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 MANUTENÇÃO PREDIAL

1. INTRODUÇÃO

Trata-se este documento de Estudo Técnico Preliminar (ETP), cujo objetivo, em breve 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 objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade apresentada e identificar a melhor alternativa técnica para o atendimento da demanda a fim de supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

O presente Estudo Técnico Preliminar, enquanto elemento essencial ao planejamento de uma contratação, ao cumprir as determinações legais relacionadas à sua elaboração, auxilia na elaboração do competente Termo de Referência (TR) e dos demais documentos integrantes do processo de contratação.

Registra-se que o presente estudo foi elaborado em observância aos princípios que regem a Administração Pública, bem como aos termos da ATO 052/2023-P 7053673 deste Tribunal de Justiça, no que tange à obrigatoriedade da elaboração de Estudos Técnicos Preliminares para a análise da melhor solução para as contratações públicas do contexto do Poder Judiciário do Rio Grande do Sul.

2. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

Disponibilizar a Administração do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul serviços de manutenção de forma contínua e célere, necessários ao prolongamento da vida útil e perfeito funcionamento das edificações, mantendo a máquina administrativa de forma adequada mediante o apoio às atividades finalísticas da Corte Estadual do Rio Grande do Sul.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (ART 35, I, DO ATO 052/2023-P)

O problema central a ser resolvido é a degradação natural e contínua do patrimônio edificado, que gera uma demanda complexa e multifacetada por intervenções. A dimensão atual deste desafio é evidenciada pela existência de mais de 2 mil solicitações de manutenção (tickets) em aberto para todo o estado. Essa demanda se manifesta tanto em ocorrências de menor complexidade, que exigem agilidade para evitar o acúmulo de pequenos reparos, quanto em eventos corretivos de maior vulto e de caráter imprevisível, que demandam uma resposta técnica robusta. A necessidade, portanto, abrange

desde a manutenção preventiva e rotineira até a corretiva e emergencial.

O modelo de atendimento atual, embora funcional para demandas pontuais, tem se mostrado insuficiente para gerir o volume e a complexidade das necessidades de manutenção de forma proativa. A gestão da demanda é predominantemente reativa, focada em corrigir falhas após sua ocorrência, o que contribui para o acúmulo de solicitações e a degradação progressiva da infraestrutura. Adicionalmente, a estrutura técnica interna do Tribunal é dimensionada para o planejamento e a fiscalização de contratos, não possuindo o efetivo e a capilaridade necessários para executar diretamente a manutenção em uma rede de imóveis tão vasta e geograficamente dispersa

A urgência desta contratação é acentuada pela situação dos instrumentos contratuais vigentes. Os serviços de manutenção civil são atualmente atendidos pelos Contratos 48/2021-DEC a 52/2021-DEC, os quais se encontram em seu último período de renovação, tornando imperativa a realização de um novo processo licitatório para evitar a descontinuidade na prestação de serviços essenciais.

Diante deste cenário, a presente contratação busca não apenas substituir os contratos em fase de encerramento, mas também evoluir para um modelo de gestão mais eficiente e integrado. A unificação dos serviços civis e hidráulicos, aliada à incorporação de uma forte componente de manutenção preventiva, representa uma mudança estratégica de um modelo reativo para um proativo. Essa abordagem visa não apenas atender à demanda reprimida e contínua, mas também garantir a conservação do patrimônio, alinhando a gestão da infraestrutura aos objetivos do TJRS de eficiência, segurança e boa aplicação dos recursos públicos.

4. SETOR REQUISITANTE

Departamento de Manutenção da DIPRED é o setor requisitante da presente demanda, sendo o responsável por identificar a necessidade de contratação dos serviços e detendo o conhecimento técnico-operacional acerca do objeto demandado. Destaca-se, ainda, que o presente objeto é necessário para que se possa atender às diversas demandas surgidas no âmbito do Poder Judiciário do Rio Grande do Sul.

5. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (ART 35, II, DO ATO 052/2023-P)

A equipe do Serviço de Sistemas Civis do DMAN analisou a demanda apresentada e identificou os requisitos básicos a seguir, a fim de que se possa instrumentalizar uma solução viável, iniciando pela conceituação dos tipos de manutenção.

Manutenção Preventiva: Conjunto de serviços e inspeções realizados em intervalos predeterminados, ou de acordo com critérios prescritos, destinados a reduzir a probabilidade de falha ou a degradação da infraestrutura predial. Compreende os procedimentos de vistoria, limpeza de componentes (calhas, ralos, etc.), reapertos, pequenos reparos e verificações de todos os sistemas civis e hidráulicos, com o objetivo de eliminar as possibilidades de falhas ou degradação, conforme preconiza a norma ABNT NBR 5674.

Manutenção Corretiva: Procedimento reativo que ocorre após a detecção de uma falha, visando restaurar a edificação ou seus sistemas à condição de pleno

funcionamento. Essa manutenção inclui a substituição de componentes defeituosos (telhas, tubulações, revestimentos, etc.), o reparo de danos estruturais e a eliminação de patologias, como infiltrações e fissuras, incluindo todos os materiais e mão de obra necessários.

