



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

### RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO:

**Nome:** Rommel Pinheiro Akel

**Matrícula:** 1795-7a

**Telefone:** (92) 2129-6688

**E-mail:** rommel.akel@tjam.jus.br

**CATEGORIA DO OBJETO:** Locação de imóvel como sede do Fórum de Nhamundá - AM.

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

**1.1.** A contratação pretendida **está prevista** no Plano de Contratação Anual 2026;

**1.2.** A demanda está em alinhamento com a Resolução nº 325, de 29 de junho de 2020 do Conselho Nacional de Justiça e da Resolução nº 06, de 23 de junho de 2021 do TJAM que dispõe sobre o Planejamento Estratégico no âmbito do Poder Judiciário do Estado do Amazonas para o sexênio 2021-2026 e 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.** Considerando a situação apresentada no processo SEI nº [2025/000040523-00](#), o atual contrato não poderá mais ser prorrogado em virtude do término de sua vigência, prevista para o **06/05/2026**, necessitando, dessa maneira, de um novo contrato de locação;

**2.3.** Considerando que o prédio em que funcionava o Fórum foi interditado em razão das condições apresentadas no Laudo de Inspeção Predial em anexo (SEI nº [2467453](#));

**2.4.** Considerando que, como medida emergencial, após a interdição do prédio em que funcionava o Fórum, foi realizado um contrato de locação em outra edificação, conforme processo administrativo (Sei nº [2021/000005944-00](#)).

**2.5.** Considerando que o contrato atual de locação (Contrato de Locação nº 001/2021 - FUNJEAM) aproxima-se do término de sua vigência.

**2.6.** Considerando que um espaço apropriado para advogados, promotores, magistrados e servidores é fundamental para o bom funcionamento do sistema judiciário e para garantir que esses profissionais possam desempenhar suas funções de maneira eficaz.

**2.7.** Considerando que as normas, metas e regulamentações, como aquelas estabelecidas pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), exigem que as instalações judiciais atendam a requisitos específicos de acessibilidade, segurança e funcionalidade. O não cumprimento dessas normas pode resultar em sanções ou litígios.

**2.8.** Considerando que a atual edificação, conforme descrição no Documento de Formalização de Demanda (Sei nº [2428729](#)) atendeu aos itens 2.6 e 2.7 e, que a administração da Comarca se manifestou a favor de se manter no local, conforme Manifestação CINHAMU ([2374362](#)).

**2.9.** Diante dos fatos e, em virtude das atuais condições físicas da antiga sede, faz-se necessário a realização de tal contratação com o objetivo de proporcionar instalações físicas apropriadas para os magistrados, servidores, colaboradores do Poder Judiciário e a população com um ambiente confortável e estruturado ao jurisdicionado,

**2.10.** A contratação da locação da edificação pretendida deverá obedecer, no que couber, ao disposto na legislação a seguir:

**2.10.1.** 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;

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

### **3. UNIDADE DEMANDANTE**

**3.1.** Juiz Titular de Nhamundá;

### **4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

**4.1.** O imóvel pretendido enquadra-se no conceitos trazidos pela Lei 14.133/21;

**4.2.** Os serviços em questão são caracterizados como **continuados**, uma vez que a necessidade de existência e manutenção do contrato torna-se essencial, pelo fato de que uma eventual paralisação da atividade contratada implicará em prejuízo ao exercício das atividades da Administração contratante.

**4.3.** Dada a natureza padronizada do conhecimento envolvido nos serviços, não será exigida a transferência de conhecimento, técnicas ou tecnologia quando da transição de contrato.

