



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

1. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1 Disponibilização instalações físicas apropriadas e integradas para proporcionar à divisão de patrimônio do Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas, um local adequado para depósito, marcenaria e administrativo. Atualmente a Divisão de Patrimônio e Material (DVPM) ocupa diversos setores para armazenamento e fabricação de mobiliário no Fórum Henoch Reis (subsolo, térreo, 1º pavimento, 3º pavimento) e em outras unidades da capital;

1.2 Entende ainda que essas instalações fortalecem o controle de estoque, materiais e execução de serviços, proporcionando a qualidade nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e melhor gestão.

1.3 O Tribunal de Justiça não possui outro imóvel próprio que atenda às necessidades requeridas.

1.4 A contratação deverá obedecer, no que couber, ao disposto na legislação a seguir:

1.4.1 Lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993 e suas alterações que regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal que institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;

1.4.2 Lei nº 8.245/91 que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

1.4.3 Resolução 25/2019 TJAM que regulamenta o procedimento para aquisições e contratações no âmbito do Tribunal de Justiça do Amazonas;

2. ALINHAMENTO E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

2.1 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;

2.2 A contratação pretendida não está prevista no Plano Anual de Compras de 2023 e com previsão no PAC 2024.

3. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 Verifica-se que possui natureza continuada, podendo ser prorrogável para além da vigência comum de doze meses prevista na Lei nº 8.666/93.

3.2 Considerando o tipo de serviço requerido, há diversas empresas locais capazes de ofertá-lo, dessa forma caracterizando a ampla disponibilidade de empresas locais e nacionais habilitadas a ofertar a solução requerida.

4. DA ESTIMATIVA DE QUANTIDADE E PREÇOS

4.1 Considerando que a divisão de patrimônio ocupa as seguintes áreas aproximadas no Fórum Henoch Reis:

- Subsolo (marcenaria): 129,33 m²

- 1º pavimento Henoch: 230,40 m²

- 3º pavimento (Setor 04): 549,57 m²

- 3º pavimento (Setor 06): 555,88 m²

Total: 1.465,18 m²

4.2 Tendo em vista a área ocupada pelo setor e a possibilidade de ampliação para melhor acondicionamento dos materiais, faz-se necessário que seja disponibilizado com características de um prédio comercial, pé-direito alto, com acesso para caminhões leves e veículos de carga, usualmente utilizados pela divisão de patrimônio.

4.3 Realizou-se prévia pesquisa de mercado para verificar a existência de imóveis que poderiam atender a demanda e verificar o preço médio, observando as regiões próximas ao Fórum Henoch Reis, a saber: Adrianópolis, Aleixo, Cachoeirinha e Nossa Senhora das Graças.

4.4 Foi realizado uma busca nos imóveis nessas regiões visando obter o custo por metro quadrado (R\$/m²), conforme Quadro 1.

Quadro 1: Valor de mercado por metro quadrado

Imóvel	Endereço	Fonte	Área (m ²)	Valor (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Imagem
Imóvel A	Avenida André Araújo, Adrianópolis	Galpão Manaus, CRECI:504 Contato: (92) 98170-9253	1.800,00	32.000,00	17,78	
Imóvel B	Avenida Efhigenio Sales, Adrianópolis	Jonathas de Lima Rodrigues Contato: (92) 98113-5080	800,00	14.000,00	17,50	
Imóvel C	Avenida Maués, Cachoeirinha	Jander Bezerra Contato: (92) 98166-8118	800,00	17.000,00	21,25	

Imóvel D	Avenida Itacoatiara, Cachoeirinha	Prosperitá Contato: (92) 99219-4048	1.500,00	18.000,00	12,00	
Imóvel E	Avenida Tefê, Cachoeirinha	Ozenildo Aragão Creci 4996 Contato: (92) 99282-8157	1.300,00	20.000,00	15,38	

4.5 Diante do valor médio de mercado encontrado no Quadro 1, verifica-se que o preço do metro quadrado para locação de imóvel na região deste estudo, encontra-se no intervalo entre **R\$ 13,38 e R\$ 20,18**

