

Estudo Técnico Preliminar 49/2021

1. Informações Básicas

Número do processo: 25389.000276/2021-44

2. Objeto da Contratação

O objeto da licitação tem a natureza de serviços comuns continuados de gestão de facilidades prediais – *Facility Management* – aplicado ao complexo edílico da Fiocruz Ceará, abrangendo: planejamento, gerenciamento, controle, execução, operação predial, gestão de ativos e engenharia de manutenção, juntamente com a disponibilização de Sistema Informatizado Integrado de Gestão para Manutenção e Operação de Facilities.

O objeto abrange, também

A Equipe de planejamento da contratação da Fundação Oswaldo Cruz – FIOCRUZ, designada pela Portaria N.º 96 (0652654) do Processo 25389.00027/2021-99, elaborou o presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) cuja finalidade consiste em analisar a viabilidade técnica e identificar os requisitos essenciais que deverão constar no Termo de Referência (TR) a ser elaborado e que irá balizar a contratação de serviços continuados de apoio, operação e manutenção para a regional Fiocruz Ceará, de forma que melhor atenda às necessidades da Administração e em conformidade com o disposto no artigo 24 e no Anexo III da IN Seges/MPOG nº 05/2017.

Não há necessidade de classificar estes ETP como sigiloso, nos termos da Lei nº 12.527, de 2011 (Lei de Acesso à Informação).

O Contrato poderá ter duração inicial igual ou superior a 24 (vinte e quatro) meses, consecutivos e ininterruptos, quando justificado, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, até o limite máximo de 60 meses, conforme Art. 57, Inciso II da Lei 8.666/93.

3. Descrição da necessidade

A Fundação Oswaldo Cruz (Fiocruz) é uma instituição estratégica no cenário nacional e comprometida na busca por melhorias nas condições de saúde e vida da população.

Tem por missão “produzir, disseminar e compartilhar conhecimentos e tecnologias voltados para o fortalecimento do Sistema Único de Saúde (SUS) e que contribuam para a melhora da saúde e da qualidade de vida da população brasileira, visando a redução das desigualdades sociais e a dinâmica nacional de inovação.

Possui como valores centrais a defesa do direito à saúde e à cidadania ampla.

No âmbito internacional, favorece a colaboração e o intercâmbio com instituições de pesquisa, ensino, desenvolvimento tecnológico e prestação de serviços de saúde, como a parceria recente desenvolvida entre a instituição e a universidade de Oxford (Inglaterra) para a produção da vacina contra a Covid-19[1].

Referência em saúde coletiva na América Latina, a Fiocruz potencializa suas ações a partir do posicionamento estratégico de suas unidades regionais distribuídas pelo território nacional o que lhe permite: uma maior contribuição para o fortalecimento do SUS e do complexo industrial da saúde; a promoção da eficiência para a saúde pública; a contribuição com as políticas públicas nacionais de saúde; formar agentes de saúde coletiva; o desenvolvimento das pesquisas, tecnologias e parcerias que promovem o desenvolvimento econômico e financeiro do país; a redução das desigualdades sociais e; a promoção da dinâmica nacional de inovação em saúde. Tudo isto, sempre em consonância aos princípios constitucionais.

No estado do Ceará, a Fiocruz ocupa uma área aproximada de 40.000 m² no município de Eusébio, as margens da lagoa da Precabura, na rua São José, s/nº, e tem por objetivos: contribuir para o desenvolvimento do setor da saúde do estado e da região Nordeste; promover a inovação e a interação entre a Academia, os setores público e privado de forma a garantir o desenvolvimento social e avanços tecnológicos e econômicos; incentivar a geração de novos produtos; fomentar a sinergia entre as empresas locais e a Fiocruz e; atrair instituições e empresas inovadoras que são referência no setor da saúde.

Para operar esse campus, a Fiocruz se depara com grandes desafios que estão diretamente atrelados ao cenário macroeconômico, principalmente ao de restrição orçamentária (congelamento dos gastos públicos), a indisponibilidade, momentânea, para a realização de concurso público para servidores das áreas de gestão, analistas e tecnologistas, a limitação de contratação de novos profissionais que possam operar e gerenciar os serviços necessários aos edifícios, de forma, a viabilizar o pleno funcionamento da unidade.

Diante dessa conjuntura, a contratação integrada dos serviços de apoio à gestão visa otimizar a manutenção do funcionamento da unidade dentro das melhores práticas de planejamento, manutenção, operação e controle do complexo edifício do campus.

Almeja-se que a contratação integrada dos serviços de operação e manutenção confira a Fiocruz-CE todo o suporte técnico e operacional necessário, permitindo a regional concentrar os escassos recursos disponíveis no alcance dos objetivos institucionais. Ao mesmo tempo, deseja-se alcançar o uso eficiente dos ativos e instalações disponíveis no campus, com maior segurança operacional, patrimonial e dos indivíduos que circulam pela regional.

Ressaltamos que a contratação almejada se amolda às disposições contidas no art. 15 da IN nº 05/2017-MPOG e possui natureza continuada pela sua essencialidade, uma vez que visa atender e complementar o atendimento ao público de forma permanente e contínuo, por mais de um exercício financeiro, assegurando a integridade do patrimônio público, além de tratar de atividade que influencia diretamente na boa execução das funções da Fiocruz e pode impactar diretamente no atingimento dos objetivos institucionais e acarretar incalculável prejuízo às atividades da Fiocruz.

