



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

Fonte normativa: art. 18, inciso I, § § 1º e 2º, da Lei n. 14.133/2021:

SEI 0054513-05.2024.6.26.8000

1. OBJETO:

- 1.1.** Estudo Técnico Preliminar para demanda administrativa visando a definição da solução mais adequada para cumprimento das obrigações relacionadas à devolução de imóvel locado pelo TRE-SP, situado na Rua Major Diogo, n. 105, São Paulo/SP, conforme exigências contratuais.
- 1.2.** O objetivo é assegurar que o imóvel seja devolvido em condições similares às de recebimento, minimizando impactos financeiros e operacionais para o TRE-SP.

2. IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE SOLICITANTE

Seção Requisitante: SESERC

Coordenadoria: COMIP

Secretaria/Assessoria: SGS

E-mail: seserc@tre-sp.jus.br

Ramal: 2220 / 2240

Responsável: Aldy Carvalho

PAC 202_: item ___ da Secretaria () ou (X) não previsto no PAC 2025

(Fundamento: inciso II do artigo 18 da Lei n. 14.133/2021. Necessidade de alinhamento da contratação pretendida ao planejamento)

Previsão de recebimento do objeto: ____/____/____

Fonte de recursos orçamentários. Remanejamento ou sobras orçamentárias.

Critério de sustentabilidade: () Sim ou (X) Não, pelas seguintes razões:

1- Os itens objeto da contratação (piso cerâmico, argamassa, rejunte, niveladores e espaçadores) são amplamente padronizados e disponibilizados no mercado em formatos e especificações predefinidos. A maioria das marcas já atende a requisitos mínimos de conformidade com normas técnicas e boas práticas ambientais, como o uso de embalagens recicláveis ou recicladas.

2- Não existem variações significativas entre os materiais disponíveis que justifiquem a imposição de critérios adicionais de sustentabilidade sem incorrer em possível restrição de competitividade.

Critério de Acessibilidade: () Sim ou (X) Não

3. VISÃO GERAL

- 3.1.** O presente Estudo Técnico Preliminar visa analisar e propor a solução mais adequada para atender às obrigações contratuais relacionadas à devolução de um imóvel locado pelo TRE-SP.
- 3.2.** Atualmente, o imóvel é utilizado para Arquivo Central e funções administrativas e será desocupado em breve, conforme planejamento interno.
- 3.3.** A aquisição dos materiais é necessária para atender à solicitação administrativa relacionada à devolução do imóvel alugado, situado na Rua Major Diogo, n. 105, São Paulo/SP, ao proprietário. Os reparos no piso, incluindo a substituição de peças danificadas ou soltas, visam cumprir as obrigações contratuais previstas na locação, garantindo que o imóvel seja devolvido em condições adequadas de uso, conforme acordado.

3.3.1. Em conformidade com a cláusula VII do Contrato de Locação:

“VII - CONSERVAÇÃO - A LOCATÁRIA deverá trazer o imóvel objeto deste contrato em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo, quando findo ou rescindido o contrato, no estado em que o recebeu, salvo as modificações e as obras regularmente autorizadas e as deteriorações naturais do uso regular do imóvel”.

- 3.4.** O prazo estimado para a execução dos reparos é de dois meses e meio, com a utilização mão de obra terceirizada residente, após a completa desocupação do imóvel. A definição da solução ideal deverá considerar aspectos como prazos, custos, impacto nas atividades operacionais do TRE-SP, garantindo eficiência e conformidade contratual.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (fundamento: inciso I do artigo 18 da Lei n. 14.133/2021)

- 4.1.** A necessidade da contratação fundamenta-se no **inciso I do artigo 18 da Lei n. 14.133/2021**, que estabelece a obrigatoriedade de planejar as contratações públicas para atender às necessidades da Administração com eficiência e economicidade.
- 4.2.** No presente caso, trata-se da devolução de imóvel locado, cuja entrega deve ocorrer em condições similares às de recebimento, conforme previsto no contrato de locação. Durante a ocupação, quase a totalidade dos pisos foram danificados, tornando necessária a sua substituição antes da devolução do imóvel ao proprietário.
- 4.3.** Essa contratação é imprescindível para:
- a) Atender às exigências contratuais de locação;
 - b) Evitar litígios com o proprietário em função de descumprimento das condições de devolução;
 - c) Reduzir o impacto financeiro associado ao pagamento de aluguel durante o período de reparos;
 - d) Garantir que o TRE-SP cumpra suas obrigações legais e contratuais com eficiência e dentro dos prazos estabelecidos.

