



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - DEPARTAMENTO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

Introdução

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP), cujo objetivo, em síntese, é ser a primeira etapa do planejamento de uma contratação no âmbito administrativo, servindo de embasamento técnico à análise da viabilidade do procedimento. O foco principal é estudar detalhadamente a necessidade apresentada e identificar a melhor alternativa técnica para atendê-la, em observância ao Ato nº 052/2023-P 7053673, deste Tribunal de Justiça, às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

Descrição da necessidade da contratação (Art 35, I, do Ato 052/2023-P)

Em observância à Lei Federal nº 13.589/2018, todos os edifícios de uso público e coletivo que possuem ambientes de ar interior climatizado artificialmente devem dispor de um Plano de Manutenção, Operação e Controle – PMOC dos respectivos sistemas de climatização, visando à eliminação ou minimização de riscos potenciais à saúde dos ocupantes. A citada legislação, em conjunto com as normas técnicas ABNT NBR 17.037/2023 (Qualidade do Ar Interior em ambientes não residenciais climatizados artificialmente – padrões referenciais) e ABNT NBR 13.971/2014 (Sistemas de refrigeração, condicionamento de ar, ventilação e aquecimento - Manutenção programada), formam o arcabouço legal e técnico a respeito da obrigatoriedade dos serviços de manutenção de sistemas de climatização em prédios públicos. A exigência de contratos de manutenção continuada é imprescindível para manter estes equipamentos operando com eficiência e segurança, garantindo condições dignas de trabalho e conforto ao público interno e externo.

Atualmente, há dois contratos de manutenção de sistemas de climatização vigentes no âmbito do Poder Judiciário Estadual: nº 201/2023-DEC e nº 178/2025-DEC. O primeiro teve origem no Pregão Eletrônico nº 83/2023-DEC (5514295), o qual se dividia geograficamente em três lotes: o lote 1 correspondia aos prédios e Foros localizados no município de Porto Alegre, e os lotes 2 e 3, aos Foros localizados no interior do estado do RS (metade sul e metade norte, respectivamente). O segundo teve origem na Disputa Eletrônica nº 22/2025 (8506928), visando a substituir, de forma emergencial, o antigo contrato nº 202/2023-DEC, em decorrência de diversas irregularidades constatadas pela Fiscalização e pelos Gestores no decorrer da execução dos serviços pela então Contratada. Portanto, o cenário atual de contratos de manutenção para sistemas de climatização é o seguinte:

- **Contrato nº 201/2023-DEC (5958806):** vigente, firmado entre o Tribunal de Justiça e a empresa ARMANT AR CONDICIONADO LTDA., trata da prestação dos serviços de manutenção preventiva mensal e corretiva, na modalidade integral, com postos de trabalho, fornecimento e substituição de peças para os sistemas de climatização por expansão direta e indireta, refrigeração, ventilação e exaustão dos diversos prédios do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul - Lote 1.
- **Contrato nº 178/2025-DEC (8644929):** vigente, firmado entre o Tribunal de Justiça e a empresa ARMANT AR CONDICIONADO LTDA. em caráter emergencial, trata dos serviços de manutenção preventiva mensal e corretiva, na modalidade integral, com postos de trabalho, fornecimento e substituição de peças para os sistemas de climatização por expansão direta e indireta, refrigeração, ventilação e exaustão dos diversos prédios do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul - Lotes 2 e 3.

Considerando que o pacto nº 178/2025-DEC tem vigência máxima de 12 (doze) meses a partir de 27/11/2025, é imprescindível encaminhar uma contratação definitiva para o mesmo objeto. Para fins de padronização, decidiu-se também incluir na presente demanda a substituição do contrato nº 201/2023-DEC, ainda regido pela antiga Lei nº 8.666/1993, tendo em vista a necessidade de melhorar diversos dispositivos contratuais e de implementar outros, conforme se discutirá mais adiante no item relativo à descrição da solução como um todo.

Portanto, este estudo trata especificamente da demanda de contratação definitiva dos **serviços de manutenção preventiva e corretiva dos sistemas de climatização, ventilação e exaustão instalados em todos os prédios pertencentes ao Poder Judiciário do RS.**

Setor Requisitante

O setor requisitante é o Departamento de Manutenção Predial (DMAN) da Direção de Infraestrutura Predial (DIPRED). O DMAN é responsável por identificar a necessidade da contratação e consiste no departamento que detém o conhecimento técnico-operacional acerca do objeto demandado.

Descrição dos requisitos da contratação (Art 35, II, do Ato 052/2023-P)

A equipe do Serviço de Sistemas Mecânicos do DMAN analisou a demanda apresentada e identificou os requisitos básicos a seguir, a fim de que se possa instrumentalizar uma solução adequada e viável. Iniciando a descrição pelo conceito fundamental de manutenção e de PMOC:

Manutenção Preventiva: consiste em um conjunto de ações planejadas e sistemáticas com o objetivo de evitar falhas e garantir o bom desempenho dos sistemas de climatização (ar-condicionado, ventilação, exaustão, etc.). É realizada em intervalos regulares e pré-determinados, mesmo que não haja sinais de defeito. Envolve inspeções, limpezas, ajustes, trocas programadas de filtros, lubrificação de componentes, verificação de pressões, temperaturas e desempenho. Como benefícios, têm-se o aumento da vida útil dos equipamentos, menor consumo de energia, manutenção da qualidade do ar interior e redução de custos com reparos emergenciais.

