

# Estudo Técnico Preliminar 12/2020

## 1. Informações Básicas

Número do processo: 35663.000167/2019-70

## 2. Objeto

2.1. O presente estudo tem o intuito de analisar a viabilidade e estabelecer elementos e condições para contratação de empresa especializada para executar serviços de manutenção predial com fornecimento de mão de obra, materiais, peças e componentes, abrangendo áreas internas e externas, nos imóveis das Gerências Executivas do INSS em Campos dos Goytacazes, Duque de Caxias, Niterói e respectivas unidades, vinculadas à Superintendência Regional Sudeste II.

2.2. Outrossim, este documento constitui elemento subsidiário à definição do melhor modelo de contratação, conforme entendimento e escolha da Administração.

2.3. Este estudo preliminar tem objetivo também atender aos artigos 19 à 27, bem como ao anexo III da Instrução Normativa nº 05 /SG/MPOG, de 26 de maio de 2017.

2.4. A contratação ocorrerá em conformidade com as justificativas, condições de garantia e de execução dos serviços estabelecidos no corpo deste planejamento e seus anexos, assim como no futuro Termo de Referência e formato de operacionalização.

2.5. A empresa contratada para execução dos serviços assumirá a responsabilidade pelo resguardo do patrimônio das unidades englobadas na futura contratação e, incidentemente, pelas vidas dos usuários, quando da ocorrência de sinistros relacionados ao objeto do contrato.

## 3. Legislação Aplicável

3.1. O procedimento licitatório e a contratação que dele resultar obedecerão integralmente aos dispositivos listados a seguir, bem como a outras normas legais e subsidiárias aplicáveis ao objeto do certame:

### 3.1.1. Leis Federais:

- Lei nº 10.520/2002: institui, no âmbito da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, modalidade de licitação denominada pregão, para aquisição de bens e serviços comuns, e dá outras providências;
- Lei Complementar nº 123: institui o Estatuto Nacional da Micro Empresa e da Empresa de Pequeno Porte, e dá outras providências;
- Lei Federal nº 5.194/1966: regula o exercício das profissões vinculadas ao CONFEA/CREA;
- Lei Federal nº 12.378/2010: regula o exercício das profissões vinculadas ao CAU;
- Lei nº 8.666/1993: institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.

### 3.1.2. Decretos:

- Decreto nº 10.024/2019: regulamenta a licitação, na modalidade pregão, na forma eletrônica, para a aquisição de bens e a contratação de serviços comuns, incluídos os serviços comuns de engenharia, e dispõe sobre o uso da dispensa eletrônica, no âmbito da administração pública federal;
- Decreto nº 8.538/2015: regulamenta o tratamento favorecido, diferenciado e simplificado para as microempresas, empresas de pequeno porte, nas contratações públicas de bens, serviços e obras no âmbito da administração pública federal;
- Decreto nº 9.507/2018: dispõe sobre a execução indireta, mediante contratação, de serviços da administração pública federal direta, autárquica e fundacional e das empresas públicas e das sociedades de economia mista controladas pela União.

### 3.1.3. Normativos:

- NBR 5.674/2012: estabelece os requisitos para a gestão do sistema de manutenção de edificações;
- NBR 15.575-1/2013: trata do desempenho de edificações habitacionais.

### 3.1.4. Memorandos e Instruções Normativas:

- Memorando-Circular Conjunto nº 08/2013: desoneração da Folha de Pagamentos para os projetos novos;
- Instrução Normativa nº 05/2017/SEGES/MP e alterações: dispõe sobre regras e diretrizes para a contratação de serviços, continuados ou não;
- Instrução Normativa MPOG nº 01/2010: dispõe sobre critérios de sustentabilidade ambiental.

### 3.2. Considera-se a legislação consolidada com as respectivas alterações subsequentes.

3.3. Os serviços pretendidos deverão ser executados observando-se as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e com emprego de equipamentos e materiais que possuam selo de aprovação do Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia (INMETRO). Deverão, ainda, ser atendidas as normatizações dos sistemas CONFEA/CREA aplicáveis ao objeto da licitação. Ademais, a futura contratada deverá adequar-se às normas do Corpo de Bombeiros e às normas das concessionárias de fornecimento de energia elétrica, saneamento e telecomunicações, da localidade da prestação do serviço, estando sujeita ainda às condições estabelecidas pelos códigos de obras e planos diretores dos respectivos municípios.

3.4. Ressalta-se a inclusão de exigência, como suplemento aos instrumentos apresentados, da adoção e observância ao Manual de Obras Públicas Federais do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, disponível no sítio <http://www.comprasnet.gov.br/>, do referido Ministério, que deverão subsidiariamente ser adotados.