Para solucionar o problema apresentado, a solução contratada deverá atender aos seguintes requisitos indispensáveis, que asseguram a capacidade técnica, a conformidade normativa e a qualidade na execução dos serviços:

1) **Requisitos Gerais**
    a) A manutenção preventiva deverá obedecer a um cronograma de visitas periódicas previamente definido no Termo de Referência, que servirá de base para o Plano de Manutenção da contratada;
    b) A glosa de valores por atraso ou má execução dos serviços, conforme estabelecido no ANS, deverá ser aplicada à presente contratação, com o objetivo de manter um alto nível de atendimento e evitar prejuízos ao Contratante;
    c) Deve-se prever dispositivo de glosa no pagamento mensal, relacionado ao cumprimento do cronograma de atendimento. O regramento será estabelecido no Instrumento de Medição de Resultados.
    d) A manutenção preventiva deverá ocorrer nos prédios do interior, uma vez que os prédios localizados na cidade de Porto Alegre já contam com manutenção preventiva pelos através do **Contrato nº 29/2024-DEC** (6643475) e da contratação em andamento 8.2025.7204/000055-8. Essa distinção ocorre por conta do volume de tickets e
2) **Capacidade Técnico Operacional e Profissional:** A empresa licitante deverá comprovar que possui as condições necessárias para a execução dos serviços de forma continuada, mantendo-as durante toda a vigência do contrato. Para tanto, deverá apresentar
    a) Registro Profissional: Certificado de registro válido no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) da região onde os serviços serão realizados;
    b) Responsabilidade Técnica: Indicação de um profissional de nível superior (Engenheiro Civil ou Arquiteto) como Responsável Técnico e Coordenador do contrato, o qual deverá emitir a respectiva Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) vinculada ao contrato;
    c) Experiência Comprovada: Atestados de Capacidade Técnica (CAT) que comprovem a execução de objeto compatível, por um período mínimo de 1 (um) ano, conforme será detalhado no Termo de Referência;
    d) Equipe Qualificada: A contratada será responsável pelo fornecimento de toda a mão de obra, devendo disponibilizar e manter uma equipe técnica qualificada, treinada e com experiência para realizar os serviços de forma eficiente e segura;
    e) Agilidade: O atendimento para manutenção corretiva deverá ser o mais célere possível, de acordo com prazos máximos estabelecidos em um Acordo de Nível de Serviço (ANS), adequado às necessidades do Contratante;
3) **Qualidade e Garantia dos Serviços:** A solução contratada deve assegurar a manutenção preventiva e corretiva da infraestrutura dos prédios, de forma

a evitar falhas e garantir que a prestação jurisdicional não seja impactada. Para isso:

a) Materiais e Equipamentos: Deverá ser prevista a utilização de materiais e equipamentos de primeira qualidade, visando garantir a durabilidade e a eficácia das intervenções;

b) Garantia: A empresa contratada deve oferecer garantia dos serviços prestados, assegurando que eventuais problemas decorrentes da execução sejam resolvidos sem custos adicionais para o Tribunal de Justiça.

4) **Conformidade com Normas Técnicas e de Segurança:** A execução dos serviços e os materiais empregados deverão obedecer rigorosamente às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), às legislações pertinentes e às especificações dos fabricantes. A contratada deverá cumprir todas as normas de saúde e segurança do trabalho, em especial:

a) Normas Regulamentadoras: Deverá seguir as NRs do Ministério do Trabalho, com destaque para a NR-18 (Construção Civil), NR-33 (Espaços Confinados) e NR-35 (Trabalho em Altura);

b) Equipamentos de Proteção: Fornecer todos os Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) necessários e fiscalizar seu uso;

c) Responsabilidade por Acidentes: Será de sua inteira responsabilidade quaisquer acidentes de trabalho ou danos materiais ocorridos, devendo responder integralmente por perdas e danos que vier a causar ao TJRS ou a terceiros. Em caso de acidente, deverá prestar socorro imediato, paralisar o serviço, emitir a Comunicação de Acidente do Trabalho (CAT) com cópia para a Fiscalização e elaborar um Relatório de Análise de Acidente em até 48 horas.

5) **Requisitos de Tecnologia e Fiscalização:**

a) A execução dos serviços deverá ser registrada no sistema oficial adotado pelo CONTRATANTE para gestão, acompanhamento e encerramento dos atendimentos, atualmente o 4Biz, no qual deverão constar, conforme aplicável, a abertura do chamado, as atualizações de atendimento, o registro de conclusão e o respectivo Relatório de Atendimento Técnico – RAT, em formato digital. A comprovação da execução dos serviços dar-se-á mediante RAT digital, com preenchimento dos campos obrigatórios, descrição dos serviços executados, identificação da edificação atendida, data e horário do atendimento, indicação do executor ou responsável e registro fotográfico, sem prejuízo de outros documentos complementares exigidos pela fiscalização.

b) O sistema deverá possuir funcionalidade de check-in e check-out georreferenciado (via GPS) para a equipe de campo;

c) O sistema deverá exigir, como condição para encerramento de tarefas, a anexação de relatórios fotográficos com metadados invioláveis de georreferenciamento (GPS), data e hora, garantindo a prova da execução do serviço.