[1]<https://portal.fiocruz.br/noticia/fiocruz-e-universidade-de-oxford-assinam-acordo>. Acessado em setembro/2020

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Escritório Regional Ceará	Renato Caldeira de Souza

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

5.1 - Preceitos Legais

Para que ocorra a pretensa contratação, deve-se verificar o cumprimento total e irrestrito ao arcabouço normativo e legal que disciplinam os serviços que serão contratados, donde são listados a título de exemplificação: a Constituição Nacional Brasileira; as Lei do trabalho (CLT); Classificação Brasileira de Ocupações (MTE); Portaria MTE nº 3214/78; Lei de licitações (Lei nº 8666/93); Lei dos pregões (Lei nº 10520/02); Decreto nº 9507/2018; Decreto 10024/2019; as Instruções Normativas MPOG nº 05/17, 07/18 e 40/2020; RDC Anvisa nº 306/2004; Resolução CONAMA 358/2005; a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/10); normas técnicas regulamentadoras (ABNT e NR's); Inclusão da pessoa com deficiência (Lei nº 13.146 /15); Lei 8212/93; Lei 7418/85; Lei 9784/99; Lei 12846/13 entre outras.

É necessário ainda que sejam desenvolvidos os seguintes documentos/estudos:

- Termo de referência (TR);
- Planilha orçamentária;
- Mapa de gestão dos riscos envolvidos na contratação;
- Plano básico de segurança patrimonial;
- Plano básico de manutenção de áreas verdes;
- Plano básico de manutenção preventiva;
- Plano básico de gerenciamento de resíduos;

5.2 - Análises da Contratação Anterior

A contratação anterior (atualmente vigente) foi elaborada sob uma condição singular. O campus encontrava-se recém-construído, com algumas edificações parcialmente entregues, equipamentos sob garantia contratual e não dispunha de histórico de manutenção. Acrescenta-se a isso, as condições do cenário macroeconômico de restrição para realização de concursos públicos. Desta forma a elaboração de estimativas e dimensionamento de serviços foram prejudicadas.

A análise da contratação anterior permitiu à essa equipe de planejamento formar convicção quanto a necessidade de aperfeiçoamento dos aspectos abaixo descritos:

- Evidenciar a missão da Fiocruz-CE para que fique inequívoco as participantes a responsabilidade do negócio central a ser mantido e operacionalizado;
- Conhecer as ações de engenharia (projetos e obras) que estão em andamento e assim divulgar aqueles que poderão ter impactos nessa contratação;
- Evidenciar a necessidade de estruturar equipe técnica de fiscalização que possua conhecimentos mínimos na modalidade de contratação;
- Disponibilizar o banco de dados dos equipamentos instalados na regional;
- Considerar o histórico de demandas de operação do campus e seus respectivos acréscimos, na atualização das estimativas/ dimensionamentos dos serviços a serem contratados;
- Otimizar e simplificar processos de gestão, controle e fiscalização contratual, como, por exemplo o instrumento de medição de resultados (IMR) a fim de elevar a qualidade dos resultados do serviço;

- Registrar, formalmente no TR e em reunião de partida, a responsabilidade subsidiária das partes quanto às obrigações trabalhistas de seus funcionários e subcontratadas;
- Registrar formalmente no TR e em reunião de partida, que em caso de renovação contratual, as rubricas não renováveis, dentre as quais se pode exemplificar o Aviso Prévio Trabalhado e Indenizado, serão amortizados, conforme orientação da Controladoria Geral da União-CGU, Órgãos de controle e legislações vigentes.
- Registrar, dentre as obrigações da CONTRATADA, que a empresa vencedora do certame deve prover ao seu contratado o pagamento integral do valor da remuneração e demais benefícios conforme informados em planilha de custo e formação de preços adjudicada na licitação;
- Orientar a CONTRATADA, na reunião de partida, quanto a necessidade de dar celeridade na apresentação dos processos de reequilíbrio contratual (repactuação, reajuste e revisão), haja vista os diversos momentos que poderão ocorrer devido a diversidade de convenções coletivas de trabalho – CCT - que poderão estar presentes na contratação.
- Exigir da CONTRATADA apresentação de profissionais devidamente capacitados e treinados para auxiliar a fiscalização do contrato tanto nas áreas técnicas-operacionais quanto nas administrativas;
- Evitar inconsistências nas fases de planejamento da contratação, seleção do fornecedor e gestão do contrato, de maneira que possamos formalizar contrato com fornecedor capaz de executar os serviços a contento, bem como realizar todas as obrigações legais junto a seus contratados e subcontratados.

5.3 - Requisitos Necessários ao Atendimento da Necessidade

São requisitos técnico-operacionais recomendados a serem comprovados pela licitante vencedora do certame de contratação para prestação de serviço integrado de apoio a gestão, operação e manutenção da Fiocruz-CE na modalidade de Facility Management:

Serviços de manutenção de sistema de climatização

(Incluindo sistemas centrais e individuais);

- Registro ou inscrição da empresa no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA);
- Apresentação de atestado de capacidade técnica emitidos por pessoa jurídica, de direito público ou privado, devidamente identificada e em nome da licitante, onde comprove que a licitante tenha executado de forma satisfatória os serviços, conforme descritos na tabela abaixo:

Serviço	Atestados exigidos
Serviços de manutenção de sistema de climatização (Incluindo sistemas centrais e individuais);	Ter realizado contrato de manutenção em sistemas de climatização central de expansão indireta (a ar ou água) que totalizem, ao menos, 200 TR's, por período não inferior a 24 meses;
Serviços de manutenção predial	Ter realizado contrato de manutenção predial, com fornecimento de materiais, ferramentas e insumos, com pelo menos 50% do efetivo

(Incluindo instalações hidrossanitários, civis, elétrica de baixa, média tensão e alta tensão)	estimado pela Fiocruz-CE para essa contratação, por período não inferior a 24 meses;
Serviços de jardinagem e manutenção de áreas verdes;	Ter realizado contrato de conservação e manutenção de áreas verdes, com fornecimento de todos os recursos necessários, contemplando atividades de manutenção de áreas verdes, galerias pluviais, por período não inferior a 24 meses;
Serviços de conservação e limpeza	Ter realizado contrato de conservação e limpeza, com fornecimento de todos os recursos necessários contemplando áreas administrativas, de uso comum e laboratoriais, com pelo menos 30.000 metros quadrados, por período não inferior a 24 meses;
Serviço de gestão e operação predial	Ter realizado contrato de operação predial (automação), por período não inferior a 12 meses;
Elevadores	Ter realizado contrato de manutenção de elevadores de passageiros, com quantidade mínima de 03 elevadores e ao menos 3 paradas, por período não inferior a 24 meses;
Manutenção e Operação de ETE	Ter realizado contrato de operação e manutenção em estação de tratamento de esgotos, por período não inferior a 24 meses;
Gerenciamento de resíduos	Ter realizado contrato de gerenciamento de resíduos, com coleta interna e seletiva de resíduos recicláveis, extraordinários da construção civil incluindo a segregação, acondicionamento, identificação e destinação final, por período não inferior a 24 meses;
Subestações e Geradores	Ter realizado contrato de operação, manutenção preventiva e corretiva em subestações de energia elétrica não inferior a 138KV, por período não inferior a 24 meses e;

	Ter realizado contrato de operação, manutenção preventiva e corretiva em grupos geradores à diesel, de potência superior à 500 KVA, por período não inferior à 12 meses.
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Observações:

1. Para os serviços listados, cujo a Administração estima a métrica de contratação como mão de obra residente, é desejável que o licitante comprove execução satisfatória de contrato com efetivo mínimo de 50% (cinquenta por cento) do número de postos de trabalho estimados nesta contratação.
2. Obs. 2: Deve ser admitida o somatório de diferentes atestados de serviços para fins de comprovação de capacidade técnica-operacional. Esses poderão ter sido executados de forma concomitante ou não, entretanto, não poderão ter prazo de duração inferiores a um (01) ano;
3. Deve ser admitida a apresentação de comprovantes de contratos em vigência para fins de comprovação de capacidade técnica-operacional, desde que tenha decorrido ao menos 12 meses de execução contratual;

Nota: A licitante poderá apresentar atestado que comprove a prestação de serviços de Facility, desde que o contrato inclua as atividades de: gestão, operação, manutenção de refrigeração, manutenção predial, de elevadores, de subestações, de geradores, limpeza, conservação, jardinagem e gerenciamento de resíduos. As disciplinas não incluídas na contratação por Facility poderão ser comprovadas em atestados separados pela licitante, nas mesmas condições descritas na tabela e suas observações.

O licitante deverá disponibilizar todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade dos atestados apresentando sempre que solicitado, dentre outros documentos: cópia do contrato que deu suporte à contratação, endereço atualizado da CONTRATANTE e condições sob as quais foram prestados os serviços.

A licitante deverá comprovar capacidade técnico-profissional, mediante apresentação de certidão de acervo técnico – CAT, expedida pelo CREA (ou Conselho de classe equivalente), nos termos da legislação aplicável, em nome do(s) responsável(is) técnico(s) e/ou membros da equipe técnica que participarão desta execução contratual, que demonstre a anotação de responsabilidade técnica - ART (ou equivalente), relativo à execução dos serviços de gestão e manutenção, a saber:

- a) Gerente de Facilidades, devidamente reconhecido por entidade profissional competente, possuidor de formação acadêmica de nível superior preferencialmente em engenharia, arquitetura ou administração, além de experiência mínima desejável de 02 (dois) anos em gestão de ativos ou gestão predial ou gerenciamento de faciliteis;
- b) Engenheiro Civil ou Arquiteto, com experiência comprovada em manutenção predial, devidamente reconhecido pela entidade profissional competente, detentor de ART ou RRT para execução e orientação aos profissionais na prestação de serviço de manutenção predial, com utilização obrigatória de Planejamento e Controle da Manutenção (PCM);

c) Engenheiro Eletricista, com experiência comprovada em manutenção, devidamente reconhecido por entidade profissional competente, detentor de ART para execução e orientação aos profissionais de elétrica dos serviços elétricos incluídos na contratação, com utilização obrigatória de PCM;

d) Engenheiro Mecânico, com experiência comprovada em manutenção, devidamente reconhecido pela entidade profissional competente, detentor de ART para execução e orientação aos profissionais de mecânica na prestação dos serviços de manutenção em refrigeração, elevadores e plataformas verticais, com utilização obrigatória de Plano de Manutenção e Operação e Controle (PMOC).