Manutenção Corretiva: consiste em um procedimento reativo que aguarda a redução ou falha na operacionalidade das funções dos maquinários, equipamentos ou componentes, para que sejam tomadas ações de manutenção visando o restabelecimento do pleno e perfeito funcionamento destes. Essa manutenção inclui as substituições de todas as partes e peças mecânicas, elétricas e eletrônicas defeituosas, inclusos todos os materiais a serem utilizados nos procedimentos corretivos.

PMOC - Plano de Manutenção, Operação e Controle: consiste em um conjunto de documentos que estabelece os procedimentos e a frequência para a manutenção, limpeza e conservação de sistemas de climatização. Este plano é obrigatório para edifícios públicos e coletivos com ambientes climatizados e tem como principal objetivo garantir a qualidade do ar interior e proteger a saúde dos ocupantes, minimizando a proliferação de contaminantes como fungos e bactérias. Detalha diversas informações sobre o edifício e seus sistemas de climatização, as rotinas e cronogramas de limpeza, conservação e manutenção, identificação dos profissionais habilitados responsáveis pelo plano e registros e provas da execução das manutenções, como exige a fiscalização.

I - Legislação e normas técnicas aplicáveis

Lei Federal nº 13.589/2018 - Dispõe sobre a manutenção de instalações e equipamentos de sistemas de climatização de ambientes;

ABNT NBR 17.037/2023 - Qualidade do Ar Interior em ambientes não residenciais climatizados artificialmente – padrões referenciais;

ABNT NBR 13.971/2014 - Sistemas de refrigeração, condicionamento de ar, ventilação e aquecimento - Manutenção programada;

Normas Regulamentadoras nº 6, 10, 12, 16, 35 e demais aplicáveis às circunstâncias dos serviços a executar.

II - Requisitos qualitativos

a) A manutenção preventiva deverá obedecer a um cronograma previamente definido, conforme necessidade de cada tipologia de equipamento. Tal regramento será previsto no Memorial Descritivo dos serviços a desenvolver, servindo de base ao PMOC;

b) O atendimento para manutenção corretiva deverá ser o mais célere possível, de acordo com prazos máximos previamente definidos e adequados à necessidade do Contratante. Tal regramento será previsto em um Instrumento de Medição de Resultados;

c) De maneira oposta aos contratos anteriores, não serão aceitos pedidos de prorrogação de prazo para reposição de peças e componentes, salvo se o motivo estiver diretamente relacionado a atrasos ou indisponibilidade de peças por parte do fabricante, fato que deverá ser comprovado e dependerá de análise dos Fiscais e Gestores. Os prazos definidos no Instrumento de Medição de Resultados deverão ser razoáveis, permitindo seu estrito cumprimento pela futura Contratada. Como consequência, a empresa deverá manter um estoque mínimo de peças, deixando de operar no modo "*just in time*", o qual já se mostrou inadequado às necessidades do Poder Judiciário, tendo em vista o vasto parque de equipamentos em operação e a frequente simultaneidade de demandas corretivas;

d) Seguindo experiências anteriores, a glosa de valores por atraso na execução dos serviços deverá ser aplicada à presente contratação, com o objetivo de manter um bom nível de atendimento, evitando-se morosidade por parte da Contratada e recorrência de prejuízos ao Contratante;

e) Peças e componentes avariados deverão ser substituídos por equivalentes novos, não será aceito o processo de recondição de materiais ou a utilização de peças usadas. Evita-se, assim, o gradual sucateamento do maquinário;

f) Para prédios mais complexos, nos quais a própria operação do sistema de ar-condicionado exija a presença constante de profissionais, deverão ser previstos profissionais em caráter residente, trabalhando de forma ajustada ao horário de expediente do Contratante;

g) Os profissionais residentes deverão ser melhor qualificados do que aqueles que integram as equipes dos contratos atuais (201/2023 e 178/2025). No lugar das equipes formadas por mecânicos e auxiliares, serão colocadas equipes de técnicos e mecânicos, conferindo maior autonomia a cada profissional, tanto técnica quanto decisória. O intuito é o de qualificar os serviços prestados e permitir maior vazão às demandas preventivas e corretivas.

- Técnico em Refrigeração e Climatização: com formação em curso técnico de nível médio na área (com carga horária mínima de 1200 horas e certificado reconhecido pelo MEC) e treinamento e certificação em NR-10 e NR-35.
- Mecânico de Manutenção de Ar-condicionado: com formação em ensino fundamental, curso profissionalizante na área técnica (com carga horária mínima de 120 horas) e treinamento e certificação em NR-10 e NR-35.