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

**5.1.** Considerando a possibilidade de obtenção do objeto pretendido pela Administração Pública através da Execução Direta ou da Execução Indireta, é crucial analisar as peculiaridades que envolvem cada modalidade. A Execução Direta implica que a Administração Pública detenha todos os meios necessários para a concretização do serviço ou fornecimento, enquanto a Execução Indireta demanda a contratação de terceiros para a realização do objeto. Dessa forma, deve-se atentar à escolha adequada conforme a infraestrutura, expertise técnica e recursos disponíveis;

**5.2.** Diante da necessidade apresentada, vislumbrou-se 02 soluções possíveis para o atendimento do pleito:

**5.2.1. 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.

**5.2.2. Solução 02:** Contratação para locação de um imóvel.

Análise: Solução que pode ser rapidamente atendida, em virtude das condições atuais do Fórum; custo inicial reduzido em comparação à construção; mínima necessidade de adequação do imóvel a ser locado para atendimento das necessidades do TJAM, visto que o imóvel pretendido já era utilizado para o mesmo fim;

**5.3.** Levando-se em conta as características do objeto a ser contratado, no que tange às características das instalações e localização, entende-se que a melhor solução para a contratação seja a Solução 02: Locação de um imóvel.

### **6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO**

**6.1** Diante dos cenários possíveis, a Solução 02 apresenta maior viabilidade de atendimento da demanda no curto/médio prazo.

**6.2** A Solução 02, descrita no Item 5 deste ETP é capaz de atender aos resultados pretendidos pela Administração, uma vez que dispõe dos seguintes elementos:

**6.2.1** A edificação é construída em uma estrutura convencional de concreto armado, com 02 (dois) pavimentos, cujo Pav Térreo apresenta 01 (uma) sala ampla, onde funciona a Secretaria do Fórum, 01 (uma) sala de Audiência, 01 (uma) sala de Conciliação, 01 (uma) sala para os Oficiais de Justiça, 01 (uma) sala para os arquivos, 01 (uma) Cozinha, 01 (um) Banheiro para os funcionários; na área externa e, ainda no Pav. Térreo, há 02 (dois) banheiros públicos e uma garagem; no Pav. Superior, constam 01 (uma) sala para o gabinete do Magistrado, com banheiro e 01 (uma) sala para reuniões com banheiro. O terreno possui uma metragem de 20 m de frente e 22 m de fundos, perfazendo uma área total de construída de 440 m².

**6.2.2** O Imóvel está situado em um boa localização na cidade e mantendo fácil acesso aos servidores, magistrado e seus usuários;

**6.2.3** As instalações hidrossanitárias e elétricas estão de acordo com o previsto na legislação;

**6.3** Em anexo segue um relatório fotográfico do local

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

7.1 Para a solução escolhida, será necessário formalizar contrato administrativo, cujos fiscais serão indicados administração.

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

8.1. Diante dos cenários possíveis e da situação apresentada, a Solução 02 apresenta maior viabilidade de atendimento da demanda, em virtude da necessidade apresentada.

8.2. A contratação será feita de forma direta, por inexigibilidade, uma vez que a locação do imóvel possui características de instalações e de localização, que tornam necessária sua escolha, conforme Inciso V, Art. 74 da Lei 14.133/2021.

8.3 O prazo da locação proposto pela proprietária é de **24 meses**, conforme Carta Proposta apresentada em anexo (SEI nº [2467477](#)).

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

9.1. Por se tratar de um município do interior do Estado com população estimada de 21.106 habitantes, raros são os imóveis disponíveis para locação e que atendam as características mínimas exigidas.

9.2. Considerando os atributos necessários do imóvel para cumprir os requisitos pretendidos da Solução 2; por ser, inicialmente, o único imóvel disponível com essas características e por ter sido preferencialmente selecionado pela Comarca em questão, por já está sendo utilizado para este fim, o valor pretendido para a locação é de: R\$ 6.000,00, conforme Anexo do Carta Proposta (SEI nº [2467477](#)).

## **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. Proporcionar um ambiente de trabalho adequado para juízes, promotores, advogados, servidores e demais profissionais da área jurídica, contribuindo para a eficiência e produtividade.

