ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - TP/OE/P/SG/SG-SI/SG-SI-CPC/SG-SI-CPC-DBENS

ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES (ETP)

SEI! Nº 0162246-27.2024.8.16.6000

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo avaliar a viabilidade de adequação ou reinstalação do Fórum das Varas Descentralizadas do Bairro Novo - Sítio Cercado, em Curitiba/PR, que abrange a Vara de Família, a Vara da Infância e da Adolescência, o Juizado Especial Cível, o Juizado Especial Criminal e o CEJUSC.

Ressalta-se que este documento tem caráter preliminar e é possível que ocorra alterações ao longo do processamento do expediente. O ETP e o EVL são anexos do Edital de Chamamento Público, sendo que, em caso de divergência entre os documentos, prevalecem as disposições constantes no Edital do Chamamento Público.

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

Conforme apontado no Estudo de Viabilidade de Locação – EVL (documento SEI n. 12870225), o Estudo de Viabilidade de Ações - EVA (11647947) concluiu que o imóvel atualmente utilizado apresenta um déficit estrutural estimado em aproximadamente 700 m² em relação à área ideal, não sendo possível a sua reforma substancial, por se tratar de um imóvel locado, conforme fundamentação técnica a seguir transcrita:

> Deve-se considerar, também, o fato de a edificação ser locada, portanto com impedimento de qualquer atuação relevante na estrutura física, exceto as manutenções de rotina. logo não há possibilidade de atuação no sentido de profundo retrofit ou ampliação de área total forense. A área construída forense total em uso de 751,02 m² para 2 Varas Judiciais representa um Índice Físico IF 375. Há duas perspectivas de análise a ser realizada a partir desse dado: 1. comparativo com área forense mínima regular e 2. comparação com área forense de Unidades Descentralizados simulares. [...] Por qualquer das duas perspectivas se faça a análise da relação de área ideal e área atual da Unidade, pode-se constatar de forma objetiva que ela está SEVERAMENTE DEFICITÁRIA em estrutura física, com aproximadamente 700,0 m² abaixo da área ideal. [...]
>
> Fica tecnicamente evidenciada a necessidade de intervenção na estrutura física com obras ou serviços de engenharia na Unidade, para ampliar e melhorar a área forense atual de 751,02 m² e suas condições técnicas, pois a estrutura física atual não comporta mais o atendimento adequado aos usuários, com serviços mal acomodados e com espaços exíguos e sem acessibilidade, não sendo possível o atendimento à necessidade da Unidade por execução de reforma e ampliação com retrofit, pois a edificação não é própria [...] é tecnicamente considerada como adequada a área mínima final construída forense própria para a Unidade Requerente de 1.450,0 m², necessariamente por intermédio de ocupação de outra edificação, seja ela própria construída ou adquirida, ou locada de particular.

A insuficiência de área construída soma-se às condições precárias do edifício, conforme registrado no Documento de Formalização da Demanda (SEI nº 11177320), subscrito pelo MM. Romero Tadeu Machado, Juiz de Direito e Diretor do Fórum, do qual se extrai o seguinte trecho:

> A atual sede do fórum está em condições precárias de atendimento, pois inicialmente era um fórum que atendia juizado especial e hoje atende como Vara Descentralizada, sendo que o prédio não está adaptado para a quantidade de público que recebe, pois não possui brinquedoteca, sala para depoimento sem dano, sala para testemunhas, recepção com espaço adequado, espaço diminuto da secretaria, gabinetes dos juízes, salas de audiências. Além disso, o local não possui adequação para pessoas PCDs, pois não tem elevador ou rampas e o prédio possui dois andares. Vale ressaltar que efetuamos o pedido de troca de prédio nos seguintes SEI: 0085257-87.2018.8.16.6000 e 0060807-70.2024.8.16.6000 que até a presente data não temos respostas conclusivas.

Dessa feita, necessário o presente estudo acerca da possibilidade de realocação do Fórum das Varas Descentralizadas do Bairro Novo - Sítio Cercado.

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

A efetivação da referida contratação viabilizará o atingimento dos seguintes Objetivos Estratégicos:

01 – Garantia dos Direitos Fundamentais.

02 – Fortalecimento da Relação Institucional do Judiciário com a Sociedade.

04 – Agilidade e Produtividade na Prestação Jurisdicional.

09 – Aperfeiçoamento da Gestão Administrativa e da Governança Judiciária.

2.2. Requisitante

MM. Romero Tadeu Machado, Juiz de Direito e Diretor do Fórum.

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

a. Garantia e manutenção (art. 18, §1º, inciso VII)

Os aspectos específicos serão melhor definidos após a prospecção de mercado destinada à identificação de imóveis com potencial para locação.

b. Habilitação documental

Faz-se necessária a apresentação dos seguintes documentos:

I - Qualificação do proprietário, endereço, telefone, e-mail, bem como de seu representante, se for caso;

II - Fotocópia do contrato ou estatuto social, se pessoa jurídica, ou fotocópia de documento de identidade, se pessoa física, com comprovante de endereço;

III - Prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

IV - Se pessoa jurídica, documento oficial de identificação e comprovante de residência do representante legal;

V - Nome do banco, número da agência e da conta em que será depositado o valor do aluguel;

VI - Procuração do proprietário ou da proprietária que estabeleça poderes específicos ao outorgado para receber, dar quitação, assinar contratos e aditivos e representá-lo para todos os fins junto ao Poder Judiciário do Estado do Paraná, se for o caso.

VII - Certificado de Regularidade de Situação do FGTS, dentro de seu prazo de validade (disponível em

https://consulta-crf.caixa.gov.br/consultacrf/pages/consultaEmpregador.jsf); Nos casos em que o proponente não possua empregados e, portanto, não esteja obrigado ao recolhimento do FGTS, deverá apresentar declaração própria atestando tal condição, comprometendo-se a apresentar o referido Certificado caso venha a se tornar empregador durante a execução contratual;

VIII - Prova de regularidade/certidão negativa para com a Fazenda Federal, Estadual (ITCMD) e Municipal (IPTU, ITBI);

IX - Certidão negativa de débitos trabalhistas;

X - Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o imóvel;

XI - Planta e memorial descritivo do imóvel;

XII – Declaração de ciência de que, no momento oportuno, o proponente deverá apresentar os seguintes documentos:

i. habite-se do imóvel;

ii. aprovação de Projetos de Prevenção e Combate a Incêndio e Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros, atualizado e adequado ao layout de ocupação definido pelo Tribunal, atestando a regularidade do imóvel para a sua ocupação;

iii. laudo, com respectiva ART, atestando a funcionalidade e adequação de plataformas elevatórias ou elevadores às normas de acessibilidade, de instalação e de segurança pertinentes;

iv. certificados e alvará pertinente, bem como, a atualização desses documentos sempre que necessário;

v. ART/RRT dos responsáveis técnicos pela manutenção predial e pelo sistema de climatização.

vi. Anteprojeto de Arquitetura, composto, no mínimo, por: (i) plantas arquitetônicas; (ii) cortes; (iii) elevações; e (iv) planta de implantação. Referido anteprojeto será exigido dos proponentes que não puderem atender integralmente os Projetos Padrão/de Referência fornecidos pelo Tribunal, mas ainda sim o Tribunal entender que o imóvel ofertado é potencialmente viável para o atendimento da demanda. Nessa situação, o proponente será intimado a apresentar o Anteprojeto de Arquitetura no prazo de até 15 (quinze) dias.