h) Nos valores propostos, deverão estar inclusos todos os custos operacionais, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais e quaisquer outros que incidam direta ou indiretamente sobre a execução dos serviços;

i) Será estabelecida, nessa nova contratação, a obrigatoriedade, pela Contratada, de fornecer, implantar e configurar um Sistema de Gerenciamento de Manutenção e Gestão de Ativos Computadorizado, onde estejam mensalmente atualizados os dados de cada maquinário. Pretende-se, assim, manter informações objetivas, relevantes e organizadas sobre cada equipamento de climatização, possibilitando concluir sobre eventuais omissões ou morosidade por parte da Contratada. Para fins de comparação, atualmente estes controles são realizados por amostragem com base nos relatórios de manutenção mensais apresentados pelas Contratadas, tornando a atividade de fiscalização penosa e morosa;

j) Deverá ser elaborado um dispositivo específico para a aquisição de peças e componentes já danificados quando a nova Contratada assumir a responsabilidade pela manutenção do parque de equipamentos. O dispositivo evitará que um eventual passivo da empresa de manutenção anterior seja desproporcionalmente repassado à nova Contratada. Os valores despendidos com a compra de peças não substituídas pela empresa anterior deverão ser ressarcidos por esta em processo de apuração de irregularidades a ser instruído pela área técnica e pela fiscalização administrativa do contrato;

k) Deverá ser elaborado um dispositivo específico para a aquisição de peças e componentes danificados por atos de vandalismo ou inundações, circunstâncias estas imprevisíveis e alheias à responsabilidade da Contratada, mas que podem acontecer;

l) Deverá ser previsto dispositivo de glosa no pagamento mensal à Contratada, proporcional à capacidade dos equipamentos parados/inoperantes por período prolongado (ex.: mais de 30 dias). O intuito é o de evitar situações repetidas de inoperância de equipamentos e prejuízo ao Contratante.

III - Requisitos quantitativos

As quantidades necessárias são diretamente proporcionais à capacidade total dos sistemas de climatização instalados em cada prédio pertencente ao Poder Judiciário, conforme se explicará mais adiante.

Para prédios mais complexos, nos quais a própria operação do sistema de ar-condicionado exija a presença constante de profissionais, deverão ser previstos profissionais em caráter residente, trabalhando de forma ajustada ao horário de expediente do Contratante. Tais locais deverão ser contemplados com, no mínimo, uma dupla de profissionais qualificados.

Levantamento de mercado (Art 35, III, do Ato 052/2023-P)

O levantamento de mercado consiste na análise das alternativas possíveis, com justificativa técnica e econômica pela escolha do tipo de solução a contratar. Considerando que os serviços de manutenção preventiva e corretiva englobam tanto o fornecimento de peças e materiais, quanto a execução de serviços, há as seguintes opções de contratação:

a) **Hipótese 1** - Serviços de manutenção preventiva com valor fixo + Serviços de manutenção corretiva sob demanda:

Os serviços de manutenção preventiva obedecem a um cronograma fixo, que atende, por sua vez, às necessidades de cada tipologia de equipamento. Estão incluídos nestes serviços o fornecimento de materiais básicos e a execução de procedimentos periódicos como lubrificação, limpeza, ajustes mecânicos, medições de parâmetros elétricos e de performance, anotações, limpezas, trocas de filtros, correias e itens de desgaste natural e outros. Portanto, os serviços tem um valor fixo e de fácil aferição, conforme a listagem de equipamentos.

Os serviços de manutenção corretiva são realizados conforme necessidade, que varia de acordo com a tipologia do equipamento, ano de fabricação, tempo de uso, condições de manutenção preventiva, severidade de uso, local onde está instalado (umidade, maresia, sol, sombra), alimentação elétrica (estável ou não), etc. Sob tal ponto de vista, isoladamente, a manutenção corretiva sob demanda aparenta ser uma solução adequada; no entanto, depende da efetiva e constante atuação do fiscal técnico e do gestor, o que representa grande fragilidade pelos motivos expostos a seguir. Num parque de cerca de duzentos prédios espalhados pelo estado do RS, imaginemos que frequentemente são necessárias diversas peças, dos mais variados tipos (placas de comando, placas inverter, placas filtro, compressores fixos, compressores inverter, motores de ventiladores, hélices, serpentinas, etc.). Para cada necessidade de componente, em cada máquina destes cerca de duzentos prédios, a Contratada encaminharia um relatório técnico, o qual demandaria análise e aprovação pelo fiscal técnico e pelo gestor do contrato, para que o componente pudesse ser adquirido e instalado pela Contratada. Os fiscais administrativos e setoriais não detêm conhecimento técnico sobre o maquinário a reparar; logo, não participariam do fluxo decisório de fornecimento de peças e manutenção corretiva. A solução seria adequada caso o Contratante dispusesse de uma grande equipe de técnicos e engenheiros mecânicos, os quais pudessem constantemente se deslocar até os prédios e Foros avariados para analisar o maquinário e validar os relatórios recebidos e as peças necessárias; entretanto, o Serviço de Sistemas Mecânicos do DMAN conta com apenas 1 (um) servidor engenheiro mecânico para verificação de todas as necessidades de manutenção de equipamentos no estado do RS, incluindo sistemas de climatização, elevadores, grupos

geradores, motobombas e outros. Em face do exposto, para a realidade atual da força de trabalho disponível do Contratante, a solução se mostra inviável, tanto do ponto de vista da operacionalização como da efetiva fiscalização do contrato.

b) **Hipótese 2** - Conjunto de serviços de manutenção preventiva e corretiva com valores totais fixos, incluído o fornecimento de peças (**modalidade integral**):

Os serviços de manutenção preventiva obedecem a um cronograma fixo, que atende, por sua vez, às necessidades de cada tipologia de equipamento. Estão incluídos nestes serviços o fornecimento de materiais básicos e a execução de procedimentos periódicos como lubrificação, limpeza, ajustes mecânicos, medições de parâmetros elétricos e de performance, anotações, limpezas, trocas de filtros, correias e itens de desgaste natural e outros. Portanto, os serviços tem um valor fixo e de fácil aferição, conforme a listagem de equipamentos.