4.4. A definição da melhor solução deverá considerar os prazos de execução, os custos envolvidos e os impactos operacionais, visando à economicidade e à conformidade com os princípios que regem a Administração Pública.

5. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES (fundamento: inciso IV do artigo 18 da Lei n. 14.133/2021)

Descrição	Unidade	Quantidades
- Área de piso cerâmico a ser demolida	m ²	657
- Volume de demolição de piso em concreto	m ³	3,02
- Perímetro de rodapé a ser demolido	m	183
- Área de piso cerâmico novo a ser assentado (acréscimo de 10%)	m ²	657
- Perímetro de rodapé a ser executado (acréscimo de 10%)	m	183

Observação:

- A **quantidade total** foi estimada para assegurar a uniformidade estética e técnica em todo o ambiente, para a quantidade a ser adquirida, foi calculado um acréscimo de 10%. A estimativa exclui áreas específicas, como copa, banheiros e sala identificada como "do Zezinho".

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO E SOLUÇÃO A CONTRATAR (fundamento: inciso V do artigo 18 da Lei n. 14.133/2021)

6.1. A estimativa de valores para a compra do piso cerâmico (Solução 1) e contratação de empresa especializada com fornecimento de material (Solução 2) foi feita com base nos preços fornecidos pela tabela SINAPI, doc 6163530 e orçamento analítico doc 6163829. **Solução 1 - Compra de materiais e instalação por profissionais terceirizados**

Vantagens	Desvantagens
- Custo: Uso de mão de obra da Empresa contratada com contrato vigente, já existente agilizando a execução. - Controle sobre os materiais: O TRE-SP tem total controle sobre os pisos a serem adquiridos, garantindo a qualidade e conformidade com as especificações técnicas exigidas. - Flexibilidade na escolha do material: Possibilidade de selecionar o piso conforme critérios de durabilidade, estética e custo-benefício. - Transparência no processo de aquisição: A compra direta pode ser feita através de um processo licitatório, garantindo que os preços praticados estejam de acordo com o mercado, conforme preconizado pela Lei nº 14.133/2021. - Manutenção da supervisão sobre o trabalho: O TRE-SP pode acompanhar diretamente o andamento da obra e a execução dos serviços de instalação.	- Impacto nas demandas internas de manutenção: A alocação de mão de obra terceirizada para este serviço pode comprometer a execução de outros serviços emergenciais ou necessários dentro do TRE-SP, impactando na gestão operacional. - Atraso na devolução do imóvel: O imóvel só será devolvido após a conclusão total dos reparos, gerando custos adicionais com aluguel e possíveis danos à imagem do TRE-SP, uma vez que o prazo de desocupação não será cumprido. - Risco de conflito com o proprietário: Caso a instalação não atenda às expectativas do proprietário, o TRE-SP pode ser responsabilizado por danos de execução insatisfatória, o que pode gerar disputas contratuais e litígios. - Custos com aluguel adicional: O prolongamento da ocupação do imóvel pode resultar em custos adicionais com o aluguel, conforme o contrato firmado com o proprietário.

6.2. Solução 2 - Contratação de empresa especializada para execução total

Vantagens	Desvantagens
- Profissionalismo e qualidade: A contratação de uma empresa especializada garante que o serviço seja executado por profissionais capacitados, com experiência na execução de revestimentos cerâmicos. - Cumprimento do prazo: A empresa contratada assume um compromisso de entregar os serviços no prazo acordado, o que pode reduzir o tempo de ocupação do imóvel e, consequentemente, o pagamento de aluguel. - Garantia de escopo definido: O serviço é executado conforme escopo definido, minimizando riscos de alterações no projeto ou material utilizado, e oferecendo maior previsibilidade de custos. - Redução de custos operacionais: A mão de obra especializada permite que a equipe interna do TRE-SP continue com suas funções habituais, sem precisar se desviar de outras demandas urgentes. - Conformidade com a Lei nº 14.133/2021: A contratação de empresas especializadas pode ser feita por meio de processo licitatório (como Pregão ou Concorrência), seguindo as regras da Lei 14.133/2021, garantindo a transparência e a competitividade dos preços.	- Atraso na entrega do imóvel: Assim como a opção de compra e instalação direta, a empresa especializada só concluirá os reparos após a execução total dos serviços, o que significa que o imóvel só será entregue ao proprietário ao final do trabalho, gerando custos adicionais de aluguel. - Possibilidade de resistência do proprietário: O proprietário do imóvel pode argumentar sobre a qualidade da execução, principalmente se o serviço não for concluído dentro do prazo estabelecido ou se houver alguma falha na instalação, podendo levar a litígios ou dificuldades na negociação. - Custos administrativos: A contratação de uma empresa especializada pode envolver custos administrativos maiores, como fiscalização constante do serviço, análise de medições e pagamentos conforme andamento da obra. Isso pode gerar custos operacionais adicionais para o TRE-SP.

