

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Síntese do Tipo de Demanda: Locação de imóveis tipo galpão

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Número do processo: 8519664-39.2024.8.06.0000

Área da Demanda: Secretaria de Administração e Infraestrutura

O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta no DOD/DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a decisão de atendimento.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

- 1.1.** Diante da política de planejamento, compra e armazenamento de insumos adotada pelo Tribunal de Justiça do Estado do Ceará - TJCE, faz-se necessário local adequado para armazenamento desses insumos, necessidade relacionada ao DOD/DFD que provocou estes estudos preliminares, a fim de evitar deterioração dos bens adquiridos.
- 1.2.** Neste sentido, primeiramente foram avaliadas as efetivas necessidades que justificam o fornecimento pretendido, conforme indicado no DOD/DFD a demanda de Locação de imóveis tipo galpão para depósito de bens móveis integrantes do patrimônio, almoxarifado e Arquivo do Poder Judiciário do Estado do Ceará, localizado no Parque Empresarial BR 116.
- 1.3.** Resta evidenciada a necessidade de Locação de imóveis tipo galpão.

1.4. Importante, para definir a solução para a necessidade efetiva que sustenta a demanda, essencialmente caracterizada como Locação de imóveis tipo galpão, que sejam aprofundados os seguintes aspectos:

- 1.4.1.** Localização do imóvel: imóvel localizado na BR 116, de fácil acesso para entrega e distribuição de bens na capital e interior;
- 1.4.2.** Segurança do imóvel: imóvel conta com acesso controlado e vigilância 24hs, além de estar inserido em condomínio empresarial, minimizando risco de furtos, roubos e/ou invasões;
- 1.4.3.** Logística integrada: condomínio conta com outros galpões locados pelo TJCE, possibilitando racionalização de recursos, uma vez que não haverá a necessidade de acréscimo da mão de obra utilizada para movimentação dos bens.

1.5. Havendo o atendimento desta demanda, o TJCE contará com espaço mais adequado para depósito de bens móveis integrantes do patrimônio, almoxarifado e Arquivo do Poder Judiciário do Estado do Ceará. Enfatizando que, caso contrário, ocorreria o risco de deterioração de bens adquiridos, e até mesmo, limitação de compra de insumos, que poderia afetar até mesmo a qualidade e disponibilidade da atividade fim.

2. ANÁLISE DE SOLUÇÕES ANTERIORES

2.1. Esta demanda não é inédita e já foi atendida por meio de por meio dos processos nº 8520430-63.2022.8.06.0000, 8518300-37.2021.8.06.0000, 8522972-88.2021.8.06.0000, 8500598-15.2020.8.06.0000.

2.2. Nesse sentido, atualmente, o TJCE possui 9 galpões locados no Parque Empresarial BR 116, a saber:

- 2.2.1.** CT 05/2020 (P.A. nº 8500598-15.2020.8.06.0000), galpões 09/10 (com área em torno de 1800 m²);



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ**

- 2.2.2. CT 49/2021 (P.A. nº 8518300-37.2021.8.06.0000), galpões 01/02 (com área em torno de 1800 m²) e 20/21 (com área em torno de 1800 m²);
- 2.2.3. CT 05/2022 (P.A. nº 8522972-88.2021.8.06.0000), galpões 14 (com área em torno de 990 m²) e 15 (com área em torno de 990 m²);
- 2.2.4. CT 52/2022 (P.A. nº 8520430-63.2022.8.06.0000), galpão 11 (com área em torno de 990 m²).
- 2.3.** Nesses espaços, o TJCE possui armazenados aproximadamente 20.542 (vinte mil, quinhentos e quarenta e dois) bens.
- 2.4.** Em relação ao CT 05/2020 (P.A. nº 8500598-15.2020.8.06.0000), galpões 09/10, o mesmo foi pactuado um prazo inicial de locação por 36 meses, sendo prorrogado por mais 24 meses, através do Terceiro Termo Aditivo (P.A. nº 8520717-26.2022.8.06.0000).
- 2.5.** A Consultoria Jurídica do TJCE foi questionada sobre a possibilidade de nova prorrogação do referido contrato (P.A. nº 8515156-50.2024.8.06.0000). Contudo, a CONJUR entendeu pela impossibilidade de prorrogação, sendo necessário a instrução de novo processo de contratação.
- 2.6.** Desse modo, há necessidade de espaço adequado para o armazenamento desses bens. Como o TJCE não dispõe de espaços próprios para esse armazenamento (e também não foi encontrado outro imóvel público com as características necessárias para esse armazenamento) não resta outra alternativa que não seja a locação de um espaço adequado a essa finalizada.