5.4 - Critérios e Práticas de Sustentabilidade

Recomenda-se que a CONTRATADA observe as seguintes disposições que se referem a critérios e práticas de sustentabilidade:

Todos os equipamentos, ferramentas e máquinas utilizados na contratação devem ser constituídos, quando cabível, no todo ou em parte, por material reciclado, atóxico, biodegradável, conforme normas ABNT, além de respeitar requisitos ambientais para obtenção de certificado do Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial – INMETRO – de produtos sustentáveis ou de menor impacto ambiental em relação aos seus similares.

No que for cabível, usar produtos e objetos que obedeçam às classificações e especificações determinadas pela ANVISA; racionalizar o uso de substâncias potencialmente tóxicas ou poluentes, substituindo-as, sempre que possível, por outras atóxicas ou de menor toxicidade.

Reduzir a produção dos materiais residuais e da construção civil (entulhos), decorrente de suas atividades. Ao gerenciamento dos resíduos (segregação armazenamento temporário, transporte e destinação final) deve ser exigida da CONTRATADA o cumprimento de todos os procedimentos legais, tais como a emissão de manifestos de resíduos, rastreabilidade, convenio com cooperativas de reciclagem e disposição final em local adequado;

Ao término da realização de cada intervenção (serviço) a CONTRATADA deve deixar os locais totalmente limpos e usuais.

Fazer uso racional de água e energia elétrica. Recomenda-se que sejam adotados instrumentos para medição setorizada do consumo, medidas para evitar o desperdício e instrução aos seus contratados e subcontratados para que estejam atentos ao consumo durante o desenvolvimento das atividades.

Utilizar embalagens recicláveis na prestação de serviço, incentivando a utilização ou substituição de fontes renováveis.

Todas as pilhas e baterias fornecidas e utilizadas em equipamentos no campus deverão possuir composição que respeite os limites máximos de chumbo, cádmio e mercúrio, conforme Resolução CONAMA nº 401/2008.

Utilizar produtos de limpeza, preferencialmente, de origem vegetal e biodegradáveis.

Realizar palestras e treinamentos de conscientização ambiental para os profissionais de manutenção do contrato, conforme definido no Plano de Trabalho da CONTRATADA.

Visando atender ao Acordo Setorial para implantação do Sistema de Logística Reversa de materiais inservíveis, tais como lâmpadas fluorescentes, de vapor metálico, luz mista, pilhas, baterias e demais itens descritos na Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei Federal nº 12305/2010), a CONTRATADA deverá garantir que a destinação final desses itens de forma ambientalmente adequada.

5.5 - Quanto a Transição Contratual e a Transferência de Conhecimentos, Técnica e Tecnologias Empregadas

A CONTRATADA deverá promover transição contratual com transferência de conhecimento, de dados de históricos de atendimentos, tecnologias e técnicas empregadas, a fim de que não haja solução de continuidade na transição de contratos para os serviços de operação e manutenção da Fiocruz Ceará.

A CONTRATADA deverá elaborar e entregar a Fiocruz instruções de trabalho, procedimentos, fluxos de trabalho e mapeamento de processos das suas atividades (serviços objeto dessa contratação).

A CONTRATADA deve fornecer o inventário de todos os ativos, contendo, no mínimo: nome do ativo, localização, TAG, histórico de manutenções, procedimentos e rotinas de manutenções preventivas e preditivas (executadas e programadas) e histórico de corretivas realizadas por equipamentos.

5.6 - Sistema de Gestão e Solicitação de Chamadas

A fim de possibilitar a programação, execução das atividades e registro das solicitações, a CONTRATADA deverá disponibilizar sistema informatizado que permita: o gerenciamento das demandas, a realização de acionamentos à CONTRATADA, o registro dos planos, históricos e indicadores de manutenção. Esse sistema deverá permitir acesso remoto sendo mantido com informações atualizadas em tempo real pela CONTRATADA.

Essa solução tecnológica deverá suportar o registro de entrada e saída de processos, requisições, formulários e arquivos, bem como ser robusta e segura o suficiente para permitir, inclusive, inúmeros acessos simultâneos a diferentes serviços instanciados.

A solução tecnológica deverá permitir:

- a) Melhorar e aumentar a eficiência dos processos internos da Fiocruz-Ceará.
- b) Maior segurança e rapidez na tramitação das informações.
- c) Melhorar a qualidade do atendimento e eficiência dos serviços prestados para a trabalhadores.
- d) Melhorar a percepção da prestação de serviços pelos usuários.
- e) Facilitar a conferência da execução do serviço prestado pela fiscalização do contrato.
- f) Permitir a construção de indicadores para a Fiocruz-Ceará.

A solução tecnológica deve estar disponível durante todo o período de execução do contrato, devendo a CONTRATADA se responsabilizar pelo correto funcionamento de todo o software instalado que integre ou viabilize a perfeita e eficiente operacionalização da solução, observando os níveis de serviços pactuados.

É desejável que o sistema possua, no mínimo, as seguintes funções:

- a) Integração (troca de informações e dados) com o(s) sistema(s) utilizados pelo departamento de manutenção da Coordenação de Gestão de infraestrutura dos campi (Cogic) – Fiocruz, no Rio de Janeiro;
- b) Programação de manutenção preventiva e preditiva (Plano de 52 semanas);
- c) Relatório de preventivas e preditivas realizadas;
- d) Relatório de corretivas;
- e) Tempo médio entre falhas;
- f) Tempo médio de reparo;
- g) Fator de disponibilidade;
- h) Relatório de quantidade de hora-homem (h/h) utilizada nas ações;
- i) Histórico e rastreio dos serviços solicitados;
- j) Emissão de ordens de serviço;
- k) Emissão de relatórios gerenciais;
- l) Acesso via Web;
- m) Gestão das garantias;
- n) Controle de estoque;
- o) Cadastro de equipamentos e instalações;
- p) Demonstrativo por edificação, por pavimento, por sala, por equipamento e período;
- q) Dashboard de indicadores de manutenção.

