



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Av. Borges de Medeiros, 1565 - Bairro Praia de Belas - CEP 90110-906 - Porto Alegre - RS - www.tjrs.jus.br
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - DEPARTAMENTO DE PROJETOS

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO / ANÁLISE DO CONTEXTO

O presente documento, denominado Estudo Técnico Preliminar (ETP), tem como finalidade apresentar possíveis soluções técnicas para a execução dos serviços do **Programa de Manutenção de Fachadas e Áreas Externas** dos Prédios do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul. O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade apresentada e identificar a melhor alternativa técnica para o atendimento da demanda afim de supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

O Tribunal de Justiça possui experiência prévia em projetos de revitalização de fachadas, com a realização de contratações sob demanda similares em 2017. Naquela ocasião, foram celebrados os contratos nº 374/2017-DEC (1017110) e nº 375/2017-DEC (1017511) com as empresas Construtora Costamar Ltda - EPP e Izydros Engenharia Ltda. - EPP, respectivamente. Esses contratos, que tiveram como objetivo a manutenção e revitalização das fachadas e áreas externas de diversos prédios do Poder Judiciário do Rio Grande do Sul, demonstraram a eficácia de uma abordagem sistemática para a preservação do patrimônio público.

O escopo dessas contratações restringiu-se às edificações com acabamento de pintura apenas. A revitalização das fachadas e áreas externas limitou-se a limpeza, pintura e vedação de esquadrias, buscando iniciar um processo de conservação e valorização do patrimônio. Foram executadas manutenções em **79 edificações**, distribuídas em dois contratos, conforme descrito abaixo. As últimas garantias das intervenções referentes a esses contratos foram encerradas em 2024.

a) CT 374/2017-DEC - 02 edificações;

b) CT 374/2017-DEC - 77 edificações.

O parque construído do Poder Judiciário conta com uma estrutura física formada por **194 imóveis**, com diferentes padrões de acabamentos nas fachadas, desde revestimento argamassado com pintura, a acabamentos com pastilhas cerâmicas ou pedras, por exemplo. O Quadro 1 apresenta alguns dos exemplos existentes. Sendo assim, diferente das contratações anteriores, o novo Programa de Manutenção de Fachadas e Áreas Externas que está sendo proposto, visa a prestação dos serviços de manutenção predial **em todas as unidades**, com a finalidade de garantir a funcionalidade contínua e segura dos imóveis, prevenindo problemas, prolongando a vida útil das edificações e proporcionando um ambiente adequado para o exercício das atividades institucionais.

O programa tem como objetivo principal a resolução de diversas patologias que acometem as fachadas e áreas externas dos imóveis do Poder Judiciário. Entre os problemas mais comuns, destacam-se: o deslocamento de revestimentos cerâmicos do tipo pastilhas, a deterioração do reboco e pintura devido a infiltrações por vedação, a presença de eflorescências, ou ainda o deslocamento de concreto em elementos estruturais da fachada, devido à corrosão das armaduras. A fachada de um edifício não é apenas um elemento estético, mas também uma barreira protetora contra os agentes externos. Sua função impermeabilizante, acústica e térmica é crucial para a durabilidade da construção. Por isso, a **manutenção regular** das fachadas é imprescindível para garantir a segurança e o conforto dos usuários.

Quadro 1 – Tipologias Prediais



ASA#	Padrão de planta-baixa em formato de asa delta, onde o # significa o número de pavimentos da edificação;
BB	Edificação compartilhada com Banco do Brasil;
C#	Padrão tipo casa de edificação com telhado em duas águas principais, onde o # significa o número de
CUBO3	Padrão tipo cubo de 3 pavimentos;
DIG#	Foro Digital onde o # significa o número de pavimentos da edificação;
FPI#	Foro Padrão I onde o # significa o número de pavimentos da edificação;
FPII#	Foro Padrão II onde onde o # significa o número de pavimentos da edificação;
INI2	Foro Padrão Inicial de 2 pavimentos;
INT#	Foro Padrão Intermediário onde o # significa o número de pavimentos da edificação;
MAS#	Foro com máscara de fachada onde o # significa o número de pavimentos da edificação;
PRISMA#	Foro com circulação pública vertical tipo prisma onde o # significa o número de pavimentos da edificação;
PTC#	Foro com elemento de fachada em ponta curvada onde o # significa o número de pavimentos da edificação;
PTV#	Foro com elemento de fachada em ponta V onde o # significa o número de pavimentos da edificação;
R#	Foro padrão "Rosângela" onde o # significa o número de pavimentos da edificação;
SP#	Foro sem projeto padronizado onde o # significa o número de pavimentos da edificação.

A proposta decorre da necessidade de adotar **manutenção constante** das fachadas e áreas externas dos prédios do Poder Judiciário, evitando a deterioração, zelando pela segurança dos usuários e do patrimônio público, atendendo também às obrigações legais. A falta de manutenções preventivas pode configurar conduta omissa da Administração. No Rio Grande do Sul, especificamente em cidades como Porto Alegre, há várias legislações sobre o tema. O Código de Edificações de Porto Alegre (Lei Complementar nº 284/1992), estabelece:

Art. 10 - É da responsabilidade do proprietário ou usuário a qualquer título: [...] V - promover a **manutenção preventiva da edificação** e de seus equipamentos.

Este artigo é regulamentado pelo Decreto nº [18.574/2014](#), que trata da manutenção preventiva, conservação das edificações, elementos estruturais, instalações e equipamentos (LTIP). Além desses citados, há ainda outras leis e decretos sobre o tema em Porto Alegre. Em cidades como Capão da Canoa, a legislação municipal (LEI Nº 2.678/2009), estabelece a obrigatoriedade da realização de vistorias periódicas nas edificações construídas no município para detecção de patologias do imóvel, de forma a comprometer os proprietários na conservação dos imóveis. A manutenção de fachadas, especialmente em edificações localizadas em regiões litorâneas, como Capão da Canoa, é fundamental para garantir a segurança, a durabilidade e a estética dos imóveis. A exposição constante à umidade, ao sal e aos ventos fortes exige cuidados especiais para preservar a estrutura e o visual das edificações. A combinação de fatores como maresia, umidade e insolação intensa agride os materiais de construção, acelerando o processo de deterioração das fachadas. As consequências da falta de manutenção podem ser graves, principalmente quanto a questão de corrosão, que pode afetar as estruturas.

