

	<b>ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR</b> <b>DIVISÃO DE BENS PATRIMONIAIS</b> <b>Nº 003/DBP - VERSÃO 02</b>
	Processo Administrativo nº: TJPA-MEM-2023/56959

### 1 - JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

#### Justificativa da necessidade:

Considerando-se a necessidade de abrigar o Fórum da Comarca de Ipixuna do Pará;  
 A contratação de imóvel para locação visando o uso de um galpão/deposito como Fórum da Comarca de Ipixuna do Pará, fundamenta-se na necessidade urgente e inadiável de manter o atendimento e as prestações jurisdicionais do Fórum, garantindo o fluxo regular de trabalho e de rotina dos usuários e clientes da unidade.

Considerando-se 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, sob número 2016/057, em seu 8º Termo Aditivo;

Considerando-se que, dada a natural dificuldade na determinação de outro imóvel em condições e adequado ao atendimento das necessidades, visto que imóveis são objetos de difícil comparação, existe a possibilidade de não haver tempo hábil antes do encerramento da atual vigência, para a escolha de novo imóvel adequado, dadas as diferenças naturais desse tipo de objeto em suas especificidades, gerando a possível natural demora dos procedimentos licitatórios e de contratação que, somados ao lapso temporal para a necessária adequação, poderão levar a prejuízos imateriais quanto à prestação jurisdicional quanto pecuniárias ao erário e, mesmo em improvável caso positivo, caso inicie-se o usufruto de um novo imóvel ainda durante o processo de adequação (reforma), o ambiente tornar-se-á insalubre aos servidores e colaboradores lotados no imóvel;

**Concluimos então que a manutenção do mesmo imóvel sob contratação na modalidade de inexigibilidade de licitação, é vantajosa para a administração e, num primeiro momento, dada a proximidade do fim da vigência contratual atual, 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.**

#### Resultados esperados:

Continuidade sem prejuízos da Prestação Jurisdicional do Fórum da Comarca de Ipixuna do Pará, hoje atuando no imóvel sito à Rua Padre José Anchieta, 431, Centro, Ipixuna do Pará.

### 2 - ALINHAMENTO COM O PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES

Código do PCA	Entrega do ETP (mês/ano)	Entrega do TR (mês/ano)	Contratação (mês/ano)
SEADM20A24	11/2021	11/2024	12/2024
	[X] sim [ ] não	[X] sim [ ] não	[X] sim [ ] não

### 3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

#### Requisitos:

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:

1. Ambientes com possibilidade de renovação de ar, com bom conforto térmico e fácil acesso à saída do imóvel;
2. Inexistência de quaisquer tipo de vazamentos, infiltrações e umidade;
3. Ambientes com baixa exposição a ruídos;
4. Ambientes com fácil acesso à saída do imóvel e com pisos com resistência ao atrito necessária à segura circulação de pessoas;
5. Existência de extintores de incêndio em locais estratégicos à segurança;
6. Instalações elétricas em bom estado, sem vazamentos de corrente, com capacidade suficiente para a instalação dos



- equipamentos necessários ao funcionamento do Juizado;
7. Instalações hidrossanitárias em bom estado e sem apresentar vazamentos de qualquer tipo;
  8. Estrutura em bom estado, incluso estado da cobertura, independente do o tipo;
  9. Localização Estratégica: O imóvel deve estar localizado em uma região central, facilitando o alcance dos jurisdicionados, para otimizar o atendimento aos mesmos.
  10. 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.
- OBS: Itens de responsabilidade da Secretaria de Engenharia e Arquitetura deverão ser verificados por equipe destacada pela mesma.**

**Justificativas:**

O imóvel em questão, objeto da anterior contratação (contrato n.º 2016/057), atende os requisitos do §5 do art.74, sendo a manutenção do mesmo imóvel vantajosa e necessária para a Administração, já que se encontrava em uso por este TJPA, como Fórum da Comarca de Ipixuna do Pará, já foi objeto de numerosas benfeitorias realizadas por este TJPA e pelo proprietário, a pedido deste TJPA, no mesmo, além de se encontrar em vantajosa localização, em área central da cidade, já por 8 anos, com fácil acesso ao serviço judiciário pelos jurisdicionados, fatores estes que tornam a inexigibilidade necessária para evitar prejuízos à prestação jurisdicional, em atenção ao princípio da economicidade.

**Ponto 1: Sustentabilidade: ATENDE O ITEM X DO ART. 30, §1º**

**SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL:**

1. **Eficiência Energética:** Preferência por imóveis que já possuam ou que possam receber instalações de sistemas de iluminação com lâmpadas de LED, que consomem menos energia e possuem maior durabilidade. A utilização de aparelhos de ventilação natural, quando possível, também contribui para a redução do consumo energético;
2. **Gestão de Resíduos:** O espaço deverá adotar práticas de gestão de resíduos, assegurando a separação e descarte correto de materiais. Os resíduos decorrentes da movimentação e manutenção dos materiais armazenados devem ser segregados e destinados de forma responsável, considerando opções de reciclagem ou descarte adequado;
3. **Uso de Materiais Sustentáveis:** Ao realizar ajustes ou pequenas adaptações no imóvel, devem ser priorizados materiais de baixo impacto ambiental, reutilizáveis e com durabilidade, evitando desperdícios e prolongando a vida útil do local de armazenamento.