O sistema de gerenciamento de manutenção deverá permitir a rastreabilidade de todos os procedimentos, através da geração de relatórios gerenciais, com, no mínimo, filtros ou indicadores de: ordem de serviço (OS); estratégia de manutenção; prazo de atendimento; hora-homem gasto por atividade; hora-homem médio por atividade; hora-homem médio por profissional; material utilizado por O.S; materiais utilizados no período; custo com material; custo com mão de obra.

Os filtros devem permitir a combinação entre si, de forma livre, seja pela análise de apenas 1 (um), seja através da combinação de múltiplos filtros entre si.

A CONTRATADA deverá realizar treinamentos periódicos com seus profissionais, fiscais do contrato e usuários do sistema visando a capacitação e aperfeiçoamento.

A Fiocruz deverá ter acessos em diferentes níveis. O sistema deverá prever módulo de requisição de serviço on-line, por pessoas autorizadas pela fiscalização.

Ao final de cada período de 12 meses (havendo prorrogação contratual ou não), a CONTRATADA deverá entregar relatório consolidado de todas as informações descritas e contidas no Sistema.

O software deverá ser provido de recursos de segurança (senha, antivírus, firewall, etc.) e ao final do contrato todas as informações contidas no sistema, as documentações produzidas e seu banco de dados deverão ser inteira e incondicionalmente disponibilizadas à Fiocruz, através de um dossiê.

A conclusão dos serviços e a apropriação dos insumos utilizados nas ordens de serviço serão condições obrigatórias para o pagamento à CONTRATADA.

6. Levantamento de Mercado

A participação de mais de 10 empresas no certame da contratação anterior (contrato atualmente vigente), cujo objeto contratual é similar a pretensa contratação, é possível inferir a existência no mercado privado de empresas capazes de serem habilitadas para a prestação dos serviços aqui descritos. No entanto, a previsão para formação de consórcio e/ou de subcontratação parcial do objeto, poderão ampliar ainda mais a competitividade.

Foi observado o disposto na Lei nº 8.666 de 1993 com relação a presença de licitantes e foram avaliados os requisitos que limitam a participação, mantendo apenas os que são relevantes para a boa prestação dos serviços a serem contratados.

Foi verificado ainda que não existem restrições legais à oferta destes serviços/materiais no mercado.

Não foram identificadas situações específicas que exigissem a realização de audiência pública para coleta de contribuições, no entanto, não é descartada por essa equipe de planejamento a realização de uma. Destaca-se que em licitações de valores muito elevados (acima de cento e cinquenta milhões de reais), a Lei de Licitações, em seu artigo 39, estabelece a obrigatoriedade de realização de uma audiência pública prévia à publicação do Edital.

Assim sendo, será realizada pesquisa de preços junto aos fornecedores e anexada aos autos do processo.

Considerando a busca realizada, com o objetivo de identificar a existência de novas metodologias, verifica-se que, até o momento não foram encontradas metodologias ou características que melhor se adequassem às necessidades mencionadas.

7. Descrição da solução como um todo

A descrição da solução, que será minudenciada no Termo de Referência (TR), abrange a contratação integrada para prestação de serviço de gestão de facilidades prediais – na modalidade de Facility Management - para planejamento, gerenciamento, controle, execução, operação predial, gestão de ativos e engenharia de manutenção, com disponibilização de sistema informatizado de gestão operacional integrada.

A contratação abrange ainda as atividades de coordenação, gerenciamento e execução de serviços de manutenção; conservação, limpeza, jardinagem e serviços ambientais; serviços gerais e de apoio; vigilância, segurança patrimonial e; gerenciamento de resíduos, incluindo

todos os insumos, peças de reposição e demais materiais necessários, com o objetivo de garantir a continuidade dos serviços, no campus Fiocruz-CE, localizada no município de Eusébio, Estado do Ceará, e foram distribuídas conforme a imagem a seguir.

Facilities Fiocruz Ceará



Os resultados serão mensurados através de indicadores de desempenho, conforme disposto no Instrumento de Medição de Resultado (IMR).

Para que a pretensa contratação produza os resultados esperados, deverão ser produzidos indicadores de desempenho. Esse documento exemplifica como deverá ser avaliado o desempenho da CONTRATADA, entretanto, os indicadores de desempenho deverão ser minudenciados em apêndice ao TR.

Essas avaliações poderão ocorrer através de formulários de pesquisa de acompanhamento da fiscalização do contrato ou ainda por evidências identificadas nos locais de prestação dos serviços a fim de permitir que a Administração gerencie os serviços prestados pela CONTRATADA.

A empresa vencedora do processo licitatório deverá prover solução tecnológica integrada com as características e requisitos descritos no deste documento.

Os serviços objetos dessa prestação de serviço poderão sofrer ajustes em seu processo sempre que necessário, podendo ser simplificados, tendo em vista particularidades inerentes aos atendimentos automatizados, em comum acordo com a fiscalização do contrato.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Este item está discriminado no Anexo C deste Estudo Técnico Preliminar.