Justificativa para a exigência: A exigência desses documentos em processos de locação de imóvel pelo TJPR visa assegurar a regularidade jurídica, fiscal e documental do proponente, bem como a adequação legal e funcional do imóvel à finalidade institucional.

3. SOLUÇÃO

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

Solução 1) Utilização de espaço disponível pela SEAP.

Prospectou-se junto ao Poder Executivo do Estado, a existência de imóveis públicos vagos e disponíveis no Município de Curitiba (Solução nº 1). Contudo, o Departamento de Patrimônio do Estado (DPE/SEAP), por meio do Ofício nº 315/2015, juntado ao processo no SEI nº 11769241, informou não haver imóveis desocupados que atendam integralmente às especificações técnicas e funcionais da presente demanda.

Solução 2) Reforma e/ou ampliação das edificações atuais.

A Solução nº 2 mostra-se igualmente inviável, conforme fundamentado no EVL, uma vez que o imóvel atualmente ocupado é objeto de locação, o que restringe as intervenções possíveis à realização de manutenções rotineiras, não sendo admitidas intervenções estruturais relevantes, circunstância que inviabiliza a realização de *retrofit* aprofundado ou a ampliação da área forense necessária.

Solução 3) Construção de um imóvel pelo próprio Tribunal.

A implantação de nova edificação forense por meio de construção direta pelo Tribunal (Solução nº 3) apresenta, como principal vantagem, a possibilidade de entrega de um imóvel concebido especificamente para atender às necessidades institucionais. Todavia, trata-se de alternativa que demanda longo prazo de execução, em razão das diversas etapas envolvidas, tais como planejamento, elaboração e compatibilização de projetos, obtenção de licenciamentos, realização de procedimentos de contratação, eventual aquisição de imóvel e, por fim, execução da obra, especialmente considerando os trâmites inerentes às contratações públicas, que tendem a ampliar o prazo de implementação quando comparados às obras realizadas diretamente por particulares.

Ademais, a execução de obra diretamente pelo Tribunal envolve riscos relevantes, tais como atrasos decorrentes de intercorrências técnicas, dependência de múltiplos fornecedores, variações de custos, elevada complexidade de gestão contratual e eventuais restrições relacionadas à disponibilidade de mão de obra, com potencial impacto negativo sobre o cronograma e sobre a previsibilidade quanto à entrega do empreendimento.

Ressalta-se, ainda, que a construção direta demanda elevado investimento inicial, com a necessidade de realização de desembolsos significativos já nas fases iniciais do empreendimento. Além disso, esse modelo não assegura previsibilidade quanto ao volume e à distribuição dos gastos ao longo das diversas etapas da obra, em razão de riscos inerentes à execução de obras públicas, tais como ajustes técnicos, revisões de projeto, aditivos contratuais e intercorrências durante a execução. Esses fatores dificultam o planejamento institucional e ampliam a exposição do Tribunal a incertezas quanto ao custo e ao cronograma do empreendimento.

Diante desse contexto, ao se comparar a presente solução com outras alternativas disponíveis, como a locação de imóvel na modalidade Built to Suit, que será analisada a seguir, conclui-se que a Solução nº 3 não se mostra a mais vantajosa para o atendimento da necessidade identificada.

Solução 4) Locação de imóvel

Passa-se, então, à análise da Solução nº 4, consistente na locação de imóvel, a qual pode se dar sob duas modalidades: (i) locação tradicional, referente a imóvel já existente, com eventuais adaptações pontuais; e (ii) locação na modalidade Built to Suit (BTS).

À luz da experiência administrativa do Tribunal, a locação tradicional não se revela a opção mais viável, uma vez que os imóveis locados, mesmo após sucessivas reformas, não conseguem atender integralmente às demandas institucionais, especialmente em razão das limitações existentes para a realização de obras em imóveis de terceiros.

Por sua vez, a locação na modalidade BTS é regulamentada pela Lei do Inquilinato e consiste na construção ou adaptação substancial do imóvel conforme especificações previamente definidas pelo Tribunal, sob responsabilidade do locador, sendo usualmente formalizados contratos de longo prazo, nos quais prevalecem as condições livremente pactuadas entre as partes.

O BTS foi, inclusive, objeto de estudo por Grupo de Trabalho instituído no âmbito do TJPR, com a finalidade de avaliar a viabilidade de sua adoção para suprir as necessidades de implantação de edificações destinadas às unidades judiciais do Tribunal. Nesse contexto, com o objetivo de conhecer experiências práticas dessa modalidade no âmbito da Administração Pública, foram realizadas diligências junto a outros órgãos públicos, dentre os quais se destaca o Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia (TJRO).

O TJRO possui, desde 2019, três unidades implantadas por meio da modalidade Built to Suit, abrangendo, inclusive, a prestação de serviços acessórios à locação. Em contato direto com a Secretaria de Infraestrutura daquele Tribunal, foi informado que a adoção do BTS foi considerada exitosa, especialmente no que se refere ao prazo de execução das obras. Como exemplo, o Fórum de Porto Velho, cujo prazo contratual de execução era de até 24 (vinte e quatro) meses, teve sua entrega antecipada para 18 (dezoito) meses, lapso temporal significativamente inferior ao usualmente observado em obras executadas diretamente pela Administração, o que reforça a adequação dessa modalidade para a construção de nova edificação forense

No caso em apreço, a modalidade Built to Suit mostra-se a solução mais adequada, na medida em que:

(i) assegura maior estabilidade institucional, em razão do prazo contratual substancialmente mais longo, que pode alcançar até 35 (trinta e cinco) anos, reduzindo os riscos de descontinuidade da prestação jurisdicional e de realocações frequentes, quando comparado à locação tradicional, cujos contratos possuem prazo máximo de até 5 (cinco) anos. Ressalte-se que a presente demanda não se encontra contemplada no Plano de Obras do Tribunal, inexistindo previsão de construção futura de edificação própria para a comarca, circunstância que evidencia que a solução ora analisada não possui caráter provisório ou transitório, mas sim destina-se a atender de forma permanente e duradoura às necessidades institucionais do Poder Judiciário local;

(ii) viabiliza a disponibilização de imóvel concebido sob medida para atender às necessidades jurisdicionais, superando limitações típicas da locação tradicional, na qual os imóveis disponíveis, ainda que submetidos a reformas sucessivas, não atendem plenamente às exigências técnicas, funcionais e de segurança, conforme evidenciado pela experiência pretérita do próprio Tribunal;

(iii) possibilidade de padronização arquitetônica e construtiva, permitindo que diferentes unidades judiciárias sigam critérios uniformes de qualidade, acessibilidade e sustentabilidade;

(iv) promove alocação mais eficiente dos riscos contratuais, uma vez que os riscos inerentes à construção, ao desempenho da obra e ao cumprimento dos prazos são preponderantemente assumidos pelo locador, ao passo que, na hipótese de construção direta pelo Tribunal, tais riscos recaem integralmente sobre a Administração;

(v) reduz a necessidade de elevados desembolsos iniciais, na medida em que o investimento necessário à construção é realizado pelo particular, sendo amortizado ao longo do prazo contratual, em valores fixos previamente definidos.

Ressalta-se, ainda, que, no caso concreto, a adoção da modalidade Built to Suit pressupõe a construção de nova edificação, não se admitindo sua implementação mediante reforma de imóvel preexistente. Isso porque a experiência administrativa do Tribunal demonstra que imóveis já existentes, ainda que submetidos a reformas significativas, dificilmente atendem de forma integral às necessidades específicas das unidades judiciárias, especialmente no que se refere à distribuição interna dos ambientes, às exigências de segurança institucional, à acessibilidade, à infraestrutura tecnológica e ao adequado fluxo de magistrados, servidores e jurisdicionados.

Ademais, a solução ora proposta não possui caráter provisório ou transitório, inexistindo previsão de desocupação do foro ou de transferência das unidades judiciárias em horizonte temporal próximo, o que reforça a necessidade de implantação de uma edificação concebida especificamente para o Tribunal, apta a atender suas demandas de forma duradoura e sustentável.

Dessa forma, a adoção da modalidade Built to Suit com construção de nova edificação revela-se a solução preferencial para assegurar plena aderência às necessidades institucionais do Tribunal, evitando soluções paliativas ou adaptações sucessivas que não atendem integralmente ao interesse público nem garantem eficiência administrativa no médio e no longo prazo.

Diante do exposto, conclui-se que a locação na modalidade Built to Suit para construção de imóvel novo configura-se como a solução mais adequada e vantajosa, por conciliar celeridade de implantação, estabilidade contratual, melhor adequação funcional do imóvel e alocação mais eficiente dos riscos contratuais, atendendo de forma mais efetiva ao interesse público no caso concreto.

a. Justificativa para adoção da locação com prestação de serviços (*facilities)*

A locação proposta deverá contemplar, de forma integrada, a prestação dos serviços de manutenção predial, do sistema de climatização e de elevador (facilities), a serem executados pelo locador, nos termos especificados no Anexo IV, bem como em conformidade com a legislação aplicável e com as condições a serem estabelecidas no respectivo instrumento contratual.

A adoção da modalidade de locação de imóvel associada à prestação de serviços de facilities, revela-se técnica e economicamente mais vantajosa para o Tribunal, uma vez que a experiência administrativa

demonstra que a gestão fragmentada de contratos — com a locação do imóvel dissociada da contratação de serviços de manutenção predial, climatização e elevador — tende a gerar maior complexidade operacional, aumento dos custos indiretos de fiscalização e dificuldade na adequada delimitação de responsabilidades entre distintos contratos, com potencial prejuízo à continuidade da prestação jurisdicional.

Na locação com *facilities*, ocorre a centralização da responsabilidade pela conservação, funcionamento e desempenho da edificação e de seus sistemas essenciais, transferindo-se ao locador o ônus técnico, operacional e gerencial da manutenção contínua do imóvel. Tal estrutura contratual contribui para a redução de riscos associados a falhas prediais, de climatização e de elevador, assegura maior previsibilidade quanto à disponibilidade dos ambientes e simplifica a gestão e a fiscalização contratual, ao concentrar em um único instrumento a locação e os serviços acessórios indispensáveis à adequada ocupação do imóvel.

Além disso, a contratação integrada reduz a necessidade de celebração e gerenciamento de múltiplos contratos administrativos, o que resulta em menor custo administrativo, mitigação de riscos jurídicos e maior eficiência na alocação dos recursos públicos, permitindo que o Tribunal concentre seus esforços nas atividades finalísticas.

Sob a ótica da gestão de riscos, a modelagem adotada promove alocação mais eficiente das responsabilidades, uma vez que os riscos decorrentes da execução das manutenções, do desempenho dos sistemas prediais e do atendimento aos níveis mínimos de funcionamento passam a ser majoritariamente administrados pelo locador, com regras contratuais claras quanto às obrigações, prazos de atendimento e penalidades, contribuindo para maior estabilidade e previsibilidade ao longo da vigência contratual.

Dessa forma, a opção pela locação de imóvel com facilities de manutenção predial, climatização e elevador mostra-se compatível com os princípios da eficiência, economicidade, razoabilidade e adequada gestão de riscos, atendendo de modo mais eficaz ao interesse público envolvido. A solução também se alinha à necessidade de assegurar a continuidade da prestação jurisdicional em espaço físico adequado às exigências operacionais, técnicas e normativas da unidade.

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

a. Solução escolhida

A presente contratação demanda a locação de imóvel na modalidade *Built to Suit* (BTS), envolvendo a construção de edificação nova, concebida de forma personalizada para atender às necessidades institucionais do Tribunal, aliada à contratação integrada dos serviços de *facilities*, compreendendo a manutenção predial, dos sistemas de climatização e do elevador, durante a vigência contratual.

b. Especificações

Item	Descrição	CATSER	Unidade de medida	Quantidade
1	Locação de imóvel	4316	Mês	206
1	Facilities de Manutenção predial	1627	Mês	206
1	Facilities de Manutenção do sistema de climatização (ar-condicionado)	2771	Mês	206
1	Facilities de Manutenção do elevador	3557	Mês	206

As especificações do imóvel a ser locado encontram-se descritas no Anexo I, o Caderno de Especificações de Materiais e Acabamentos, no Anexo II e Projetos Padrão/de Referência no Anexo III. Na hipótese de os Projetos Padrão/de Referência não puderem ser integralmente atendidos, mas, ainda sim, o Tribunal entender que a proposta apresentada pode ser viável para os fins que se pretende, o Proponente será intimado a apresentar, em até 15 dias, **Anteprojeto de Arquitetura**, composto, no mínimo, por: (i) plantas arquitetônicas; (ii) cortes; (iii) elevações; e (iv) planta de implantação.

