SIGA-DOC 100 Tribunal de Justiça do Estado do Pará

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DO PARÁ

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
DIVISÃO DE BENS PATRIMONIAIS
Nº 005/DBP - VERSÃO 01

Processo Administrativo nº: TJPA-MEM-2023/56960

1 - JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

Justificativa da necessidade:

Considerando-se a necessidade de abrigar o Galpão/Depósito Auxiliar p/ Reforma Fórum Castanhal.

A contratação de imóvel para locação visando o uso de um galpão/deposito como auxiliar para a reforma do Fórum de Castanhal fundamenta-se na necessidade urgente e inadiável de manter o armazenamento adequado e seguro de materiais, equipamentos e insumos essenciais ao andamento da reforma. Essa medida objetiva garantir que o espaço de reforma do Fórum permaneça organizado e funcional, minimizando o impacto no fluxo regular de trabalho e na rotina dos usuários da unidade.

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, sendo o imóvel objeto de anterior contratação.

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;

Concluímos 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 do uso do imóvel sito à Av. Maxmino Porpino da Silva, n.º 1530, Centro, Castanhal/PA, em uso como Galpão/Depósito Auxiliar p/ Reforma Fórum Castanhal.

2 - ALINHAMENTO COM O PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES

Código do PCA	Entrega do ETP (mês/ano)	Entrega do TR (mês/ano)	Contratação (mês/ano)
SEADM24A24	09/2021	10/2024	10/2024
	[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;
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;

TJPAPRO202404254V01

Assinado com senha por ANTONIO WILSON EUTROPIO AZEVEDO DE SOUZA, LORENA LARISSE DE ARAUJO REGO, JOSE NASARENO DE MACEDO SILVA, ENDERSON CLAYSON GONCALVES SILVA e KELLE KATIUSCIA DA SILVA AUZIER MARQUES.
Use 4236368.29175702-1019 - para a consulta à autenticidade em
https://apps.tjpa.jus.br/sigaex/public/app/autenticar?n=4236368.29175702-1019
Documento gerado por SIDALIA DO AMARAL FERREIRA *Data e hora: 11/11/2024 10:46

SIGA-DOC 101 Tribunal de Justiça do Estado do Pará

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 próxima ao Fórum de Castanhal, facilitando o transporte e a rápida movimentação dos materiais e insumos entre o depósito e o local da obra. Essa proximidade é essencial para otimizar a logística e reduzir os custos e o tempo de deslocamento.
10. **Capacidade de Armazenagem**: O imóvel deve dispor de espaço suficiente para armazenar, com segurança, materiais de construção, equipamentos e documentos relacionados à reforma. A área mínima necessária deve ser compatível com o volume de itens a serem guardados, garantindo a organização e o fácil acesso aos itens armazenados.

OBS: Itens de responsabilidade da Secretaria de Engenharia e Arquitetura deverão ser verificados por equipe destacada.

Justificativas:

O imóvel em questão, 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 Galpão/Depósito Auxiliar p/ Reforma Fórum Castanhal, 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, com fácil acesso ao serviço judiciário pelos jurisdicionados, muito próximo ao Fórum, sendo fatores estes que tornam a inexigibilidade necessária para evitar prejuízos à prestação jurisdicional, em relevância 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.

SUSTENTABLIDADE 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

[X] Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

4 - ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

12 (DOZE) MESES, PRORROGÁVEL POR ATÉ 10 ANOS.

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.

