



**PODER JUDICIÁRIO**  
Tribunal de Justiça  
do Estado do Pará



## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DIV. BENS PATRIMONIAIS**

**Nº 04 – VERSÃO 05**

**DEMANDA:**

**Juizado Especial de Relação de Consumo da Comarca  
de Santarém**

**TJPA-PRO-2024/03916**



**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

Considerando-se a necessidade de abrigar o Juizado Especial de Relação de Consumo da Comarca de Santarém, a contratação de imóvel para locação visando o uso de um imóvel para a função supracitada, fundamenta-se na necessidade de manter o atendimento e as prestações jurisdicionais do Juizado, garantindo o fluxo regular de trabalho e de rotina dos usuários e clientes da unidade;

Considerando-se o que dispõe a Lei nº 14.133/2021, que em seu artigo 51, determina que a locação de imóvel pelo Poder Público deve ser precedida de licitação, salvo em hipótese prevista no artigo 74, V, que trata da possibilidade de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, quando as características de instalação e de localização do imóvel tornarem necessária sua escolha, diante da inviabilidade de competição com outro imóvel;

Considerando ser o imóvel objeto de anterior contratação;

Considerando a complexidade envolvida na escolha de outro imóvel que atenda adequadamente às necessidades, visto que imóveis são objetos de difícil comparação, é possível que, antes do encerramento da atual vigência, não se consiga identificar uma opção que se encaixe de forma apropriada. Isso se deve às diferenças naturais entre os imóveis em suas especificidades, o que pode resultar em um processo licitatório e de contratação demorado. Esse cenário pode acarretar prejuízos imateriais na prestação jurisdicional e prejuízos pecuniários ao erário. Além disso, no caso de um novo imóvel ser escolhido e ocupado antes da finalização da adequação (reforma), o ambiente poderá tornar-se inadequado para os servidores e colaboradores dos setores lotados no imóvel, afetando sua saúde e bem-estar.

Concluimos então que a manutenção do mesmo imóvel sob contratação na modalidade de inexigibilidade de licitação, é vantajosa para a administração; necessária à continuidade da prestação jurisdicional dos serviços que são desenvolvidos no imóvel em tela, sendo que uma eventual mudança apressada de localização (dada a natural dificuldade em se encontrar imóveis adequados e disponíveis à locação) poderia trazer prejuízos ao erário e sua atuação e aos serviços prestados à sociedade.

## 2. ALINHAMENTO COM O PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES

Código do PAC	Entrega do ETP (mês/ano)	Entrega do TR (mês/ano)	Contratação (mês/ano)
SEADM24A2024	12/2024	12/2024	12/2024
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 imóvel em condições para atender às demandas existentes no Juizado Especial, que devem ser:

### Requisitos:

- Ambientes com possibilidade de renovação de ar, com bom conforto térmico e fácil acesso à saída do imóvel;
- Inexistência de quaisquer tipo de vazamentos, infiltrações e umidade;
- Ambientes com baixa exposição a ruídos;
- Ambientes com fácil acesso à saída do imóvel e com pisos com resistência ao atrito necessária à segura circulação de pessoas;
- Existência de extintores de incêndio em locais estratégicos à segurança;
- Instalações elétricas em bom estado, sem vazamentos de corrente, com capacidade suficiente para a instalação dos equipamentos necessários ao funcionamento do Juizado;
- Instalações hidrossanitárias em bom estado e sem apresentar vazamentos de qualquer tipo;
- Estrutura em bom estado, incluso estado da cobertura, independente do tipo;
- Localização Estratégica: O imóvel deve estar localizado em uma região central, facilitando o alcance dos jurisdicionados, para otimizar o atendimento aos mesmos;



- Tamanho: O imóvel deve dispor de espaço suficiente para abrigar, com segurança, todos os setores necessários ao bom funcionamento do Fórum, proporcionando conforto e o melhor ambiente de trabalho possível aos magistrados, servidores e colaboradores

**Justificativa:**

**Para atendimento pleno às necessidades relatadas no Item I deste documento, é necessário imóvel em condições adequadas para atender os serviços destinados ao Órgão.**

**Ponto 1: Sustentabilidade: Atende o item X do art 30, §1º**

Não se aplica, porque considerando que o objeto da presente contratação refere-se à manutenção do imóvel atualmente utilizado como Fórum da Comarca de Santarém, com fundamento na inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, §5º, da Lei n.º 14.133/2021, cumpre esclarecer que a adoção de critérios de sustentabilidade para essa contratação, é incompatível com as condições concretas do caso.

