GOVERNO DO ESTADO
RIO DE JANEIRO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
CEHAB - RJ

TERMO DE REFERÊNCIA

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS CONTÍNUOS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA PREDIAL, COM ADEQUAÇÕES E MODERNIZAÇÕES, QUANDO NECESSÁRIO, DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS GERIDOS PELA COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO DO RIO DE JANEIRO DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES DO TERMO DE REFERÊNCIA E SEUS ANEXOS.

1. INTRODUÇÃO

1.1. Atendimento às condicionantes do Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro – TCE-RJ

O presente instrumento foi elaborado em conformidade com o novo Estudo Técnico Preliminar desenvolvido pela Equipe Técnica desta CEHAB/RJ que foi feito com o objetivo de atender as condicionantes estabelecidas pelo TCE-RJ a partir da análise do Procedimento Licitatório 001/2025 que deu origem inicialmente a este objeto, mas que foi revogado em função da necessidade da realização de ajustes para atender às condicionantes impostas.

Este item tem como foco demonstrar de forma preliminar o atendimento às determinações da Corte de Contas e detalhar de forma transparente os ajustes que foram feitos para que o presente documento e todos os demais anexos do Edital estejam em conformidade com a decisão proferida nos autos.

Para melhor organização, iremos citar em sequência o número do processo TCE-RJ e abaixo deste os itens que foram objeto de voto para comunicação e determinações, apresentando para cada um destes os comentários e explicações que comprovam seu atendimento:

Processo TCE-RJ Nº 110.411-4/25:

1) *previsão, como requisito de qualificação técnica, de comprovação de prévia execução de serviços similares ao objeto da licitação pelo prazo mínimo de 2 (dois) anos.*

COMENTÁRIO: Para este item, fizemos o ajuste no instrumento convocatório e neste Termo de Referência para limitar à exigência ao prazo contratual, portanto, 1 ano. ***ATENDIDO***.

Processo TCE-RJ Nº 110.453-2/25

2) *Indeterminação do objeto, decorrente da ausência de delimitação prévia dos imóveis que poderão demandar os serviços;*

COMENTÁRIO: Para este item, fizemos o ajuste no objeto para que fique mais claro que o objeto é atendimento aos conjuntos habitacionais. No Termo de Referência também citamos de forma explícita que a listagem dos imóveis que compõem o objeto são os conjuntos habitacionais relacionados no Estudo de Demanda.

Inserimos no detalhamento do objeto deste Termo de Referência a definição do rol dos imóveis, evitando riscos de que pareça indeterminado, senão vejamos o que consta do item 2 deste instrumento:

> *Fica estabelecido que a relação de imóveis obtida no levantamento de demanda – Anexo XVI representam a listagem dos imóveis que serão objeto de atuação do presente projeto, todavia os valores ali representados em cada unidade são meramente referenciais para fins de estabelecimento do montante estimado deste objeto, e não constituem limitador para o custeio em relação a cada uma das localidades, tendo em vista que as características do objeto e a dinâmica das ações de manutenção e adequação que se caracterizam pela provável variação da aplicação dos investimentos em função das prioridades governamentais, fatores*

sazonais e outros, que determinam a aplicação maior de recursos em determinada localidade em um período e menos em outro.

Vale ressaltar que a listagem do estudo de demanda não é um referencial de preço e custo como foi devidamente descrito no Estudo Técnico Preliminar. Este papel compete ao orçamento estimado, Anexo XVII – Memória de Cálculo.

ATENDIDO.

3) Incompatibilidade do objeto licitado com o SRP, uma vez que a previsão de serviços de engenharia com elevada complexidade técnica, como reforço estrutural e diagnóstico de patologias, exigiria soluções customizadas que não se enquadrariam na sistemática de licitação escolhida, voltada a serviços padronizados e de baixa complexidade

COMENTÁRIO: Inicialmente destacamos que para atendimento a este item, incluímos no texto do detalhamento do objeto (item 2 deste TR), o seguinte:

As ações a serem executadas no presente instrumento compreendem a manutenção dos imóveis conforme as suas características, vedada a execução de coisa nova, a construção de novas unidades e outras ações que não se caracterizem como serviços comuns de engenharia, não obstante os itens da tabela referencial a serem executados, a fiscalização deverá atuar no controle para que a sua finalidade seja sempre alinhada a este parâmetro.

Quanto ao questionamento abordado no processo TCE citado, cabem ainda os seguintes esclarecimentos, já prestados para a Corte de Contas, mas que agora se justificam para as empresas interessadas no certame:

...fizemos uma pesquisa textual no Termo de Referência para a utilização da expressão Reforço Estrutural, tendo encontrado apenas duas citações deste termo, conforme print a seguir:

epoxídica; Remover todo o concreto desagregado;
Oxidação com comprometimento das armaduras: A metodologia será a mesma anteri
barra comprometida pela corrosão.

reforço estrutural 1/2

Estruturas as metálicas
Deslocamentos Excessivos:
Deslocamentos dos componentes da estrutura fora do padrão normal deverão ser observados para verificação e acompanhamento adequado. Um parecer técnico, do autor do projeto, será importante para determinar a necessidade de instalação de instrumentos de medida e avaliação estrutural.

Falhas na Pintura:
As falhas ou manchas na pintura da estrutura deverão ser recuperadas de conformidade com os procedimentos originais e recomendações dos fabricantes.
Deverão ser pesquisadas as causas dos aparecimentos das falhas e manchas, a fim de evitar a sua reincidência, de preferência, a interpretação das anomalias deverá ser realizada através de parecer técnico do autor do projeto.

Parafusos Frouxos:
A existência de parafusos frouxos indica uma estrutura com movimentação atípica, não prevista no projeto de início, os parafusos deverão ser novamente apertados. Os afrouxamentos constantes de um mesmo parafuso justificam uma avaliação e eventual reforço estrutural, pois tal comportamento poderá levar a estrutura à ruína por fadiga do material.

Pontos de Corrosão:
Será realizada a limpeza da área afetada, que poderá ser manual, através de escovas de aço, ou mecânica, através de esmeril ou jateamento com areia ou grimalha. Após a limpeza deverá ser medida a espessura da chapa na região afetada para avaliação das condições de segurança e da necessidade de reforço da estrutura. A recomposição da pintura através de procedimentos análogos ao da aplicação original e recomendações dos fabricantes serão executadas após a avaliação e eventual reforço estrutural.

Conforme se pode comprovar pela colagem acima, há apenas 2 citações a este tipo de serviço, ambas relacionadas à ações que certamente são bastante simplificadas, uma delas, relativa a "parafusos frouxos" que demandam a sua substituição, ação típica de manutenção preventiva e outra relacionada à tratamento de corrosão, também relacionada à "recomposição da pintura", que só será feita após uma avaliação de necessidade de eventual reforço estrutural. O segundo item, portanto, não guarda qualquer relação com ações de reforço

estrutural relacionada a engenharia especial.
Por outro lado, compulsando os itens da planilha de custo estimativo da licitação, obtida para fins de definição dos serviços que serão executados para atendimento aos objetivos deste projeto, quando se trata dos serviços de recomposição estrutural, estes se encontram no grupo do item 3, cujo título é "TRATAMENTO SUPERFICIAL DE ELEMENTOS EM CONCRETO".

3.1		TRATAMENTO SUPERFICIAL DE ELEMENTOS EM CONCRETO					R$ 46.230.025,69
3.1.1	05.058.0020-A	LONA DE POLIETILENO(LONA TERREIRO)COM ESPESSURA DE 0,20MM PARA IMPERMEABILIZACAO DE SOLO,MEDIDA PELA A	M2	1.226,80	R$ 1,57	R$	1.931,29
3.1.2	05.105.0122-R	LANÇAMENTO DE CONCRETO COM NIVELAMENTO A LASER	M3	527,00	R$ 17,81	R$	9.385,87
3.1.3	06.001.0271-A	ASSENTAMENTO DE TUBO DE PVC ROSQUEAVEL,EXCLUSIVE FORNECIMENTO DESTE,INCLUSIVE MONTAGEM DAS CONEXOE	M	424,00	R$ 1,56	R$	661,44
3.1.4	06.016.0009-A	TAMPAO COMPLETO DE FERRO FUNDIDO,PARA CAIXA DE INSPECAO OU SEMELHANTE,COM 32KG(T-33),CARGA MINIMA PA	UN	3.795,10	R$ 174,27	R$	661.386,71
3.1.5	06.271.0051-A	TUBO DE PVC RIGIDO,ROSQUEAVEL,PARA AGUA FRIA,COM DIAMETRO DE3/4".FORNECIMENTO	M	424,00	R$ 12,09	R$	5.126,16
3.1.6	07.150.0910-R	REVESTIMENTO DE INIBIDOR DE CORROSÃO, A BASE DE RESINA CIMENTICIA POLIMERICA - ESP. 1,0MM. FORN. E APLIC.	M2	80.128,28	R$ 54,62	R$	4.376.784,09
3.1.7	07.150.0915-R	ARGAMASSA POLIMERICA PARA AUXILIAR NA ADERENCIA DE ARGAMASSAS CIMENTICIAS - ESP. 1,5MM. FORN. E APLICAÇÃO	M2	80.128,28	R$ 54,85	R$	4.395.370,59
3.1.8	07.150.0920-R	RECOMPOSIÇÃO DO CONCRETO COM REVESTIMENTO POLIMERICO BIOCOMPONENTE, A BASE DE RESINA TIXOTROPICA - E	M2	73.831,72	R$ 470,41	R$	34.731.456,72
3.1.9	07.150.0925-R	REPARO ESTRUTURAL DE ESTRUTURAS DE CONCRETO COM ARGAMASSA POLIMERICA DE ALTO DESEMPENHO, E=2,5 CM. FC	M2	6.296,56	R$ 311,44	R$	1.960.981,87
3.1.10	08.015.0018-A	REPOSICAO DE PAVIMENTACAO DE QUALQUER NATUREZA,EM CONCRETO ASFALTICO USINADO A QUENTE,SEM IMPRIMAC	T	88,32	R$ 614,05	R$	54.232,83
3.1.11	08.027.0037-A	MEIO-FIO RETO DE CONCRETO SIMPLES FCK=15MPA,PRE-MOLDADO,TIPODER-RJ,MEDINDO 0,15M NA BASE E COM ALTUR	M	319,00	R$ 102,53	R$	32.708,12

Como se pode identificar nos itens que compõem este bloco da estimativa de custos, as ações realizadas são claramente destinadas ao tratamento superficial dos elementos em concreto. Não há, portanto, qualquer indicação de reforço estrutural, mas ações de recomposição de elementos em concreto, necessárias, e de caráter preventivo e corretivo.
Podemos afirmar, portanto, que se trata de pequenos reparos em estruturas de concreto armado, caracterizadas como intervenções localizadas e de baixa complexidade feitas para corrigir defeitos superficiais ou desgastes que ocorrem com o tempo. Exemplos comuns incluem:
•Fechamento de fissuras finas com resina ou selante;
•Recuperação de pequenas áreas com concreto ou argamassa;
•Reparo de cobrimento (parte superficial do concreto) que se soltou;
•Proteção anticorrosiva pontual em armaduras expostas.

Por que não é considerado engenharia complexa?
Esses tipos de reparos não envolvem alterações estruturais significativas, não exigem cálculos estruturais avançados nem modificam a capacidade de carga da estrutura. São geralmente baseados em técnicas padronizadas e bem documentadas, seguindo normas como a NBR 14931 e NBR 7680, entre outras.
Além disso:
•O trabalho pode ser feito com ferramentas manuais simples;
•São ações de baixo risco de comprometimento estrutural se feitas corretamente;
•Técnicos ou profissionais com conhecimento básico em construção conseguem executar.

No que se refere ao item de "diagnóstico de patologia", ao pesquisar o termo no TR, não foram encontradas citações, senão vejamos o print a seguir:

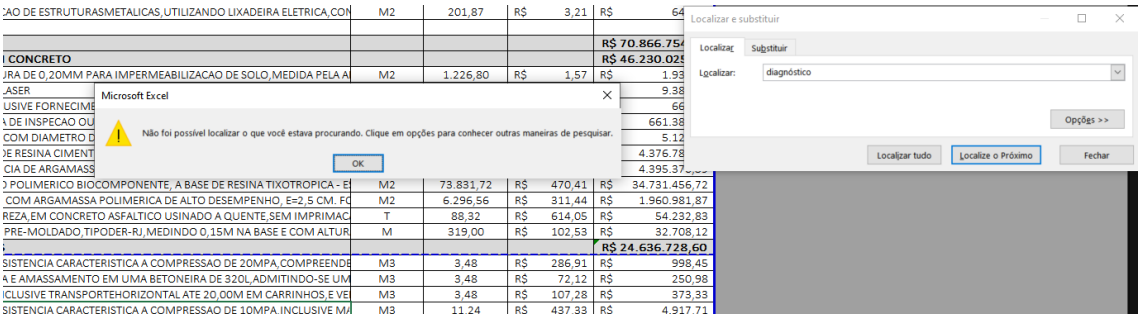
De início os parafusos deverão ser novamente apertados. O afrouxamento constante de u
avaliação e eventual reforço da estrutura, de preferência com orientação do autor do proj

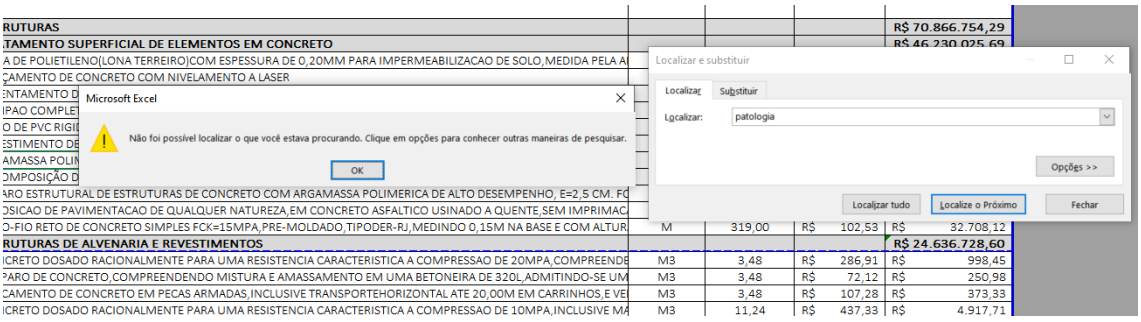
diagnóstico de patologias ...

Falhas na Pintura:
As falhas ou manchas na pintura das estruturas deverão ser recuperadas de conformidade com os procedimentos originais e recomendações dos fabricantes. As causas do apodrecimento das falhas e manchas serão pesquisadas a fim de se evitar a sua reincidência.

Fissuras e Fendas:

Da mesma forma, ao pesquisar a expressão na planilha de custos, também não foi possível encontrar qualquer item relacionado ao citado:





Embora tais expressões não tenham sido encontradas, é certo que qualquer ação não relacionada ao objeto, ou seja, aquelas que não sejam efetivamente relacionadas a SERVIÇOS COMUNS DE ENGENHARIA, não serão contempladas pela execução através da empresa contratada, devendo ser atendidas por outro meio, ou através de contratação específica, ou por meio de atuação direta dos profissionais da CEHAB, no caso de serviços técnicos, estudos, ensaios, diagnósticos ou outros elementos técnicos especializados.

ATENDIDO.

4) Ausência de parcelamento do objeto, a despeito de documentos internos que indicariam a divisão em quatro lotes, não contemplada pelo edital, que adota critério de julgamento único (maior desconto percentual global), alegadamente em desacordo com o art. 32, inciso III, da Lei nº 13.303/2016.

COMENTÁRIO: A divisão em lotes foi citada de forma mais clara no Edital e no Termo de Referência, especialmente com a indicação do critério de julgamento por lote e com a indicação da possibilidade de empresas participarem de um ou mais lotes conforme seu interesse. ***ATENDIDO***.

5) Inconsistências técnicas

(i) no memorial descritivo, que não cumpriria sua função técnica

COMENTÁRIO: Foi elaborado um novo memorial descritivo com o detalhamento dos serviços e orientações quanto à execução, atendendo aos requisitos legais. ***ATENDIDO***.

(ii) na planilha orçamentária, que apresentaria duplicidade de itens e misturaria custos onerados e desonerados

COMENTÁRIO: As inconsistências citadas, embora representassem um percentual irrisório do orçamento total estimado, foram devidamente corrigidas.

Uma leitura detalhada da planilha anterior podia identificar apenas 4 itens Onerados duplicados com itens desonerados conforme a situação apontada, senão vejamos:

ITEM	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UND	QUANT.	UNITÁRIO	VALOR
1		ADMINISTRAÇÃO LOCAL				R$ 48.967.214,08
1.1		MÃO DE OBRA PARA ADMINISTRAÇÃO LOCAL DA OBRA				R$ 38.814.539,01
1.1.1	01.090.0000	ADMINISTRAÇÃO LOCAL	UN	300,00	R$ 5.204,61	R$ 1.561.382,24
1.1.2	01.050.0715-A	MAO-DE-OBRA DE ARQUITETO OU ENGENHEIRO PLENO,PARA SERVICOS DE CONSULTORIA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA	MES	1,00	R$ 23.582,24	R$ 23.582,24
1.1.3	01.050.0716-A	MAO-DE-OBRA DE ARQUITETO OU ENGENHEIRO SENIOR,PARA SERVICOSDE CONSULTORIA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA	MES	0,50	R$ 33.689,92	R$ 16.844,96
1.1.4	01.050.0717-A	MAO-DE-OBRA DE DESENHISTA CADISTA JUNIOR,PARA SERVICOS DE CONSULTORIA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA,INCLU	MES	1,00	R$ 4.368,32	R$ 4.368,32
1.1.5	01.050.0718-0	MAO-DE-OBRA DE DESENHISTA CADISTA PLENO,PARA SERVICOS DE CONSULTORIA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA,INCLUS	MES	1,00	R$ 5.762,24	R$ 5.762,24
1.1.6	05.105.0102-A	MAO-DE-OBRA DE SERRALHEIRO DE CONSTRUCAO CIVIL,INCLUSIVE ENCARGOS SOCIAIS	MES	8,00	R$ 3.754,08	R$ 30.032,64
1.1.7	05.105.0110-A	MAO-DE-OBRA DE BOMBEIRO HIDRAULICO,INCLUSIVE ENCARGOS SOCIAIS	MES	2,00	R$ 3.486,56	R$ 6.973,12
1.1.8	05.105.0112-0	MAO-DE-OBRA DE ELETRICISTA,INCLUSIVE ENCARGOS SOCIAIS	MES	1,00	R$ 4.023,36	R$ 4.023,36
1.1.9	05.105.0112-A	MAO-DE-OBRA DE ELETRICISTA,INCLUSIVE ENCARGOS SOCIAIS	MES	705,00	R$ 3.488,34	R$ 2.459.281,44
1.1.10	05.105.0114-A	MAO-DE-OBRA DE SERVENTE,INCLUSIVE ENCARGOS SOCIAIS	MES	970,00	R$ 2.537,74	R$ 2.461.606,40
1.1.11	05.105.0115-0	MAO-DE-OBRA DE AJUDANTE,INCLUSIVE ENCARGOS SOCIAIS	MES	1,00	R$ 2.912,80	R$ 2.912,80
1.1.12	05.105.0115-A	MAO-DE-OBRA DE AJUDANTE,INCLUSIVE ENCARGOS SOCIAIS	MES	973,00	R$ 2.534,73	R$ 2.466.291,52
1.1.13	05.105.0121-A	MAO-DE-OBRA DE APONTADOR,INCLUSIVE ENCARGOS SOCIAIS	MES	417,00	R$ 4.139,10	R$ 1.726.005,60
1.1.14	05.105.0122-A	MAO-DE-OBRA DE ALMOXARIFE,INCLUSIVE ENCARGOS SOCIAIS	MES	409,00	R$ 4.134,48	R$ 1.691.002,72
1.1.15	05.105.0127-A	MAO-DE-OBRA DE ENCARREGADO DE OBRA,INCLUSIVE ENCARGOS SOCIAIS	MES	565,00	R$ 5.816,69	R$ 3.286.430,40
1.1.16	05.105.0128-A	MAO-DE-OBRA DE MESTRE DE OBRA "A",INCLUSIVE ENCARGOS SOCIAIS	MES	57,00	R$ 7.972,80	R$ 454.449,60
1.1.17	05.105.0130-A	MAO-DE-OBRA DE ENGENHEIRO OU ARQUITETO JR.,INCLUSIVE ENCARGOS SOCIAIS	MES	741,40	R$ 15.006,85	R$ 11.126.079,36
1.1.18	05.105.0131-A	MAO-DE-OBRA DE ENGENHEIRO OU ARQUITETO SENIOR,INCLUSIVE ENCARGOS SOCIAIS	MES	137,00	R$ 30.044,90	R$ 4.116.150,72
1.1.19	05.105.0132-A	MAO-DE-OBRA DE ENGENHEIRO OU ARQUITETO COORDENADOR GERAL DEPROJETOS OU SUPERVISOR DE OBRAS,INCLUSIV	MES	109,30	R$ 34.414,77	R$ 3.761.534,13
1.1.20	05.105.0137-0	MAO DE OBRA DE ENGENHEIRO OU ARQUITETO PLENO,INCLUSIVE ENCARGOS SOCIAIS	MES	0,50	R$ 23.328,80	R$ 11.664,40
1.1.21	05.105.0155-A	MAO-DE-OBRA ELETROTECNICO,INCLUSIVE ENCARGOS SOCIAIS	MES	267,50	R$ 4.129,98	R$ 1.104.770,48
1.1.22	05.105.0169-A	MAO-DE-OBRA DE TECNICO DE SEGURANCA DO TRABALHO,INCLUSIVE ENCARGOS SOCIAIS	MES	63,00	R$ 5.848,28	R$ 368.441,92
1.1.23	19.004.0045-C	VEICULO DE PASSEIO,5 PASSAGEIROS,MOTOR BICOMBUSTIVEL (GASOLINA E ALCOOL) DE 1.0 LITRO,EXCLUSIVE MOTORISTA	H	36.488,00	R$ 52,07	R$ 1.900.028,72
1.1.24	19.004.0045-E	VEICULO DE PASSEIO,5 PASSAGEIROS,MOTOR BICOMBUSTIVEL (GASOLINA E ALCOOL) DE 1.0 LITRO,EXCLUSIVE MOTORISTA	H	33.208,00	R$ 5,80	R$ 192.753,92
1.1.25	19.004.0045-D	VEICULO DE PASSEIO,5 PASSAGEIROS,MOTOR BICOMBUSTIVEL (GASOLINA E ALCOOL) DE 1.0 LITRO,EXCLUSIVE MOTORISTA	H	3.344,00	R$ 9,62	R$ 32.165,76

Página 1

Os itens destacados acima totalizam R$ 24.362,80, que representam 0,006% do total do orçamento e foram removidos nesta revisão, corrigindo a falha material apontada.

ATENDIDO.

(iii) nas exigências de qualificação técnica, alegadamente imprecisas, e que permitiriam a subcontratação de parcelas relevantes sem vedação expressa

COMENTÁRIO: Não obstante a Lei 13.303/2016 não tenha qualquer vedação à subcontratação de parcelas de maior relevância, o que deve ser devidamente indicado no Edital e seus anexos, no capítulo pertinente ao tema, foi feita expressa citação à impossibilidade de subcontratação das parcelas de maior relevância. ***ATENDIDO***.

Processo TCE-RJ Nº 110.921-9/25

6) Estimativa de demanda superdimensionada, pautada em dados do Programa Bolsa Família para projeção de unidades habitacionais a serem contempladas na contratação, concluindo numa possível projeção artificial de valores e serviços a serem contratados, sem correspondência com a demanda real da CEHAB

COMENTÁRIO: O Estudo Técnico Preliminar foi refeito, assim como estudo de demanda, que o acompanha no Anexo I. Neste novo instrumento foi considerado apenas para fins de balizador de demanda e custo máximo do projeto os imóveis e áreas dos imóveis localizados nos conjuntos habitacionais relacionados e apurados pela CEHAB/RJ. Foi previsto um percentual de 1% dos imóveis e áreas referentes às residências construídas com base no levantamento de dados do bolsa família. A seguir, colacionamos trecho do Estudo Técnico Preliminar que apresenta este detalhamento:

Importante considerar que no levantamento elaborado inicialmente havia uma falha na metodologia, que considerou como área para fins de cálculo somente as áreas comuns e levou em consideração todos os imóveis das famílias beneficiárias do bolsa família, descontado o déficit habitacional.
Nesta revisão final, fizemos uma correção para considerar apenas as áreas dos imóveis dos conjuntos listados no levantamento e o percentual de 1% das áreas dos imóveis referentes aos beneficiários do programa bolsa família, na condição de excedente para cobertura das ações descritas neste instrumento.
Levou-se em consideração que o custo de manutenção representa um percentual

sobre o valor do bem, que é obtido através da sua metragem quadrada, logo, desconsiderar parte da área dos imóveis e abranger apenas as áreas externas é um erro, mesmo porque o percentual de 3,4% definido como custo de manutenção já representa a leitura de que não se fará a manutenção da totalidade do imóvel, mas apenas de parcelas deste, de acordo com a demanda e efetiva necessidade.
Entendemos que a partir desta nova fórmula, obtivemos um parâmetro de custo total mais adequado à realidade do objeto, sendo este montante, como dissemos, um balizador máximo da eventual contratação, e não a demanda efetiva, que será calculada por meio do orçamento estimado anexado ao Termo de Referência.

O montante a ser calculado neste levantamento constituirá o parâmetro limitador do custo de manutenção global das unidades objeto do presente estudo, não representando, contudo, um limitador para cada unidade, mesmo porque as manutenções não serão feitas todas ao mesmo tempo.

Consideramos o item atendido, uma vez que a correção na metodologia deixa claro que os dados do bolsa família não foram utilizados como balizador, e que o montante apurado na estimativa de demanda levou em consideração os imóveis relacionados no Anexo I (conjuntos habitacionais da CEHAB). Importante salientar que esta alteração representou uma redução no valor da estimativa de aproximadamente R$ 40 milhões, passando de R$ 323.422.795,85 para R$ 283.426.000,21.

Por fim, ressaltamos que o valor apurado no estudo de demanda não é o orçamento final da licitação, que, como foi citado no Estudo Técnico Preliminar, deve ser objeto de levantamento orçamentário neste Termo de Referência, o que foi devidamente atendido.

ATENDIDO.