TJPAPRO202404254V01

Assinado com senha por ANTONIO WILSON EUTROPIO AZEVEDO DE SOUZA, LORENA LARISSE DE ARAUJO REGO, JOSE NASARENO DE MACEDO SILVA, ENDERSON CLAYSON GONCALVES SILVA e KELLE KATIUSCIA DA SILVA AUZIER MARQUES.
Use 4236368.29175702-1019 - para a consulta à autenticidade em
https://apps.tjpa.jus.br/sigaex/public/app/autenticar?n=4236368.29175702-1019
Documento gerado por SIDALIA DO AMARAL FERREIRA *Data e hora: 11/11/2024 10:46

MAPA DE RISCOS		
(X) Planejamento da Contratação (X) Gestão de Contrato		
RISCO nº 1		
Selecionar equipe inadequada para o planejamento da contratação.		
GRAU DE RISCO		
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	**Ação de Contingência**	Responsável
1	Substituir membros da equipe de planejamento com baixo rendimento.	Secretaria de Administração
2	Capacitar os servidores escolhidos para o planejamento.	Coordenadoria de Treinamento
3	Designar membros com mais experiência em contratações	Secretaria de Administração
RISCO nº 2		
Estimativa de preço inadequada.		
GRAU DE RISCO		
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	**Ação de Contingência**	Responsável
1	Inclusão do maior número de imóveis possível na pesquisa	Equipe Técnica
2	Revisar os valores encontrados	Equipe Técnica
3	Realizar nova pesquisa	Equipe Técnica
RISCO nº 3		
Selecionar imóvel não regularizado e/ou com pendências judiciais/financeiras e/ou com inadequações às legislações de segurança e ambientais.		
GRAU DE RISCO		
Probabilidade (X) Baixa ( ) Média ( ) Alta		
Impacto ( ) Baixo (X) Médio ( ) Alto		
Nº	**Dano**	
1	Atraso ou impossibilidade da contratação	
Nº	**Ação Preventiva**	Responsável
1	Realizar pesquisa do(s) proprietário(s) e/ou representante(s), perante os órgãos oficiais.	Equipe Técnica
Nº	**Ação de Contingência**	Responsável
1	Demandar ao(s) proponente(s) toda a documentação legal do imóvel e de seu(s) representantes/proprietários.	Equipe Técnica

TJPAPRO202404254V01

Assinado com senha por ANTONIO WILSON EUTROPIO AZEVEDO DE SOUZA, LORENA LARISSE DE ARAUJO REGO, JOSE NASARENO DE MACEDO SILVA, ENDERSON CLAYSON GONCALVES SILVA e KELLE KATIUSCIA DA SILVA AUZIER MARQUES.
Use 4236368.29175702-1019 - para a consulta à autenticidade em
https://apps.tjpa.jus.br/sigaex/public/app/autenticar?n=4236368.29175702-1019
Documento gerado por SIDALIA DO AMARAL FERREIRA *Data e hora: 11/11/2024 10:46

2	Desclassificar propostas de imóveis não regulares	Equipe Técnica
3	Realizar nova pesquisa	Equipe Técnica

RISCO nº 4

A Contratação envolve a aquisição de algum artigo (bem de consumo) que possa ser considerado "de luxo"?
[X] Não

Escolha da solução

Justificativa técnica, econômica, estratégica e logística –> conforme justificativa no Item 1

6 - ESTIMATIVA DO VALOR DA SOLUÇÃO

Item	Quantidade	Valor Unitário MENSAL	Valor Total ANUAL
Locação de imóvel (já considerado reaj. estim. IGP-M (4,53% - SET/24), sobre valores atualmente realizados)	60 meses	R$ 15.993,09	R$ **191.917,08**
		Total estimado da contratação	**R$ 191.917,08**
		Total de Previsão de Execução no ano 2024	**R$ 31.453,08**

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

A solução escolhida para atender às necessidades de armazenamento temporário durante a reforma do Fórum de Castanhal consiste na locação de um imóvel específico que funcione como galpão ou depósito auxiliar, com as características adequadas para abrigar materiais e equipamentos de maneira segura, acessível e próxima ao local da obra. Essa soluçãoatendeaoscritériosdeviabilidadetécnicaeoperacional,sendoaopçãoquemelhorequilibraeficiêncialogísticaesegurança para o armazenamento dos bens.

