



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/DVMANUT

Estudo Técnico Preliminar Nº 19 - SEINF/DVMANUT

Categoria do Objeto: Locação de imóvel

Responsável pela elaboração: André de Carvalho Lima

1. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

1.1. A contratação pretendida está prevista no Plano de Contratação Anual 2026. A presente demanda encontra-se registrada sob o Código PCA 2026-176 do referido documento, cujo valor estimado é de R\$ 34.996,44 (trinta e quatro mil novecentos e noventa e seis reais e quarenta e quatro 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 tendo em vista que a Diretora de Secretaria do Fórum de Justiça de Amaturá, reafirmou que o prédio atualmente locado não suporta todas as salas necessárias para o funcionamento do Poder Judiciário no Município de Amaturá. Por exemplo, o gabinete da magistrada é usado como gabinete, sala de audiências, sala de identificação civil, e sala de diretor, e assessor e atualmente esta sala está com espaço extremamente reduzido visto que toda a mobília para montar a sala de audiências está nesta sala desde o ano passado em razão da não desocupação da sala cedida ao Ministério Público - MP. O espaço locado ao Fórum possui apenas 4 salas bem pequenas: 01 para o MP, 01 para secretaria principal, 01 para atendimento de família e JEC e 01 para gabinete da magistrada que é usada para todas as demais finalidades. Assim, Juízo da Comarca de Amaturá afirmou não possuir interesse na renovação do contrato de locação do imóvel atual e requereu a mudança em caráter de urgência para um novo prédio.

2.2. A Comarca de Amaturá 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 Amaturá 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 a necessidade de mais espaço para funcionamento do Fórum, 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 e Relatório de Vistoria (3065342), 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, senão o indicado neste Estudo Técnico Preliminar.

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 Amaturá (AM). Código CATSER 4316.

6.2. Trata-se de locação de imóvel situado à Rua das Indústrias, nº 1.190, Bairro Santa Etelvina, CEP 69.620-000, Amaturá/AM. Proprietário/Locador: Antenor Marinho Felix. 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. Tipo do imóvel: Comercial/ residencial. Área total: Aproximadamente 380, m², sendo 240 m², composto por 03 (três) apartamentos independentes, cada um contendo sala, cozinha, banheiro e área de serviço/lavanderia. O imóvel possui ainda área de circulação comum e uma casa anexa composta por sala, cozinha, banheiro, 02 (dois) quartos e demais dependências habitáveis, que se subsomam em adicionais 140 m². Ano de construção ou última reforma: 2024 Uso atual e condição geral do imóvel: Se trata de um imóvel parcialmente reformado, com características de uso residencial, porém com histórico de já ter sido utilizado pela prefeitura de Amaturá

6.4. 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.

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

6.6. Não há necessidade de vistoria.

6.7. Para esta contratação não há necessidade de Instrumento de Medição de Resultado.

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

6.8.1 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.

6.8.2. 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 das Indústrias, nº 1.190, Bairro Santa Etelvina, CEP 69.620-000, Amaturá/AM.

9. ESTIMATIVA DE PREÇOS OU PREÇOS REFERENCIAIS

9.1. A estimativa de preço foi realizada considerando a Proposta de Locação (SEI nº 3172145).

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QUANT.	VALOR MENSAL ESTIMADO	VALOR ANUAL ESTIMADO
1	Locação de 01 (um) imóvel para abrigar as instalações da Comarca de Amaturá (AM), localizado na Rua das Indústrias, nº 1.190, Bairro Santa Etelvina, CEP 69.620-000, Amaturá/AM.	Mês	12	R\$ 4.000,00	R\$ 48.000,00

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. Será de responsabilidade do locador, eventuais adequações iniciais no layout do imóvel solicitadas pela Diretoria do Fórum de Amaturá.

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:

- 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:

- 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

Dimas Crescencio Verissimo Santos

Diretor de Manutenção

SEINF - TJAM

Rommel Pinheiro Akel

Secretário de Infraestrutura

SEINF - TJAM

André de Carvalho Lima

Analista Judiciário - Especialidade Engenharia Civil

SEINF - TJAM



Documento assinado eletronicamente por **André de Carvalho Lima, Servidor**, em 17/06/2026, às 09:04, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ROMMEL PINHEIRO AKEL, Secretário(a)**, em 17/06/2026, às 11:31, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Dimas Crescencio Verissimo Santos, Diretor(a)**, em 17/06/2026, às 11:53, 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 informando o código verificador **3169668** e o código CRC **82B63800**.