## 4. Histórico de Inconsistências

4.1. Nos últimos anos, de modo geral, a qualidade dos serviços prestados pelas empresas contratadas para execução de manutenção predial nas Gerências Executiva do INSS em Campos dos Goytacazes, Duque de Caxias, Niterói e suas unidades vinculadas foi satisfatória. Contudo, em alguns aspectos, a execução dos respectivos contratos foi aquém do esperado. Nesse sentido, seguem algumas informações a respeito das contratações:

### 4.1.1. Gerência Executiva em Campos dos Goytacazes e unidades vinculadas.

- No período entre 25/05/2015 a 23/08/2018, quando ocorreu a celebração do Contrato 30/2018, os serviços foram prestados sem cobertura contratual e pagos por reconhecimento de dívida;
- Contrato 30/2018: vigência inicial entre 23/08/2018 a 23/08/2019, tendo sido prorrogado até 23/08/2020;
- Fase de Planejamento da Contratação: em 2016 foi elaborado pela equipe de engenharia da GEXRJC um novo modelo de contratação de manutenção predial por demanda e sem risco, com o objetivo de aumentar o controle entre os custos estimados dos serviços e as despesas da contratada para execução dos mesmos, bem como controlar a destinação dos recursos. Esse modelo de contratação veio também atender a uma gama de serviços com custos mais elevados;
- Fase Seleção do Fornecedor: a licitação, do tipo pregão eletrônico, foi executada pela Superintendência Regional Sudeste II e foi adequada ao caso;
- Fase Gestão do Contrato: tem-se observado maior controle das demandas e dos serviços realizados, embora se observou que alguns insumos e serviços não foram contemplados no contrato.

### 4.1.2. Gerência Executiva em Duque de Caxias e unidades vinculadas.

- Não havia na Gerência Executiva servidores aptos a prestar esclarecimentos relativos aos contratos anteriores ao 042 /2014;
- Contrato 042/2014: vigência 23/12/2014 a 23/12/2019. Prorrogação excepcional para até Dezembro/2020;
- Fase de Planejamento da Contratação: em 2014 foi elaborado pela Superintendência Regional Sudeste II um novo modelo de contratação de manutenção predial por demanda e sem risco, com o objetivo de aumentar o controle entre os custos estimados dos serviços e as despesas da contratada para execução dos mesmos, bem como controlar a destinação dos recursos. Esse modelo de contratação veio a atender também a uma gama de serviços com custos mais elevados;
- Fase Seleção do Fornecedor: a licitação, do tipo pregão eletrônico, foi executada pelas Gerências Executivas em Duque de Caxias e Niterói, com apoio de algumas Gerências Executivas;
- Fase Gestão do Contrato: a empresa contratada começou a execução conforme previsto, tendo, até a presente data, cumprido prazos e executado os serviços, de forma a observar o caderno de encargos em sua plenitude, não apresentando descumprimentos ou falhas relativas ao conjunto editalício proposto.

### 4.1.3. Gerência Executiva em Niterói e unidades vinculadas.

- Não havia na Gerência Executiva servidores aptos a prestar esclarecimentos relativos aos contratos anteriores ao 02/2018;
- Contrato 02/2018: vigência 09/03/2018 a 09/03/2020;
- Fase de Planejamento da Contratação: idem contrato da Gerência Executiva em Duque de Caxias;
- Fase Seleção do Fornecedor: idem contrato da Gerência Executiva em Duque de Caxias;
- Fase Gestão do Contrato: a maior dificuldade nesse contrato, conforme informou a Gerência Executiva, consiste na “*lista taxativa de materiais, a qual impede a execução de serviços cujos materiais não estejam contemplados na lista (...). Outro ponto a ser considerado é referente ao (...)” quantitativo “(...) de materiais durante a execução do contrato, cujo controle, para que seja bem realizado, necessita de acompanhamento constante de fiscal ou pessoal capacitado*”.

## 5. Descrição da necessidade

5.1. Conforme Documento de Formalização da Demanda (DFD), a pretensa contratação se justifica, em linhas gerais, pela indisponibilidade de mão de obra especializada no quadro de servidores do INSS para a execução de diversos serviços e em várias especialidades que compõem o objeto dessa licitação, bem como a falta de equipamentos e ferramental para a execução dos serviços. Verifica-se também a necessidade de adequação da estrutura física das unidades às demandas que se apresentam, sejam as originárias do público-alvo, sejam as originárias dos órgãos gestores/coordenadores. Deve-se considerar ainda o consumo de grandes quantidades de materiais de reposição empregados na manutenção predial e cuja aquisição, a qualquer tempo, dificilmente ocorreria de imediato pela falta de mobilidade ocasionada pela própria burocracia da máquina pública, o que representaria um impacto direto na qualidade e na continuidade do atendimento prestado aos cidadãos nas unidades atendidas pelo contrato, ocasionando perda de produtividade, insatisfação de servidores e cidadãos e, consequentemente, prejuízos à missão e imagem institucional.