2.7. A análise da contratação havida fez com que a Equipe de Planejamento formasse convicção de que não há inconsistências relevantes e merece implementação do mesmo tipo de solução outrora implementada.

3. FORMAS DE ATENDIMENTO DA NECESSIDADE

3.1. Diante das particularidades da necessidade identificada, além de informações técnicas obtidas, foram consideradas, para a solução da necessidade identificada, os seguintes meios:

3.1.1. Utilizar algum espaço próprio do TJCE para armazenamento destes bens.

Contudo, o TJCE não dispõe de espaços próprios para esse armazenamento;

3.1.2. Utilizar outro imóvel público na Comarca de Fortaleza para armazenamento destes bens. Contudo, não foi encontrado outro imóvel público com as características necessárias para esse armazenamento;

3.1.3. Construir um imóvel próprio do TJCE para armazenamento destes bens.

Contudo, essa construção não está inclusa no Plano de Obras.

3.2. Ao final da análise, identificou-se que a melhor alternativa para suprimento da necessidade estudada é locação de imóveis tipo galpão com área mínima de 1750m², contendo vigilância eletrônica e portaria 24h, com seguro contra incêndio, sistema de prevenção e combate ao fogo, para de sediar depósito de bens móveis integrantes do patrimônio, almoxarifado e Arquivo do Poder Judiciário do Estado do Ceará, localizado no Parque Empresarial BR 116.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1. Desta forma, o fornecimento identificado para suprir a necessidade objeto deste estudo se relaciona diretamente com a atividade fim do TJCE, pois diz respeito a depósito de bens móveis integrantes do patrimônio, almoxarifado e Arquivo

do Poder Judiciário do Estado do Ceará, que é essencial para a prestação dos serviços atribuídos ao TJCE.

5. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

5.1. A contratação ora pretendida está em consonância com os objetivos estratégicos deste TJCE (conforme Planejamento Estratégico 2030), visto que busca prover estrutura física segura e acessível para a guarda de bens patrimoniais, o que é imprescindível para o funcionamento do TJCE no desempenho de suas atividades institucionais.

5.2. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2025, especificamente no Código da Contratação TJCESEADI_2025_0046.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. Locação de imóvel tipo galpão com área mínima de 1750m², contendo vigilância eletrônica e portaria 24h, com seguro contra incêndio, sistema de prevenção e combate ao fogo, para de sediar depósito de bens móveis integrantes do patrimônio, almoxarifado e Arquivo do Poder Judiciário do Estado do Ceará, localizado no Parque Empresarial BR 116.

6.2. Comprovar, como condição prévia à assinatura do contrato e para a manutenção contratual, o atendimento das seguintes condições:

6.2.1. Não possuir inscrição no cadastro de empregadores flagrados explorando trabalhadores em condições análogas às de escravo, instituído pela Portaria Interministerial MTPS/MMIRDH Nº 4 DE 11/05/2016;

6.2.2. Não ter sido condenada, a FORNECEDORA ou seus dirigentes, por infringir as leis de combate à discriminação de raça ou de gênero, ao trabalho infantil e ao trabalho escravo, em afronta a previsão aos artigos 1º e 170 da Constituição Federal de 1988; do artigo 149 do Código Penal

Brasileiro; do Decreto nº 5.017, de 12 de março de 2004 (promulga o Protocolo de Palermo) e das Convenções da OIT nos 29 e 105;