6.3. Solução 3 - Indenização ao proprietário pelos danos

Vantagens	Desvantagens
- Devolução imediata do imóvel: A principal vantagem dessa solução é que o imóvel pode ser devolvido imediatamente ao proprietário, evitando custos adicionais com aluguel e possíveis penalidades por descumprimento de prazo. - Simplicidade no processo: A indenização pode ser uma solução mais simples e rápida em termos de formalidades e execução, especialmente quando não há tempo para realizar os reparos. - Elimina riscos de execução insatisfatória: Não há risco de a qualidade do serviço não atender às expectativas do proprietário, uma vez que não há intervenção direta na obra. - Não impacta a equipe interna: Não há necessidade de alocar recursos internos para a execução de serviços ou para a fiscalização, o que permite manter a mão de obra disponível para outras tarefas.	- Possível custo elevado: O valor da indenização pode ser substancialmente mais alto do que o custo de realizar os reparos. O pagamento de uma indenização pode ser visto como um uso menos eficiente dos recursos públicos, já que a solução não resolve o problema dos pisos danificados, mas apenas compensa financeiramente o proprietário. - Risco de valor excessivo: A indenização pode ser calculada de forma imprecisa, levando o TRE-SP a pagar mais do que o necessário, considerando o valor de mercado dos serviços de troca de pisos. - Não contribui para a preservação do imóvel: Embora a devolução do imóvel seja imediata, a solução de indenização não melhora as condições do imóvel, o que pode ser um ponto negativo em termos de responsabilidade institucional e cumprimento das obrigações contratuais de devolução do bem em bom estado de uso.

A melhor solução, com prioridade no custo, é a Solução 1 – Compra do material para realização dos reparos com mão de obra pelos colaboradores da Empresa contratada com contrato vigente.

- Essa solução apresenta o menor custo financeiro direto, pois utiliza mão de obra já contratada, com a necessidade de aquisição apenas dos materiais necessários.
- Embora o tempo de execução possa impactar o aluguel, esse risco é compensado pela economia inicial.

Observação: Se o proprietário estiver aberto a negociações rápidas e favoráveis, a Solução 3 – Indenização poderia ser avaliada como alternativa, especialmente em casos de urgência extrema, mas é importante negociar valores abaixo dos custos totais de reparos para justificar a escolha.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (fundamento: inciso VI do artigo 18 da Lei n. 14.133/2021)

R\$ 40.437,50 (Quarenta mil, quatrocentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos)

Solução 1 - Estimativa de valor

Piso							
código	Descrição	INID	Coef	Preço unit	Custo	Quant	Total
1287	PISO EM CERAMICA ESMALTADA, COR LISA, PEI MAIOR OU IGUAL A 4, FORMATO MENOR OU IGUAL A 2025 CM2	M2	1,0825000	29,53	31,96	750	R\$ 23.970,00
1381	ARGAMASSA COLANTE AC I PARA CERAMICAS	KG	9,1325000	0,80	7,30	750	R\$ 5.475,00
34357	REJUNTE CIMENTICIO, QUALQUER COR	KG	0,1880000	4,69	0,88	750	R\$ 660,00

Rodapé							
código	Descrição	INID	Coef	Preço unit	Custo	Quant	Total
1287	PISO EM CERAMICA ESMALTADA, COR LISA, PEI MAIOR OU IGUAL A 4, FORMATO MENOR OU IGUAL A 2025 CM2	M2	0,1500000	29,53	4,42	200	R\$ 884,00
1381	ARGAMASSA COLANTE AC I PARA CERAMICAS	KG	0,6392000	0,80	0,51	200	R\$ 102,00
34357	REJUNTE CIMENTICIO, QUALQUER COR	KG	0,0900000	4,69	0,42	200	R\$ 84,00

Acessórios para execução							
código	Descrição	INI D	Coef	Preço unit	Cust o	Quant	Total
	Nivelador de piso – 3mm	pç	1	0,10	0,10	11.000	R\$ 1.100,00
	Cunha Espaçador / Nivelador de piso	pç	1	0,15	0,14	500	R\$ 75,00

Observação: Para a estimativa de Niveladores, foi considerado 16pçs por metro quadrado.