9. Estimativa do Valor da Contratação

Por se tratar de uma contratação em que possui mão de obra residente, serviços e operações sem dedicação de mão de obra residente, além de serviços e fornecimentos sob demanda, a

equipe de planejamento da contratação entendeu como pertinente a realização da estimativa dos preços referenciais ser realizada através de pesquisa de mercado, sendo enviada para diversas empresas do segmento.

Quanto aos serviços que possuem mão de obra residente, a pesquisa de mercado foi baseada nas seguintes Convenções Coletivas de Trabalho:

- FENABCI – CE (Bombeiros Profissionais Civis – Brigadistas de Incêndio)
- SEACONCE – CE (Limpeza, Recepção, Portaria, Supervisão, Copeiragem etc.)
- SINDUSCON – CE (Bombeiro Hidráulico, Eletricista, Mecânico, Planejador, Técnicos, Ajudantes etc.)
- SINDVIGILÂNCIA – CE (Vigilância)

A equipe de planejamento da contratação enviou formalmente a solicitação de proposta comercial para 05 (cinco) empresas, conforme e-mails registrados no ANEXO D (E-mails- Pesquisa de preço junto ao mercado).

Após o prazo estipulado, somente 03 (três) empresas enviaram propostas comerciais (ANEXOS D1, D2 e D3 – Propostas). Através do envio, foi realizado um levantamento de análise das propostas, bem como realização de mapa de preços a fim de direcionar o valor estimado da referida contratação, conforme tabela resumo abaixo:

GRUPO DE SERVIÇOS:	EMPRESAS:			CUSTO ESTIMADO: (MEDIANA)
	Normatel Engenharia	Eletrodata Engenharia	Vinil Engenharia	
Gestão	R\$	R\$	R\$	R\$
Serviços Técnicos	R\$	R\$	R\$	R\$
Serviço de Apoio	R\$	R\$	R\$	R\$
Serviços Ambientais, de limpeza, Asseio e Conservação	R\$	R\$	R\$	R\$
Serviços de Vigilância e Segurança Patrimonial	R\$	R\$	R\$	R\$
TOTAL 24 MESES	R\$	R\$	R\$	R\$

Observação 1: Os valores unitários por cada tipo de serviço, que somados formam os valores consolidados informados acima, podem ser consultados em planilha eletrônica, através do ANEXO E – Estudo de Custo_ Estimativa da Administração.

Esta planilha serviu como base para a realização de análise comparativa, norteador a metodologia aplicada para o valor estimado desta contratação.

Observação 2: A metodologia de parâmetro de custo estimado foi elaborada através da mediana de cada custo total apresentado por tipo de escopo dos serviços, com a finalidade de neutralizar os orçamentos fora da curva entre as propostas das empresas.

Observação 3: A Empresa Eletrodata Engenharia não forneceu em sua proposta os custos vinculados ao Serviço de Vigilância. Para a criação de um parâmetro, foi levado em consideração os custos da menor proposta (Normatel Engenharia) como forma de aproveitar 100% a referida proposta e não haver maiores distorções no comparativo.

Observação 4: Quando foi enviada a planilha modelo de preenchimento para as empresas, o custo de Manutenção corretiva estava como uma verba com valor já referenciado (200 mil reais). Com o decorrer dos estudos e uma análise mais aprofundada quanto ao histórico de manutenções corretivas realizadas versus intervenções não realizadas que deverão constar nesta nova contratação, foi modificada a metodologia para 15% do custo total levantado dos serviços técnicos envolvidos no escopo, o que ocasionou um aumento de verba destinada em relação a metodologia inicial.

A metodologia não foi alterada nas planilhas das empresas que enviaram proposta, sendo assim, alterada somente na planilha (ANEXO E – Estudo de Custo_ Estimativa da Administração) em que trata o consolidado do demonstrativo das propostas enviadas pelas empresas para a realização da estimativa da administração.

Mediante ao exposto, informamos que a Fundação Oswaldo Cruz utilizou como metodologia a pesquisa de mercado, conforme autorização expressa na IN73/2020, capítulo II, art. 5º “IV - *pesquisa direta com fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, desde que os orçamentos considerados estejam compreendidos no intervalo de até 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do instrumento convocatório.*” chegando assim ao valor estimado mensal de R\$

_____ e para o período compreendido da referida contratação de 24 meses no valor de R\$ _____.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Conforme entendimento do Tribunal de Contas da União – TCU, acórdão 1214/2013-TCU-Plenário, a disposição do art. 23, § 1º, da Lei 8.666/1993 não traz uma regra absoluta pelo parcelamento ou não do objeto, devendo ser avaliado, caso a caso, se o parcelamento é benéfico ou não para a administração. O art. 23, §1º, da Lei 8.666/93 estabelece que “As obras, serviços e compras efetuadas pela Administração serão divididas em tantas parcelas quantas se comprovarem técnica e economicamente viáveis, procedendo-se à licitação com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da

competitividade sem perda da economia de escala. Trata-se de dispositivo que não traz uma regra absoluta pelo parcelamento ou não do objeto. Há que se avaliar, para cada tipo de contratação, se o parcelamento é benéfico ou não para a administração, sob os pontos de vista técnico e econômico.”

Ante ao exposto, e devido à complexidade e diversidade de contratos necessários ao funcionamento da Fiocruz-CE, a presente contratação não comporta o parcelamento sem que haja o comprometimento do seu conjunto.