Os serviços de manutenção corretiva são realizados conforme necessidade, que varia de acordo com a tipologia do equipamento, ano de fabricação, tempo de uso, condições de manutenção preventiva, severidade de uso, local onde está instalado (umidade, maresia, sol, sombra), alimentação elétrica (estável ou não), etc. Portanto, a manutenção corretiva com valor fixo, incluído o fornecimento de todas as peças necessárias, aparenta ser uma boa forma de transferir à Contratada a responsabilidade pela adequada e constante operação do parque de equipamentos de climatização, independente das falhas ou avarias que possam vir a ocorrer nos equipamentos durante a vigência do Contrato. A precificação da parcela corretiva, neste caso, baseia-se em uma estimativa de peças e componentes que usualmente apresentam defeito ao longo do tempo, de acordo com o tipo e a quantidade de máquinas instaladas. Além da questão da transferência total de responsabilidade à Contratada, outra vantagem desta modalidade é que a constatação do funcionamento ou não de cada equipamento pode ser parcialmente transferida ao fiscal setorial, que, embora leigo, tem condições de identificar se um ambiente está sendo climatizado ou se há algum tipo de problema. Logo, a fiscalização dos serviços corretivos também acontece com apoio do fiscal setorial (Direção do Foro, por exemplo), que auxilia efetivamente o fiscal técnico e o gestor. Espera-se, também, maior zelo por parte da Contratada pela boa conservação dos equipamentos, pois, sabendo que deverá arcar com peças e componentes eventualmente avariados, a empresa tende a executar a manutenção preventiva com mais atenção e rigor, evitando prejuízos a si. Em tese, os valores despendidos tendem a ser reduzidos em função do efeito de escala, tornando o contrato menos custoso ao Contratante em relação a outras alternativas de mercado.

O termo integral significa que tanto os materiais quanto a mão-de-obra necessários à execução dos serviços preventivos e corretivos, estão inclusos no valor fixo a pagar mensalmente à Contratada.

c) **Hipótese 3** - Serviços de manutenção preventiva sob demanda + Serviços de manutenção corretiva sob demanda:

Os serviços de manutenção preventiva obedecem a um cronograma fixo, que atende, por sua vez, às necessidades de cada tipologia de equipamento. Portanto, a adoção de serviços preventivos sob demanda, modalidade na qual até os insumos básicos são cobrados de forma unitária e sob demanda, não parece uma solução razoável, embora disponível no mercado.

Os serviços de manutenção corretiva, nesta modalidade também são realizados conforme necessidade. Pelos mesmos motivos já expostos no item "a)", e considerando ainda a parcela sob demanda dos serviços preventivos, a solução aparenta ser a menos adequada e a mais difícil de implementar, dada a carência de força de trabalho por parte do Contratante.

Conclusão:

Diante do exposto, esta área técnica entende que a solução mais adequada e viável para a contratação em tela é a adoção da **modalidade integral** dos serviços de manutenção, na qual tanto a parcela preventiva quanto a corretiva estão incluídas no valor fixo a pagar à Contratada, de acordo com a capacidade total do parque instalado (**Hipótese 2**). Para locais onde haverá profissionais em caráter residente, considera-se contratá-los com carga horária mensal definida e valor mensal fixo. De forma a preservar a competitividade do certame, decidiu-se por manter a divisão geográfica já utilizada nos expedientes que originaram os contratos nº 201/2023-DEC e 178/2025-DEC:

- **Lote 1:** abrange prédios pertencentes às regiões administrativas 1, 2 e 11, as quais correspondem geograficamente à região de Porto Alegre.
- **Lote 2:** abrange prédios pertencentes às regiões administrativas 3, 4, 5 e 6, as quais correspondem geograficamente à metade sul do estado do RS.
- **Lote 3:** abrange prédios pertencentes às regiões administrativas 7, 8, 9 e 10, as quais correspondem geograficamente à metade norte do estado do RS.

Descrição da solução como um todo (Art 35, IV, do Ato 052/2023-P)

Contratação dos serviços de manutenção preventiva mensal e corretiva, na modalidade integral, com postos de trabalho, fornecimento e substituição de peças para os sistemas de climatização por expansão direta e indireta, refrigeração, ventilação e exaustão dos diversos prédios do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul.

Considerações gerais da solução

Os serviços objeto do presente estudo são de natureza continuada, pois visam a atender à necessidade pública de forma permanente e contínua, por mais de um exercício financeiro, assegurando de maneira auxiliar o funcionamento das atividades finalísticas do Poder Judiciário do RS, de modo que sua interrupção pode comprometer a prestação do atendimento ao público que busca a Justiça Estadual e, em consequência, o cumprimento da missão institucional do órgão.

Considerando o exposto no item "Levantamento de Mercado", bem assim as características do objeto em apreço, esta equipe de planejamento entende que a solução adequada ao problema exposto neste ETP é a adoção da modalidade integral dos serviços de manutenção, na qual tanto a parcela preventiva quanto a corretiva estão incluídas no valor mensal fixo a pagar à Contratada, proporcionalmente à capacidade total do parque instalado.

