



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça
do Estado do Pará



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
DIV. BENS PATRIMONIAIS
Nº 07 – VERSÃO 01

DEMANDA:

**Necessidade de abrigar a sede do Termo Judiciário de
Magalhães Barata/PA.**



**MANUAL DAS
CONTRATAÇÕES**

**PLANO ANUAL
DE
CONTRATAÇÕES**

TRIBUNAL DE
JUSTIÇA DO
ESTADO DO
PARÁ



**INSTRUÇÃO
NORMATIVA
Nº 001 / 2023 TJPA**

FASE DE
PLANEJAMENTO
DA
CONTRATAÇÃO



**INSTRUÇÃO
NORMATIVA
Nº 002 / 2024 TJPA**

FASE DE
SELEÇÃO DO
FORNECEDOR



1. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA DEMANDA

A necessidade de estabelecer a sede do Termo Judiciário de Magalhães Barata está embasada na importância de assegurar a continuidade e a eficiência na prestação dos serviços jurisdicionais. O espaço destinado a esse fim deve atender integralmente às exigências institucionais, proporcionando condições adequadas de trabalho aos servidores e magistrados, bem como acessibilidade e conforto aos jurisdicionados.

A solução a ser implementada deve considerar critérios de economicidade e eficiência administrativa, considerando alternativas que melhor atendam ao interesse público. Essa análise deverá ser realizada sem comprometer a continuidade das atividades e em estrita observância aos princípios da legalidade, eficiência e planejamento.

2. ALINHAMENTO COM O PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES

Código do PAC	Entrega do ETP (mês/ano)	Entrega do TR (mês/ano)	Contratação (mês/ano)
SEADM29A25	01/2025	01/2025	02/2025
Cumprido o cronograma estabelecido no PAC ?	<input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	<input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	<input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
Justificativa em caso de resposta(s) negativa(s):			

3. REQUISITOS DA DEMANDA

Para atendimento às necessidades relatadas no Item I deste documento, é necessário que o imóvel em condições para atender às demandas existentes do órgão, que devem ser:

Requisitos:

- Ambientes com possibilidade de renovação de ar, garantindo conforto térmico adequado e fácil acesso às saídas do imóvel;
- Ausência de vazamentos, infiltrações ou sinais de umidade;
- Ambientes com baixa exposição a ruídos externos;
- Áreas com fácil acesso às saídas do imóvel e pisos com resistência ao atrito, assegurando a circulação segura de pessoas;
- Disponibilidade de extintores de incêndio em locais estratégicos para garantir a segurança;
- Instalações elétricas em bom estado de conservação, sem vazamentos de corrente e com capacidade suficiente para os equipamentos necessários ao funcionamento do órgão;
- Instalações hidrossanitárias em boas condições, sem qualquer tipo de vazamento;
- Estrutura geral do imóvel, incluindo a cobertura, em bom estado de conservação;
- Localização em região central, facilitando o acesso dos jurisdicionados e otimizando o atendimento;
- Conformidade com as normas de acessibilidade estabelecidas pela Lei nº 10.098/2000 e pela ABNT NBR 9050;



- k) Disponibilidade de rampas, elevadores ou dispositivos similares que assegurem o acesso a pessoas com mobilidade reduzida;
- l) Estrutura física que ofereça segurança ao patrimônio e às pessoas;
- m) Espaços adequados para a instalação de câmeras de segurança e sistemas de controle de acesso;
- n) Fácil acesso ao transporte público;
- o) Disponibilidade de estacionamento ou proximidade de áreas públicas para estacionamento de veículos;
- p) O imóvel deve possuir espaço adequado para acomodar, com segurança, todos os setores indispensáveis ao pleno funcionamento da Sede do Termo Judiciário de Magalhães Barata/PA, garantindo conforto e um ambiente de trabalho ideal para magistrados, servidores e colaboradores.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

ETP Simplificado

Justificativa: Considerada a especificidade do Objeto.