Ressaltamos que, não obstante a obrigatoriedade legal, essa não é absoluta, e não deve comprometer sua satisfatória execução e a integridade do seu conjunto, visto que a eventual divisão do objeto por itens pode acarretar prejuízo para o conjunto da solução, especialmente comprometimento da atividade de fiscalização contratual bem com possíveis perdas em escala.

A licitação com as devidas justificativas terá como critério de julgamento o menor preço global por item único, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no TR e Edital.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

O mercado de potenciais prestadores de serviços para a propensa contratação integrada de gestão de facilidades prediais, na modalidade de Facility Management, é uma realidade na iniciativa privada e uma tendência dentre os órgãos públicos, impulsionados pela MP 915/19.

Os serviços identificados como necessários ao bom funcionamento da instituição (apoio à gestão, operação e manutenção) foram classificados dentre diferentes formas de atendimento, conforme exposto abaixo:

- a) Contratação individualizada de empresas prestadoras de serviço contínuo, com fornecimento de mão de obra residente;
- b) Contratação individualizada de empresas prestadoras de serviço contínuo, sem mão de obra residente (sob demanda);
- c) Contratação de serviços contínuos programáveis, sem mão de obra residente.

Dada a estrutura disponível para acompanhamento e fiscalização de contratos, ao analisar as alternativas para formalização, somado a quantidade de contratos necessários que a instituição precisaria firmar para atendimento as necessidades, ponderando-se os encargos de cada um deles, bem como os preceitos legais implícitos, entendemos que o formato mais adequado a ser utilizado na Fiocruz Ceará é o apresentado nesse ETP (Contratação integrada - modalidade de Facility Management).

O modelo de contratação integrada possibilita melhor monitoramento, tomada de decisão, rastreabilidade, controle de acesso, geração de indicadores, entre outras funcionalidades, bem como poderá incorporar dados confiáveis para a operação e manutenção de todo complexo.

Desta forma, a contratação integrada tem como objetivo principal alinhar as necessidades e anseios da Fiocruz-CE às soluções para manutenção de uma boa rotina nos edifícios e prédios da instituição. Acredita-se que a contratação integrada possa contribuir para o aumento da produtividade, economia de tempo e redução de custos como a indicação de uma plataforma tecnológica que atenda aos anseios da gestão e o planejamento organizacional da instituição.

Cumpra esclarecer que o modelo de prestação de serviço proposto apresenta potencial de redução de custos, racionalização dos processos de contratação e fiscalização, bem como integração e sinergia entre as diversas atividades, aumentando a eficiência e o aprimoramento dos processos de gerenciamento das prestações de serviço à Fiocruz Ceará.

Importante destacar que a utilização do modelo proposto de contratação integrada está alinhado as condições do certame de maneira a assegurar o cumprimento dos princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo, da motivação, da eficiência e da competitividade. Percebe-se que, a escolha desse critério traz potenciais vantagens à Administração tornando mais eficiente e garantindo uma melhor aplicabilidade dos recursos públicos, estando alinhado as melhores práticas do mercado e sendo uma quebra de paradigmas na forma de gerir nas prestações de serviços.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A pretensa contratação está alinhada aos planos instituídos pela Fiocruz, à política pública de contratações sustentáveis e prevista no Plano Anual da Cogic, sob o registro do Plano Plurianual do Governo Federal (SPGC), Gestão de facilidades prediais – Facility Management – para planejamento, gerenciamento, controle, execução, operação, gestão de ativos e engenharia de manutenção, no campus Fiocruz-CE, Projeto: 0032.2000.567.00003; Elemento de Despesa: 339039 / Grupo do Serviço: 79 e Fonte de Recurso: 0615100000, estando em perfeita harmonia com o Planejamento Estratégico da Fiocruz.

13. Indicadores de Performance KPI

13. Indicadores de Performance (KPI's)

Os KPI's medem a performance das atividades da contratação. Para essa contratação, a Fiocruz-CE irá desenvolver e apresentar no Termo de Referência até 5 KPI's, conforme exemplos apresentados na tabela a seguir:

Indicador (KPI)	Medição	Meta	Meta	Meta
		6 meses	12 meses	20 meses
% de atendimento das ordens de serviço corretiva no prazo	Nº OS corret. atendida no prazo Total de OS corretiva enviada à CONTRATADA	>70%	>80%	>90%
Índice de satisfação do cliente	% de clientes com resposta Boa ou ótima na pesquisa de satisfação	>60%	>80%	>90%

Conformidade de auditoria de Qualidade	% do número de itens atendidos como satisfatório durante processo de auditoria interna dos processos de trabalho desenvolvidos pela CONTRATADA	-	>60	>80
% de atendimento de serviços sob demanda no prazo	Nº OS corret. atendida no prazo Total de OS corretiva enviada à CONTRATADA	>80%	>90%	>95%

Nota 1: Para cada um dos KPI's, o não cumprimento da meta, sem a devida justificativa aceita pela fiscalização do contrato, ensejará na glosa automática de, no máximo, 5% do valor da fatura do mês correspondente.

Nota 2: Caso haja reincidência de não atingimento à meta de atendimento definida, ensejará na glosa automática de 10% do valor da fatura do mês correspondente.

Nota 3: No período em que forem aferidos os KPI's (6º, 12º e 20º meses contratuais), as glosas de eventos leves, médios e graves podem ser aplicadas, concomitantemente, com a glosa dos KPI's até o limite máximo de glosa de 20% do valor da fatura.