Dando sequência ao desenvolvimento deste ETP, pretende-se estabelecer as normas e encargos que presidirão o desenvolvimento dos serviços do **Programa de Manutenção de Fachadas e Áreas Externas** nos Prédios do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul. Frisamos ainda que a proposta em análise não objetiva substituir contratações vigentes, visto que os contratos citados

anteriormente, não estão mais ativos. Além disso, a relação de serviços prevista no novo Programa é mais ampla e busca atender a totalidade de edificações do parque construído do Poder Judiciário, aprimorando a solução antiga com relação a itens contratados e distribuição dos lotes existentes, visando aumentar o alcance dos atendimentos de manutenção.

2. SETOR REQUISITANTE

A demanda é originária do Plano de Obras do Poder Judiciário do exercício de 2024 (SEI 8.2023.7194/000389-7 - Tira de Julgamento 5626080).

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Como forma de orientar o processo de seleção, são requisitos da contratação:

a) as especificações necessárias dos serviços e dos materiais empregados constarão em documentos específicos como Memorial Descritivo, Projetos, bem como o Termo de Referência, esclarecendo o que a administração necessita, a definição do objeto e os demais elementos necessários à sua perfeita contratação e execução;

b) os serviços deverão ser executados com a utilização de técnicas e rotinas adequadas, e em estrita concordância e obediência às normas técnicas vigentes, em especial, Normas da ABNT, Código de Obras das Prefeituras Municipais em vigor dos respectivos locais, bem como os regulamentos e normativas das NR's do Ministério do Trabalho e Emprego.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Quanto às soluções disponíveis para atendimento da demanda em estudo, estão disponíveis no mercado para contratação pela Administração Pública as seguintes soluções:

Opção 01 – Execução dos serviços pela Direção de Infraestrutura – DIPRED

A alternativa refere-se à execução dos serviços de manutenção através da mão de obra do Tribunal de Justiça, incluindo o fornecimento de materiais e equipamentos. Devido à complexidade e a abrangência dos serviços de manutenção predial em fachadas em áreas externas em todo o parque construído, aliada à limitação dos recursos disponíveis nesta Diretoria, a execução interna de todas as atividades se mostra inviável.

A DIPRED não possui mão de obra apta e qualificada para executar todos os itens que serão contemplados na contratação. Ressalta-se que seria necessária a aquisição dos insumos materiais e equipamentos para execução dos serviços pelo TJRS, o que geraria ainda a necessidade de contratação acessória para esses fornecimentos.

Essa solução apresenta-se como uma boa alternativa para a execução de serviços de pequeno porte, que demandam pouca mão de obra e poucos insumos. Tal solução torna-se inviável quando se trata de serviços de maiores dimensões e não rotineiros, como é a demanda tratada neste estudo. Assim, conclui-se que a alternativa apresentada não atende às necessidades, portanto, descartada.

Opção 02 - Contratação de Serviço com Compra Certa

A alternativa refere-se à contratação de escopo fechado dos serviços de manutenção com fornecimento de materiais e equipamentos, estabelecendo os destinos certos (Comarcas). Ocorre que, conforme anteriormente exposto, os serviços de manutenção devem ser tratados como **serviços contínuos**, evitando a deterioração dos acabamentos, zelando pela segurança dos usuários e do patrimônio público, atendendo também às obrigações legais.

Esse modelo de contratação exige levantamento e quantificação prévia a cada processo de contratação dos serviços a serem executados, tornando lenta a execução dos serviços. Dessa forma, há oneração de custos para o Poder Judiciário com vários processos licitatórios, além de desperdício de tempo, bem como a impossibilidade de comportar rápidas modificações que se façam necessárias nas demandas a serem atendidas, ou ainda, a impossibilidade de atendimento tempestivo de manutenções urgentes e imprevistas.

A **impossibilidade de prever antecipadamente todos os serviços necessários**, devido à natureza da intervenção em fachadas, agrava a inadequação do modelo de escopo fechado. Muitos dos problemas a serem corrigidos, como fissuras, infiltrações e descolamentos, somente são identificados durante a execução da obra, por meio de inspeções detalhadas e realização de testes, como os de percussão, por exemplo (com uso de martelos específicos para a atividade, as regiões que apresentem som cavo, caracterizam pontos de falhas de aderência com o substrato).

A necessidade de agilidade e flexibilidade na manutenção predial, especialmente em fachadas, torna a contratação por escopo definido uma opção inadequada. A rigidez desse modelo contratual é incompatível com o conceito de atendimento contínuo das demandas e com a imprevisibilidade inerente aos serviços de manutenção de fachadas. Diante disso, conclui-se que a alternativa apresentada não atende às necessidades do Poder Judiciário e, portanto, é descartada.

