

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Número do processo: 8519378-85.2025.8.06.0000

Área da Demanda: Diretoria de Infraestrutura

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta no Documento de Formalização da Demanda (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 institucional de planejamento, alinhada ao Planejamento Estratégico do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará 2021–2030 e às diretrizes da Resolução nº 652, de 29 de setembro de 2025, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que estabelece parâmetros para o planejamento, a execução e o monitoramento de obras no âmbito do Poder Judiciário, impõe-se a avaliação técnica da necessidade de intervenção na estrutura física do Fórum da Comarca de Ipu.
- 1.2. A presente análise decorre do DFD que originou este ETP, no qual se evidenciam limitações de ordem estrutural, funcional e de conservação predial, com impactos sobre a segurança das instalações, a ambiência de trabalho, a preservação do patrimônio público e a continuidade da adequada prestação jurisdicional.
- 1.3. A partir da avaliação inicial das condições da edificação, identificaram-se os seguintes aspectos relevantes:
 - 1.3.1. Limitações de ordem estrutural e de conservação predial, decorrentes do desgaste construtivo e do comprometimento de elementos da edificação, com reflexos na segurança e na preservação do patrimônio público;
 - 1.3.2. Inadequações funcionais que impactam a ambiência de trabalho, o conforto dos usuários e a regularidade das atividades jurisdicionais e administrativas desenvolvidas na unidade;
 - 1.3.3. Riscos operacionais associados à manutenção das atividades no atual contexto físico do imóvel, com potencial comprometimento da continuidade e da eficiência da prestação jurisdicional; e
 - 1.3.4. Necessidade de análise técnica dos sistemas prediais essenciais, com vistas à eventual recuperação, adequação ou recomposição de componentes construtivos e instalações, em conformidade com as normas técnicas vigentes e com os padrões institucionais aplicáveis às edificações públicas.
- 1.4. Os elementos identificados evidenciam que o cenário atual não assegura, de forma plena, condições ideais de segurança, funcionalidade, conforto ambiental e desempenho institucional, podendo impactar a qualidade do atendimento ao jurisdicionado e as condições de trabalho de magistrados, servidores e colaboradores.

- 1.5. Resta demonstrada, portanto, a necessidade de intervenção de engenharia destinada à requalificação da edificação, com vistas à correção de inconformidades construtivas, à modernização dos sistemas prediais e à adequação dos espaços existentes às exigências operacionais do Poder Judiciário.
- 1.6. O atendimento dessa necessidade exige planejamento técnico estruturado, observância das normas técnicas aplicáveis às edificações públicas e análise criteriosa das condições estruturais, arquitetônicas e funcionais do imóvel, a fim de assegurar compatibilidade com parâmetros de segurança, acessibilidade universal, desempenho predial e sustentabilidade.
- 1.7. Para definição precisa da necessidade, caracterizada como intervenção de engenharia voltada à reforma predial, com possível execução em ambiente parcialmente ocupado, deverão ser aprofundados os seguintes aspectos:
 - 1.7.1. Avaliação da possibilidade de execução dos serviços com manutenção parcial das atividades jurisdicionais, incluindo definição de fases executivas, isolamento de áreas, sinalização adequada e adoção de medidas de segurança para usuários e trabalhadores;
 - 1.7.2. Análise da necessidade de ajustes nos horários de execução em razão de ruídos, geração de poeira e demais interferências operacionais, bem como estudo técnico quanto à viabilidade estrutural e funcional das intervenções necessárias à recuperação e adequação da edificação;
 - 1.7.3. Periodicidade da necessidade: trata-se de demanda não contínua, vinculada à execução de obra de reforma predial, encerrando-se com a entrega da edificação em condições adequadas de segurança, funcionalidade e uso regular;
 - 1.7.4. Unidade de medida de realização: por se tratar de obra de engenharia, as unidades de medição e pagamento serão definidas após a elaboração dos projetos técnicos e do orçamento estimado, observando-se os critérios usuais aplicáveis a obras públicas;
 - 1.7.5. Volume ou quantitativos: os quantitativos detalhados serão definidos na fase de projeto, com base em levantamentos técnicos, diagnósticos construtivos e nas soluções arquitetônicas e complementares adotadas;
 - 1.7.6. Usuários finais: magistrados, servidores, colaboradores terceirizados e a população atendida pela Comarca de Ipu, estimada em 43.084 habitantes (IBGE/2025), conforme indicado no DFD.
- 1.8. O atendimento da necessidade identificada permitirá mitigar riscos associados à deterioração progressiva da edificação, reduzindo vulnerabilidades estruturais e operacionais. Ademais, contribuirá para restabelecer padrões adequados de segurança, acessibilidade e desempenho predial. A intervenção possibilitará ambiente funcionalmente compatível com as demandas institucionais contemporâneas. Com isso, assegura-se maior estabilidade e eficiência na prestação jurisdicional.