Considerações sobre as equipes volantes e residentes da futura Contratada

Para os locais onde haverá profissionais em caráter residente, a carga horária mínima deverá ser de 44h (quarenta e quatro horas) semanais para cada posto, ajustada conforme os horários de expediente definidos pelo Contratante.

A contratada deverá colocar, à disposição desses profissionais, equipamentos de proteção individual e coletiva, conforme legislação, em perfeitas condições de uso. Os profissionais que não portarem EPI durante o desenvolvimento das atividades serão impedidos de trabalhar até a regularização.

Os profissionais indicados para a prestação dos serviços deverão apresentar-se sempre trajando uniformes limpos fornecidos pela Contratada.

Todos os profissionais deverão portar crachá de identificação contendo, no mínimo, nome e logotipo da empresa, nome do trabalhador e nome do posto de trabalho.

A Contratada deverá substituir funcionário ocupante do posto de trabalho sempre que o Contratante solicitar, nos casos cuja atuação, permanência e/ou comportamento sejam julgados inadequados, prejudiciais, inconvenientes ou insatisfatórios ao interesse público.

A Contratada deverá adotar práticas de gestão que garantam os direitos trabalhistas e o atendimento às normas internas e de segurança e medicina do trabalho para seus empregados.

Considerações sobre a disponibilização de materiais, insumos, peças e componentes pela Contratada

Todos os materiais, insumos, peças e componentes deverão ser fornecidos pela Contratada em tempo hábil para a execução dos serviços de acordo com o cronograma definido na documentação técnica. O Contratante não aceitará a alegação de atraso devido ao não fornecimento tempestivo dos materiais pelos fornecedores, salvo em situações em que se comprove claramente, por meio de no mínimo 3 (três) orçamentos distintos, que a peça específica está indisponível no mercado. Para garantir o pronto atendimento, sob pena de incorrer em multa contratualmente prevista, a Contratada deverá manter, às suas próprias expensas, estoque mínimo de materiais utilizados com mais frequência.

Deverá ser firmado entre o Contratante e a empresa Contratada o Instrumento de Medição de Resultados, a fim de balizar a execução dos serviços dentro dos padrões de prazo e qualidade necessários.

I - Enquadramento do serviço

Os serviços de manutenção preventiva e corretiva demandados são definidos como "Serviços Comuns de Engenharia" (Lei nº 14.133/2021, Art. 6º, inciso XXI), pois tratam de ações de manutenção objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, com preservação das características originais dos bens. Por esse motivo, a licitação poderá ser realizada por pregão no formato eletrônico.

Os serviços também são considerados continuados, com dedicação exclusiva de mão-de-obra nos locais citados no tópico a seguir - "Estimativas das quantidades e serem contratadas" - visto que contam com postos de trabalho dedicados aos prédios mais complexos ou aos Foros de entrância final.

II - Considerações sobre consórcio

A participação de empresas consorciadas na licitação deve ser vedada, haja vista que a presente contratação não apresenta elementos que justifiquem a participação de empresas neste formato, pois, ainda que haja relativa complexidade técnica, existe um grande número de empresas especializadas no mercado que poderão atender ao objeto de forma plena. Logo, a vedação à participação de consórcio de empresas no presente procedimento licitatório não limitará a competitividade.

É de se destacar que qualquer empresa com as qualificações técnicas e econômico-financeiras exigidas é capaz de atender ao objeto do contrato, afastando os fundamentos autorizadores de consórcio.

III - Considerações sobre subcontratação

Em serviços de razoável complexidade técnica, como manutenção de sistemas de ar-condicionado em edifícios públicos, a subcontratação pode gerar riscos concretos de perda de controle técnico, descontinuidade do serviço, falhas de coordenação entre partes, despadronização, aumento de custos de fiscalização e prejuízos ao Contratante. A existência de

uma única empresa contratada, por outro lado, visa a garantir padronização dos métodos, atendimentos, cronogramas, procedimentos de qualidade (checklists, auditoria interna, relatórios) e a centralização da responsabilidade. A subcontratação, mesmo que parcial, poderia dispersar essas responsabilidades e enfraquecer mecanismos de governança e fiscalização, além de desnaturar as condições estabelecidas no certame.

De forma prática, conforme se verifica em diversos contratos já firmados entre variadas empresas do ramo e este Poder Judiciário até a presente data, a vedação de subcontratação não se traduz em fator impeditivo para a execução dos serviços ora em disputa, tampouco restringe a competitividade do certame. Cabe à empresa interessada, uma vez firmado o pacto, estruturar-se e organizar-se para atender ao disposto no instrumento convocatório.

IV - Exigência de garantia contratual

Será exigida a garantia da contratação de que tratam os Arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, no percentual de 5% do valor contratual, conforme regras previstas no contrato. Caso o valor da proposta vencedora seja inferior a 85% (oitenta e cinco por cento) do estabelecido no edital, a Contratada deverá apresentar garantia adicional equivalente à diferença entre este último e o valor da proposta, sem prejuízo das demais garantias exigíveis, conforme parágrafo 5º do Art. 59 da Lei 14.133/2021.