Opção 03 - Contratação de Serviço Contínuo Sob Demanda

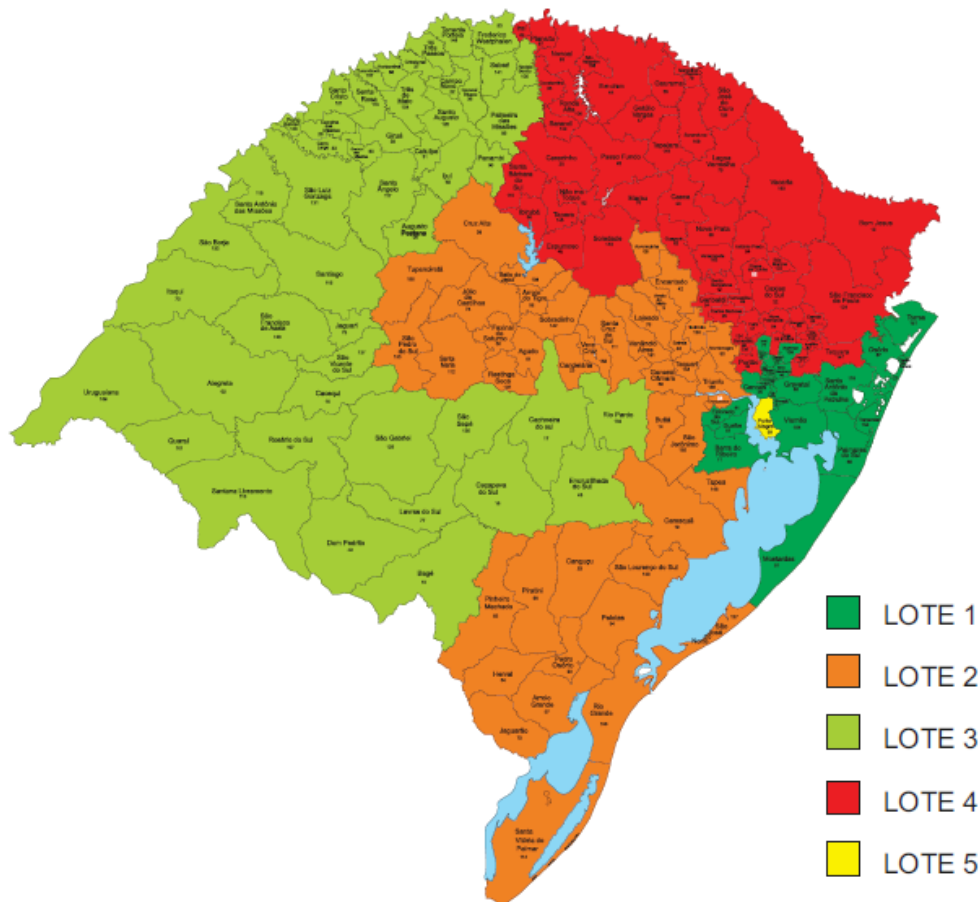
A alternativa refere-se à contratação dos serviços de manutenção contínuos sob demanda, com fornecimento de materiais e equipamentos em toda relação de prédios do Poder Judiciário. Esta alternativa permite à DIPRED requisitar os serviços especializados da CONTRATADA sempre que necessário, para atender às demandas específicas de cada unidade, garantindo flexibilidade e otimização dos recursos.

Diante da complexidade do parque construído do Tribunal de Justiça, composto por 194 edificações, essa opção se destaca como a mais adequada para atender às demandas de manutenção de fachadas e áreas externas, visto que oferece a adaptabilidade necessária para lidar com a imprevisibilidade das necessidades de manutenção, permitindo que os serviços sejam definidos no momento da emissão da Ordem de Serviço ou ainda, em caso de identificação de problemas após a emissão da Ordem Serviço inicial, a emissão de Ordem de Serviço Complementar. Durante as intervenções, a identificação de patologias ocultas, como fissuras ou infiltrações, através de testes de percussão ou inspeção visual em altura, por exemplo, é facilitada. A resolução dessas demandas torna-se ágil, bastando o acréscimo dos serviços e quantitativos necessários em uma Ordem de Serviço Complementar à CONTRATADA. Assim, otimiza-se os recursos, uma vez que às empresas já estarão mobilizadas para as intervenções, evita-se desperdícios e garante-se que os serviços sejam executados de forma eficiente e oportuna. Sendo assim, conclui-se que essa é a solução mais razoável e alinhada com os interesses da Administração.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Apresentadas as possíveis soluções, esta DIPRED, entende que a **contratação de serviço contínuo - sob demanda (opção 3)** é a que melhor e atende ao plano de necessidades. Neste contexto, as edificações serão separadas em 5 (cinco) lotes, conforme apresentado na Figura 1. A proposta da contratação por lotes visa uma maior distribuição das edificações, de forma a atrair participantes regionais, fomentando a concorrência, e possivelmente gerando preços mais competitivos.

Figura 1 – Mapa dos Lotes



Através desta contratação, para cada um dos lotes licitados, buscar-se-á a segurança e a funcionalidade das instalações prediais, além do prolongamento da vida útil das edificações. A forma de contratação aqui proposta, de **serviços contínuos sob demanda**, busca viabilizar com maior economia e rapidez a execução das manutenções, visto que contempla todo o fornecimento de material e mão de obra necessários. Através da emissão de Ordem de Serviço pelo Tribunal de Justiça, a CONTRATADA deverá executar as intervenções para a conservação do patrimônio imobiliário, evitando a deterioração das fachadas e áreas externas das Unidades Institucionais.

As intervenções resumem-se a realização de serviços de manutenção preventiva e corretiva, incluindo lavagem das fachadas e pavimentações externas, pinturas, reposição de revestimentos e pavimentações, tratamento de infiltrações nos revestimentos, reparos na estrutura de concreto e demais serviços correlatos. O objeto a ser licitado, por seu impacto institucional e com base nas justificativas mencionadas anteriormente, possui natureza continuada, portanto, poderá ser prorrogável para além da vigência inicial de 12 (doze) meses prevista na Lei nº 14.133/2021. A FISCALIZAÇÃO estabelecerá para a CONTRATADA a relação de prédios (prioritários), e de serviços a serem executados dentro da vigência do contrato. Considerando que os contratos visam atender as 194 edificações do Poder Judiciário, isso levará a uma média de 40 intervenções por ano (considerando todos os lotes), totalizando ao final de cinco anos, a manutenção de 100% do parque construído.

6. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

A execução do objeto contratual será realizada sob demanda. Destaca-se que haverá um planejamento e programação das intervenções, priorizando as edificações de acordo com a criticidade de conservação das fachadas, contudo, a incerteza nos quantitativos reside nos serviços específicos a serem executados em cada intervenção, dada a necessidade de avaliação individualizada. Devido a isso, a solicitação dos serviços será feita pela FISCALIZAÇÃO, por meio de Ordens de Serviço, somente após a realização de vistoria em cada edificação juntamente com às CONTRATADAS, para levantamento das manutenções necessárias.

Considerando a imprevisibilidade das condições de conservação de cada um dos imóveis no momento da vistoria prévia a emissão da Ordem de Serviços, ou ainda, o atendimento a demandas extraordinárias, não seria adequado estimar os serviços com base no levantamento dos acabamentos existentes, sendo impossível definir com precisão o volume de demandas a serem atendidas. Considerando a complexidade da demanda, a área construída de todos os imóveis foi adotada como parâmetro para a quantificação dos custos.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado anual da contratação por lote, foi definido conforme histórico de intervenções em fachadas e áreas externas de edificações do Tribunal de Justiça. Analisou-se as últimas contratações correlatas, e atualizando os valores contratados para a data base atual (dez/24) através do INCC-M (Índice Nacional de Custo da Construção – Mercado), estabeleceu-se um valor médio por metro quadrado para as intervenções nessas áreas, de acordo com o padrão de acabamento das tipologias prediais do Poder Judiciário, apresentadas no Quadro 1.