Principais Normativos Aplicáveis (Rol Exemplificativo):

- Lei Federal nº 14.133/2021 - Lei de Licitações e Contratos Administrativos;
- Lei Federal nº 5.194/1966 - Regula o exercício das profissões de Engenheiro

e Arquiteto;

- ABNT NBR 5674 - Manutenção de edificações – Requisitos para o Sistema de Gestão de Manutenção;
- ABNT NBR 5410 - Instalações elétricas em baixa tensão;
- Normas Regulamentadoras (NRs) do Ministério do Trabalho, em especial a NR-18 (Construção Civil), NR-33 (Espaços Confinados), NR-35 (Trabalho em Altura) e demais aplicáveis.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO (ART 35, III, DO ATO 052/2023-P)

6.1 Levantamento de Mercado: Panorama das Práticas Atuais

Em conformidade com o Art. 18, §1º, Inciso III, da Lei nº 14.133/2021, foi realizado levantamento de mercado com o objetivo de identificar e analisar soluções e modelos contratuais adotados recentemente por órgãos e entidades da Administração Pública para objetos análogos. A análise a seguir apresenta cinco contratos similares celebrados ou licitados no último ano, servindo como referência para subsidiar o estudo de viabilidade técnica e econômica das opções avaliadas.

Órgão Contratante	Identificação da Licitação	Objeto Resumido	Modelo de Prestação de Serviço	Data de Abertura
Tribunal de Justiça da Bahia (TJBA)	Concorrência Eletrônica Nº 003/2025	Manutenção predial corretiva e preventiva, sob demanda, para imóveis na capital.	Serviços sob demanda com base na tabela SINAPI.	19/05/2025
Superintendência da Polícia Federal (ES)	Pregão Eletrônico Nº 90003/2025	Manutenção predial contínua (preventiva, preditiva e corretiva) e serviços sob demanda.	Mão de obra com dedicação exclusiva (postos de serviço).	10/07/2025
Instituto Nacional do Seguro Social (INSS)	Pregão Eletrônico Nº 90001/2025	Manutenção predial preventiva e corretiva para imóveis do Polo Regional VIII.	Serviços por demanda com mão de obra sem dedicação exclusiva.	04/06/2025
Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região	Pregão Eletrônico Nº 90002/2025	Manutenção predial preventiva e corretiva, operação de sistemas e instalações.	Mão de obra com prestação regular e continuada (postos de serviço).	07/04/2025

6.2 Análise Comparativa de Alternativas Técnicas

A equipe do Serviço de Sistemas Civis do DMAN analisou a demanda e identificou quatro alternativas técnicas para solução. Cada uma foi avaliada sob critérios de viabilidade, custo-benefício e adequação à realidade do TJRS:

a) **Execução Direta pela Administração:**

- **Descrição:** Realização dos serviços de manutenção utilizando o quadro de pessoal próprio do TJRS.
- **Pontos Positivos:** Maior controle direto sobre a execução e os recursos.
- **Pontos Negativos:** Modelo inviável para a realidade do TJRS, cujo quadro técnico é dimensionado para as atividades de planejamento e fiscalização, não dispondo de efetivo e abrangência para a execução direta dos serviços em 194 prédios distribuídos por todo o estado. A internalização demandaria um aumento expressivo e injustificável do quadro de pessoal, além de custos elevados com frota, ferramentas e logística.

b) **Contratação de Serviços sob Demanda (Modelo Puramente Corretivo):**

- **Descrição:** Contratação de empresa para realizar serviços corretivos mediante chamado, com pagamento por serviço executado.
- **Pontos Positivos:** Aparenta ter melhor controle do gasto, pois a remuneração está diretamente atrelada à execução. A fiscalização administrativa é simplificada pela ausência de mão de obra residente.
- **Pontos Negativos:** Mantém a gestão em um ciclo puramente reativo, sem foco na prevenção. A sistemática de emissão de Ordens de Serviço para cada intervenção torna-se um entrave administrativo para pequenos reparos, cuja burocracia e custo de mobilização podem ser desproporcionais ao serviço em si. Essa dificuldade resulta no acúmulo de problemas menores que, com o tempo, evoluem para falhas maiores e mais onerosas.

c) **Contratação com Alocação de Mão de Obra Residente (Postos de Serviço):**

- **Descrição:** Contratação de postos de trabalho fixos (eletricista, hidráulico, engenheiro etc.) que permanecem à disposição nas dependências do contratante. Modelo conhecido como Postos de Trabalho mais Materiais.
- **Pontos Positivos:** Garante uma resposta rápida para demandas rotineiras e emergenciais, por ter a equipe presente no local. É um modelo eficaz para edificações de grande porte e alta complexidade, onde a demanda por manutenção é constante e justifica a presença de uma equipe dedicada.
- **Pontos Negativos:** Apresenta baixa flexibilidade para atender serviços especializados ou de maior vulto que excedam a capacidade da equipe residente.