5.2. A terceirização desses serviços afigura-se objetivamente necessária para preenchimento da lacuna e atendimento da demanda instalada, uma vez que o INSS não dispõe em seu quadro de pessoal, nem em seu Plano de Cargos e Salários, profissionais habilitados para desenvolvimento das funções inerentes à prestação dos serviços em questão.

5.3. Nesse sentido, a contratação de empresa especializada na prestação de serviços de manutenção predial se apresenta como alternativa viável, oferecendo diversas vantagens técnicas e econômicas, dentre as quais se destacam:

- a. a capacidade das empresas na prestação dos serviços pretendidos em planejar, coordenar, administrar e executar suas obrigações por meio de profissionais treinados para a função que desempenham;
- b. disponibilidade de equipamentos, acessórios, insumos e materiais necessários à execução dos referidos serviços;
- c. observância de todos os requisitos de segurança e de qualificação exigidos para a execução de serviços de manutenção predial;
- d. os padrões ora definidos, que contam com especificações usuais de mercado, permitirão a permanente mensuração qualitativa e quantitativa dos resultados, maximizando o aproveitamento dos serviços prestados;
- e. o contrato terá natureza contínua e será licitado em lote único, visando a obtenção de ganho de escala, tanto nas compras quanto na execução dos serviços, além da economia processual;
- f. a gestão e a fiscalização do futuro contrato será exercida de modo mais eficiente, levando-se em consideração os recursos humanos disponíveis (evitando-se a multiplicidade de prestadores para a mesma natureza de serviço);
- g. os parâmetros definidos para o objeto da licitação e para prestação dos serviços possibilitam obter preço compatível com a finalidade estabelecida.

5.4. Por sua vez, indiretamente, todo o público atendido pelo INSS será beneficiado visto que será assegurado ambiente de trabalho adequado, o que repercutirá na qualidade e presteza no atendimento.

## 6. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Serviço de Logística, Licitações e Contratos - Superintendência	

## 7. Descrição dos Requisitos da Contratação

### 7.1. REQUISITOS PARA ATENDIMENTO DA NECESSIDADE

7.1.1. A Contratada deverá prestar os serviços requeridos com profissionais devidamente habilitados, qualificados e em quantidade suficiente para o atendimento da demanda a ser contratada, a qual ficará, para todos os efeitos legais e administrativos, responsável, perante o Contratante e terceiros, pelos atos e omissões por eles praticados no desempenho de suas funções.

7.1.2. Para finalidade de execução do objeto, haverá a cessão de mão de obra, com dedicação exclusiva, dos eventuais profissionais ou empregados envolvidos na prestação dos serviços.

7.1.3. Os serviços deverão ser supervisionados, orientados e coordenados por profissionais com formação em Engenharia Civil ou Arquitetura com experiência em manutenção predial. Para os serviços específicos que exijam um profissional com formação em Engenharia Elétrica, este deve possuir experiência em manutenção predial de alta e baixa tensão. Os responsáveis técnicos pelos serviços supramencionados deverão possuir anotações de responsabilidade técnica junto ao CREA/CAU do respectivo ente da federação.

7.1.4. No que diz respeito à habilitação, a contratada deverá comprovar, além de habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista e qualificação econômico-financeira, capacidade técnico-operacional e técnico-profissional para execução do objeto licitado, conforme especificações constantes no Termo de Referência.

7.1.5. A capacidade técnico-operacional consistirá na comprovação de aptidão para o desempenho de atividade pertinente e compatível em características e quantidades com o objeto da licitação, por meio da apresentação de um ou mais atestados de capacidade técnico-operacional, devidamente registrado(s) no CREA/CAU, fornecido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove(m) a execução por meio de profissional(is) habilitado(s) nas áreas de Engenharia Elétrica e/ou Eletrônica e Engenharia Civil e/ou Arquitetura de serviços de características semelhantes, limitadas às parcelas de maior relevância do objeto da licitação.

7.1.6. A capacidade técnico-profissional envolverá a comprovação do licitante de possuir em seu quadro permanente, na data prevista para entrega da proposta, profissional(is) de nível superior habilitado(s) nas áreas de engenharia elétrica ou eletrônica e engenharia civil ou arquitetura, detentor(es) de atestados de responsabilidade técnica por trabalhos de características semelhantes, registrado(s) no CREA/CAU, limitadas às parcelas de maior relevância e valor significativo do objeto da licitação.

### 7.2. DA NATUREZA COMUM E CONTINUADA DOS SERVIÇOS

7.2.1. Os serviços ora previstos são necessários à Administração para o desempenho de suas atividades e se enquadram no conceito de comum, pois seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos no Termo de Referência e Edital de Licitação por meio de especificações usuais de mercado (art. 1º, § único da Lei 10.520, de 17 de julho de 2002, art. 3º, § 2º do Decreto nº 3.555, de 08 agosto de 2000 e art. 3º, inciso II do Decreto nº 10.024, de 20 de setembro de 2019), podendo ser contratados com ampla competitividade, por meio da modalidade de Pregão, na forma do art. 1º da Lei nº 10.520/2002.