A locação do imóvel visa garantir um espaço apropriado para o acondicionamento de materiais de construção, equipamentos, insumos e documentos, de modo a liberar áreas internas do Fórum e assegurar que o ambiente permaneça organizado e funcional ao longo das etapas de reforma. 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.

Considerando a proximidade geográfica com o Fórum, a solução permite uma maior agilidade no transporte dos itens armazenados, diminuindo o tempo e o custo das movimentações. Essa característica contribui diretamente para a eficiência do processo logístico, permitindo a rápida reposição de materiais na obra e reduzindo possíveis atrasos decorrentes de dificuldades de acesso aos materiais.

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.

[X] Contratação de serviços de Natureza continuada.
[X] 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:
[X] Realização de 01 licitação ou dispensa

Do objeto: - [X] Item único – Justificativa da escolha: especificidade do Objeto

TJPAPRO202404254V01

Assinado com senha por ANTONIO WILSON EUTROPIO AZEVEDO DE SOUZA, LORENA LARISSE DE ARAUJO REGO, JOSE NASARENO DE MACEDO SILVA, ENDERSON CLAYSON GONCALVES SILVA e KELLE KATIUSCIA DA SILVA AUZIER MARQUES.
Use 4236368.29175702-1019 - para a consulta à autenticidade em
https://apps.tjpa.jus.br/sigaex/public/app/autenticar?n=4236368.29175702-1019
Documento gerado por SIDALIA DO AMARAL FERREIRA *Data e hora: 11/11/2024 10:46

SIGA-DOC
104
Tribunal de Justiça do Estado do Pará

9 - DEMONSTRATIVOS DOS RESULTADOS PRETENDIDOS	
Benefícios diretos: O Fórum continuará a dispor de lugar adequado para o armazenamento de móveis, equipamentos e outros objetos durante a reforma do Fórum, de forma a continuar a adequada prestação jurisdicional aos jurisdicionados, atendendo com conforto e celeridade aos mesmos.	**Benefícios indiretos:** Os Fórum disporá de espaço suficiente, durante as reformas, para continuar a atender os jurisdicionados com o conforto, segurança e sem prejuízo às suas necessidades.

10 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS
[X] Não – o imóvel já se encontra adequado quanto à função a exercer

11 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E INTERDEPENDENTES
[X] Não

12 - CONTRATAÇÕES SIMILARES REALIZADAS NO TJPA
Contratações anteriores [X] Sim
Número do processo administrativo: PA-PRO-2022/03650 Número da licitação ou dispensa: 2022/072
Não há ocorrências que desabonem a execução do contrato até esta data.

13 - POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS
[X] 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: **[x] Não**

14 - PRIORIZAÇÃO DA DEMANDA
Grau de prioridade
[X] Alto
Justificativa de alteração do previsto no PCA: não haverá alteração em um primeiro momento.
Urgência - A contratação deverá ocorrer em:
[X] A contratação deve ocorrer em até 1 (um) mês.
Impacto - Efeito negativo caso não ocorra a contratação
[X] Muito Relevante

15 - CONCLUSÃO
[X] VIÁVEL

ETP padronizado	**Versão 01**	Data de cópia do Portal do TJPA: 01/04/2024

Belém, 08 / 10 / 2024.
José Nasareno Macedo e Silva

TJPAPRO202404254V01

Assinado com senha por ANTONIO WILSON EUTROPIO AZEVEDO DE SOUZA, LORENA LARISSE DE ARAUJO REGO, JOSE NASARENO DE MACEDO SILVA, ENDERSON CLAYSON GONCALVES SILVA e KELLE KATIUSCIA DA SILVA AUZIER MARQUES.
Use 4236368.29175702-1019 - para a consulta à autenticidade em
https://apps.tjpa.jus.br/sigaex/public/app/autenticar?n=4236368.29175702-1019
Documento gerado por SIDALIA DO AMARAL FERREIRA *Data e hora: 11/11/2024 10:46