Dessa forma, considerou-se a área construída de todos os imóveis do TJRS, para fins de mensuração de custos. A partir dos indicadores de custos por metro quadrado, determinou-se a estimativa do valor para intervenção em todas as edificações, e levando em conta um ciclo completo de manutenção em todas as edificações em um período de 5 (cinco) anos, definiu-se o valor anual. O valor total estimado para a contratação, será na ordem de R\$ 10.000.000 (dez milhões de reais), conforme dados detalhados no Quadro 2.

Quadro 2 – Estimativas de custos

LOTE	REGIÕES	NÚMERO DE EDIFICAÇÕES	ÁREA CONSTRUÍDA	ESTIMATIVA DE CUSTO (C/ BDI)	ESTIMATIVA DE CUSTO ANUAL (C/ BDI)
Lote 1	3º + 10º	26	95.347,48	R\$ 10.371.828,94	R\$ 2.074.365,79
Lote 2	4º + 6º	42	100.085,33	R\$ 10.445.034,30	R\$ 2.089.006,86
Lote 3	5º + 7º	48	100.642,01	R\$ 10.933.000,46	R\$ 2.186.600,09
Lote 4	8º + 9º	52	115.120,31	R\$ 12.983.332,75	R\$ 2.596.666,55
Lote 5	1º + 2º + 11º	26	305.804,51	R\$ 5.989.932,24	R\$ 1.197.986,45
TOTAL		194	716.999,64	50.723.128,68	10.144.625,74

Por fim, é importante frisar que os custos aqui apresentados são estimativas e não refletem, necessariamente, os valores finais a serem efetivamente executados. Buscou-se estabelecer uma ordem de grandeza dos serviços, com o objetivo de viabilizar a futura contratação. A especificação e quantificação detalhada dos serviços serão realizadas para cada demanda específica, no momento da emissão das respectivas Ordens de Serviço.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Conforme a Lei nº 14.133/2021, os serviços deverão ser divididos em tantas parcelas quantas se comprovarem técnica e economicamente viáveis, procedendo-se à contratação com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade, sem perda da economia de escala. Sendo assim, sugere-se o parcelamento da demanda com a divisão dos contratos em 5 (cinco) lotes, conforme distribuição apresentada nos Quadros 3 a 7.

Quadro 3 – Relação de edificações do LOTE 1

LOTE	REGIÃO	COMARCA	ENDEREÇO	ÁREA CONSTRUÍDA	TIPOLOGIA
1	3	Alvorada	Rua Contabilista Vitor Brum, s/n - Parada 48	2.816,59	SP3
1	3	Barra do Ribeiro	Rua Treze de Maio, n° 543	628,99	DIG1
1	3	Cachoeirinha	Rua Manatá, n° 690	6.347,06	ASA9
1	10	Campo Bom	Av. dos Estados, n° 800	2.254,10	R4
1	10	Canoas	Rua Lenine Nequete, n° 60	9.714,88	PRISMA6
1	3	Capão da Canoa	Av. Mauricio Boianovski, n° 208	4.094,76	INT6
1	3	Eldorado do Sul	Av. Emancipação, n° 200	3.283,63	FPII4
1	10	Estância Velha	Av. Sete de Setembro, n° 70	1.003,26	SP2
1	10	Esteio	Rua Dom Pedro, n° 200	2.361,80	SP5
1	3	Gravataí	Rua Alfredo Soares Pitres, n° 255	4.258,50	SP4
1	3	Guaíba	Av. Nestor de Moura Jardim, n° 387	5.911,38	ASA9
1	10	Ivoti	Rua Bento Gonçalves, n° 800	1.852,25	SP2
1	3	Mostardas	Av. Independência, n° 848	332,85	C1
1	10	Novo Hamburgo	Rua Bayard Toledo Mércio, n° 66	10.626,06	PRISMA7
1	3	Osório	Av. Jorge Dariva, n° 1191	2.716,00	R4
1	3	Palmares do Sul	Rua Otacilio da Silva, n° 428	581,37	C1
1	3	Santo Antônio da Patrulha	Rua Roberto Xavier da Luz, n° 6	2.469,25	CUBO3
1	10	São Leopoldo	Av. Unisinos, n° 99	10.455,30	PRISMA6
1	10	Sapiranga	Rua Alberto Schmidt, n° 441	2.976,44	PTV6
1	10	Sapucaia do Sul	Rua João Pereira de Vargas, n° 431	3.087,30	R6
1	3	Terra de Areia	Rua Treze de Abril, 3959	493,05	SP1
1	3	Torres	Rua Leonardo Truda, n° 638	2.976,44	PTV6
1	3	Tramandaí Cível	Rua Vergueiros, n° 163	2.721,10	MASS5
1	3	Tramandaí Criminal	Rua Vergueiros, n° 172	1.533,12	R4
1	3	Viamão	Av. Bento Gonçalves, n° 90	4.610,74	FPII6
1	3	Viamão (Prédio Anexo)	Rua Bento Gonçalves, n° 90	5.241,26	SP7