As especificações das *facilities* estão contempladas no Anexo IV.

c. Prazo para apresentação do Projeto e para a execução do BTS – construção de imóvel novo

A apresentação do Projeto Executivo deve ocorrer em até 8 meses e a entrega da obra em 18 meses, a partir da finalização do Projeto Executivo.

d. Subcontratação

Embora a Lei nº 14.133/2021 contenha disciplina geral sobre subcontratação, a locação built to suit possui conformação jurídica própria, aplicável às contratações de locação, em que se admite que o locador promova a prévia aquisição, construção ou substancial reforma do imóvel por si mesmo ou por terceiros (inc. III do art. 3 da IN 103 e 54-A Lei locações), prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais da Lei nº 8.245/1991.

Nesse contexto, eventual contratação de terceiros pelo locador para viabilizar a execução de obras, adaptações, manutenção predial, operação e manutenção de sistemas, inclusive de climatização, não desnatura a relação locatícia nem gera vínculo direto com a Administração, desde que o locador permaneça como único e exclusivo responsável pela integral execução do objeto perante o Tribunal.

Assim, é vedada a transferência, total ou parcial, da execução contratual a terceiro perante o Tribunal, bem como a cessão da posição contratual do locador, permanecendo este como único responsável pela integral execução do objeto.

Sem prejuízo disso, o locador poderá, sob sua conta e risco, contratar terceiros para a realização de atividades materiais, acessórias ou instrumentais necessárias ao cumprimento de suas obrigações, sem que isso gere qualquer vínculo jurídico entre tais terceiros e o Tribunal.

e. Consórcio de empresas

É permitida a participação de pessoas jurídicas reunidas em consórcio, com o objetivo de aumentar a competitividade do certame, conforme art. 15, caput, da Lei nº 14.133, de 2021 e arts. 102 e 103 do Decreto Estadual nº 10.086 de 2022, observando-se, ainda, o exposto no Edital da contratação.

f. Reajuste

Índice de reajuste aplicável: IPCA

g. Pagamento (art. 18, III)

Pagamento mensal, condicionado ao cumprimento das seguintes etapas:

I. Execução prévia das obras de adaptações do imóvel;

II. Apresentação, pelo Locador, dos documentos que comprovem a regularidade e a viabilidade de ocupação do imóvel e a aptidão para a prestação dos serviços associados, incluindo:

a. Certificado de Conclusão da Obra (Habite-se);

b. Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros (CVCB);

c. Matrícula atualizada do imóvel com averbação da construção;

d. Certidões e autorizações exigidas pela legislação vigente;

e. ART/RRT dos profissionais ou empresas responsáveis pela prestação dos serviços de *facilities*.

III. Homologação, pelo Fiscal do Contrato e pela SEINFRA, do Relatório Circunstanciado de Vistoria de Entrada elaborado pelo Locador;

IV. Assinatura, pelo Fiscal do Contrato, do recebimento e entrega das chaves.

h. Instrumento de Medição de Resultados (IMR)

A remuneração da Contratada está condicionada também ao cumprimento de critérios de aferição definidos na forma do Instrumento de Medição de Resultados (IMR), que consiste em um mecanismo utilizado pelo Tribunal para avaliar, de forma objetiva e periódica, o desempenho da contratada na execução de um contrato, especialmente nos contratos de prestação de serviços contínuos ou com resultados mensuráveis.

i. Formalização

O Contrato terá vigência de até 206 (duzentos e seis) meses, a partir da assinatura do Contrato.

Ficam estabelecidos os seguintes prazos consecutivos a serem observados:

i. até 8 (oito) meses para os projetos, licenças e autorizações;

ii. até 18 (dezoito) meses para construção; e

iii. 180 (cento e oitenta) meses, contados da entrega do Termo Oficial de Ocupação do imóvel, para locação.

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

A estimativa de área mínima foi calculada observando-se:

· O quantitativo aproximado de 51 servidores (exceto ministério público, defensoria e OAB)

· A necessidade de atendimento ao público;

· A área útil do imóvel atualmente ocupado;

· A quantidade de veículos oficiais.

3.4. Estimativa do valor da contratação

Para fins de planejamento da contratação, procedeu-se à estimativa preliminar do valor da futura despesa, considerando separadamente a locação de imóvel na modalidade *Built to Suit* (BTS) e os serviços acessórios de *facilities* necessários à adequada operação do imóvel.

Os parâmetros adotados para cada estimativa foram os seguintes:

a. **Locação de Imóvel Novo (BTS)**: foi realizada pesquisa exploratória em sites especializados do mercado imobiliário, considerando imóveis com características compatíveis às necessidades da contratação, tendo sido identificados três potenciais imóveis, conforme descrito no Capítulo 11 do EVL nº 12870225. Para fins de estimativa preliminar, adotou-se o valor médio ponderado por metro quadrado das amostras pesquisadas, obtido a partir da relação entre a área total e os respectivos valores de locação dos imóveis analisados, resultando em valor aproximado de **R$ 17,94/m²**. Aplicando-se esse parâmetro à área estimada de **1.396,87 m²**, obtém-se o **valor mensal estimado de R$ 25.053,84** para a locação do imóvel, sem inclusão dos custos relativos às facilities. Ressalta-se que, para fins de comprovação da compatibilidade do valor da proposta com os preços praticados no mercado, será realizada, previamente à formalização contratual e após a definição do imóvel a ser contratado, avaliação técnica por profissional habilitado, em conformidade com as normas aplicáveis à avaliação de bens imóveis.

b. **Manutenção predial:** a estimativa foi elaborada com base no histórico de contratações do Tribunal. Considerando o gasto anual de R$ 16.841.003,23 com serviços de manutenção predial para uma área total de 526.312,05 m², apurou-se custo médio aproximado de R$ 32,00/m²/ano. Aplicando-se esse parâmetro à área estimada do imóvel (1.396,87 m²), obtém-se custo mensal estimado de **R$ 3.724,77**, correspondente ao valor total de **R$ 670.458,60** para o período de 15 (quinze) anos

c. **Manutenção do sistema de climatização:** estimativa elaborada com base no custo médio anual por metro quadrado apurado a partir dos contratos vigentes do Tribunal, correspondente a **R$ 12,88/m²/ano**. Aplicando-se esse parâmetro à área estimada do imóvel (**1.396,87 m²**), obtém-se custo mensal estimado de **R$ 1.499,09**, correspondente ao valor estimado total de **R$ 269.836,20** para o período de 15 (quinze) anos.

