



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. ANÁLISE DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Trata-se de necessidade de contratação de serviços de manutenção preventiva mensal e corretiva de condicionadores de ar, incluindo o fornecimento de partes e peças indispensáveis para o seu perfeito funcionamento.

Os serviços de manutenção, realizados por empresa qualificada, é primordial para assegurar o funcionamento satisfatório, regular e eficiente dos equipamentos.

A presente contratação tem por objetivo evitar a descontinuidade da prestação dos serviços de manutenção de equipamentos, uma vez que os atuais contratos nº091/2015, terá sua vigência expirada em 31//05/2020 e nº 262/2016 terá sua vigência expirada em 18/12/2020.

1.1 Identificação e definição dos requisitos a serem atendidos pela Contratação:

A falta de manutenção adequada, além do prejuízo sistemático pela diminuição da vida útil dos seus equipamentos, pode ocasionar:

- Desvalorização patrimonial,
- Intermitência de funcionamento,
- Paralisação operacional.

Situações que obrigariam o TJSP a se encaminhar por soluções reparadoras mais complexas e caras como reformas e/ou novas instalações, comumente mais onerosas para o erário.

Há ainda que se considerar o impacto relativo do ponto de vista sustentável, pelo qual há que prevalecer:

- Opção pelo mínimo descarte de partes e peças,
- Diminuição de novas aquisições,
- Diminuição de geração de resíduos contaminantes e de difícil decomposição.



A contratação dos serviços continuados de manutenção preventiva e corretiva de equipamentos prediais é fundamental para o pleno atendimento das áreas mormente denominadas de atividade fim, pois promovem segurança e conforto dos usuários fixos e flutuantes e melhor atendimento jurisdicional uma vez que evita interrupções inoportunas de expedientes por falhas técnicas em sistemas de uma forma geral, tais como:

- Quedas de fornecimento de energia elétrica,
- Vazamentos e inundações,
- Paralisação de elevadores,
- Paralisação de funcionamento de sistemas de ar condicionado ou aparelhos,
- A queda da comunicabilidade por paralisação de funcionamento de PABXs.

Circunstâncias que podem ocasionar o fechamento de unidade e até mesmo suspensão de expediente, causando transtornos aos jurisdicionados.

Dentre todos os equipamentos mantidos não há registro de pedidos de reforma ou substituição no último ano, o que reforça a hipótese de que a manutenção na forma como contratada tem garantido alta expectativa operacional e desempenho.

Não há, inclusive, registros de atendimento jurisdicional interrompido por falhas em equipamentos prediais que sejam atendidos por contratação.

Quando de eventual ocorrência o que temos é a rápida solução dos casos, tendo em vista os prazos estabelecidos nas contratações vigentes para as manutenções corretivas.

Em geral o mercado de negócios relacionados à manutenção é bem servido de opções, proporcionando livre concorrência e o índice de abandono contratual ou falências tem sido próximo de zero.

Os equipamentos instalados nos prédios do TJSP, sejam próprios ou locados, possuem idades de operação e condições de conservação variadas, resultando em demandas diferenciadas de manutenção corretiva.

Os equipamentos de uma forma geral necessitam de manutenção preventiva e corretiva para atendimento de requisitos estabelecidos por normas legais ou técnicas, dependendo do tipo e serventia.

Ademais, a opção por manutenções preventivas periódicas e regulares é a garantia de ampliação de suas funcionalidade e longevidade técnica.

A não contratação das manutenções ora pretendidas deixaria as unidades prediais em situação aumentada de risco de sinistralidade em diversos níveis de periculosidade e também sujeitas a multas em esferas municipais, estaduais e federais.

1.2 Estimativa de custos:

Caberá à SAAB 7.2 a apuração dos preços de mercado.

1.3 Solução técnica e economicamente mais vantajosa dentre as avaliadas:

- **Requisito Legais/Normativos:** Portaria nº 3.523/1998 do Ministério da Saúde a determinar que todo estabelecimento que possua sistema de climatização deve realizar a manutenção preventiva e corretiva a fim de que os equipamentos estejam em condições adequadas de limpeza, conservação, operação e controle, visando a prevenção de riscos à saúde dos ocupantes dos ambientes atendidos pelo sistema, sendo que o não cumprimento desse regulamento técnico configura infração sanitária, ficando os responsáveis (proprietário ou locatário) sujeitos às penalidades previstas na Lei n.º 6.437, de 20/10/1997 (Legislação Sanitária Federal), sem prejuízo de outras penalidades previstas em legislação específica;

- **Requisito Técnico:** a manutenção realizada por empresa qualificada é imprescindível para assegurar o funcionamento satisfatório, regular e eficiente dos equipamentos, proporcionando maior vida útil, rapidez e confiabilidade nos reparos e menor custo final de manutenção.