**SUSTENTABILIDADE FINANCEIRA:**

1. **Custo-Benefício na Escolha do Imóvel:** A seleção do imóvel deve considerar não apenas o valor de aluguel, mas também o potencial de economia com a proximidade ao Fórum, reduzindo custos com transporte e logística. Imóveis que ofereçam melhor relação entre custo e benefícios (como infraestrutura e segurança) representam uma escolha mais vantajosa;
2. **Contrato Flexível e Adequado ao Prazo Necessário:** A previsão de um contrato de locação com flexibilidade de prazos permite ajustes no período de uso do imóvel conforme o andamento das obras. Esse tipo de contrato reduz o risco de gastos desnecessários e permite que a locação seja mantida somente enquanto houver necessidade real do espaço;
3. **Redução de Despesas Operacionais:** A adoção de práticas sustentáveis no local, como economia de energia e otimização de espaço, contribui para reduzir custos operacionais. A conscientização e o treinamento dos servidores e prestadores de serviços sobre a importância dessas práticas também auxiliam na sustentabilidade do projeto.

**Ponto 2: Subcontratação**

Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

**4 - ESTIMATIVA QUANTITATIVA**

12 (DOZE) MESES, COM PRORROGAÇÃO MÁXIMA DE 60 (SESENTA) MESES.

**5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO**

**Levantamento das soluções disponíveis**

Em verificação quanto ao valor a aplicar, observamos ser o do aluguel até hoje praticado coerente com o valor dos imóveis às proximidades, na área de localização, sendo a análise referenciada pelos valores de compra dos mesmos, aplicando-se o índice máximo para o valor de locação mensal de 1% sobre o valor dos imóveis.

O TJPA não dispõe de imóvel, próprio ou cedido, que possa ser utilizado para atendimento da necessidade em tela.



TJPA PRO 2024 03457 V01



<b>MAPA DE RISCOS</b>		
( X ) Planejamento da Contratação ( X ) Gestão de Contrato		
<b>RISCO nº 1</b>		
Risco de inadimplência do locador e Risco de condições estruturais		
<b>GRAU DE RISCO</b>		
Probabilidade (X) Baixa ( ) Média ( ) Alta		
Impacto ( ) Baixo (X) Médio ( ) Alto		
Nº	Dano	
1	Realizar estudo falho, incompleto ou impreciso, podendo ocasionar prejuízos na contratação.	
Nº	Ação Preventiva	Responsável
1	Escolher equipe com conhecimentos suficientes para os estudos em tempo hábil para que não haja prejuízos durante a fase de planejamento.	Secretaria de Administração
Nº	Medidas mitigadoras	Responsável
1	Verificação de regularidade cadastral e reputacional do locador. Inserção de cláusulas contratuais que estabeleçam penalidades por descumprimento de obrigações.	Secretaria de Administração
2	Avaliação periódica das condições estruturais do imóvel. Previsão de manutenções preventivas e corretivas. Adaptação do imóvel para garantir adequação ao uso como Fórum	Secretaria de Engenharia e Arquitetura.
<b>RISCO nº 2</b>		
Estimativa de preço inadequada.		
<b>GRAU DE RISCO</b>		
Probabilidade (X) Baixa ( ) Média ( ) Alta		
Impacto ( ) Baixo (X) Médio ( ) Alto		
Nº	Dano	
1	Realizar estimativa falho, incompleta ou imprecisa, podendo ocasionar prejuízos na contratação.	
Nº	Ação Preventiva	Responsável
1	Equipe deverá realizar ampla pesquisa na região do entorno do imóvel para determinar o valor estimado mais preciso.	Equipe Técnica
Nº	Medidas mitigadoras	Responsável
1	Inclusão do maior número de imóveis possível na pesquisa	Equipe Técnica
2	Revisar os valores encontrados	Equipe Técnica
3	Levar em conta o histórico de valores pagos nas locações anteriores do mesmo imóvel pelo órgão, com atualização de valores a partir dos índices de mercado. Isso contribui para avaliar o custo-benefício e a adequação do preço atual ao orçamento institucional.	Equipe Técnica