d. **Manutenção do elevador:** a estimativa foi elaborada com base nos contratos vigentes do Tribunal, resultando em custo mensal estimado de **R$ 434,41** por equipamento. Considerando a previsão de instalação de 1 (um) elevador, estima-se custo mensal de **R$ 434,41**, correspondente ao valor total de **R$ 78.193,80** para o período de 15 (quinze) anos

A consolidação das estimativas para o prazo contratual de 15 (quinze) anos é apresentada a seguir:

Item de Custo	Valor Mensal Estimado (R$)	Valor Total Estimado – 15 anos (R$)
Locação de imóvel novo (BTS)	25.053,84	4.509.691,20
Manutenção predial	3.724,77	670.458,60
Manutenção do sistema de climatização	1.499,09	269.836,20
Manutenção do elevador	434,41	78.193,80
Total da contratação	**30.712,11**	**5.528.179,80**

Dessa forma, o valor global estimado da contratação corresponde a **R$ 30.712,11** mensais, totalizando aproximadamente **R$ 5.528.179,80** para o período de 15 (quinze) anos.

Ressalta-se que os valores apresentados possuem caráter estimativo e destinam-se ao planejamento da contratação, podendo ser refinados nas etapas subsequentes da instrução processual e durante o procedimento de chamamento público.

3.5. Justificativa para o parcelamento da solução (art. 18, §1º, VIII)

Faz-se necessário o agrupamento dos itens em um grupo tendo em vista a economia de escala, a redução de custos de gestão de contratos e a maior vantagem na contratação, bem como a mitigação de riscos decorrentes da fragmentação contratual e da indefinição de responsabilidades pela manutenção do imóvel, sistema de climatização e ar-condicionado.

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

Não há.

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

Considerando que a presente demanda surgiu em momento posterior à elaboração do Plano de Contratações Anual (PCA) 2026, foi solicitada sua inclusão no referido instrumento de planejamento, conforme consta na Informação 13254722

A contratação está alinhada ao planejamento estratégico institucional, tendo por objetivo viabilizar a reinstalação do Fórum das Varas Descentralizadas do Bairro Novo – Sítio Cercado, assegurando infraestrutura adequada para a prestação dos serviços jurisdicionais à população da região.

4. CONCLUSÕES

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

A locação de imóvel tem como resultado pretendido viabilizar a reinstalação da Vara Descentralizada do Bairro Novo – Sítio Cercado, que abrangerá a Vara de Família, a Vara da Infância e da Adolescência, o Juizado Especial Cível, o Juizado Especial Criminal e o CEJUSC, assegurando a continuidade da prestação jurisdicional. Busca-se, com essa medida, corrigir a insuficiência da estrutura física atualmente disponível, identificado nos estudos técnicos.

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

Para garantir a seleção de imóvel que atenda integralmente às necessidades técnicas, operacionais e legais,

sugere-se a realização de Chamamento Público, visando a prospecção de propostas de locadores interessados.

O Edital de Chamamento Público deverá contemplar:

I. As características do imóvel e os requisitos de adaptabilidade, com a expressa delimitação das benfeitorias consideradas úteis e passíveis de remuneração, bem como das benfeitorias necessárias, não remuneráveis pelo TJPR;

II. A documentação relativa ao imóvel;

III. A documentação relativa ao pretenso Locador;

IV. As condições para o recebimento e a análise das propostas;

V. Informação de que a avaliação documental e o estudo de leiaute e de viabilidade de ocupação do imóvel serão feitos em relação a todas as propostas advindas da prospecção de mercado;

VI. O fluxo procedimental previsto para a locação de imóvel.

4.3. Fluxo procedimental previsto para a contratação

A execução da contratação será viabilizada mediante a locação de imóvel urbano no Município de Curitiba, destinado à instalação da Vara Descentralizada do Bairro Novo – Sítio Cercado, que abrangerá a Vara de Família, a Vara da Infância e da Adolescência, o Juizado Especial Cível, o Juizado Especial Criminal e o CEJUSC.

A dinâmica prevista compreende as seguintes etapas:

I.**Chamamento público**: será publicado edital com vistas à prospecção de imóveis disponíveis no mercado local, conforme os parâmetros técnicos definidos neste ETP.

II.**Pesquisa de mercado**: independente e concomitantemente ao Chamamento Público, o TJPR realizará diretamente pesquisa de mercado para prospecção de imóveis.

III.Recebimento e análise das propostas: as propostas recebidas por meio do chamamento público ou decorrentes da pesquisa de mercado realizada diretamente pelo TJPR serão objeto de:

a. Análise documental: os documentos do imóvel e do Locador serão analisados pela Divisão de Regularização Patrimonial da Coordenadoria de Patrimônio, Suprimentos e Logística (DRP-CPSL) da Secretaria de Infraestrutura;

b. Avaliação e estudo de *leiaute* e de viabilidade de ocupação: os imóveis serão objeto de avaliação e estudo de *leiaute* e de viabilidade de ocupação, pela Coordenadoria de Edificações e Infraestrutura (CED).

IV.**Vistoria técnica e avaliação de compatibilidade de preço**: as propostas que apresentem potencial técnico para serem consideradas válidas pelo Tribunal, serão objeto de vistoria *in loco* e avaliação do valor de mercado, por profissional habilitado, com emissão de laudo técnico, conforme normas vigentes, para verificar a adequação do imóvel e a compatibilidade do valor com os preços de mercado.

V.**Negociação:** as propostas que apresentem potencial técnico para serem consideradas válidas pelo Tribunal serão convocadas para a fase de negociação dos termos da locação e demais condições da contratação.

VI.**Do resultado da negociação:** após a negociação, o TJPR decidirá sobre a contratação, conforme as seguintes situações:

a. identificado apenas um imóvel que atenda integralmente as exigências estabelecidas, admite-se a contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021;

b. identificados dois ou mais imóveis compatíveis com as especificações, deverá ser instaurado

processo licitatório, observando-se o disposto no art. 51 da Lei nº 14.133/2021.

VII. **Formalização contratual**: será celebrado contrato de locação, observando-se o modelo de contrato adotado pelo TJPR.

