



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
Pç. Nossa Senhora da Salete - Bairro Centro Cívico - CEP 80530-912 - Curitiba - PR - www.tjpr.jus.br

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 10190804 - SG-SI-GS-APC-BENS

SEI/TJPR Nº 0142682-96.2023.8.16.6000
SEI/DOC Nº 10190804

1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 18, §1º, I)

Trata-se o presente de Estudo Técnico Preliminar visando a locação de imóvel na cidade de Ampére, a fim de alocar o Fórum da comarca de Ampére, tendo em vista que o contrato de locação n.º 152/2023 (9294686) teve seu prazo de vigência encerrado no dia 31/12/2023, sem possibilidade de prorrogação (9739878). Assim, mostra-se imperiosa a locação de novo edifício para acomodar as unidades judiciárias da comarca de Ampére.

1.1. Justificativa da necessidade, considerando o interesse público a ser atendido

A presente solicitação fundamenta-se no dever do Poder Judiciário de assegurar ao jurisdicionado acesso à justiça de forma eficiente, bem como na visão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná de "ser referência de qualidade na prestação de serviços públicos, reconhecida pela sociedade e seus colaboradores como instituição da qual todos tenham orgulho e confiança".

1.2. Área requisitante

Secretaria da Direção do Fórum da Comarca de Ampére.

1.3. Descrição dos requisitos (mínimos e essenciais) da contratação (art. 18, §1º, III)

- a) Cidade: Ampére/PR;
- b) Tipo de construção: vedações de alvenaria e estrutura de concreto;
- c) Tipo do imóvel: imóvel para uso comercial ou de escritórios, preferencialmente de uso exclusivo para o TJPR, sem compartilhamento com outros órgãos;
- d) Área do terreno: a área do terreno é irrelevante;
- e) Área construída: 620 m²;
- f) Localização: considerar preferencialmente imóvel central;
- g) Acessibilidades: Conforme normas e legislação vigentes. Se o imóvel não for acessível, deve estar apto a receber alterações que o torne acessível;
- h) Benfeitorias: Toda a infraestrutura necessária ao bom funcionamento dos serviços, como, instalações hidráulica, elétrica e lógica, ar condicionado, sistema de segurança, sanitários, copa;
- i) Destinação a ser dada ao imóvel: instalação de Fórum de Entrância Inicial com juízo único.

1.3.1. Requisitos Legais:

- a) Lei Federal 14.133/2021 – Estabelece normas gerais de licitação e contratação para a Administração Pública;
- b) Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e procedimentos a elas pertinentes;
- c) Lei Estadual 15.608/2008 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e procedimentos a elas pertinentes;
- d) Lei Estadual 8.078/1990 – Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências;
- e) Normas de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050/2020;
- f) Lei 12.305/2010 – Institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos.

Quanto a utilização de catálogo padronizado, sugere-se a utilização do código CATSER 4316 para a presente contratação.

1.3.2. O proprietário do imóvel a ser locado pelo Tribunal de Justiça deverá apresentar toda a documentação de habilitação jurídica e inclusive que comprove sua regularidade fiscal e trabalhista, bem como a documentação do imóvel.

2. SOLUÇÃO

2.1. Levantamento de mercado (art. 18, §1º, V)

Em primeiro momento, uma das possíveis resoluções é construção de imóvel próprio, além de dois possíveis modelos de locação, sendo: locação do imóvel sem adequações, da forma que se encontra, sendo reformado posteriormente às custas do Tribunal de

Justiça do Estado do Paraná, caso haja necessidade; ou locação de imóvel sob medida (built to suit), compreendida dentro deste modelo a locação de imóvel com reforma encomendada, podendo ser o valor da reforma reembolsado ao locador ou incorporado ao valor pago mensalmente no aluguel.

A) Construção de imóvel próprio:

A Construção de Fórum Padrão 1800m² para a comarca de Ampére está incluída no Plano Anual de Contratações 2024, doc. 10097396. Não obstante, analisando o andamento da contratação através do SEI 0142354-06.2022.8.16.6000, nota-se que o procedimento licitatório está em estágio inicial de tramitação, em fase de elaboração de Estudo Técnico Preliminar para retomada da obra de construção do novo edifício do fórum de Ampére, ou seja, ainda será necessário finalizar a licitação, o que não possui prazo determinado, para somente então iniciarem-se os serviços de elaboração projetos, orçamentos e licenciamentos e, posteriormente, a execução da obra, podendo levar anos até que o novo edifício esteja em condições de abrigar unidades judiciárias e administrativas deste Tribunal. Assim, o fato de haver previsão de construção de imóvel próprio para a comarca não configura óbice para a presente contratação, haja vista que as necessidades enfrentadas não serão sanadas em tempo hábil pela construção de nova sede.

