



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça
do Estado do Pará



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
DIVISÃO DE BENS PATRIMONIAIS
Nº 09 – VERSÃO 02

DEMANDA:

Locação de Imóvel para funcionar como
Arquivo Geral da Comarca da Capital do TJPA

TJPA-PRO-2025/00707



**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



TJPA-PRO-2025/00707V02



1. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA DEMANDA

O Tribunal de Justiça possui permanentemente a necessidade de guarda, proteção e arquivo de documentos e processos judiciais e administrativos.

Tais processos e documentos devem ser armazenados da maneira adequada, em respeito às normas e legislação de proteção e preservação, para que, posteriormente, caso haja necessidade, possam ser consultados de maneira ágil e célere.

Conforme a legislação atual, Leis n.ºs. 12.527/2011 e 8159/1991, deve-se assegurar a integridade e autenticidade das informações constantes dos documentos armazenados, havendo, desta forma, necessidade de um local projetado e adaptado para atender às normas e exigências de conservação, com controle de temperatura, umidade e segurança, com uso de câmeras de vigilância, alarmes, controle de acesso e sistemas de prevenção de incêndio, minimizando os riscos à integridade física dos documentos e garantindo a proteção contra intempéries e eventuais desastres ou condições adversas, visando, assim, evitar a deterioração destes, especialmente os mais antigos e sensíveis.

Conforme as legislações mencionadas, o armazenamento de documentos requer especificidades de guarda, organização, sigilo e acessibilidade dos documentos públicos, para facilitar sua consulta, contribuindo, ainda, para a maior eficiência do serviço jurisdicional prestado pelo TJPA, no sentido de possibilitar um atendimento mais ágil e eficaz às demandas processuais e administrativas.

Para isso, é imprescindível que o local destinado ao Arquivo Geral disponha de um espaço amplo o suficiente para acomodar não apenas a quantidade atual de documentos, mas também para permitir uma futura expansão desse acervo, garantindo a continuidade e a eficiência na prestação dos serviços jurisdicionais.

Além disso, o ambiente deve ser projetado para oferecer condições de trabalho adequadas aos servidores que atuarão no local. Isso inclui a implementação de acessibilidade para pessoas com deficiência, medidas de segurança que protejam tanto os servidores quanto os documentos, e um ambiente que proporcione conforto, contribuindo para a produtividade e bem-estar dos trabalhadores.

A solução a ser adotada deve levar em consideração critérios de economicidade e eficiência administrativa, buscando alternativas que melhor atendam ao interesse público e que sejam sustentáveis a longo prazo. Essa análise deve ser conduzida de forma a não comprometer a continuidade das atividades já em andamento, respeitando rigorosamente os princípios da legalidade, eficiência e planejamento estratégico.

2. ALINHAMENTO COM O PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES

Código do PAC	Entrega do ETP (mês/ano)	Entrega do TR (mês/ano)	Contratação (mês/ano)
SEADM31A25	03/2025	03/2025	03/2025
Cumprido o cronograma estabelecido no PAC ?	[X] sim [] não	[X] sim [] não	[X] sim [] 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 esteja em condições para atender às demandas existentes, que devem ser:

Requisitos:

- a) Ambientes com possibilidade de renovação de ar, garantindo conforto térmico adequado e fácil acesso às saídas do imóvel;
- b) Ausência de vazamentos, infiltrações ou sinais de umidade;
- c) Ambientes com baixa exposição a ruídos externos;
- d) Áreas com fácil acesso às saídas do imóvel e pisos com resistência ao atrito, assegurando a circulação segura de pessoas;
- e) Disponibilidade de extintores de incêndio em locais estratégicos para garantir a segurança, de acordo com a legislação vigente;
- f) Instalações elétricas em bom estado de conservação, sem vazamentos de corrente e com capacidade suficiente para os equipamentos necessários às demandas e funcionamento do órgão;
- g) Instalações hidrossanitárias em boas condições, sem qualquer tipo de vazamento;
- h) Estrutura geral do imóvel, incluindo a cobertura, em bom estado de conservação;
- i) Localização em região próxima à sede do Tribunal de Justiça e de fácil acesso, facilitando a utilização dos serviços pelos jurisdicionados, otimizando, desta forma, o atendimento;
- j) 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 do Arquivo, garantindo conforto e um ambiente de trabalho ideal aos seus servidores e colaboradores.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

(X) ETP Simplificado

Justificativa: Considerada a especificidade do Objeto.

4.1. Levantamento das soluções disponíveis contendo:

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:**



- 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 próximas ao edifício-sede do TJPA.

- **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 Arquivo do TJPA.

- **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:**

- Custo elevado: Demanda alto investimento inicial para aquisição e obras;
- Risco de atrasos: Obras estão sujeitas a imprevistos que podem comprometer a entrega no prazo necessário.

