



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 Boca do Acre - AM.

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

1.1. A contratação pretendida está prevista no Plano de Contratação Anual 2025, número de referência: SEINF-2025-203.

1.2. A demanda está alinhada com a Resolução nº 325, de 29 de junho de 2020, do Conselho Nacional de Justiça, e com a 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. O projeto está inserido especificamente no Macrodesafio 7 – Aperfeiçoamento da gestão administrativa e da governança judiciária e no Projeto 88, visando o aprimoramento da infraestrutura institucional, que disponibiliza instalações físicas adequadas para o bom desempenho das unidades do tribunal, assegurando segurança e saúde no trabalho para magistrados, servidores e jurisdicionados.

### 2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. O Fórum de Justiça da Comarca de Boca do Acre apresenta condições inadequadas para funcionamento, conforme apontado no processo SEI nº 2024/000034714-00, o que compromete a habitabilidade e a segurança dos usuários.

2.2. O imóvel atual, sob contrato CT 002/2018-FUNJEAM, não pode ser prorrogado conforme a nova legislação vigente, o que torna urgente a formalização de um novo contrato de locação.

2.3. Instalações judiciais inadequadas resultam em congestionamentos, atrasos e ineficiências no sistema, prejudicando a prestação de serviços e o atendimento à população.

2.4. Um espaço adequado para advogados, promotores, magistrados e servidores é fundamental para a eficiência do sistema judiciário e para assegurar que todos possam desempenhar suas funções com qualidade.

2.5. As normas e regulamentações do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) obrigam que as instalações judiciais atendam a requisitos de acessibilidade, segurança e funcionalidade. O não cumprimento dessas normas pode acarretar sanções.

2.6. Diante do exposto, um novo espaço para abrigar o Fórum de Justiça da Comarca de Boca do Acre é imperativo, visando proporcionar instalações físicas adequadas, ampliando o atendimento e garantindo um ambiente mais confortável e estruturado para os jurisdicionados.

2.7. As novas instalações deverão obedecer à legislação vigente, incluindo: 2.7.1. Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021; 2.7.2. Resolução n.º 64/2023, publicada em 5 de dezembro de 2023, do TJAM.

### 3. UNIDADE DEMANDANTE

3.1. Juiz Titular do Fórum de Boca do Acre.

### 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O imóvel pretendido deve atender aos conceitos estabelecidos pela Lei 14.133/21.

4.2. Os serviços em questão são caracterizados como continuados, sendo essencial a manutenção do contrato para o exercício das atividades da Administração contratante.

4.3. Não será exigida a transferência de conhecimento, técnicas ou tecnologias durante a transição do contrato.

---

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

5.1. A escolha entre a execução direta ou indireta dos serviços deve considerar as particularidades de cada modalidade. Na execução direta, a Administração Pública utiliza seus próprios meios, enquanto na execução indireta são contratados terceiros.

5.2. Dada a escassez de imóveis disponíveis, principalmente em áreas em desenvolvimento, a escolha por locação se torna a mais viável.

### 5.3. Solução 01: Construção de nova edificação.

- Análise: Alto custo inicial, prazos prolongados para elaboração de projetos e cronogramas, e as dificuldades de acesso a materiais e mão de obra qualificada.

### 5.4. Solução 02: Locação de imóvel.

- Análise: Esta é uma solução que pode ser rápida de implementar, com custo inicial reduzido em comparação à construção. No entanto, o imóvel locado necessitará de adequações para atender às exigências do TJAM.

5.5. Diante das características e da urgência da demanda, a **Solução 02: Locação de um imóvel** se apresenta como a melhor opção para atender as necessidades do Fórum de Justiça da Comarca de Boca do Acre.

---

## 6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

6.1. A Solução 02 apresenta viabilidade para atendimento à demanda no curto e médio prazo, facilitando a continuidade das atividades do Fórum.