B) Locação de imóvel sem adequações:

Neste modelo, o imóvel é locado com a estrutura física que se encontra conforme inicialmente ofertado pelo proprietário, para posteriormente, após firmado contrato de locação do imóvel, serem realizadas, pelo Tribunal de Justiça, as adequações requeridas para atender às necessidades da sede.

Entre os possíveis contratempos presentes neste modelo de contratação, tem-se:

- Reforma executada durante o período de vigência do contrato, tendo mensalmente os custos de locação, sem possibilidade de ocupação do imóvel;
- Eventual necessidade de reversão às características originais do imóvel, quando da sua entrega, incidindo em custos adicionais;

C) Locação de imóvel sob medida (built to suit):

Built to suit retrata uma forma de locação personalizada, em uma tradução livre, significa “construído para adequar/servir”. Essa personalização do imóvel diz respeito à reforma substancial, surgida pela encomenda do futuro locatário. Modelo de locação de longo prazo onde o imóvel é reformado especificamente para as necessidades do Tribunal de Justiça, sendo realizada a reforma do imóvel, para posteriormente, alugá-lo.

Entre as possíveis dificuldades neste modelo de contratação, tem-se:

- Necessidade de elaboração de projetos (as built, arquitetônico, ar-condicionado, elétrico e lógico) e orçamento estimativo da reforma pela Coordenadoria de Edificações e Infraestrutura.
- Necessidade de serem realizadas as etapas listadas acima para todos os possíveis imóveis selecionados, podendo ser diversos imóveis, a fim não restringir a ampla concorrência, para que seja possível verificar a intenção do proprietário em prosseguir com o modelo de locação;
- Risco de, durante a etapa de elaboração de projetos e orçamento estimativo, os proprietários dos imóveis desistirem da locação por encontrarem outros interessados ou mesmo os valores do aluguel serem reajustados, devido ao tempo decorrido, fazendo com que se perca o trabalho realizado até o momento;

Entre as vantagens deste modelo de contratação, considera-se:

Imóvel já entregue atendendo às especificações técnicas solicitadas;

Recebimento do imóvel posterior à realização das adequações, não havendo necessidade deste ser revertido às condições originais;

Conforme mencionado, este modelo de contratação permite que o pagamento seja efetuado de duas formas:

C.1) Locação de imóvel com reforma encomendada e reembolso ao locador;

C.2) Locação de imóvel com reforma encomendada e custo incorporado ao valor do aluguel.

2.2 Descrição da solução como um todo (art. 18, §1º, VI)

Dentre todos os modelos elencados no capítulo referente ao levantamento de mercado, entende-se que a solução presente no item C.2 é a ideal para a contratação em tela, ou seja, locação de longo prazo onde o imóvel é reformado especificamente para as necessidades do Tribunal de Justiça, sendo realizada a reforma do imóvel, para posteriormente, alugá-lo, sendo o custo incorporado ao valor do aluguel.

Este foi o modelo escolhido, considerando diversas vantagens:

- Imóvel já entregue atendendo às especificações técnicas solicitadas;
- Recebimento do imóvel posterior à realização das adequações, não havendo necessidade deste ser revertido às condições originais;
- O pagamento mensal permite ao Tribunal gerenciar melhor o fluxo de caixa. Em vez de despender uma grande quantia de dinheiro antecipadamente, pode-se distribuir o custo das renovações ao longo do tempo, facilitando o manejo do orçamento.
- Os pagamentos mensais oferecem flexibilidade em termos de planejamento financeiro. Se surgirem despesas inesperadas, o Tribunal poderá ter mais margem de manobra para ajustar o seu orçamento e calendário financeiro.

2.2.1. As especificações para a presente contratação são aquelas constantes no Capítulo “Descrição dos requisitos da contratação.”

