



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

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

Trata o presente de contratação de empresa para execução dos serviços do **Programa de Manutenção de Fachadas e Áreas Externas nos Prédios do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul**. O escopo consiste na prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva, sob demanda, das fachadas e áreas externas de todos os prédios do Poder Judiciário, incluindo o fornecimento de material e mão de obra.

Os imóveis do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul, objetos desta contratação, estão detalhados no *Anexo V – Relação de Prédios do Poder Judiciário*, parte integrante da Documentação Técnica (8549384).

1.1. Caracterização

Serviço de engenharia de natureza comum.

1.2. Regime de Contratação

Por preço unitário, com contratação sob demanda.

Por tratar-se de serviços de manutenção de fachadas sob demanda, cujas quantidades não podem ser previamente determinadas, sugere-se esse regime, permitindo que os pagamentos sejam realizados com base nas medições efetivamente executadas, garantindo flexibilidade, economicidade e correspondência entre o serviço prestado e o valor pago, sendo, portanto, o mais adequado ao interesse público.

1.3. Especificação dos Serviços:

Discriminado no *Anexo II - Memorial Descritivo*, parte integrante da Documentação Técnica (8549384).

1.4. Quantitativos:

Discriminado em *Anexo III - Planilha Orçamentária*, parte integrante da Documentação Técnica (8549384), que apresenta o preço unitário dos serviços sob demanda, sem a imposição de quantidades.

Cabe destacar que a *Planilha Orçamentária* não se trata de rol exaustivo de atividades a serem executadas. Propõe-se, na contratação em tela, que o TJ-RS possa demandar da Contratada a execução de serviços constantes no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI, sendo que, para estes, o valor unitário deverá ser aquele constante no SINAPI, com a mesma data-base da *Planilha Orçamentária*, incidindo sobre os novos itens o mesmo percentual de desconto ofertado à época da disputa.

Caso exista a necessidade de execução de serviços que não constem na base de dados do SINAPI não desonerada no Estado do Rio Grande do Sul e nem em Planilha Orçamentária pertencente na documentação técnica da licitação, serão aceitas composições de preço próprias que melhor se enquadrem em cada caso, devendo ser atendido os critérios estabelecidos no memorial descritivo específico.

1.5. Modalidade sugerida:

Pregão Eletrônico, conforme Lei nº 14.133/2021.

2. JUSTIFICATIVA PARA O DISPÊNDIO FINANCEIRO

A presente contratação do **Programa de Manutenção de Fachadas e Áreas Externas nos Prédios do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul**, fundamenta-se no Estudo Técnico Preliminar elaborado pela Direção de Infraestrutura Predial (DIPRED), que analisou detalhadamente a necessidade de preservação do patrimônio imobiliário do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul. O documento identificou as principais patologias que afetam as fachadas e áreas externas das edificações, como deslocamento de revestimentos, infiltrações, eflorescências e deterioração de elementos estruturais, evidenciando a importância da manutenção regular para garantir a segurança, funcionalidade e prolongamento da vida útil dos imóveis.

O Estudo Técnico Preliminar também destacou a inexistência de recursos materiais e humanos, em quantidade e qualificação técnica, no quadro efetivo do Poder Judiciário, tornando indispensável a contratação de empresa especializada para a execução das atividades de manutenção. A necessidade de intervenções constantes, tanto preventivas quanto corretivas, reforça a essencialidade da terceirização dos serviços, evitando a deterioração das edificações e assegurando o atendimento às obrigações legais.

A opção pela modalidade de serviços contínuos sob demanda foi embasada no Estudo Técnico Preliminar, que apontou a flexibilidade, agilidade e economia proporcionadas por esse modelo. A contratação proposta substitui as manutenções pontuais anteriormente realizadas, adotando uma abordagem mais eficiente e abrangente para a conservação do patrimônio imobiliário, permitindo o atendimento eficiente das necessidades específicas de cada unidade do patrimônio do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul.