7.2.2. Os serviços de manutenção predial se enquadram também nos pressupostos do artigo 1º, §§ 1º e 2º do Decreto nº 2.271, de 07 de julho de 1997, constituindo-se em atividades materiais acessórias, instrumentais e complementares à área de competência legal do órgão licitante, não inerentes às categorias funcionais abrangidas por seu respectivo plano de cargos.

7.2.3. A contratação pretendida deverá se estender por mais de um exercício financeiro e a interrupção dos serviços comprometerá a continuidade das atividades desenvolvidas, pelo que está perfeitamente enquadrada como serviço de natureza continuada, na forma estabelecida no artigo 57, inciso II, da Lei nº 8.666/1993.

7.2.4. Cabe salientar que a prestação dos serviços não gera vínculo empregatício entre os empregados da Contratada e a Administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta, conforme estabelece o inciso IV do artigo 4º do Decreto nº 2.271/1997 e artigos 4º e 5º da IN/SEGES/MP nº 05/2017.

### 7.3. DA FORMA E REGIME DE EXECUÇÃO

7.3.1. Os serviços têm natureza contínua e serão prestados sob a forma de execução indireta no regime de empreitada por preço unitário.

#### 7.4. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

##### 7.4.1. DA OPÇÃO PELO PRAZO DA CONTRATAÇÃO

7.4.1.1. Conforme exame técnico do TCU no processo TC 011.958/2018-9, a contratação por 30 (trinta) meses se resulta benéfica e economicamente vantajosa, uma vez que a contratação por prazo mais alongado permite a obtenção de preços mais vantajosos, ante a maior estabilidade na relação contratual, além de possibilitar à Administração reduzir custos administrativos para as prorrogações de 12 (doze) em 12 (doze) meses, sendo realizadas, anualmente, somente as repactuações e reajustes necessários. Citando Marçal Justem Filho: “A contratação pode-se fazer por período total de sessenta meses. Não se afigura obrigatória a pactuação por períodos inferiores. Trata-se de faculdade outorgada pela Administração, que poderá optar por períodos inferiores, com renovações sucessivas (até atingir o limite de sessenta meses)”. (grifo nosso)

7.4.1.2. A Instrução Normativa nº 05/SEGES/MPDG dispensa a realização de pesquisa de mercado para prorrogação dos contratos com dedicação de mão de obra exclusiva, como é o caso em tela, pois a vantajosidade econômica é assegurada à medida que as repactuações serão realizadas com base em Acordo, Convenção, Dissídio Coletivo de Trabalho ou em decorrência de lei. Os reajustes dos itens envolvendo insumos e materiais serão efetuados com base em índices oficiais, previamente definidos no contrato.

7.4.1.3. No entanto, para a celebração de novos contratos, bem como a respectiva prorrogação, esta autarquia está obrigada a atender às orientações do Ofício SEI Circular nº 1/2019/DGPA/PRES-INSS, de 05 de novembro de 2019, que dita na alínea “b” do artigo 2º: *Novos contratos, em substituição aos atuais, o Ateste será dado por 12 (doze) meses.*

7.4.1.4. Com isso, o Contrato firmado terá duração de 12 (meses) meses, contados da data de sua assinatura, ou de data posterior a ser fixada, podendo ter sua vigência prorrogada por igual período, até o limite de 60 (sessenta) meses, com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para Administração, mediante Termo Aditivo, na forma prevista no artigo 57, inciso II, da Lei nº 8.666/93.

7.4.1.5. Em casos excepcionais, o futuro contrato poderá ser prorrogado, desde que devidamente justificado e autorizado pela autoridade competente, por período de até 12 (doze) meses, na forma estabelecida no artigo 57, § 4º, da Lei nº 8.666/1993.

#### 7.5. TRANSIÇÃO CONTRATUAL

7.5.1. Na hipótese, a gestão e fiscalização contínua por parte da Administração, bem como a natureza dos serviços prestados, não implica na necessidade de transição contratual.

## 8. Levantamento de Mercado

8.1. Existem diversas empresas aptas a realização de tais serviços. Na própria Superintendência Regional II do INSS, existem vários contratos em andamento com empresas do ramo. Assim, verifica-se que não existem problemas quanto ao fornecimento de nenhuma das soluções apontadas.