2.3. Dinâmica de execução (art. 18, III)

A dinâmica de execução será executada conforme contrato.

2.4. Pagamento (art. 18, III)

2.4.1. Os valores locatícios serão pagos mensalmente pelo LOCATÁRIO no prazo de 20 (vinte) dias úteis contados da data da protocolização de pedido no Centro de Protocolo Judiciário e Arquivo Geral do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná – Divisão de Protocolo Administrativo, que será formulado pelo LOCADOR, instruído com informações relativas ao mês de referência, recibo do valor respectivo e certidões negativas do LOCADOR junto às Fazendas Nacional, Estadual e Municipal, certidão de regularidade junto ao FGTS, Certidão negativa de débitos trabalhistas e Cadastro Informativo Estadual-CADIN.

2.4.2. Para efeito do pagamento, o LOCADOR deverá protocolizar o pedido neste Tribunal, após o transcurso do mês de referência.

2.4.3. O aluguel só começará a contar a partir da efetiva ocupação do imóvel.

2.4.4. Demais considerações referentes ao pagamento estarão descritas em Contrato.

2.5. Estimativa das quantidades a serem contratadas (art. 18, §1º, IV)

2.5.1. Tratando-se de procedimento para contratação de imóvel para a comarca de Ampére, não há mapa de consumo ou estimativa das quantidades a serem contratadas.

2.6. Estimativa do valor da contratação

2.6.1. Conforme Auto de Avaliação n.º 10191353, a estimativa para a presente contratação é de R\$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais) mensais.

2.7. Justificativa para o parcelamento ou não da solução (art. 18, §1º, VIII)

2.7.1. Trata-se de locação de um único imóvel, não havendo, portanto, possibilidade de parcelamento.

2.8. Formalização e critérios de seleção do fornecedor (art. 18, VIII)

2.8.1. Quanto aos possíveis métodos de contratação, entende-se possível a aplicação do contido no inciso V do caput do art. 74 da Lei Federal 14.133/2021, abaixo transcrito:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Quanto aos requisitos constantes no § 5º do art. 74, seguem as respectivas respostas no Parecer 10153101 (itens I e III) e Ofício 10178614 (item II).

Cabe salientar, a referida análise e elaboração deste instrumento não afasta a apreciação da Supervisão Jurídica de Patrimônio e Logística da Secretaria de Licitações, Contratos e Convênios.

2.8.2. A formalização se dará através de Contrato de Locação.

2.9. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes (art. 18, §1º, XI)

2.9.1. Não foram identificadas contratações correlatas e/ou interdependentes.

2.10. Alinhamento entre a contratação e o planejamento (art. 18, §1º, II)

2.10.1. O objeto da presente contratação está previsto no Plano de Contratações Anual de 2024, conforme detalhamento disposto no Protocolo n.º 0053966-93.2023.8.16.6000.

3. CONCLUSÕES

3.1. Benefícios a serem alcançados com a contratação (art. 18, §1º, IX)

Ao realizar a presente contratação, espera-se que seja viabilizada uma acomodação adequada para o atendimento das necessidades relacionadas a espaço físico, dentro de um padrão aceitável às normas vigentes para o Fórum da comarca de Ampére.

3.2. Providências a serem adotadas (art. 18, §1º, X)

Ainda, dependendo do modelo de locação adotado, conforme decisão a ser instruída posteriormente, caberá:

I. Ao Tribunal de Justiça providenciar a execução das reformas e adaptações no imóvel, proceder com as contratações referentes à mudança, recebimento e instalação dos equipamentos e mobiliários, entre outros;

II. À locadora, realizar as adequações que se fizerem necessárias no imóvel anteriormente à ocupação, sem custos para o Tribunal de Justiça.

3.3. Possíveis Impactos Ambientais (art. 18, §1º, XII)

Não foram identificados impactos ambientais relevantes na presente contratação. Assim, justifica-se a não inclusão da previsão do

inciso XII do parágrafo primeiro, do art. 18, da Lei Federal 14.133/2021, neste ETP, conforme permite o §2º do art. 18 da Lei Federal 14.133/2021. A contratação pretendida também não se insere nos casos de logística reversa estabelecidos como prioridade no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da AGU (fls. 40- Edição de 2023).

4. ANÁLISE DE RISCOS (art. 18, X)

A análise detalhada dos riscos desta contratação segue acostada ao doc. 10190813.

5. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

5.1. Unidade Gestora

Unidade: Divisão de Gestão de Contratos de Bens e Locações
Telefone da Unidade:(41) 3250-6539
Nome do servidor que atuará como Gestor: Max Bortolassi Adolfo
Matrícula do servidor: 19400
Gestor Suplente: Diogo Cezar Ribas de Souza
Matrícula do servidor: 19534

5.2. Unidade Fiscal

Unidade: Secretaria do Cível, do Crime e do Distribuidor e Anexos do Juízo Único da Comarca de Ampére.
Telefone da Unidade: (46) 3547-1903
Nome do servidor que atuará como Fiscal: Cesar Pinheiro
Matrícula do servidor: 52696

SÍNTESE DAS OBRIGAÇÕES PREVISTAS NOS ARTS. 10, 11 E 12 DO DECRETO ESTADUAL 10.086/22.	
GESTOR	FISCAL
Visão global de todos os contratos/ compras da Unidade	Acompanha a execução do contrato/ entrega dos bens in loco;
Planeja, administra, organiza;	Examina a qualidade do objeto contratado;
Realiza a gestão dos prazos (prazos de vencimento dos contratos);	Anota em registro próprio as ocorrências relacionadas com a execução do contrato;
Solicita informações do fiscal;	Apona irregularidades e encaminha ao gestor;
Realiza o recebimento definitivo;	Realiza o recebimento provisório;
Analisa a documentação que antecede o pagamento.	Avalia os serviços prestados/entrega de produtos descritos na nota fiscal e realiza o respectivo atesto.
Obs.: Deverão ser observadas as disposições da Instrução Normativa nº 152/2023 do TJPR, que versa sobre os procedimentos operacionais a serem observados para atestação, processamento e pagamento de despesas realizadas pelo Poder Judiciário do Estado do Paraná (https://www.tjpr.jus.br/legislacao-atos-normativos/-/atos/documento/4681608).	

O Tribunal de Justiça informa que os dados pessoais e dados pessoais sensíveis apresentados no procedimento da contratação receberão o tratamento de acordo com a Lei Federal nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados), Lei Federal nº 12.527/2011 (Lei de Acesso à Informação) e Lei Estadual nº 16.595/2010, visando o atendimento do interesse público.

Os servidores indicados neste campo estão cientes de suas atribuições.

6. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE (art. 18, §1º, XIII)

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.

7. EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

(Assinatura Digital)
André Anunciação Budzinski
Assessoria de Contratações de Bens e Serviços Logísticos
Secretaria de Infraestrutura

(Assinatura Digital)
Estela Costa
Assessoria de Contratações de Bens e Serviços Logísticos
Secretaria de Infraestrutura

(Assinatura Digital)
Patrícia Machado Martins
Assessoria de Planejamento de Contratações
Secretaria de Infraestrutura

(Assinatura Digital)

Ciente e de acordo.

Rafael Luiz Neves de Oliveira

Divisão de Obras

Secretaria de Infraestrutura

(Assinatura Digital)

Ciente e de acordo.

Paulo Henrique Molinari

Divisão de Projetos

Secretaria de Infraestrutura

(Assinatura Digital)

Ciente e de acordo.

Alessandro Odorizzi

Coordenadoria de Edificações e Infraestrutura

Secretaria de Infraestrutura



Documento assinado eletronicamente por **PATRICIA MACHADO MARTINS, Supervisora de Assessoria de Planejamento de Contratações**, em 15/03/2024, às 10:57, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ESTELA COSTA, Técnico Judiciário**, em 15/03/2024, às 12:20, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ANDRE ANUNCIAÇÃO BUDZINSKI, Técnico Judiciário**, em 15/03/2024, às 13:04, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL LUIZ NEVES DE OLIVEIRA, Chefe da Divisão de Obras da Coordenadoria de Edificações e Infraestrutura**, em 15/03/2024, às 15:20, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **PAULO HENRIQUE MOLINARI, Chefe da Divisão de Projetos**, em 15/03/2024, às 15:21, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ALESSANDRO ODORIZZI, Coordenador de Edificações e Infraestrutura**, em 19/03/2024, às 20:45, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjpr.jus.br/validar> informando o código verificador **10190804** e o código CRC **0B63ACFA**.