3. AMOSTRAS

Não se aplica.

4. CONDIÇÕES DE ACEITAÇÃO DO OBJETO

A avaliação das propostas financeiras deverá utilizar o critério de ***maior desconto linear sobre os preços unitários por lote*** constantes no *Anexo III - Planilha Orçamentária*, parte integrante da Documentação Técnica (8549384).

O *Anexo III - Planilha Orçamentária*, parte integrante da Documentação Técnica (8549384) contém os preços (custo+BDI) de mercado dos serviços e materiais objeto da presente contratação, sobre os quais incidirá linearmente o percentual de desconto ofertado.

Considerando que a contratação será realizada **sob demanda**, com **quantitativos não previamente definidos**, a adoção do critério de julgamento "**maior desconto**" mostra-se mais adequada, conforme orientação do Tribunal de Contas da União (TCU)[1], o critério de **maior desconto** deve ser utilizado especialmente quando o edital apresentar **planilhas com preços unitários de referência**, sobre os quais incidirá um desconto percentual uniforme. Isso permite à Administração manter controle sobre os valores dos serviços a serem executados, mesmo em contextos de imprevisibilidade de quantitativos, como ocorre na contratação em pauta. Além disso, esse critério **mitiga o risco de manipulação de preços unitários**, promove **transparência e equilíbrio econômico-financeiro** durante a execução contratual, e está alinhado ao disposto no **§ 2º do art. 34 da Lei nº 14.133/2021**, garantindo a extensão do desconto aos eventuais termos aditivos.

Deverá ser firmado um contrato por lote, independentemente se a vencedora for a mesma para todos

os lotes.

5. CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO DO FORNECEDOR E/OU CONTRATADO

5.1. **Habilitação Jurídica:** a ser definida pelo DEC.

5.2. **Qualificação econômico-financeira:** a ser definida pelo DEC.

5.3. **Qualificação Técnica:** Capacidade Técnico-Operacional e Capacidade Técnico-Profissional.

(a) Certificado de Registro de Pessoa Jurídica, emitido pelo Conselho de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), dentro do prazo de validade, acompanhado do **Certificado de Registro Profissional** de seus responsáveis técnicos, caso esses não constem do registro da pessoa jurídica.

(b) Atestado(s) de capacidade técnica, devidamente registrado(s) no CREA e/ou no CAU, fornecido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove(m) ter a licitante realizado **serviço de reforma e/ou manutenção de fachadas em EDIFICAÇÃO similar e compatível com o objeto desta licitação,** conforme quantitativos indicados abaixo, para cada lote, não podendo haver subdivisão das parcelas de maior relevância especificadas a seguir:

i. **Lote 1:** EDIFICAÇÃO com área construída de, no mínimo, **2.500 m²** (dois mil e quinhentos metros quadrados) ou com área de intervenção em fachada de, no mínimo, **1.700 m²** (mil e setecentos metros quadrados);

ii. **Lote 2:** EDIFICAÇÃO com área construída de, no mínimo, **5.000 m²** (cinco mil metros quadrados) ou com área de intervenção em fachada de, no mínimo, **3.250 m²** (três mil e duzentos e cinquenta metros quadrados);

iii. **Lote 3:** EDIFICAÇÃO com área construída de, no mínimo, **5.000 m²** (cinco mil metros quadrados) ou com área de intervenção em fachada de, no mínimo, **3.250 m²** (três mil e duzentos e cinquenta metros quadrados);

iv. **Lote 4:** EDIFICAÇÃO com área construída de, no mínimo, **2.500 m²** (dois mil e quinhentos metros quadrados) ou com área de intervenção em fachada de, no mínimo, **1.700 m²** (mil e setecentos metros quadrados);

v. **Lote 5:** EDIFICAÇÃO com área construída de, no mínimo, **4.000 m²** (quatro mil metros quadrados) ou com área de intervenção em fachada de, no mínimo, **2.600 m²** (dois mil e seiscentos metros quadrados);