7) Desproporcionalidade do capital social mínimo exigido, fixado em 10% do valor estimado de contratação, alegadamente inflacionado conforme relatado no item supra

COMENTÁRIO: Este item está relacionado ao anterior, logo, a solução daquele representa a perda do objeto deste. ***ATENDIDO.***

8) Critério de julgamento inadequado, por considerar o "maior desconto linear", incompatível com a realidade de mercado

COMENTÁRIO: Conforme foi devidamente detalhado neste documento e justificado ao TCE-RJ, a questão da utilização do critério de julgamento de maior desconto atende às determinações do TCU para objetos desta natureza, relacionado à Manutenção Predial, senão vejamos a publicação do endereço *https://licitacoesecontratos.tcu.gov.br/3-4-2-maior-desconto/* que estabeleceu:

O julgamento por maior desconto utiliza um preço de referência, que é obrigatoriamente divulgado no edital de licitação[1]. Esse preço é obtido por meio de tabela de preços praticada no mercado ou por um orçamento previamente elaborado pela Administração[2].

O vencedor do certame será o licitante que oferecer o maior desconto percentual sobre esse valor. Esse desconto será mantido durante a vigência do contrato e incidirá sobre novos itens que venham a ser incluídos por meio de termos aditivos[3].

O preço de referência para as propostas será o preço global estimado ou o máximo aceitável[4] fixado no edital de licitação, o qual é calculado pela soma dos valores resultantes da multiplicação dos preços unitários pelos seus quantitativos estimados.

Cabe esclarecer que o preço estimado é o "valor obtido a partir de método matemático aplicado em série de preços coletados"[5], ou a partir de tabela de preços adotada pelo segmento de mercado que fornecerá o objeto da licitação. Conforme depreende-se do art. 59, inciso III, da Lei 14.133/2021, o orçamento estimado é o máximo aceitável pela Administração.

Quando se utiliza uma tabela de preços praticada no mercado[6], é

recomendável, sempre que possível, adotar as tabelas fixadas por um órgão oficial. Isso evita que as tabelas estejam sujeitas a alterações por influência direta de fornecedores.

***Assim como no julgamento por menor preço, o maior desconto pode ser utilizado nas concorrências e nos pregões, inclusive para registros de preços**, e na fase competitiva da modalidade diálogo competitivo. No entanto, é importante notar que é vedado utilizar isoladamente o modo de disputa fechado[7].*

Esse critério de julgamento já havia sido previsto na Lei do Regime Diferenciado de Contratações Públicas (RDC)[8] e replicado na Lei das Estatais[9]. Nas licitações realizadas com base na Lei 8.666/1993, mesmo que o julgamento pelo maior desconto não estivesse previsto no texto legal, o critério era utilizado em três diferentes hipóteses.

A primeira delas é aplicável para situações em que o preço do produto ou do serviço é extremamente volátil e sujeito a reajustes esporádicos, fatores econômicos ou sazonais ou outros efeitos de mercado, tornando impossível uma contratação com preço pré-definido entre as partes por um certo período.

É o caso das compras de combustíveis, cujo preço costuma sofrer vários reajustes anuais, bem como variações em função da localidade em que o veículo é abastecido. É possível que a organização contratante defina previamente a quantidade a ser consumida anualmente, ainda que com alguma imprecisão, mas o preço a ser acordado só pode ser estabelecido em função do que é atualmente praticado na localidade.

Em um contrato por tempo determinado, qualquer variação ou reajuste de preço ocorrida durante a vigência do ajuste poderia tornar a execução do contrato inviável para uma das partes e o enriquecimento sem causa da outra. Assim, a prática corrente no âmbito da Administração Pública é a contratação com base no maior desconto sobre a tabela da ANP – Agência Nacional do Petróleo. Qualquer reajuste dos combustíveis é quase que imediatamente reproduzido nos preços divulgados pela ANP e, assim, assegura-se a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro da avença.

Outra hipótese em que o maior desconto é utilizado são os casos em que as quantidades, itens ou serviços demandados são incertos ou difíceis de serem estabelecidos. Nesse caso, os preços de mercado são conhecidos, mas as quantidades demandadas não. Isso é diferente da primeira forma de utilização da licitação, em que havia certa previsão dos quantitativos demandados, mas os preços eram voláteis. Os serviços de manutenção predial ou de veículos são exemplos recorrentes dessa segunda forma de utilização do maior desconto.

Na terceira hipótese de utilização do maior desconto, tanto as quantidades demandadas quanto os preços estimados são previamente conhecidos e estabelecidos no edital. Seu uso é geralmente aplicado nas licitações de obras em que há julgamento pelo maior desconto. Isso corresponde ao uso do fator "κ" ou "kappa", que representa um percentual de desconto linear aplicado sobre todos os serviços do orçamento base da licitação e sobre os novos serviços eventualmente incluídos por aditivo. O vencedor será o licitante que ofertar o maior desconto linear sobre a planilha do orçamento base da licitação. Não há liberdade para a licitante cotar descontos diferenciados para os preços unitários dos diversos serviços da planilha contratual.

A principal vantagem do critério de julgamento pelo maior desconto é que ele evita o "jogo de planilha"[10] e o "jogo de cronograma"[11]. Além disso, proporciona celeridade ao processamento da licitação, pois torna mais simples as análises de exequibilidade e economicidade das propostas.]
(grifo nosso)

Conforme se depreende da leitura da publicação acima, colacionada do site do Tribunal de Contas da União, utilizamos o critério de julgamento adequado ao presente objeto, sobretudo porque não estamos diante de obra ou serviço especial de engenharia.

ATENDIDO.

9) Ausência justificativas técnicas para a restrição à participação de cooperativas

COMENTÁRIO: Sobre o mesmo tema, juntamos o print extraído do Termo de Referência, Anexo X do Edital, que sobre o tema estabeleceu:

8.4. Possibilidade de participação de Cooperativa

Não será permitida a participação de cooperativa, pois se trata de uma contratação de escopo próprio, onde não haverá continuidade dos serviços após o término contratual por parte da Administração, bem como atividade a ser contratada demanda dedicação exclusiva do executante e a existência de vínculos profissionais - seja de diferentes especialidades - com a pessoa jurídica (relação subordinação entre o obreiro e o fornecedor do serviço).

O Tribunal de Contas da União firmou jurisprudência e sumulou o tema nos seguintes termos: "É vedada a participação de cooperativas em licitação quando, pela natureza do serviço ou pelo modo como é usualmente executado no mercado em geral, houver necessidade de subordinação jurídica entre o obreiro e o contratado, bem como de pessoalidade e habitualidade" (Súmula 281, aprovada pelo Acórdão TCU 1.789/2012 – Plenário, de 11 de julho de 2012).Além disso, essa área técnica visa evitar possíveis fraudes quanto ao uso de cooperativas que em alguns casos tem por objetivo de constituição apenas descaracterizar um contrato de trabalho para burlar o artigo 3º da CLT no tocante aos direitos trabalhistas dos executores do serviço contratado fazendo-se passar por cooperados quando, na verdade, são empregados da cooperativa com vínculo de subordinação.

Há no Edital a justificativa técnica e jurídica, para não permissão de participação de cooperativas de trabalho no presente projeto. Sobre o tema, aliás, parece bastante óbvio que tal vedação tenha sido considerada neste processo, haja vista que os serviços de manutenção ou outros relacionados à engenharia, de modo geral precisam necessariamente ser prestados sob regime de subordinação, uma vez que a atuação de todos os profissionais demanda continuidade e desenvolvimento conjunto visando uma entrega de produto fim, qual seja, o serviço concluído.
Logo, a não existência de vínculo, típicos das cooperativas vai de encontro ao interesse da administração pública neste caso, caracterizando-se como caso típico de cooperativa utilizada de maneira fraudulenta para descaracterizar o contrato de trabalho, sendo que, no caso de permitirmos tal participação, estaríamos atuando em concurso para tal prática.

ATENDIDO.

10) Exigência de atestados técnicos comprovando experiência prévia de período superior ao prazo inicial da contratação

COMENTÁRIO: Para este item, fizemos o ajuste no instrumento convocatório e neste Termo de Referência para limitar à exigência ao prazo contratual, portanto, 1 ano. ***ATENDIDO***.

11) Exigência, para fins de habilitação, de comprovação de registro de veículos para retirada de resíduos de construção civil em nome da licitante;

COMENTÁRIO: A leitura do Termo de Referência sobre o tema assim previu:

19.5.5. Deverá apresentar Licença ambiental (LAC) vigente em nome da empresa participante do certame para coleta e transporte de resíduos não perigosos válida para toda a área territorial do Estado do Rio de Janeiro, demonstrando ainda toda a documentação relativa à referida licença;

19.5.6. A exigência deste item poderá ser cumprida mediante a apresentação de contrato com prazo mínimo de 12 meses com empresa que possua a referida documentação, apresentando os mesmos documentos exigidos em referência à empresa contratada. Também será aceito, nesse caso, excepcionalmente, declaração da empresa possuidora das licenças em que esta se comprometa com a futura contratação para prestação dos serviços, por período não inferior a 12 meses, que deverá ser assinada pelos representantes legais, bem como pelo responsável técnico indicado na documentação acostada ao certame. A efetivação desta medida será condicionante para assinatura do contrato pela empresa declarada vencedora do certame, caso tenha optado por apresentar esta declaração.

19.5.7. A certidão apresentada para atendimento a este item, seja da própria empresa ou contratada, deverá comprovar a

GOVERNO DO ESTADO
RIO DE JANEIRO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
CEHAB - RJ

vinculação de veículo para transporte de Resíduos da Construção Civil em documento emitido pelo órgão responsável pela emissão da certificação (INEA).

Fazemos destaque para o que está previsto no item 19.5.6. do print acima em que ficou claro que seria permitida a apresentação da licença da própria licitante, ou contrato de prestação de serviços, ou ainda, declaração de uma empresa que possua licenças desta natureza.

Não há, portanto, nenhum impedimento para o atendimento desta exigência por qualquer empresa, e o que se exigiu em relação à empresa possuidora das licenças, caso esta não possua tal documento, poderia ser cumprido por meio da apresentação da empresa contratada ou que emitiu a declaração, conforme se pode facilmente entender por meio da leitura do texto da previsão editalícia.

A exigência é de grande relevância, sobretudo do ponto de vista da garantia da proteção ao meio ambiente e das normas obrigatórias de sustentabilidade ambiental a que estamos vinculados o cumprimento de acordo com os ditames da Lei 13.303/2016 (em especial neste caso o art. 32, §1º, I), sendo este um dos corolários do processo licitatório, mas que, em nenhum momento, foi utilizado na licitação como critério restritivo, até porque permitiu uma série de formas de obtenção dos documentos exigidos, mostrando-se um critério razoável e necessário, em face da necessidade de garantir a disposição adequada dos resíduos sólidos de construção civil, eliminando riscos de responsabilização da CEHAB que poderia ocorrer caso não impuséssemos tal obrigação.

Apenas a título de complemento sobre a matéria, vale destacar o que dispõe a citada legislação:

> *Art. 31. As licitações realizadas e os contratos celebrados por empresas públicas e sociedades de economia mista destinam-se a assegurar a seleção da proposta mais vantajosa, inclusive no que se refere ao ciclo de vida do objeto, e a evitar operações em que se caracterize sobrepreço ou superfaturamento, devendo observar os princípios da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da eficiência, da probidade administrativa, da economicidade, do* ***desenvolvimento nacional sustentável****, da vinculação ao instrumento convocatório, da obtenção de competitividade e do julgamento objetivo.*
> *[...]*
> *Art. 32. Nas licitações e contratos de que trata esta Lei serão observadas as seguintes diretrizes:*
> *I...*
>
> *II - busca da maior vantagem competitiva para a empresa pública ou sociedade de economia mista, considerando custos e benefícios, diretos e indiretos, de natureza econômica, social ou* ***ambiental****, inclusive os relativos à manutenção, ao desfazimento de bens e resíduos, ao índice de depreciação econômica e a outros fatores de igual relevância;*
>
> ***§ 1º As licitações e os contratos disciplinados por esta Lei devem respeitar,***

especialmente, as normas relativas à:
I - disposição final ambientalmente adequada dos resíduos sólidos gerados pelas obras contratadas;

[...]
Art. 45. Na contratação de obras e serviços, inclusive de engenharia, poderá ser estabelecida remuneração variável vinculada ao desempenho do contratado, com base em metas, padrões de qualidade, ***critérios de sustentabilidade ambiental*** *e prazos de entrega definidos no instrumento convocatório e no contrato.*
(Grifo nosso)

Por fim, o item 19.5.7. deixou claro que o documento, "seja da licitante ou da empresa contratada", demonstrando que a exigência se mostrou de nenhuma forma restritiva e pode ser atendido por qualquer empresa.

ATENDIDO.

1.2. Justificativa da necessidade de contratação

A Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro – CEHAB/RJ é uma sociedade anônima de economia mista, de capital fechado, integrante da Administração Indireta do Estado do Rio de Janeiro, atualmente vinculada à Secretaria de Estado de Habitação regida por seu Estatuto Social, registrado em 14 de dezembro de 2018, pela lei de criação, Decreto-Lei nº 39 de 24 de março de 1975, pelas Leis nº 13.303, de 30 de junho de 2016 e nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, pelo Decreto Estadual nº 46.188/2017 que regulamenta a Lei nº 13.303, de 2016 e demais disposições legais aplicáveis.

A Empresa tem por objeto social:

- ✓ *Prover o direito à moradia adequada de interesse social na áreas urbanas e rurais do Estado do Rio de Janeiro;*
- ✓ *Planejamento global e setorial, produção e comercialização de unidades habitacionais de interesse social obedecidos critérios e normas estabelecidos pelo governo do Estado e pela legislação vigente;*
- ✓ *Aquisição, urbanização e venda de terrenos;*
- ✓ *Exercício de atividades de construção civil, para si ou para terceiros;*
- ✓ *Apoio a programas e projetos de desenvolvimento comunitário;*
- ✓ *Atuar como agente financeiro e promotor de Sistema Financeiro da habitação ou outro que o substitua, em todo o território do Estado do Rio de Janeiro;*
- ✓ *Recuperações e infraestrutura no âmbito de áreas deterioradas no Estado do Rio de Janeiro.*

A CEHAB-RJ possui, no âmbito de sua atuação, de forma abrangente, o atendimento aos objetivos e metas da Política Habitacional do Governo do Estado do Rio de Janeiro envolvendo ações de Interesse Social com implantação de empreendimentos habitacionais, melhorias, adequações e recuperação de edificações, serviços e obras de infraestrutura e equipamentos urbanos e de desenvolvimento social, em atendimento aos estratos mais vulneráveis da sociedade no Estado do Rio de Janeiro.

Outrossim, conforme determina a Constituição Estadual, o Estado do Rio de Janeiro tem por missão a garantia da qualidade de vida da população, *in verbis*:

> *Art. 8º, § único - garantir a todos uma qualidade de vida compatível com a dignidade da pessoa humana, assegurando a educação, os serviços de saúde, a alimentação, a habitação, o transporte, o saneamento básico, o suprimento energético, a drenagem, o trabalho remunerado, o lazer, as atividades econômicas e a acessibilidade, devendo as dotações orçamentárias contemplar preferencialmente tais atividades, segundo planos e programas de governo.*
> *Art. 9º - O Estado do Rio de Janeiro garantirá, através de lei e dos demais atos dos seus órgãos e agentes, a imediata e plena efetividade dos direitos e garantias individuais e coletivos, mencionados na Constituição da República, bem como de quaisquer outros decorrentes do regime e dos princípios que ela adota e daqueles constantes dos tratados internacionais firmados pela República Federativa do Brasil.*
> *Art. 73 - É competência do Estado, em comum com a União e os Municípios:*
> *I - zelar pela guarda da Constituição, das leis e das instituições democráticas e conservar o patrimônio público;*
> *IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.*

Para atender às legislações vigentes e promover políticas públicas que auxiliem no desenvolvimento do Estado, de forma a garantir os direitos evidenciados nos dispositivos supramencionados, foi instituído, por meio da Lei Estadual nº 4962/06, de 20 de dezembro de 2006, o FUNDO ESTADUAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - FEHIS, objetivando promover investimentos em habitação de interesse social, garantindo recursos de caráter permanente, priorizando o atendimento da população de baixa renda e criando condições para a erradicação do déficit habitacional.

Não obstante às questões relacionadas à habitação, o FEHIS traça diretrizes em torno da implementação de saneamento ambiental nos programas habitacionais, a fim de se controlar fatores ambientais indesejados, *in verbis*:

> *Art. 2º - O Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social – FEHIS, de natureza contábil, terá código próprio para sua identificação na execução orçamentária e os seguintes objetivos:*
>
> *I - garantir recursos de caráter permanente para o financiamento de programas e projetos de habitação no Estado do Rio de Janeiro, priorizando o atendimento da população de mais baixa renda;*
>
> *II - criar condições para o planejamento a médio e longo prazo com vistas à erradicação do déficit habitacional no Estado;*
>
> *III - garantir à população do Estado do Rio de Janeiro o acesso a uma habitação digna e adequada, com equidade e celeridade, em assentamentos humanos seguros, salubres, sustentáveis e produtivos;*
>
> *IV- promover e viabilizar com equidade e celeridade, o acesso e as condições de permanência na habitação, com conforto ambiental, saúde da sociedade, acessibilidade e transparência dos procedimentos e processos decisórios.*
>
> *V - promover o reassentamento dos moradores de habitações localizadas em áreas de risco e de preservação ambiental.*

Além disso, visa o desenvolvimento urbano, a melhora da qualidade de vida e a inclusão social da população mais carente, conforme demonstrado no Art. 6º, incisos I, III, IV e VI da referida Lei e suas alterações, como a seguir se transcreve:

> *Art. 6°- As aplicações dos recursos do Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social – FEHIS devem ser destinadas a programas, projetos e ações que contemplem: urbanização, equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas como interesse social; implantação e melhoria de saneamento ambiental, infraestrutura urbana, sistema de prevenção de enchentes, sistema de monitoramento de chuvas e equipamentos urbanos complementares aos programas habitacionais.*
>
> *I -aquisição, construção, conclusão e melhoria de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;*
>
> *III -urbanização, equipamentos comunitários, regulrização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas como interesse social;*
>
> *IV-implantação e melhoria de saneamento ambiental, infraestrutura urbana, sistema de prevenção de enchentes, sistema de monitoramento de chuvas e equipamentos urbanos complementares aos programas habitacionais;*
>
> *VI-intervenção de imóveis deteriorados, visando a recuperação para fins habitacionais de interesse social;*

E ainda, sobre os órgãos que detem a possibilidade de acesso aos referidos recursos, *in verbis:*

> *Art. 5° - Poderão ter acesso aos recursos do Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social – FEHIS, na qualidade de agentes promotores:*
>
> *I - companhias, fundações e empresas habitacionais de natureza pública de âmbito estadual, municipal ou regional;*
>
> *II - prefeituras municipais;*
>
> *III - cooperativas habitacionais populares;*
>
> *IV - sindicatos e associações representativas de trabalhadores;*
>
> *V - organizações da sociedade civil de interesse público;*
>
> *VI - empresas privadas que desempenhem atividades na área habitacional, afins ou complementares;*
>
> *VII - outros órgãos ou entidades com atuação na área habitacional.*
>
> *VIII - outros órgãos estaduais e municipais que atuam com políticas que melhoram as condições de habitabilidade considerando a saúde da população e acessibilidade como vetores*

Assim, a CEHAB, Companhia Estadual de Habitação, detêm, como premissa básica, desenvolver políticas públicas e ações para o desenvolvimento habitacional, seja na produção de novas habitações, melhorias habitacionais, urbanização de assentamentos precários, bem como implantação de equipamentos comunitários e urbanos em áreas de especial interesse social.

O desenvolvimento de políticas relacionadas à implantação de moradias para a população mais carente de nosso Estado atendeu milhares de famílias que deixaram condições precárias de vida em comunidades, nas ruas ou outros locais sem as mínimas condições de habitação digna. Todavia, passados os anos em que a política pública foi geralmente destinada à construção e oferecimento de moradias, passou-se a conviver com um novo problema: garantir que as condições dignas de habitação originalmente oferecidas para as famílias que receberam imóveis fossem mantidas ao longo do tempo, quando, na maioria dos casos, os custos desse tipo de serviço, no contexto das moradias de interesse social, sobrepõem à capacidade financeira de seus moradores, gerando riscos físicos e sociais, comprometendo condições mínimas de habitabilidade e de qualidade de vida em função do processo de deterioração normal e do uso severo destes bens pelos moradores.

Imóveis se deterioram naturalmente com o tempo, condições de infraestrutura dos condomínios de interesse social ou mesmo de residências em locais de interesse social se tornam precárias ao longo dos anos, seja em função do seu uso regular, em condições técnicas normais, como essencialmente pela falta de manutenção periódica, especificamente no que se refere à questões estruturais e de instalações prediais gerando redução de sua vida útil e causando prejuízo aos seus usuários no que tange à segurança e salubridade do ambiente edificado afetando diretamente na qualidade de vida dos moradores

Para evitar os riscos da falta de manutenção predial, é fundamental que sejam realizadas manutenções periódicas e preventivas nas edificações de interesse social. A manutenção adequada de conjuntos habitacionais é essencial para que permaneçam livres de riscos à segurança, e garantam o bem-estar e condições de vida dos moradores.

É importante que o poder público invista em programas de manutenção e que os moradores sejam conscientizados sobre a importância de cuidar do seu próprio imóvel. É um investimento que beneficia a todos e que deve ser priorizado. Essas intervenções influenciam positivamente no ambiente urbano e têm efeitos amplos promovendo comunidades mais saudáveis, coesas e resilientes, vital para criação de uma comunidade solidária fortalecendo o vínculo de pertencimento do lugar.

Desta forma, a CEHAB se propõe, conforme objeto deste Termo de Referência, a atender justamente ao objetivo, de recuperar a sua capacidade funcional prevenindo ou corrigindo a perda de desempenho decorrente da deterioração natural de seus elementos e ainda, auferir maior segurança e melhoria da habitabilidade aos moradores de áreas de especial interesse social promovendo, através da referida intervenção, segurança física, cidadania e inclusão social das famílias ali residentes.

Também tem como foco promover ações pontuais, quando necessário e como medida de Interesse Público, oferecer condições de melhoria nas habitações localizadas em zonas de interesse social, ainda que não edificadas e oferecidas pelo Poder Público, além da adequação de infraestrutura e dos bens destinados à utilização pública nessas localidades, compreendendo praças e equipamentos de esporte e lazer do entorno destas localidades, atuando em caráter complementar às ações de manutenção dos imóveis e conjuntos habitacionais existentes.

Tem ainda como escopo realizar ações de urbanização básica no entorno destas localidades, nas áreas que são atendidas pelas unidades habitacionais, permitindo a melhoria da qualidade de vida da população nas localidades onde residem.

A contratação em tela envolve serviços de natureza continuada, necessários à conservação do patrimônio público e ao bom andamento das atividades CEHAB/RJ na realização de sua atividade finalística, uma vez que as estruturas imobiliárias que serão objeto de atuação servem como moradia ou para prestação de serviços à população, sendo estes, elementos sensíveis e vitais para a garantia de segurança e qualidade de vida de milhares de pessoas.

1.3. Dotação orçamentária

Os recursos necessários à realização do objeto serão providos pelo FEHIS – Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social, na seguinte dotação orçamentária:

UO	65710
GG	L5
PROGRAMA DE TRABALHO	RECUPERAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS 16.482.0502.3529
NATUREZA DA DESPESA	44905107
FONTE DE RECURSOS	1.759.150 - FEHIS

1.4. Objetivos da proposta

Assegurar o direito constitucional garantindo o acesso a moradias dignas para todos os cidadãos executando serviços de recuperação das edificações em processo elevado de desgaste, evitando assim, riscos físicos e minorando disparidades socio-econômicas, promovendo a igualdade e inclusão social.

As maiores dificuldades em alcançar este objetivo dizem respeito à capilaridade e pluralidade de cada uma das edificações, e à própria dinâmica de uso dos bens, normalmente por volume elevado de interações diretas dos moradores e usuários, gerando maior desgaste estrutural.

Nesse sentido é preciso dispor de uma estrutura que atenda ao funcionamento dos bens e aos parâmetros operacionais necessários a um serviço público de qualidade e à dignidade das pessoas que vivem nesses locais.

Este processo envolve, portanto, o desenvolvimento de ações contínuas de manutenção em cada um dos imóveis que compõem a abrangência do objeto, tendo, não somente o conhecimento de todas as demandas existentes, mas também o acompanhamento em tempo real de cada uma de suas necessidades, de modo a garantir o seu funcionamento regular.

Nos casos de contratação de um prestador de serviço, através de processo licitatório, após o levantamento das necessidades de campo pelos profissionais técnicos, os projetos básicos ou Termos de Rreferência são desenvolvidos em face do que foi apurado, havendo, de forma recorrente, a necessidade de ajustes posteriores como fruto da utilização normal destes equipamentos pelos usuários e colaboradores devido ao lapso temporal ocorrido entre a apuração de campo e o início efetivamente, dos serviços após o processamento do certame licitatório.

Ao longo deste processo, é comum que o eventual vencedor da licitação encontre uma situação distinta daquela levantada, gerando problemas relacionados à qualidade da prestação dos serviços e à ocorrência de aditivos para adaptação dos projetos, nos casos em que ajustes são factíveis.

Cabe destacar que o caso citado se refere tão somente aos aspectos relacionados à manutenção corretiva dos imóveis, havendo ainda um outro componente bastante dinâmico relacionado à manutenção preventiva das unidades, que demandam outros tipos de ações e acompanhamento.

Efetivar estas ações de manutenção da estrutura, além de ser necessário para valorização e garantia do patrimônio público sob a responsabilidade da CEHAB, representa a garantia de que serão oferecidas condições básicas adequadas aos usuários das edificações objeto deste Termo de Referência.

Este tem sido um problema crônico, não somente desta gestão, mas de todas as anteriores ao longo de nossa história. Em muitos casos, o sucateamento das unidades é visível e inevitável diante da impossibilidade de oferecer uma resposta minimamente adequada em face da dinâmica constante dos acontecimentos, do tamanho e da capilaridade dos bens que devem ser objeto de atuação da CEHAB.

É nesta abordagem que se pretende atender a cada uma das demandas, por meio de soluções céleres, inovadoras e eficientes, que cumpram a legislação sem deixar de considerar as peculiaridades de cada uma das unidades, especialmente em função do alto grau de risco que envolve questões que afetam o funcionamento destes bens de caráter essencial, sejam moradias ou imóveis funcionais administrados pela CEHAB.

Oferecer respostas em tempo hábil, para cada uma das demandas de manutenção destes imóveis, garantindo que a estrutura física seja gerida e esteja apta a oferecer condições mínimas de segurança, conforto, dignidade e suporte operacional aos usuários e profissionais é um dos aspectos mais relevantes e que norteou a elaboração do presente instrumento.

Este Termo de Referência atende ainda ao requisito de mitigar acidentes ou transtornos relacionados ao uso contínuo das instalações, além de prolongar sua vida útil, gerando condições adequadas à utilização das referidas edificações.

Ademais, promove-se com esta proposta a redução ou eliminação dos riscos relacionados à interrupção dos serviços públicos e do uso dos bens destinados à habitações de interesse social, ou seja, a falta de manutenção pode levar ao colapso de sistemas vitais não só para a gestão como ocasionar risco de vida e segurança de pessoas, especialmente em função da destinação do objeto proposto.