## 9. Descrição da solução como um todo

### 9.1. SOLUÇÕES DE MERCADO

9.1.1. O estudo em questão apresenta três formatos distintos de modelo de contratação de serviços de manutenção predial:

- Cobertura de risco;
- Cobertura de risco (manutenção preventiva e corretiva) com serviços eventuais;

- Sem cobertura de risco abrangendo manutenção preventiva/corretiva e eventual.

9.1.2. O modelo de contratação com “cobertura de risco” era o modelo de contratação ordinário praticado pelas Gerências Executivas quando havia certa escassez de pessoal técnico para acompanhar a execução de todos os contratos. Nesse modelo, os custos da Administração são fixos. No entanto, verifica-se certa dificuldade em se estimar os custos envolvidos na contração, sobretudo em relação à utilização de insumos, incorrendo em situações de recusa, por parte da Contratada, na prestação dos serviços, sob alegação de falta de previsão contratual ou desequilíbrio financeiro. São frequentes as aplicações de penalidades devido a problemas de inexecução, execução incompleta ou protelação recorrente por parte da Contratada.

9.1.3. No modelo de contratação no formato “cobertura de risco com serviços eventuais”, modelo concebido pela Administração Central, a cobertura de risco abrange os serviços de manutenção predial preventiva e corretiva, ou seja, o conjunto de ações programadas, efetuadas com determinada periodicidade em caráter preventivo e o conjunto de serviços mobilizados após a ocorrência de defeitos ou falhas detectadas tempestivamente em caráter corretivo. Os serviços tidos como eventuais são aqueles não abarcados pela cobertura de risco e que permitem pequenas intervenções nas edificações, sem que se configure, no entanto, incremento de valor ao imóvel por aumento de área ou alteração das funcionalidades básicas dos sistemas, seja por mecanismos de *retrofit* (modernização), mudança de tecnologia ou inovação. Os serviços eventuais são executados somente a critério da Administração, mediante solicitação formal, com autorização prévia da autoridade competente, e em quantidades compatíveis com aquelas contratadas. Nesse modelo, a estimativa de custos se mostra complexa, uma vez que demanda rigorosa separação entre o que se considera de caráter preventivo/corretivo e de caráter eventual. A contratada, por vezes, pleiteia o enquadramento de serviços como sendo de caráter eventual com o intuito de não absorver os custos inerentes a determinada intervenção ou reparo.

9.1.4. O modelo de contratação no formato “sem cobertura de risco”, por demanda, abrange a manutenção predial preventiva /corretiva e eventual. Para atendimento das rotinas de manutenção são fixos os pagamentos da mão de obra, os deslocamentos e diárias para a realização da manutenção preventiva/ corretiva, bem como os materiais, equipamentos, aparelhos e ferramental básicos, desde que atendida a totalidade das rotinas/serviços previstos no Termo de Referência. Os insumos são medidos e pagos pela Contratante após a conferência e ateste da Fiscalização, assim como os deslocamentos e diárias/pernoites necessários para o atendimento dos serviços eventuais, respeitados os quantitativos definidos na planilha. Ressalta-se que os valores pagos correspondem aos serviços efetivamente realizados, evitando-se que a não realização das manutenções ainda incorram no atingimento das perspectivas de lucro pelas empresas. Nesse modelo, a gestão do contrato pode enfrentar certa dificuldade quando se depara com itens necessários à execução de determinados serviços, mas não disponíveis em planilha, demandando a produção de termos aditivos, não liberação da execução por parte da Fiscalização ou demora na finalização da demanda.

9.1.5. Os modelos que figuram nos itens 3 e 4 já se encontram experimentados na Superintendência Regional Sudeste II. No entanto, devido às peculiaridades de cada caso (abrangência por determinada Gerência Executiva ou polo) não se mostra viável a citação de valores para efeito comparativo.

9.1.6. Nos modelos de contratação de manutenção predial listados os serviços compreendem a reposição de peças e materiais por elementos novos, originais ou similares, bem como fornecimento de mão de obra especializada, equipamentos, ferramentas e assistência técnica objetivando o perfeito e ininterrupto funcionamento das instalações e dos equipamentos dos prédios de uso do Instituto.

## 10. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

10.1. Os serviços de manutenção predial preventiva/corretiva e eventual serão prestados nos imóveis da Gerência Executiva do INSS em Campos dos Goytacazes, Duque de Caxias, Niterói e respectivas unidades vinculadas, perfazendo-se área total de 53.562,05m<sup>2</sup>.

## 11. Estimativa do Valor da Contratação

11.1. O valor a ser estimado deverá atender ao Estudo Técnico DIMEA/CEPAI/CGEPI/DGPA, de 18 de setembro de 2019 (Contratos de Manutenção Predial no âmbito do INSS).

11.2. A estimativa dos preços se dará mediante regras e critérios para elaboração de orçamentos de referência do Decreto nº 7.983 /2013.

11.3. O valor mensal dos serviços de manutenção predial será calculado conforme modelo de contratação a ser definido pela Administração.

