilização, coberturas, forros, pintura, esquadrias, pisos, rodapés, redes e instalações elétricas e hidrossanitárias, além da infraestrutura de combate e prevenção a incêndios e do sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA), entre outros. As manutenções serão executadas preventiva e corretivamente, por meio de reparos, substituições, inspeções, medições, limpezas e lubrificações, abrangendo: • Sistemas hidráulicos e encanamento em geral; • Instalação e remoção de drywall; • Substituição e reparo de portas e janelas; • Serviços elétricos de baixa complexidade; • Pequenos serviços de alvenaria; • Reparos e manutenção de telhados e forros; • Testes e verificações estruturais em sistemas de CFTV; • Ajustes técnicos, regulagens, reapertos e fixações; • Pintura, repintura e acabamento; • Soldagem e recuperação de componentes metálicos; • Demais serviços necessários para a conservação e funcionalidade das edificações. O contrato terá como referência o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), sendo a contratação baseada no maior desconto percentual (%)				



aplicado sobre a tabela vigente no mês de referência da licitação. O escopo abrangerá tanto o fornecimento de mão de obra sem dedicação exclusiva quanto o fornecimento de todos os materiais de consumo e insumos necessários para a execução dos serviços de manutenção.

Responsabilidades da Empresa Contratada

A empresa contratada será responsável por executar manutenções preventivas, corretivas e preditivas, garantindo a funcionalidade e conservação das edificações. As diretrizes para cada tipo de manutenção incluem:

Manutenção Preventiva

- a) Inspeção e monitoramento das instalações para evitar falhas prematuras;
- b) Aplicação de medidas para prolongar a vida útil dos componentes da edificação;
- c) Realização de serviços de conservação em sistemas elétricos, hidráulicos, estruturais, entre outros.

Manutenção Corretiva

- a) Resolução de falhas identificadas, minimizando impactos às atividades institucionais;
- b) Substituição de componentes defeituosos e recuperação de elementos comprometidos;
- c) Atendimento a demandas emergenciais dentro dos prazos estabelecidos em contrato.

Manutenção Preditiva

- a) Uso de tecnologias e metodologias para detectar possíveis falhas antes que ocorram;
- b) Monitoramento de equipamentos e sistemas para antecipar necessidades de manutenção;
- c) Redução de custos com reparos emergenciais por meio de ações preventivas.

Conformidade com Normas Técnicas

A prestação dos serviços deverá seguir rigorosamente os requisitos normativos aplicáveis, garantindo qualidade, segurança e conformidade legal. Entre as principais exigências, destacam-se:

- a) Cumprimento da ABNT NBR 5674 – Manutenção de Edificações, que estabelece requisitos para o sistema de gestão de manutenção;
- b) Adoção das melhores práticas e padrões estabelecidos por órgãos reguladores;



- c) Manutenção de registros e históricos das intervenções realizadas, conforme determina a norma, garantindo rastreabilidade e transparência dos serviços executados.

Gestão e Relatórios de Manutenção

A empresa contratada deverá fornecer relatórios detalhados, permitindo uma gestão eficiente da manutenção predial. Os relatórios deverão conter:

- a) Registro das condições das edificações e serviços realizados;
- b) Planejamento das intervenções futuras, com base no histórico de manutenção;
- c) Análise de desempenho e identificação de melhorias nos processos de manutenção.

9. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação

- 9.1. Em regra as obras, serviços e compras efetuadas pela Administração serão divididas em tantas parcelas quantas se comprovarem técnica e economicamente viáveis. Contudo na contratação em um único grupo pode trazer benefícios como maior economicidade e melhor gestão do contrato, pois permite ganhos de escala, redução de custos administrativos e otimização dos recursos disponíveis. Além disso, facilita a padronização dos serviços, melhora o controle da execução contratual e pode aumentar o poder de negociação com fornecedores.
- 9.2. Na demanda atual, não se considera viável o parcelamento por cidade de atendimento, em razão da limitação de pessoal para gestão dos contratos e do valor a ser contratado. Dessa forma, optou-se por um único grupo no objeto do processo licitatório, abrangendo os serviços descritos na tabela SI-NAPI/MG, pertinentes às demandas de manutenção predial da PRT3.
- 9.3. O agrupamento integral dos serviços justifica-se por critérios técnicos e econômicos. Do ponto de vista técnico, a contratação de um único fornecedor para atender a todos os Chamados de Manutenção assegura maior eficiência, uniformidade e qualidade na execução dos serviços. Sob o aspecto econômico, a centralização permite economia de escala, reduzindo custos operacionais e otimizando os recursos da Administração.
- 9.4. Os serviços de manutenção predial são interdependentes e requerem uma execução coordenada e sequencial. A contratação de múltiplas empresas para atender diferentes demandas dificultaria a gestão pela Administração, impactando a organização do trabalho e comprometendo a qualidade dos serviços prestados. Assim, a opção pelo não parcelamento dos serviços assegura a efetividade da execução contratual, garantindo maior controle, eficiência e padronização dos trabalhos realizados.



10. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis
10.1. Os resultados pretendidos com a contratação dos serviços de manutenção predial incluem a conservação das edificações e instalações em condições adequadas de funcionamento, garantindo a realização de manutenções preventivas e corretivas nos sistemas integrados das edificações. 10.2. A contratação visa assegurar a eficácia e eficiência na utilização dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis e atendimento de qualidade ao contribuinte, atingindo o bem-estar dos Membros, servidores e cidadãos, além de salvaguardar a higidez e segurança de todos. 10.3. A manutenção do patrimônio também é um dos objetivos centrais da contratação. 10.4. Os benefícios diretos e indiretos esperados incluem a melhoria das condições de trabalho e segurança nos ambientes de trabalho, proporcionando o pleno funcionamento da área fim da PRT3.
11. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual
11.1. Designação da Equipe de Fiscalização: Nomeação de servidores responsáveis pelo acompanhamento do contrato, assegurando a supervisão eficaz da execução dos serviços. 11.2. Definição de Fluxos Operacionais: Estabelecimento de procedimentos claros para solicitação, execução e verificação dos serviços, garantindo padronização e eficiência no atendimento das demandas. 11.3. Elaboração de Plano de Monitoramento: Desenvolvimento de diretrizes para acompanhar o desempenho da contratada, incluindo critérios de avaliação e indicadores de qualidade. 11.4. Capacitação da Equipe: Treinamento dos servidores envolvidos na fiscalização e gestão contratual, abrangendo normas técnicas, boas práticas de gestão e uso adequado dos instrumentos de controle.
12. Contratações correlatas e/ou interdependentes
Não foram identificadas contratações correlatas e/ou interdependentes.
13. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável
A contratação de serviços de manutenção predial pode gerar impactos ambientais significativos, considerando o uso de materiais, consumo de recursos naturais e geração de resíduos. Dentre os principais impactos, destacam-se:

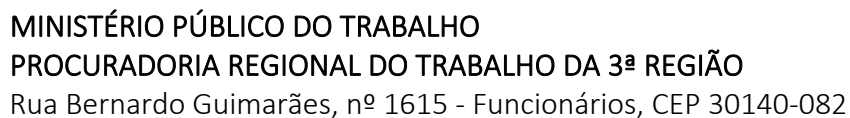


- a) Consumo excessivo de energia e água – Equipamentos elétricos, sistemas de iluminação e instalações hidráulicas podem demandar altos volumes de energia e água, contribuindo para o desperdício de recursos naturais.
- b) Geração de resíduos sólidos – A manutenção e substituição de componentes prediais geram entulho, resíduos de construção civil, sobras de materiais, lâmpadas, cabos elétricos, entre outros.
- c) Descarga inadequada de resíduos perigosos – Certos materiais, como lâmpadas fluorescentes, baterias, tintas e solventes, podem conter substâncias tóxicas, representando riscos ambientais e à saúde humana.
- d) Emissão de poluentes atmosféricos e contaminação do solo – O uso de tintas, adesivos e outros produtos químicos pode liberar compostos voláteis prejudiciais, além do risco de descarte inadequado no solo.
- e) Impacto na biodiversidade urbana – Obras e serviços de manutenção podem afetar áreas verdes e sistemas de drenagem, alterando o equilíbrio ecológico do ambiente urbano.

Medidas Mitigadoras

Para minimizar esses impactos, o contrato deverá prever medidas de sustentabilidade e boas práticas ambientais, incluindo:

- a) Eficiência no consumo de recursos;
- b) Utilização de materiais e equipamentos com certificação de eficiência energética e redução no consumo de água;
- c) Priorização de soluções sustentáveis, como sensores de presença para iluminação e torneiras com temporizadores;
- d) Gestão adequada de resíduos e logística reversa;
- e) Adoção da logística reversa para baterias, lâmpadas, eletrônicos e outros itens sujeitos a descarte controlado;
- f) Reaproveitamento de materiais sempre que possível, reduzindo a necessidade de novas aquisições e o impacto ambiental da extração de recursos;
- g) Uso de produtos menos poluentes;
- h) Priorização de tintas à base de água e materiais com baixo teor de compostos orgânicos voláteis (COVs);



- Com a implementação dessas medidas, busca-se alinhar a execução dos serviços de manutenção predial às melhores práticas ambientais, promovendo eficiência no uso dos recursos, redução de impactos negativos e sustentabilidade nas operações.

Com base nos elementos anteriores do presente documento de Estudos Preliminares realizado por esta Equipe de Planejamento, DECLARAMOS que é VIÁVEL a contratação proposta pela unidade requisitante.

Wallace Alexandre Lopes Ferreira
Almoxarifado