12.2. Permitir a incorporação de tecnologias modernas e sistemas informatizados, promovendo a eficiência nos processos judiciais e facilitando o acesso à informação.

12.3. Possibilitar a expansão da capacidade de atendimento à crescente demanda judicial, reduzindo atrasos nos processos e melhorando a prestação de serviços à comunidade.

12.4. Contribui para a segurança física dos usuários e dos profissionais do direito, além de garantir a integridade dos documentos e processos judiciais.

12.5. Melhorar o desempenho do Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas no cumprimento de metas do Conselho Nacional de Justiça.

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

13.1. Para as instalações, conforme a necessidade do Fórum da Comarca de Nhamundá - AM, não serão necessárias grandes adequações, uma vez o imóvel pretendido já atende as necessidades, com espaço físico amplo, compartimentado o suficiente para receber magistrados, servidores e jurisdicionados, conforme resolução nº 114 do CNJ.

## **14. IMPACTOS AMBIENTAIS**

14.1. Os potenciais impactos ambientais associados à prestação do serviço incluem o uso de materiais na execução e o descarte eventual de resíduos.

14.2. No que diz respeito à gestão de resíduos, a contratada deve aderir às diretrizes estabelecidas na Lei nº 12.305/2010 - Política Nacional de Resíduos Sólidos, na Resolução nº 307/2002 do Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA), e na Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 1/2010. A contratada assumirá como obrigações a aplicação de critérios e práticas sustentáveis, incorporando-as como especificações técnicas do objeto.

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

15.1 Os serviços de manutenção e assistência técnica deverão ser prestados pelo locador/proprietário do imóvel, com exceção dos serviços referentes à Tecnologia da Informação (rede de dados de intranet/internet), dos quais deverão ser realizados mediante deslocamento de técnico ou disponibilizados em unidades de

prestação de serviços, localizada em distância compatível com suas necessidades, conforme dispõe o § 4º do artigo 40 da Lei Federal n.º 14.133/2021.

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

**16.1.** Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação para locação de um imóvel é a solução que pode ser rapidamente atendida, em virtude das condições atuais do Fórum, bem como do custo inicial reduzido em comparação à construção de um novo fórum.

## **17. MAPA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS DA CONTRATAÇÃO**

**14.1.** A avaliação dos riscos potenciais mais relevantes com relação à contratação está alocada na matriz abaixo:

<b>FASE DE ANÁLISE</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Planejamento - ETP		<input type="checkbox"/> Seleção de Fornecedor	
<input type="checkbox"/> Planejamento - PB		<input type="checkbox"/> Gestão e Fiscalização Contratual	
<b>Risco 01 - Falha na caracterização do objeto</b>			
<b>Probabilidade:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
<b>Impacto</b>	<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
<b>Dano</b>			
Não atendimento das necessidades da contratação.			
Descontinuidade dos Serviços			
Rescisão contratual			
<b>Ação Preventiva</b>		<b>Responsável</b>	
1. Definir requisitos técnicos alinhados às necessidades do negócio e aos objetivos da contratação.		SEINF	
2. Revisar os artefatos de planejamento da contratação para avaliar se atendem às necessidades e aos objetivos propostos.		SEINF	
<b>Ação de Contingência</b>		<b>Responsável</b>	
1. Corrigir os artefatos de planejamento da contratação para resolver as falhas identificadas.		SEINF	
2. Aperfeiçoar a elaboração dos documentos de planejamento da contratação detalhando minuciosamente as características do objeto da contratação.		SEINF	

<input checked="" type="checkbox"/> Planejamento - ETP		<input type="checkbox"/> Seleção de Fornecedor	
<input type="checkbox"/> Planejamento - PB		<input type="checkbox"/> Gestão e Fiscalização Contratual	
<b>Risco 02 - Não atendimento dos requisitos e parâmetros mínimos de performance estabelecidos ETP</b>			
<b>Probabilidade:</b>	<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
<b>Impacto</b>	<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
<b>Dano</b>			
Inadequação na prestação dos serviços			
<b>Ação Preventiva</b>		<b>Responsável</b>	
1. Cláusula contratual prevendo a aplicação de penalidades e de rescisão unilateral do contrato.		SECOP/SEINF	
<b>Ação de Contingência</b>		<b>Responsável</b>	
1. Aperfeiçoar a elaboração dos documentos de planejamento da contratação.		SEINF	