vi. **Lote 6:** EDIFICAÇÃO com área construída de, no mínimo, **4.000 m²** (quatro mil metros quadrados) ou com área de intervenção em fachada de, no mínimo, **2.600 m²** (dois mil e seiscentos metros quadrados);

vii. **Lote 7:** EDIFICAÇÃO com área construída de, no mínimo, **4.000 m²** (quatro mil metros quadrados) ou com área de intervenção em fachada de, no mínimo, **2.600 m²** (dois mil e seiscentos metros quadrados);

viii. **Lote 8:** EDIFICAÇÃO com área construída de, no mínimo, **5.000 m²** (cinco mil metros quadrados) ou com área de intervenção em fachada de, no mínimo, **3.250 m²** (três mil e duzentos e cinquenta metros quadrados);

(b.1) Caso a licitante apresente proposta para mais de um lote, deverá considerar a soma das exigências de qualificação técnica dos lotes para os quais pretende participar.

5.4. Vistoria:

a) A licitante poderá vistoriar o(s) local(is) onde será(ão) executado(s) o(s) serviço(s) até o último dia útil anterior à data fixada para a abertura deste certame, com o objetivo de inteirar-se das quantidades, das condições, e das características dos equipamentos/sistemas instalados, e grau de dificuldades existentes, mediante prévio agendamento;

b) Os endereços e telefones atualizados dos locais de execução dos serviços encontram-se disponíveis para consulta na página do Tribunal de Justiça na Internet: <http://www.tjrs.jus.br>;

c) Tendo em vista a faculdade da realização da vistoria, as licitantes não poderão alegar o desconhecimento das condições e grau de dificuldades existentes como justificativa para se eximirem das obrigações assumidas em decorrência deste.

6. PARTICIPAÇÃO DE COOPERATIVAS E SUBCONTRATAÇÃO

6.1. Será permitida a participação de empresas consorciadas na presente licitação.

6.2. Considerando as características dos serviços objeto da contratação, entende-se pela vedação à participação de cooperativas na licitação. Segue-se, no ponto, as orientações emanadas do Tribunal de Contas da União, que indicou ser irregular a participação de cooperativas em licitação cujo objeto se refira a prestação de serviço que demande requisitos próprios da relação de emprego, como subordinação (hierarquia) e habitualidade (jornada de trabalho) dos trabalhadores. (Acórdão 2221/2013 - Plenário). Cita-se, ainda, a respeito do tema, a Súmula TCU 281: “É vedada a participação de cooperativas em licitação quando, pela natureza do serviço ou pelo modo como é usualmente executado no mercado em geral, houver necessidade de subordinação jurídica entre o obreiro e o contratado, bem como de pessoalidade e habitualidade. (Acórdão 1789/2012 - Plenário)”..

6.3. A licitante vencedora poderá subcontratar a execução do objeto, até o limite percentual de 40%, em decorrência da necessidade de execução de serviços especializados.

7. GARANTIAS

7.1. da Proposta

Definição competente ao DEC.

7.2. dos Serviços

Os prazos de garantia dos serviços de manutenção não poderão ser inferiores a 5 (cinco) anos, contados da data de emissão do Termo de Recebimento Definitivo de cada Ordem de Serviço. Para os equipamentos e materiais o prazo de garantia não deverá ser inferior à 12 (doze) meses, contados igualmente da data de emissão do Termo de Recebimento Definitivo de cada Ordem de Serviço.

8. CONDIÇÕES DE ENTREGA E DE RECEBIMENTO

O **Termo de Recebimento Provisório** será lavrado dentro de até 15 (quinze) dias, contados da data do

recebimento da comunicação escrita, encaminhada pela CONTRATADA.