1.5. Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

O empreendimento ora proposto vem se enquadrar em vários dos **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)**, tais como:

Erradicação da Pobreza, construindo a resiliência dos pobres e daqueles em situação de vulnerabilidade através da redução à exposição a situações de risco.

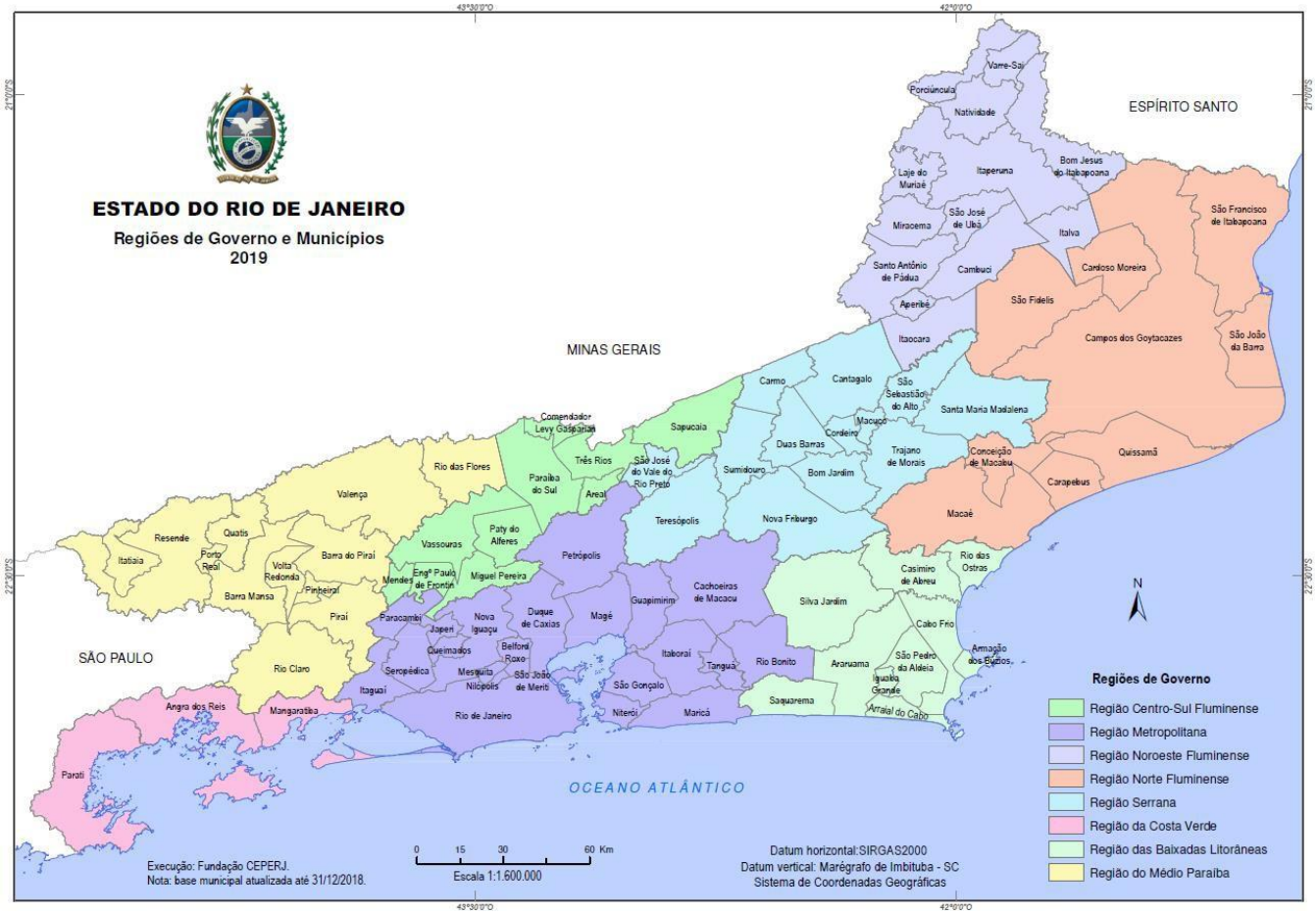
Saude e Bem-Estar, melhorando a segurança e salubridade do ambiente edificado.

Redução das Desigualdades, promovendo a inclusão social, independente da condição econômica, idade, genero, deficiência, raça ou outros.

Cidades e Comunidades Sustentáveis, garantindo o acesso de todos à habitação segura e um ambiente inclusivo e sustentável.

2. OBJETO

REGISTRO DE PREÇOS PARA EVENTUAL CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS CONTÍNUOS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA PREDIAL, COM ADEQUAÇÕES E MODERNIZAÇÕES, QUANDO NECESSÁRIO, DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS GERIDOS PELA COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO DO RIO DE JANEIRO DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES DO TERMO DE REFERÊNCIA E SEUS ANEXOS.



Fica estabelecido que a relação de imóveis obtida no levantamento de demanda – Anexo XVI representam a listagem dos imóveis que serão objeto de atuação do presente projeto, todavia os valores ali representados em cada unidade são meramente referenciais para fins de estabelecimento do montante estimado deste objeto, e não constituem limitador para o custeio em relação a cada uma das localidades, tendo em vista que as características do objeto e a dinâmica das ações de manutenção e adequação que se caracterizam pela provável variação da aplicação dos investimentos em função das prioridades governamentais, fatores sazonais e outros, que determinam a aplicação maior de recursos em determinada localidade em um período e menos em outro.

Importante destacar que a Memória de Cálculo, Anexo ao presente demonstrou detalhadamente como foram obtidos os itens referenciais desta licitação, com base no histórico de contratações anteriores da CEHAB, aplicando-se os itens das tabelas referenciais da referência de junho/2025.

Vale destacar que compõem o objeto, as ações descritas neste Termo de Referência, relacionadas exclusivamente aos chamados SERVIÇOS COMUNS DE ENGENHARIA, sendo que o objeto deste instrumento pode ser perfeitamente incluído nesta categoria, conforme o novo conceito dado pelo art. 6º, XXI, a da Lei 14.133/2021, trazido a este edital regido pela Lei de Licitações das Estatais, apenas para efeito de referencial teórico:

"a) serviço comum de engenharia: todo serviço de engenharia que tem por

objeto ações, objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, de manutenção, de adequação e de adaptação de bens móveis e imóveis, com preservação das características originais dos bens;"

No caso dos serviços caracterizados como objetivamente padronizáveis, destaca-se a possibilidade de aplicação dos itens de tabelas oficiais, que podem ser medidos de modo objetivo e cuja utilização determina a aplicação de padrões de desempenho e qualidade definidos nas composições de cada item. Além disso, o objeto atende aos requisitos de estarem relacionados à manutenção adequação e adaptação de bens imóveis. Pelas razões expostas, pode-se concluir que o objeto efetivamente atende à qualificação de SERVIÇOS COMUNS DE ENGENHARIA.

Importante ainda destacar, que o objeto poderá incluir as ações relacionadas à manutenção de outros condomínios e conjuntos habitacionais populares em municípios de nosso estado, desde que alinhados às características do objeto e que estejam no rol das responsabilidades de atuação da CEHAB/RJ;

As ações a serem executadas no presente instrumento compreendem a manutenção dos imóveis conforme as suas características, vedada a execução de coisa nova, a construção de novas unidades e outras ações que não se caracterizem como serviços comuns de engenharia, não obstante os itens da tabela referencial a serem executados, a fiscalização deverá atuar no controle para que a sua finalidade seja sempre alinhada a este parâmetro.

As ações do presente objeto poderão ainda compreender, sempre que necessário e para atendimento às finalidades do objeto, a manutenção da infraestrutura necessária das áreas dos conjuntos ou ajuntamentos habitacionais, ruas internas, dentre outras, necessárias à garantia da dignidade da moradia e ao acesso adequado.

3. PROCESSO

SEI – 490002/000374/2025

4. DEMANDA

Necessidades e/ou emergências específicas de cada edificação, bem como ações preventivas programadas de melhorias e adequação às normas vigentes de acessibilidade, mobilidade e segurança do trabalho, conforme cronogramas de execução. A contratação, de natureza contínua tem como objetivo permitir a execução dos serviços conforme forem surgindo demandas de manutenção inerentes a qualquer edificação.

5. NATUREZA DOS SERVIÇOS QUE ABRANGEM O OBJETO / IMÓVEIS OBJETO DE ATUAÇÃO

Imóveis e demais bens imobilizados geridos pela Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro e/ou enquadrados como Áreas de Especial Interesse Social do Estado do Rio de Janeiro, bem como, as áreas públicas do seu entorno, destinadas à sua urbanização, lazer, prática esportiva, e outras, necessárias à qualificação dos imóveis objeto desta licitação, inclusive quanto à melhoria da infraestrutura e acesso. Tais bens, por sua natureza se enquadram no rol de obrigações de atuação da CEHAB, na condição de empresa pública destinada à atuação na política habitacional de nosso estado.

6. DETALHAMENTO DO ESCOPO

Os serviços referenciados neste Termo de Referência, dadas as suas características, pautadas em especificações de manutenção definidos no seu escopo, enquadram-se no conceito de SERVIÇOS COMUNS DE ENGENHARIA.

A planilha de detalhamento dos imóveis objeto deste Termo de Referência é parte integrante do Edital e representa uma amostra parcial dos bens que serão objeto de atendimento, a qual foi utilizada para fins de apuração e levantamento de demanda. A referida amostra de imóveis não é exaustiva e não contempla um rol exclusivo de bens que eventualmente poderiam ser objeto de atendimento por meio desta contratação. Ressalta-se que todos os bens que se enquadrem no escopo deste objeto poderão ser contemplados com os serviços previstos.

Importante destacar que se enquadram neste objeto os imóveis relacionados aos bens de uso comum, bens dominicais, bens locados e outros de propriedade ou sob responsabilidade, ainda que por cessão temporária da CEHAB/RJ, além dos bens relacionados à habitações localizadas em zonas de interesse social incluídas as áreas externas, jardins e outros imóveis afins, delimitados à sua extensão territorial e no caso dos imóveis habitacionais, as áreas adjacentes, englobando áreas públicas de uso comum que atendam aos moradores dos locais objeto de manutenção.

São considerados bens relacionados ao objeto de prestação de serviços da CEHAB/RJ, além de outros, as Unidades Habitacionais de Interesse Social, bem como os Condomínios ou loteamentos onde estão localizadas e áreas comuns, de entorno e todas aquelas relacionadas diretamente ao empreendimento social.

Estão abrangidas entre as atividades deste objeto, ações de melhoria da infraestrutura e outras necessárias à garantia do

oferecimento de condições dignas de habitabilidade à população alcançada por ações sociais do governo, desde que relacionadas aos bens abrangidos neste instrumento.

A prestação de serviços relacionados ao objeto deste Termo de Referência no interior de residências destinadas a habitações de interesse social, ocupadas ou não, dependerá de autorização expressa dos moradores (proprietários ou em posse do imóvel a qualquer título) e somente ocorrerá para fins de atendimento a demandas estruturais que possam afetar ao conjunto dos imóveis do condomínio, situação que deve ser objeto de avaliação técnica emitida por profissional habilitado.

Integram o presente objeto, além dos bens descritos neste item do Termo de Referência, aqueles cuja utilização se dê em favor da CEHAB/RJ tanto para gestão administrativa da empresa quanto para suporte operacional ao seu funcionamento ou que estejam relacionados à sua atividade fim, independente da localização, do seu tipo e do vínculo jurídico.

O atendimento aos imóveis locados somente ocorrerá mediante prévia solicitação e autorização da fiscalização, devendo a CONTRATADA apresentar em cada medição a documentação que comprove a vigência e regularidade do contrato de locação para os imóveis atendidos (exceto em casos justificados de rescisão que demande reparo do imóvel para entrega das chaves).

O documento denominado SÍNTESE DO PLANO DE MANUTENÇÃO, parte integrante deste Edital, deverá servir de base para que a CONTRATADA elabore cronograma, planejamento e demais documentos técnicos exigidos neste Termo de Referência.

A execução dos serviços relativos a cada autorização emitida será acompanhada pela Fiscalização designada pelo CONTRATANTE, norteada pelos parâmetros aprovados no detalhamento dos serviços.

Os serviços de Coordenação e Administração, Manutenção Preventiva e Corretiva e de Instalações Ordinárias dos Equipamentos Prediais têm como escopo:

a) Serviços de Arquitetura / Engenharia
b) Manutenções corretivas e preventivas em todas as lajes, pilares, vigas, alvenarias, calçamentos, pisos, acabamentos e demais partes civis da edificação conforme necessidades identificadas, sob a aprovação da Fiscalização, bem como outros serviços realizados em equipamentos públicos, envolvendo paisagismo, ações de infraestrutura, iluminação, drenagem local, dentre outros que garantam o funcionamento e ofereçam condições de habitabilidade para estes bens.

7. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS: PRAZOS, TERMOS, DEFINIÇÕES E ESPECIFICAÇÕES

Os serviços a serem executados deverão obedecer às diretrizes e critérios anteriormente estabelecidos, além daquelas contratualmente ajustadas.

Os serviços a serem contratados, cuja quantificação e qualificação visam garantir a eficiência na execução dos trabalhos demandados à CEHAB encontram-se elencados e precificados nas planilhas anexadas.

Os serviços considerados preliminares como demolições, transportes, remoção e tapumes de vedações, deverão ser executados de modo a minimizar os estragos nas áreas não danificadas, preservando a integridade dos demais elementos, sem interferir nas rotinas de funcionamento das Unidades. Serviços de conservação e manutenção em arquitetura normalmente restringem-se à substituição de elementos quebrados ou deteriorados e/ou adequações de áreas para atender as normas vigentes. Esta substituição deve ser feita após a remoção do elemento falho e da reconstituição original, se for o caso, de sua base de apoio, em conformidade com o procedimento construtivo segundo às boas práticas de Engenharia/Arquitetura de Manutenção.

Conforme o caso será necessário a substituição de toda a área ao redor do elemento danificado, de forma que, na reconstituição do componente não sejam notadas áreas diferenciadas, manchadas ou de aspecto diferente, bem como seja garantido o mesmo desempenho do conjunto, além do aspecto visual original existente.

Se a deterioração de determinado elemento do bem ocorrer em função de causas ou efeitos de base, esta será substituída como condição para reparação deste elemento. Neste contexto, os sistemas hidráulico, elétrico e demais sistemas necessários ao funcionamento do bem, sempre deverão ser verificados e ter sua manutenção realizada como condição prévia à realização de intervenções de arquitetura ou estruturais.

PRAZOS

Os prazos de execução, contados do recebimento de cada ordem de serviço expedida pela Contratante, serão:

Manutenção preventiva: a realização do serviço será mensal, trimestral, semestral, anual ou eventual, obedecendo

periodicidade e cronograma estabelecidos para cada unidade prevista no Plano de Manutenções Preventivas, obedecendo às disposições deste Termo de Referência.

Manutenção corretiva emergencial: no máximo 48 (quarenta e oito) horas CONTADAS a partir da solicitação dos serviços. A empresa contratada deve entregar o relatório de manutenção junto da medição apresentada.

Manutenção corretiva: após aprovação dos serviços e liberação da Ordem de Serviço respectiva, o início das atividades deve ocorrer em até 72 (setenta e duas) horas.

Prioridades

- Emergência - Manutenção que deve ser feita imediatamente após detectada sua necessidade, e comunicada ao gestor do contrato, visando aprovação prévia.
- Urgência-- Manutenção que deve ser feita o mais breve possível, de preferência sem ultrapassar 24 horas, depois de detectada sua necessidade.
- Normal -- Manutenção que pode ser feita com mais de um dia, cujo prazo deve ser negociado com o solicitante.

OBS.: A determinação mais objetiva das Prioridades será implantada juntamente com o sistema de gerenciamento a ser fornecido pela CONTRATADA.

TERMOS E DEFINIÇÕES

Programa Nacional de Conservação de energia (PROCEL):
Órgão subordinado à ELETROBRÁS com objetivo de orientar e divulgar os conceitos, metodologias e metas para o uso racional de energia, visando a redução do consumo e buscando minimizar os investimentos no Setor Elétrico.

Áreas externas

Nas áreas externas as redes subterrâneas de drenagem, que recebem as contribuições das redes internas, conforme anteriormente descrito, compostas por caixas, poços de visita, troncos e sub-ramais, que drenam esgoto e as águas pluviais à rede pública de coleta geral também poderão ser objeto de intervenção, desde que estejam afetando o funcionamento dos sistemas internos dos imóveis objeto de manutenção.

Todos os ralos, galerias, caixas e demais componentes das redes de drenagem existentes na área externa, contidos dentro dos limites das Unidades, também estarão a cargo da CONTRATADA, que providenciará verificações periódicas e procedimentos mantenedores, de forma a mitigar entupimentos, quebras e desconexões da rede existente.

Diário de Ocorrência:

É o documento no qual são registradas, cronologicamente, as ocorrências verificadas na execução dos serviços.

Equipe de Engenharia e Coordenação:

Equipe constituída por empregados da CONTRATADA com o objetivo de planejar, coordenar e supervisionar as atividades executadas pelas equipes de operação e manutenção, definindo diretrizes, metas, métodos, introdução de novas tecnologias, política de treinamento, controlando os resultados através de índices de verificação, auditorias e relatórios. Caberá também dar o suporte ao Gerenciamento da Conta de Energia Elétrica e a condução do Programa de Uso Racional de Energia Elétrica. Deverá funcionar em horário comercial.

Equipe de Manutenção Fixa

ATENDIMENTO EMERGENCIAL E PERIODICO: Equipe constituída por empregados da CONTRATADA com objetivo de execução dos serviços contratados. Deverá funcionar em horário previamente aprovado pela CONTRATANTE.

Equipe de Manutenção Móvel

SERVIÇOS ESPECIAIS SOB DEMANDA: Equipe constituída pelos profissionais de manutenção e que serão disponibilizados para execução de tarefas por demanda.

Equipamentos de Manutenção:

São equipamentos (ferramentas, instrumentos de testes ou medição) que a CONTRATADA deverá utilizar na execução dos serviços.

Equipamentos Individuais de Segurança:

São todos os equipamentos exigidos pelos órgãos governamentais para a execução de serviços profissionais tais como: capacetes, calçados, luvas de borracha, cinto de segurança, óculos, máscaras de gás, capas plásticas e outros que se façam necessários. O fornecimento deve ser feito pela CONTRATADA dentro do preço cobrado pela execução dos serviços.

Equipamentos/Instrumentos de Inspeção, Medição e Ensaios:

São os equipamentos utilizados no diagnóstico, ensaios e verificações e validações da manutenção periodicamente

submetidos a confirmação metrológica de acordo com a NBR ISO 9000.

Ferramentas de Manutenção:
São pequenos equipamentos individuais e simples (ferramentas, instrumentos e dispositivos), fornecidos pela firma CONTRATADA.

Falta:
Ocorre quando, ao final de cada mês, na aferição de resultados mensais, o somatório de maus resultados obtidos pela CONTRATADA, atingem os índices, que comprometem a qualidade dos serviços prestados, ensejando a aplicação das sanções contratuais.

Ferramentas de Manutenção:
São pequenos equipamentos individuais e simples (ferramentas, instrumentos e dispositivos), fornecidos pela firma CONTRATADA.

Forros
Manutenções corretivas e preventivas dos forros em geral, tais como: recomposições, aberturas de rasgos, arremates, colocação de novas placas e demais necessidades oriundas de serviços e recomposições rotineiras.

Horário:
É o horário a ser cumprido pela CONTRATADA que deve, no mínimo, corresponder concomitantemente ao da administração da CONTRATANTE, ou aquele aprovado ou estabelecido por esta.

Impermeabilizações
As impermeabilizações deverão ocorrer sempre que forem constatadas infiltrações ou contaminações em reservatórios de água, lajes, pisos, entre outros. Deverão ser executadas sempre as soluções mais adequadas para cada caso e atendidos os manuais do fabricante.

Instalações Elétricas:
Compreende sistema de redes elétricas, de média e baixa tensão, grupos geradores, redes estabilizadas e estabilizadoras, sistema de proteção contra carga atmosférica e redes de aterramento.

Instalações hidro sanitárias:
Compreendem sistemas de redes de água fria e pluvial, rede de esgoto, fossa séptica, louças e metais das chamadas áreas molhadas (sanitários, copas e cozinhas), bombas de recalque e reservatórios água, excedo castelo d'metáli co.

Material de Consumo:
Consideram-se materiais de consumo todos aqueles que se consomem à primeira aplicação, empregados em pequenas quantidades com relação ao valor dos serviços, como por exemplo: fitas isolantes plásticas, fitas de teflon, graxas, ól eo lubrificantes, pastas e solvente para limpeza, lixas, estopas, trapos para limpeza, solda de estanho, veda-juntas, solda chumbo em lençol ou em lingotes, pasta sisal, querosene, abraçadeiras, álcool, anéis de pressão, anilhas de marcação, chavetas, detergente, escovas, esponja, estopa, graxa, lixa, pano, parafusos, pincéis, porcas, querosene, rebites, rodo, terminais, vaselina, vassoura, verniz, filtros, pilhas, baterias e etc.
Material de utilização Técnica:
São os materiais (peças, componentes ou subconjuntos) utilizados nos equipamentos em razão dos serviços de manutenção. A utilização pela CONTRATADA de materiais de utilização técnica será feita somente mediante autorização da FISCALIZAÇÃO.

Materiais de estoque:
É a previsão mínima mensal de material mantidos para reposição imediata, tais como materiais elétricos, hidro sanitários, ferragens, louças e metais, esquadriais, cimento, tintas, areia, brita, revestimentos para piso e paredes e etc.

Normas Técnicas:
São a designação genérica e especifica do conjunto de métodos, especificações, padronizações e terminologias técnicas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT para a execução dos serviços aprovados.
Medição Física: É a verificação quantitativa e qualitativa das atividades de manutenções executadas em relação ao total das atividades programadas. Tal verificação é feita através dos Relatórios Mensais de Manutenção.

Ocorrência:
Qualquer acontecimento não previsto na rotina dos programas de manutenção de operação ou serviços.

Pinturas em geral (piso, paredes e teto)
Na constatação de falhas ou manchas, ou mesmo em caso de conservação preventiva de qualquer pintura de componente da edificação, deverá ser realizado o lixamento completo da área ou componentes afetados, tratamento de base ou da causa do aparecimento das manchas ou falhas, quando houver. Posteriormente, proceder-se-á a recomposição total da pintura nas mesmas características do original, ou com novas características se assim for determinado.

Plano de Qualidade Total da Manutenção:
Programa adotado pela Contratada através de procedimentos e rotinas, utilizando-se da informática como ferramentas de apoio para este fim, com o qual tanto a empresa Contratada, como também o Contratante, tenham acesso às informações inerentes à manutenção, e possam comunicar-se de maneira a preconceber ações que resultem em soluções rápidas e eficientes.

Plano de Trabalho:
Documento que contem a descrição detalhada da metodologia que a empresa contratada pretende adotar na execução dos serviços objeto desta Especificação Técnica.

Relatório Mensal de Manutenção:
É o instrumento de apresentação dos resultados alcançados na execução dos serviços de manutenção preventiva, corretiva e preditiva desenvolvidos pela CONTRATADA.

Salário Normativo:
É o salário estabelecido para determinadas categorias profissionais, pertinentes à execução do contrato, por acordo, convenção ou dissidio coletivo de trabalho.

Serviços de Rotina:
São serviços de manutenção e/ou operação executados com o emprego de equipamentos, ferramentas, viaturas e mão-de-obra da CONTRATADA, sendo por esta geridos, operados e mantidos.

Serviços Eventuais:
São pequenos serviços de manutenção, fora dos serviços de rotina, acionados somente através de ordem expressa do gestor do contrato, ouvida a da FISCALIZAÇÃO e executados mediante emprego temporário de mão de obra não disponível no canteiro.

Software de Manutenção:
Sistema de Controle informatizado de gerenciamento das atividades de manutenção predial, incluindo o controle de pessoal, de material, ordens de serviços, rotinas de manutenção, cadastro de equipamentos, cadastro de documentos técnicos, etc.

ESPECIFICAÇÕES:
Alvenaria
Deverá ser descascado ou retirado o revestimento de todo o componente, deixando à mostra a trinca, rachadura ou área deteriorada. Proceder-se-á, então, ao seu alargamento e verificação de causa para a sua correção.
Após a correção, deverá ser feito preenchimento com argamassa de cimento e areia no traço volumétrico de 1:3, até obter-se um nivelamento perfeito da superfície. Posteriormente será aplicado o revestimento para fazer o acabamento de todo o componente original, atentando-se para a não formação de áreas de aspecto e desempenho diferentes.

Coberturas
A recomposição de elementos da cobertura deverá ser feita sempre que forem observados vazamentos ou telhas deslocadas, rachadas ou quebradas. Deverá ser providenciada a limpeza das calhas de coleta de águas pluviais, ralos “abacaxis”, com a remoção de qualquer aderência e verificação das tubulações de escoamento, mantendo-as desobstruídas.
Deverão, ainda, ser verificadas as trincas nos rufos e engates de telhas, bem como repará-los, além do estado do revestimento de proteção de impermeabilizações. Deverão ser seguidos sempre os manuais do fabricante e nunca fazer inspeção ou troca

Divisórias
Substituição das divisórias danificadas e realocação conforme Layout, inclusive estrutura metálica de suporte e ferragens de porta.

Esquadrias, Vidros e Ferragens
Substituir e/ou recuperar portas, janelas, portões e demais elementos de vedação, seguindo especificação do material existente ou utilizando os materiais disponíveis no mercado tais como: PVC, Ferro, Madeira ou Alumínio.

Estruturas e fundações:
Estruturas de concreto e concreto armado
A existência de fissuras pode indicar problemas na estrutura da edificação, devendo ser caracterizado quanto ao tipo e

localização.
A análise das características e aspecto das fissuras permite relacioná-las com prováveis causas geradoras:

- Cisalhamento – inclinado na direção paralela às bielas de compressão, geralmente localizado próximo aos apoios;
- Compressão – paralela à direção do esforço atuante;
- Flexão – perpendicular aos eixos da estrutura e situando-se na região tracionada do elemento estrutural;
- Recalques – inclinados como fissuras de cisalhamento
- Retratação – geralmente perpendicular aos eixos dos elementos estruturais;
- Torção – inclinada como as fissuras de cisalhamento, porém com direção dependendo do sentido da torção;
- Tração – perpendicular à direção do esforço atuante e abrangendo toda seção transversal da peça.

Observação: Um parecer técnico, de preferência elaborado pelo autor do projeto, será importante na definição das causas geradoras, bem como na determinação da terapia da estrutura a ser adotada. Selantes elásticos, rígidos, ou mesmo um reforço poderão ser propostos.