No caso do seguro-garantia, sua apresentação deverá ser prestada em até 01 (um) mês após a homologação da licitação, devendo a parte adjudicatória apresentá-lo antes da assinatura do contrato. Pode haver prorrogação do prazo a critério da Administração, a depender da justificativa apresentada pela Contratada. A garantia, na modalidade fiança bancária, deverá ser prestada em até 10 (dez) dias úteis após a assinatura do contrato, prazo este prorrogável a critério da Administração, a depender da justificativa da Contratada. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à garantia da contratação.

V - Prazo de vigência contratual

A vigência do contrato deverá ser de 12 (doze) meses, prorrogáveis até o limite previsto em lei.

Estimativas das quantidades a serem contratadas (Art 35, V, do Ato 052/2023-P)

Em se tratando de serviços de manutenção continuados, entende-se que são proporcionais ao tamanho do parque de equipamentos já instalado em cada edificação. No entanto, há obras de reforma e de construção de novos prédios previstas para os próximos anos, então o quantitativo de equipamentos de climatização sofrerá modificações ao longo da vigência do pacto. Assim, o futuro contrato deverá ter alguma flexibilidade para absorver eventuais mudanças quantitativas. Decidiu-se, portanto, utilizar a mesma metodologia já aplicada a contratações anteriores, a qual consiste em relacionar o preço unitário dos serviços a uma unidade de capacidade/potência de refrigeração. Assim, as cotações comerciais deverão ter como base de referência a unidade **TR (Tonelada de Refrigeração)**, e o valor mensal fixo dos serviços de manutenção integral serão diretamente proporcionais à capacidade térmica instalada em cada prédio. Os postos de trabalho para profissionais residentes, por sua vez, deverão ter **valor fixo mensal**.

Para os prédios de entrância final, mais complexos tecnicamente e de maior porte, devem ser disponibilizados profissionais qualificados em caráter residente, considerando-se os diversos procedimentos manuais e locais para que os sistemas sejam ligados, mantidos em funcionamento, monitorados, manobrados em casos emergenciais e desligados. Ou seja, sem a presença diária destes profissionais, os serviços de operação ficam prejudicados em uma lista restrita de prédios. Estimam-se as seguintes quantidades, com base nas experiências com contratos anteriores:

LOCAL	TURNO	Técnico em refrigeração e climatização (nº de postos de trabalho)	Mecânico de manutenção de Ar-condicionado (nº de postos de trabalho)
POA - CIACA	Diurno	0	2
POA - Foro Central I	Diurno	1	3
	Noturno	0	1
POA - Foro Central II	Diurno	1	3
POA - Palácio da Justiça	Diurno	1	1
POA - Tribunal de Justiça - Sede	Diurno	1	3
POA - Tribunal de Justiça - Anexo	Diurno	1	3
POA - Centro de Cidadania	Diurno	1	3
Foro de Bagé	Diurno	0	2
Foro de Cachoeirinha	Diurno	0	2
Foro de Guaíba	Diurno	0	2
Foro de Pelotas	Diurno	0	2
Foro de Rio Grande	Diurno	0	2

Foro de Santa Cruz do Sul	Diurno	0	2
Foro de Santa Maria	Diurno	0	2
Foro de Uruguaiana	Diurno	0	2
Foro de Viamão - Sede e Anexo	Diurno	0	3
Foro de Canoas	Diurno	0	2
Foro de Caxias do Sul	Diurno	0	3
Foro de Ijuí	Diurno	0	2
Foro de Novo Hamburgo	Diurno	0	2
Foro de Erechim	Diurno	0	2
Foro de Passo Fundo - Cível e Criminal	Diurno	0	3
Foro de Santo Ângelo	Diurno	0	2
Foro de São Leopoldo	Diurno	0	2

Estimativa do valor da contratação (Art 35, VI, do Ato 052/2023-P)

Para fins de estimativa **inicial**, utilizaram-se os valores de dois orçamentos realizados pelo DEC para prorrogação do Contrato nº 201/2023-DEC (SEI 8.2023.4776/000103-6):

- Orçamento empresa CERT (8210203) - Lotes 1, 2 e 3: R\$ 25.666.800,00.
- Orçamento empresa EQS (8217223) - Lotes 1, 2 e 3: R\$ 23.657.520,24.
- Contratos nº 201/2023-DEC e 178/2025-DEC somados - Lotes 1, 2 e 3 (8627051 e 8644929): R\$ 12.916.969,20.

Realizando-se uma média simples para os três montantes, obtém-se a quantia anual aproximada de **R\$ 20.747.000,00 (vinte milhões setecentos e quarenta e sete mil reais)**. No entanto, cabe lembrar que a definição do valor estimado está intimamente ligada à elaboração de um mapa de preços robusto pela unidade competente (DEC), o que deve ocorrer em etapa posterior à elaboração da documentação técnica pelo DMAN.

Justificativa para o parcelamento ou não da solução (Art 35, VII, do Ato 052/2023-P)

O parcelamento da solução refere-se à licitação realizada por item sempre que o objeto for divisível, sem prejuízo da solução, permitindo a ampla participação de licitantes. No caso em tela, escolheu-se manter a divisão de prédios **por lotes** já utilizada nos expedientes que originaram os atuais contratos nº 201/2023-DEC e 178/2025-DEC, dividindo-se o estado do RS em macrorregiões.