2. ANÁLISE DE SOLUÇÕES ANTERIORES

2.1. Esse tipo de demanda não é inédito, tendo sido atendido anteriormente por meio da contratação de empresas para a execução de obras de construção e reforma de outras edificações do TJCE, tendo como exemplo:

2.1.1. Obras de construção

- a) Construção do Novo Fórum de Itapajé;
- b) Construção do Novo Fórum de Russas;
- c) Construção do Novo Fórum de Santa Quitéria;
- d) Construção do Novo Fórum de Várzea Alegre;
- e) Construção do Novo Fórum de Quixeramobim;
- f) Construção do Novo Fórum de Uruburetama;
- g) Construção do Novo Fórum de Senador Pompeu; e
- h) Construção do Novo Fórum de Guaraciaba do Norte.

2.1.2. Obras de reforma:

- a) Reforma do Fórum de Aurora;
- b) Reforma do Fórum de Ibiapina;
- c) Reforma e ampliação do Fórum do Crato;
- d) Reforma e ampliação do Fórum de Jardim;
- e) Reforma e ampliação do Fórum de Beberibe;
- f) Reforma e ampliação do Fórum de Marco;
- g) Reforma e ampliação do Fórum de Araripe;
- h) Reforma e ampliação do Fórum de Jaguaribe;
- i) Reforma e ampliação do Fórum de Quixadá; e
- j) Reforma e ampliação do Fórum de Caucaia.

2.2. A análise das contratações anteriormente realizadas permitiu à Equipe de Planejamento concluir que não foram identificadas inconsistências relevantes nas soluções adotadas à época, uma vez que tais empreendimentos atenderam adequadamente aos programas de necessidades das respectivas unidades e observaram as normas técnicas aplicáveis.

2.3. Não obstante, foram identificadas oportunidades de aprimoramento a serem incorporadas na nova contratação, especialmente no que se refere à:

2.3.1. Aperfeiçoamento dos mecanismos de controle e monitoramento da execução física;

2.3.2. Atualização dos projetos executivos para refletir alterações normativas supervenientes, inclusive em acessibilidade, eficiência energética e segurança contra incêndio;

2.3.3. Adoção de soluções construtivas e materiais de maior durabilidade, visando reduzir custos futuros de manutenção; e

2.3.4. Integração mais eficiente entre as etapas de projeto, fiscalização e execução, de modo a mitigar riscos de paralisação ou necessidade de ajustes durante a obra.

3. FORMAS DE ATENDIMENTO DA NECESSIDADE

3.1. Diante das particularidades da necessidade identificada e das informações técnicas reunidas, foram consideradas, para o atendimento da demanda, as seguintes formas de atuação:

3.1.1. Execução indireta por empresa especializada em engenharia:

3.1.1.1. Consiste na contratação de empresa externa, legalmente habilitada, para realizar serviços de engenharia, construção, reforma, adequação ou manutenção, mediante processo licitatório ou contratação direta, conforme a legislação aplicável. A execução física das atividades é realizada pela contratada, sob supervisão e fiscalização da instituição.

3.1.2. Execução direta pela instituição:

3.1.2.1. Consiste na realização das atividades necessárias com recursos próprios da Administração, utilizando equipe interna, materiais, equipamentos e demais meios disponíveis. Abrange intervenções executadas diretamente pela estrutura administrativa do órgão, sem transferência da execução a terceiros.

3.1.3. Locação de imóvel:

3.1.3.1. Consiste na utilização de imóvel pertencente a terceiros, obtido mediante contrato de locação, para acomodar as atividades institucionais de forma provisória ou permanente. Pode envolver adaptações mínimas para adequação do espaço ao uso administrativo ou jurisdicional.

3.2. Para fins de atendimento interno da necessidade, também foram consideradas alternativas de menor escopo e caráter mitigador, tais como:

3.2.1. Remanejamento interno de equipamentos ou redistribuição de ambientes:

3.2.1.1. Consiste na reorganização interna dos espaços existentes, mediante realocação de setores, mobiliário ou equipamentos, buscando melhor aproveitamento da área disponível e ajustes pontuais na dinâmica operacional.

3.2.2. Retardamento do atendimento ou adoção de solução provisória até posterior implementação definitiva:

3.2.2.1. Consiste na utilização de medidas temporárias para assegurar a continuidade mínima das atividades, podendo incluir o uso de arranjos transitórios, espaços alternativos ou instalações provisórias, até que a solução final seja implementada.

3.2.3. Realização de manutenção preventiva ou reformas pontuais:

3.2.3.1. Consiste na execução de reparos localizados, ajustes corretivos, substituição de componentes ou pequenas intervenções destinadas a mitigar impactos imediatos decorrentes de falhas construtivas, desgastes

ou inadequações identificadas, incluindo melhorias pontuais relacionadas à acessibilidade e segurança.