Quadro 4 – Relação de edificações do LOTE 2

LOTE	REGIÃO	COMARCA	ENDEREÇO	ÁREA CONSTRUÍDA	TIPOLOGIA
2	6	Agudo	Rua Ramiro Barcelos, n° 234	1.305,35	INI2
2	6	Arroio do Meio	Rua General Dalto Filho, n° 299	980,25	C2
2	6	Arroio do Tigre	Rua Willy Heringer, n° 393	1.291,45	INI2
2	4	Arroio Grande	Rua Doutor Monteiro, n° 1320	1.568,12	FPI2
2	6	Arvorezinha	Rua Encantado, n° 727	538,20	C1
2	4	Butiá	Av. Getúlio Vargas, n° 909	1.568,12	FPI2
2	4	Camaquã	Av. Antônio Duro, n° 260	2.951,64	CUBO3
2	6	Candelária	Av. Amandio Silva, n° 1010	1.457,80	INI2
2	4	Canguçu	Rua Júlio de Castilhos, n° 803	1.536,70	R3
2	4	Charqueadas	Travessa Juca Buchaim, n° 121	1.192,44	C2
2	6	Cruz Alta	Rua Voluntários da Pátria, n° 714	3.288,17	SP5
2	6	Encantado	Rua Duque de Caxias, n° 645	2.234,79	FPI3
2	6	Estrela	Rua Quinze de Novembro, n° 05	1.224,24	R3
2	6	Faxinal do Soturno	Rua Uruguai, n° 1125	1.394,05	INI2
2	4	General Câmara	Rua General David Canabarro, n° 152	538,25	C1
2	4	Herval	Rua Borges de Medeiros, n° 1037	202,66	SP1
2	4	Jaguarão	Rua Uruguai, s/n	1.476,65	R4
2	6	Júlio de Castilhos	Av. Fernando Abott, n° 875	1.412,60	INI2
2	6	Lajeado	Rua Paulo Frederico Schumacher, n° 77	6.476,05	FPII8
2	6	Montenegro	Rua Dr. Amaury Daudt Lampert, n° 303	3.236,61	R3
2	4	Pedro Osório	Av. José Bonifácio, n° 1968	896,30	SP2
2	4	Pelotas	Av. Ferreira Viana, n° 1134	10.035,80	PRISMA7
2	4	Pinheiro Machado	Rua Bernardino Luiz Dutra, n° 384	742,03	R2
2	4	Piratini	Av. Maurício Cardoso, n° 150	1.078,51	BB
2	6	Restinga Seca	Rua Edmundo Bischoff, n° 317	538,25	C1
2	4	Rio Grande	Rua 03, n° 16	16.186,90	SP7
2	6	Salto do Jacuí	Av. Hermogênio Cursino dos Santos, n° 400	980,25	C2
2	6	Santa Cruz do Sul	Rua Ernesto Alves, n° 945	6.069,52	ASA9
2	6	Santa Maria	Rua Alameda Buenos Aires, n° 201	9.076,66	PRISMA6
2	4	Santa Vitória do Palmar	Rua Dom Diogo de Souza, n° 1255	3.839,40	INT6
2	4	São Jerônimo	Av. Rio Branco, n° 1099	1.495,88	SP2
2	4	São José do Norte	Rua General Osório, n° 555	517,75	C1
2	4	São Lourenço do Sul	Rua Almirante Barroso, n° 1176	1.184,30	R2
2	6	São Pedro do Sul	Rua Ernesto Wagner, n° 233	1.568,12	FPI2
2	6	Sobradinho	Rua Capitão Veríssimo, n° 144	1.445,20	INI2
2	4	Tapes	Av. Dom Vicente Scherer, n° 296	980,25	C2
2	6	Taquari	Rua Consuelo Alvim Saraiva, n° 585	955,75	C2
2	6	Teutônia	Av. 1 Norte, n° 200	1.085,01	C2,5
2	4	Triunfo	Rua Bombeiros Voluntários, n° 100	980,25	C2
2	6	Tupanciretã	Rua Antônio José da Silveira, n° 1197	980,25	C2
2	6	Venâncio Aires	Rua Berlim da Cruz, n° 1306	2.469,25	CUBO3
2	6	Vera Cruz	Av. Nestor Frederico Henn, n° 1540	1.105,56	C2

Quadro 5 – Relação de edificações do LOTE 3

LOTE	REGIÃO	COMARCA	ENDEREÇO	ÁREA CONSTRUÍDA	TIPOLOGIA
3	5	Alegrete	Av. Tiarajú, n° 1002	3.882,02	FPII5
3	7	Augusto Pestana	Rua Venâncio Aires, n° 2470	1.127,80	C2
3	5	Bagé	Rua Bento Gonçalves, n° 499	4.769,25	SP6
3	5	Caçapava do Sul	Av. Santos Dumont, n° 455	1.005,35	DIG2
3	5	Cacequi	Rua Tiradentes, n° 187	452,50	SP2
3	5	Cachoeira do Sul	Rua Silvío Scopel, n° 1200	4.610,74	FPII6
3	7	Campina das Missões	Rua Porto Alegre, n° 330	538,25	C1
3	7	Campo Novo	Rua Fernandes de Araújo, n° 406	538,23	C1
3	7	Catuípe	Rua Magdalena Possobon, n° 937	1.456,10	INI2
3	7	Cerro Largo	Av. Vinte de Setembro, n° 545	1.412,60	INI2
3	7	Coronel Bicaco	Rua Francisco Manoel Diniz, n° 706	538,25	C1
3	7	Crissiumal	Rua Vinte de Setembro, n° 245	980,25	C2
3	5	Dom Pedrito	Av. Rio Branco, n° 1817	2.244,60	PTC4
3	5	Encruzilhada do Sul	Rua Rodolfo Taborba, n° 100	1.135,80	C2,5
3	7	Frederico Westphalen	Rua Antonio Boscardin, n° 364	4.014,85	INT6
3	7	Giruá	Rua Coronel Braulio de Oliveira, n° 923	2.015,00	PTV4
3	7	Guarani das Missões	Av. São Miguel, n° 1035	980,25	C2
3	7	Horizontina	Rua São Cristóvão, n° 1311	1.224,77	SP1
3	7	Ijuí	R. Tiradentes, 671	5.911,38	ASA9
3	5	Itaqui	Rua Dr. João Dubal Goulart, n° 864	2.324,79	FPI3
3	5	Jaguari	Rua Olinto Couto, n° 690	650,06	DIG1
3	5	Lavras do Sul	Rua Júlio de Castilhos, n° 373	538,25	C1
3	7	Palmeira das Missões	Rua Hildebrando Westphalen, n° 553	1.749,83	SP3
3	7	Panambi	Rua Júlio de Castilhos, n° 1183	1.177,15	R3
3	7	Porto Xavier	Rua Júlio de Castilhos, n° 299	747,47	R2
3	5	Quarai	Rua Dr. Acavan, n° 320	980,25	C2
3	5	Rio Pardo	Rua Moinhos de Vento, n° 60	2.441,95	R3
3	7	Rodeio Bonito	Rua General Osório, n° 366	1.657,62	FPI2
3	5	Rosário do Sul	Rua General Canabarro, n° 335	1.637,38	SP4
3	7	Santa Rosa	Rua Buenos Aires, n° 919	4.417,75	PTC8
3	5	Santana do Livramento	Rua Barão do Triunfo, n° 450	3.261,50	SP4
3	5	Santiago	Av. Batista Bonotto Sobrinho, n° 157	3.839,40	INT6
3	7	Santo Ângelo	Av. Venâncio Aires, n° 1437	8.461,63	ASA10
3	7	Santo Antônio das Missões	Rua Ricardo Santiago de Godói, n° 3605	538,25	C1
3	7	Santo Augusto	Rua Moisés Viana, n° 421	1.070,83	SP2
3	7	Santo Cristo	Rua Vereador Assmann, n° 678	716,39	R2
3	5	São Borja	Rua Aparício Mariense, n° 1773	2.976,44	PTV7
3	5	São Francisco de Assis	Rua Floriano Peixoto, n° 1616	1.164,07	SP2
3	5	São Gabriel	Rua Onésimo Laureano, n° 75	2.951,64	CUBO3
3	7	São Luiz Gonzaga	Rua Coronel Fernando Machado, n° 2771	4.610,74	FPII6
3	5	São Sepé	Rua Adail Moreira da Cunha, n° 800	989,58	DIG1
3	5	São Vicente do Sul	Rua Vinte de Setembro, n° 775	538,25	C1
3	7	Seberi	Av. General Flores da Cunha, n° 1467	1.291,45	INI2
3	7	Tenente Portela	Rua Tupiniquins, n° 41	1.105,56	C2,5
3	7	Três de Maio	Rua Buricá, n° 375	2.234,79	FPI3
3	7	Três Passos	Av. Júlio de Castilhos, n° 210	2.015,78	PTV4
3	7	Tucunduva	Rua Santa Rosa, n° 580	375,76	C1
3	5	Uruguaiana	Rua General Hipólito, n° 3392	5.339,46	FPII7