Para que os serviços sejam aceitos em caráter provisório, naquilo que diz respeito às obrigações contratuais da CONTRATADA, as seguintes condições deverão ser obedecidas:

- a) todos os serviços descritos no memorial descritivo, projeto e planilha de orçamento fornecidos e contratados pelo TJ deverão estar executados;
- b) realização de todas as medições e/ou apropriações referentes a reduções, acréscimos e modificações;

O Termo de Recebimento Provisório será lavrado em forma de ata e assinado pelo representante do CONTRATANTE e da CONTRATADA, no qual constarão, de forma circunstanciada, os serviços que eventualmente devam ser corrigidos, sendo deferido prazo compatível para a sua execução, sob pena de aplicação de multa. No Termo de Recebimento Provisório deverá constar que o prédio se encontra em condições de habitabilidade, possibilitando a sua ocupação para os serviços. O Termo de Recebimento Provisório encerra a contagem do prazo de execução da obra.

O Termo de Recebimento Definitivo será lavrado no prazo de até 90 (noventa) dias após o recebimento provisório, desde que satisfeitas as seguintes condições:

- a) atendimento de todas as pendências elencadas no Termo de Recebimento Provisório;
- b) fornecimento, quando for o caso, de notas fiscais, bem como dos certificados de garantia, manuais de operação e manutenção de máquinas, instalações e equipamentos;
- c) entrega dos documentos comprobatórios de inexistência de débitos junto ao sistema de seguridade social e ao FGTS;
- d) entrega da CND da intervenção;
- e) baixa da matrícula da intervenção no CNO.

O desatendimento do disposto na alínea “a” do subitem acima não impedirá o recebimento definitivo e, sem prejuízo de eventual abertura de processo de apuração de irregularidade, resultará em pagamento proporcional ao efetivamente executado. O recebimento definitivo da intervenção poderá, excepcionalmente, ser prorrogado por prazo superior ao previsto no subitem anterior, na ocorrência de caso fortuito e por qualquer causa de força maior que impeça a CONTRATADA de realizar os serviços corretivos no prazo estipulado pelo CONTRATANTE.

9. PRAZOS DO CONTRATO

9.1. Prazo de vigência

O prazo de vigência do contrato de cada lote será de **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogado por iguais períodos até o limite máximo de **60 (sessenta) meses**, a contar da publicação da súmula no Diário Oficial.

9.2. Prazo de execução

A emissão das Ordens de Serviço deverá ocorrer dentro do prazo de 12 meses, a contar da publicação da súmula do Diário Oficial. Para cada Ordem de Serviço, o prazo de execução será determinado conforme premissas indicadas no *Anexo II - Memorial Descritivo*, parte integrante da Documentação Técnica (8549384), limitando o mesmo ao máximo de 240 (duzentos e quarenta) dias, contados a partir da data de início fixada na Ordem de Serviço, emitida pela DIPRED.

A emissão da 1ª Ordem de Serviço está condicionada a entrega de ART/RRT de execução do Responsável Técnico legalmente habilitado da CONTRATADA e o número da CNO, quando aplicável.

10. VALOR ESTIMADO PARA CONTRATAÇÃO

O valor total estimado para os 5 lotes da contratação é de R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais) pelo período de 12 meses. O valor previsto para cada lote é discriminado a seguir:

Lote 1 - R\$ 1.850.000,00 (um milhão oitocentos e cinquenta mil reais);

Lote 2 - R\$ 2.600.000,00 (dois milhões seiscentos mil reais);

Lote 3 - R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

Lote 4 - R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

Lote 5 - R\$ 1.600.000,00 (um milhão seiscentos mil reais);

Lote 6 - R\$ 1.650.000,00 (um milhão seiscentos e cinquenta mil reais);

Lote 7 - R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais);

Lote 8 - R\$ 1.300.000,00 (um milhão trezentos mil reais);

Os serviços serão pagos conforme demanda. A partir de uma relação de serviços pré-definidos com valores unitários conforme *Anexo III - Planilha Orçamentária*, a FISCALIZAÇÃO acionará a CONTRATADA através de Ordem de Serviço, com a relação de serviços e as quantidades necessárias. É importante frisar que os serviços serão solicitados de acordo com a necessidade e não significam compromisso por parte do TJ-RS de serem utilizados no seu total, não representando expectativa de faturamento real pela CONTRATADA.