2. PLANO DE SUSTENTAÇÃO DO CONTRATO

2.1 Recursos materiais e humanos necessários à execução do objeto que está sendo contratado

A empresa prestadora de serviços de manutenção dos equipamentos deverá fornecer as equipes e suas lideranças para realização das tarefas ou serviços contratados devendo designar um preposto para tratar das questões contratuais perante a Contratante.

Demandas eventuais para a realização das atividades durante a vigência serão providas ou solucionadas pelo fiscal administrativo e pelo gestor do contrato a serem designados conforme conveniência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

2.2 Planejamento das atividades de transição e encerramento dos contratos

Vigentes:

No caso de continuidade de prestação de serviços, a transição somente ocorrerá após o término das vigências dos referidos contratos, nos termos da Lei Federal nº 8666/93, ressalvadas as hipóteses de rescisão contratual antecipada a critério da administração, por inexecução do contrato e demais previstas em lei, conforme conveniência da Administração.

2.3 Identificação de elementos necessários à continuidade das atividades em eventual interrupção contratual

Devem ser seguidas as instruções previstas nos artigos 78 a 91 do Provimento CSM nº 2138/2013, bem como da Lei Federal nº 8.666/93, artigo 24, inciso IV:

Art. 24. É dispensável a licitação: ([Vide Lei nº 12.188, de 2.010](#)) [Vigência](#) [...]

IV - nos casos de emergência ou de calamidade pública, quando caracterizada urgência de atendimento de situação que possa ocasionar prejuízo ou comprometer a segurança de pessoas, obras, serviços, equipamentos e outros bens, públicos ou particulares, e somente para os bens necessários ao atendimento da situação emergencial ou calamitosa e para as parcelas de obras e serviços que possam ser concluídas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias consecutivos e ininterruptos, contados da ocorrência da emergência ou calamidade, vedada a prorrogação dos respectivos contratos;



2.4 Planejamento e estratégia de independência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em relação à contratada

Nos termos do anexo I, que instrui o presente processo licitatório o contrato firmado será de terceirização de mão de obra, sem qualquer vínculo empregatício com este Tribunal de Justiça, nos termos da legislação federal trabalhista e de terceirização de mão de obra.

Ainda nos termos do referido anexo e do rigor a ser seguido na confecção do contrato formal entre a terceirizada e este Tribunal de Justiça, serão elaboradas especificações, conforme padrões de mercado, que possibilitem a realização de nova licitação, com ampla concorrência no certame e que possibilitem resguardar a Administração em caso de possível rescisão, na forma e consequências previstas nos artigos 78 a 80 da Lei Federal nº 8.666/93, em sua redação atual, sem prejuízo da aplicação das penalidades a que aludem os artigos 86 a 88, do citado diploma legal, e no artigo 7º da Lei 10.520/2002.

3. ESTRATÉGIA DA CONTRATAÇÃO:

3.1 A natureza do objeto com a indicação dos elementos necessários para caracterizar o bem e/ou serviço a ser contratado:

Contratação de serviço de manutenção preventiva mensal e corretiva para **Aparelhos de Ar Condicionado tipo “Janela”** e respectivas instalações, doravante denominados *EQUIPAMENTO*, incluindo fornecimento e substituição de partes e peças.

3.2 Justificativa do parcelamento do objeto com a demonstração da viabilidade ou não da divisão:

- **Aglutinação do Objeto** (partes e peças): A contratação de manutenção integral de aparelhos de ar condicionado, com fornecimento de partes e peças, justifica-se pela inviabilidade em manter-se estoque de peças, para pronta substituição, de maneira a atender todas as demandas, uma vez que há uma grande

variedade de peças, bem como diversidade de marcas de equipamentos instalados nos prédios desta Corte.

A aquisição independente das peças, à medida que ocorram os defeitos, também é inviável em virtude do tempo de trâmite desde a detecção do defeito até a concretização da compra, que manteria o equipamento parado muito tempo.

Em suma, se compararmos os contratos de manutenção com peças inclusas e os que contemplam somente serviços, entendemos que será mais viável técnica e economicamente o primeiro caso, considerando todos os custos decorrentes dos trâmites para coleta de orçamentos, gastos com deslocamento de pessoal para verificação da ocorrência, além do preço das peças, em si, e o prejuízo jurisdicional dos equipamentos parados.