Nivelador de piso – 5mm - Referência de Preço = <https://www.leroymerlin.com.br/nivelador-de-piso-5mm-embalagem-100-unidades-metasul-tamanho-5mm> 1569327380

Cunha Espaçador / Nivelador de piso – 5mm - Referência de Preço = <https://www.leroymerlin.com.br/cunha-espacador---nivelador-de-piso-emb--com-50-unidades> 1570044866

Total	R\$ 32.350,00
BDI 25%	R\$ 8.087,50
Total + BDI	R\$ 40.437,50

Observação: Para as quantidades para compra de piso foi considerado um acréscimo de 9%.

Solução 2 - Estimativa de valor

SERVICOS PRELIMINARES - Demolição de Piso								
Item	código	Descrição	INID	Coef	Preço unit	Custo	Quant	Total
1	97633	DEMOLIÇÃO DE REVESTIMENTO CERÂMICO, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	m²	1	R\$ 30,39		685	
1.1	88256	AZULEJISTA OU LADRILHISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,2301000	33,49	7,70	685	R\$ 5.274,50
1.2	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,7740000	29,32	22,69	685	R\$ 15.542,65

SERVICOS PRELIMINARES - Demolição de concreto								
Item	código	Descrição	INID	Coef	Preço unit	Custo	Quant	Total
2	104789	DEMOLIÇÃO DE PISO DE CONCRETO SIMPLES, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	m³	1	R\$ 268,00		3,02	
2.1	88309	PEDREIRO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	1,2462000	33,68	41,97	3,02	R\$ 126,75
2.2	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	7,7265000	29,32	226,54	3,02	R\$ 684,15

SERVICOS PRELIMINARES - Demolição de rodapé								
Item	código	Descrição	INID	Coef	Preço unit	Custo	Quant	Total
3	97632	DEMOLIÇÃO DE RODAPÉ CERÂMICO, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	m	1	R\$ 3,48		200	
3.1	88256	AZULEJISTA OU LADRILHISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,0264000	33,49	0,88	200	R\$ 176,00
3.2	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,0888000	29,32	2,60	200	R\$ 520,00

SERVICOS PRELIMINARES - Piso								
Item	código	Descrição	INID	Coef	Preço unit	Custo	Quant	Total
4	104607	REVESTIMENTO CERÂMICO PARA PISO COM PLACAS TIPO ESMALTADA DE DIMENSÕES 45X45 CM APLICADA EM DIAGONAL EM AMBIENTES DE ÁREA MAIOR QUE 10 M². AF_02/2023_PE	m²	1	R\$ 55,81		685	
4.1	1287	PISO EM CERAMICA ESMALTADA, COR LISA, PEI MAIOR OU IGUAL A 4, FORMATO MENOR OU IGUAL A 2025 CM2	M2	1,0825000	29,53	31,96	685	R\$ 21.892,60
4.2	1381	ARGAMASSA COLANTE AC I PARA CERAMICAS	KG	9,1325000	0,80	7,30	685	R\$ 5.000,50
4.3	34357	REJUNTE CIMENTICIO, QUALQUER COR	KG	0,1880000	4,69	0,88	685	R\$ 602,80
4.4	88256	AZULEJISTA OU LADRILHISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,3428000	33,49	11,48	685	R\$ 7.863,80
4.5	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,1430000	29,32	4,19	685	R\$ 2.870,15

SERVICOS PRELIMINARES - Rodapé								
Item	código	Descrição	INID	Coef	Preço unit	Custo	Quant	Total
5	88649	RODAPÉ CERÂMICO DE 7CM DE ALTURA COM PLACAS TIPO ESMALTADA DE DIMENSÕES 45X45CM. AF_02/2023	m²	1	R\$ 8,76		200	