Quadro 6 – Relação de edificações do LOTE 4

LOTE	REGIÃO	COMARCA	ENDEREÇO	ÁREA CONSTRUÍDA	TIPOLOGIA
4	9	Antônio Prado	Rua Dr. Ramiro Barcelos, n° 115	538,25	C1
4	9	Bento Gonçalves	Av. Presidente Costa e Silva, n° 315	3.341,40	SP4
4	9	Bom Jesus	Rua Sete de Setembro, n° 388	517,75	C1
4	9	Canela	Rua Dona Carlinda, n° 415	723,42	R2
4	8	Carazinho	Rua Bento Gonçalves, n° 151	2.422,59	R4
4	9	Carlos Barbosa	Rua Rui Barbosa, n° 126	980,25	C2
4	8	Casca	Rua Barão do Rio Branco, n° 91	641,10	C1,5
4	9	Caxias do Sul	Rua Dr. José Montauray, n° 2107	20.785,44	PRISMA6
4	8	Constantina	Rua Ulisses Giacomini, n° 145	1.676,23	INI2
4	9	Dois Irmãos	Rua Novo Hamburgo, n° 2155	2.874,00	INT4
4	8	Erechim	Rua Clementina Rossi, n° 129	8.159,13	ASA7
4	8	Espumoso	Rua Independencia, n°212	1.416,95	INI2
4	9	Farroupilha	Rua Treze de Maio, n° 21A	4.143,35	INT6
4	9	Feliz	Rua Tiradentes, n° 700	515,62	SP2
4	9	Flores da Cunha	Rua Borges de Medeiros, n° 2170	980,25	C2
4	9	Garibaldi	Rua Francisco Menegheti, n° 130	2.117,97	PTC4
4	8	Gaurama	Rua Ricardo Francisco Todeschini, n° 212	650,06	DIG1
4	8	Getúlio Vargas	Rua Afonso Tagliari, n° 40	3.129,22	SP5
4	9	Gramado	Rua Augusto Daros, n° 100	2.021,48	SP4
4	8	Guaporé	Rua Gino Morassutti, n° 1040	1.057,50	R3
4	8	Ibirubá	Rua Flores da Cunha, n° 777	897,00	SP2,5
4	9	Igrejinha	Rua da Imigração, n° 174	980,25	C2
4	8	Iraí	Rua Pereira Filho, n° 233	1.291,45	INI2
4	8	Lagoa Vermelha	Rua Protásio Alves, n° 80	2.234,79	FP13
4	8	Marau	Rua Irineu Ferlin, n° 1098	980,25	C2
4	8	Marcelino Ramos	Rua Dr. João da Silveira, n° 825	1.459,70	INI2
4	8	Não-Me-Toque	Rua Padre Valentim Rumpel, n° 220	1.290,93	R2,5
4	8	Nonoai	Rua 31 de Maio, n° 543	1.433,20	INI2
4	9	Nova Petrópolis	Rua Frederico Michaelen, n° 436	1.636,40	SP4
4	9	Nova Prata	Rua Henrique Lenzi, n° 615	1.146,00	R2
4	9	Parobé	Av. Taquara, n° 470	3.040,60	INT4
4	8	Passo Fundo - Auditoria Militar	Rua Cel. Pelegrini, 700	736,20	SP1
4	8	Passo Fundo Cível	Rua Coronel Chicuta, 310	6.885,00	SP7
4	8	Passo Fundo Criminal	Rua General Neto, n° 486	5.025,19	SP6
4	8	Planalto	Rua Siqueira Campos, n° 960	538,25	C1
4	9	Portão	Rua Cuiabá, n° 145	1.568,12	FP12
4	8	Ronda Alta	Rua Duque de Caxias, 50	1.416,20	INI2
4	8	Sananduva	Rua João Júlio Leite, n° 467	1.411,85	INI2
4	8	Santa Bárbara do Sul	Rua Elena Cerutti, 71	1.455,35	INI2
4	9	São Francisco de Paula	Rua Júlio de Castilhos, n° 184	888,00	SP2
4	8	São José do Ouro	Rua Catarina Debastiani, 144	1.504,73	INI2
4	9	São Marcos	Rua Carlos Gomes, n° 557	980,25	C2
4	9	São Sebastião do Cai	Rua São Lourenço, n°1113	1.653,60	R4
4	8	São Valentim	Rua Luiz Carlos Farret, n° 66	538,25	C1
4	8	Sarandi	Rua Senador Alberto Pasqualini, n° 1211	741,38	R2
4	8	Soledade	Rua José Quintana, n° 23	2.234,79	FP13
4	8	Tapejara	Av. Sete de Setembro, n° 1133	1.630,26	INI2
4	8	Tapera	Av. Presidente Tancredo Neves, n° 1019	1.282,68	SP2
4	9	Taquara	Rua Ernesto Alves, n° 1750	2.976,44	PTV6
4	9	Três Coroas	Rua Felipe Bender, n° 373	980,25	C2
4	9	Vacaria	Rua Vila Lobos, n° 31	4.610,74	FP16
4	9	Veranópolis	Rua Idemundo Tedesco, n° 170	980,25	C2