d) **Modelo Híbrido (Manutenção Preventiva Remunerada por m² + Manutenção Corretiva sob Demanda):**

- **Descrição:** Contratação de empresa para realizar manutenções preventivas sistemáticas com pagamento fixo baseado na área vistoriada (R$/m²), aliada à execução de serviços corretivos acionados sob demanda, com pagamento por evento/preço unitário (Tabela SINAPI).
- **Pontos Positivos:** Mitigação da degradação patrimonial mediante intervenções programadas periódicas. Aumento da previsibilidade orçamentária para a parcela fixa do contrato. Cobertura de atendimento sistêmico para as comarcas descentralizadas (interior). Manutenção da capacidade de resposta para falhas não planejadas por meio da execução de serviços unitários sob demanda.
- **Pontos Negativos:** Demanda implantação de soluções tecnológicas de controle (sistemas informatizados, georreferenciamento e relatórios digitais)

para o ateste das medições e acompanhamento físico das execuções em campo.

6.3 Justificativa e Escolha da Solução

Após a análise das alternativas, constata-se que nenhum dos modelos puros atende plenamente às necessidades do TJRS. A execução direta é inviável (Opção a); o modelo puramente corretivo (Opção b) não resolve o problema do acúmulo de demandas e da falta de prevenção. A Opção C, se mostra adequada pra atender serviços de manutenção do dia-a-dia porém a contratação dos postos exige maior dispêndio financeiro e o modelo não contempla manutenções maiores.

Diante disso, a solução que se mostra mais vantajosa e tecnicamente adequada à realidade do Tribunal é a **Opção "d" (Modelo Híbrido: Serviços de manutenção preventiva com R$/m² + Serviços de manutenção corretiva sob demanda)**. Este modelo permite superar as deficiências das outras alternativas, pois:

- **Atua de forma proativa:** A parcela de serviços preventivos, com um cronograma de visitas periódicas, permite sanar pequenos problemas de forma ágil, evitando sua evolução para falhas complexas e onerosas.
- **Mantém a flexibilidade:** A parcela de serviços corretivos sob demanda garante a capacidade de resposta para ocorrências não planejadas e de maior complexidade, que não poderiam ser atendidas como manutenção preventiva.
- **Otimiza recursos e gestão**: A unificação dos serviços civil e hidráulico em um único contrato por lote otimiza a resolução de problemas, centraliza a responsabilidade e simplifica a fiscalização. Economicamente, promove a economia de escala e permite maior previsibilidade orçamentária.

Aspecto	Como o Modelo D Responde
Proatividade	Parcela de serviços preventivos com cronograma de visitas periódicas (bimestral) sana pequenos problemas de forma ágil, evitando sua evolução para falhas complexas e onerosas
Flexibilidade	Parcela de serviços corretivos sob demanda garante capacidade de resposta para ocorrências não planejadas e de maior complexidade que não poderiam ser atendidas como manutenção preventiva
Otimização de Recursos	Unificação de serviços civil + hidráulico em único contrato por lote otimiza resolução de problemas, centraliza responsabilidade e simplifica fiscalização. Promove economia de escala e previsibilidade orçamentária
Alinhamento com Mercado	Modelo reconhecido por TJBA, INSS e TRT-5ª; compatível com Lei 14.133/2021 e práticas internacionais de facility management

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (ART 35, IV, DO ATO 052/2023-P)

Considerando o exposto no item “Levantamento de Mercado”, bem como as características do objeto, esta equipe de planejamento entende que a solução a ser contratada consiste na prestação de serviços contínuos de engenharia para manutenção predial, abrangendo as especialidades de construção civil e instalações

hidrossanitárias, com o fornecimento integral de mão de obra, materiais e equipamentos para os prédios do Poder Judiciário do Rio Grande do Sul.

A execução se dará em um **modelo híbrido** de manutenção preventiva e corretiva, projetado para migrar a gestão de uma cultura reativa para uma abordagem proativa e planejada. O objeto será dividido em duas categorias principais de serviços e parcelado em 8 lotes regionais para otimizar a logística e ampliar a competitividade.

A primeira categoria, **Serviços Contínuos**, constitui o pilar da manutenção preventiva. A remuneração para esta parcela será baseada em um valor fixo por metro quadrado (R$/m²) vistoriado. A contratada deverá realizar visitas bimestrais a cada prédio, executando um checklist detalhado de inspeções e pequenos reparos. O pagamento será realizado mediante a comprovação da visita, multiplicado pela área construída total da edificação. A segunda categoria, **Serviços sob Demanda**, abrange tanto as manutenções corretivas de médio e grande porte. A remuneração para esta categoria será estritamente por evento, com base em uma Relação de Serviços com preços unitários referenciados pelo SINAPI, sobre a qual incidirá o desconto ofertado na licitação. A comprovação da execução dos serviços, tanto nas rotinas preventivas quanto nos atendimentos sob demanda, será realizada mediante emissão de Relatório de Atendimento Técnico – RAT, em formato digital, no sistema oficial do CONTRATANTE, contendo as informações mínimas exigidas para fiscalização, medição e pagamento.