<input type="checkbox"/> Planejamento - ETP		<input type="checkbox"/> Seleção de Fornecedor	
<input type="checkbox"/> Planejamento - PB		<input checked="" type="checkbox"/> Gestão e Fiscalização Contratual	

<input type="checkbox"/> Planejamento - ETP		<input type="checkbox"/> Seleção de Fornecedor	
<input type="checkbox"/> Planejamento - PB		<input checked="" type="checkbox"/> Gestão e Fiscalização Contratual	
<b>Risco 03</b> - Atraso na entrega das benfeitorias necessárias na edificação			
<b>Probabilidade:</b>	<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
<b>Impacto</b>	<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
<b>Dano</b>			
Atraso no início das atividades do fórum no local contratado			
<b>Ação Preventiva</b>		<b>Responsável</b>	
1. Acompanhamento da obra.		SEINF/Servidores do Fórum	
2. Cumprimento das normas de segurança do trabalho, em especial da NR-18 e da RPT-1.		Contratada	
3. Acompanhamento da obra pelo seu responsável técnico		Contratada	
<b>Ação de Contingência</b>		<b>Responsável</b>	
1. Estabelecer cláusulas no contrato		Contratada	

<input type="checkbox"/> Planejamento - ETP		<input type="checkbox"/> Seleção de Fornecedor	
<input type="checkbox"/> Planejamento - PB		<input checked="" type="checkbox"/> Gestão e Fiscalização Contratual	
<b>Risco 03</b> - Erros e defeitos na execução da obra ensejando reconstrução total ou parcial.			
<b>Probabilidade:</b>	<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
<b>Impacto</b>	<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
<b>Dano</b>			
Atraso do cronograma de execução			
<b>Ação Preventiva</b>		<b>Responsável</b>	
1. Cláusula contratual prevendo a aplicação de penalidades e de rescisão unilateral do contrato.		SEINF	
2. Exigência de garantias contratuais.		SEINF/SECOP	
<b>Ação de Contingência</b>		<b>Responsável</b>	
1. Reparar danos causados a outras instalações do contratante ou de terceiros.		Contratada	

<input type="checkbox"/> Planejamento - ETP		<input type="checkbox"/> Seleção de Fornecedor	
<input type="checkbox"/> Planejamento - PB		<input checked="" type="checkbox"/> Gestão e Fiscalização Contratual	
<b>Risco 04</b> - Benfeitorias úteis e benfeitorias necessárias na edificação			
<b>Probabilidade:</b>	<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
<b>Impacto</b>	<input type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Alta
<b>Dano</b>			
Edificação com problemas que afetam o desempenho			
<b>Ação Preventiva</b>		<b>Responsável</b>	
1. Alocar risco para a contratada.		SEAC	
<b>Ação de Contingência</b>		<b>Responsável</b>	
1. Estabelecer cláusulas no contrato.		SEAC	

Sem mais para o momento é o que nos cabe concluir.

Manaus, data registrada no sistema

**Rommel Pinheiro Akel**

Secretário/SEINF - TJAM

**Leomir Rafael Brito Silva**  
Analista Judiciário - SEINF/TJAM



Documento assinado eletronicamente por **ROMMEL PINHEIRO AKEL**, **Secretário(a)**, em 25/09/2025, às 12:58, 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 **2454126** e o código CRC **9E45AEAD**.

2025/000050209-00

2454126v29

Criado por [leomir.silva](#), versão 29 por [leomir.silva](#) em 25/09/2025 12:49:59.