O imóvel já vem sendo utilizado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Pará há 8 anos, neste período foram realizadas melhorias estruturais pelo TJPA e pelo proprietário, sob solicitação desta Corte, atendendo plenamente às necessidades da Administração. Sua localização central e de fácil acesso aos jurisdicionados consolida a adequação funcional do imóvel, o que torna a continuidade de sua utilização vantajosa sob os princípios da eficiência e da economicidade.

Além disso, não é possível exigir alterações ou adaptações sustentáveis no imóvel como condição contratual, considerando-se a natureza da contratação por inexigibilidade e a relação jurídica preexistente. Tal imposição poderia comprometer a continuidade da prestação jurisdicional e gerar ônus desproporcionais à Administração, contrariando o princípio da razoabilidade.

Dessa forma, a exclusão do item de sustentabilidade se fundamenta na impossibilidade prática de sua exigência no presente contexto e no compromisso com a continuidade dos serviços prestados, sem prejuízo ao interesse público.

**4. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES**

Item	Descrição	Quantidade	Unid. de medida	Justif. Quant.
01	Locação de Imóvel	<b>12 MESES</b> (COM PRORROGAÇÃO MÁXIMA DE 60 (SESSENTA) MESES).	UN.	N/A

**5. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

**( X ) ETP Simplificado**

**Justificativa: Considerada a especificidade do Objeto.**

**5.1. Levantamento das soluções disponíveis contendo:**

- Imóveis Públicos à disposição para uso e adequados ao uso pretendido, incluso estado de conservação:  
[ X ] - Existente, mas indisponível (ver TJPA-MEM-2024/65119);
- Imóveis Privados semelhantes adequados ao uso pretendido, incluso estado de conservação, disponíveis para locação:  
[ X ] - Não encontrados;
- Contratações similares: PA-PRO-2019/05328

**5.2. Análise crítica das soluções considerando:**

**5.2.1. Justificativa técnica, econômica, estratégica e logística:**



- 5.2.1.1. Necessidade urgente e inadiável de manter o atendimento e as prestações jurisdicionais do Juizado;
- 5.2.1.2. Inviabilidade de competição com outro imóvel, que seja/esteja adequado ao propósito da locação, dado ser Objeto de difícil e complexa comparação;
- 5.2.1.3. Imóvel objeto de anterior contratação e já adequado às necessidades deste TJ/PA.
- 5.2.1.4. O processo de reforma e adequação de novos imóveis para o fim pretendido por este TJPA seria demorado e dispendioso, sendo desta forma, desvantajoso à Administração pública e aos serviços prestados à sociedade

### 5.3. Mapa de Risco das soluções:

#### Anexo I do ETP.

### 5.4. Escolha da solução:

#### • Conclusão da escolha:

Conclui-se que, neste caso, a manutenção do mesmo imóvel sob contratação na modalidade de inexigibilidade de licitação, é vantajosa para a administração e necessária à continuidade da prestação jurisdicional do imóvel em tela, E uma eventual mudança apressada de localização poderia trazer prejuízos ao erário e à atuação jurisdicional tanto do órgão quanto aos TJPA como um todo.