Categoria de Serviço	Escopo Principal	Modelo de Remuneração	Instrumento de acionamento
Serviços contínuos	Manutenção Preventiva Sistemática (visitas bimestrais) e pequenos reparos corretivos.	**Pagamento fixo,** de acordo com a área da edificação vistoriada	Cronograma de Visitas (Plano de Manutenção).
Serviços sob demanda	Manutenção Corretiva de médio/grande porte	**Pagamento por Preço Unitário**, com base na Relação de Serviços (SINAPI) e no desconto ofertado linearmente sobre a lista de serviços.	Chamado via 4Biz ou similar (Corretiva) ou Ordem de Serviço Específica (Programada).

Todos os materiais necessários para a execução de ambas as categorias de serviços deverão ser fornecidos pela contratada, sendo medidos e pagos apenas os quantitativos efetivamente utilizados e atestados pela fiscalização. Para garantir o pronto atendimento dos chamados e a agilidade na execução, a contratada deverá manter, às suas próprias expensas, um estoque mínimo de materiais de uso frequente, sob pena de incorrer em multa contratualmente prevista. A responsabilidade pela aquisição dos materiais em tempo hábil é integral da contratada, não sendo aceita a alegação de atraso devido a falhas de seus fornecedores. A guarda e manutenção de todas as ferramentas, materiais e equipamentos de proteção também são de total responsabilidade da empresa.

A execução dos serviços deverá seguir rigorosos padrões de segurança e apresentação. A contratada deverá colocar à disposição de seus profissionais

todos os equipamentos de proteção individual (EPIs) e coletiva (EPCs) exigidos pela legislação, em perfeitas condições de uso, sendo que os profissionais que não os portarem durante as atividades serão impedidos de trabalhar até a regularização. As equipes deverão se adequar aos horários de trabalho definidos pela contratante e apresentar-se sempre trajando uniformes limpos, previamente aprovados pela fiscalização, e portando crachá de identificação visível, contendo, no mínimo, nome, foto e logotipo da empresa. Adicionalmente, a contratada deverá providenciar para cada equipe um aparelho de celular com conexão à internet, ferramenta essencial para o registro fotográfico e o preenchimento dos relatórios de atendimento técnico, que são a base para a fiscalização e o pagamento dos serviços.

7.1. 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 em consórcio, pois, ainda que ela apresente relativa complexidade técnica, não é serviço de grande vulto econômico, destacando-se, ainda, que existe um grande número de empresas especializadas no mercado que poderão atender ao objeto de forma plena. 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.

7.2. Considerações sobre subcontratação

A subcontratação, no contexto da presente contratação, será permitida para os seguintes serviços:

Limpeza de fachada;

Limpeza de fossa;

Limpeza de reservatório;

Manutenção de portões e cancelas;

Manutenção de grades de enrolar;

Desinsetização.

7.3. Considerações sobre 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 de seguro-garantia sua apresentação deverá ser prestada em até 01 (um) mês após a homologação da licitação, devendo a parte adjudicatória apresentá-la antes da assinatura do contrato, podendo ser prorrogada a critério da Administração, a depender da justificativa da Contratada. A garantia, na

modalidade fiança bancária, deverá ser prestada em até 10 dias úteis após a assinatura do contrato, podendo ser prorrogada 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.

7.4. Considerações sobre a vigência contratual

A vigência do contrato será de 12 (doze) meses, sendo prorrogável a critério da Administração até o limite máximo previsto em lei.

8. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS (ART 35, V, DO ATO 052/2023-P)

A estimativa das quantidades, em conformidade com o Art. 35, V, do Ato 052/2023-P, foi elaborada considerando a natureza híbrida da solução proposta, que abrange duas categorias distintas de serviços: **Serviços Preventivos** (com remuneração por m² de área construída vistoriada) e **Serviços sob Demanda** (com remuneração variável).

8.1. Quantificação dos serviços preventivos (comarcas do interior)

Para os serviços de manutenção preventiva, que serão executados exclusivamente nas edificações do interior do estado, a quantificação é determinística e baseada em uma unidade de medida clara e de fácil aferição.

- **Universo:** 163 edificações (excluindo aquelas localizadas no município de Porto Alegre);
- **Frequência:** 6 (seis) visitas por ano (bimestral), conforme emissão de Ordem de Serviço (OS);
- **Unidade de Medida:** m² de área predial com manutenção preventiva realizada;
- **Quantidade Total Anual:** corresponde ao somatório da área de cada lote multiplicada por 6 visitas anuais.
- O quantitativo de edificações e a área total são estimados, podendo sofrer variações ao longo do contrato. Edificações que venham a sofrer reformas globais ou que estejam desocupadas poderão ter os serviços suspensos temporariamente, sendo subtraídas do cálculo de áreas para fins de faturamento

A quantidade total anual de manutenção preventiva é dada pela expressão: $\boldsymbol{Q_total = \Sigma\ (A_i \times 6)}$ *, para i = 1 a 7*

Onde:

$\boldsymbol{Q_total}$ = Quantidade Total Estimada de Manutenção Preventiva (em m²/ano)

$\boldsymbol{A_i}$ = Área total construída do Lote *i* (em m²)

$\boldsymbol{6}$ = número de visitas anuais (periodicidade bimestral)

$\boldsymbol{i}$ = Lotes 1 a 7 (comarcas do interior do estado)

Lote	Abrangência	A_i - Área (m²)	$Q_i = A_i \times 6$ Quantidade Anual (m²/ano)

1	Metropolitana e Litoral	95.795	574.769
2	Sul	49.583	297.500
3	Oeste/ Fronteira	47.392,	284.353
4	Central	54.745	328.470
5	Noroeste	52.154	321.922
6	Norte/Planalto	61.020	366.120
7	Serra	61.484	368.903
	TOTAL	**422.173**	**2.533.037**

Quantidade Total Estimada de Manutenção Preventiva = ***2.533.037 m²/ano***

8.2. Serviços sob demanda (todo o estado)

A estimativa é realizada através da definição de um valor monetário global para cada lote, que representa a projeção de gastos para o período de 12 meses. A metodologia de cálculo deste valor será detalhada no Item 10. Estes serviços possuem consumo variável, de acordo com a necessidade de manutenção corretiva e programada de cada edificação, não representando uma obrigação de consumo mínimo ou máximo por parte da Administração.

- **Universo:** todas as edificações do TJRS (Área Total de 720.568,95 m²);
- **Frequência:** conforme solicitação de atendimento via sistema 4Biz;
- **Unidade de Medida:** Unidade de Serviço (US) estimada em Reais (R$);
- **Quantidade Total Anual:** a quantidade é definida pelo limite orçamentário estimado no item 10.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO (ART 35, VII, DO ATO 052/2023-P)

A solução será parcelada em **8 (oito) lotes**, agrupados por critério de proximidade geográfica de acordo com as Regiões Administrativas da Corregedoria de Justiça. Tal medida justifica-se por:

1) **Viabilidade Logística:** O agrupamento regional otimiza o deslocamento das equipes, permitindo um atendimento mais ágil e eficiente, com redução de custos operacionais para a contratada.
2) **Ampliação da Competitividade:** O parcelamento em lotes permite a participação de empresas de médio e pequeno porte, com forte atuação regional, evitando a concentração de mercado e fomentando uma maior competitividade no certame, em linha com o Art. 40, V, 'b', da Lei 14.133/2021.
3) A solução não foi parcelada por especialidade (civil e hidráulica), pois muitos serviços são interdependentes. A unificação em um único executor por lote centraliza a responsabilidade, evita disputas de escopo e simplifica a gestão e fiscalização contratual.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (ART 35, VI, DO ATO 052/2023-P)

A estimativa do valor da contratação foi elaborada a partir da composição de custos das duas categorias de serviços, utilizando como base cotações de mercado, tabelas de referência de mercado e o histórico de gastos deste Tribunal:

10.1. Estimativa do valor dos serviços preventivos (Comarcas do Interior)

- O valor desta parcela foi calculado definindo-se um **Custo Base por Metro Quadrado** (R$/m²/visita). Estes valores foram orçados com empresas do ramo que atendem contratos de manutenção que se aproximam do objeto deste estudo.
- O valor total anual desta parcela é o produto da quantidade total de m² de manutenção/ano (calculada no item V) pelo custo de referência R$/m²/visita.

O Valor Total Anual Estimado da Manutenção Preventiva é dado pela expressão: ***Valor Anual Preventiva = Σ (A_i × 6 × C_i)*** *, para i = 1 a 7*

Onde:

A_i = Área total construída do Lote *i* (em m²)

C_i = Custo Base unitário do Lote *i* (em R$/m²/visita), apurado conforme pesquisa de preços

6 = número de visitas anuais (periodicidade bimestral)

i = Lotes 1 a 7 (comarcas do interior do estado)

Lote	Abrangência	A_i - Área (m²)	C_i - R$/m²/visita	n° visitas/ano	A_i × 6 × C_i = Valor Anual
1	Metropolitana e Litoral	95.795	R$ 4,33	6	R$ 2.488.748,38
2	Sul	49.583	R$ 6,13	6	R$ 1.823.675,00
3	Oeste/ Fronteira	47.393	R$ 7,07	6	R$ 2.010.372,46
4	Central	54.745	R$ 6,02	6	R$ 1.977.389,40
5	Noroeste	52.154	R$ 5,25	6	R$ 1.642.838,40
6	Norte/Planalto	61.020	R$ 5,53	6	R$ 2.024.643,60
7	Serra	61.484	R$ 4,92	6	R$ 1.815.002,07
	TOTAL	**422.173**			**R$ 13.782.669,31**

