



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS  
Av. André Araújo, S/N - Bairro Aleixo - CEP 69060-000 - Manaus - AM - www.tjam.jus.br  
**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - TJ/AM/SEINF/DV MANUT**

## **Estudo Técnico Preliminar Nº 18 - SEINF/DV MANUT**

**Categoria do Objeto:** Locação de imóvel

**Responsável pela elaboração:** Rommel Pinheiro Akel

### **1. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL**

**1.1.** A contratação pretendida está prevista no Plano de Contratação Anual 2025, aprovado pela Resolução nº 43/2024, podendo ser consultada através do link <https://www.tjam.jus.br/index.php/transparencia/gestao/atos-normativos-e-legislacao-correlata?tipo%5B%5D=493&numero=43&ano=2024&start=0>. A presente demanda encontra-se registrada sob o Código PCA 2025-202 do referido documento, cujo valor estimado é de R\$ 57.090,08 (cinquenta e sete mil noventa reais e oito centavos).

**1.2.** A demanda está em alinhamento com a notação expressa do Planejamento estratégico 2021-2026 do Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas, mais especificamente no Macrodesafio 7 – Aperfeiçoamento da gestão administrativa e da governança judiciária e no Projeto 88 que visa o aprimoramento da Infraestrutura Institucional disponibilizando infraestrutura física e recursos materiais (instalações, mobiliários e equipamentos) que proporcionem um bom desempenho das unidades do tribunal, assegurando aos magistrados e servidores segurança e saúde no trabalho e, aos jurisdicionados, um ambiente ideal para um atendimento ágil, seguro e de qualidade.

### **2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

**2.1.** A contratação é necessária considerando que o Contrato de Locação nº 001/2018 - FUNJEAM, celebrado entre este Poder e o senhor JANDRESSON MENDES MIRANDA, relativo à Locação do imóvel situado à Rua Cícero Tuchaua, nº 740, Santo Antônio, Município de Jutai, Estado do Amazonas, expirará em 23/08/2025, sem possibilidade de prorrogação.

**2.2.** A Comarca de Jutai não possui sede própria disponível ou adequada para o funcionamento do Fórum, sendo necessário, portanto, recorrer à locação de imóvel para garantir a continuidade dos serviços judiciários.

**2.3.** A locação de imóvel visa assegurar a continuidade da prestação jurisdicional à população, garantindo estrutura física adequada ao atendimento dos magistrados, servidores, advogados e jurisdicionados.

**2.4.** A contratação para a locação das instalações para o Fórum de Justiça da Comarca de Jutai deverá obedecer, no que couber, ao disposto na legislação a seguir:

**2.4.1.** A Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, estabelece normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios;

**2.4.2.** Resolução n.º 64/2023, publicada em 5 de dezembro de 2023 do TJAM;

### **3. UNIDADE DEMANDANTE**

**3.1.** Secretaria de Infraestrutura - SEINF/TJAM

### **4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

**4.1.** O serviço possui natureza continuada, pois é um serviço auxiliar e necessário à Administração no desempenho das suas respectivas atribuições. É um serviço que, se interrompido, pode comprometer a continuidade de atividades essenciais e cuja contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro;

**4.2.** A contratada deverá obedecer, no mínimo, aos seguintes critérios e práticas de sustentabilidade:

- Adotar boas práticas que reduzam desperdícios e poluição;
- Atender à legislação ambiental vigente quanto ao armazenamento, emissões diversas e descarte de resíduos, incluindo:
  - Lei Federal nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos);
  - Lei Estadual nº 4.457/2017 (Política Estadual de Resíduos Sólidos);
- Adotar práticas de sustentabilidade, no que couber, como:
  - Bens constituídos, no todo ou em parte, por materiais reciclados, atóxicos ou biodegradáveis, conforme ABNT NBR 15448-1 e 15448-2;
  - Observância dos requisitos ambientais para certificação do INMETRO como produtos sustentáveis ou de menor impacto ambiental;
  - Uso de embalagens individuais adequadas, com menor volume possível e materiais recicláveis, para garantir máxima proteção durante transporte e armazenamento;
  - Produtos que não contenham substâncias perigosas em concentração acima do recomendado na diretiva RoHS (ex.: mercúrio, chumbo, cádmio, cromo hexavalente, PBBs, PBDEs);
  - Incentivo ao desenvolvimento de sistemas de gestão ambiental que melhorem os processos produtivos e promovam o reaproveitamento de resíduos sólidos, incluindo recuperação e aproveitamento energético.
- Respeitar as Normas Brasileiras – NBR da ABNT sobre resíduos sólidos;
- Utilizar materiais reciclados, reutilizados e biodegradáveis, que reduzam a necessidade de manutenção;
- Quando aplicável, comprovar a origem da madeira utilizada.
- Contribuir para a promoção do desenvolvimento nacional sustentável no cumprimento de diretrizes e critérios de sustentabilidade ambiental, de acordo com o art. 225 da Constituição Federal de 1988, e em conformidade com o art. 5º da Lei nº 14.133/21.
- Observar as normas vigentes relacionadas à sustentabilidade ambiental e aderir às melhores práticas delineadas no Guia Prático de Critérios de Sustentabilidade para Compras no TJAM, Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da AGU, Resolução CNJ nº 400/2021, Resolução

TJAM nº 57, de 18 de dezembro de 2024 e Instrução Normativa CNJ nº 101, de 15 de maio de 2024 durante a execução do objeto.