4.1. Levantamento das soluções disponíveis:

4.1.1. Locação de um imóvel pronto

- **Descrição:** Consiste na identificação e contratação de um imóvel já existente e disponível no mercado, que atenda às necessidades específicas do TJPA.
- **Pontos Positivos:**
 - Rapidez na implementação: Permite atender à necessidade acima referida antes do encerramento do contrato atual em 19/02/2025, evitando descontinuidade nos serviços;
 - Menor custo inicial: Não há necessidade de investimentos elevados em aquisição de terreno ou construções;
 - Flexibilidade contratual: Possibilidade de ajustar ou renovar o contrato conforme a evolução das necessidades do TJPA;
 - Disponibilidade imediata: Há maior oferta de imóveis no mercado, especialmente em áreas centrais.
- **Pontos Negativos:**
 - Dependência de terceiros: Sujeição a reajustes contratuais e condições impostas pelo proprietário;
 - Possíveis limitações estruturais: Alguns imóveis podem necessitar de pequenas adequações para atender a todas as especificações técnicas.

4.1.2. Construção ou adaptação de imóvel próprio

- **Descrição:** Envolve a aquisição de um terreno ou imóvel existente, seguido de construção ou adaptações para atender às necessidades específicas do Termo Judiciário de Magalhães Barata.
- **Pontos Positivos:**
 - Controle total sobre o espaço: Permite um planejamento personalizado para atender todas as demandas institucionais;
 - Patrimônio institucional: A construção seria um ativo permanente do TJPA.
- **Pontos Negativos:**
 - Prazos inviáveis: O tempo necessário para aquisição, planejamento e execução da obra é incompatível com o prazo até 19/02/2025, que é quando se encerra o contrato de locação do imóvel que hoje abriga a sede do Termo Judiciário de Magalhães Barata;
 - Custo elevado: Demanda alto investimento inicial para aquisição e obras;



- o Risco de atrasos: Obras estão sujeitas a imprevistos que podem comprometer a entrega no prazo necessário.

4.1.3. Uso de imóvel público

- Descrição: Identificar imóveis pertencentes ao Município, Estado ou União que estejam vagos e possam ser cedidos ao TJPA.
- **Pontos Positivos:**
 - o Custo reduzido: Possibilidade de cessão gratuita ou a custos reduzidos;
 - o Aproveitamento de recursos públicos: Reduz a necessidade de novas contratações.
- **Pontos Negativos:**
 - o Indisponibilidade: Através do Ofício nº 001/2025 (doc. anexo), da Comissão Técnica Permanente de Patrimônio do TJPA, foi solicitado à Prefeitura Municipal de Magalhães Barata, informação sobre imóvel público disponível para abrigar a sede do Termo Judiciário do respectivo município. Em resposta, foi informado que não há imóveis prontos disponíveis, mas que, futuramente, será providenciada a doação de um terreno para construção da sede da referida unidade judiciária;
 - o Tempo insuficiente: O processo de cessão pode ser burocrático e inviável dentro do prazo necessário;
 - o Necessidade de adaptações: Imóveis públicos frequentemente requerem investimentos para adequação.

4.1.4. Utilização de imóvel próprio desocupado

- **Descrição:** Verificar a existência de imóveis próprios do TJPA que estejam desocupados e que possam ser utilizados para abrigar a sede do Termo Judiciário de Magalhães Barata.
- **Pontos Positivos:**
 - o Redução de custos: Dispensa despesas com aluguel ou diminui os custos com reforma do bem;
 - o Patrimônio institucional: Aproveitamento de infraestrutura já pertencente ao TJPA.
- **Pontos Negativos:**
 - o Indisponibilidade imediata: Conforme informado pelo Serviço de Controle de Bens Patrimoniais (e-mail de 15/01/2024), "**há um terreno não edificado (tombo: 086735), de propriedade deste TJPA, conforme Escritura Pública de Doação, registrada no Cartório Marques de Lima, Translado 01, FLS 38, LIVRO 05, em 11.02.1994. O mencionado imóvel é localizado na Rua Gratuliano Silva, entre a Av. Cuinarana e Passagem Natal e conforme informações do inventário de imóveis 2024, não atende às necessidades funcionais**";
 - o Necessidade de adaptações: Imóveis desocupados podem demandar obras para atender aos requisitos específicos do Juizado;
 - o Impacto no prazo: Avaliação e adaptação podem tornar a solução inviável frente ao prazo disponível.