- **Aglutinação de várias Comarcas/Prédios em único lote:** O critério adotado para a composição das licitações de manutenção de equipamentos respeitará a divisão do Estado de São Paulo em RAJ - Regiões Administrativas Judiciárias, Resolução 560/12 - CSM, criadas com o objetivo de melhorar a estrutura de organização judiciária e a racionalização dos recursos públicos, em função da extensão territorial do Estado.

Com base neste princípio, visamos alcançar eficiência administrativa, redução de gastos processuais, padronização de procedimentos e melhoria da fiscalização na execução dos Contratos, pela possibilidade de indicação de cada Coordenador de RAJ como Fiscal Administrativo.

Para tanto, os atuais Contratos serão aglutinados de acordo com os vencimentos das vigências formando um lote único, até a completa aglutinação.

Quanto à 4ª RAJ:

Tendo em vista ser esta a Região Administrativa com o maior número de Comarcas e prédios: 60 Comarcas e 108 prédios, que resulta em maior extensão territorial, em torno de 405 funcionários, o critério adotado consiste na aglutinação da região em dois lotes respeitando a proximidade entre as Comarcas segundo a Circunscrição Judiciária, resguardando a viabilidade operacional, a eficiência administrativa e a possibilidade de participação de maior número de licitantes.

Assim, teremos a seguinte composição:

- **Lote 1** - formado pelas seguintes Circunscrições: 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 50ª e 54ª, composta pelas Comarcas: Águas de Lindoia, Amparo, Artur Nogueira, Atibaia,



Bragança Paulista, Caieiras, Cajamar, Campinas, Campo Limpo Paulista, Conchal, Cosmópolis, Francisco Morato, Franco da Rocha, Itapira, Itatiba, Itupeva, Jaguariuna, Jarinu, Jundiaí, Louveira, Mogi Guaçu, Mogi Mirim, Nazaré Paulista, Paulínia, Pedreira, Pinhalzinho, Piracaia, Serra Negra, Socorro, Várzea Paulista, Valinhos, Vila Mimosa e Vinhedo.

- **Lote 2** - formado pelas seguintes Circunscrições: 9ª, 10ª, 11ª, 34ª e 53ª, composta pelas Comarcas: Aguaí, Americana, Araras, Brotas, Capivari, Cerquillo, Cordeirópolis, Espírito Santo do Pinhal, Hortolândia, Itirapina, Laranjal Paulista, Leme, Limeira, Monte Mor, Nova Odessa, Piracicaba, Pirassununga, Porto Ferreira, Rio Claro, Rio das Pedras, Santa Rita do Passa Quatro, São João da Boa Vista, São Pedro, Santa Bárbara D'Oeste Sumaré, Tiete, Vargem Grande do Sul.

3.3 Justificativa da escolha do critério de adjudicação do objeto, a uma ou várias empresas, se por itens ou por grupo de itens:

- **Viabilidade de Aglutinação para lote único** A Aglutinação no mesmo lote mostra mais vantajosa para a administração, uma vez que possibilita a redução dos custos de implantação do contrato pela empresa, diante do compartilhamento de estrutura funcional, equipamentos e equipe operacional para a prestação de serviços, resultando na oferta de menores preços nos certames. Além disso, com a aglutinação, teremos uma redução considerável dos custos com licitações.

Considerando que os contratos de manutenção de mesmo objeto da 1ª Região Administrativa (capital) não permitem aglutinação no momento, em razão das atuais vigências e da proximidade do término do atual contrato, o pedido seguirá apenas para o prédio do Foro Regional de Santana e Foro Regional de Santo Amaro, para que não ocorra a descontinuidade dos serviços.

	UNIDADE	CONTRATO	PERÍODO DO CONTRATO	DATA INICIAL DO CONTRATO AGLUTINADO
1	FORO REGIONAL SANTANA	091/15	01/06/2015 A 31/05/2020	01/06/2020
2	FORO REGIONAL SANTANA	262/16	19/12/2016 A 18/12/2020	19/12/2020



3	FORO REGIONAL DE SANTO AMARO	262/16	19/12/2016 A 18/12/2020	19/12/2020
---	---	---------------	------------------------------------	-------------------

3.4 Justificativa da escolha da modalidade e do tipo de licitação:

Considerando a pluralidade de empresas prestadoras de serviços voltados à manutenção preventiva e corretiva de equipamentos prediais e como forma de garantir isonomia e melhor concorrência pretende-se a realização de pregão eletrônico.