7. ESTIMATIVAS DE QUANTIDADE

7.1. Na observância do volume da necessidade e seu detalhamento, foram considerados que:

7.1.1. Atualmente, o TJCE possui 9 galpões locados no Parque Empresarial BR 116, a saber:

7.1.1.1. CT 05/2020 (P.A. nº 8500598-15.2020.8.06.0000), galpões 09/10 (com área em torno de 1800 m²);

7.1.1.2. CT 49/2021 (P.A. nº 8518300-37.2021.8.06.0000), galpões 01/02 (com área em torno de 1800 m²) e 20/21 (com área em torno de 1800 m²);

7.1.1.3. CT 05/2022 (P.A. nº 8522972-88.2021.8.06.0000), galpões 14 (com área em torno de 990 m²) e 15 (com área em torno de 990 m²);

7.1.1.4. CT 52/2022 (P.A. nº 8520430-63.2022.8.06.0000), galpão 11 (com área em torno de 990 m²).

7.1.2. Nesses espaços, o TJCE possui armazenados aproximadamente 20.542 (vinte mil, quinhentos e quarenta e dois) bens;

7.1.3. Em relação ao CT 05/2020 (P.A. nº 8500598-15.2020.8.06.0000), galpões 09/10, foi pactuado um prazo inicial de locação por 36 meses, sendo prorrogado por mais 24 meses, por meio do Terceiro Termo Aditivo (P.A. nº 8520717-26.2022.8.06.0000);

7.1.4. A Consultoria Jurídica do TJCE foi questionada sobre a possibilidade de nova prorrogação do referido contrato (P.A. nº 8515156-50.2024.8.06.0000). Contudo, a CONJUR entendeu pela impossibilidade de prorrogação, sendo necessário a instrução de novo processo de contratação;

7.1.5. Há necessidade de espaço adequado para o armazenamento desses bens. Como o TJCE não dispõe de espaços próprios para esse armazenamento (e

também não foi encontrado outro imóvel público com as características necessárias para esse armazenamento) não resta alternativa que não seja a locação de um espaço adequado a essa finalizada.

7.2. Diante dos levantamentos realizados, foi possível identificar a necessidade de locação de imóvel tipo galpão com área mínima de 1750m², contendo vigilância eletrônica e portaria 24h, com seguro contra incêndio, sistema de prevenção e combate ao fogo, para de sediar depósito de bens móveis integrantes do patrimônio, almoxarifado e Arquivo do Poder Judiciário do Estado do Ceará, localizado no Parque Empresarial BR 116, em substituição ao imóvel objeto do CT 05/2020 (cuja vigência está próxima do fim).

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO

8.1. A opção por imóvel localizado no Parque Empresarial BR 116 se deu devido a questões logísticas, uma vez que os demais galpões locados pelo TJCE estão localizados no Parque Empresarial BR 116, bem como, pela necessidade de racionalização de recursos, uma vez que não haverá a necessidade de acréscimo da mão de obra utilizada para movimentação dos bens.

9. ESTIMATIVA DE VALOR

9.1. A estimativa de valor para essa contratação foi obtida a partir da Laudo de Avaliação de Imóvel (P.A. nº 8514146-68.2024.8.06.0000), cujo valor justo de locação foi definido como R\$ 31,31/m².

9.2. Considerando uma área de 1750m² a ser locada, a estimativa de contratação será de R\$ 54792,50.

10. SOLUÇÃO ESCOLHIDA

10.1. Após as análises das particularidades da necessidade e das possibilidades de atendimento, identificou-se como a melhor opção para solução da

necessidade a locação de imóvel tipo galpão com área mínima de 1750m², contendo vigilância eletrônica e portaria 24h, com seguro contra incêndio, sistema de prevenção e combate ao fogo, para sediar depósito de bens móveis integrantes do patrimônio, almoxarifado e Arquivo do Poder Judiciário do Estado do Ceará, localizado no Parque Empresarial BR 116.

11. JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO

11.1. Considerando as especificidades do objeto a ser contratado (locação de imóvel), o critério de parcelamento não se aplica ao caso concreto.

12. DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS PRETENDIDOS

12.1. A solução indicada permitirá o suprimento das necessidades, de modo que garanta o armazenamento adequado de bens patrimoniais do TJCE.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELO TJCE

13.1. Para a execução e viabilidade da solução, não será necessária a adequação dos ambientes de trabalho do órgão.

13.2. Quanto à fiscalização e gestão, a solução escolhida não exige qualificação específica para sua promoção.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

14.1. O TJCE possui 9 galpões locados no Parque Empresarial BR 116, a saber:

14.1.1. CT 05/2020 (P.A. nº 8500598-15.2020.8.06.0000), galpões 09/10 (com área em torno de 1800 m²);

14.1.2. CT 49/2021 (P.A. nº 8518300-37.2021.8.06.0000), galpões 01/02 (com área em torno de 1800 m²) e 20/21 (com área em torno de 1800 m²);

14.1.3. CT 05/2022 (P.A. nº 8522972-88.2021.8.06.0000), galpões 14 (com área em torno de 990 m²) e 15 (com área em torno de 990 m²);

14.1.4. CT 52/2022 (P.A. nº 8520430-63.2022.8.06.0000), galpão 11 (com área em torno de 990 m²).

15. DESCRIÇÕES DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

15.1. Considerando as especificidades do objeto a ser contratado (locação de imóvel), esse critério não se aplica ao caso concreto.

16. CLASSIFICAÇÃO DOS ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

16.1. Não há necessidade de classificar estes Estudos Preliminares como sigilosos, nos termos da Lei nº 12. 527, de 2011 (Lei de Acesso à Informação).

17. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL AO OBJETO

17.1. O tipo de solução identificada como mais acertada para atendimento da necessidade atrai a disciplina específica das seguintes normas, que merecem atenção na implementação da solução, que observará os termos da Lei nº 8.245/91 e supletivamente da Lei nº 14.133/21, e das demais normas pertinentes.

18. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

18.1. Com base nas informações levantadas ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, foi identificada solução viável de prosseguir e ser concretizada para atendimento da necessidade, na medida em que:

18.1.1. A necessidade apontada é clara e adequadamente justificada;

18.1.2. O atendimento está alinhado com os objetivos estratégicos do órgão e com os programas/atividades inerentes ao TJCE;



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ**

- 18.1.3. As quantidades estão coerentes com os requisitos quantitativos e qualitativos que precisam ser atendidos para resolução da necessidade identificada;
- 18.1.4. A análise de opções demonstra haver forma de atender ao suprimento demandado.
- 18.2.** Os resultados pretendidos com solução escolhida atendem aos requisitos apresentados e agregam ganhos de eficiência administrativa;
- 18.3.** Foi realizada estimativa de preço de mercado, a fim de que se permita avaliar, aprovar e programar o provimento dos recursos necessários ao longo de todo o período de implantação da solução e os valores estimados mostram-se razoáveis e coerentes ao que a solução abrange;
- 18.4.** Diante do exposto, indica-se como viável e recomendado promover-se a locação de imóvel tipo galpão com área mínima de 1750m², contendo vigilância eletrônica e portaria 24h, com seguro contra incêndio, sistema de prevenção e combate ao fogo, para de sediar depósito de bens móveis integrantes do patrimônio, almoxarifado e Arquivo do Poder Judiciário do Estado do Ceará, localizado no Parque Empresarial BR 116, em substituição ao imóvel objeto do CT 05/2020 (cuja vigência está próxima do fim).

Fortaleza, 21 de novembro de 2024

Equipe de Planejamento:

Patricia Virginia Davis Abreu Silva
Gerente de Suprimentos e Logística



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ**

Afonso Henrique Lacerda Brito de Oliveira

Analista Judiciário

Danilo Matheus Da Silva

Técnico Judiciário