Quadro 7 – Relação de edificações do LOTE 5

LOTE	REGIÃO	COMARCA	ENDEREÇO	ÁREA CONSTRUÍDA	TIPOLOGIA
5	11	Porto Alegre - Arquivo Aero I	Av. das Industrias nº 1032	2.774,26	PAVILHÃO
5	11	Porto Alegre - Arquivo Aero II	Av. das Industrias nº 1092	2.774,26	PAVILHÃO
5	11	Porto Alegre - Arquivo Av. Assis Brasil	Av. Assis Brasil, 5981	6.718,63	PAVILHÃO
5	11	Porto Alegre - Arquivo e Depósito - Rua Pernambuco	Rua Pernambuco, nº 230	3.420,87	PAVILHÃO
5	11	Porto Alegre - CIACA	Av. Augusto de Carvalho, 2000	2.489,82	SP2
5	11	Porto Alegre - CJUD - Centro de Formação de Pessoas	Rua Celeste Goabbato, nº 229	4.488,26	SP6
5	11	Porto Alegre - DARQ I	Av. Missoes 377	6.600,00	PAVILHÃO
5	11	Porto Alegre - DARQ II	Av. Missoes 342	5.079,50	PAVILHÃO
5	11	Porto Alegre - Departamento de Artes Gráficas	Av. Otto Niemeyer, 165	2.445,00	SP2
5	11	Porto Alegre - Departamento de Material e Patrimônio - Escritório	Rua Tenente Ary Tarragô, nº 735	1.272,33	SP2
5	11	Porto Alegre - Departamento de Material e Patrimônio - Galpão Crioulo	Rua Tenente Ary Tarragô, nº 735	507,77	SP2
5	11	Porto Alegre - Departamento de Material e Patrimônio - R. Ary Tarragô	Rua Tenente Ary Tarragô, nº 735	5.333,01	SP2
5	11	Porto Alegre - Departamento de Material e Patrimônio - R. Madre Selima	Rua Tenente Ary Tarragô, nº 735	3.453,45	SP2
5	1	Porto Alegre - Foro Central I	Rua Márcio Luiz Veras Vidor, nº 10	42.951,14	SP10
5	1	Porto Alegre - Foro Central I - Antiga Creche	Rua Márcio Luiz Veras Vidor, nº 10	2.358,79	SP4
5	1	Porto Alegre - Foro Central II	Rua Manoelito de Omellas, nº 50	73.247,72	SP23
5	2	Porto Alegre - Foro Regional Alto Petrópolis	Av. Protásio Alves, nº 8144	6.243,97	MAS7
5	2	Porto Alegre - Foro Regional Partenon	Av. Coronel Aparício Borges nº 2025	5.513,69	MAS8
5	2	Porto Alegre - Foro Regional Restinga	Estrada João Antônio da Silveira, 2545	1.455,05	R4
5	2	Porto Alegre - Foro Regional Sarandi	Rua Assis Brasil, nº 7625	4.769,04	MAS8
5	2	Porto Alegre - Foro Regional Tristeza	Rua Otto Niemeyer, nº 2000	4.773,18	MAS8
5	11	Porto Alegre - Palácio da Justiça	Praça Marechal Deodoro da Fonseca, nº 55	14.937,34	SP11
5	11	Porto Alegre - Setor de Transportes	Rua Venâncio Aires, nº 799	3.180,75	SP3
5	11	Porto Alegre - Tribunal de Justiça	Av. Borges de Medeiros 1565	96.090,75	SP14
5	11	Porto Alegre - Tribunal Militar	Av. Praia de Belas, 799	2.538,29	SP3
5	11	Porto Alegre - Tribunal Militar - 2ª Auditoria	Rua Coronel André Belo, 72	387,64	SP1

Considera-se que o agrupamento dos lotes por unidades de edificações, representa a medida administrativa mais operacional, de modo que haja uma melhor coordenação das atividades e dos trabalhos a serem realizados pelas empresas CONTRATADAS. O parcelamento do objeto em agrupamento de imóveis se justifica porque seria inviável o parcelamento dos itens que irão compor os serviços de manutenção, visto que os mesmos possuem interferência e interdependência entre si no desempenho geral das instalações, sendo fundamental do ponto de vista técnico que todos os serviços sejam executados e supervisionados de forma integrada pela mesma empresa CONTRATADA, a fim de propiciar segurança e conformidade, para cada grupo de itens. Portanto, com o intuito de promover maior concorrência, através da distribuição das edificações em regiões, a divisão dos contratos por lote permitirá uma gestão mais eficiente, possibilitando a contratação de empresas regionais, o que poderá resultar também em maior economia.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

O contrato vigente de instalação e manutenção das câmeras de segurança, nº 258/2023-DEC (6222081), com a empresa Seal Telecom Comércio e Serviços de Telecomunicações Ltda, é correlato a contratação em pauta, visto que os serviços de manutenção de fachadas podem demandar a remoção/reinstalação ou a realocação dos equipamentos de CFTV existentes.

10. DEMONSTRAÇÃO DO ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

Haja vista, as diretrizes estabelecidas no mapa estratégico 2021-2026, a fim de atingir a excelência na prestação jurisdicional, modernizar sua gestão e torná-la mais eficiente, entende-se que o alinhamento estratégico entre a contratação e o planejamento, parte do princípio de garantir a segurança do judiciário, manter o prestígio e espaço e os atributos de valor para a sociedade, aprovado pelo CONAD no expediente SEI 8.2023.7194/000389-7, Tira de Julgamento 5842948.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação dos serviços do Programa de Manutenção de Fachadas e Áreas Externas proporcionará a preservação das edificações do Poder Judiciário, reduzindo custos com reparos emergenciais, prolongando a vida útil das unidades, melhorando o ambiente de trabalho e garantindo a continuidade das atividades institucionais em conformidade com as normas vigentes.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Tendo em vista a solução apresentada no presente ETP, a Alta Administração possui embasamento para solicitar as providências necessárias previamente ao contrato e confere as responsabilidades cabíveis a cada setor:

Ao DINFRA:

· Definições dos servidores que farão parte da equipe de fiscalização e gestão contratual;

A EQUIPE DE SEGURANÇA:

· Quanto as providências a serem tomadas, instruindo às Equipes de Segurança Locais com relação ao acesso franqueado da CONTRATADA, afim de liberar a entrada da mesma nos horários definidos pelo contrato licitatório em turno integral.