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

Não foram identificados impactos ambientais relevantes na presente contratação. Assim, justificamos 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 (Edição de 2024).

4.5. Análise de riscos (art. 18, X)

Conforme documento SEI! nº 13033708.

5. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

As unidades gestoras e fiscais serão designadas em momento oportuno.

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

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

ANEXO I – Especificação do imóvel

Requisitos de Localização e Tipologia

01. **Município:** Curitiba, Bairro Sítio Cercado;

02. **Região de Interesse:** O imóvel objeto da locação deverá situar-se ao longo do eixo da via expressa da linha Sítio Cercado - Capão Raso, dentro dos limites do Bairro Sítio Cercado, ou, alternativamente, em um raio de aproximadamente 500 (quinhentos) metros do Terminal de Ônibus do Sítio Cercado ou da Rua da Cidadania do Sítio Cercado. Em local urbanizado e de fácil acesso, com facilidade a transporte coletivo, vias de acesso facilitadas e serviços regulares de coleta de lixo;

03. **Tipologia da Edificação:** Conforme Projetos Padrão/de Referência constantes no Anexo III. Caso não seja possível o atendimento integral ao Projeto Padrão/Referência, e desde que a solução proposta seja considerada tecnicamente viável para os fins pretendidos, o proponente deverá apresentar Anteprojeto de Arquitetura, contemplando, no mínimo: (i) plantas arquitetônicas; (ii) cortes; (iii) elevações; e (iv) planta de implantação;

04. **Requisitos Físicos:** Possuir área útil de aproximadamente 1.450,00 m²;

05. **Condição Legal:** Imóvel em perfeitas condições de uso com Habite-se (CVCO) ou documento de igual teor expedido pela Administração Regional;

06. **Averbamento:** O imóvel deve ser Averbado;

07. **Corpo de Bombeiros:** O edifício deverá apresentar Projeto Aprovado, Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros (CVCB) ou Certificado de Licenciamento do Bombeiros (CLCB) vigente, juntamente com as ART's dos sistemas fixos atualizados de acordo com a ocupação do TJPR.

Ambientes Mínimos

O imóvel deve conter os seguintes ambientes mínimos:

PROGRAMA DE NECESSIDADES - DISTRIBUIÇÃO DE VARAS

AMBIENTES	PESSOAS	ÁREA CNJ-TJ-NR24 (m²)
Secretaria unificada	22	110
Espera/ recepção unificada		50
Gabinete - Juiz de Direito Infância	1	25
BWC Privativo		2,5
Assessoria	6	45
Gabinete - Juiz de Direito Juizado	1	25
BWC Privativo		2,5
Assessoria	6	45
Sala de Audiências 01		25
Sala de Audiências 02		25
Sala de Audiências 03		25
Sala de espera audiência		25
Sala de Conciliação 01		25
Sala de Conciliação 02		25
Sala de Conciliação 03		25
Sala de Conciliação 04		25
Sala de Testemunhas		15
Área para réu preso		20
Sala de bens apreendidos		25
Brinquedoteca		25
Sala de Núcleo de Prática Jurídica		25
NAP (equipe multidisciplinar)	3	
Secretaria	3	15
Entrevista		40
Sala CEJUSC		20
Sala OAB		15
Sala Defensoria Pública		20
BWC privativo		2,5
Assessoria		45
Sala da 1ª Promotoria		25
BWC privativo		2,5
Assessoria		45
Sala da 2ª Promotoria		25
BWC privativo		2,5
Assessoria		45
Terceirizados		
Sala de Monitoramento		15
Recepção		15
Copa/Limpeza		12
Bwc/vestiário por sexo		7
Outros		
Copa/Sala de Lanche		15
Almoxarifado / DML		6
BWC - Público/Func./Pcd/Fam.		45
Sala Técnica		25
Sala de arquivo físico		25
Sala de reunião/ auditório		15
Sala Direção do Fórum	2	20
ÁREA TOTAL	**1.117,50**	

ÁREA TOTAL (25% CIRC. E ALVENARIA)	**279.37**
ÁREA TOTAL	**1.396,87**

Acessibilidade

Cumprimento integral da NBR 9050 e atendimento à Lei nº 10.098/2000, incluindo rampas de acesso, portas acessíveis, elevadores (se mais de 1 pavimento) e Banheiro PCD.

Obras Civis, Instalações Elétricas, Eletrônicas, Rede Lógica

Referências no "Caderno de Especificações de Materiais e Acabamentos" no Anexo II.

Instalações Mecânicas

1. Elevador

· Instalação de elevador elétrico para atendimento a passageiros conforme cálculo de tráfego do imóvel de acordo com as normas técnicas vigentes para o tema;

· Este equipamento deve atender a todas as normas técnicas de acessibilidade e demais normas para elevadores elétricos de passageiros;

· Sugerimos que este seja fornecido por empresas de grande porte reconhecidas no mercado Nacional, como Atlas, Otis ou Thyssen;

· Emissão de ART do engenheiro responsável pelo fornecimento e instalação do elevador;

2. Sistema de climatização e renovação de ar

· Sistema de climatização em todos os ambientes;

· Sistema de renovação de ar em todos os ambientes de acordo com normas técnicas para o tema;

· Apresentação do projeto executado por empresa especializada no tema para avaliação prévia das cargas térmicas dos ambientes por este departamento de Engenharia;

· ART do engenheiro responsável pelo fornecimento e instalação dos sistemas de climatização e renovação de ar;

ANEXO II – Caderno de Especificações de Materiais e Acabamentos

Conforme documento SEI! nº 12969542.

ANEXO III – Projeto Padrão/ de Referência

As propostas podem ser de um ou dois pavimentos e devem atender os Projetos Padrão/de Referência, conforme documentos SEI! nº 12967503 (um pavimento) e 12967505 (dois pavimentos).

Contudo, na hipótese de os Projetos Padrão/de Referência não puderem ser integralmente atendidos, mas, ainda sim, o Tribunal entender que o imóvel ofertado pode ser viável para os fins que se pretende, o Proponente será intimado a apresentar **Anteprojeto de Arquitetura**, composto, no mínimo, por: (i) plantas arquitetônicas; (ii) cortes; (iii) elevações; e (iv) planta de implantação.

O **Anteprojeto de Arquitetura** deverá ser apresentado em até 15 dias após a intimação do proponente pelo

Tribunal.