## 12. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

12.1. Optou-se pelo não parcelamento do objeto, pois:

- a. Poderia ocorrer perda de escala, tanto nas compras, quanto na execução dos serviços, podendo onerar o orçamento, além de dificuldade de gestão de vários contratos, que teriam o mesmo objeto, o que geraria custos adicionais.
- b. Diminuição da competição nas licitações por não permitir que empresas especializadas participem da licitação, com consequente aumento dos valores contratados.
- c. Não integração das partes da solução, com consequente não atendimento da necessidade que originou a contratação ou a necessidade de realizar nova contratação para integração das partes da solução.
- d. Contratações com poucos fornecedores, com consequente aumento dos valores contratados em comparação à compra conjunta da solução.

## 13. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

13.1. As soluções elencadas neste ETP são amplamente utilizadas pela Administração Pública. Ver pesquisas no portal Comprasnet ([www.comprasgovernamentais.gov.br](http://www.comprasgovernamentais.gov.br)) para obter licitações com objeto similar aos deste estudo.

## 14. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

14.1. Os serviços ora pretendidos são considerados essenciais e visam prover um ambiente de trabalho adequado, mantendo-se em pleno e ininterrupto funcionamento das unidades do INSS, motivo pelo qual se requer um planejamento de âmbito institucional que preveja a contratação, de forma contínua, de prestador especializado para a manutenção predial nos imóveis da Gerência Executiva do INSS em Campos dos Goytacazes, Duque de Caxias, Niterói e unidades vinculadas.

14.2. A contratação em comento faz parte do Plano de Ação Institucional que abrange o Plano Plurianual 2020-2023, nas dimensões “Modernização da Infraestrutura” e “Otimização dos Recursos”, de modo que é compatível com o planejamento existente.

## 15. Resultados Pretendidos

15.1. Diante da necessidade em se manter as unidades de uso do INSS em perfeito e ininterrupto funcionamento, não se vislumbra alternativa que não seja a contratação de empresa especializada, com emprego de mão de obra qualificada, materiais e todo o necessário para que esse serviço não sofra problema de continuidade, considerando que essas despesas operacionais são planejadas e consolidadas na proposta orçamentária.

## 16. Providências a serem Adotadas

16.1. O modelo de contratação, a ser definido pela Administração, terá sua viabilidade mensurada segundo os critérios de oportunidade e conveniência, bem como pela adequação às necessidades e peculiaridades dos imóveis das Unidades envolvidas.

16.2. As práticas de manutenção a serem adotadas no Termo de Referência deverão ser aplicadas em conjunto ao disposto no capítulo “Práticas de Manutenção”, Anexo 3, com exceção dos itens 2.6.1 a 2.6.10 da Portaria n.º 2.296/97, de 23 de julho de 1997 – Práticas de Projeto, Construção e Manutenção dos Edifícios Públicos Federais, do Ministério da Administração Federal e Reforma do Estado – MARE; NBR 5674 – Requisitos para o Sistema de Gestão de Manutenção, Norma Regulamentadora Nº 10 –NR 10 – Segurança em Instalações e Serviços em Eletricidade e outras Normas Regulamentadoras.

16.3. Os serviços de manutenção predial consistem em um conjunto de atividades que visam assegurar capacidade plena e condições de funcionamento contínuo, seguro e confiável de instalações, sistemas e equipamentos, preservando-lhes as características e o desempenho, inclusive atualização dos seus projetos.

16.4. Os serviços compreenderão o fornecimento de toda a mão de obra especializada, material, peças, equipamentos, ferramentas e assistência técnica necessários para o perfeito e ininterrupto funcionamento das instalações e equipamentos das edificações de uso do INSS administradas pelas Gerências Executivas em Campos dos Goytacazes, Duque de Caxias e Niterói.