Valor Anual Estimado de Manutenção Preventiva = ***R$ 13.782.669,31***

10.2. Estimativa do valor dos serviços sob demanda

A estimativa do valor sob demanda foi baseada no histórico de gastos dos contratos anteriores de manutenção civil (48/2021-DEC a 52/2021-DEC). Contudo, simples uso da média histórica se revelou insuficiente diante do cenário atual. Todos os contratos vigentes precisaram ter seus valores ajustados por meio de Termo Aditivo ao Contrato de 25% e diversos serviços,

especialmente hidrossanitários, não foram realizados por ausência de saldo contratual. Além disso, este Estudo Técnico identificou um passivo de mais de 2.000 chamados em aberto. O histórico de gastos reflete apenas o que os contratos anteriores *conseguiram atender*, e não a *demanda real* do Tribunal de Justiça. Para sanar esse passivo e interromper o ciclo de degradação, é necessário aplicar um fator de majoração sobre o valor histórico corrigido provisionando recursos suficientes para absorver o fluxo normal, executar os chamados represados e realizar serviços de grande vulto que não foram executados nos anos anteriores por falta de saldo contratual, principalmente nos contratos hidrossanitários.

Processo SEI	Contrato	CIVIL	Média R$/ano
8.2021.4776/000007-0	48/2021 - DEC	Lote 1	R$ 1.119.653,78
8.2021.4776/000008-8	49/2021 - DEC	Lote 2	R$ 1.116.628,14
8.2021.4776/000009-6	50/2021 - DEC	Lote 3	R$ 851.771,93
8.2021.4776/000010-0	51/2021 - DEC	Lote 4	R$ 1.050.446,91
8.2021.4776/000011-8	52/2021 - DEC	Lote 5	R$ 1.672.636,75

Valor médio anual utilizado nos contratos de manutenção civil

O valor foi segregado entre Interior e Porto Alegre e sofreu ajustes técnicos que justificam a definição dos seguintes tetos orçamentários (bolsões):

a) **Lotes 1 a 7 (Comarcas do Interior) – Estimativa de R$ 800.000,00 anuais por lote:** A fixação deste teto partiu do redimensionamento dos lotes. Ao analisarmos os contratos atuais de manutenção civil (48/2021-DEC a 52/2021-DEC), constata-se um consumo médio anual de R$ 1.162.227,50 para cerca de 40 edificações. Com a nova divisão geográfica, os lotes do interior foram reduzidos e atenderão uma média de 25 edificações cada. Aplicando-se a proporcionalidade direta, temos a seguinte base:

- 40 prédios em cada lote - R$ 1.162.227,50
- 25 prédios em cada lote - R$ 726.392,19 (Base Proporcional)

Para garantir a execução do passivo de chamados reprimidos e a atualização monetária dos insumos, aplicou-se um percentual de **majoração de aproximadamente 10%** sobre a base proporcional de R$ 726.392,19, estipulando-se o teto final e padronizado de **R$ 800.000,00** por lote. O valor total de manutenção sob demanda para os 7 lotes do interior será de R$ 5.600.000,00 (cinco milhões e seiscentos mil reais)

b) **Lote 8 (Porto Alegre) – R$ 2.000.000,00 anuais:** O novo Lote 8 corresponde geograficamente ao antigo Lote 5 (Processo SEI nº 8.2021.4776/000011-8), que já operava com um consumo médio anual histórico de **R$ 1.672.636,75** apenas em manutenção civil. O teto estipulado de R$ 2.000.000,00 representa um incremento de aproximadamente **20%** sobre essa base. Essa margem é tecnicamente indispensável para absorver o elevado volume da demanda reprimida inerente à escala, complexidade e alto fluxo diário de usuários nos

grandes complexos jurisdicionais da Capital.

Lote	Abrangência	Valor Anual Estimado Sob Demanda (R$)
1	Metropolitana e Litoral	R$ 800.000,00
2	Sul	R$ 800.000,00
3	Oeste/ Fronteira	R$ 800.000,00
4	Central	R$ 800.000,00
5	Noroeste	R$ 800.000,00
6	Norte/Planalto	R$ 800.000,00
7	Serra	R$ 800.000,00
8	Porto Alegre	R$ 2.000.000,00
	TOTAL	**R$ 7.600.000,00**

Valor Anual Estimado de Manutenção Sob Demanda = ***R$ 7.600.000,00***

Consolidação do Valor Total Estimado da Contratação:

O valor total estimado da contratação, que servirá como referência para a dotação orçamentária, é a soma das parcelas:

Valor Total Anual Estimado = ***Valor Anual Estimado de Manutenção Preventiva + Valor Anual Estimado de Manutenção Sob Demanda (Soma dos Bolsões dos 8 Lotes)***

Categoria de Serviço	Valor Total Estimado Anual
Manutenção Preventiva — Lotes 1 a 7 (Comarcas do Interior)	R$ 13.782.669,31
Manutenção Sob Demanda — Lotes 1 a 8 (Todo o estado)	R$ 7.600.000,00
VALOR TOTAL ANUAL ESTIMADO	**R$ 21.382.669,31**

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (ART 35, VIII, DO ATO 052/2023-P)

A presente contratação possui interface com outros instrumentos contratuais voltados à manutenção predial no âmbito do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul, especialmente no que se refere às edificações localizadas em Porto Alegre. Não obstante, a solução ora proposta possui autonomia operacional e objeto definido de forma própria, não dependendo de contratação correlata para sua execução nos lotes previstos neste estudo. A exclusão da manutenção preventiva sistemática dos prédios de Porto Alegre decorre da existência de cobertura contratual específica para parte das edificações da Capital e da tramitação de contratação própria para a manutenção integral dos prédios de 1º grau, circunstâncias consideradas na modelagem da solução e na delimitação dos lotes.