4.1.3. Uso de imóvel público ou próprio

- **Descrição:** Identificar imóveis públicos ou próprios, sem uso determinado, que atendam às necessidades pretendidas.

- **Pontos Positivos:**

- Custo reduzido ou inexistente: Possibilidade de uso de patrimônio institucional, aproveitando a infraestrutura já pertencente ao TJPA, ou cessão gratuita de órgãos externos a custos reduzidos; dispensa despesas com aluguel ou diminui os custos com reforma do bem
- Aproveitamento de recursos públicos: Reduz a necessidade de novas contratações;

- **Pontos Negativos:**

- Indisponibilidade: Nem sempre há disponibilidade de imóveis públicos ou próprios, aptos a atender às necessidades de espaço e instalações mínimos necessários ao destino pretendido pela demanda, neste caso, o Arquivo do TJPA;
- Tempo insuficiente: O processo de cessão pode ser burocrático e inviável dentro do prazo necessário, considerando-se a quantidade de material a ser transferido entre os imóveis;
- Necessidade de adaptações: Imóveis públicos frequentemente requerem investimentos para adequação às necessidades e demandas específicas do TJPA;
- Impacto no prazo: o tempo necessário para a devida avaliação, posterior planejamento para a adaptação e reforma consequente, 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:

Locação de um imóvel pronto:

A solução mais vantajosa estudada consiste na locação de um imóvel já pronto, e já locado pelo TJPA para abrigar o Arquivo, considerando suas vantagens e poucos pontos negativos, que podem ser mitigados.

O Arquivo do TJPA já possui funcionamento em um imóvel localizado na BR-316, KM 12, Bairro Levilândia, Ananindeua/Pará, cujo contrato expirará em 21/03/2025.

Este imóvel, após inúmeras benfeitorias realizadas pelo TJPA e pelo proprietário, para que pudesse atender às necessidades públicas, atende plenamente às demandas deste Tribunal de Justiça, encontrando-se devidamente adaptado para o funcionamento do arquivo, com infraestrutura, acessibilidade e segurança adequadas, de acordo com as exigências legais para o armazenamento e guarda de documentos públicos.

Em pesquisas mercadológicas, foram encontrados imóveis disponíveis para locação, com a área equivalente à do imóvel atualmente contratado, mas ou com valores muito acima dos executados no atual contrato, ou sem condições estruturais mínimas quanto à proteção para armazenamento de documentação, em discordância com a legislação vigente, conforme consta das fls. 248/250 do processo dos seguintes links: (<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-galpao-deposito-armazem-com-acesso-24-horas-aguas-lindas-ananindeua-pa-6000m2-id-2715404815/>); (<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-galpao-deposito-armazem-aguas-lindas-ananindeua-pa-4500m2-id-2685805264/>); (<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-galpao-deposito-armazem-com-varanda-gourmet-coqueiro-ananindeua-pa-5000m2-id-2563688824/>).

Assim, na escolha da solução, optou-se por continuar a locação do imóvel atualmente locado para o Arquivo deste Tribunal de Justiça, em razão de suas peculiaridades, como o fato de já estar plenamente adaptado às necessidades, inclusive legais, para a guarda e armazenamento de documentos, possuindo acessibilidade, segurança e infraestrutura, assim como também em função de sua localização, na BR-316, uma das principais vias de acesso à cidade de Belém, facilita o acesso dos jurisdicionados, contribuindo para a otimização da prestação dos serviços, proporcionando maior eficiência e conveniência.

Assim, a forma de contratação se dará através da Inexigibilidade de Licitação, conforme art. 74, V da Lei nº 14.133/2021, visando, assim, garantir a continuidade ininterrupta dos serviços jurisdicionais, evitando custos adicionais e atrasos que poderiam surgir de uma possível mudança, construção ou cessão de outro imóvel. Dessa forma, a inexigibilidade de licitação se mostra imprescindível para assegurar a eficiência e a regularidade da prestação jurisdicional, prevenindo eventuais prejuízos ao serviço público.

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	Qtd	Unid. de medida	Justif. Quant.
01	Locação de Imóvel para abrigar o Arquivo Geral da Capital	36 MESES	UN.	N/A



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

ITEM	QTD.	VALOR TOTAL (R\$)
LOCAÇÃO DE IMÓVEL	36 meses	Valor Mensal: R\$ 76.145,99
Total estimado da contratação		R\$ 2.741.255,64
Total de Previsão no ano de 2025		R\$ 685.313,91
Total de Previsão no ano de 2026		R\$ 913.751,88
Total de Previsão no ano de 2027		R\$ 913.751,88
Total de Previsão no ano de 2028		R\$ 228.437,97

6.1. Valor estimado da contratação conforme coletado neste instrumento:

(X) Aplica-se

Justificativa:

Considerando a inexigibilidade de licitação proposta neste instrumento, em conformidade com a legislação vigente, art. 74, V da Lei nº 14.133/2021; levando em conta o valor do imóvel, conforme avaliação realizada pela Secretaria de Engenharia do Tribunal de Justiça do Estado do Pará (TJPA); e o valor da locação do referido imóvel, conforme estipulado no contrato de locação anteriormente celebrado, que estabelece os termos e condições para a utilização do bem.