16.5. Os serviços de manutenção predial, preventiva e corretiva, compreendem:

- a. Instalações civis (inclusive serviço de chaveiro, vidraceiro, marceneiro e reparos de pintura);
- b. Instalações de reparos piso elevado;
- c. Instalações elétricas, telefônicas e de lógica;
- d. Instalações de Prevenção contra Descargas Atmosféricas – SPDA;
- e. Instalações hidrossanitárias e de coleta de águas pluviais;
- f. Instalações e equipamentos de prevenção e combate a incêndio;
- g. Sistemas de Sinalização Visual;
- h. Sistemas de sonorização;
- i. Sistemas de automação;
- j. Rede de comunicação de dados;
- k. Rede de coleta de condensado proveniente das unidades evaporadoras de ar-condicionado;
- l. Reparos nas portas e portões eletrônicos, partes mecânicas, elétricas e eletrônicas;
- m. Sistema de cancelas controladoras de tráfego;
- n. Sistema de catracas de acesso;
- o. Instalação de forro e parede divisória (naval, vidro temperado e outras);
- p. Limpeza de caixas d'água e/ou reservatórios d'água, caso os contratos específicos de limpeza das unidades não contemplam esse serviço;
- q. Limpeza de fossas e caixas de gordura;
- r. Reparos nas peças e nas estruturas de acionamento das persianas;
- s. Instalação/fixação de equipamentos, tais como: antena de TV, acessórios de banheiro, quadro de aviso, bebedouros, fogões elétricos, negatoscópios, etc.;
- t. Sistemas de alarmes de pânico (médicos peritos) e auxílio (banheiros PNE), caso os contratos específicos de vigilância das unidades não contemplam esse serviço;
- u. Reparo nas estruturas metálicas quando necessário (totens, coberturas, esquadrias, grades, portões, etc.);
- v. Outras instalações e equipamentos existentes e/ou incorporados ao prédio (exceto brigadistas, sistema de ar-condicionado, elevadores e computadores, equipamentos de informática, mobiliário, bebedouros, portais de detecção de metais). As redes de alimentação e/ou drenagem dos sistemas retomencionados são objeto da prestação do presente Contrato e deverão ser mantidas, considerando-se os devidos entendimentos entre os diversos prestadores de serviço envolvidos na manutenção de cada um desses sistemas/equipamentos.

16.6. Os serviços de manutenção predial preventiva se referem ao conjunto de ações desenvolvidas sobre instalações, equipamentos ou sistemas com programação antecipada e efetuada dentro de determinada periodicidade através de inspeções sistemáticas, detecções e de medidas necessárias para evitar falhas, com o objetivo de mantê-los em estado de uso ou de operação para o qual foram especificados.

16.7. Os serviços de manutenção predial corretiva se referem ao conjunto de serviços mobilizados após ocorrência de defeitos ou falhas no funcionamento de instalações, equipamentos e sistemas, por falhas, desempenho insuficiente ou vencimento da vida útil de componentes, que resultem na recuperação do estado de uso, de operação ou para que o valor do patrimônio seja garantido. Neste item incluem-se os serviços necessários de recomposição de acabamentos ou de componentes afetados, conforme o existente.

16.8. Os serviços tidos como eventuais são aqueles não abarcados pela sistemática da manutenção preventiva/corretiva e que permitem pequenas intervenções nas edificações, sem que se configure incremento de valor ao imóvel por aumento de área ou alteração das funcionalidades básicas dos sistemas, seja por mecanismos de retrofit (modernização), mudança de tecnologia ou inovação. Os serviços eventuais deverão ser autorizados previamente pela Fiscalização que aprovará o cronograma de execução, bem como os custos necessários ao atendimento do serviço.

16.9. Os serviços serão prestados, conforme segue:

- a. as manutenções prediais preventivas deverão ser realizadas conforme a periodicidade estabelecida nas Rotinas Básicas de Manutenção (sendo parte integrante do Plano de Manutenção Predial), dentro do cronograma a ser definido entre CONTRATANTE e CONTRATADA (essa deverá apresentar sua proposta de Cronograma Mensal, que será submetida à

análise e aceitação por parte da CONTRATANTE), quando da contratação, para cada unidade predial do INSS;

b. as manutenções prediais corretivas consistirão no atendimento às solicitações do INSS, quantas vezes forem necessárias, sempre que houver paralisação nas instalações por dano em peça ou quando for detectada a necessidade de recuperação, substituição de peças ou para a correção de defeitos e/ou falhas detectados durante a manutenção preventiva ou que venham a prejudicar o funcionamento de quaisquer dos equipamentos ou partes.

16.10. O cronograma de execução dos serviços de manutenção preventiva deverá ser apresentado pela CONTRATADA mensalmente, de acordo com os critérios estabelecidos pela Administração.

16.11. Os prazos de início e conclusão do atendimento das ordens de execução de serviços de manutenção predial corretiva serão determinados pela classificação de prioridade pelo CONTRATANTE, segundo critérios técnicos, dentre os quais a urgência do atendimento, complexidade dos serviços, grau de risco às instalações, sistemas e equipamentos, e prejuízo à prestação do serviço público pelo CONTRATANTE.

16.12. Os serviços deverão ser prestados de acordo com a melhor técnica, obedecendo-se às normas técnicas vigentes (em especial, aquelas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT), de forma a permitir o perfeito funcionamento das instalações e equipamentos do CONTRATANTE.

16.13. As áreas e terrenos públicos relativos aos imóveis do CONTRATANTE, assim considerados os terrenos, calçadas e passeios, constituem objeto do futuro contrato.

## 17. Possíveis Impactos Ambientais

### 17.1. DOS CRITÉRIOS AMBIENTAIS

17.1.1. Administração privilegiará, na presente contratação, a adoção, por parte da contratada, de boas práticas de otimização de recursos, redução de desperdícios e menor poluição.