12. DEMONSTRAÇÃO DO ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO (ART 35, IX, DO ATO 052/2023-P)

Conforme o Documento de Oficialização de Demanda (DOD) 8462462, a presente demanda integra o escopo do Plano Anual de Contratações do Poder Judiciário do Rio Grande do Sul para o exercício de 2026. Trata-se de despesa estratégica, prevista no orçamento da DIPRED sob os IDs 35467, 35471 e 41721.

13. 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:

a) ampliar a celeridade e a previsibilidade no atendimento das demandas de manutenção civil e hidrossanitária;

b) reduzir o passivo de manutenção e a recorrência de falhas críticas nas edificações;

c) mitigar a degradação prematura dos sistemas prediais e preservar a funcionalidade das unidades;

d) conferir maior rastreabilidade e controle à execução contratual, por meio de sistemática padronizada de acionamento, registro, fiscalização e medição;

e) racionalizar a aplicação dos recursos públicos, compatibilizando rotina preventiva programada com atendimento corretivo sob demanda;

f) otimizar a atuação da equipe técnica do CONTRATANTE, permitindo maior foco em planejamento, fiscalização e gestão contratual.

14. 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 se possa realizar os serviço.
Infraestrutura Hidrossanitária	Quando da execução dos serviços, haverá necessidade de que a contratada faça constantemente intervenções nas instalações hidrossanitárias dos prédios a serem mantidos. Tais intervenções, bem como todos os demais serviços a serem executados estarão em conformidade com o Plano de Manutenção e serão devidamente acompanhados e fiscalizados pela equipe técnica da contratante.
Infraestrutura Civil	Quando da execução dos serviços, haverá necessidade de que a contratada faça constantemente intervenções nas instalações civis dos prédios a serem mantidos. Tais intervenções, bem como todos os demais serviços a serem executados estarão em conformidade com o Plano de Manutenção e serão devidamente acompanhados e fiscalizados pela equipe técnica da contratante.
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

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS (ART 35, XII, DO ATO 052/2023-P)

A contratação pretendida poderá gerar resíduos de materiais. Nesse sentido, será indicado no Memorial Descritivo, corroboradas pelo ECOJUS do TJRS, quais são as ações necessárias por parte da empresa contratada para dirimir possíveis impactos ambientais.

16. 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 saber, a probabilidade de ocorrência dos eventos, os possíveis danos potenciais e as possíveis ações preventivas e contingências.

Risco	Probabilidade	Impacto
Questionamentos excessivos no processo de licitação	baixa	baixo
Licitação deserta	baixa	alto
Contratada se recusar a assinar o contrato	baixa	alto
Incapacidade da empresa vencedora em executar o contrato	baixa	alto
Falência da empresa vencedora	baixa	alto
Prestação de serviços sem qualidade	média	alto

Risco 1	Questionamentos excessivos na licitação
Probabilidade	Baixa
Impacto	Baixo
Dano	Legitimidade da licitação 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	Não realizar a licitação tendo que republicar o edital e abrir novo prazo para a realização do certame.
Ação Preventiva	Publicação extensiva do edital com ampla publicidade
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	- 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.
	- Exigir o nível máximo de garantia contratual permitido em lei com vistas a assegurar o compromisso da empresa na prestação adequada dos serviços.

	- 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
Ação de Contingência	- 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 habilitatórios relativos à qualificação econômica - financeira.
	- Exigir garantia contratual
Ação de Contingência	Adjudicar novo fornecedor ou promover nova contratação.

Risco 6	**Prestação de serviço sem qualidade**
Probabilidade	Média
Impacto	Alto
Dano	Prejuízos financeiros e risco à qualidade dos serviços. Vulnerabilidade da edificação
Ação Preventiva	Exigência de habilitação técnica condizente com a complexidade do serviços a ser prestado.

Ação de Contingência	Solicitação do refazimento do serviço atendendo as diretrizes técnicas e aplicação de sanções.

17. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA (ART 35, XIII, DO ATO 052/2023-P)

Considerando o exposto no presente estudo, a equipe de planejamento declara viável esta contratação e compreende que a solução apontada atende às necessidades do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul sob o prisma do interesse público e está adequada ao mercado, haja vista que as condições e exigências previstas para o objeto não restringem a participação na licitação.

18. RESPONSÁVEL POR ESTE ETP

Priscila da Rosa, ocupante do cargo de Chefe de Serviço, Matrícula n° 4377214, lotado no DIPRED-DMAN - Serviço de Sistemas Civis

Documento assinado eletronicamente por **Priscila da Rosa**, **Chefe de Serviço**, em 24/04/2026, às 15:14, 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 **9367640** e o código CRC **1F1DFE52**.