

	ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DIVISÃO DE BENS PATRIMONIAIS Nº 003/DBP - VERSÃO 02
	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.



TJPAPRO202403457V01



MAPA DE RISCOS		
(X) Planejamento da Contratação (X) Gestão de Contrato		
RISCO nº 1		
Risco de inadimplência do locador e Risco de condições estruturais		
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	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.
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 falha, 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
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
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"? <input checked="" type="checkbox"/> 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	Valor Total
Locação de imóvel <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
Total estimado da contratação			R\$ 77.122,46
Total de Previsão de Execução no ano 2024			R\$ 9.478,74

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

