



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	
Risco 01 - Falha na caracterização do objeto			
Probabilidade:	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
Impacto	<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
Dano			
Não atendimento das necessidades da contratação.			
Descontinuidade dos Serviços			
Rescisão contratual			
Ação Preventiva		Responsável	
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	
Ação de Contingência		Responsável	
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	
Risco 02 - Não atendimento dos requisitos e parâmetros mínimos de performance estabelecidos ETP			
Probabilidade:	<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
Impacto	<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
Dano			
Inadequação na prestação dos serviços			
Ação Preventiva		Responsável	
1. Cláusula contratual prevendo a aplicação de penalidades e de rescisão unilateral do contrato.		SECO/SEINF	
Ação de Contingência		Responsável	
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	
Risco 03 - Atraso na entrega das benfeitorias necessárias na edificação			

<input type="checkbox"/> Planejamento - ETP		<input type="checkbox"/> Seleção de Fornecedor	
<input type="checkbox"/> Planejamento - PB		<input checked="" type="checkbox"/> Gestão e Fiscalização Contratual	
Probabilidade:	<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
Impacto	<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
Dano			
Atraso no início das atividades do fórum no local contratado			
Ação Preventiva		Responsável	
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	
Ação de Contingência		Responsável	
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	
Risco 03 - Erros e defeitos na execução da obra ensejando reconstrução total ou parcial.			
Probabilidade:	<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
Impacto	<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
Dano			
Atraso do cronograma de execução			
Ação Preventiva		Responsável	
1. Cláusula contratual prevendo a aplicação de penalidades e de rescisão unilateral do contrato.		SEINF	
2. Exigência de garantias contratuais.		SEINF/SECOP	
Ação de Contingência		Responsável	
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	
Risco 04 - Benfeitorias úteis e benfeitorias necessárias na edificação			
Probabilidade:	<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
Impacto	<input type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Alta
Dano			
Edificação com problemas que afetam o desempenho			
Ação Preventiva		Responsável	
1. Alocar risco para a contratada.		SEAC	
Ação de Contingência		Responsável	
1. Estabelecer cláusulas no contrato.		SEAC	

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

Rommel Pinheiro Akel

Secretário/SEINF - TJAM

Paulo Venícius Dourado dos Santos

Analista Judiciário - SEINF/TJAM



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Venícius 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 informando o código verificador **1995135** e o código CRC **F370947E**.