**4.3.** A duração do contrato será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado conforme estabelece o Art. 107 da Lei 14.133/2021;

Os contratos de serviços e fornecimentos contínuos poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

**4.4.** A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação. A locação deverá obedecer o regime de execução por Empreitada por Preço Global e pagamento mensal.

**4.5.** Não há necessidade de transição contratual com transferência de conhecimento devido às características comuns do objeto.

## **5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR**

**5.1.** Considerando o fundamento legal e fático da improrrogabilidade do Contrato de Locação nº 001/2018-FUNJEAM que está consignado em sua Cláusula Quinta, que estabelece o prazo máximo de vigência de 60 (sessenta) meses, em conformidade com o art. 57, §3º, da Lei nº 8.666/93, que veda contratos com prazo de vigência indeterminado e diante da necessidade de garantir a continuidade do serviço público jurisdicional na Comarca de Jutai, verificam-se as seguintes soluções que podem ser aplicadas à demanda:

### **5.1.1. Solução 01: Construção de nova edificação**

Análise: Alto custo inicial de construção; prazo de disponibilidade da solução estendido diante da necessidade da elaboração de projetos, procedimento licitatório e cronograma de execução da obra; concepção do projeto de forma a atender os requisitos dos usuários internos e externo; por ser um Fórum do interior, cujo acesso é bastante restrito (fluvial ou aéreo), existe a possibilidade de escassez de materiais e mão de obras que atendam a demanda.

### **5.1.2. Solução 02: Contratação para locação de um imóvel.**

Análise: Solução que pode ser rapidamente atendida, em virtude da necessidade; custo inicial reduzido em comparação à construção.

**5.2.** Levando-se em conta as características do objeto a ser contratado, entende-se que a melhor solução para a contratação seja a Solução 02: Locação de um imóvel, pois o Tribunal de Justiça do Amazonas (TJAM) não possui integralmente os meios necessários - inclusão do PCA, elaboração de topografia e sondagem, verificar a situação documental, elaboração de projetos - para a concretização do objeto por meio da Solução 01: Construção de nova edificação. A locação de imóvel, em curto e médio prazo, representa uma alternativa mais viável do ponto de vista financeiro-administrativo, frente aos custos elevados e ao tempo necessário para construção de um prédio próprio.

**5.3.** Após levantamentos realizados pela Secretaria de Infraestrutura na Informação SEINF/DVMANUT (SEI nº 2092159), verificou-se que não há outros imóveis disponíveis ou que atendam aos critérios técnicos necessários para o funcionamento de um fórum, como segurança, acessibilidade e espaço mínimo. Ademais, o imóvel utilizado atualmente está situado em ponto

estratégico da cidade, com facilidade de acesso para a população, próximo a órgãos públicos, garantindo mais comodidade e segurança aos usuários do sistema judiciário. Diante do exposto, foi autorizada através da Decisão GABPRES STJAXP/TJ/JUIZ1 (SEI nº 2167817) a formalização de novo instrumento contratual para a locação do imóvel situado à Rua Cícero Tuchaua, nº 740, Santo Antônio, Município de Jutai, Estado do Amazonas, de propriedade do senhor JANDRESSON MENDES MIRANDA, destinado ao funcionamento do Fórum de Justiça da Comarca de Jutai.

**5.4.** Nos termos do art. 3º, inciso V, alínea "d", da Resolução TJAM nº 64/2023, foi avaliada a necessidade de realização de audiência pública para esta contratação. Considerando que a locação de imóvel se trata de uma solução técnica consolidada e amplamente adotada por diversos órgãos públicos, sem complexidade que exija consulta pública para sua definição, conclui-se que **não há necessidade de realização de audiência pública.**

## **6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO**

**6.1.** Locação de 01 (um) imóvel para abrigar as instalações da Comarca de Jutai (AM). Código CATSER 4316.

**6.2.** Trata-se de locação de imóvel situado à Rua Cícero Tuchaua, nº 740, Santo Antônio, Município de Jutai, Estado do Amazonas, de propriedade do senhor JANDRESSON MENDES MIRANDA. Trata-se de imóvel cujas características de instalações e de localização tornam necessária sua escolha comprovando a inviabilidade de competição e justificando a inexigibilidade de licitação.

**6.3.** As demais especificações técnicas do objeto, como as condições e as obrigações para a locação, deverão ser negociadas entre a SECOP e o proprietário do imóvel, e constar na proposta de locação e no Termo de Referência.

**6.4.** Para esta contratação não se aplica a apresentação de amostras e a apresentação de catálogos.

**6.5.** Não há necessidade de vistoria.

**6.6.** Para esta contratação não há necessidade de Instrumento de Medição de Resultado.

**6.7.** Os serviços executados serão recebidos mediante a emissão dos Termos de Recebimento Provisório e Definitivo;

**6.7.1 Provisoriamente**, em até 10 (dez) dias após a entrega do imóvel, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo detalhado e assinado pelas partes.