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

Não

Sim – Justificativa:

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

Item	Quantidade	Valor Unitário	Unid.	Valor Total
Locação de imóvel	12	R\$ 9.593,09	meses	R\$ 115.117,11
<b>Total estimado da contratação</b>				R\$ 115.117,11
<b>Total de Previsão de Execução no ano - 2024</b>				R\$ 3.404,00

### 6.1. Valor estimado da contratação conforme coletado neste instrumento:

Não se aplica

Aplica-se

#### Justificativa:

Considerando a inexigibilidade proposta neste instrumento; considerando o valor da locação já aplicado no contrato anterior; 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

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

#### Justificativa:

A solução escolhida para atender à necessidade de abrigar o Juizado Especial de Relação de Consumo da Comarca de Santarém consiste na locação de um imóvel específico, no qual o órgão possa operar, de maneira segura, com localização acessível e central. Essa solução atende aos critérios de viabilidade técnica e operacional, sendo a opção que melhor equilibra eficiência logística e segurança para o funcionamento do Fórum.



A locação do imóvel visa garantir espaço apropriado para o atendimento aos jurisdicionados, com conforto, segurança e fiabilidade. O imóvel locado, além de estar estrategicamente posicionado, atenderá às exigências estruturais necessárias, como resistência do piso, ventilação, iluminação e proteção contra intempéries, minimizando o risco de danos aos bens públicos e insalubridade aos ocupantes.

Ainda, a opção pela continuidade da locação deste imóvel também é estratégica do ponto de vista orçamentário, pois evita custos elevados com reformas ou adaptações estruturais significativas em outras instalações, considerando que o galpão já foi previamente utilizado e adaptado pelo Tribunal, com histórico positivo de utilização. Além disso, a escolha contribui para a preservação da rotina jurisdicional e assegura o cumprimento das atribuições do Poder Judiciário, mantendo a regularidade do atendimento à população e o pleno funcionamento das atividades processuais enquanto perdurar o uso temporário da unidade alternativa.

Considerando a proximidade geográfica central à cidade, a solução permite aos jurisdicionados fácil acesso e garantia de atendimento.

**Portanto, considerando que o imóvel atual atende as especificidades demonstradas neste item e a urgência da demanda, a solução escolhida é a manutenção do imóvel já contratado por inexigibilidade de licitação, conforme art. 74, 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.

### **8.2. Do objeto:**

Item único

**Justificativa da escolha:** especificidade do objeto, já que o imóvel se encontra estrategicamente posicionado, com a estruturação necessária, como resistência do piso, ventilação, iluminação e proteção contra intempéries, minimizando o risco de danos aos bens públicos e insalubridade aos ocupantes.

Do ponto de vista orçamentário, a manutenção da locação evita custos elevados com reformas ou adaptações estruturais significativas em outras instalações, considerando que o imóvel já foi previamente utilizado e adaptado pelo Tribunal, com histórico positivo de utilização.

Além disso, a escolha contribui para a preservação da rotina jurisdicional e assegura o cumprimento das atribuições do Poder Judiciário, mantendo a regularidade do atendimento à população e o pleno funcionamento das atividades processuais enquanto perdurar o uso temporário da unidade alternativa.

Considerando a proximidade geográfica central à cidade, a solução permite aos jurisdicionados fácil acesso e garantia de atendimento.

## **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;

**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 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 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 – 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-2024/02642; TJPA-PRO-2024/03457; TJPA-PRO-2024/04610.

### 12.1. Contratações anteriores

Sim

Número da licitação ou dispensa: 2019/059

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

Não se aplica

Número do processo administrativo: PA-PRO-2019/05328

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:**

( X ) Não se aplica.

**12.8. Quanto às ocorrências que geraram penalidades:**

( X ) Não foram instruídos processos de penalidade no processo de contratação anterior.

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

( X ) 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:**

( X ) 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

<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.
---

**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: Concluímos então que a manutenção do mesmo imóvel sob contratação na modalidade de inexigibilidade de licitação, é vantajosa para a administração e necessária à continuidade da prestação jurisdicional do imóvel em tela e que uma eventual mudança apressada de localização (dada a natural dificuldade em se encontrar imóveis adequados e disponíveis à locação) poderia trazer prejuízos ao erário e sua atuação.

**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, 06 de dezembro de 2024

**JOSÉ NASARENO MACEDO E SILVA**

Integrante Requisitante

**ANTONIO WILSON E. A. DE SOUZA**

Integrante Técnico

**LORENA LARISSÉ DE ARAÚJO REGO**

Integrante Administrativo