Deslocamentos Excessivos:

Deslocamento dos elementos estruturais fora do padrão normal deverá ser observado para a verificação e acompanhamento adequado. Um parecer técnico, de preferência do autor do projeto, será importante para determinar a necessidade de instalação de instrumentos de medida e avaliação estrutural.

Pontos de Corrosão nas Armaduras:
A corrosão está diretamente associada à segurança da estrutura, pois reduz a seção transversal das armaduras. As possíveis causas são infiltrações diversas e pequeno cobrimento das armaduras.
As terapias podem ser divididas em dois grupos:
Oxidação sem comprometimento das armaduras: Limpar a armadura com escova de aço; recompor com argamassa epoxídica; Remover todo o concreto desagregado;
Oxidação com comprometimento das armaduras: A metodologia será a mesma anterior com substituição do trecho de barra comprometida pela corrosão.

Estruturas as metálicas
Deslocamentos Excessivos:
Deslocamentos dos componentes da estrutura fora do padrão normal deverão ser observados para verificação e acompanhamento adequado. Um parecer técnico, do autor do projeto, será importante para determinar a necessidade de instalação de instrumentos de medida e avaliação estrutural.

Falhas na Pintura:
As falhas ou manchas na pintura da estrutura deverão ser recuperadas de conformidade com os procedimentos originais e recomendações dos fabricantes.
Deverão ser pesquisadas as causas dos aparecimentos das falhas e manchas, a fim de evitar a sua reincidência, de preferência, a interpretação das anomalias deverá ser realizada através de parecer técnico do autor do projeto.

Parafusos Frouxos:
A existência de parafusos frouxos indica uma estrutura com movimentação atípica, não prevista no projeto de início, os parafusos deverão ser novamente apertados. Os afrouxamentos constantes de um mesmo parafuso justificam uma avaliação e eventual reforço estrutural, pois tal comportamento poderá levar a estrutura à ruína por fadiga do material.

Pontos de Corrosão:
Será realizada a limpeza da área afetada, que poderá ser manual, através de escovas de aço, ou mecânica, através de esmeril ou jateamento com areia ou grimalha. Após a limpeza deverá ser medida a espessura da chapa na região afetada para avaliação das condições de segurança e da necessidade de reforço da estrutura. A recomposição da pintura através de procedimentos análogos ao da aplicação original e recomendações dos fabricantes serão executadas após a avaliação e eventual reforço estrutural.

Trincas em Soldas e Chapas de Base:
As trincas que vierem a ser detectadas tanto em soldas quanto nos materiais de base, deverão ser recuperadas de acordo com as recomendações da AWS. O freqüente aparecimento de trincas na mesma região justifica uma avaliação e eventual reforço da estrutura.

Estrutura de Madeira:
Ataques de Fungos de Apodrecimento:
Deverão ser observados os cuidados necessários para evitar o apodrecimento das peças de madeira provocado pelo ataque de fungos, que ocorre na conjunção de condições favoráveis de umidade, oxigênio livre (ar) e temperatura.

Deverão ser removidas as causas da umidade, como as provenientes de goteiras em telhados, as resultantes do afastamento deficiente de águas pluviais e as decorrentes do acúmulo e condensação de águas em pontos localizados.

Se for constatado o apodrecimento de peças da estrutura, será executada inicialmente a remoção do material deteriorado através de ferramentas manuais ou mecânicas adequadas, mantendo-se as condições de segurança da estrutura. A seguir deverá ser efetuada avaliação da extensão dos danos e a necessidade de reforço ou de substituição das peças enfraquecidas, de preferência, estes procedimentos deverão ser realizados com o apoio de parecer emitido pelo autor do projeto e/ou de técnico especializado.

Será dispensada atenção especial aos elementos estruturais em contato com o solo, verificando-se o estado de conservação do trecho situado na chamada “Zona de Afloramento” (de 50 cm abaixo da superfície do terreno até 50 cm acima), onde as condições favoráveis ao rápido apodrecimento do material.

Ataques de Organismos Xilófagos:
Constatado o ataque, deverão ser providenciadas a eliminação dos insetos e a imunização da madeira com produtos adequados, também deverá ser avaliada a extensão dos danos existentes e a necessidade de reforço ou substituição das peças enfraquecidas. De preferência, estes procedimentos deverão ser realizados com apoio de parecer técnico.

Durante as inspeções periódicas deverá ser pesquisada a existência de ataques dos elementos estruturais por cupins, brocas, carunchos ou outros organismos xilófagos.

Contraventamentos:
Deverá ser realizada a inspeção geral dos Contraventamentos da Estrutura, verificando-se a sua integridade e as ligações à estrutura principal. Os reparos necessários serão realizados sob orientação do autor do projeto e/ou de técnico especializado.

Deslocamentos Excessivos:
Deslocamentos anormais dos componentes da estrutura deverão ser identificados e adequadamente aferidos, utilizando-se eventualmente instrumentos de medida. O acompanhamento e a evolução dos deslocamentos deverão ser, de preferência, realizados com o apoio do autor do projeto e/ou de técnico especializado.

Dispositivos de Ligação:
Serão examinados os dispositivos de ligação, verificando-se a sua integridade e as condições gerais de fixação. Em especial verificar-se-á a existência de parafusos frouxos, o que indicam movimentação atípica da estrutura, não prevista em projeto. De início os parafusos deverão ser novamente apertados. O afrouxamento constante de um mesmo parafuso justifica uma avaliação e eventual reforço da estrutura, de preferência com orientação do autor do projeto e/ou técnico especializado.

Falhas na Pintura:
As falhas ou manchas na pintura das estruturas deverão ser recuperadas de conformidade com os procedimentos originais e recomendações dos fabricantes. As causas do apodrecimento das falhas e manchas serão pesquisadas a fim de se evitar a sua reincidência.

Fissuras e Fendas:
Deverá ser observada a presença de fissuras e fendas nos elementos estruturais e ainda de eventuais zonas de esmagamento ou de flambagens localizadas, decorrentes de carregamento não previstos ou de mau desempenho da estrutura. Eventuais reparos e reforços necessários serão realizados sob orientação do autor do projeto e/ou técnico especializado.

Fundações
Os problemas relacionados com o desempenho das fundações das edificações normalmente refletem-se nas suas estruturas. A existência de fissuras nas estruturas pode indicar anomalias nas fundações. Um parecer técnico, de preferência elaborado pelo autor do projeto e de um consultor especializado em fundações, será importante na definição das causas geradoras das fissuras, bem como na definição das medidas corretivas a serem aplicadas na edificação.

Se o problema não for de fácil diagnóstico, poderá ser necessária a execução de um plano de instrumentação para a perfeita definição das suas causas. O plano deverá exigir um determinado prazo de observação, realizada através de leituras de instrumentos adequados, até que se verifique a causa do problema.

Conhecidas as causas do problema, serão estabelecidos os procedimentos necessários à solução das anomalias, usualmente consistindo de um reforço nas fundações e de medidas corretivas das estruturas da edificação. De preferência, o reforço das fundações deve ser projetado por um consultor de fundações, com a experiência necessária para a definição da solução mais adequada às condições específicas da edificação.

Instalações Elétricas, Eletrônicas, Telecomunicações, Dados e SPDA
Distribuição geral de luz e força
Nas Unidades que contam com entradas de energia no padrão das Concessionárias além de quadros/painéis de distribuição QGBT (quadro geral de baixa tensão), QDFL (quadro de distribuição de força e iluminação) e QDL (quadro de distribuição de iluminação), estão previstos a realização dos seguintes serviços:

- Verificação de ocorrência ou não de aquecimento anormal dos disjuntores, fios e cabos;
- Observação visual das condições dos componentes, como disjuntores, bornes, conectores, cabos e chapas de proteção;
- Revisão dos quadros/painéis sobre a necessidade de expansão e/ou substituição de disjuntores e demais elementos;
- Reaperto de bornes e conectores e fixação de disjuntores que possam estar soltos;
- Demais serviços necessários de manutenção corretiva e/ou preventiva para manter o sistema operando de forma eficiente na sua totalidade. Exceto manutenção em transformadores.

Alimentadores
As Unidades possuem alimentadores em cabos de cobre com isolante termoplástico. Cordoalhas de cobre nú, interligam as barras de terra dos quadros. Nos locais onde estas instalações não existirem, deverão ser implementadas para fins de garantia de segurança de operação dos sistemas existentes, sempre que demandado.

Iluminação externa
Sistemas de iluminação externa, incluindo-se refletores com lâmpadas de LED ou mistas de qualquer voltagem, bem como, os demais sistemas de iluminação instalados nos perímetros internos das Unidades. Estes sistemas também serão de responsabilidade da contratada, que deverá inspecionar e mantê-lo operando em condições normais de forma contínua.

Iluminação interna e tomadas
Deverá ser realizada a inspeção geral e periódica, além do serviço de manutenção de acordo com a ocorrência, do sistema de iluminação interna dotado de diversos pontos de luz, compostos por luminárias fluorescentes de 1 ou 2 lâmpadas de 32 W, de 2 ou 4 lâmpadas de 16 W com reatores eletrônicos, sendo substituída por Led de acordo com a demanda, luminárias com lâmpadas de LED, luminárias de parede (arandelas), interruptores e tomadas utilizando padrões mais modernos e seguros existentes.

As Unidades possuem pontos de tomada com capacidades diversas e devem contar com circuitos de tomadas normais e estabilizadas.

Iluminação normal/emergência
A contratada deve manter ou instalar sistemas compostos de luminárias com lâmpadas de LED ou fluorescentes, distribuídos em circuitos nas áreas comuns de todos os prédios inclusive escadas, operando em condições normais.

Deverá ainda manter ou instalar sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA)

Sistemas completos de proteção contra descargas atmosféricas com hastes, cordoalhas, fixações e aterramento para atender NBR 5419/2015 deverão ser mantidos e instalados quando demandado.

Compõem o escopo da manutenção objeto deste Termo de Referência, os quadros gerais e parciais, pontos de forças, condutores, fixações, caixas, equipamentos, estabilizadores, proteções, aterramentos e demais itens componentes dos sistemas elétricos prediais, e demais componentes necessários ao funcionamento destes sistemas, bem como a implementação de soluções que garantam a segurança e melhoria das condições de utilização dos bens atendidos.

Instalações Hidráulicas e Sanitárias:
Água fria
Todo o sistema hidráulico deverá, rotineiramente, ser verificado ponto a ponto, como também sofrer teste e aferições regulares de forma a ter total controle operacional do referido sistema.

Bombas e acessórios
Manutenções corretivas, preventivas e preditivas em todos os tipos de bombas, registros, válvulas, quadros de comando, pertencentes ao sistema e todas as tubulações de água, de forma a atender as necessidades em geral do referido sistema.

Instalações de águas pluviais
Algumas unidades contam com coleta de águas pluviais em suas coberturas. Recebem contribuições dos ralos nos andares até onde se unificam as prumadas, descendo até o piso do térreo, indo então até caixas de areia na calçada, galerias de Águas Pluviais municipal de rua.

Está previsto serviço de limpeza em todo o sistema externo de esgoto sanitário, além de inspeção interna não destrutiva da rede de aguas pluviais por meio de imagem, quando necessário, para avaliação de possíveis intervenções, notadamente no prédios históricos/tombados.

Instalações de esgoto sanitário
Manutenção em toda a rede geral da área externa, como caixas, galerias, poços, tampões, etc. de forma a tomar providências rotineiras que evitem entupimentos e deterioração dos sistemas, se necessário utilizando equipamentos “Sewer-Jet” e “VacAll”. Está previsto serviço de limpeza em todo o sistema externo, além de inspeção interna não destrutiva da rede de esgoto sanitário por meio de imagem, quando necessário, para avaliação de possíveis intervenções, notadamente nos prédios históricos/tombados.

Hidráulica
Manutenção corretivas, preventivas e preditivas em todas as tubulações de água potável e o esgoto, torneiras, válvulas de descargas e mictórios, registros de gavetas, válvulas de reduções, de forma a atender as necessidades em geral do referido sistema.

Poços, ralos simples e sifonados.
Manutenção corretiva e preventiva além da limpeza, de todos os poços e ralos, que deverão ter tampas escamoteável em condições de funcionamento.

Pavimentações
Pavimentos de Concreto com Juntas.
Periodicamente deverá ser realizada a limpeza das juntas e o rejuntamento dos pontos onde o material selante não se apresentar em boas condições.
As placas danificadas deverão ser parcial ou totalmente restauradas, adotando-se procedimento construtivo segundo as boas práticas de Engenharia/Arquitetura de Manutenção.
Pavimentos em Blocos de Concreto Intertravados
A inspeção periódica da superfície deverá delimitar os pontos e áreas com afundamentos. Nestes locais serão realizadas remoções dos blocos, reconstrução da camada de base e recolocação dos blocos que não estiverem danificados, conforme procedimento construtivo segundo às boas práticas de Engenharia/Arquitetura de Manutenção.
Pavimentos em Paralelepípedo
A inspeção periódica da superfície deverá delimitar os pontos e áreas com afundamentos. Nestes locais serão realizadas as remoções dos paralelepípedos e a reconstituição da camada de base, seguida da reposição das peças removidas e rejuntamento. Mesmo em áreas ou pontos sem afundamentos, rejuntamento deverá ser executado de conformidade com procedimento construtivo segundo às boas práticas de Engenharia/Arquitetura de Manutenção.

NORMAS:
Os Serviços serão realizados conforme indicam as rotinas, as especificações dos fabricantes, a NBR 5674 - Manutenção Predial, e as demais normas da ABNT pertinentes ao escopo do Contrato e este Caderno (serviços de elétrica, mecânica, qualidade do ar, etc).

Os materiais empregados deverão ser de qualidade igual ou superior aos existentes, todos os materiais empregados na execução dos serviços deverão estar em conformidade com as normas técnicas vigentes da ABNT e recomendados para aos quais se destinam. Na aplicação dos materiais, deverão ser seguidas as recomendações dos fabricantes.

É vedada a utilização de peças ou materiais de baixa qualidade, de procedência incerta ou com prazo de validade vencido. Os materiais utilizados devem atender ao que preceitua o Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat – PBQP-H.

Se algum material especificado vier a ser substituído, a sua substituição será regulada pelo Critério de Analogia, e só poderá ser efetuada mediante autorização, no Livro de Ocorrência, pela Fiscalização, não servindo como justificativa para atraso na execução dos serviços.

Dois materiais ou equipamentos são EQUIVALENTES quando desempenham idênticas funções construtivas e apresentam as mesmas características exigidas na Especificação. Não havendo neste caso compensação financeira.

Dois materiais ou equipamentos são SEMELHANTES quando desempenham idênticas funções construtivas, mas, não apresentam as mesmas características exigidas na Especificação. Havendo neste caso a compensação financeira para o CONTRATANTE ou a CONTRATADA.

Caberá a Fiscalização a especificação de materiais vedada a preferência de marcas e produtos de igual desempenho. Entende-se por desempenho o conjunto de atribuições e características equivalentes entre produtos de diferentes fabricantes.

8. TIPO DE CONTRATAÇÃO

Diante do que foi exposto, a solução proposta neste documento procurou considerar algumas premissas:

a) Que as unidades geridas necessitam de manutenções preventivas e corretivas contínuas em face de sua utilização normal como condição básica para seu funcionamento;
b) Que, embora seja viável, a elaboração de levantamentos, o processo entrava na imprevisilidade das demandas de diversas origens, dificultado a elaboração de projetos;
c) Que é necessário o estabelecimento de um regime flexível de possibilidades de serviços, de modo a garantir que

praticamente toda a gama de demandas eventualmente ocorridas ou que venham a ocorrer possam ser supridas pelo eventual contratado de forma imediata e efetiva;

d) Além disso, é vital que sejam definidos instrumentos de controle e acompanhamento que permitam o registro de todos os dados e fatos, além de garantir a segurança da prestação e em última instância, a sua efetividade em função do binômio menor custo x melhor resultado.

Como resposta a estas condicionantes, utilizamos os seguintes parâmetros de soluções técnicas/jurídicas:

a) Utilização de parâmetro de contratação por meio do maior desconto no Catálogo de Referência constante no Sistema EMOP de Custos Unitários ou outro sistema de preços de obras e serviços de engenharia de fonte oficial, permitindo que quaisquer necessidades sejam supridas por seus itens ou qualquer outro que venha a substituí-los.
b) Em face da ausência de histórico de prestações anteriores, que se justifica pelo ineditismo deste serviço, nas tabelas referenciais foram definidos quantitativos meramente referenciais nos itens para fins de apuração de estimativa total de preço da licitação, permitindo a utilização de cada um destes de modo a atender a efetiva necessidade;

Em face dos fatores ora elencados, optou-se pela utilização do Sistema de Registro de Preços, conforme descrição a seguir:

a) O objeto deste Termo de Referência, por suas caraterísticas de serviços comuns de engenharia, em função da existência de padrões de desempenho e qualidade que podem ser objetivamente definidos, por meio de especificações usuais no mercado, sendo por este motivo, escolhido o Sistema de Registro de Preços para seu atendimento, em função de sua transparência e adequação à necessidade da instituição, além de ser usualmente utilizado para objetos desta natureza por órgãos públicos.
b) A partir do estudo de demanda elaborado pela equipe técnica da CEHAB/RJ, balizou-se o dimensionamento dos imóveis que seriam objeto de deste Termo de Referência.
c) Considerando os valores individualizados identificados em relação a cada um dos imóveis, para se chegar ao dimensionamento do custo do projeto, a CEHAB buscou suporte no modelo utilizado pela EMOP-RJ para formalização de processo de manutenção de imóveis do Governo do Estado do Rio de Janeiro, tendo se apoiado em literatura relacionada ao tema, aplicando-se o conceito obtido em estudos realizados por especialista na área — JOHN, BONIN (1988) que determinou a aplicação de um percentual de 0.7% a 3.4% do custo da edificação para sua manutenção anual, de acordo com a idade do prédio. Esta foi, portanto, a metodologia adotada também pela CEHAB para este processo.
d) Importante considerar que os valores definidos nos levantamentos de custo individualizados não geram vinculação de custos individuais para manutenção dos respectivos imóveis ou mesmo das unidades em que foram alocados. O levantamento tem o objetivo de estabelecer um montante global para fazer frente às intervenções que eventualmente sejam necessárias em função das condições efetivamente encontradas nos imóveis.
e) A presente contratação adotará como regime de execução de empreitada por preço unitário.
f) O Critério de Julgamento: Maior desconto percentual nos preços das tabelas de referência EMOP/SINAP/SCO – Referencia dezembro/2024, parte integrante do Edital, de acordo com o disposto no art. 31, §3º da Lei Federal 13.303/2016, conforme metodologia estabelecida neste Termo de Referência.

g) O preço de referência estimado foi estabelecido através de Estudo de Demanda elaborado pela área técnica da CEHAB, e, em razão do disposto no art. 34 da Lei nº 13.303/2016, o valor estimado do contrato a ser celebrado será sigiloso, todavia, os quantitativos e demais informações necessárias para a elaboração das propostas serão disponibilizadas para elaboração pelos interessados em participar da licitação.
h) O valor dos serviços a serem executados observarão o critério de julgamento adotado – MAIOR DESCONTO PERCENTUAL nas tabelas de referência EMOP/SCO/SINAP, parte integrante do Edital, utilizadas para fins de definição do preço a ser cobrado pelos serviços prestados pela CONTRATADA, conforme critérios específicos estabelecidos neste Termo de Referência e no Instrumento convocatório, que será utilizado como modelo de proposta de preço a ser aplicada ao Edital.
i) Para os fins do inciso II, do art. 58, da Lei Federal nº 13.303/2016, serão consideradas parcelas de maior relevância técnica as constantes do Edital.

8.1. Institucional e legal

A CONTRATADA será responsável pela observância das leis, decretos, regulamentos, portarias e normas federais, estaduais e municipais direta e indiretamente aplicáveis ao objeto contratado.

Na elaboração do objeto contratado deverão ser observados os documentos abaixo, independente de citação:

a) Instruções e resoluções dos órgãos do sistema CREA/CAU;
b) Códigos, Leis, Decretos, Portarias e Normas Federais, Estaduais e Municipais;
c) Normas das concessionárias locais de serviços, Corpo de Bombeiros, SEAP, Vigilância Sanitária, entre outros;

d) Normas brasileiras elaboradas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), regulamentadas pelo INMETRO (Instituto Nacional de Metrologia);
e) Normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego MTE;
f) Normas internacionais específicas consagradas, se necessário;

8.2. Possibilidade de subcontratação

O CONTRATADO, na execução do contrato, sem prejuízo das responsabilidades contratuais e legais, poderá subcontratar partes dos serviços, desde que haja prévia aprovação pela CONTRATANTE, em conformidade com a previsão da lei 13.303.
A subcontratação somente será admitida de forma parcial e desde que seja caracterizada necessidade de natureza técnica ou econômica para melhor execução do objeto por parte da CONTRATADA, sempre mediante autorização expressa do CONTRATANTE – conforme ACÓRDÃO TCU - 3776/2017. É vedada a subcontratação de empresa ou consórcio que tenha participado do procedimento administrativo do qual se originou a contratação;

Não será admitida a subcontratação das parcelas de maior relevância previstas neste instrumento.

A subcontratação, embora permitida contratualmente, não poderá ser feita na integralidade do objeto, sendo admitida apenas sobre parte deste conforme ACÓRDÃO TCU - 5807/2011. Atendendo ainda ao ACÓRDÃO TCU - 1941/2006, o LIMITE MÁXIMO admissível para a subcontratação, nos serviços de Manutenção objeto deste instrumento, será de 30% (trinta por cento) sobre o montante contratado.

A empresa subcontratada deverá atender, em relação ao objeto da subcontratação, as exigências de qualificação impostas ao vencedor especificamente o que se refere ao escopo de sua execução. As empresas de prestação de serviços técnicos especializados deverão garantir que os integrantes de seu corpo técnico executem pessoal e diretamente as obrigações a eles imputadas.

Os direitos patrimoniais e autorais de projetos ou serviços técnicos especializados desenvolvidos por profissionais autônomos ou por empresas contratadas passam a ser propriedade da CEHAB/RJ, sem prejuízo da preservação da identificação dos respectivos autores e da responsabilidade técnica a eles atribuída.
Não se atribuem à conta de subcontratação, as atividades parciais (que não se destinem à realização de todo o escopo de serviços definido pela Fiscalização da CEHAB) ou que estejam sujeitas à níveis de especialização ou eventualidade que não permita a exigência de atuação por meio de prestação de serviços diretamente pela CONTRATADA.

8.3. Possibilidade de participação de consórcio

Será permitida a participação de consórcios no presente certame, em caso de uma pessoa jurídica, individualmente, não preencher os requisitos técnico-financeiros para participação no certame, face a capilaridade e característica do objeto que demanda atuação em diversas áreas de conhecimento técnico. Tal medida visa ainda permitir o aumento do número de eventuais interessados, devendo ser respeitados os ditames legais e os critérios estabelecidos no Edital para sua participação nesta condição atendendo a todos os elementos previstos no projeto básico, em consonância com o item VIII, do art. 42, da Lei nº13.303/2016, visando a contratação em tela.

Será permitida a participação de, no máximo 2(duas) empresas em consórcio na licitação. A definição de um limite máximo de empresas para a formação de consórcios tem como fundamento a preservação do equilíbrio competitivo no processo licitatório. Permitir a formação de consórcios sem restrição quanto ao número de participantes poderia facilitar a união de concorrentes naturais, reduzindo a quantidade de potenciais licitantes no certame e comprometendo o princípio da ampla competitividade. Assim, a limitação busca prevenir a concentração de mercado, garantindo que a concorrência entre os participantes seja preservada de forma justa e equilibrada.

A participação de empresas em consórcio deverá obedecer aos seguintes critérios:

- ✓ Apresentação de compromisso público ou particular de constituição do consórcio, subscrito por todas, onde deverá estar indicada a empresa líder como responsável principal perante pelos atos praticados pelo consórcio, devendo constar expressamente do instrumento os poderes específicos para requerer, assumir compromissos, transigir, discordar, desistir, renunciar, receber e dar quitação, como também receber citação em Juízo.
- ✓ Apresentação de documentos exigidos no edital por parte de cada consorciada, admitindo-se, para efeito de qualificação técnica, o somatório dos quantitativos de cada uma e, para efeito de qualificação econômico-financeira, o somatório dos valores de cada consorciado, na proporção de sua respectiva participação.
- ✓ Ficam impedidas de participar da licitação empresas que participem de mais de um consórcio ou de um consórcio e isoladamente de forma simultânea;
- ✓ Fica estabelecida a responsabilidade solidária dos integrantes pelos atos praticados em consórcio, tanto na fase de licitação quanto na de execução do contrato.
- ✓ Como condição indispensável para a celebração do contrato, o licitante vencedor deverá promover a constituição e o registro do consórcio, o que ocorrerá até a assinatura do instrumento contratual, conforme prazo estabelecido no instrumento convocatório.

- ✓ No consórcio de que participem empresas estrangeiras e brasileiras, a empresa líder deverá ser sempre brasileira. Cada um dos membros do consórcio deverá comprovar, individualmente, os requisitos de habilitação, mediante a apresentação da documentação comprobatória.

8.4. Possibilidade de participação de Cooperativa

Não será permitida a participação de cooperativa, pois se trata de uma contratação de escopo próprio, onde não haverá continuidade dos serviços após o término contratual por parte da Administração, bem como atividade a ser contratada demanda dedicação exclusiva do executante e a existência de vínculos profissionais - seja de diferentes especialidades - com a pessoa jurídica (relação subordinação entre o obreiro e o fornecedor do serviço).

O Tribunal de Contas da União firmou jurisprudência e sumulou o tema nos seguintes termos: "É vedada a participação de cooperativas em licitação quando, pela natureza do serviço ou pelo modo como é usualmente executado no mercado em geral, houver necessidade de subordinação jurídica entre o obreiro e o contratado, bem como de pessoalidade e habitualidade" (Súmula 281, aprovada pelo Acórdão TCU 1.789/2012 – Plenário, de 11 de julho de 2012).Além disso, essa área técnica visa evitar possíveis fraudes quanto ao uso de cooperativas que em alguns casos tem por objetivo de constituição apenas descaracterizar um contrato de trabalho para burlar o artigo 3º da CLT no tocante aos direitos trabalhistas dos executores do serviço contratado fazendo-se passar por cooperados quando, na verdade, são empregados da cooperativa com vínculo de subordinação.

8.5. Possibilidade de participação de Micro Empresa e Empresa de Pequeno Porte

A partir da entrada em vigor das alterações promovidas pela Lei Complementar nº 123/2006, com modificações introduzidas pela Lei Complementar nº 147/14, tornou-se obrigatória para a União, os estados, o Distrito Federal e os municípios, realização de processo licitatório destinado exclusivamente à participação de microempresas e empresas de pequeno porte nos itens de contratação cujo valor seja de até R$ 80.000,00 (art. 48, inc. I).