ANEXO IV - Serviços de *Facilities* (manutenção predial, do sistema de climatização e do elevador)

1. CONDIÇÕES GERAIS

O LOCADOR deverá responsabilizar-se pela manutenção predial da edificação e dos sistemas de climatização e de elevador durante toda vigência do contrato, fornecendo todos os insumos, peças, materiais e mão de obra qualificada, a fim de manter o perfeito funcionamento de todo o prédio e seus equipamentos.

1.2 Início da Execução

A execução terá início após:

· Assinatura do contrato;

· Emissão da Ordem de Início da Operação ou instrumento equivalente;

· Disponibilização do imóvel em condições de uso, conforme especificações técnicas contratuais.

2. ROTINAS DE MANUTENÇÃO PREDIAL

A manutenção predial pode ser classificada em dois tipos: preventiva e corretiva.

2.1. Manutenção Preventiva: consiste nas atividades programadas destinadas à preservação do desempenho e da vida útil dos sistemas prediais, incluindo inspeções, testes operacionais e revisões periódicas.

CATEGORIA	PROCEDIMENTO	PERIODICIDADE
Estrutura e Obras Civis	Inspeção visual da estrutura (pilares, vigas, lajes) – trincas, infiltrações, corrosão	Semestral
	Verificação de paredes, divisórias e revestimentos – fissuras, desplacamentos	Anual
	Verificação de pisos e calçadas – nivelamento, rachaduras	Anual
	Inspeção de muros e alambrados – estabilidade, corrosão	Anual
	Verificação de escadas e corrimãos – fixação, acessibilidade	Anual
	Manutenção de juntas de dilatação – reaplicação de selante	Bienal
Coberturas e Telhados	Inspeção de telhas – trincas, deslocamento, oxidação	Anual
	Inspeção de cumeeiras e rufos – vedação e estanqueidade	Anual
	Limpeza de calhas e condutores – remoção de folhas	Trimestral
Instalações Hidrossanitárias	Teste de estanqueidade de tubulações – detecção de vazamentos	Anual
	Inspeção de bombas de recalque – teste, lubrificação	Trimestral
	Limpeza de reservatórios de água potável	Semestral
	Verificação de registros, hidrômetros e válvulas	Semestral
	Limpeza de caixas de gordura	Mensal
	Verificação de sistemas de drenagem e esgoto	Anual
Instalações Elétricas	Inspeção de quadros elétricos e barramentos	Semestral
	Aperto de conexões elétricas	Anual
	Teste de disjuntores e dispositivos DR	Semestral
	Medições termográficas	Anual
	Verificação de aterramento e SPDA	Anual
	Limpeza de painéis elétricos	Anual
	Inspeção de tomadas, interruptores e luminárias	Semestral
	Teste de geradores e nobreaks – partida e autonomia	Mensal

Sistemas de Climatização	Limpeza e substituição de filtros	Mensal
	Verificação de carga de gás refrigerante	Semestral
	Inspeção de compressores, ventiladores e serpentinas	Trimestral
	Verificação de drenos e bandejas de condensado	Mensal
	Testes operacionais e regulagens de desempenho	Semestral
	Limpeza e higienização de evaporadoras, condensadoras e dutos	Anual
Sistemas de Prevenção e Combate a Incêndio	Verificação de extintores – carga, validade	Anual
	Teste de hidrantes e mangotinhos – pressurização	Anual
	Inspeção e teste de alarmes de incêndio e detectores	Anual
	Verificação de iluminação de emergência	Anual
	Inspeção e teste de sprinklers e válvulas	Anual
Áreas Externas	Manutenção de pavimentação externa	Anual
Acabamentos e Pintura	Pintura preventiva de áreas comuns	Bienal
	Proteção anticorrosiva de estruturas metálicas	Bienal
	Recomposição de rejuntes e vedação de esquadrias	Bienal
Equipamentos e Máquinas	Lubrificação de portões automáticos e motores	Mensal
	Verificação de elevadores e plataformas	Mensal
	Inspeção de bombas, compressores e ventiladores	Trimestral
Limpeza Técnica	Limpeza de caixas d'água	Anual
	Limpeza de caixas de inspeção e drenagem	Trimestral
	Lavagem de fachadas	Anual
	Limpeza de equipamentos e painéis solares	Anual
Elevadores	Inspeção de cabos, guias e sistemas de tração	Mensal
	Lubrificação de componentes mecânicos	Mensal
	Testes de dispositivos de segurança	Mensal
	Verificação de portas automáticas e comandos	Mensal

2.2 Manutenção Corretiva: Consiste na execução de reparos destinados à correção de falhas, desgastes ou avarias identificadas nos sistemas prediais

Sistemas de Climatização	Substituição de compressores, placas eletrônicas e ventiladores
	Correção de vazamentos de fluido refrigerante
	Reparos em tubulações frigorígenas
	Substituição de motores e sensores
	Recuperação de sistemas de automação
Instalações Elétricas	Substituição de cabos, disjuntores e componentes defeituosos
	Correção de curto-circuito e sobrecargas
	Reparos em quadros elétricos
	Substituição de lâmpadas e reatores
Sistemas Hidráulicos	Reparos em vazamentos e rompimentos
	Substituição de registros e válvulas
	Recuperação de bombas e pressurização
	Desobstrução de tubulações
Sistemas de Incêndio	Substituição de componentes defeituosos
	Correção de falhas em alarmes e detectores
	Recuperação de bombas e sistemas hidráulicos
Estrutura Civil	Recuperação de fissuras e trincas
	Correção de infiltrações
	Reparos em revestimentos

	Recuperação de impermeabilizações

3. SUBSTITUIÇÃO PROGRAMADA DOS SISTEMAS DE CLIMATIZAÇÃO:

Com base em práticas de mercado, recomendações técnicas e na experiência acumulada em contratos de manutenção predial do Tribunal, verifica-se que, após determinado período de uso, os equipamentos de ar-condicionado passam a apresentar aumento significativo na frequência de falhas, redução de eficiência energética, aumento do consumo de energia elétrica e maior dificuldade na reposição de peças e componentes.

Dessa forma, visando assegurar condições adequadas de funcionamento, eficiência energética, previsibilidade de custos e conforto ambiental aos usuários, justifica-se a adoção dos seguintes prazos de substituição nos contratos de locação, em alinhamento aos parâmetros já adotados pelo Tribunal para seus próprios equipamentos:

Sistemas tipo Split	Substituição integral a cada 10 anos
	Abrangendo evaporadoras, condensadoras, tubulações frigorígenas e sistemas de controle
Sistemas VRF/VRV	Substituição integral a cada 15 anos
	Abrangendo unidades internas e externas, rede frigorígena, automação e componentes eletrônicos

4. PRAZOS PARA EXECUÇÃO:

4.1 Plano de Manutenção Predial

O Locador deverá apresentar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato.

