



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MJSP – POLÍCIA FEDERAL
GRUPO TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES – GTED/SELOG/SR/PF/RS

APÊNDICE IX
SOFTWARE DE GERENCIAMENTO E CONTROLE DA MANUTENÇÃO

1. OBJETIVO

Este apêndice tem como objetivo apresentar a ferramenta de gerenciamento e controle de manutenção predial que será utilizada pela empresa contratada no âmbito da execução dos serviços. Trata-se de uma solução em nuvem, que permite o monitoramento e a gestão de todas as atividades de manutenção realizadas, garantindo agilidade, transparência e rastreabilidade.

A ferramenta (HEFX - <https://hefx.com.br/>) é amplamente adotada pelo órgão em âmbito nacional, proporcionando uniformidade e integração nas operações de manutenção em diversas localidades. Sua utilização possibilita o acompanhamento detalhado de cada tarefa executada, com registros completos das intervenções, materiais utilizados, prazos e custos, oferecendo uma visão clara e precisa sobre o desempenho da manutenção predial.

Por meio dessa plataforma, o órgão e a contratada poderão compartilhar informações, otimizar processos e garantir a conformidade com os requisitos estabelecidos no contrato, contribuindo para a manutenção de altos padrões de qualidade e eficiência nos serviços prestados.

2. APRESENTAÇÃO DA FERRAMENTA

A ferramenta de gerenciamento e controle de manutenção predial é uma solução em nuvem projetada para gerenciar os ativos e os processos de manutenção em ambientes corporativos. Seu desenvolvimento atende às necessidades de organizações que buscam eficiência na gestão de seus ativos prediais, cumprindo também os requisitos da ISO 55000, que regula a gestão de ativos.

- **Gestão dos Ativos Prediais:** A ferramenta permite o controle detalhado sobre todos os ativos do ambiente corporativo. Ela oferece recursos para o mapeamento desses ativos, acompanhando sua criticidade, alocação, riscos e status das intervenções programadas, facilitando a gestão das instalações.
- **Gestão da Programação de Manutenção:** A plataforma oferece visibilidade sobre a programação de manutenção predial, com indicadores que detalham o planejamento das intervenções, atividades preventivas, calibrações e custos. O sistema permite o controle sobre os custos de materiais, serviços de terceiros e mão de obra, fornecendo informações relevantes para otimizar os recursos e a execução das atividades de manutenção.
- **Gestão de Custos de Manutenção:** A ferramenta possibilita o acompanhamento detalhado dos custos de manutenção predial, permitindo a comparação entre valores previstos e realizados. Os custos podem ser segregados por tipo de atividade e pela estrutura organizacional, oferecendo dados para a tomada de decisões sobre o planejamento e a execução dos serviços de manutenção.
- **Planejamento e Gestão de Ordens de Serviço (OS):** A plataforma permite o planejamento e o agrupamento de ordens de serviço (OS) em cronogramas específicos, adaptáveis às rotinas diárias e às demandas de manutenção dos diversos ambientes. A ferramenta apresenta painéis de gestão que mostram a assertividade dos planejamentos, permitindo uma análise detalhada dos resultados das atividades realizadas.
- **Acompanhamento da Equipe Técnica:** A integração com os processos de RH possibilita o acompanhamento do dimensionamento e da efetividade da equipe técnica, permitindo avaliar o nível de aderência do time às demandas semanais. Isso facilita o gerenciamento da força de trabalho e a otimização de recursos conforme as necessidades da manutenção.
- **Integração com Sistemas de Gestão Empresarial (ERP):** A ferramenta é compatível com diversos sistemas de gestão empresarial (ERP), o que facilita a integração dos dados da manutenção com os processos administrativos da organização. Entre as funcionalidades integradas estão o controle de materiais, movimentações de almoxarifado, requisições e devoluções de materiais, além do apontamento de custos e a gestão de recursos humanos.
- **Aplicativo Móvel:** A plataforma conta com o aplicativo móvel, que permite realizar requisições de serviço, abrir ordens digitais, registrar necessidades, notas e impedimentos, além de tirar fotos online. O aplicativo também possibilita a abertura de chamados emergenciais, o fechamento de atendimentos e o acompanhamento da agenda de trabalho. Ele funciona de forma offline, garantindo operação mesmo em locais com cobertura limitada de internet.
- **Gestão de Almoxarifado de Manutenção:** A solução oferece uma gestão integrada e eficiente do almoxarifado de manutenção, permitindo controlar os materiais e insumos utilizados nas atividades de manutenção predial, com integração direta aos processos de requisição e devolução de materiais, bem como às ordens de serviço.
- **Inspecção e Gestão de Documentos:** A plataforma inclui funcionalidades para a realização de inspeções automáticas e check-list, proporcionando uma abordagem estruturada para a verificação de ativos e condições das instalações. Além disso, a gestão de documentos na nuvem permite o armazenamento e controle da validade de documentos essenciais, como manuais, contratos e relatórios, garantindo fácil acesso e atualização das informações.

3. USO DA FERRAMENTA

- **Cadastro de Ativos**
 - Para o funcionamento da ferramenta será necessário o cadastro prévio de todos os ativos da Contratante, tarefa esta que caberá à Contratada durante o primeiro mês de contrato, devendo ser empregada a equipe fixa do contrato para a realização desta tarefa.
 - O cadastro em si envolve o mapeamento de todas as edificações, suas salas, seus equipamentos de ar-condicionado, nobreaks, geradores, transformadores, quadros de distribuição e gerais, chillers, motores, bombas etc.
- **Licenças de Uso**
 - A Contratante disponibilizará as licenças necessárias para o uso da ferramenta.
 - Todavia, por se tratar de um contrato administrativo com uma empresa privada, está sujeito a questões quanto à troca da ferramenta ou de não-renovação de contrato, por exemplo. Nesta hipótese, a Contratada fica obrigada a fornecer à Contratante outra solução de gerenciamento e controle da manutenção predial, que mantenha no mínimo as características apontadas neste anexo.