Imóvel	Valor Unitário (R\$/m ²)	Média (R\$/m ²)	Desvio Padrão	Limite Inferior (R\$/m ²)	Limite Superior (R\$/m ²)
Imóvel A	15,56	16,78	3,40	13,38	20,18
Imóvel B	17,50				
Imóvel C	21,25				
Imóvel D	12,00				
Imóvel E	21,54				

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1 Diante da necessidade, verificam-se três soluções que podem ser aplicadas à demanda:

5.1.1 Solução 01 - Contratação para construção de 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.

5.1.2 Solução 02 - Contratação para locação de imóvel.

Análise: Solução que pode ser rapidamente atendida diante da disponibilidade de imóveis; custo inicial reduzido em comparação à construção; necessidade de adequação do imóvel a ser locado para atendimento das necessidades do TJAM.

5.1.3 Solução 03 - Realocação da DVPM em outras unidades administrativas próprias do TJAM

Análise: Solução apresentaria a necessidade de adequação do espaço; não acarretaria custo elevado para construção ou locação; as edificações do TJAM possuem capacidade de ampliação limitada para atendimento da demanda; os setores que se

destinam ao depósito de materiais da DVPM fazem parte do plano de melhoria de outros setores administrativos para ampliação do atendimento ao jurisdicionado.

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 contratação da Solução 02, descrita no Item 5 deste ETP, produza os resultados pretendidos pela Administração, faz-se necessária o imóvel disponha dos seguintes elementos:

6.2.1 Área entre 1.800,00 m² e 2.500,00 m²;

6.2.2 Imóvel situado em boa localização na cidade de Manaus com fácil interligação entre as unidades do tribunal;

6.2.3 Possibilitar adequada acessibilidade, atendendo às disposições previstas na NBR 9050 e Lei nº 10.098, de 2000;

6.2.4 Capacidade de agrupar setores e possibilitar o acesso de veículos da divisão de patrimônio;

6.2.5 Instalações hidrossanitárias, de combate à incêndio e elétricas de acordo com o previsto na legislação;

6.2.6 Instalações com ausência de pontos de infiltração, mofos, manchas e rachaduras.

6.3 Considerando os atributos necessários do imóvel para cumprir os requisitos pretendidos da Solução 2, realizou-se uma vistoria em imóveis - Sei nº 1023809

6.4 Diante da vistoria realizada, o imóvel localizado na Avenida Tefé, nº 533A, Manaus-AM atende aos atributos deste estudo e apresenta as seguintes características:

6.3.1 Acesso principal pela Avenida Tefé, com 5 vagas de estacionamento;

6.3.2 Possui doca com acesso lateral pela Avenida Borba;

6.3.3 Possui acesso lateral para o depósito pela Avenida Borba;

6.3.4 Possui pé-direito alto, com 6,75m na área de depósito;

6.3.5 Possui mezanino com capacidade de funcionamento de setores administrativos;

6.3.6 Próximo as unidades do TJAM, ficando a 2,5 km do Fórum Henoch Reis e a 4,2 km do Edifício Arnaldo Peres e com fácil acesso.

6.3.7 Área total de 2.388,58 m²;

7. DO PARCELAMENTO DO OBJETO

7.1 Não se aplica;

8. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

8.1 A contratação trará melhorias nas rotinas administrativas de funcionamento do setor e aprimoramento no controle de estoque, perda de materiais e gestão de ativos.

9. DAS PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO ÓRGÃO

9.1 Conforme a contratação da Solução 02, a depender da necessidade da administração será necessário adequações quanto aos serviços layout interno;

9.2 Alteração de titularidade junto à concessionária de energia elétrica.

10. DA VIABILIDADE DAS CONTRATAÇÕES

10.1 Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação da Solução 02 - Locação de imóvel de uso comercial, localizado na Avenida Tefé, nº 533A, Manaus-AM, descrita no item 6, mostra-se possível tecnicamente e fundamentadamente necessária, conforme SEI nº 1023809

10.2 Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

Manaus, data registrada no sistema

Rommel Pinheiro Akel

Secretário/SEINF - TJAM

Evelyn Guerra Xavier da Silva

Diretora de Obras e Projetos/SEINF - TJAM



Documento assinado eletronicamente por **ROMMEL PINHEIRO AKEL**, **Secretário(a)**, em 11/05/2023, às 12:06, 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 **1020213** e o código CRC **661702CF**.