4.2. Mapa de Risco das soluções:

Consta como Anexo I deste ETP.

4.3. Escolha da solução:

A solução definida consiste na locação de um imóvel já pronto, tendo em vista que o Termo Judiciário de Magalhães Barata opera atualmente em um imóvel alugado, cujo contrato expirará em 19/02/2025. O imóvel situado na Av. Central, s/nº, Centro, atende plenamente às



demandas do TJPA, encontrando-se devidamente adaptado para o funcionamento da sede, com infraestrutura, acessibilidade e segurança adequadas.

A escolha pela locação deste imóvel, por inexigibilidade de licitação, assegura a continuidade dos serviços jurisdicionais sem interrupções, evitando custos adicionais e atrasos decorrentes de uma possível mudança, construção ou cessão de outro espaço. Ademais, o imóvel está estrategicamente localizado em uma área central da cidade, na Rodovia PA-395, principal via de entrada e saída do município, o que facilita o acesso dos jurisdicionados e promove eficiência administrativa.

Essa solução configura-se como a alternativa mais viável e vantajosa, levando em conta os prazos, os custos envolvidos e a garantia da qualidade dos serviços prestados pelo TJPA.

4.4. A Contratação envolve a aquisição de algum artigo (bem de consumo) que possa ser considerado "de luxo"? – Portaria nº 2.029/2023 – GP

Não

5. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

Item	Descrição	Quantidade	Unid. de medida	Justif. Quant.
01	Locação de Imóvel para abrigar a sede do Termo Judiciário de Magalhães Barata.	36 MESES	UN.	N/A

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA SOLUÇÃO – art. 10º, §1º, incisos VI da IN nº 01/2023 - OBRIGATÓRIO

Item	Quantidade	Valor Total
Locação de imóvel	36 meses	R\$ 5.825,02 (mensal)
Total estimado da contratação		R\$ 209.700,69
Total de Previsão de Execução no ano		R\$ 60.122,52
Total de Previsão no ano de 2026		R\$ 69.900,23
Total de Previsão no ano de 2027		R\$ 69.900,23
Total de Previsão no ano de 2028		R\$ 9.777,71

6.1. Valor estimado da contratação conforme coletado neste instrumento:

Aplica-se

Justificativa:

Considerando a inexigibilidade proposta neste instrumento; considerando o valor da locação aplicado conforme avaliação realizada pela Secretaria de Engenharia do TJPA; considerando o necessário reajuste em relação ao valor anterior, pelo índice IGP-M acumulado de 12 (doze) meses, em novembro de 2024.



7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA – art. 10º, §1º, incisos VII da IN nº 01/2023

Justificativa:

A alternativa eleita para atender à demanda de instalação da sede do Termo Judiciário de Magalhães Barata consiste na locação de um imóvel específico, devidamente adequado para o pleno funcionamento do órgão. Tal imóvel proporciona condições de operação seguras, com espaço apropriado para o atendimento dos jurisdicionados, garantindo conforto, segurança, confiabilidade e localização estratégica, acessível e central. Essa solução, portanto, atende rigorosamente aos critérios de viabilidade técnica e operacional indispensáveis ao exercício das atividades jurisdicionais.