3.5 Justificativa da vigência com a indicação do prazo de garantia dos bens e/ou da prestação dos serviços contratados:

Contratação por 24 meses. Justifica-se pelo princípio da economia de escala, presumindo que a empresa ao prestar serviços de maior vulto tem maiores possibilidades de diminuir o preço com a expectativa de retorno de investimento em longo prazo diluindo seus custos fixos.

3.6 Integrantes da Equipe de Gestão da Contratação:

Setor de Planejamento da contratação: SAAB 2.2.1 – Serviço de Contratos de Manutenção de Equipamentos Prediais

Unidade de atendimento: Prédio da Consolação - Escola Paulista da Magistratura

Secretaria Responsável: Secretaria de Administração e Abastecimento

Gestor designado: Renata Gomes de Lima

Responsável Técnico: Eliseu Saturnino da Silva

Fiscal administrativo: Anna Maria das Neves

Equipe de planejamento da contratação:

Coordenadora - SAAB 2.2: Andrea Miyuki Noel

Supervisora - SAAB 2.2.1: Renata Gomes de Lima

Supervisor - SAAB 1.2.2: Eliseu Saturnino da Silva

4. ANÁLISE DE RISCOS

Seguem uma análise sobre os possíveis riscos inerentes à contratação pretendida, bem como a mensuração de ocorrência e dos danos potenciais relacionados a cada risco, as ações previstas para reduzir ou eliminar as chances de ocorrência dos eventos relacionados aos riscos e ações de contingência a serem adotadas caso os eventos correspondentes aos riscos se concretizem:

4.1 Identificação dos principais riscos que possam comprometer o sucesso da contratação ou que emergirão caso ela não seja realizada.

- Risco 1 - Certame sem participantes;
- Risco 2 - Impugnações sobre o edital;
- Risco 3 - Termo de referência em desacordo com a prática do mercado;
- Risco 4 - Valor estipulado em edital em desacordo com o praticado no mercado;
- Risco 5 - Aplicação de técnicas de trabalho inadequadas;
- Risco 6 - Uso irregular da verba de adiantamento/distribuição;
- Risco 7 - Falta de padronização de procedimentos e de materiais;
- Risco 8 - Falta de ferramentas para gerenciamento dos contratos;
- Risco 9 - Falta de mão de obra; e
- Risco 10 - Deterioração dos equipamentos.

4.2 Mensuração das probabilidades de ocorrência e dos danos potenciais relacionados a cada risco identificado

- Risco 1: Probabilidade média, tendo em vista que há um certo número de empresas no mercado que podem fornecer os serviços pretendidos;
- Riscos 2 e 3: Probabilidade baixa, porque a Especificação Técnica e o Termo de Referência já foram amplamente analisados, inclusive pela área técnica, o objeto pretendido é matéria de licitação há tempos, foi devidamente pesquisado e tomadas providências para garantir a ampla competição de todos os interessados;



- Risco 4: Probabilidade baixa, pois a pesquisa de mercado foi devidamente procedida pelo setor responsável;
- Riscos 5 e 7: Probabilidade média, porém, pretende-se a fiscalização ostensiva da execução dos serviços, pelos Fiscais de Contrato; e
- Riscos 6, 8, 9 e 10: Probabilidade média, sendo que poderão ocorrer em caso de rescisão contratual.

4.3 Definição das ações previstas para reduzir ou eliminar as chances de ocorrência dos eventos relacionados aos riscos.

- Elaborar termo de referência de acordo com informações técnicas de serviços disponíveis atualmente no mercado e que se moldem ao esperado para a presente contratação.

4.4 Definição das ações de contingência a serem adotadas caso os eventos correspondentes aos riscos se concretizem.

- Realização de um novo certame.

4.5 Definição dos Responsáveis pelas ações de prevenção dos riscos e pelos procedimentos de contingência

- Risco 1: Setor de Planejamento da Contratação;
- Riscos 2 e 3: Setor de Planejamento da Contratação;
- Risco 4: Setor de Planejamento da Contratação e de Pesquisa de Preços; e
- Riscos 5 ao 10: Fiscal do Contrato e Gestor.

São Paulo, 13 de janeiro de 2.020.

RENATA GOMES DE LIMA

Supervisora de Serviço

Gestora de Contrato