Contudo, a média do valor encontrado do presente objeto de contratação ultrapassa os limites e portanto tal objeto não se enquadra nas hipóteses de licitação exclusiva ou cota reserva para micro e pequenas empresas.

Desta forma, as Micro-empresas e Empresas de Pequeno Porte (EPP) podem participar do certame desde que atendam as premissas elencadas no Edital quanto a sua qualificação econômica, financeira e técnica de modo que, ao iniciar-se os serviços as mesmas tenham condições de executá-la dentro do prazo e condições pré-estabelecidas.

8.6. Requisitos mínimos para contratação

Poderão participar do certame as empresas que comprovarem atuação no ramo de atividade compatível com o objeto deste Termo de Referência.

Comprovação de Aptidão da empresa, através da apresentação de atestados, expedidos por pessoa jurídica de direito público ou privado, declarando que o profissional vinculado à licitante prestou serviços, a contento, fornecendo características técnicas, quantidade e prazos compatíveis com o objeto licitado, na forma dos itens I e II, do art. 58, da Lei nº13.303/2016, observando as peculiaridades do objeto deste TR, devendo o documento estar assinado, datado e os signatários devidamente identificados com o nome completo e cargo.

O domínio da técnica para execução dos itens de maior relevância é fundamental para a boa execução do objeto proposto. Não será aceita a comprovação de aptidão de que tratam estes itens, por meio de documento emitido pela própria empresa ou por empresa do mesmo grupo. Os atestados ou certidões recebidos estão sujeitos a verificação da comissão de licitação quanto à veracidade dos respectivos conteúdos e terão sua validade comprovada por meio de Certidão de Acervo Técnico - CAT.

Comprovação de inscrição ou registro da empresa, junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, que contemple atividade relacionada ao objeto do Termo de Referência;

Comprovação da empresa de possuir, em seu corpo técnico ou contratado para a prestação dos serviços, na data de apresentação das propostas, profissional(is), inscrito(s) pelo CREA ou pelo CAU, detentor(es) de atestado(s) de responsabilidade técnica, devidamente registrado(s) no Conselho de Classe da região onde os serviços foram executados, acompanhados(s) da(s) respectiva(s) Certidão(ões) de Acervo Técnico – CAT, expedidas por este(s) Conselho(s), que comprove(m) ter o(s) profissional(is), executado para órgão ou entidade da administração pública direta ou indireta, federal estadual, municipal ou do Distrito Federal, ou ainda, para empresa privada, que não a própria empresa (CNPJ diferente), serviço(s) relativo(s) ao objeto do Termo de Referência;

O(s) profissional(is) indicado(s) pela empresa, para fins de comprovação da capacitação técnico-profissional, devem participar do serviço objeto deste processo, admitindo-se a substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela CONTRATANTE.

Não será aceito atestado de serviço/obra inacabada, executada parcialmente ou em andamento. Não será aceito atestado de fiscalização ou coordenação de obras e serviços. Não será aceito atestado de capacitação técnica PARCIAL ou de SUBCONTRATADA. Não será aceito atestado de fiscalização ou coordenação de obras e serviços.

Toda a documentação que comprove a aptidão da empresa e a qualificação do corpo técnico, exigidas neste item, deverá ser entregue juntamente com a habilitação, sob pena de desclassificação da proposta. Não será aceito atestado de fiscalização ou de Coordenação de obras e serviços.

Entende-se por pertinente e compatível em características o(s) atestado(s) que em sua individualidade ou soma, contemplem serviços de manutenção conforme parâmetros constantes do item 20 deste Termo de Referência.

8.7. Regime de execução

O Regime de Execução é indireto por empreitada por preço unitário com medição por preço unitário conforme item I, do art. 43, da Lei nº13.303/2016.

8.8. Duração do contrato

O prazo para a execução dos serviços é de **365 (trezentos e sessenta e cinco)** dias (1 ano) a partir da emissão da ordem de início dos serviços, podendo ser prorrogado por igual período.

8.9. Reajuste de preços

Os valores pactuados mediante Ata de Registro de Preço são fixos e irreajustáveis durante o periodo mínimo de 12 meses, observado o parágrafo 7º, do item VI, do art. 81, da Lei nº13.303/2016. Após o referido periodo, no caso do contrato permanecer vigente, poderá a empresa CONTRATADA, fazer jus ao reajuste, utilizando-se os índices da EMOP e contando o tempo de reajuste a partir da **data da apresentação da proposta**, conforme Regulamento de Licitação e Contratos da CEHAB-RJ.

9. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

Deverão os fiscais do contrato acompanhar e fiscalizar a execução do objeto, anotando, em registros próprios, todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas e defeitos observados. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, não implicando sua ocorrência em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos.

A instituição e a atuação da fiscalização pelo CONTRATANTE não eximem a CONTRATADA de manter fiscalização própria, competindo-lhe fazer minucioso exame da execução dos serviços, de modo a permitir que, a tempo e por escrito, sejam apresentadas à fiscalização todas as divergências ou dúvidas porventura encontradas que venham impedir o bom desempenho do contrato, para o devido esclarecimento. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do representante da CONTRATANTE deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.

Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, a Companhia poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação da fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

Caberá à CONTRATANTE apresentar à CONTRATADA, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do início do contrato, o Plano de Manutenção, que tem por objetivo o cadastramento, monitoração, acompanhamento e controle de todos os equipamentos e sistemas.

O plano de manutenção deverá conter todos os procedimentos das Manutenções Preventivas, Preditivas e Corretivas, dentro de um planejamento criterioso, ao longo do ano, com periodicidade (diária, semanal, bimensal, mensal, bimestral, trimestral, semestral e anual), necessidades gerais, previsões estatísticas, observações gerais e demais itens que objetivam atender plenamente as prerrogativas básicas definidas em função da natureza da tarefa a ser executada e com prévia aprovação da Fiscalização. O plano de manutenção apresentado deverá conter modelos de “checklists” para cada tipo de equipamento ou sistema. Os “checklists” deverão ser apresentados nos relatórios mensais e serão os meios pelos quais a implementação do plano de manutenção desenvolvido será acompanhada pela Diretoria técnica responsável da CEHAB/RJ através dos fiscais locais indicados.

O plano de manutenção mínimo a ser executado pela CONTRATADA deverá indicar cada uma das normas vigentes pertinentes, seguindo o disposto na Síntese do Plano de Manutenção.

Previsão das Etapas de Trabalho:

1ª Semana de vigência do contrato
Reunião com todos os profissionais da CONTRATADA para apresentação dos fiscais responsáveis pelo acompanhamento do contrato.

Levantamento e sistematização das normas e rotinas existentes no âmbito do objeto do Contrato.
Apresentação de Relatório Inicial com diagnóstico e sistematização do estado geral do(s) prédio(s), com relatórios fotográficos dos pontos críticos, para o estabelecimento de prioridades de intervenção corretiva e planejamento da manutenção preventiva.

Entregas pela CONTRATADA de todos os meios de contato dos responsáveis da empresa ou consórcio e seus Responsáveis técnicos bem como a listagem de todos os profissionais que atuarão nas Unidades de sua responsabilidade, seus cargos e registros profissionais conforme o caso.

2ª Semana de vigência do contrato
Apresentação de cronograma físico das intervenções necessárias ao cumprimento da manutenção.

3ª Semana de vigência do contrato
Reunião com a CONTRATADA para conhecimento e avaliação dos trabalhos realizados até o momento e apresentação do Plano de Manutenção a ser aprovado pela Fiscalização.

4ª Semana de vigência do contrato
Reunião para aprovação do Plano de Manutenção pela CONTRATANTE.
Correção das possíveis alterações.
Durante a elaboração do Plano de Manutenção, a empresa CONTRATADA procederá aos serviços de:
Emergência de qualquer espécie no âmbito do objeto do contrato, tanto no horário comercial como durante o período coberto pela equipe permanente.

Manutenção preventiva e corretiva pré-estabelecida pela CONTRATANTE.

Caso haja necessidade de ajuste dos valores previstos para cobertura das despesas objeto deste Termo de Referência, deverá ser feito através de aditivo contratual.

A necessidade de ajuste contratual, no entanto, deverá ser baseada em documentação técnica a ser apresentada pela empresa CONTRATADA ou pela FISCALIZAÇÃO que comprove a efetiva necessidade de acréscimo de serviços em função do possível impacto ao atendimento dos imóveis objeto de intervenções em andamento.

A necessidade de ajuste contratual se baseará na análise da prestação de serviço nos últimos 3 meses que demonstre a utilização de saldo além do previsto. A ausência de parâmetros comparativos de ao menos 3 meses anteriores não impede a utilização do saldo corrente, desde que não haja impacto sobre a prestação dos demais serviços e sejam objeto de posterior avaliação após o transcurso deste prazo.

Ordens de serviço:

A Diretoria Área Técnica da CEHAB/RJ é o Setor responsável pela emissão das Solicitações de Serviço através da fiscalização por ela designada.

Cabe ao fiscal do contrato liberar o documento emitido, após verificação de efetiva necessidade para que a contratada elabore o orçamento com a descrição dos serviços e/ou materiais a serem realizados e/ou empregados, bem como todos os custos envolvidos para sua execução, utilizando como referência a tabela EMOP, SCO ou SINAPI, com a data base apresentada na proposta, justificativa do serviço, memorial, cronograma e relatório fotográfico, comprovando a necessidade do serviço. Caso ocorra necessidade de intervenção com alteração de layout, deverá ser anexado projeto arquitetônico nos moldes da ABNT.
Após apuração preliminar de custos, o fiscal do contrato encaminha a Solicitação de Serviços à Diretoria responsável para liberação da intervenção.

A CEHAB/RJ designará o responsável pela Coordenação das atividades relacionadas aos serviços em nível gerencial, cabendo-lhe a instrução superior e delimitação da atuação dos demais profissionais, inclusive os fiscais de serviço, definindo seu escopo, linhas de atuação, formas de controle e demais instrumentos relacionados neste Termo de Referência

O Diretor designado na estrutura da CEHAB/RJ, após análise e aprovação da documentação apresentada, autoriza a execução do serviço.

9.1. Da fiscalização

9.1.1. Da execução do serviço

Não obstante a CONTRATADA ser a única e exclusiva responsável pela execução de todos os serviços, à CONTRATANTE é reservado o direito de, sem restringir a plenitude dessa responsabilidade, exercer a mais ampla e completa fiscalização dos serviços, diretamente ou por representantes designados. A CONTRATADA obriga-se a manter todas as condições nas quais o contrato foi assinado durante todo o seu período de execução.

A Fiscalização designada para coordenação das atividades, verifica se os serviços foram executados e atestam o serviço entregue pela Empresa, que integrará o Relatório Mensal dos serviços faturados.

Para os serviços de maior complexidade, o recebimento será feito com a presença do Fiscal, situação que será consignada em documento próprio elaborado para este fim. A fiscalização fará a medição dos serviços executados de acordo com a documentação apresentada.

Intervenções de Manutenção Corretiva, não incluídas no Cronograma do Plano de Manutenção, deverão ser enviadas à Diretoria Responsável para análise e aprovação prévia. As demais, poderão ser liberadas após trâmites técnicos cabíveis, pela fiscalização do contrato.

A aquisição de materiais ou a execução de serviços deverá em todos os casos ser objeto de autorização pela Fiscalização do Contrato, sendo vedado sua execução sem esta prévia liberação.

9.1.2. Da mão de obra e atribuições da equipe de profissionais

A mão de obra empregada pela CONTRATADA será de sua inteira responsabilidade e deverá ser composta por profissionais devidamente qualificados, habilitados e capacitados, conforme exigências das Normas Regulamentadoras e deste TERMO DE REFERÊNCIA, abrangendo todos os serviços a serem executados.

A CONTRATADA deve responsabilizar-se pelo correto comportamento e eficiência de seus empregados, podendo a fiscalização da CEHAB/RJ, motivadamente, exigir a retirada imediata de qualquer pessoa do canteiro de obras, devendo substituí-lo na forma e prazo estabelecido neste Termo de Referência.

Os profissionais alocados pela CONTRATADA deverão preencher as condições de idoneidade e de capacidade técnico-profissional exigível para o bom desempenho de suas atividades.

Executar os serviços conforme especificações do Termo de Referência e Instrumento convocatório, com a alocação dos empregados necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas contratuais, além de fornecer os materiais e equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, na qualidade e quantidade especificadas nestes instrumentos;

Reparar, corrigir, remover ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, os serviços efetuados em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados;

Manter o empregado nos horários predeterminados pela Administração em função da necessidade do serviço.

Utilizar empregados habilitados e com conhecimentos dos serviços a serem executados, em conformidade com as normas e determinações em vigor;

Vedar a utilização, na execução dos serviços, de empregado que seja familiar de agente público ocupante de cargo em comissão ou função de confiança no órgão Contratante, nos termos do artigo 7° do Decreto n° 7.203, de 2010;

Apresentar os empregados devidamente uniformizados e identificados por meio de crachá, além de provê-los com os Equipamentos de Proteção Individual - EPI, quando for o caso;

Responsabilizar-se por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas na legislação específica, cuja inadimplência não transfere responsabilidade à Contratante;

Instruir seus empregados quanto à necessidade de acatar as normas da Administração;

Instruir seus empregados a respeito das atividades a serem desempenhadas, alertando-os a não executar atividades não abrangidas

pelo contrato, devendo relatar à Contratante toda e qualquer ocorrência neste sendo, a fim de evitar desvio de função;
Relatar à Contratante toda e qualquer irregularidade verificada no decorrer da prestação dos serviços;

Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre

Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

Os serviços executados deverão apresentar sempre bom acabamento, perfeito funcionamento e segurança. Caso esses princípios não sejam observados, a FISCALIZAÇÃO poderá exigir que sejam refeitos, correndo o ônus por conta da CONTRATADA.

Todos os materiais, peças, componentes empregados nos serviços serão novos, e deverão satisfazer rigorosamente às condições estipuladas nas especificações dos fabricantes;

Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;

Estar disponível para ser acionada a qualquer momento, para eventual manutenção corretiva, respeitando o mínimo estabelecido neste instrumento e demais documentos técnicos que estabeleçam as regras de serviço;

Permitir e assegurar a CEHAB/RJ o direito irrestrito de fiscalizar, sustar, recusar, mandar desfazer ou refazer qualquer documento/fornecimento/serviço que não esteja de acordo com as especificações;

Dar ciência a CEHAB/RJ, por meio do fiscal indicado para acompanhamento dos serviços, por escrito, de toda e qualquer anormalidade observada na execução do objeto;

Substituir ou providenciar imediata correção das deficiências, falhas ou irregularidades apontadas pela CEHAB/RJ (Fiscalização) na execução do serviço;

Comunicar com antecedência mínima de 02 (dois) dias úteis sobre a paralisação temporária do funcionamento de algum equipamento, bem como o prazo de normalização, buscando não acarretar prejuízos para a CEHAB/RJ ou para os órgãos responsáveis titulares dos bens que receberão intervenções;

Assumir a responsabilidade por todas as providências e obrigações estabelecidas na legislação específica de segurança no trabalho, caso ocorra qualquer acidente com os técnicos durante o desempenho dos serviços ou em conexão com eles, ainda que acontecido nas dependências dos bens objeto de manutenção;

Conceder aos técnicos da empresa uniformes padrão, crachá de identificação, EPIs e quaisquer materiais necessários para execução do serviço;

Responsabilizar-se por todas as despesas diretas ou indiretas, tais como: salários, transportes, encargos sociais, fiscais, trabalhistas, previdenciários e de ordem de classe, indenizações e quaisquer outras que forem devidas aos seus empregados, no cumprimento das obrigações do serviço requerido pela CEHAB/RJ, ficando, ainda, as CONTRATANTES isentas de qualquer vínculo empregatício, responsabilidade solidária ou subsidiária;

Empregar na execução dos serviços mão de obra especializada, com utilização de máquinas, equipamentos e instrumentos adequados;

As peças adquiridas devem ser originais de fábrica e nunca remanufaturadas.

Observar leis, decretos, regulamentos, portarias e normas Federais, Estaduais e Municipais direta e indiretamente aplicáveis ao objeto do contrato, inclusive por suas subcontratadas.

Providenciar junto ao CREA e/ou CAU as Anotações de Responsabilidade Técnica – ART’s ou RRT´s referente ao objeto do contrato e especialidades pertinentes, nos termos da Lei 6.496/77 e 12.378/10 e apresentá-las a CONTRATANTE, antes do faturamento da primeira parcela, sob pena de não o fazendo não receber o correspondente valor.

Apresentar, no primeiro mês de vigência do contrato, as rotinas de manutenção dos sistemas e seus equipamentos, conforme as normas técnicas, as especificações dos fabricantes de acordo com as particularidades de cada Unidade.

Disponibilizar mão-de-obra especializada para as equipes de Manutenção, bem como os materiais necessários.
A mão-de-obra especificada nas Planilhas de Composição de Custos, deverá estar efetivamente atuando até o 7° dia de vigência do contrato.

Tomar conhecimento, em conjunto com a Fiscalização do contrato, do Plano ou Programa de Manutenção a ser concluído nos primeiros 30 (Trinta) dias do contrato, que será fundamentado nos procedimentos e rotinas de manutenção preventiva recomendados pelas Práticas de Projeto, Construção e Manutenção de Edifícios Públicos e manuais de manutenção dos fabricantes e fornecedores dos componentes e sistemas da edificação.

Elaborar junto à Fiscalização e à Administração, relação de serviços que deverão ser executados até que o Plano de Manutenção seja concluído.

Responsabilizar-se pelo fiel cumprimento de todas as disposições e acordos relativos à legislação social e trabalhista em vigor, particularmente no que se refere ao pessoal alocado nos serviços objeto do contrato.

Efetuar o pagamento de todos os impostos, taxas e demais obrigações fiscais incidentes ou que vierem a incidir sobre o objeto do contrato.

Assumir a responsabilidade pela boa execução e eficiência dos serviços que efetuar, de acordo com o estabelecido no Código de Defesa do Consumidor, CREA, CAU, Código Civil e demais normas vigentes correlacionadas ao assunto.

Caberá exclusivamente à CONTRATADA a responsabilidade por quaisquer acidentes no trabalho relacionados à execução dos serviços contratados, bem como responder por todos os danos causados ao CONTRATANTE ou a terceiros, decorrentes de culpa ou dolo na execução dos serviços.

Responder por quaisquer extravios e danos causados por seus empregados às instalações, imóveis e equipamentos do CONTRATANTE, responsabilizando-se pelas indenizações respectivas.

Cabe à CONTRATADA adotar os procedimentos ambientalmente adequados para o descarte de materiais potencialmente poluidores provenientes dos serviços - pilhas, baterias, lâmpadas, lubrificantes, etc., que contenham, em suas composições, chumbo, mercúrio e seus compostos, ou outros elementos tóxicos, remetendo-os, sem ônus para a CEHAB/RJ, aos estabelecimentos que as comercializam, às empresas de reciclagem ou à rede de assistência técnica autorizada referenciada.

A CONTRATADA é obrigada a retirar imediatamente de onde executa os serviços qualquer de seus empregados ou subordinados que, a critério da Fiscalização, venha a demonstrar conduta inadequada ou incapacidade técnica. As providências deverão ser registradas no Livro de Ocorrências e a substituição ocorrerá de forma imediata.

Não serão admitidas faltas ou ausências de qualquer um dos profissionais da equipe. Neste caso, deverá ser providenciado, em caso de falta do empregado ao serviço e nas ausências por motivo de férias ou de saúde, sem qualquer ônus adicional, a sua substituição ou reposição no prazo máximo de 02 (duas) horas. Na impossibilidade de substituição do empregado faltoso, a fiscalização efetuará o desconto das ausências no faturamento do mês de ocorrência ou no mês subsequente, independente de outras ações cabíveis;

A CONTRATADA sujeitar-se-á à Fiscalização por parte da CONTRATANTE, que será encarregada de acompanhar a execução dos serviços, prestando todos os esclarecimentos solicitados e atendendo às reclamações formuladas.

Facilitar a Fiscalização procedida por órgãos, no cumprimento de normas, cientificando o CONTRATANTE do resultado das inspeções.

Providenciar para que todos os seus empregados cumpram as normas internas relativas à segurança das dependências. Adotar os critérios de segurança, tanto para os empregados quanto para a execução dos serviços.

Fornecer uniformes, equipamentos de segurança e de proteção individual (E.P.I.) e de proteção coletiva (E.P.C.) aos seus funcionários, de acordo com a função de cada um destes, zelando para que se mantenham com boa aparência, limpos, asseados e identificados mediante o uso permanente do crachá.

A CONTRATADA deverá promover rotina de controle de frequência diária de todos os seus funcionários.
A CONTRATADA se obriga a fornecer imediatamente a relação de presença dos funcionários, sempre que solicitada pela Fiscalização.

A CONTRATADA apresentará junto com o relatório mensal de serviços prestados, a frequência dos funcionários lotados nas unidades de sua responsabilidade.

A CONTRATADA deverá entregar os ambientes de sua intervenção limpos, isentos de poeiras, respingos do material utilizado ou manchas.

A CONTRATADA não poderá realizar serviços de Arquitetura ou Engenharia que alterem quaisquer características das unidades sem a autorização expressa da Fiscalização Contratual, sendo de pleno direito a glosa pelos serviços realizados sem esta autorização e ficando a mesma obrigada a reconstituir o estado original do item modificado sem qualquer ônus para o Estado.

A CONTRATADA deverá realizar registro fotográfico de suas atividades como forma de documentar os serviços realizados, estando os mesmos a disposição da Fiscalização para consulta a qualquer tempo nas unidades de sua administração.

Ao final do período contratual deverá a CONTRATADA apresentar caderno fotográfico dos serviços realizados com descritivo pormenorizado das tarefas de maior relevância.

A CONTRATADA deverá manter sob sua guarda os materiais/equipamentos que foram substituídos até a autorização de descarte pela Fiscalização.

Prestar o serviço, conforme especificações e condições contidas neste Termo, bem como na Proposta-Detalhe apresentada, prevalecendo, no caso de divergência, as especificações e condições do Termo de Referência.

Acatar todas as orientações da Administração, sujeitando-se a ampla e irrestrita Fiscalização, prestando todos os esclarecimentos solicitados e atendendo às reclamações formuladas.

Comunicar à Administração toda e qualquer irregularidade ocorrida ou observada na prestação do serviço.

Manter durante a vigência do contrato todas as condições de habilitação e de qualificação exigidas para participação no certame licitatório.

Arcar com todas as despesas, diretas ou indiretas, decorrentes do cumprimento das obrigações assumidas na prestação do serviço, sem qualquer ônus para a Administração.

Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo até a entrega do material.

O recebimento do serviço ocorrerá mediante avaliação de qualidade e Atestação Física por servidores designados a esse fim pela Administração.

Fornecer os materiais e equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, na qualidade e quantidade especificadas, nos termos de sua proposta.

Executar, sempre que solicitado pela Administração, os serviços de remanejamento e instalação de novos pontos de rede lógica, elétrica, telefonia, vigilância com monitoramento eletrônico, e hidráulico, bem como montagem e desmontagem de divisórias e instalação de aparelhos individuais de ar-condicionado convencionais.

Adquirir as peças e materiais necessários à execução das manutenções preventivas e corretivas a serem aplicados nos equipamentos e instalações, bem como contratar serviços corretivos especializados que não possa prestar diretamente.

A CONTRATADA deve instruir seus empregados quanto à necessidade de acatar as orientações da Administração, inclusive quanto ao cumprimento das Normas Internas, quando for o caso.

Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada, exceto nas condições autorizadas no Termo de Referência ou na minuta de contrato.

Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento ao objeto.

Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, as suas expensas, no todo ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados;
Responder pelos danos causados diretamente à CEHAB/RJ ou a terceiros, independentemente de comprovação de sua culpa ou dolo na execução do contrato;

Nos termos do Decreto n° 2.783, de 1998, e Resolução CONAMA n° 267, de 14/11/2000, é vedada a utilização, na execução dos serviços, de qualquer das Substâncias que Destroem a Camada de Ozônio – SDO abrangidas pelo Protocolo de Montreal.

Equipe
Engenheiro Civil ou Arquiteto:
Profissional com formação superior em Engenharia Civil ou Arquitetura com experiência comprovada em Manutenção Predial Corretiva e Preventiva Predial, cujas principais atribuições serão:

- Garantir na sua totalidade a existência de Recursos Humanos capacitados para a execução dos serviços contratados.
- Supervisionar a execução de orçamentos dos serviços relacionados à execução de serviços de manutenção.
- Gerenciar os contratos administrativos firmados pela empresa com prestadores de serviços por ela contratados.
- Manter permanente contato com a Fiscalização do contrato sobre aspectos relacionados à execução, informando imediatamente, por escrito, qualquer irregularidade que possa comprometer as instalações da Unidade.
- Supervisionar e coordenar o bom andamento e execução dos serviços de manutenção e operação das instalações, responsabilizando-se civil e tecnicamente pelos serviços efetuados pelos profissionais contratados.
- Orientar toda a equipe de manutenção na execução das tarefas diárias de manutenção e operação.
- Controlar a movimentação e frequência de pessoal.
- Controlar o uso e distribuição de materiais, equipamentos, ferramentas e EPI's.
- Apresentar mensalmente o relatório dos serviços programados e realizados no período em conformidade com o preconizado neste Termo de Referência contendo assinatura e carimbo de identificação do registro profissional.
- Executar desenhos através do sistema CAD (Desenho Assistido por Computador) das intervenções necessárias bem como atualizar os cadastros "as built" das Unidades de sua responsabilidade adotando como base as normas de desenho técnico da ABNT. O prazo para a entrega dos "as built" será concomitante ao aceite da obra pela fiscalização.
- Garantir a qualidade dos serviços realizados primando pela boa técnica de construção de acordo com os padrões técnicos vigentes, além de atender às determinações da fiscalização contratual.
- Apresentar, quando solicitado, o cronograma físico em sistema de barras (gráfico de Gantt) dos serviços de maior relevância a serem realizados bem como o planejamento das tarefas sob sua responsabilidade técnica.
- Executar outras tarefas correlatas, relacionadas aos aspectos do serviço sob sua responsabilidade.

- Engenheiro Eletricista:

Profissional com formação superior em Engenharia Elétrica com experiência comprovada em Manutenção Corretiva e Preventiva em Subestações, cujas principais atribuições serão o desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º da Resolução nº 218 de 29 de junho de 1973, referentes à geração, transmissão, distribuição e utilização da energia elétrica; equipamentos, materiais e máquinas elétricas; sistemas de medição e controle elétricos; seus serviços afins e correlatos.

- Engenheiro Mecânico:

Profissional com formação superior em Engenharia Mecânica com experiência comprovada em Manutenção Corretiva e Preventiva em instalações industriais e mecânicas e equipamentos mecânicos e eletro-mecânicos, cujas principais atribuições serão o desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º da Resolução nº 218 de 29 de junho de 1973, referentes à seus serviços afins e correlatos.