11. DEVERES ESPECÍFICOS DO CONTRATADO E CONTRATANTE

11.1. Contratada

Nenhuma obrigação diferente das descritas no *Anexo II - Memorial Descritivo*, parte integrante da Documentação Técnica (8549384).

11.2. Contratante

Nenhuma obrigação diferente das descritas no *Anexo II - Memorial Descritivo*, parte integrante da Documentação Técnica (8549384).

12. PENALIDADES

Nenhuma obrigação diferente dos contratos padronizados.

13. FISCALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS

A gestão e a fiscalização contratual serão exercidas por servidores designados pela Administração. O gestor titular será a servidora **Eng.º Civil Priscila da Rosa**, ocupante do cargo Analista Judiciário/Chefe de Serviço, Matrícula n.º 4377214 e seu substituto, **Eng.º Civil Rodrigo Jardim Maschke da Silveira**, ocupante do cargo Diretor de Departamento, Matrícula n.º 3915948, ambos lotados na Direção de Infraestrutura Predial do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (DIPRED). E-mail: dipred@tjrs.jus.br. Telefone: (51) 3210-7400.

Os procedimentos da Fiscalização para gerenciamento do contrato, são discriminados no *Anexo II - Memorial Descritivo*, parte integrante da Documentação Técnica (8549384). A aferição do cumprimento das obrigações contratuais será realizada por meio de vistoria técnica pela equipe da Administração, com

base nas Ordens de Serviço previamente emitidas, e nos relatórios fotográficos mensais a serem apresentados pela contratada. A medição dos serviços será feita com base nas quantidades efetivamente executadas, e em conformidade com o descrito no *Anexo II - Memorial Descritivo*. O aceite dos serviços ficará condicionado à validação pela FISCALIZAÇÃO, mediante conferência das áreas e serviços executados e seu enquadramento nos padrões de qualidade exigidos, cabendo à contratada prestar todos os esclarecimentos e apresentar as evidências técnicas necessárias à aferição.

14. FORMA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

14.1. Os pagamentos serão mensais, ocorrendo sempre ao início de cada mês, com o período de medição sendo do dia 01 do mês anterior ao último dia do mesmo mês.

14.2. As medições, de cada Ordem de Serviço, deverão ocorrer mediante a conclusão do percentual previsto no cronograma (**considerando os serviços efetivamente executados e aprovados pela fiscalização do contrato**), e a apresentação pela CONTRATADA do Relatório Mensal.

14.3. Sobre o valor da medição de cada Ordem de Serviço, deverá ser aplicado o **IMR** (Instrumento de Medição de Resultado) correspondente à respectiva O.S. Os critérios do IMR estão descritos no capítulo INSTRUMENTO DE MEDIÇÃO DE RESULTADO – IMR do *Anexo II - Memorial Descritivo*, parte integrante da Documentação Técnica (8549384).

14.4. Os cronogramas para as intervenções previstas serão indicados pela FISCALIZAÇÃO na emissão de cada Ordem de Serviço, e deverão seguir as premissas apresentadas nos quadros apresentados abaixo, também descritos no *Anexo II - Memorial Descritivo*, parte integrante da Documentação Técnica (8549384).

Cronograma Fachadas Padrão A - Edificações com pintura como acabamento de fachada predominante

PRAZO (DIAS CORRIDOS)	FACHADAS PADRÃO A	Mês 01	Mês 02	Mês 03	Mês 04	Mês 05	Mês 06	TOTAL
60	ÁREA CONSTRUÍDA < 1.500m ²	30%	70%					100%
90	1.500m ² ≥ ÁREA CONSTRUÍDA < 3.000m ²	10%	20%	70%				100%
120	3.000m ² ≥ ÁREA CONSTRUÍDA < 4.500m ²	7,5%	10%	12,5%	70%			100%
150	4.500m ² ≥ ÁREA CONSTRUÍDA < 6.000m ²	7,5%	10%	12,5%	15%	55%		100%
180	ÁREA CONSTRUÍDA > 6.000m ²	5%	7,5%	10%	12,5%	15%	50%	100%