**6.7.2. Definitivamente**, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado e assinado pelas partes, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados do recebimento provisório.

## **7. DA NECESSIDADE DE FORMALIZAÇÃO DE CONTRATO**

**7.1** Para a solução escolhida, será necessário formalizar contrato administrativo.

## **8. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO**

**8.1.** Locação de 1 (um) imóvel situado à Rua Cícero Tuchaua, nº 740, Santo Antônio, Município de Jutai, Estado do Amazonas, perfazendo uma área total de 198 m<sup>2</sup> (Cento e noventa e oito metros quadrados), medindo 11,00m (onze metros) de frente por 18,00m (dezoito metros) de fundos.

## **9. ESTIMATIVA DE PREÇOS OU PREÇOS REFERENCIAIS**

**9.1.** A estimativa de preço foi realizada considerando o atual valor de locação.

<b>ITEM</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>UND</b>	<b>QUANT.</b>	<b>VALOR MENSAL ESTIMADO</b>	<b>VALOR ANUAL ESTIMADO</b>
1	Locação de 01 (um) imóvel para abrigar as instalações da Comarca de Jutai (AM), localizado na Rua Cícero Tuchaua, nº 740, Santo Antônio, Município de Jutai-AM	Mês	12	R\$ 4.497,44	R\$ 53.969,28

**9.2.** O valor total da contratação será de competência da Divisão de Compras e Operações (DVCOP) da Secretaria de Contratos, Compras e Operações (SECOP) deste Tribunal de Justiça.

## **10. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO DO OBJETO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

**10.1.** Não se aplica.

## **11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES**

**11.1.** Não há a necessidade de se realizar contratações correlatas ou interdependentes.

## **12. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

**12.1.** A contratação irá proporcionar um ambiente adequado ao exercício da atividade jurisdicional, garantindo maior eficiência no atendimento aos jurisdicionados, advogados e demais operadores do direito.

**12.2.** A contratação irá assegurar a continuidade das atividades do Poder Judiciário na comarca, sem prejuízo aos prazos processuais, audiências, atendimentos e demais serviços essenciais, reforçando a presença e a atuação do Poder Judiciário no município, contribuindo para a credibilidade, visibilidade e confiança da população nos serviços judiciais.

**12.3.** Além disso, permitirá eliminar gastos com adaptações emergenciais, manutenções de prédios inadequados ou aluguel de múltiplos espaços provisórios.

## **13. DAS PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO ÓRGÃO**

**13.1.** Não há providências para adequação ao ambiente do órgão, considerando que o imóvel atual já é utilizado pela Comarca de Jutai.

## **14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS**

**14.1.** Os potenciais impactos ambientais associados à locação do um imóvel são:

### **14.1.1. Geração de Resíduos Sólidos Urbanos**

Impacto:

- Produção de resíduos comuns (papel, plástico, orgânicos, etc.) pelas atividades administrativas e operacionais realizadas no imóvel.

Medidas Mitigadoras:

- Implantação de coleta seletiva e programa de segregação de resíduos.
- Contratação de empresa de coleta regular autorizada.
- Educação ambiental dos servidores e usuários do imóvel.
- Disponibilização de recipientes identificados para descarte adequado.

### **14.1.2. Consumo Excessivo de Energia Elétrica e Água**

Impacto:

- Aumento da pegada ecológica da Administração Pública.
- Desperdício de recursos naturais não-renováveis ou de difícil reposição.

Medidas Mitigadoras:

- Adoção de políticas de uso racional de energia e água (campanhas internas, cartazes informativos).
- Instalação de equipamentos com selo de eficiência energética.
- Instalação de sensores de presença em áreas comuns.
- Manutenção preventiva das instalações elétricas e hidráulicas.

## **15. SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA**

**15.1.** Para esta contratação não há necessidade de exigir que os serviços de manutenção e assistência técnica sejam prestados mediante deslocamento de técnico.

## **16. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

**16.1.** Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação por inexigibilidade de licitação para locação de um imóvel é a solução que pode ser rapidamente atendida, em virtude da situação atual, bem como do custo inicial reduzido em comparação à construção de um novo fórum.

## **17. OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS**

**17.1.** A Contratada deverá manter sigilo e confidencialidade de todas as informações – em especial os dados pessoais e os dados pessoais sensíveis, repassados em decorrência da execução contratual, em consonância com o disposto na Lei n. 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD), sendo vedado o repasse das informações a outras empresas ou pessoas, salvo aquelas decorrentes de obrigações legais ou para viabilizar o cumprimento do instrumento contratual.

Manaus, data registrada no sistema

**Rommel Pinheiro Akel**

Secretário

SEINF - TJAM



Documento assinado eletronicamente por **ROMMEL PINHEIRO AKEL, Secretário(a)**, em 05/08/2025, às 09:12, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://sei.tjam.jus.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.tjam.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **2354307** e o código CRC **FD0B0549**.