TJPAPRO202403457V01



4	Aplicar índices de mercado, como o Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) ou o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), na atualização de preços para ajustar o valor do aluguel ao cenário econômico atual, evitando subestimação ou superestimação dos valores	Equipe Técnica
<b>RISCO nº 3</b>		
Selecionar imóvel não regularizado e/ou com pendências judiciais/financeiras e/ou com inadequações às legislações de segurança e ambientais.		
<b>GRAU DE RISCO</b>		
Probabilidade (X) Baixa ( ) Média ( ) Alta		
Impacto ( ) Baixo (X) Médio ( ) Alto		
Nº	<b>Dano</b>	
1	Atraso ou impossibilidade da contratação	
Nº	<b>Ação Preventiva</b>	<b>Responsável</b>
1	Realizar pesquisa do(s) proprietário(s) e/ou representante(s), perante os órgãos oficiais.	Equipe Técnica
Nº	<b>Ação de Contingência</b>	<b>Responsável</b>
1	Demandar ao(s) proponente(s) toda a documentação legal do imóvel e de seu(s) representantes/proprietários.	Equipe Técnica
2	Desclassificar propostas de imóveis não regulares	Equipe Técnica
3	Realizar nova pesquisa	Equipe Técnica
<b>RISCO nº 4</b>		
<b>A Contratação envolve a aquisição de algum artigo (bem de consumo) que possa ser considerado "de luxo"?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Não		
<b>Escolha da solução</b>		
Justificativa técnica, econômica, estratégica e logística → conforme justificativa no Item 1		

#### 6 - ESTIMATIVA DO VALOR DA SOLUÇÃO

Item	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
<b>Locação de imóvel</b> <small>(Valores já reajustados, considerado-se reajuste estimado do IPCA sobre valores atualmente praticados)</small>	12 meses	R\$ 6.462,78	R\$ 77.122,46
<b>Total estimado da contratação</b>			<b>R\$ 77.122,46</b>
<b>Total de Previsão de Execução no ano 2024</b>			<b>R\$ 9.478,74</b>

#### 7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

A solução escolhida para atender à necessidade de abrigar o Fórum da Comarca de Ipixuna do Pará consiste na locação de um imóvel específico, no qual o Fórum da Comarca de Ipixuna do Pará 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.

Alocação do imóvel visaguarantir espaço apropriado para o atendimento aos jurisdicionados, com conforto, segurança e fiabilidade.



dade. 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 na Comarca de Ipixuna do Pará, 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.**

Contratação de serviços de Natureza continuada.

Execução em mais de um exercício financeiro

Aperfeiçoamento da Gestão Administrativa e da Governança Judiciária, no aperfeiçoamento da infraestrutura do Poder Judiciário, aprimoramento das estruturas administrativas e jurisdicionais, assim como a manutenção da produtividade, e em respeito à economicidade.

## 8 - DO PARCELAMENTO

**Da solução em múltiplas contratações:**

Realização de 01 licitação ou dispensa

**Do objeto:** -  Item único – Justificativa da escolha: especificidade do Objeto

## 9 - DEMONSTRATIVOS DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

### Benefícios diretos:

- Continuidade das atividades judiciais:** O Juizado continuará a dispor de lugar adequado para a correta, contínua e adequada prestação jurisdicional aos jurisdicionados, atendendo com conforto e celeridade aos mesmos;
- Economia de Recursos:** A utilização de um imóvel já conhecido e previamente utilizado pelo Tribunal evita gastos elevados com a adaptação de um novo espaço. Com o galpão já testado e aprovado para uso semelhante, qual seja, para abrigar o Fórum da Comarca de Ipixuna do Pará, reduz-se a necessidade de reformas estruturais adicionais e adaptações, gerando economia e eficiência na gestão dos recursos públicos;
- Rapidez e Simplicidade no Processo de Contratação:** A contratação por inexigibilidade permite que o processo de locação seja conduzido de forma ágil e desburocratizada, uma vez que a escolha do imóvel foi justificada pela inexistência de alternativas que atendam com a mesma eficácia e adequação. Isso minimiza o tempo de preparação e execução do contrato, garantindo que o imóvel esteja disponível para uso imediato.

### Benefícios indiretos:

- Satisfação e confiabilidade do público usuário:** Os jurisdicionados continuarão a ser atendidos em imóvel de localização conhecida, sem prejuízo às suas necessidades.
- 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**

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

**11 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E INTERDEPENDENTES**

Não

**12 - CONTRATAÇÕES SIMILARES REALIZADAS NO TJPA**

Contratações anteriores  Sim

Número do processo administrativo: PA-PRO-2016/05126

Número da licitação ou dispensa: 015/2016

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

**13 - POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

Não há impactos ambientais

**Cronograma com todas as atividades necessárias à adequação do ambiente:**

**O imóvel já se encontra adequado quanto à função a exercer.**

**Será necessário fazer ou alterar:**

Mobiliário – Detalhamento: inclusão de estantes para armazenamento de arquivos.

**14 - PRIORIZAÇÃO DA DEMANDA**

**Grau de prioridade**

Alto

Justificativa de alteração do previsto no PCA: não haverá alteração em um primeiro momento.

**Urgência - A contratação deverá ocorrer em:**

A contratação deve ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos.

**Impacto - Efeito negativo caso não ocorra a contratação**

Muito Relevante

**15 - CONCLUSÃO**

VIÁVEL

ETP padronizado

Versão 01

Data de cópia do Portal do TJPA: 01/04/2024

**Belém, 05 de novembro de 2024.**

**Antonio Wilson E. A. de Souza**



TJPA PRO 2024 03457 V01