- Engenheiro Agrônomo ou Florestal:

Profissional com formação superior em Engenharia Agronômica ou Florestal com experiência comprovada em Manutenção Corretiva e Preventiva em parques e jardins e podas de arvores e arbustos, cujas principais atribuições serão o desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º da Resolução nº 218 de 29 de junho de 1973, referentes à seus serviços afins e correlatos.

- Engenheiro de Segurança do Trabalho:

Profissional com formação superior em Engenharia Segurança do Trabalho com experiência comprovada em Manutenção Corretiva e Preventiva em edificações, cujas principais atribuições serão o desempenho das atividades da Resolução nº 325 de 27 de novembro de 1985, referentes à seus serviços afins e correlatos.

- Encarregado:

Profissional com experiência comprovada nas atividades inerentes à função cujas principais atribuições serão:
Acompanhar e orientar a equipe fixa a execução dos serviços de acordo com a programação definida pelo Engenheiro Supervisor.
Programar a distribuição de materiais e ferramentas.

Garantir o bom uso e conservação dos equipamentos e ferramentas, controlando sua entrega e verificando seu estado quando da devolução.
Supervisionar a atuação com relação a normas de segurança, uso adequado dos equipamentos e prevenção de acidentes.
Comunicar imediatamente ao Engenheiro Supervisor qualquer irregularidade observada.
Auxiliar na montagem do relatório mensal dos serviços executados.
Registrar em sistema de gerenciamento informações de todas as intervenções e atividades executadas, de acordo com as rotinas administrativas vigentes;
Executar outras tarefas correlatas.

- Eletricista:

Profissional com experiência comprovada na área de manutenção de instalações prediais. Conhecimentos práticos e teóricos de circuitos de iluminação, tomadas, interruptores, disjuntores, quadros de distribuição gerais, parciais e de comando, aterramentos, para-raios em instalações elétricas de Baixa e média Tensão, como determina a NR 10, cujas principais atribuições serão:
Executar os serviços planejados de manutenção preventiva das instalações elétricas de baixa tensão.
Identificar quadros, circuitos e suas referidas ligações.
Verificar periodicamente as instalações elétricas quanto a sua funcionalidade.
Executar a troca de partes defeituosas das instalações elétricas.
Executar e/ou acompanhar a instalação de equipamentos elétricos.
Executar outras tarefas correlatas.

- Mecânico Gasista:

Profissional com experiência comprovada em manutenção preventiva e corretiva das redes de distribuição de gás combustível e gases medicinais (vácuo ar comprimido, óxido nitroso e oxigênio); cujas principais atribuições serão:
Operação, reparo ou manutenção de terminais, aparelhos, válvulas, reguladores, fluxômetros, vacuômetros e torneiras.
Montagem e reparo em valvulas de vários modelos.
Montagem e reparo em alarmes.
Execução de instalação, montagem e reparo.
Controle do transporte de cilindros.
Executar outras tarefas correlatas.

- Bombeiro hidráulico:

Profissional com experiência comprovada na área de manutenção de instalações prediais de água e esgoto; cujas principais atribuições serão:
Executar os serviços planejados de manutenção preventiva e das instalações de Água, Esgoto e Pluviais.
Executar manutenção preventiva e em conjuntos moto-bomba.
Desobstrução de rede de água e esgoto.
Executar outras tarefas correlatas.

- Pedreiro:

Profissional com experiência comprovada na área de manutenção de instalações prediais; cujas principais atribuições serão:
Executar os serviços em alvenaria, concreto e outros materiais.
Executar outras tarefas correlatas.

- Pintor:

Profissional com experiência comprovada na área de manutenção de instalações prediais; cujas principais atribuições serão:
Executar os serviços de pintura em alvenaria, concreto, madeira, ferro e outros materiais.
Executar outras tarefas correlatas.

- Carpinteiro e/ou Marceneiro:

Profissional com experiência comprovada na área de manutenção de instalações prediais; cujas principais atribuições serão:
Executar os serviços em estruturas de madeira para moveis, telhado, portas e esquadrias.
Executar outras tarefas correlatas.

- Serralheiro:

Profissional com experiência comprovada na área de manutenção de instalações prediais; cujas principais atribuições serão:
Executar os serviços serralheria para reparar, confeccionar e montar estruturas metálicas em geral.
Executar outras tarefas correlatas.

- Jardineiro:

Profissional com experiência comprovada na área de manutenção de áreas externas prediais; cujas principais atribuições serão:
Executar os serviços de preparar, conservar e limpar jardins, compreendendo: capina, corte, poda, replantio, adubação periódica, irrigação, varredura, pulverização simples e polvilhamento.
Executar outras tarefas correlatas.

- Servente:

Profissional com experiência comprovada nas atividades inerentes à função; cujas principais atribuições serão:
Limpeza, conservação e arrumação dos locais de trabalho.
Transporte de ferramentas e equipamentos aos locais de trabalho.
Executar outras tarefas correlatas.

9.1.3. Ferramental

A CONTRATADA deverá fornecer e manter todas as ferramentas necessárias à execução dos serviços de manutenção preventiva e corretiva, que serão mantidos sob a responsabilidade do preposto em espaço a ser destinado pela CONTRATANTE. É da responsabilidade da CONTRATADA manter as ferramentas em perfeito estado de conservação e utilização, obrigando-se a substituí-las sempre que necessário.

Para execução dos serviços, caberá à contratada o ônus de dimensionar, fornecer, manter e conservar pelo período que for necessário, ferramental, instrumental e equipamentos adequados e compatíveis com o tipo de serviço a ser prestado assegurando a sua prestação de forma satisfatória.

A CONTRATADA deverá responsabilizar-se pela guarda, segurança e proteção de todos seus instrumentos, ferramentas e equipamentos até o término do contrato.

A CONTRATADA deverá fornecer todas as ferramentas, acompanhadas de uma maleta para sua acomodação, e todos os equipamentos a serem utilizados por cada categoria profissional, listados no quadro de quantitativo, incluindo-se equipamentos de segurança, como sensor de alerta para alta tensão, luvas isolantes, hastes de desligamento, além de todos os equipamentos e ferramentais necessários para a perfeita execução dos serviços de manutenção, objeto do contrato.

Todos os equipamentos e/ou ferramentas necessárias à perfeita execução das manutenções, bem como os listados acima, serão entregues por completo a cada profissional, no primeiro dia do exercício do Contrato, podendo ser solicitado pelo executor do contrato, nas execuções de serviços específicos, a qualquer tempo.

9.1.4. Fornecimento de peças/materiais de reposição

A responsabilidade com relação à aquisição e integridade dos materiais fornecidos será única e exclusivamente da empresa CONTRATADA.

A empresa licitante será responsável pela especificação e quantificação dos materiais de reposição fornecidos, não cabendo qualquer solidariedade e/ou assunção de custos adicionais por parte da CONTRATANTE, advindos de troca/devolução junto a fabricantes, fornecedores e/ou seus prepostos.

O fornecimento de materiais/peças deverá se ater exclusivamente àqueles considerados necessários pela equipe técnica da CONTRATADA para a realização dos serviços de manutenção preventiva e corretiva das instalações e equipamentos do local, seja os destinados à reposição e/ou realização de acréscimos, alterações, reparos e adaptações previstas contratualmente, assumindo a empresa licitante inteira responsabilidade com o custos dos materiais, peças, ferramentas, equipamentos, e outras despesas que não tenham estrita relação com o objeto deste Edital ou que venham assim ser considerados pela fiscalização, salvo quando houver autorização expressa da área técnica em casos excepcionais.

A excepcionalidade poderá estar relacionada à liberação para o estoque de materiais que por suas características sejam identificados pela Fiscalização contratual como necessários à rápida reposição em manutenções recorrentes.

Os materiais a serem fornecidos pela contratada na forma deste edital e empregados nas instalações e equipamentos da Contratante, deverão ser obrigatoriamente novos, e quando for o caso, dentro do prazo de garantia estabelecido pelo fabricante.

Não serão admitidos em hipótese alguma o emprego de materiais/peças de reposição recondicionados e/ou reaproveitados de outras instalações/equipamentos, salvo expresso consentimento da contratante, devidamente formalizado em relatório, sob pena de aplicação das penalidades previstas contratualmente e da imediata substituição do(s) item(s), sem qualquer ônus para a Contratante.

9.1.5. Uniformes

CONTRATADA deverá cuidar para que os profissionais indicados para a prestação dos serviços apresentem-se trajando uniformes sempre limpos fornecidos às suas expensas. O primeiro conjunto do uniforme deverá ser entregue antes do início dos serviços; Todos os uniformes estarão sujeitos à prévia aprovação da Comissão de Fiscalização e, a pedido dela, poderão ser substituídos, caso não correspondam às especificações indicadas neste item;

Poderão ocorrer eventuais alterações nas especificações dos uniformes, quanto ao tecido, cor, modelo, desde que aceitas pela Fiscalização;

Os uniformes deverão ser entregues aos funcionários, mediante recibo (relação nominal), cuja cópia deverá ser entregue à Fiscalização do Contrato, no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da entrega.

A não observância do item anterior será considerada falta grave por parte do empregado e da empresa.

9.1.6. Substituição de peças e aquisição de componentes de reposição

As peças a serem substituídas deverão ser originais, de primeiro uso ou de qualidade similar, fornecida pela fabricante dos equipamentos ou de sua rede exclusiva diretamente a empresa contratada, devendo ser materiais de primeiro uso.
A contratada será ressarcida dos valores gastos com as peças e materiais, sempre que as despesas forem feitas de forma regular e respeitando o disposto neste Termo de Referência e demais instrumentos que compõem o instrumento convocatório, especialmente as seguintes:

A compra de qualquer material ou peça deverá ser precedida de autorização expressa;
A fiscalização poderá pesquisar no mercado os preços das peças a serem fornecidas para certificar-se de que os preços apresentados estão condizentes com os praticados no mercado local, negociando com a contratada a adequação do valor, caso esteja acima da média apurada pelo fiscal do Contrato;
O ressarcimento pelos serviços especializado contratados, materiais e peças de reposição adquiridos, a serem empregados na execução do contrato devem seguir os seguintes ditames:

Utilizar a tabela EMOP, SCO e/ou SINAPI, nesta ordem, na data base informada na proposta de preços para cada item a ser adquirido, assim como a aquisição das peças e materiais.
Caso não seja identificado o item correspondente nas tabelas de referência oficiais, poderá ser realizada pesquisa de preços em, no mínimo, três fornecedores, sendo autorizado o menor valor, na forma da legislação em vigor;
A partir do primeiro dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços, juntar ao documento de cobrança dos serviços, o Relatório Técnico Mensal, e cópias das notas fiscais ali relacionadas, a movimentação de entrada e saída dos materiais no controle de estoque e encaminhar a documentação à fiscalização do contrato para ateste e posterior envio ao setor de pagamento.

9.1.7. Relatório Mensal

Ao final de cada período mensal, será apresentado Relatório de Serviços do objeto contratual, em meio magnético, bem como cópia impressa, conferida e assinado pelo(s) engenheiro(s) responsável (eis) técnico(s) da CONTRATADA. Os arquivos entregues em meio magnético, deverão ser disponibilizados em formato PDF, gravados através de software compatível com o utilizado pela CONTRATANTE, permitindo editoração de texto.
O relatório deverá conter:

- Relação e descrição dos Serviços executados;
- Valores medidos ao término dos serviços corretivos e preventivos;
- Resumo das anormalidades e fatos ocorridos no período, incluindo faltas de energia, performance dos equipamentos etc.;
- Resumo dos serviços preventivos e corretivos executados, com indicação de eventuais pendências e as razões de sua existência, citando expressamente as que dependam de solução por parte da Fiscalização;
- Relação de peças e materiais substituídos por defeitos e desgastes;
- Cópia das fichas de histórico dos equipamentos que sofreram manutenção corretiva no período;
- Sugestão de reparos preventivos e modernizações cuja necessidades tenham sido constatadas, acompanhado de parecer sobre o estado geral da instalação, assinado pelo responsável técnico da CONTRATADA.
- O relatório mensal deverá ser apresentado até o 5° (quinto) dia útil subsequente ao mês de execução dos serviços, com exceção do último mês de vigência do Contrato.
- O relatório mensal referente ao último mês do Contrato, ou ainda, aquele referente ao término ou rescisão contratual, deverá ser elaborado, no prazo máximo de 15 (quinze) dias após o seu término, com a supervisão da Fiscalização, constando o detalhamento dos equipamentos e instalações, nos termos do relatório preliminar (emitido no primeiro mês), descrevendo as condições em que se encontram as instalações e equipamentos.
- Após estudo detalhado do desempenho da CONTRATADA e análise dos dados constantes dos relatórios apresentados, a

CONTRATANTE poderá, a qualquer tempo, adotar medidas para simplificação de processos e melhoria de resultados.

- Sempre que solicitado, a CONTRATADA deverá apresentar relatório complementar de atividades, independente do Relatório Mensal, bem como elaborar pareceres, laudos técnicos, avaliações, estudos de viabilidade técnica e econômica sobre quaisquer instalações e equipamentos incluindo necessidades de novas instalações, tendo como prazo para entrega, até 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento da demanda;
- Os relatórios, pareceres, laudos, estudos, deverão ser encaminhados ao(s) responsável(eis) pelos serviços do objeto contratado ou para o fiscal do contrato em meio digital (e-mail) ou via protocolo;
- No mês que ocorrer a vistoria dos imóveis, os dados apurados deverão ser incorporados ao relatório mensal, demonstrando a situação física, dos equipamentos e instalações, bem como a indicação de necessidades de nova manutenção, conforme o caso.

9.1.8. Do cumprimento das obrigações trabalhistas

A CONTRATADA deverá apresentar, junto com as medições de serviço, todos os documentos comprobatórios da regularidade fiscal quanto aos débitos trabalhistas, tributários, FGTS, INSS, Receita Federal.

9.1.9. Em caso de descumprimento do elencado no subitem anterior

Retenção das notas fiscais ou faturas em valor proporcional ao inadimplemento, até que a situação seja regularizada. Retenção da garantia contratual prestada para cobertura dos casos de descumprimento das obrigações de natureza trabalhista e previdenciária da CONTRATADA.

9.1.10. Preposto

A CONTRATADA designará formalmente o preposto da empresa, antes do início da prestação dos serviços, indicando no instrumento os poderes e deveres em relação à execução do objeto contratado.

A CONTRATANTE poderá recusar, desde que justificadamente, a indicação ou a manutenção do preposto da empresa, hipótese em que a CONTRATADA designará outro para o exercício da atividade.

9.1.11. Sustentabilidade

Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis: Minimização/prevenção da geração de resíduos e gestão de resíduos com destinação ambiental adequada para execução de serviço de engenharia que gera resíduos e rejeitos.

9.1.12. Mecanismos de comunicação a serem estabelecidos.

Os mecanismos de comunicação a serem utilizados entre a CONTRATANTE e a CONTRATADA deverão ser realizados por escrito, via e-mail da Comissão de Fiscalização ou através de Comunicação interna ou Diário de Obras, posteriormente protocolado na sede da CEHAB, informando-se os dados necessários ao local de prestação e a natureza dos serviços.

9.1.13. Recebimento provisório e definitivo dos serviços

Quando os serviços/obras contratados forem concluídos, caberá à CONTRATADA comunicar, por escrito e mediante protocolo, tal fato, à CEHAB
A CONTRATADA deverá protocolá-lo, em papel timbrado, juntamente com "DATA-BOOK" (meio digital) Na Avenida Carlos Peixoto, nº54 – 7º andar – Botafogo, Rio de Janeiro.

O "DATA-BOOK" deverá conter a seguinte documentação:

- Projetos, Executivo e "As built" (*dwg e *pdf) devidamente assinadas, caso aplicável;
- Cronograma físico-financeiro previsto e executado (*xls e *pdf);
- Planilhas de medição e suas respectivas memórias de cálculo devidamente assinadas (*xls e *pdf);
- Relatório fotográfico contemplando todas as etapas da obra, e relatório fotográfico final (obra concluída) e relatório fotográfico no padrão “antes e depois” das principais ações do empreendimento;
- Memória de cálculo dos projetos apresentados, devidamente assinadas (*xls e *pdf);
- Ensaios, boletins de sondagens, perfuração e de execução de serviços, (realizados durante a fase de elaboração dos projetos e de execução da obra), caso aplicável;
- Certificado de Qualidade do Material/Equipamento, caso aplicável;
- Certidões e documentos de habilitação atualizados e vigentes;

O **Recebimento Provisório** ficará a cargo da Comissão de Fiscalização definida por nomeação específica para o empreendimento em análise, mediante termo circunstanciado, assinado pelos técnicos responsáveis e homologado pelo Presidente da CEHAB, em até 30 (trinta) dias da comunicação escrita da CONTRATADA.

O Recebimento Provisório do objeto dar-se-á com a execução do objeto dentro das especificações técnicas e de acordo com a proposta da CONTRATADA e mediante apresentação da Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, ou Certidão Conjunta Positiva com efeito negativo, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), que abrange, inclusive, as contribuições sociais previstas nas alíneas a a d, do parágrafo único, do art. 11, da Lei nº 8.212, de 1991, da comprovação de regularidade fiscal em relação aos tributos incidentes sobre a atividade objeto deste contrato e do Certificado de Regularidade perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), em até 15 (quinze) dias da comunicação escrita da CONTRATADA, após parecer circunstanciado de comissão ou de membro designado pelo CONTRATANTE e só poderá ser emitido após aprovação de todos os documentos, projetos, laudos e planilhas pela Comissão designada.

Caso algum documento esteja incorreto ou apresente alguma inconsistência, o prazo será reiniciado e passará a ser contado após sanado o problema por parte da CONTRATADA.

O Recebimento Definitivo ficará a cargo de comissão designada pelo Presidente, mediante parecer circunstanciado da Comissão, em prazo não superior a 90 (noventa) dias, consignando a adequação do objeto aos termos contratuais.

O Recebimento Definitivo dar-se-á após recebimento de requerimento entregue pela CONTRATADA consubstanciado com o relatório final apresentado pela equipe de fiscalização, com descrição de toda a execução contratual. O recebimento provisório ou definitivo não exclui a responsabilidade civil pela solidez e segurança da obra ou serviço, nem a ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

Na hipótese de recusa da aceitação, por não atendimento às exigências do CONTRATANTE, a CONTRATADA deverá corrigir a deficiência apontada, passando a contar os prazos para pagamento e demais compromissos do CONTRATANTE a partir da data da efetiva aceitação.

Para a expedição do Termo de Recebimento Definitivo a CONTRATADA deverá adotar as seguintes providências, caso couber:

a) Testar todos os equipamentos e instalações;
b) Revisar todos os acabamentos;
c) Proceder à ligação definitiva de todas as instalações, devidamente oficializadas;
d) Corrigir os defeitos ou imperfeições apontadas ou que venham a ser verificados em qualquer elemento da obra/serviços executados;
e) Apresentar a quitação das obrigações trabalhistas relacionadas com o pessoal empregado na obra, inclusive quanto às Guias de Recolhimento junto ao INSS e FGTS;
f) Apresentar a Certidão Negativa de Débito (CND), fornecida pelo INSS relativo à obra/serviços.
g) Corrigir os erros, inconsistências e/ou imperfeições apontadas ou que venham a ser verificados em qualquer dos serviços executados;

Por fim, para emissão do Atestado de Capacidade Técnica - ACT, o objeto do contrato deverá estar concluído, com seus respectivos Recebimentos Provisório e Definitivos publicados na imprensa oficial. Posteriormente, a CONTRATADA deverá protocolar, em papel timbrado, pedido de ACT.

10. CONDIÇÕES PARA PAGAMENTO

10.1. Critérios e documentos de medição

Adota-se como critérios de medição as orientações da 13ª Edição do Catálogo de Referência da EMOP para detalhamento e correta caracterização dos itens, salvo os orçamentos que utilizarem outras tabelas de referência (SINAPI, SICRO, SCO etc.) e/ou cotações de mercado.

O boletim de medição padronizado pela CEHAB será fornecido à CONTRATADA.
A cada medição deverão ser entregues os seguintes documentos por parte da CONTRATADA:

- Cópia do Contrato;
- Publicação do Extrato Contratual;
- Carta ou ofício de encaminhamento da medição;
- Folha de rosto, montando as informações pertinentes a medição em questão (objeto, contrato, processo inicial, período, local, nº da medição etc.);
- Boletim de medição dos serviços acompanhados respectivamente pela Memória de Cálculo assinados pelo responsável técnico (indicado em contrato) e da Comissão de Fiscalização (mínimo dois membros);
- Cronograma físico-financeiro (previsto-executado no período); Relatório(s) descritivo, fotográfico e/ou de encargos, caso

aplicável;

- Plantas, Croquis e/ou relatórios que embasam os quantitativos aferidos, caso aplicável;
- Relatório e boletins de perfuração, para serviços de sondagem, caso aplicável;
- Nota fiscal pertinente aos serviços prestados contendo todas informações referentes à medição (objeto, contrato, processo inicial, período, local, nº da medição etc.), conta a ser depositada, retenções conforme legislação específica devidamente assinada por no mínimo 2 (dois) membros da Comissão de Fiscalização;
- Guia de ISS paga ou a vencer; Folha de pagamento – conforme período da medição;
- Relatório GFIP-SEFIP completo com protocolo de envio de arquivo – conforme período da medição; Guia de recolhimento do FGTS (GRF) e INSS (GPS) com autenticação mecânica ou acompanhada de recolhimento bancário ou o comprovante emitido quando recolhimento for efetuado pela Internet - conforme período da medição;
- Certidões negativas sendo:
- Certificado de Regularidade do FGTS – CRF;
- Certidão Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União;
- Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho através da emissão da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- Certidão negativa de débitos junto às fazendas estadual (para empresas sediadas no Estado do Rio de Janeiro, são duas certidões, uma emitida pela SEFAZ/RJ e outra emitida pela PGE/RJ) ou distrital e municipal do domicílio sede da contratada.
- Anotação de Responsabilidade Técnica - ART e ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT assinadas pelo profissional e pelo Gestor ou Presidente da Comissão. Caso haja substituição de profissional ao longo da execução contratual, a CONTRATADA deverá apresentar toda a documentação de habilitação do profissional exigida no edital de contratação para fins de aptidão do mesmo, inclusive as Certidões de Acervo Técnico - CAT;
- Alvará e/ou Licença de Operação Válida;
- Manifesto de Transporte de Resíduos – MTR, caso haja transporte de material;
- Distância Média de Transportes – DMT, caso haja transporte de material para "bota-fora" e/ou para fornecimento de material(is) (jazidas, etc.), observado os limites da planilha orçamentária original; Licença de operação do local do “bota-fora”, caso haja transporte de material; Diário de Obras - referente ao período da medição;
- Relatório de ensaios, caso aplicável;
- Croqui e boletim de perfuração de tirantes, grampos, estacas ou DHP’s, caso aplicável;
- Relatórios de testes de estanqueidade ou similares, caso aplicável;
- Requerimento constando nome da Unidade, número de processo e de contrato, dados da empresa.
- Planilha de Custos com a medição dos itens realizados.
- Relação contendo nome, função e carga horária dos profissionais contemplados na Planilha de Custos apresentada.
- Consolidação das ordens de serviços /contrato executados na Manutenção Preventiva, por ordem de solicitação, informando: local, data do início e do término, custo do serviço e outras informações que deverão estar contempladas em formulário próprio da CONTRATADA.
- Cópia das notas fiscais dos materiais, em caso de mero fornecimento para estoque, desde que autorizado e comprovadamente utilizados para manutenção preventiva com atesto de recebimento pelo setor competente.
- “Checklist” dos serviços preventivos de acordo com as rotinas estabelecidas no Plano de Manutenção.
- Ordens de Serviços /Contrato executados pela Manutenção Corretiva no período, contendo, entre outras informações, o quantitativo e custo dos serviços executados em formulário próprio da CONTRATANTE.
- Nos casos de manutenção corretiva, constar a justificativa, orçamento (base EMOP, SCO E/OU SINAPI), memorial e relatório fotográfico do “antes” e “depois” da intervenção.
- Croqui ou Planta Indicativa do local onde o serviço de Manutenção Corretiva foi executado, quando necessário e solicitado pela fiscalização.
- Consolidação das ordens de serviços/contrato executadas na Manutenção Corretiva, por ordem de solicitação, informando: o local, data do início e término, custo do serviço e outras informações que deverão estar contempladas em formulário próprio da CONTRATADA.
- Análise estatística dos serviços executados por grupo, setor e/ou outros indicadores considerado relevante pelo Gestor do Contrato. Essa análise servirá de subsídio ao Gestor do Contrato para um melhor controle da incidência de tipos de serviços por setor na Unidade, visando o planejamento, a programação e o controle.
- Avaliação da atuação da CONTRATADA feita pela Fiscalização em formulário próprio da CONTRATANTE.
- Relatório de assiduidades dos profissionais.
- O Relatório Mensal de medição deverá ser entregue para análise da Fiscalização até o 3º dia útil do mês subsequente ao da prestação de serviços. A Fiscalização, devolverá o Relatório para que a CONTRATADA execute as possíveis correções para que a CONTRATADA efetue a entrega da versão final do Relatório Mensal à Fiscalização e emissão da Nota Fiscal. O Relatório Mensal aprovado pela fiscalização deverá ser emitido em versão eletrônica (formato de arquivo “pdf”) e em versão impressa (quando solicitado).

Os serviços constantes da planilha de serviços serão pagos através de medições mensais dos serviços efetivamente executados.
A medição a ser apresentada pela CONTRATADA deverá ser feita no prazo mínimo de 30 (trinta) dias contados do recebimento do Memorando ou Ordem de início dos serviços, como uma das condições para liberação da emissão. Poderá ser emitida medição em prazo inferior ao citado neste item, desde que autorizado pela Fiscalização e justificável para ajuste de pró-rata ou para melhor organização dos serviços.

As medições serão efetuadas de acordo com o efetivo avanço dos serviços, devendo estar de acordo com o cronograma de desembolso.