4.2 Atendimento de ocorrências:

O prazo máximo para atendimento será de 24 (vinte e quatro horas) após a abertura do chamado, compreendendo o diagnóstico e a execução de intervenções de baixa complexidade.

Para as demandas que envolvam maior complexidade técnica, o prazo máximo de atendimento será de 48 (quarenta e oito horas). Eventuais prorrogações destes prazos serão admitidas mediante justificativa formal ao setor responsável, no Tribunal, pela fiscalização do contrato.

4.3. Atendimento de ocorrências em elevadores

Ocorrências Emergenciais: Situações que envolvam risco à segurança dos usuários ou paralisação total do equipamento

- prazo para atendimento inicial: até 1 (uma) hora após a abertura do chamado
- prazo para normalização: imediato ou no menor tempo tecnicamente possível

Ocorrências de Alta Prioridade: Falhas que comprometam parcialmente o funcionamento do elevador, tais como, desnivelamento do piso do elevador com o do andar, abertura/fechamento anormal das portas, ruídos.

- prazo para atendimento inicial: até 4 (quatro) horas
- prazo para solução: até 24 (vinte e quatro) horas

5. LOCAL E HORÁRIO DE EXECUÇÃO

Os serviços serão prestados no imóvel objeto da locação, incluindo todas as edificações, instalações e sistemas prediais nele existentes.

5.1 Horário de Execução

· Manutenção preventiva: em horário previamente definido pela fiscalização;

· Manutenção corretiva: conforme necessidade operacional.

6. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR COM FACILITIES DE MANUTENÇÃO

Além das obrigações contratuais gerais, caberá à CONTRATADA:

6.1 Documentação Técnica

Apresentar ART/RRT dos responsáveis técnicos, quando do inicio dos serviços.

6.2 Segurança do Trabalho

A CONTRATADA deverá:

· Cumprir integralmente a legislação de segurança e saúde ocupacional;

· Fornecer EPIs e EPCs;

· Garantir treinamento e capacitação das equipes;

· Cumprir normas técnicas e regulamentadoras vigentes.

6.3 Continuidade Operacional

· Deverá garantir:

· Funcionamento integral das instalações;

· Atendimento dentro dos níveis de serviço pactuados;

· Substituição imediata de profissionais inadequados;

· Execução dos serviços conforme boas práticas técnicas e normas da ABNT.

7. VALOR DOS SERVIÇOS DE FACILITIES

a) O valor mensal devido pela LOCATÁRIA compreenderá a remuneração pela locação do imóvel, englobando, de forma integrada, os serviços de manutenção predial e demais atividades de *facilities* previstos neste instrumento.

b) Para fins de controle administrativo e eventual apuração de responsabilidades contratuais, o valor correspondente aos serviços de manutenção predial deverá ser discriminado separadamente na composição do valor mensal da locação, sem prejuízo de sua integração ao montante global devido.

c) A discriminação prevista no item anterior possui caráter meramente informativo e gerencial, não implicando, enquanto vigente e satisfatoriamente executado o escopo contratual, em pagamento autônomo ou contratação independente dos serviços de manutenção.

d) Na hipótese de descumprimento contratual, execução insatisfatória ou necessidade devidamente justificada de substituição dos serviços de manutenção predial, poderá a LOCATÁRIA, mediante notificação formal e observados os prazos e condições estabelecidos neste contrato, promover a rescisão específica da parcela relativa aos serviços de facilities, hipótese em que o valor correspondente deixará de compor o valor mensal da locação, mantendo-se vigentes as demais obrigações contratuais relativas à locação do imóvel, se assim for de interesse da LOCATÁRIA.

e) Eventual substituição da empresa ou da forma de execução dos serviços de manutenção predial não caracterizará, por si só, rescisão do contrato de locação, permanecendo íntegras as demais disposições contratuais.

8. CANCELAMENTO DOS SERVIÇOS DE FACILITIES

a) Os serviços de manutenção predial deverão ser executados em estrita observância às condições técnicas, níveis de serviço, prazos, rotinas operacionais e demais requisitos estabelecidos neste contrato e em seus anexos.

b) Constatado o descumprimento das obrigações contratuais, execução inadequada dos serviços, não atendimento aos níveis mínimos de desempenho ou reincidência de falhas que comprometam a funcionalidade, segurança, habitabilidade ou operacionalidade do imóvel, a LOCATÁRIA notificará formalmente a LOCADORA, concedendo prazo razoável para saneamento das irregularidades identificadas.

c) Não sendo sanadas as irregularidades dentro do prazo estipulado na notificação, ou sendo constatada a reiterada prestação inadequada dos serviços, poderá a LOCATÁRIA promover o cancelamento específico dos serviços de manutenção predial, independentemente da rescisão do contrato de locação do imóvel.

d) Na hipótese de cancelamento dos serviços de manutenção predial:

- o valor correspondente à manutenção deixará de compor o valor mensal da locação, a partir da efetiva interrupção dos serviços;
- a LOCATÁRIA poderá contratar terceiros para execução dos serviços necessários à adequada conservação e funcionamento do imóvel;
- permanecerão vigentes as demais obrigações relacionadas à locação, salvo disposição contratual em contrário.

9. SERVIÇOS EMERGENCIAIS DE MANUTENÇÃO PREDIAL

Em situações que representem risco iminente à segurança de pessoas, à integridade do patrimônio ou à continuidade das atividades institucionais, o Tribunal de Justiça realizará, de forma emergencial, as intervenções de manutenção necessárias, com a finalidade de eliminar o risco ou restabelecer as condições adequadas de funcionamento.

Documento assinado eletronicamente por **ANTONIO CARLOS DE BEM MONTEIRO**, **Chefe da Divisão de Contratações de Bens e Serviços Logísticos**, em 10/07/2026, às 19:29, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **BEATRIZ REIF BRAGA**, **Assessora de Contratações da Divisão de Contratações de Bens e Serviços Logísticos**, em 13/07/2026, às 11:51, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **JOSE LUIZ LEITE DA SILVA FILHO**, **Chefe de Divisão de Projetos de Arquitetura e Design da Coordenadoria de Edificações e Infraestrutura**, em 13/07/2026, às 16:30, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **EDILENE DO ROCIO RIERA ANTUNES FURQUIM**, **Engenheiro Civil Temporário**, em 13/07/2026, às 16:32, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **ALESSANDRO ODORIZZI**, **Coordenador de Edificações e Infraestrutura**, em 13/07/2026, às 19:27, 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 **13251315** e o código CRC **D9DD6A57**.