A locação do mesmo visa assegurar a facilidade de acesso e a eficiência no atendimento aos cidadãos, além de garantir o cumprimento das atribuições inerentes ao Poder Judiciário. Com isso, preserva-se a regularidade dos serviços prestados à população, bem como o funcionamento pleno das atividades jurisdicionais.

Cumprir destacar que a manutenção do contrato de locação deste imóvel também se revela uma decisão estratégica sob a perspectiva orçamentária, evitando dispêndios significativos com reformas ou adaptações estruturais em outras instalações. Vale mencionar que o referido imóvel já foi previamente utilizado e adaptado pelo Tribunal, apresentando um histórico positivo de uso, o que reforça a adequação desta escolha.

Portanto, considerando que o imóvel em questão atende integralmente às especificidades delineadas neste contexto, opta-se pela continuidade de sua locação, em regime de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Contratação de serviços de Natureza continuada.

Execução em mais de um exercício financeiro

8. DO PARCELAMENTO – art. 10º, §1º, incisos VIII da IN nº 01/2023 - OBRIGATÓRIO

8.1. Da solução em múltiplas contratações:

Realização de 01 licitação ou contratação direta (inexigibilidade de licitação).

8.2. Do objeto:

Item único

Justificativa da escolha: A seleção do imóvel fundamenta-se em sua especificidade, uma vez que se trata de uma edificação estrategicamente posicionada e já dotada da infraestrutura adequada e necessária. Tal configuração viabiliza a continuidade das atividades jurisdicionais sem interrupções, assegurando a regularidade no atendimento à população e o pleno desempenho das funções institucionais.



Sob a ótica orçamentária, a manutenção da locação de um imóvel atualmente em uso evita dispêndios excessivos com reformas ou adaptações estruturais substanciais em outras instalações.

Adicionalmente, sua localização central na cidade proporciona facilidade de acesso aos jurisdicionados, garantindo a eficiência e a continuidade dos serviços prestados.

9. DEMONSTRATIVOS DOS RESULTADOS PRETENDIDOS – art. 10º, §1º, incisos IX da IN nº 01/2023

9.1. Benefícios Diretos:

9.1.1. Continuidade das atividades judiciais: A manutenção do imóvel assegura a disponibilidade de um ambiente apropriado para a prestação jurisdicional ininterrupta, permitindo o adequado exercício das funções judiciais. Dessa forma, garante-se um atendimento eficiente, célere e estruturado aos jurisdicionados, em conformidade com os princípios da acessibilidade e da efetividade da justiça;

9.1.2. Economia de Recursos: A permanência em um imóvel previamente utilizado e já integrado à rotina operacional do Tribunal elimina a necessidade de investimentos onerosos em adaptações e reformas estruturais que seriam exigidos em um novo espaço. Além disso, a validação prévia da edificação para atividades análogas reduz a necessidade de intervenções adicionais, promovendo eficiência na alocação dos recursos públicos e otimizando a gestão orçamentária;

9.2. Benefícios Indiretos:

9.2.1. Satisfação e confiabilidade do público usuário: A manutenção das atividades em um imóvel de localização previamente conhecida proporciona continuidade no atendimento aos jurisdicionados, servidores e colaboradores, eliminando transtornos logísticos e assegurando a adequação do espaço às suas necessidades operacionais e institucionais;

9.2.2. Segurança e Conformidade Jurídica: A locação de um imóvel que já cumpre os requisitos legais e técnicos para o uso institucional garante a observância das normas de segurança, acessibilidade e funcionalidade. Dessa forma, mitiga-se o risco de inconformidades regulatórias e estruturais que poderiam decorrer da adaptação de um novo espaço, assegurando a adequação plena às exigências normativas aplicáveis;

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS – art. 10º, §1º, incisos X da IN nº 01/2023

Não se aplica – o imóvel já se encontra adequado quanto à função a exercer.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E INTERDEPENDENTES – art. 10º, §1º, incisos XI da IN nº 01/2023

Não se aplica – ETP Simplificado (art. 10, §2º, da IN nº 01/2023).