A DIREÇÃO GERAL:

· Para conhecimento da solução proposta.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A CONTRATADA deve providenciar o recolhimento e descarte ambientalmente adequado dos resíduos gerados na execução dos serviços contratados, em conformidade com a Lei nº 12.305/2010 e Decreto nº 10.936/2022, assim como as demais normas e legislações ambientais vigentes.

14. ANÁLISE DE RISCOS

O mapeamento de riscos permite a identificação, avaliação e gerenciamento dos riscos que possam comprometer o sucesso da contratação e da gestão contratual. Para cada risco identificado, define-se: a probabilidade de ocorrência dos eventos, os possíveis danos potenciais, possíveis ações preventivas e contingências, bem como a identificação de responsáveis por ação. Após a identificação e classificação, deve-se executar uma análise qualitativa e quantitativa dos riscos. A análise quantitativa dos riscos consiste na classificação conforme a relação entre a probabilidade e o impacto. Tal classificação resultará no nível do risco e direcionará as ações relacionadas aos riscos durante a fase de planejamento e gestão do contrato.

A tabela a seguir apresenta uma síntese dos riscos de planejamento e de gestão dos serviços identificados e classificados neste documento:

RISCO	PROBABILIDADE	IMPACTO
1. Questionamentos excessivos na fase de contratação	baixa	baixo
2. Licitação deserta	baixa	alto
3. Contratada se recusar a assinar o contrato	baixa	alto
4. Incapacidade da empresa vencedora em executar o contrato	baixa	alto
5. Falência da empresa vencedora	baixa	alto
6. Fornecimento de materiais e equipamentos sem qualidade	média	alto
7. Serviço executado de forma insatisfatória	média	alto

Tendo em vista que o mapeamento de riscos descreverá e avaliar as ameaças mais significativas que possam vir a comprometer o sucesso e o objetivo da contratação, bem como definir de que formas devem ser tratadas, ela permeará todo processo de Contratação.

Risco 1 Questionamentos excessivos na fase de contratação

Probabilidade Baixa

Impacto	Baixo
Dano	Legitimidade da contratação colocada em questão.
Ação Preventiva	Definir as regras gerais da contratação de forma clara no Edital e em seus anexos, atentar à legislação vigente no tocante a exigências de marcas, modelos e requisitos excludentes.
Ação de Contingência	Republicação do Edital com correção dos itens alvos de impugnação.
Risco 2	Licitação deserta
Probabilidade	Baixa
Impacto	Alto
Dano	Insucesso da licitação tendo que republicar o edital e abrir novo prazo para a realização do certame.
Ação Preventiva	Divulgar a licitação de forma extensiva para as empresas do ramo.
Ação de Contingência	Republicação do Edital observando requisitos que poderiam ter provocado a desistência de possíveis empresas interessadas
Risco 3	Contratada se recusar a assinar o contrato
Probabilidade	Baixa
Impacto	Alto
Dano	Não concluir a licitação tendo que republicar o edital e abrir novo prazo para a realização do certame
Ação Preventiva	Definir punição no edital para empresa adjudicada que não assinar o contrato dentro do prazo estipulado.
Ação de Contingência	Adjudicar novo fornecedor ou promover nova contratação.
Risco 4	Incapacidade da empresa vencedora em executar o contrato
Probabilidade	Baixa
Impacto	Alto
Dano	Atraso ou não execução dos serviços contratados
Ação Preventiva	<ul style="list-style-type: none"> - Prever sanções e os requisitos de qualidade que sejam condizentes com a importância dos serviços a serem prestados. - Colocar regra no Edital que, em caso de inexecução parcial ou total do contrato, a segunda colocada poderá ser habilitada. - Exigir documentação comprovatória que a licitante já prestou serviços semelhante ao contratado, limitado a 50%. - Exigir o nível máximo de garantia contratual permitido em lei com vistas a assegurar o compromisso da empresa na prestação adequada dos serviços.
Ação de Contingência	<ul style="list-style-type: none"> - Acompanhar com rigor as medições de resultado, mecanismo que define, em bases compreensíveis, tangíveis, objetivamente observáveis e comprováveis, os níveis esperados de qualidade da prestação do serviço e respectivas adequações de pagamento - Gestão/Fiscalização do contrato com aplicação de sanções previstas quando ocorrer alguma falha contratual e, em último caso, cancelar contrato e adjudicar novo fornecedor ou promover nova contratação.
Risco 5	Falência da empresa vencedora
Probabilidade	Baixa
Impacto	Alto
Dano	Atraso ou não execução dos serviços contratados
Ação Preventiva	- Exigir requisitos de habilitação relativos à qualificação econômica - financeira.

- Exigir garantia contratual, conforme Nova Lei de Licitações e Contratos nº 14.133/2021

Ação de Contingência Adjudicar novo fornecedor ou promover nova contratação.

Risco 6 Fornecimento de materiais e equipamentos sem qualidade

Probabilidade Média

Impacto Alto

Dano Prejuízos financeiros e risco à qualidade dos materiais disponibilizados na serviço.

Ação Preventiva Exigência de prova material e controle prévio à utilização dos produtos.

Ação de Contingência Devolução dos materiais de baixa qualidade e aplicação de sanções.

Risco 7 Serviço executado de forma insatisfatória

Probabilidade Média

Impacto Alto

Dano Prejuízos financeiros, danos ao patrimônio público e risco à qualidade dos serviços.

Ação Preventiva Exigência aprovação prévia ao término do serviço executado.

Ação de Contingência Exigir garantia quanto a execução do serviço. Solicitar a revisão imediata. Aplicação de sanções.

15. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Conforme as informações levantadas ao longo do estudo técnico preliminar, a solução proposta de **contratação de prestação de serviço contínuo sob demanda** se mostra tecnicamente VIÁVEL.

16. RESPONSÁVEIS POR ESTE ETP

Responsável pela formalização da Demanda

Stefane Bonini Etchepare - CREARS 198440

Analista Judiciário - Eng. Civil - Chefe de Serviço - DIPRED-DPROJ / TJRS



Documento assinado eletronicamente por **Stefane Bonini Etchepare, Chefe de Serviço**, em 24/03/2025, às 12:34, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.tjrs.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **7760688** e o código CRC **1329B2D7**.