5.1	1287	PISO EM CERAMICA ESMALTADA, COR LISA, PEI MAIOR OU IGUAL A 4, FORMATO MENOR OU IGUAL A 2025 CM2	M2	0,1500000	29,53	4,42	200	R\$ 884,00
5.2	1381	ARGAMASSA COLANTE AC I PARA CERAMICAS	KG	0,6392000	0,80	0,51	200	R\$ 102,00
5.3	34357	REJUNTE CIMENTICIO, QUALQUER COR	KG	0,0900000	4,69	0,42	200	R\$ 84,00
5.4	88256	AZULEJISTA OU LADRILHISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,0764000	33,49	2,55	200	R\$ 510,00
5.5	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,0296000	29,32	0,86	200	R\$ 172,00

Total	R\$ 62.305,90
BDI 25%	R\$ 15.576,48
Total + BDI	R\$ 77.882,38

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO (fundamento: inciso VIII do artigo 18 da Lei n. 14.133/2021)

8.1. A aquisição dos materiais (piso cerâmico, argamassa e rejunte) pode ser parcelada, não havendo impedimento técnico nem econômico para a referida contratação por itens. Essa forma estimula a competitividade, na medida em que permite que diversos fornecedores possam participar, sem a limitação que o agrupamento de itens exigiria, na medida em que os fornecedores só poderiam participar se possuíssem capacidade de fornecer todos os itens.

8.2. Já o nivelador e espaçador não podem ser parcelados haja vista a necessidade técnica de compatibilidade entre eles. Logo, é inviável tecnicamente o parcelamento desses itens.

9. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO/VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA (fundamento: inciso XIII do artigo 18 da Lei n. 14.133/2021)

Principais Considerações

9.1. Solução 1 – Aquisição de material de piso cerâmico, argamassa, nivelador, espaçador e rejunte para demanda administrativa à devolução de imóvel locado pelo TRE-SP.

9.1.1. Custo direto: Baixo. Parte do custo está embutida no contrato de serviço continuado (da Empresa contratada com contrato vigente), sendo necessário apenas adquirir os materiais (pisos, niveladores, espaçadores, argamassa e rejunte).

9.1.2. Custo indireto: Moderado. A alocação de mão de obra pode atrasar outras manutenções e impactar serviços prioritários.

9.1.3. Vantagens em relação ao custo:

- Menor custo financeiro imediato, pois os reparos são realizados com mão de obra já contratada.
- O TRE-SP controla diretamente a qualidade dos materiais e serviços, evitando retrabalho ou insatisfação do proprietário.

9.1.4. Desvantagens em relação ao custo:

- Possível prolongamento do contrato de locação enquanto os reparos são realizados.
- Risco de atraso em outras manutenções, gerando demandas acumuladas ou custos futuros adicionais.

9.2. Conclusão:

A melhor solução, com prioridade no custo, é a Solução 1 – Aquisição de material de piso cerâmico, argamassa, niveladores, espaçadores e rejunte para demanda administrativa à devolução de imóvel locado pelo TRE-SP.

- Essa solução apresenta o menor custo financeiro direto, pois utiliza mão de obra já contratada, com a necessidade de aquisição apenas dos materiais necessários.
- Embora o tempo de execução possa impactar o aluguel, esse risco é compensado pela economia inicial.

10. JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DA VERSÃO SIMPLIFICADA DESTE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (fundamento: § 2º do artigo 18 da Lei n. 14.133/2021)

10.1. O(s) materiais objeto desta contratação são caracterizados como comum(ns), logo, podem ser **objetivamente** definidos, por meio de especificações usuais praticadas no mercado conforme art. 6º, inciso XIII c/c inciso XXIII, alínea “a”, da Lei nº 14.133/2021. Acerca da contratação, destacam-se as características abaixo:

10.1.1. Objeto com Rotina e Definição Padrão: Os materiais são amplamente conhecidos no mercado e seguem práticas padronizadas, não exigindo o **desenvolvimento** de soluções inovadoras ou de alta complexidade técnica. Trata-se de uma atividade de manutenção recorrente, amplamente normatizada e executada com base em procedimentos convencionais de mercado.

11. RESPONSÁVEIS

São Paulo, ____ de _____ de 202__ .

Demandante e Setor Técnico

Aprovo em ____ de _____ de 202__.

Assinatura do Chefe do Setor demandante.

Aprovo em ____ de _____ de 202__.

Assinatura da autoridade competente