11.1. Contratações correlatas (guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço)

Não



11.2. Contratações interdependentes (Precisam ser contratadas juntamente com o objeto principal para sua completa prestação)

Não

12. CONTRATAÇÕES SIMILARES REALIZADAS NO TJPA – art. 10º, §1º, incisos XII da IN nº 01/2023

Não

Sim:

TJPA-PRO-2018/00462.

12.1. Contratações anteriores

Sim

Número da licitação ou dispensa: 002/2018.

12.2. Indicação do número do processo administrativo e do procedimento, relativos ao processo de contratação anterior.

Não se aplica

Número do processo administrativo: TJPA-PRO-2018/00462

Número da licitação ou contratação direta: 002/2018

12.3. Quanto aos esclarecimentos:

Não foram apresentados esclarecimentos durante o processo de contratação anterior.

12.4. Quanto às impugnações:

Não foram apresentadas impugnações durante o processo de contratação anterior.

12.5. Quanto aos recursos:

Não foram apresentados recursos durante o processo de contratação anterior.

12.6. Quanto à republicação:

Não foram apresentados questionamentos que culminassem com uma republicação do processo de contratação anterior.

12.7. Quanto aos pedidos de dilação de prazos de execução e entrega:

Não se aplica.

12.8. Quanto às ocorrências que geraram penalidades:

Não foram instruídos processos de penalidade no processo de contratação anterior.

12.9. Quanto às ressalvas ou orientações feitas pela Assessoria Jurídica:

Não foram apresentadas ressalvas/orientações durante o processo de contratação anterior.



12.10. Analisar, de forma objetiva, as ocorrências acima, caso tenha impactado no processo de contratação ou na execução contratual:

Não há ocorrências que desabonem a execução do contrato até esta data.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS – art. 10º, §1º, incisos XIII da IN nº 01/2023

Não se aplica – ETP Simplificado (art. 10, §2º, da IN nº 01/2023).

Justificativa:

<input checked="" type="checkbox"/> Não há impactos ambientais	<input type="checkbox"/> Sim, existem impactos ambientais
O imóvel já se encontra adequado quanto à função a exercer, não tendo riscos de impactos ambientais.	

14. PRIORIZAÇÃO DA DEMANDA - OBRIGATÓRIO

14.1. Grau de prioridade conforme o PAC:

- Alto
 Médio
 Baixo

Justificativa, em caso de alteração do previsto do PAC: Previsto no PAC.

15. CONCLUSÃO – art. 10º, §1º, incisos XIV da IN nº 01/2023 - OBRIGATÓRIO

Contratação adequada Contratação inadequada

Justificativa detalhada: Conclui-se, portanto, que a manutenção da locação do referido imóvel, sob a modalidade de contratação por inexigibilidade de licitação, apresenta-se como medida vantajosa para a Administração Pública e indispensável à continuidade da prestação jurisdicional associada ao imóvel em questão. Ademais, uma eventual mudança de localização, considerando a dificuldade inerente à identificação de imóveis que sejam simultaneamente adequados e disponíveis para locação, poderia acarretar prejuízos ao erário e comprometer a eficiência da atuação jurisdicional.

16. DA PADRONIZAÇÃO - OBRIGATÓRIO

Modelo utilizado (mês/ano): 11/2024

Indicar a data de retirada no Portal das Contratações: 11/2024

17. DATA E LOCAL DE ELABORAÇÃO E ASSINATURA DA EQUIPE

Belém/PA, 31 de janeiro de 2025

JOSÉ NASARENO MACEDO E SILVA

Integrante Requisitante

ANTONIO WILSON EUTRÓPIO AZEVEDO DE SOUZA

Integrante Técnico

LUCIANO SANTA BRÍGIDA DAS NEVES

Integrante Administrativo