14. Resultados Pretendidos

São considerados benefícios diretos e indiretos que a Fiocruz almeja obter com a pretensa contratação, em termos de economicidade, eficácia, eficiência, de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis:

- a) Assegurar boa execução dos serviços para a Fiocruz-CE, sempre embasados nos princípios basilares da legalidade, economicidade, eficiência e sustentabilidade;
- b) Manter o foco de atuação dos servidores lotados na regional no alcance dos objetivos institucionais;
- c) Aumentar a eficácia dos processos, mantendo foco nos resultados das prestações de serviços;
- d) Criar condições tecnológicas para que sejam enfrentados os desafios requeridos pela demanda de serviços de atendimento da Fiocruz-CE, com a utilização de um novo perfil tecnológico e com a implementação de novas tecnologias;
- e) Tratar as não conformidades encontradas;
- f) Assegurar a prestação de um serviço de qualidade, visando garantir a satisfação dos usuários;
- g) Propiciar aos servidores, colaboradores e estudantes da Fiocruz-CE as condições de segurança para o desempenho de suas atividades profissionais e acadêmicas;

- h) Agilizar a tomada de decisões gerencial, com maior controle sobre os processos e recursos, proporcionando maior produtividade e menor custo operacional;
- i) Manter o índice de aprovação dos serviços em maior ou igual a 80% durante toda a vigência do contrato;
- j) Padronizar os métodos e processos com a estruturação da gestão e transparência das informações;
- k) Aprimorar a segurança das informações;
- l) Assegurar o aumento da vida útil das instalações;
- m) Transformar custos de infraestrutura de fixo para variável de maneira a otimizar os recursos da unidade.

15. Providências a serem Adotadas

15.1 - Procedimentos Pré-contratuais

Para alcançar os resultados descritos no item 12 não são necessárias adequações físicas aos ambientes internos à Fiocruz-Ceará para abrigar a CONTRATADA. Caso sejam necessárias adequações, as mesmas serão de total responsabilidade e custo da CONTRATADA.

Cumprir destacar que, por se tratar de serviço contínuo e essencial para a Instituição, o cronograma para início de todas as atividades pela CONTRATADA será a partir da data da assinatura do contrato, e para que a contratação pretendida tenha sucesso, é necessário superar as etapas destacadas:

Data	Evento	Responsável
Até 04/2021	Conclusão de todos os estudos destinados à licitação para selecionar empresa prestadora do serviço de contratação integrada, na modalidade Full Facility Management	Equipe de Planejamento
05/2021 a 07/2021	Seleção da nova empresa a ser CONTRATADA por meio de Pregão Eletrônico	Segecom / Cogic
09/2021	Assinatura do novo contrato	Segecom / Cogic
10/2021 a 11/2021	Transição entre as empresas contratadas (Reunião de Partida)	Fiscalização do Contrato.

31/10/2021	Fim do Contrato atual	Segecom / Cógic
01/11/2021	Início da vigência do novo contrato	Segecom / Cógic

Observação: Os prazos acima são sugeridos devendo ser ajustados no decorrer dos acontecimentos.

15.2 - Capacitação

Quanto a necessidade de capacitação dos servidores e apoios que irão atuar nas fases de contratação e de fiscalização dos serviços deve esta ser realizada, sempre que possível, em comum acordo com os profissionais, em palestras e oficinas sobre os fundamentos e aplicações da IN 05-2017, bem como a equipe de apoio para melhor subsidiar a fiscalização do contrato.

Importante ressaltar a necessidade específica de aperfeiçoamento em planilha de custo, formação de preços e na modalidade da contratação (contratação integrada) para o(s) fiscal(is) do contrato, sendo de responsabilidade da Coordenação das unidades prover os meios necessários para que estas capacitações sejam realizadas.

14.3- Gestão dos Riscos

Com a finalidade de alcançar os objetivos da contratação, haja vista que o planejamento adequado da contratação cria condições de trabalho mais segura e com maior probabilidade de êxito, será confeccionado o Mapa de Riscos, dos possíveis riscos envolvidos nessa etapa da contratação, de maneira que possamos aceitar, transferir, mitigar ou evitar os riscos identificados no objeto pleiteado, conforme a seguir.

16. Possíveis Impactos Ambientais

Dentre possíveis impactos ambientais negativos decorrentes a essa contratação destaca-se a produção de resíduos sólidos e de efluentes (esgotos sanitários) pelo campus Fiocruz-CE, no entanto as medidas mitigadoras foram parcialmente descritas nesse documento e serão mais bem detalhadas durante a elaboração do T.R. que dará base a pretensa contratação.

17. Declaração de Viabilidade

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

17.1. Justificativa da Viabilidade

A contratação de serviços integrada na modalidade Facility Management faz-se necessária a fim de garantir o bom funcionamento (serviços de apoio à gestão, operação predial e manutenção das instalações) da unidade regional do Ceará.

Esta equipe de planejamento declara **VIÁVEL** a contratação, tendo por base este Estudo Técnico Preliminar, consoante o inciso XIII, art. 7º da IN 40 de 22 maio de 2020, da SEGES/ME.

18. Responsáveis

LUIZ FERNANDO DA SILVA

Tecnologista em Saúde Pública

BRUNO AMORIM DE SOUZA

Técnico em Saúde Pública

IVANILDO LOPES FARIAS

Tecnologista em Saúde Pública

ALEXANDRE MOREIRA DE OLIVEIRA

Apoio Administrativo

MARIA CRISTINA FEITAL RIBEIRO

Apoio Técnico