Caberá à fiscalização o levantamento in loco dos serviços efetivamente executados. Deverá ser elaborada memória de cálculo das medições, com identificação dos locais da sua realização.
Para obtenção do valor de medição de cada ordem/contrato de serviço, será observado o seguinte procedimento:

- As quantidades medidas serão multiplicadas pelos respectivos preços unitários.
- O valor de cada medição corresponderá ao somatório dos produtos obtidos nos termos da alínea anterior, considerando o desconto ofertado sobre itens EMOP/SCO/SINAPI, caso aplicável.
- Durante a fase executiva, todos os itens e serviços deverão ser orçados com referência nas publicações da EMOP, SCO e SINAPI, seguindo esta ordem de preferência, utilizando a mesma data base indicada na Planilha de Custos, parte integrante deste Edital ou aquela que foi aprovada após processo de equilíbrio econômico-financeiro devidamente aprovado pelas instâncias jurídicas e técnicas da CEHAB/RJ.
- Os referenciais de preço considerados para apresentação das medições deverão levar em consideração a tabela referência deste Termo de Referência ou aquela disponibilizada a no máximo 2 meses pelo órgão responsável por sua publicação (o que for mais recente). Em suma, para uma medição referente à competência fevereiro/2025, deve-se aplicar a tabela referencial dezembro/2024, por exemplo.
- Caso o objeto de cotação não esteja representado em nenhuma das referidas publicações, será feita uma pesquisa preço em, no mínimo, três cotações de fornecedores diferentes, vencendo aquela que possuir o menor preço, obedecendo aos critérios estabelecidos neste Termo de Referência.
- Os itens executados, deverão seguir no que couber àqueles previstos na Planilha de Custos, todavia, sempre que necessário à melhor execução dos serviços, poderá ser feita substituição destes por outros disponíveis nas tabelas oficiais, EMOP-RJ, SINAPI-RJ e SCO-Rio, desde que não represente aumento dos custos finais, ou seja, para inclusão de um item ou alteração dos quantitativos, deve-se rerratificar a planilha promovendo o ajuste de outro afim de compensar a adequação. Tal procedimento deve ser feito pela própria fiscalização contratual sempre que necessário à efetivação dos interesses da execução dos serviços a fim de permitir a plena entrega do objeto pretendido.
- Os itens adequados deverão sempre estar alinhados com o objeto, sendo vedada a utilização de qualquer que possa desnaturar a sua natureza.
- Na ausência de itens que possam atender à execução, a fiscalização poderá se valer da criação de itens especiais, utilizando composições disponíveis nos bancos oficiais citados neste instrumento ou de outros elementos de mercado, justificando sua aplicação e utilização e seguindo os mesmos trâmites estabelecidos neste documento.
- Vale destacar que os serviços serão medidos em carácter global, todavia, serão organizados na forma do Memorial Descritivo, anexo ao presente, nos itens I, II e III, respectivamente, agrupando em cada um destes os serviços que foram executados de forma pormenorizada.
- A apresentação deverá ser detalhada tanto quanto possível em razão de cada uma das intervenções realizadas, consolidando-se nos itens do Memoria Descritivo e posteriormente no preço final, conforme orçamento apresentado para participação da licitação.
- Os custos unitários deverão ser apresentados com os descontos ofertados na licitação.

11. VALOR ORÇADO PARA A EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

O objeto da presente Ata de Registro de Preços foi estabelecido através de Estudo de Demanda elaborado pela área técnica da CEHAB, e, em razão do disposto no art. 34 da Lei nº 13.303/2016, o valor estimado do contrato a ser celebrado será sigiloso, todavia, os quantitativos e demais informações necessárias para a elaboração das propostas serão disponibilizadas para elaboração pelos interessados em participar da licitação.

11.1. Vigência dos serviços

O prazo de vigência da(s) ATA(AS) de Registro de Preços é de 12 meses, (365 dias – ou 1 ano) a partir da data de homologação do Certame pela CEHAB-RJ, podendo ter sua vigência prorrogada por igual período, limitada a 24 meses (730 dias – 2 anos);

Os Contratos ou Ordens de Serviço oriundas da Adesão realizada poderão ser prorrogados mediante apostilamento e/ou aditamento, a cada 12 (doze) meses, (365 dias) até o limite de 60 (sessenta) meses (1.825 dias), ou prazo superior, caso previsto na legislação vigente ou no Regulamento da CEHAB-RJ.

12. EXECUÇÃO OS SERVIÇOS

12.1. Vistoria técnica

A vistoria técnica é de grande importância para execução do objeto do presente processo, visto que, ao realizar-se, os licitantes terão plena visão da localização da entrega do objeto, possíveis dificuldades ou não de execução, levantamento de custos para formação de sua proposta, bem como, dirimir quaisquer dúvidas a respeito do objeto junto aos técnicos da CEHAB, de modo a não surgirem questionamentos/alegações futuras à administração, de fatos não vistos em caso de ausência na vistoria.

Este tipo de exigência visa evitar que Administração seja exposta ao risco de receber propostas inaptas, sem a compreensão de todos os elementos. Contudo, a vistoria **não é legalmente obrigatória**, cabendo à licitante emitir declaração formal devidamente assinada por responsável técnico que tem pleno conhecimento do serviço como um todo e assumindo expressamente a responsabilidade quanto a questionamentos futuros em detrimento de não visita ao local.

12.2. Critérios e práticas de sustentabilidade

A deterioração sofrida pelo meio ambiente, decorrente das atividades humanas, é uma preocupação que se faz presente no cotidiano das pessoas em todo o mundo. Dessa forma, a empresa CONTRATADA deverá respeitar práticas preconizadas por lei tais como:

- Gerenciamento de resíduos na Construção Civil em atendimento ao que determina a Resolução CONAMA 307/2002 e alterações posteriores da mesma, assim como as Legislações Estadual e Municipal pertinentes ao assunto.
- Adoção de todas as medidas preventivas para evitar agressões ao meio ambiente, mantendo o canteiro de serviços em perfeitas condições de limpeza, higiene e segurança.
- Os serviços deverão ser executados em conformidade com as orientações e normas de cunho relativo à sustentabilidade ambiental, em especial aquelas contidas no art. 6º da Instrução Normativa/SLTI/MPOG nº 01, de 19 de janeiro de 2010.
- Deverão ser observadas, durante a execução dos serviços contratados, práticas sustentáveis tais como: economia de energia, água e materiais descartáveis, separação descarte correto e reciclagem de lixo.
- A CONTRATADA deverá evitar acúmulo de resíduos, poluição e optar, sempre que possível por manejo de recursos renováveis e uso de equipamentos adequados à preservação ambiental.
- Assumir toda e qualquer responsabilidade por danos e/ou degradações diretas ou indiretas ao meio ambiente ou a terceiros em decorrência dos serviços executados.

Para execução dos serviços, a CONTRATADA deverá elaborar em conjunto com a fiscalização da CEHAB/RJ, plano detalhado de intervenções, com a antecedência mínima necessária para desocupação, desenergização e remanejamento de atividades, a fim de gerar o mínimo impacto possível nas atividades dos locais onde ocorrerão os serviços. As definições do Plano de Ação serão conduzidas pela Área Técnica da CEHAB/RJ por meio de contato ou reuniões junto aos setores ou órgãos impactados pelos serviços planejados. Os Planos Apresentados e todos os serviços propostos deverão levar em consideração as seguintes diretrizes obrigatoriamente:

I - menor impacto sobre recursos naturais como flora, fauna, ar, solo e água;
II - preferência para materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local;
III - maior eficiência na utilização de recursos naturais como água e energia;
IV - maior geração de empregos, preferencialmente com mão de obra local;
V - maior vida útil e menor custo de manutenção do bem e da obra;
VI - uso de inovações que reduzam a pressão sobre recursos naturais; e
VII - origem ambientalmente regular dos recursos naturais utilizados nos bens e serviços.

Além da exigência do cumprimento dos ditames deste Termo de Referência e demais instrumentos que compõe o Instrumento Convocatório da licitação, deve ser objeto de atenção específica por parte da equipe de fiscalização da CEHAB/RJ os seguintes aspectos legais e técnicos que deverão constar de "checklist" na análise da liberação das intervenções ou medições, conforme o caso.

a) Acompanhamento da disposição final ambientalmente adequada dos resíduos sólidos gerados pelas intervenções realizadas
b) Cobrança da participação ativa do Responsável Técnico ambiental da CONTRATADA com vistas à mitigação de riscos ambientais
c) Exigência da utilização de produtos, equipamentos e serviços que, comprovadamente, reduzam o consumo de energia e de recursos naturais;
d) Cobrança de que os projetos e solicitações de intervenções venham acompanhadas de avaliação de impactos de vizinhança, na forma da legislação urbanística;
e) Adoção de medidas prévias à liberação de intervenções para fins de proteção do patrimônio cultural, histórico, arqueológico e imaterial, inclusive por meio da avaliação do impacto direto ou indireto causado por investimentos realizados pela CEHAB/RJ.

f) Promoção do levantamento prévio da existência de afetações ambientais, jurídicas ou de caráter histórico-cultural junto à instituições como Poder Judiciário, IPHAN, INEA, dentre outros como critério para aprovação da realização de intervenção em imóveis com possibilidade de risco sobre este tipo de ocorrência;
g) Exigência para que todos os projetos realizados atendam aos critérios de acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida;

12.3. Critérios e documentos de medição

A CONTRATADA fará jus à aferição dos serviços efetivamente executados, após período determinado no cronograma físico-financeiro e/ou documento que venha a substituí-lo, devidamente aceito e verificado pela comissão de fiscalização para a emissão da fatura. Caso a Comissão de Fiscalização julgar pertinente e, devidamente justificado, poderão ser realizadas medições parciais conforme disponibilidade orçamentária/financeira.

12.4. Licenças necessárias à execução do objeto

A CONTRATADA deverá manter atualizados todos os documentos de habilitação e licenças para funcionamento, bem como assumir a inteira responsabilidade pelo cumprimento das normas e legislação ambientais e urbanisticas aplicáveis

13. RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE

- Proporcionar as condições para que a empresa prestadora do serviço possa cumprir suas obrigações dentro das normas e condições estabelecidas neste Termo de Referência.
- Realizar reunião preliminar com a empresa CONTRATADA, previamente ao início das intervenções visando a verificação do material técnico e esclarecimentos que se fizarem necessários relacionados ao projeto e sua execução.
- Prestar todas as informações solicitadas pela CONTRATADA;
- Designar servidor ou Comissão de Fiscalização para proceder aos recebimentos provisórios e definitivos do objeto contratado, ou rejeitá-lo;
- Fornecer à CONTRATADA, documentos, informações e demais elementos que possuir e pertinentes à execução do objeto;
- Receber e atestar o serviço realizado pela CONTRATADA desde que esteja em conformidade com a proposta aceita e demais condicionantes do Edital e a legislação pertinente.
- Recusar, com a devida justificativa, serviço realizado fora das especificações constantes neste Termo de Referência e demais condicionantes do Edital e a legislação pertinente.
- Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Contratada, através de comissão/servidor especialmente designado;
- Comunicar à Contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;
- Efetuar o pagamento à Contratada no valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo e forma estabelecidos no Edital;
- Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Contratada;
- Promover o acompanhamento e fiscalização da execução do objeto contratado, de forma que sejam mantidas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- À CEHAB é reservado o direito de exercer a mais ampla e completa fiscalização sobre o cumprimento das especificações e condições do objeto contratado sem eximir a plenitude da responsabilidade da CONTRATADA.
- Notificar a Contratada por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução dos serviços, fixando prazo para a sua correção;
- Recusar no todo ou em parte, de forma justificada, os serviços prestados pela CONTRATADA, quando a prestação do serviço ocorrer fora das especificações constantes do Termo de Referência e demais instrumentos que compõe o instrumento convocatório.
- Documentar as ocorrências identificadas em registro próprio, firmado juntamente com o preposto da CONTRATADA.
- Remunerar a CONTRATADA, pelos serviços efetivamente executados de acordo com as medições apresentadas conforme proposta orçamentária apresentada pelo licitante.
- Fiscalizar o cumprimento das obrigações e encargos sociais e trabalhistas pela CONTRATADA, compatível com os registros e relatórios apresentados, no que se refere à execução do contrato.
- Analisar a documentação apresentada para pagamento e verificar a sua conformidade com a execução dos serviços;
- Aplicar as penalidades por descumprimento do pactuado no edital e no contrato;
- Vetar o emprego de qualquer equipamento e/ou serviços que considerar incompatíveis com as especificações apresentadas na proposta da CONTRATADA, que possa ser inadequado, nocivo ou prejudicial à saúde dos empregados;
- A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela CONTRATADA com terceiros, ainda que vinculados à execução do Contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiro em decorrência do ato da CONTRATADA, de seus empregados, prepostos ou subordinados;
- A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do Termo de Contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados.
- Permitir o livre acesso dos empregados da CONTRATADA para execução dos serviços nas unidades e que forem designados.

- Indicar as áreas onde os serviços serão executados, observando o disposto neste Termo de Referência.
- Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela CONTRATADA.
- Exigir o imediato afastamento de qualquer empregado ou preposto da CONTRATADA que não seja considerado apto à permanecer no local de trabalho, que embarace a Fiscalização ou, ainda, que se conduza de modo inconveniente ou incompatível com o exercício das funções que lhe forem atribuídas.
- Priorizar a relação de serviços corretivos e de adaptação de "Layout" fornecidos pelos responsáveis técnicos da CEHAB/RJ a serem executados pela CONTRATADA e incluídos no Plano de Manutenção.
- Caso o serviço demande licenciamento ambiental prévio, este será de competência da CEHAB/RJ, mediante apresentação dos projetos e documentos produzidos pela CONTRATADA junto aos órgãos ambientais competentes.
- Demais obrigações constantes do Edital e da Minuta do Contrato.

14. RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

- Cumprir todas as exigências constantes do Edital e seus Anexos e da proposta, em especial os documentos da contratação e a legislação vigente;
- Alocar profissionais adequados e capacitados com conhecimento específico para o desenvolvimento dos trabalhos. A qualquer tempo, a Fiscalização poderá solicitar a substituição de qualquer membro da equipe técnica da CONTRATADA, desde que entenda que seja benéfico ao desenvolvimento dos trabalhos;
- Disponibilizar local e profissionais que atuarão no desenvolvimento do objeto contratual de modo a facilitar reuniões periódicas com a comissão de fiscalização da CEHAB mantendo estreita comunicação durante a vigência do contrato;
- Adquirir e/ou fornecer hardwares e softwares à equipe de trabalho alocada para desenvolvimento dos projetos, quando se aplicar;
- Providenciar, junto aos órgãos licenciadores e concessionárias locais, as devidas licenças exigidas para execução das intervenções;
- Verificar e comparar todos os desenhos fornecidos para execução dos serviços. No caso de divergências ou desacordos com as Normas Técnicas, regulamentos ou posturas muicipais, caberá à CONTRATADA formular imediata comunicação escrita à CEHAB, buscando o pronto encaminhamento do assunto, de forma a evitar impedimentos ao perfeito desenvolvimento dos serviços;
- Cumprir cronograma físico (anexo) e as etapas de execução dos serviços, realizando com zelo e fidelidade a prática da sua boa execução, observando as formas, as medidas, os desenhos e a melhor metodologia, não se admitindo modificações sem a prévia consulta e concordância da fiscalização, à qual se compromete, desde já, submeter-se;
- Executar fielmente os serviços discriminados nas especificações, planilhas de orçamento e projetos não se admitindo modificações, sem a prévia consulta e concordância da CEHAB;
- Complementar os ajustes eventualmente necessários à perfeita execução dos serviços, apresentando possíveis sugestões de adequações com as respectivas aprovações junto aos órgãos competentes, assumindo todos os custos;
- Assumir a inteira responsabilidade pelo cumprimento das normas e legislação ambientais aplicáveis;
- Adotar todas as precauções para evitar agressões ao meio ambiente, mantendo o local de trabalho adequado às exigências de limpeza, higiene e segurança;
- Assumir a responsabilidade exclusiva, sem ônus para a CONTRATANTE, por quaisquer danos e degradações diretas ou indiretas, porventura causadas ao meio ambiente ou a terceiros em decorrência da execução dos serviços;
- A CONTRATADA responsabilizar-se-á pelos encargos sociais e trabalhistas relativos aos contratos de trabalho dos empregados envolvidos na execução do contrato;
- Responder por quaisquer ônus, direitos ou obrigações vinculadas à Legislação Tributária, Trabalhista, Previdenciária ou Securitária e decorrentes da execução do objeto contratual;
- A CONTRATADA se responsabilizará pela segurança do trabalho de seus funcionários e pelos atos por eles praticados e ainda, por eventuais danos pessoais e materiais causados por/a terceiros;
- A CONTRATADA se obriga a afastar ou substituir, dentro de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer funcionário de seu quadro, que, por solicitação dos fiscais da CEHAB, devidamente justificada por escrito, não deva continuar a participar da prestação dos serviços;
- A CONTRATADA terá a obrigação de fornecer, em qualidade e quantidades adequadas, materiais e equipamentos necessários à perfeita execução contratual, que devem guardar conformidade com as especificações dos Projetos Básicos e Executivos, com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e demais normas técnicas pertinentes, a serem atestadas pelo CONTRATANTE;
- Providenciar, junto ao CREA/RJ e/ou CAU/RJ, a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, relativa aos serviços do objeto contratual, de acordo com a legislação vigente;
- Tomar todas as providências necessárias ao perfeito desenvolvimento dos serviços, arcando com todas as despesas, sem ônus adicional à CEHAB;
- Promover medidas de proteção para a redução ou neutralização dos riscos ocupacionais aos seus empregados (Saúde e Segurança do Trabalho), bem como fornecer os equipamentos de proteção individuais – EPI's necessários fiscalizando e exigindo que eles cumpram as normas e procedimentos destinados à preservação de sua integridade física;
- Manter, durante a execução dos serviços, toda a equipe funcional, devidamente identificada com crachás e/ou uniformes;

- Adotar todas as providências e assumir todas as obrigações estabelecidas na legislação específica de acidente do trabalho, quando, em ocorrência da espécie, forem vítimas os seus técnicos e empregados, no desempenho dos serviços ou em conexão com eles;
- Manter os empregados sujeitos às normas disciplinares da CEHAB, porém, sem qualquer vínculo empregatício com a CEHAB, cabendo à CONTRATADA todos os encargos e obrigações previstas na legislação social e trabalhista em vigor.
- Arcar com remunerações e demais benefícios dos seus empregados, bem como recolher, no prazo legal, todos os encargos e tributos;
- A inadimplência da CONTRATADA, com referência aos encargos decorrentes do contrato, não transfere à CEHAB responsabilidade por seu pagamento, nem poderá onerar o objeto desta contratação, razão pela qual a CONTRATADA renuncia expressamente a qualquer vínculo de solidariedade, ativa ou passiva, com a CEHAB.

- Abster-se de veicular publicidade ou qualquer outra informação acerca das atividades do objeto contratual, sem prévia autorização da CEHAB;
- Assumir a responsabilidade por acidentes causados por problemas mecânicos, de vícios do veículo e seus componentes ou quaisquer outros problemas ocasionados por veículos ou equipamentos, caso se aplicar;
- Responsabilizar-se pelos ônus resultantes de quaisquer ações, demandas, custos e despesas decorrentes de danos, ocorridos por culpa sua ou de qualquer de seus empregados e prepostos, obrigando-se por quaisquer responsabilidades decorrentes de ações judiciais movidas por terceiros, que lhe venham a ser exigidas por força de lei, ligadas ao cumprimento do Edital;
- Quanto a questões de natureza fiscal, a CONTRATADA deverá atentar para o cumprimento do recolhimento do ISSQN, conforme a legislação aplicável, evitando que venha a ocorrer recolhimento ao município inferior ou superior ao especificado em sua proposta;
- Manter atualizados todos os documentos de habilitação;
- Assumir a responsabilidade, sem ônus para a CONTRATANTE, pela completa desmobilização de todas as estruturas e equipamentos de apoio que venha a instalar para a execução dos serviços;
- Observar na execução dos serviços, as normas de acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, em especial o Decreto n.º 5.296, de 02.12.04 e a NBR 9050.
- Observar as normas relativas à gestão de resíduos da construção civil;
- Observar o cumprimento do quantitativo de pessoas com deficiência, estipulado pelo art. 93, da Lei Federal nº 8.213/91.
- Assessoramento técnico e administrativo, referente a todas as atividades relacionadas ao escopo do objeto da licitação.
- Elaboração de relatórios de informações necessárias ao atendimento das obrigações de cada um dos partícipes do projeto.
- Coordenação de atividades de apoio integradas às rotinas de manutenção corretiva, preventiva, visando confecção de projeto de manutenção preditiva.
- A CONTRATADA deverá disponibilizar sistema de comunicação via rádio ou celular para os técnicos da equipe para comunicação com sua supervisão e/ou a Fiscalização.
- Considerar a necessidade de compatibilização dos horários de realização dos serviços de Manutenção Preventiva e/ou Corretiva com o horário de funcionamento das dependências da Unidade e caso seja preciso, executar os serviços em horário noturno ou final de semana.
- Para a execução de serviços onde haja necessidade de paralisação do fornecimento de energia das cargas mais críticas das Unidades, a CONTRATADA deverá fornecer geradores portáteis para suprir as cargas em questão, e somente pelo período de prestação da correção, caso não seja possível a paralisação das atividades.
- A CONTRATADA deverá manter nas dependências da CONTRATANTE, estoque regular de peças de uso mais frequente para reposição imediata.
- A CONTRATADA não poderá utilizar as dependências da Unidade para guarda de materiais alheios ao presente contrato bem como não poderá se valer das dependências e seus recursos para a realização de trabalhos ou serviços não relacionados em seu escopo de serviços prestados na unidade.
- A evidência das práticas dispostas no item anterior incorrerá a empresa em falta grave, punida nos termos do Edital.
- Caberá exclusivamente à CONTRATADA a responsabilidade pela guarda e vigilância dos materiais, inclusive ferramental e instrumentos de sua propriedade utilizada no desempenho das tarefas de manutenção contratada, ficando os mesmos disponíveis a qualquer hora.
- Caberá à CONTRATADA o ônus pelo transporte de qualquer equipamento que não seja possível recuperar nas Unidades, para sua oficina ou de terceiros, sendo obrigada a relacioná-lo em formulário próprio adotado pela Unidade onde está realizando a intervenção, quer será devidamente assinado pelo Coordenador e no seu impedimento, pelo chefe do Setor onde o equipamento foi removido, ou ainda pelo Administrador da Unidade, com a interveniência, obrigatória em qualquer dos casos de Serviço de Patrimônio.
- Todo entulho e material imprestável, resultante da prestação dos serviços contratados serão removidos pela CONTRATADA, para área externa da Unidade, em bota-fora regulamentado na cidade, devendo garantir a conservação e limpeza permanente da área que lhe será destinada para instalação de suas oficinas e almoxarifado de material de reposição.
- A CONTRATADA ficará obrigada a demolir e a refazer os trabalhos impugnados pela Fiscalização, mediante justa motivação, logo após o lançamento no Livro de Ocorrências, ficando, por sua conta exclusiva, as despesas decorrentes destas providências.
- A não observância do item anterior implicará nas sanções previstas no Edital e na legislação vigente.
- Deverá ainda manter administração em uma das unidades da CEHAB/RJ disponibilizada para este fim, permitindo melhor

interface com a Administração Central da Companhia, garantindo que este local de administração dos serviços seja responsável pelo controle de execução dos serviços, pelo estoque de materiais e ferramentas, bem como pela operacionalização do sistema de gerenciamento de controle execução de serviço, bem como de informações relevantes, especialmente aquelas relacionadas ao levantamento físico e leiaute das áreas de intervenção da manutenção corretiva.

- A Contratada deverá implantar Sistema de Gerenciamento para planejamento e controle dos serviços a serem executados em até 30 dias contados da assinatura do contrato.
- A CONTRATADA deverá instituir ou atualizar o cadastro de plantas em "AUTOCAD'' compatível com o existente no órgão contratante, pelos bens objeto de intervenção ou nos cadastros da Administração da Instituição, a partir da emissão da ordem de início dos serviços.
- Deverá ainda emitir planilhas orçamentárias, referentes, aos serviços de Manutenção Corretiva, executados e aprovados pela Fiscalização.
- No decorrer dos serviços, de acordo com as necessidades, serão produzidos levantamentos, desenhos complementares ou de modificações que se incorporarão ao acervo de plantas das unidades que receberam intervenções ou do órgão responsável por estas, além de serem encaminhadas para arquivo central na área de Gestão de Patrimônio e na Administração da CEHAB/RJ, conforme o caso.
- Os serviços executados pela CONTRATADA ou subcontratados deverão oferecer garantias quanto a qualidade de suas funções, sendo de inteira responsabilidade da CONTRATADA a obrigação de refazer os trabalhos que apresentem desempenho abaixo do esperado ou cujo resultado dos serviços não apresente qualidade necessária à sua função.
- A CONTRATADA deverá imprimir ritmo de trabalho condizente com a tarefa executada, não sendo permitida a postergação de serviços que possam causar prejuízo à atividade fim do estabelecimento ou que dificultem seu funcionamento.
- Os materiais utilizados deverão cumprir o seu desempenho buscando a sustentabilidade dos recursos energéticos disponíveis de forma a primar pela economia destes recursos.
- Os materiais empregados deverão ser, quando disponíveis no mercado, ignífugos, retardantes e atóxicos, quando sujeitos a combustão acidental ou não.
- Toda a área de objeto de intervenção pela CONTRATADA deverá estar sinalizada e, quando necessário, devidamente isolada do restante da unidade, de forma a eliminar a disseminação de partículas ou aerossóis oriundos dos serviços executados.
- É vedada a circulação ou a permanência de pessoal não autorizado ou alheio ao serviço sob intervenção da CONTRATADA, sendo atribuição do Responsável Técnico o fiel cumprimento desta diretriz.
- Ao final de cada dia, todos os materiais e ferramentas deverão ser acondicionados em ambiente próprio e o local da intervenção deverá estar limpo e isento de materiais e ferramentas.

OBRIGAÇÕES OPERACIONAIS

- A execução dos serviços deverá ocorrer de acordo com os projetos (se for o caso) e determinações de natureza técnica da CEHAB/RJ – Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro, seguindo rigorosamente as normas técnicas vigentes. A execução dos serviços deverá obedecer aos padrões e requisitos de Normas e/ou Especificações, Métodos de Ensaio e/ou Padrões estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).
- Soluções e conceitos de projeto devem ser apresentados e discutidos com o corpo técnico da CEHAB/RJ – Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro, cabendo a este a palavra final quanto a escolha de melhor performance e desempenho técnico-econômico a ser efetivado.
- As impressões e cópias destinadas à aprovação e entrega à CEHAB/RJ – Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro (Projetos e correções, quando for o caso), inclusive seus custos, serão de responsabilidade da CONTRATADA, não havendo qualquer tipo de reembolso, exceto a cobrança dos serviços efetivamente prestados de acordo com o objeto contratado.
- Os serviços serão executados conforme discriminados abaixo:
- De segunda a sexta-feira, das 08h00min às 17h00min, para a realização dos serviços de operação, apoio e manutenção, pelas equipes fixas e móveis.
- De domingo a domingo, 24h, para as equipes plantonistas.
- Para atendimentos emergenciais, a Contratada deverá disponibilizar equipe, inclusive aos sábados, domingos e feriados, por meio de telefones.
- As solicitações de serviços serão direcionadas à contratada diretamente pela CEHAB/RJ – Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro, conforme estrutura de atendimento a ser estabelecida pela Administração, vedada a realização de serviços sob demanda direta de unidades atendidas, inclusive aquelas destinadas diretamente pelos órgãos titulares dos recursos.
- As solicitações e demandas de serviços, mesmo não emergenciais serão geradas diretamente pela área técnica da CEHAB/RJ – Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro, independente de solicitação pelos órgãos titulares dos imóveis a quem compete o custeio pelos serviços na forma prevista pela legislação.
- Realizar a Manutenção preventiva e corretiva de todos os sistemas necessários ao funcionamento e operacionalidade dos bens mantidos ou reparados, bem como de todos os componentes físicos da edificação.
- Operação e garantia de funcionamento dos Sistemas das unidades sejam Sistemas Elétricos, Rede Lógica em Cabeamento Estruturado, Instalações Hidro sanitárias e de Águas pluviais, Sistema de Telefonia, Grupo Geradores, Quadro Elétrico, Estabilizadores, Sistemas de Sonorização.
- Prestação de serviços de MANUTENÇÃO PREVENTIVA com fornecimento de mão-de-obra, ferramentas, equipamentos, insumos e utensílios, na totalidade dos sistemas descritos, e de acordo com:

- A especificação dos serviços constantes no presente Termo de Referência.
- Normas Técnicas estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- Orientação técnica dos fabricantes, de modo a preservar a vida útil e desempenho dos equipamentos;
- Prestação de serviços de MANUTENÇÃO CORRETIVA dos sistemas e equipamentos, a qual será desenvolvida imediatamente após a ocorrência de defeitos, falhas, desempenho insuficiente ou fadigas de materiais.