17.1.2. Os critérios adotados de sustentabilidade socioambientais contidos na Instrução Normativa MPOG nº 01/2010 e no Guia Nacional de Licitações Sustentáveis não contemplam itens específicos para os serviços a serem contratados porém, mesmo não sendo objeto de utilização direta, o Edital deverá contemplar que a empresa deva seguir os seguintes preceitos, quando cabível:

- a. utilização de produtos de limpeza e conservação de superfícies e objetos inanimados que obedeçam às classificações e especificações determinadas pela ANVISA;
- b. observância da Resolução CONANA nº 20, de 7 de dezembro de 1994, quanto aos equipamentos energéticos que gerem ruído no seu funcionamento;
- c. fornecimento aos empregados dos equipamentos de segurança que se fizerem necessários para a execução dos serviços, adequado às orientações do INMETRO, em especial às Portarias nº 229, de 17 de agosto de 2008, nº 371, de 29 de dezembro de 2009, nº 388, de 24 de julho de 2012,nº 615, de 12 de novembro de 2012;
- d. realização de programa interno de treinamento de seus empregados, nos três primeiros meses de execução contratual, para redução de consumo de energia elétrica, de consumo de água e redução de produção de resíduos sólidos, observadas as normas ambientais vigentes;
- e. separação dos resíduos recicláveis descartados pelos órgãos e entidades da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, na fonte geradora, e a sua destinação às associações e cooperativas dos catadores de materiais recicláveis, que será procedida pela coleta seletiva do papel para reciclagem, quando couber, nos termos da IN/MARE nº 6, de 03 de novembro de 1995 e do Decreto nº 5.940, de 25 de outubro de 2006;
- f. utilização de aparelhos que possuam “Selo Ruído”, indicativo do respectivo nível de potência sonora, nos termos da Resolução CONANA nº 20, de 07/12/94 e da Portaria/INMETRO/ nº 388, de 06 de agosto de 2013, e legislação correlata;
- g. utilização de equipamentos elétricos detentores de Etiqueta Nacional de Conservação de Energia – ENCE, enquadrados na classe de maior eficiência, nos termos das Portarias publicadas pelo INMETRO;
- h. providenciar o recolhimento e o adequado descarte dos produtos originários da contratação, recolhendo-os ao sistema de coleta montado pelo respectivo fabricante, distribuidor, importador, comerciante ou revendedor, com finalidade de sua destinação final ambientalmente adequada;

- i. treinar e capacitar periodicamente os empregados em boas práticas de redução de desperdícios e poluição;
- j. desenvolver ou adotar manuais de procedimentos de descarte de materiais potencialmente poluidores, dentre os quais pilhas e baterias que contenham em suas composições chumbo, cádmio, mercúrio e seus compostos, devendo ser recolhidos e encaminhados aos estabelecimentos que as comercializam ou à rede de assistência técnica autorizada pelas respectivas indústrias, para repasse aos fabricantes e/ou importadores;
- k. observar os termos do Decreto nº 2.783, de 1998 e Resolução CONAMA nº 267, de 14/11/2000, que veda a utilização, na execução dos serviços, de qualquer das substâncias que destroem a Camada de Ozônio – SDO abrangidas pelo Protocolo de Montreal, notadamente CFCs, Halons, CTC e tricloroetano ou de qualquer produto ou equipamento que as contenha ou delas faça uso, à exceção dos usos essenciais permitidos pelo Protocolo de Montreal, conforme artigo 1º, parágrafo único, do Decreto nº 2.783, de 1998, e artigo 4º da Resolução CONAMA nº 267, de 14/11/2000.

## 18. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

### 18.1. Justificativa da Viabilidade

18.1.1. O modelo de contratação, a ser definido pela Administração, terá sua viabilidade mensurada segundo os critérios de oportunidade e conveniência, bem como pela adequação às necessidades e peculiaridades dos imóveis das Unidades envolvidas. Licitações promovidas pela Superintendência Regional Sudeste II e Gerências Executivas vinculadas, em anos anteriores, permitiram a extração qualitativa no que diz respeito ao andamento dos contratos, bem como as dificuldades enfrentadas nos diferentes modelos. Constata-se que não há, ainda, o modelo ideal de contratação, recaindo a definição à Administração, conforme melhor entendimento e adequação.

## 19. Responsáveis

**BIANCA MARIA COSTA ARAÚJO**

Analista do Seguro Social

**DANIEL COUTO BICAS**

Analista do Seguro Social

**RODRIGO DURAES DE VASCONCELLOS**

Analista do Seguro Social - Eng. de Telecomunicações

**VANESSA CARVALHO RODRIGUES**

Analista do Seguro Social- Engenheira Civil

**MICHELE LEAL MORAIS**

Técnico do Seguro Social