6.2. Para que a locação produza os resultados desejados pela Administração, o imóvel deverá dispor das seguintes condições mínimas:

- 6.2.1. Quatro salas: gabinete, sala de audiência, sala de depoimento sem dano, e secretaria/CPD;
- 6.2.2. Uma sala para recepção;
- 6.2.3. Uma copa e dois banheiros;
- 6.2.4. Imóvel situado em localização que garanta fácil acesso para servidores, magistrados e usuários do Fórum;
- 6.2.5. Instalações hidrossanitárias e elétricas em conformidade com a legislação;

6.3. A visita técnica ao imóvel em consideração foi realizada na presença de um servidor Analista Judiciário de Engenharia, com a participação dos servidores do Fórum, onde foi garantindo que as especificações atendam às exigências.

---

## 7. DA NECESSIDADE DE FORMALIZAÇÃO DE CONTRATO

7.1. Para a solução escolhida, será necessária a formalização de um contrato administrativo, cuja fiscalização será de responsabilidade da administração do Fórum de Boca do Acre.

---

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

8.1. A análise da situação atual do Fórum de Boca do Acre e a urgência na solução indicam que a **Solução 02** é a mais adequada para atender à demanda.

8.2. A contratação será feita de forma direta, por inexigibilidade, tendo em vista que a locação do imóvel possui características específicas em sua estrutura e localização que justificam sua escolha, conforme o Inciso V, Art. 74 da Lei 14.133/2021. O prazo inicial da locação será de 12 (doze) meses, após a execução de todos os serviços necessários para adequação do espaço.

---

## 9. ESTIMATIVA DE PREÇOS OU PREÇOS REFERENCIAIS

9.1. Considerando as particularidades do município e a alta demanda por imóveis, foi realizado levantamento que indicou que o valor de locação do único imóvel disponível, que atende às especificações necessárias, é atualmente no montante de R\$ 4.853,88 (quatro mil oitocentos e cinquenta e três reais e oitenta e oito centavos), conforme contrato CT 002/2018-FUNJEAM.

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

10.1. Não se aplica, uma vez que a locação é um objeto único e não passível de parcelamento.

**11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES**

11.1. Não há necessidade de realizar contratações correlatas ou interdependentes para a solução proposta, pois a locação atenderá isoladamente as necessidades do Fórum.

**12. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

12.1. Proporcionar um ambiente de trabalho adequado para juízes, promotores, advogados, servidores e demais profissionais do direito, otimizando a eficiência e a produtividade do sistema judiciário.

12.2. Facilitar a incorporação de tecnologias modernas e sistemas informatizados, promovendo a eficiência nos processos judiciais e garantindo acesso à informação.

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

12.4. Contribuir para a segurança física dos usuários e dos profissionais da justiça, garantindo a integridade dos documentos e processos judiciais.

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

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

13.1. Não serão necessárias.

**14. IMPACTOS AMBIENTAIS**

14.1. Não haverá.

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

15.1. Os serviços de manutenção e assistência técnica do imóvel deverão ser prestados pelo locador/proprietário, exceto para aqueles relacionados à Tecnologia da Informação (rede de dados de intranet/internet), que devem ser realizados por técnicos designados ou disponibilizados em unidades de prestação de serviços próximas, conforme o § 4º do artigo 40 da Lei Federal nº 14.133/2021.

**16. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

16.1. Os estudos preliminares demonstram que a locação de um imóvel é a solução mais viável, podendo ser atendida rapidamente, considerando as condições atuais do Fórum e o custo inicial reduzido em comparação à construção de um novo espaço.

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

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

FASE DE ANÁLISE			
<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	

<b>FASE DE ANÁLISE</b>	
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</b> - Não atendimento dos requisitos e parâmetros mínimos de performance estabelecidos ETP			
<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	
<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			

<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>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 - Benfeitorias úteis e benfeitorias necessárias na edificação</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 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.

**Rommel Pinheiro Akel**

Secretário/SEINF - TJAM

**Paulo Venícios Dourado dos Santos**

Analista Judiciário - SEINF/TJAM



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Venícios Dourado dos Santos, Servidor**, em 22/01/2025, às 11:48, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ROMMEL PINHEIRO AKEL, Secretário(a)**, em 22/01/2025, às 11:50, 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 **1995135** e o código CRC **F370947E**.