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

Contratação Direta por inexigibilidade de licitação, conforme art. 74, V da Lei nº 14.133/2021.

Justificativa:

Conforme estudo realizado neste ETP, foram analisadas diversas alternativas para a demanda deste TJPA de armazenamento e guarda de documentos públicos e processos, com necessidade precípua de adaptação à legislação vigente sobre a matéria, chegando-se à conclusão de que a solução mais vantajosa consiste na locação de um imóvel já pronto, considerando suas vantagens e poucos pontos negativos, que poderiam ser mitigados.

O Arquivo do TJPA já possui funcionamento no imóvel localizado na BR-316, Km 12, Bairro Levilândia, Ananindeua/Pará, cujo contrato expirará em 21/03/2025.

Este imóvel, estrategicamente bem localizado, próximo à sede do Tribunal de Justiça, e de fácil acesso aos jurisdicionados, já possui diversas benfeitorias, realizadas pelo TJPA e pelo proprietário, para que pudesse atender às necessidades públicas, atendendo, desta forma, plenamente as demandas deste Tribunal de Justiça, encontrando-se devidamente adaptado para o funcionamento do arquivo, com infraestrutura, acessibilidade e segurança adequadas à prestação do serviço ao jurisdicionado e dos servidores que ali desenvolvem suas atividades, estando de acordo, inclusive, com as exigências legais para o armazenamento e guarda de documentos.



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.

8.2. Do objeto:

Item único

Justificativa da escolha: especificidade do objeto.

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: O órgão continuará a dispor de lugar adequado para a correta, contínua e adequada prestação jurisdicional aos jurisdicionados, atendendo com conforto e celeridade aos mesmos, sem que haja descontinuidade do serviço público já prestado;

9.1.2. Economia de Recursos: A utilização de um imóvel já conhecido e previamente utilizado pelo Tribunal evita gastos elevados com a adaptação e reforma de um novo espaço. Com o imóvel já tendo sido utilizado testado e aprovado para uso semelhante, reduz-se a necessidade de reformas estruturais adicionais e adaptações, gerando economia e eficiência na gestão dos recursos públicos;

9.2. Benefícios Indiretos:

9.2.1. Satisfação e Confiabilidade do Público Usuário: Os jurisdicionados, servidores e colaboradores continuarão a ser atendidos em imóvel de localização conhecida, sem prejuízo às suas necessidades;

9.2.2. Segurança e Conformidade Jurídica: Ao locar um imóvel que já atende às exigências de uso seguro e adequado, o Tribunal assegura a conformidade com normas de segurança e acessibilidade, evitando possíveis riscos de inadequação que poderiam ocorrer na adaptação de outro espaço;

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

Não se aplica

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

Sim: TJPA-PRO-2019/01542.

12.1. Contratações anteriores

Sim

Número da licitação ou dispensa: 2019/001

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-2019/01542.

Número da licitação ou contratação direta: 2019/059

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 dilatação 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:

Não se aplica

Não há impactos ambientais Sim, existem 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:

Conclui-se que a locação do mesmo imóvel que hoje já abriga o Arquivo do TJPA sob contratação na modalidade de inexigibilidade de licitação, é a mais vantajosa para a Administração e necessária à continuidade da prestação jurisdicional do imóvel em tela, uma vez que uma eventual mudança de localização, em razão da natural dificuldade em se encontrar imóveis adequados e disponíveis à locação, poderia trazer prejuízos ao erário e sua atuação.

Ressalte-se ainda que a manutenção da locação do mesmo imóvel, que já possui benfeitorias realizadas pelo próprio TJPA e pelo proprietário, trará economicidade pública, pois não mais haverá necessidade de obras e reformas para adequação do espaço.

Destaca-se ainda a questão da localização do referido imóvel, próximo ao prédio sede do TJPA, e de fácil acesso aos jurisdicionados.

Assim, conclui-se que a manutenção da locação do imóvel em tela é a mais adequada às demandas e necessidades deste TJPA.

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, 13 de março de 2025

JOSÉ NASARENO MACEDO E SILVA

Integrante Requisitante

ANTONIO WILSON E. A. DE SOUZA

Integrante Técnico

ANDREZA ETHEENE CAVALCANTE MOURA

Integrante Administrativo