15. MATRIZ DE RISCOS

A Matriz de Riscos, parte integrante deste Edital, será anexada ao Contrato, definindo os riscos e responsabilidades entre as partes, estabelecendo critérios relacionados à manutenção do equilíbrio econômico-financeiro inicial do Contrato, em termos de ônus financeiro decorrente de eventos supervenientes à contratação.

A CONTRATADA é integral e exclusivamente responsável por todos os riscos e responsabilidades relacionados ao objeto do ajuste, conforme hipóteses não-exaustivas elencadas na Matriz de Riscos.

A CONTRATADA não é responsável pelos riscos e responsabilidades relacionados ao objeto do ajuste quando estes competirem à CONTRATANTE, conforme estabelecido na Matriz de Riscos

16. APRESENTAÇÃO DE PROPOSTA DE PREÇO E DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA

A proposta de preço será composta pela CARTA PROPOSTA DE PREÇOS, PLANILHAS DE COMPOSIÇÃO DE CUSTOS E MEMÓRIA DE CÁLCULOS, além de outros elementos citados no edital e seus anexos, sob pena de desclassificação.

Os custos apresentados deverão refletir o mês de referência JUNHO/2025, utilizado como referencial para este certame.

O desconto ofertado será em relação ao custo global **por lote**, aplicando-se de forma linear a todos os itens da planilha.

O desconto abrangerá todos os itens referenciais das tabelas oficiais de preço EMOP-RJ, SINAPI-RJ e SCO-Rio, tendo em vista, que em face das características deste objeto, poderá haver execução de outros itens não previstos, desde que sejam relacionados ao objeto da licitação, e que venham a substituir outros no mesmo montante, sem alteração do quantitativo licitado.

A Proposta deverá contemplar, sob pena de desclassificação, além da Carta Proposta, a Planilha de custos contemplando cada um dos lotes previstos, já com os preços unitários com os respectivos descontos ofertados em cada lote, além das composições de custos detalhadas até o maior nível possível para fins de verificação da sua exequibilidade.

As empresas interessadas em participar do certame poderão apresentar suas propostas para um ou mais lotes, sendo que a classificação e os montantes previstos nos itens de classificação e habilitação levarão em conta a totalidade dos lotes que a empresa participa no certame.

17. JULGAMENTO DAS PROPOSTAS, CRITÉRIOS DE PREÇO E VISITA TÉCNICA

O critério de julgamento das propostas representará o maior PERCENTUAL TOTAL DE DESCONTO POR LOTE, nas tabelas de referência EMOP/SINAP/SCO, sagrando-se vencedor o que oferecer o MAIOR PERCENTUAL TOTAL DE DESCONTO POR LOTE para a contratação do presente objeto.

Serão desclassificadas as propostas que apresentarem valores superiores aos valores unitários e ao total obtido com base nos levantamentos feitos pela equipe da CEHAB, o que deverá ser comprovado por meio da apresentação das planilhas constantes dos modelos devidamente preenchidas, que serão entregues juntamente com a proposta atualizada pelos licitantes declarados vencedores na fase de lances. Erros nas fórmulas de ponderação das propostas ou qualquer irregularidade em sua apresentação ensejam a desclassificação da empresa participante do certame.

Os licitantes deverão incluir em suas propostas todos os encargos fiscais e tributários previstos na legislação vigente.
A proposta terá validade mínima de 60 (sessenta) dias, contendo a informação de que a LICITANTE tem conhecimento sobre a abrangência do objeto, tomando conhecimento de todas as condições existentes e descritas ou caso a empresa opte por não realizar a visita técnica, deverá apresentar a Declaração de Conhecimento Pleno do local de execução do objeto contratado conforme disposições deste Termo de Referência, que será apresentada juntamente com a proposta em arquivo único no sistema de pregão eletrônico adotado pela CEHAB, como condição necessária para sua validade e aceitabilidade para fins de classificação da empresa.

17.1. Os serviços objeto desta Licitação compreendem o atendimento a demandas preventivas e corretivas, incluíndo ações emergenciais que exigem resposta rápida resposta, conforme critérios estabelecidos neste instrumento. Considerando a necessidade de comprovação do conhecimento do objeto e a impossibilidade de visitação prévia dos locais de execução das intervenções, devido à imprevisibilidade e peculiaridades do projeto, as empresas interessadas deverão apresentar

Estudo Proposta de Manutenção Preventiva e Estudo Proposta de Atendimento Emergencial, contemplando os seguintes critérios obrigatórios:

17.1.1. No caso do Estudo Proposta de Manutenção Preventiva:

a) O estudo deve ser elaborado em formato técnico, incluíndo memórias de cálculo, notas técnicas e justificativas que comprovem os parâmetros utilizados e possibilitem a avaliação do documento;
b) O dimensionamento estimado das equipes deve contemplar, no mínimo, quatro profissionais por equipe, além dos equipamentos, veículos e maquinários necessários para a execução dos serviços, conforme proposta da empresa e os parâmetros estabelecidos neste processo;
c) Deve-se listar e dimensionar os equipamentos mínimos a serem utilizados pelas equipes, incluíndo veículos, quando aplicável;
d) O planejamento físico-financeiro mensal deve abranger todos os itens e quantitativos considerados, garantindo coerência com a memória de cálculo e demais informações do estudo. A apresentação detalhada de serviços e materiais é facultativa, porém, a inclusão de profissionais, ferramentas, equipamentos e veículos (se necessário) é obrigatório;
e) Os itens do planejamento físico-financeiro devem ser extraídos das tabelas referenciais deste instrumento, aplicando-se o desconto ofertado e atualizando-se para o desconto final no caso da empresa vencedora da etapa aberta;
f) Deve-se apresentar a memória de cálculo correspondente às quantidades indicadas;
g) A empresa deve definir a(s) localidade(s) base de saída das equipes, considerando necessidade dos serviços;
h) Deve-se descrever os serviços preventivos sugeridos para cada visita, incluíndo tempo estimado de execução e periodicidade mínima recomendada para cada atividade;
i) A memória de cálculo e justificativa técnica devem fundamentar a quantidade de equipes de manutenção previstas, considerando os parâmetros estabelecidos, a periodicidade dos serviços e demais fatores descritos neste item.

17.1.2. No caso do Estudo Proposta de Atendimento Emergencial:

a) O estudo deve ser elaborado em formato técnico, incluindo memórias de cálculo, notas técnicas e justificativas que comprovem os parâmetros utilizados e permitam a avaliação do documento;
b) O tempo máximo de atendimento deve ser de até 3 horas, tomando como referência o bairro central do distrito-sede de cada cidade;
c) A localização das bases operacionais deve ser apresentada geograficamente, indicando as cidades onde estarão situadas para atendimento dos requisitos deste item.
d) O dimensionamento das equipes deve contemplar, no mínimo, quatro profissionais por equipe, além dos equipamentos, veículos e maquinários necessários para a execução dos serviços, conforme a proposta da empresa e os parâmetros estabelecidos neste processo;
e) A formação das equipes deve considerar a necessidade de atendimento aos serviços emergenciais mais recorrentes;
f) Deve-se elaborar uma listagem sugestiva dos serviços emergenciais mais relevantes, que servirão de base para a definição das equipes;
g) Os equipamentos mínimos das equipes, incluindo veículos quando aplicável, devem ser listados e dimensionados para atendimento ao trabalho;
h) O planejamento físico-financeiro mensal deve contemplar todos os itens considerados, garantindo coerência com a memória de cálculo e demais informações do estudo. A apresentação detalhada de serviços e materiais é facultativa, porém, a inclusão de profissionais, ferramentas, equipamentos e veículos (se necessários) é obrigatória;
i) Os itens do planejamento físico-financeiro devem ser extraídos das tabelas referenciais deste instrumento, aplicando-se o desconto ofertado e atualizando-se para o desconto final no caso da empresa vencedora da etapa aberta;
j) Deve-se apresentar a memória de cálculo correspondente às quantidades indicadas.

17.2. Para os dois estudos mencionados, deverão ser apresentadas composições de custos dos itens planilhados no cronograma, considerando o valor mensal ou o quantitativo médio mensal, caso este seja variável.

17.3. Os documentos exigidos nos itens 17.1.1 e 17.1.2 deverão ser encaminhados junto com a proposta como condição para classificação. A equipe técnica deste órgão validará posteriormente a documentação, de forma objetiva, verificando o cumprimento dos requisitos estabelecidos neste instrumento.

17.4. A empresa deverá apresentar uma declaração afirmando estar ciente da demanda de serviços e dos critérios para atendimento às exigências, comprometendo-se a cumprir os requisitos definidos neste instrumento, bem como os parâmetros apresentados no documento anexado. Deverá ainda declarar que reconhece os estudos apresentados como referenciais, sujeitos a ajustes para atender às demandas do órgão, desde que mantidos os parâmetros estabelecidos neste Termo de Referência, comprometendo-se a garantir, durante toda a execução contratual, a estrutura necessária para o cumprimento da demanda.

17.5. Os documentos apresentados pela empresa declarada vencedora não vinculam o órgão CONTRATANTE, servindo apenas como referência para verificar o conhecimento técnico da licitante sobre as condições de prestação dos serviços.

17.6. A documentação exigida nos itens acima deverá ser reapresentada pela empresa vencedora, junto com a proposta readequada,

dentro do prazo estabelecido no edital. Essa versão ajustada deverá detalhar a composição de custos do planejamento físico-financeiro, considerando o desconto final ofertado após a etapa de lances. A documentação será analisada para validação da exequibilidade e do atendimento aos requisitos técnicos estabelecidos.

17.7. A empresa licitante deverá ainda dimensionar a estrutura mínima de administração correspondente ao item 1 do Memorial Descritivo, anexo deste instrumento, utilizando, sempre que aplicável, os mesmos parâmetros exigidos nos itens dos acima.

17.8. A apresentação de documentos incompatíveis ou em desconformidade com as exigências deste Termo de Referência resultará na desclassificação da empresa, uma vez que o conhecimento técnico sobre a prestação dos serviços é condição essencial para a validade da proposta e, consequentemente, para participação no certame.

17.9. Nenhum critério subjetivo poderá ser utilizado para desclassificação da empresa. Somente os dados, elementos ou informações expressamente fornecidos pela CEHAB neste documento, no Edital e seus anexos poderão embasar a avaliação da documentação apresentada. Entretando, a empresa interessada deverá considerar todos os elementos citados nos itens anteriores e aqueles que puderem ser derivados das informações disponibilizadas.

17.10. O não atendimento aos requisitos objetivos descritos nos itens referentes à elaboração dos estudos ou a não apresentação de qualquer documento exigido inplicará a desclassificação da empresa.

A proposta deverá ser acompanhada de todos os documentos citados neste Termo de Referência e demais anexos do instrumento convocatório, preenchida pelo LICITANTE contendo as quantidades, unidades e preços unitários, sendo de sua única e exclusiva responsabilidade os valores informados. O envio dos anexos à proposta deverá se dar em arquivo único, demonstrando compatibilidade entre os valores nela apresentados e seus anexos, obedecendo quanto à forma e conteúdo aos ditames do instrumento convocatório e anexos, parte integrante do Edital, como condição para sua validade e aceitação pela Comissão de Licitação.

As medições apresentadas deverão levar em consideração a tabela referência deste Termo de Referência ou aquela disponibilizada a no máximo 2 meses pelo órgão responsável por sua publicação (o que for mais recente). Em suma, para uma medição referente à competência fevereiro/2025, deve-se aplicar a tabela referencial dezembro/2024, por exemplo.

18. CRITÉRIOS DE QUALIFICAÇÃO TÉCNICA E PARCELAS DE MAIOR RELEVÂNCIA

18.1. Documentos Relativos à Qualificação Técnica:

18.1.1. A empresa deverá apresentar certidão de registro no Conselho Regional de engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU e de seus respectivos responsáveis técnicos a ela vinculados nos Conselhos respectivos, nos ramos de arquitetura (CAU) ou engenharia civil, engenharia elétrica, engenharia agronômica, florestal ou ambiental e engenharia de segurança do trabalho. Esta certidão deverá ser apresentada na fase de proposta de preços e na fase de habilitação.

18.1.2. No caso de empresa sediada em outros Estados da Federação, somente será exigido o visto de CREA-RJ ou CAU-RJ na assinatura do contrato, caso sagre-se vencedor do certame.

18.1.3. A empresa deverá apresentar documentação através de Atestado(s) ou Certidão(ões) de capacidade técnica(s) Operacional (juntamente com os respectivos Contrato(s) de fornecimento correspondentes ao atestado apresentado), que comprove(m) que tenha prestado satisfatoriamente, para órgãos públicos da administração pública federal, estadual, municipal ou do Distrito Federal ou ainda, para empresas privadas, serviços de natureza idêntica ou similares ao presente termo, compatíveis em características com o objeto desta licitação respeitando a relevância técnico-operacional estabelecida neste Termo de Referência.

18.2. Relevância técnico-operacional:

LOTE	RELEVÂNCIA TÉCNICO OPERACIONAL	UNIDADE	QUANT.
I	SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA EM EDIFICAÇÕES SIMILARES ÀS PREVISTAS NO OBJETO PARA ÁREA INTERNA E EXTERNA	M2	156.700,00
II		M2	450.100,00
III		M2	953.100,00
IV		M2	635.600,00

18.2.1. Será admitida a apresentação de mais de um de Atestado ou Certidão de capacidade técnica como forma de comprovar, através do somatório de quantitativos, a qualificação técnica exigida.

18.2.2. Para fins de comprovação de aptidão técnico-profissional, a Licitante, deverá apresentar Certidões de Acervo Técnico (CAT) emitidas pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) acompanhadas dos respectivos atestado(s) de responsabilidade técnica, fornecido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado, que comprovem a aptidão para desempenho de atividade pertinente execução de serviços de características e prazos semelhantes, que comprovem ter os profissionais executados os referidos serviços, limitada essa exigência às parcelas de maior relevância.

19.3. Itens de maior Relevância Técnica:

QUALIFICAÇÃO TÉCNICA LOTE I

ITENS	SERVIÇOS	UNIDADE	QUANTIDADE EXIGIDA OPERACIONAL	QUANTIDADE EXIGIDA PROFISSIONAL
1	EXECUÇÃO DE RASPAGEM COM ESPATULA DE AÇO OU ESCOVA DE AÇO PARA REMOÇÃO DE CRAQUELE DE PINTURA	M2	7.260,60	7.260,60
2	EXECUÇÃO DE PINTURA E/OU REPINTURA COM TINTA LATEX SEMIBRILHANTE OU FOSCA,CLASSIFICACAOPREMIUM OU STANDARD	M2	21.059,70	21.059,70
3	EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE REPAROS E/OU CONSTRUÇÃO DE TELHADOS, INCLUSIVE ESTRUTURAS.	M2	2.907,15	2.907,15
4	EXECUÇÃO DE REVESTIMENTO ARGAMASSADO EM ALVENARIA DE TIJOLOS, BLOCOS CERÂMICOS OU BLOCOS DE CONCRETO	M2	3.500,85	3.500,85
5	INTALAÇÕES ELÉTRICAS (METRO DE CABO INSTALADO)	M	3.045,60	3.045,60
6	EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE IMPERMEABILIZAÇÃO	M²	1.583,25	1.583,25

QUALIFICAÇÃO TÉCNICA LOTE II

ITENS	SERVIÇOS	UNIDADE	QUANTIDADE EXIGIDA OPERACIONAL	QUANTIDADE EXIGIDA PROFISSIONAL
1	EXECUÇÃO DE RASPAGEM COM ESPATULA DE AÇO OU ESCOVA DE AÇO PARA REMOÇÃO DE CRAQUELE DE PINTURA	M2	20.846,25	20.846,25
2	EXECUÇÃO DE PINTURA E/OU REPINTURA COM TINTA LATEX SEMIBRILHANTE OU FOSCA,CLASSIFICACAOPREMIUM OU STANDARD	M2	69.826,35	69.826,35
3	EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE REPAROS E/OU CONSTRUÇÃO DE TELHADOS, INCLUSIVE ESTRUTURAS.	M2	7.826,85	7.826,85

4	EXECUÇÃO DE REVESTIMENTO ARGAMASSADO EM ALVENARIA DE TIJOLOS, BLOCOS CERÂMICOS OU BLOCOS DE CONCRETO	M2	10.051,65	10.051,65
5	INTALAÇÕES ELÉTRICAS (METRO DE CABO INSTALADO)	M	8.745,75	8.745,75
6	EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE IMPERMEABILIZAÇÃO	M²	4.537,80	4.537,80

QUALIFICAÇÃO TÉCNICA LOTE III

ITENS	SERVIÇOS	UNIDADE	QUANTIDADE EXIGIDA OPERACIONAL	QUANTIDADE EXIGIDA PROFISSIONAL
1	EXECUÇÃO DE RASPAGEM COM ESPATULA DE AÇO OU ESCOVA DE AÇO PARA REMOÇÃO DE CRAQUELE DE PINTURA	M2	44.143,20	44.143,20
2	EXECUÇÃO DE PINTURA E/OU REPINTURA COM TINTA LATEX SEMIBRILHANTE OU FOSCA,CLASSIFICACAOPREMIUM OU STANDARD	M2	130.347,75	130.347,75
3	EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE REPAROS E/OU CONSTRUÇÃO DE TELHADOS, INCLUSIVE ESTRUTURAS.	M2	17.614,05	17.614,05
4	EXECUÇÃO DE REVESTIMENTO ARGAMASSADO EM ALVENARIA DE TIJOLOS, BLOCOS CERÂMICOS OU BLOCOS DE CONCRETO	M2	21.285,15	21.285,15
5	INTALAÇÕES ELÉTRICAS (METRO DE CABO INSTALADO)	M	18.489,05	18.489,05
6	EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE IMPERMEABILIZAÇÃO	M²	9.609,75	9.609,75

QUALIFICAÇÃO TÉCNICA LOTE IV

ITENS	SERVIÇOS	UNIDADE	QUANTIDADE EXIGIDA OPERACIONAL	QUANTIDADE EXIGIDA PROFISSIONAL
1	EXECUÇÃO DE RASPAGEM COM ESPATULA DE AÇO OU ESCOVA DE AÇO PARA REMOÇÃO DE CRAQUELE DE PINTURA	M2	29.439,15	29.439,15
2	EXECUÇÃO DE PINTURA E/OU REPINTURA COM TINTA LATEX SEMIBRILHANTE OU FOSCA,CLASSIFICACAOPREMIUM OU STANDARD	M2	85.389,30	85.389,30
3	EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE REPAROS E/OU CONSTRUÇÃO DE TELHADOS, INCLUSIVE ESTRUTURAS.	M2	11.794,35	11.794,35
4	EXECUÇÃO DE REVESTIMENTO ARGAMASSADO EM ALVENARIA DE TIJOLOS,	M2	14.195,40	14.195,40

	BLOCOS CERÂMICOS OU BLOCOS DE CONCRETO			
5	INTALAÇÕES ELÉTRICAS (METRO DE CABO INSTALADO)	M	13.325,25	13.325,25
6	EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE IMPERMEABILIZAÇÃO	M²	6.423,00	6.423,00

OBS.: AS QUANTIDADES SOLICITADAS REFEREM-SE A ATÉ 50% DO QUANTITATIVO TOTAL EM PLANILHA DOS ITENS INDICADOS NA MEMÓRIA DE CÁLCULO.

19.3.1. Comprovação de que os detentores das ARTs / RRTs são vinculados à empresa, se dará através de cópias das fichas de registro de empregados, das certidões de registro no CREA ou CAU, de contratos particulares de prestação de serviços, contrato de trabalho por prazo determinado ou por outros instrumentos que comprovem a existência de um liame entre a empresa e o profissional qualificado, em prazo compatível com a duração do prazo de execução do objeto.

19.3.2. Os Atestado(s) de Capacidade Técnica apresentados pela licitante, devem ter sido emitidos por pessoa jurídica de direito público ou privado, além de estar devidamente registrado nas entidades profissionais competentes, comprovando aptidão pertinente e compatível com o objeto desta contratação.

19.4. O(s) Atestado(s) deve(m) conter o nome, endereço e telefone de contato dos atestadores, ou qualquer outro meio com o qual a CEHAB/RJ possa valer-se para manter contato com os declarantes em sede de diligência.

19.5. Para fins da comprovação do previsto neste anexo quanto ao item "SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA E/OU REFORMA DE EDIFICAÇÕES SIMILARES ÀS PREVISTAS NO OBJETO.", os atestados deverão se relacionar a contratos executados com características similares ao previsto neste instrumento no que diz respeito ao objeto, especialmente quanto ao critério de continuidade dos serviços, capilaridade e distribuição das estruturas em diversas localidades e à descrição dos serviços do objeto, relacionados à manutenção predial compreendendo ao menos serviços de engenharia civil, elétrica e mais um ramo da engenharia;

19.5.1. Não serão aceitos individualmente serviços de manutenção preventiva e corretiva relacionado a apenas um determinado ramo de serviço, por exemplo, destinados à serviços de manutenção preventiva de aparelhos de ar-condicionado, ou manutenção elétrica. Será aceito, no entanto, que a comprovação das áreas de atuação dos atestados se dê de forma separada, por meio da apresentação de diversos atestados, todavia, exige-se que para cada ramo apresentado, conste a quantidade mínima prevista;

19.5.2. A documentação apresentada para atendimento ao item citado no CAPUT deverá representar o período contratual mínimo de 1 ano.

19.5.3. Será admitida, para fins de comprovação de quantitativo mínimo dos atestados previstos acima, a apresentação e o somatório de diferentes atestados executados de forma concomitante.

19.5.4. O fornecedor disponibilizará todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade dos atestados, apresentando, quando solicitado pela Administração, cópia do contrato que deu suporte à contratação, endereço atual da contratante e local em que foi executado o objeto contratado, dentre outros documentos.

19.5.5. Deverá apresentar Licença ambiental (LAC) vigente em nome da empresa participante do certame para coleta e transporte de resíduos não perigosos válida para toda a área territorial do Estado do Rio de Janeiro, demonstrando ainda toda a documentação relativa à referida licença;

19.5.6. A exigência deste item poderá ser cumprida mediante a apresentação de contrato com prazo mínimo de 12 meses com empresa que possua a referida documentação, apresentando os mesmos documentos exigidos em referência à empresa contratada. Também será aceito, nesse caso, excepcionalmente, declaração da empresa possuidora das licenças em que esta se comprometa com a futura contratação para prestação dos serviços, por período não inferior a 12 meses, que deverá ser assinada pelos representantes legais, bem como pelo responsável técnico indicado na documentação acostada ao certame. A efetivação desta medida será condicionante para assinatura do contrato pela empresa declarada vencedora do certame, caso tenha optado por apresentar esta declaração.

19.5.7. A certidão apresentada para atendimento a este item, seja da própria empresa ou contratada, deverá comprovar a vinculação de veículo para transporte de Resíduos da Construção Civil em documento emitido pelo órgão responsável pela emissão da certificação (INEA).

Obs.: O não atendimento aos parâmetros estabelecidos neste documento deverá ensejar a inabilitação, desclassificação ou não credenciamento da empresa, conforme cada caso previsto neste documento.

20.DISPOSIÇÕES FINAIS

A CEHAB adere às melhores práticas nacionais em matéria de compliance e integridade corporativa, e exige, nos termos da Lei Estadual nº 7.753, de 17 de outubro de 2017, um compromisso semelhante das partes interessadas em estabelecer um relacionamento comercial com ela.

As partes que celebrarem qualquer contrato com a CEHAB-RJ cujos limites em valor e em prazo forem superiores àqueles estabelecidos no art. 1º da Lei Estadual nº 7.753, de 17 de outubro de 2017, com as atualizações estabelecidas no §4º do referido artigo, deverão possuir um Programa de Integridade estabelecido em conformidade aos parâmetros indicados no art. 4º na Lei Estadual nº 7.753/2017.

Como condição para assinatura do contrato, a contratada deverá apresentar declaração afirmando que possui implantado o Programa de Integridade, nos termos do art. 4º da Lei Estadual n. 7.753/2017, ou, que se compromete a promover a sua implantação no prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, a partir da data de celebração do contrato.

Como condição para classificação, as empresas participantes do certame deverão apresentar junto com sua proposta declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas, conforme art. 63, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/21 e declaração para fins do disposto no inciso VI do art. 68, da Lei nº 14.133/21, que não emprego menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprego menor de 16 (dezesseis) anos, salvo menor, a partir dos 14 (quatorze) anos, na condição de aprendiz, nos termos do inciso XXXIII, do art. 7º, da Constituição Federal/88.

A apresentação de declaração ou documento falso para participação na licitação é considerada falta grave, sujeita à desclassificação ou inabilitação, conforme a fase do certame, sem prejuízo das penalidades cabíveis, na forma da lei.

A comissão de licitações poderá adotar os meios necessários para validar e verificar as informações prestadas e documentos apresentados utilizando os canais oficiais ou solicitando diligência sempre que entender necessário ao esclarecimento ou validação dos dados apresentados.

O procedimento de validação, verificação ou diligência, sob nenhuma hipótese, servirá para substituir ou incluir documentos ou informações não prestadas em tempo oportuno quando da apresentação da documentação pela empresa participante, tendo em vista a necessidade de cumprimento ao princípio da isonomia, do julgamento objetivo e demais corolários do processo licitatório.

Luiz Rafael d'Oliveira Mussi

Diretor de Projetos e Obras