- Lote 1: abrange prédios pertencentes às regiões administrativas 1, 2 e 11, as quais correspondem geograficamente à região de Porto Alegre.
- Lote 2: abrange prédios pertencentes às regiões administrativas 3, 4, 5 e 6, as quais correspondem geograficamente à metade sul do estado do RS.
- Lote 3: abrange prédios pertencentes às regiões administrativas 7, 8, 9 e 10, as quais correspondem geograficamente à metade norte do estado do RS.

Contratações correlatas e/ou interdependentes (Art 35, VIII, do Ato 052/2023-P)

SEI 8.2023.4776/000103-6 - Contrato nº 201/2023-DEC (vigente).

SEI 8.2025.7204/000074-4 - Contrato nº 178/2025-DEC (vigente).

Demonstração do alinhamento entre a contratação e o planejamento (Art 35, IX, do Ato 052/2023-P)

A presente demanda integra o Planejamento de Contratações da DIPRED de 2026 como prorrogação contratual - códigos de compras DIPRED nº 72 (lote 1) e 73 (lotes 2 e 3). Conforme exposto, diante da necessidade de substituição do Contrato emergencial nº 178/2025-DEC, bem como da necessidade de atualizar, melhorar e padronizar diversos dispositivos contratuais, será providenciada nova licitação que contemple todo o estado do RS. Trata-se de despesa estratégica, prevista no orçamento da DIPRED de 2026 pelos IDs 35459, 35463 e 41723.

Demonstrativos dos resultados pretendidos, em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos (Art 35, X, do Ato 052/2023-P)

Pretende-se, por meio da presente contratação:

- Detalhar de forma mais clara e eficaz os procedimentos de manutenção preventiva a serem adotados pela Contratada periodicamente, para melhor conservação dos equipamentos de climatização instalados em cada prédio ou Foro;
- Reduzir a quantidade de incidentes de manutenção corretiva e, conseqüentemente, o desconforto e a quantidade de reclamações dos usuários finais;
- Trazer mais qualidade aos serviços prestados pela Contratada, por meio das definições de performance a serem estabelecidas no Instrumento de Medição de Resultados;
- Tornar os atendimentos mais céleres com base no regramento a ser estabelecido no mesmo Instrumento de Medição de Resultados;
- Melhorar a qualificação e a autonomia das equipes de profissionais residentes;
- Tornar os relatórios de manutenção preventiva e corretiva mais organizados, fidedignos e acessíveis ao Contratante, com base no aplicativo de manutenção a ser implementado pela futura Contratada;
- Tornar mais céleres e eficazes os mecanismos de glosa e de penalização à Contratada, com o intuito de corrigir a conduta da empresa tempestivamente, evitando-se um ponto de inflexão a partir do qual o contrato tenha de ser rescindido;
- Firmar contratos ajustados à limitada capacidade de fiscalização do Contratante.

Providências a serem adotadas pela Administração (Art 35, XI, do Ato 052/2023-P)

Área	Providências
Logística	As Direções dos prédios deverão conceder acesso às equipes terceirizadas a fim de que os serviços possam ser realizados.
Infraestrutura Tecnológica	Não há necessidade de adequação
Espaço Físico	Não há necessidade de adequação
Mobiliário	Não há necessidade de adequação
Impacto Ambiental	Não há necessidade de adequação

Possíveis impactos ambientais (Art 35, XII, do Ato 052/2023-P)

Em se tratando de atividades de manutenção em máquinas e equipamentos mecânicos, haverá a utilização, pela Contratada, de insumos como óleo, graxa, solda, fluido refrigerante, placas eletrônicas e outros. Se não houver o descarte e a destinação adequados de itens inservíveis, poderá haver impacto ambiental. Com vias a mitigar o problema, serão indicadas no Termo de Referência, sob orientação do ECOJUS, as ações necessárias para dirimir possíveis impactos ambientais.

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, os danos potenciais, possíveis ações preventivas e contingenciais, bem como a identificação dos responsáveis por tais ações. Após a etapa de identificação, deve-se executar uma análise qualitativa e quantitativa dos riscos. A análise quantitativa consiste na classificação conforme a relação entre a probabilidade e o impacto. Tal classificação resultará no nível do risco e direcionará as ações relacionadas durante a fase de planejamento e gestão do contrato.

A tabela a seguir apresenta uma síntese da análise executada por esta área técnica:

Nº	Risco	Probabilidade	Impacto
1	Questionamentos excessivos após publicação do edital	Média	Baixo
2	Licitação deserta	Baixa	Alto
3	Contratada se recusar a cumprir o Programa de Integridade previsto na legislação (Lei nº 14.133/2021, Decreto Presidencial nº 12.304/2024)	Média	Médio
4	Contratada se recusar a assinar o contrato	Baixa	Alto
5	Incapacidade da empresa vencedora de executar o contrato	Média	Alto
6	Mapa de Preços com valores não condizentes com a dimensão e a complexidade dos serviços a executar	Média	Alto