Cronograma Fachadas Padrão B - Edificações com pastilhas, porcelanatos, pedras, ou pele de vidro como acabamento de fachada predominante

PRAZO (DIAS CORRIDOS)	FACHADAS PADRÃO B	Mês 01	Mês 02	Mês 03	Mês 04	Mês 05	Mês 06	Mês 07	Mês 08	TOTAL
120	ÁREA CONSTRUÍDA < 1.500m ²	7,5%	10%	12,5%	70%					100%
150	1.500m ² ≥ ÁREA CONSTRUÍDA < 3.000m ²	5%	7,5%	10%	12,5%	65%				100%

PRAZO (DIAS CORRIDOS)	FACHADAS PADRÃO B	Mês 01	Mês 02	Mês 03	Mês 04	Mês 05	Mês 06	Mês 07	Mês 08	TOTAL
180	3.000m ² ≥ ÁREA CONSTRUÍDA < 4.500m ²	5%	7,5%	10%	12,5%	15%	50%			100%
210	4.500m ² ≥ ÁREA CONSTRUÍDA < 6.000m ²	2,5%	5%	7,5%	10%	12,5%	15%	47,5%		100%
240	ÁREA CONSTRUÍDA > 6.000m ²	2,5%	5%	7,5%	10%	12,5%	15%	17,5%	30%	100%

15. REAJUSTAMENTO DE PREÇOS

Conforme cláusulas padrão.

16. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO DE DESEMBOLSO

O cronograma físico-financeiro, será sob demanda, a medida da emissão de cada uma das Ordens de Serviço (por prédio), conforme quadros apresentados no capítulo 14. FORMA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO de Termo de Referência, também descritos no *Anexo II - Memorial Descritivo*, parte integrante da Documentação Técnica (8549384).

17. REFERÊNCIA LEGAL QUE REGULA A MATÉRIA

Lei nº 14.133/2021.

18. NÚMERO DE REGISTRO DO ERP-THEMA

Os números dos pedidos de compras são os seguintes:

Lote 1 - Pedido de Compra nº 2254/2025 (8549474);

Lote 2 - Pedido de Compra nº 2255/2025 (8549501);

Lote 3 - Pedido de Compra nº 2256/2025 (8549514);

Lote 4 - Pedido de Compra nº 2257/2025 (8549522);

Lote 5 - Pedido de Compra nº 2259/2025 (8549539);

Lote 6 - Pedido de Compra nº 2259/2025 (8549635);

Lote 7 - Pedido de Compra nº 2260/2025 (8549642);

Lote 8 - Pedido de Compra nº 2261/2025 (8549781);

19. DOCUMENTOS TÉCNICOS NECESSÁRIOS:

Fazem parte dos Anexos deste Termo de Referência os Projetos Complementares, Memorial Descritivo, Planilha Orçamentária, ART, Relação de Prédios do Poder Judiciário e Lista Mestra. A documentação técnica (8549384) estará disponível no site do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul na internet: http://www.tjrs.jus.br/site/compras/licitacoes_pesquisa/

Anexo I – Projetos Complementares

Anexo II - Memorial Descritivo;

Anexo III - Planilha Orçamentária;

Anexo IV - ART;

Anexo V - Relação de Prédios do Poder Judiciário;

Anexo VI - Lista Mestra.

[1] BRASIL. Tribunal de Contas da União. Licitações & Contratos: Orientações e Jurisprudência do TCU / Tribunal de Contas da União. 5ª Edição, Brasília: TCU, Secretaria-Geral da Presidência, 2024, ps. 171-173.



Documento assinado eletronicamente por **Stefane Bonini Etchepare, Chefe de Serviço**, em 09/01/2026, às 14:31, 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 **8907513** e o código CRC **99D4B4D4**.