Risco 1	Questionamentos excessivos após publicação do edital
Probabilidade	Média
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 documentações de forma geral, principalmente as técnicas
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
Ação Preventiva	Divulgar a licitação de forma extensiva
Ação de Contingência	Republicação do Edital, observando requisitos que poderiam ter provocado a desistência de possíveis empresas interessadas
Risco 3	Contratada se recusar a cumprir o Programa de Integridade previsto na legislação (Lei nº 14.133/2021, Decreto Presidencial nº 12.304/2024)
Probabilidade	Média
Impacto	Médio
Dano	Estabelecer relação com empresa que não prescreva pelos critérios de <i>compliance</i> definidos pelos órgãos de controle
Ação Preventiva	Definir as regras gerais da contratação de forma clara no Edital, especificando quais documentações serão necessários e qual prazo para apresentação de cada uma, além das penalizações em caso de atraso ou descumprimento
Ação de Contingência	Penalizar a Contratada para que se adéque aos termos definidos em edital
Risco 4	Contratada se recusar a assinar o contrato
Probabilidade	Baixa
Impacto	Alto
Dano	Atraso na conclusão do certame
Ação Preventiva	Definir punição no edital para empresa adjudicada que não assinar o contrato no prazo estipulado
Ação de Contingência	Adjudicar novo fornecedor ou promover nova contratação
Risco 5	Incapacidade da empresa vencedora de executar o contrato
Probabilidade	Média
Impacto	Alto
Dano	Atraso na solução de incidentes de manutenção, inexecução dos serviços contratados, sucateamento gradual do maquinário, prejuízos ao Contratante
Ação Preventiva	<ul style="list-style-type: none"> - Definir claramente em edital os termos técnicos da contratação: prazos, índices de performance, regras de pagamento, glosas, sanções e demais requisitos de qualidade condizentes com a importância e o vulto financeiro dos serviços a serem prestados. - Exigir em edital a apresentação de atestados, comprovando que a licitante já tenha prestado serviços similares, em número e complexidade, àqueles que estão sendo contratados. - Assegurar capacidade operacional da licitante para atendimento de demandas simultâneas, considerando a quantidade de prédios que integrarão a contratação. - Exigir o nível máximo de garantia contratual permitido em lei, com vistas a assegurar o compromisso da empresa na prestação efetiva dos serviços.
Ação de Contingência	<ul style="list-style-type: none"> - Acompanhar com rigor as medições mensais de resultado. - Fiscalizar a execução dos serviços, aplicar as glosas devidas, aplicar as sanções previstas quando ocorrer alguma falha contratual e, em último caso, rescindir justificadamente o contrato. Adjudicar novo fornecedor ou promover nova contratação.
Risco 6	Mapa de Preços com valores não condizentes com a dimensão e a complexidade dos serviços a executar
Probabilidade	Média
Impacto	Alto
Dano	<ul style="list-style-type: none"> - Morosidade ou não fornecimento de peças no ritmo que o contrato exige; - Utilização de peças recondicionadas ou usadas; - Serviços incompletos ou ineficazes;

	<ul style="list-style-type: none"> - Contratação de colaboradores com pouca experiência ou tecnicamente desqualificados; - Abertura de sucessivos processos para apuração de irregularidades; - Sobrecarga do gestor e da fiscalização administrativa, setorial e técnica; - Prejuízo aos serviços jurisdicionais e ao expediente forense.
Ação Preventiva	<ul style="list-style-type: none"> - Detalhar claramente as especificações técnicas dos equipamentos a serem mantidos; - Informar dados importantes além da quantidade e capacidade dos equipamentos, tais como: fabricante, ano de instalação e modelo das máquinas, principalmente dos sistemas tipo VRF e água gelada; - Oportunizar às licitantes vistoria aos prédios e Foros, possibilitando melhor aferição dos custos do contrato, evitando propostas desconexas da realidade do parque de equipamentos; - Durante a elaboração do mapa de preços, sopesar os valores dos últimos contratos firmados e os eventuais percalços durante sua execução (histórico de notificações, processos, penalizações e prejuízos ao erário).
Ação de Contingência	<ul style="list-style-type: none"> - Fiscalizar a execução dos serviços, aplicar as glosas devidas, aplicar as sanções previstas quando ocorrer alguma falha contratual e, em último caso, rescindir justificadamente o contrato. Adjudicar novo fornecedor ou promover nova contratação.

Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina (Art 35, XIII, do Ato 052/2023-P)

No contexto da presente contratação, a realização de procedimento licitatório na modalidade pregão eletrônico, com divisão do objeto por lotes, é o meio mais adequado para contratar os serviços de manutenção preventiva mensal e corretiva, na modalidade integral, com postos de trabalho, fornecimento e substituição de peças para os sistemas de climatização por expansão direta e indireta, refrigeração, ventilação e exaustão dos diversos prédios do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul. A escolha pelo pagamento de um valor fixo mensal, correspondente à capacidade dos sistemas instalados em cada edificação, resulta em um contrato flexível, adequado à realidade dinâmica do Contratante e ao planejamento plurianual de obras, considerando ainda a limitada capacidade de fiscalização disponível.

Responsável por este ETP

Marcelo Azambuja Vieira, ocupante do cargo Chefe de Serviço, matrícula nº 3815900, lotado no DIPRED-DMAN - Serviço de Sistemas Mecânicos.



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Azambuja Vieira, Chefe de Serviço**, em 23/02/2026, às 14:11, 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 **8421713** e o código CRC **06024253**.