- 3.3.** Considerando o contexto fático e técnico da presente demanda, verifica-se a impossibilidade de atendimento por meios internos. A intervenção requerida envolve serviços de engenharia que demandam planejamento executivo especializado, controle tecnológico, gestão integrada e responsabilidade técnica habilitada, requisitos inerentes a obras e reformas de porte institucional. Esses elementos ultrapassam a capacidade operacional das equipes internas, que não dispõem de estrutura, equipamentos, corpo técnico operacional ou atribuições compatíveis com a execução de atividades construtivas dessa natureza.
- 3.4.** Nesse cenário, alternativas como a reorganização de ambientes, o compartilhamento de soluções existentes, a adoção de medidas provisórias ou a realização de intervenções pontuais mostram-se insuficientes, pois não possuem alcance técnico para atender integralmente às necessidades identificadas nem garantem eficiência administrativa, segurança ou economicidade. A demanda exige a execução de serviços de engenharia com planejamento adequado, métodos construtivos específicos e suporte técnico especializado, elementos que somente podem ser assegurados por empresa habilitada e apta à execução indireta.
- 3.5.** Ao final da análise, identificou-se que a melhor alternativa para suprimimento da necessidade estudada é a execução indireta por empresa especializada em engenharia, pelos seguintes motivos:
- 3.5.1.** A execução indireta permite que a Administração Pública contrate empresas especializadas para executar determinadas atividades, evitando a necessidade de manter infraestrutura própria para isso. Isso reduz despesas com pessoal, aquisição de equipamentos, manutenção e outros custos operacionais que seriam necessários para a execução direta.
- 3.5.2.** Empresas contratadas pela Administração para a execução de serviços específicos geralmente possuem maior especialização, expertise técnica e experiência em suas áreas de atuação. Isso resulta em serviços de melhor qualidade e em prazos menores, quando comparados com a execução direta pela Administração, que pode não dispor do mesmo nível de conhecimento técnico.
- 3.5.3.** A execução indireta permite que o Poder Judiciário concentre seus esforços de gestão e recursos humanos em suas competências institucionais essenciais, como prestação jurisdicional, administração judiciária e suporte às unidades judiciais e administrativas, garantindo maior eficiência no cumprimento de sua missão institucional e racionalizando a alocação de recursos.
- 3.6.** A execução dos serviços de forma direta pela equipe técnica de engenharia e arquitetura do TJCE é inviável. Os atuais servidores dessa equipe não possuem competência, conforme edital de seus respectivos concursos, para execução de serviços de readequações, reformas ou construções de edificações. Além de que não há materiais e mão-de-obra, tais como pedreiros, serventes, eletricitas, disponíveis para esse tipo de intervenção integrantes no corpo técnicos de servidores do TJCE.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 4.1.** A empresa deve possuir estrutura e experiência em atividades compatíveis com o tipo de intervenção requerida objeto deste estudo;
- 4.2.** A empresa deve ser especializada no ramo da construção civil, com comprovada capacidade técnico-profissional;
- 4.3.** A empresa deve alocar nas atividades trabalhadores com vínculos formais e necessariamente segurados do Instituto Nacional de Seguridade Social;
- 4.4.** A empresa deverá utilizar somente as formas juridicamente válidas para a vinculação dos trabalhadores e promover sua gestão de modo responsável, com atendimento pleno das normas e direitos trabalhistas e prevenção de riscos e acidentes de trabalho;
- 4.5.** Nos casos de atividades, ou parte delas, controladas ou de exercício mediante autorização prévia, caberá à empresa a regularização e obtenção de respectiva(s) licença(s) ou registro(s);
- 4.6.** Comprovar, como condição prévia à assinatura do contrato e para a manutenção contratual, o atendimento das seguintes condições:
 - 4.6.1.** Não possuir inscrição no cadastro de empregadores flagrados explorando trabalhadores em condições análogas às de escravo, instituído pela Portaria Interministerial MTE/MDHC/MIR Nº 18 de 13/09/2024;
 - 4.6.2.** Não ter sido condenada, a empresa 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.
- 4.7.** A execução da solução objeto deste estudo deverá ser realizada, em regra, diretamente pela contratada, por intermédio de equipe técnica de profissionais com formações técnicas adequadas e experiências anteriores na execução de serviços assemelhados, observadas rigorosamente as especificações, prazos e condições contidas nos projetos técnicos (e documentos de especificações), como também todas demais condições e encargos de contratação que venham a ser fixadas no texto base do Projeto Básico e/ou Executivo, conforme o caso, e as boas técnicas de execução de projetos, as normas técnicas da ABNT e demais normas executivas e regulamentadoras atinentes ao objeto.
- 4.8.** Os locais de execução das atividades deverão ser devidamente protegidos por meio de equipamentos de proteção coletiva (EPC's) necessários e adequados para cada tipo de serviços, nos termos da legislação e das NR's vigentes, assim como equipamentos de proteção individuais (EPI's) para os profissionais que estiverem em atuação para o contrato.
- 4.9.** Em vista da natureza complexa das atividades em estudo, o Projeto Básico deverá indicar e limitar a possibilidade de subcontratação de partes do objeto.
- 4.10.** Tratando-se de serviços técnicos de engenharia nos termos previstos nas Leis nºs 5.194/1966, 6.496/1977 e 12.378/2010, bem como nas Resoluções CREA nº 218/1973 e CAU nº 51/2013, deverá ser exigido responsável técnico habilitado e registro, por

Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), no Conselho competente.

5. ESTIMATIVAS DE QUANTIDADE

- 5.1. A estimativa preliminar dos quantitativos relativos à intervenção no Fórum da Comarca de Ipu foi estabelecida a partir da análise das condições atuais da edificação e das necessidades funcionais observadas na unidade, considerando a perspectiva de reforma da área existente do imóvel.
- 5.2. Para fins de dimensionamento inicial da intervenção, adotou-se como referência a área construída existente, correspondente a **518,41 m²**, abrangendo os ambientes que demandam adequações estruturais, funcionais e prediais, com vistas a assegurar condições adequadas de uso, segurança e desempenho institucional.
- 5.3. Em caráter preliminar, a área de referência adotada servirá como parâmetro para subsidiar a estimativa de valor da contratação, nos termos do Item 7 deste ETP, para fins de planejamento orçamentário da futura intervenção.
- 5.4. Os quantitativos servirão como referência inicial para o desenvolvimento dos projetos arquitetônicos e complementares no âmbito do Projeto Básico, etapa em que os serviços, medições e detalhamentos técnicos serão definidos com maior precisão, podendo ser revisados e ajustados conforme as definições técnicas dos projetos.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

- 6.1. Para a contratação em tela, avaliaram-se processos similares anteriores, feitos pelo TJCE e por outros órgãos e entidades, assim como a oferta de soluções do mercado, com objetivo de identificar as diversas possibilidades e a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor supririam as necessidades do TJCE.
 - 6.1.1. **Solução A: Reforma da edificação do Fórum de Ipu**
 - 6.1.2. Descrição da solução: consiste na execução de obra de reforma da edificação, com requalificação dos ambientes existentes, contemplando a modernização das instalações elétricas, do sistema de climatização e da cobertura.
 - 6.1.3. **Solução B: Construção de nova edificação**
 - 6.1.4. Descrição da solução: construção de uma edificação moderna, plenamente adequada às normas de acessibilidade e eficiência, com sistemas sustentáveis e infraestrutura preparada para atender as demandas futuras.
 - 6.1.5. **Solução C: Locação de imóvel**
 - 6.1.6. Descrição da solução: locação de um imóvel no município de Ipu para abrigar as atividades do fórum, garantindo a continuidade dos serviços. O imóvel adaptado para atender às exigências de segurança e acessibilidade, assegurando o funcionamento adequado das atividades.
- 6.2. Ao final da análise, identificou-se que a alternativa mais adequada ao suprimento da necessidade estudada é a Solução A, por se mostrar tecnicamente compatível com as condições da edificação existente, respeitando os parâmetros urbanísticos aplicáveis, os

requisitos de acessibilidade previstos na ABNT NBR 9050, bem como as diretrizes de planejamento, execução e monitoramento de obras estabelecidas pela Resolução CNJ nº 652/2025, aplicáveis às unidades do Poder Judiciário.

- 6.3. As intervenções de reforma previstas apresentam viabilidade técnica para promover a recuperação e a adequação das condições estruturais e funcionais da edificação, contribuindo para o restabelecimento de padrões compatíveis com a segurança, a regularidade de funcionamento e a adequada prestação jurisdicional.
- 6.4. Na área abrangida pela comarca, não há terreno institucional disponível que comporte a implantação de nova edificação, razão pela qual a alternativa de construção do zero não se mostra exequível.
- 6.5. Da mesma forma, a solução de locação de imóvel revelou-se inviável, pois não existe, no município de Ipu, imóvel com área útil adequada para acomodar o programa de necessidades da unidade, mesmo com adaptações.
- 6.6. Diante do exposto, somente a Solução A é viável, do ponto de vista técnico, após realização de análise de arquitetura e engenharia do programa de necessidades dessa edificação.

7. ESTIMATIVA DE VALOR

- 7.1. Considerando as diversas formas para atender a necessidade descrita neste documento, além das boas técnicas da engenharia de custos e as regras e parâmetros de orçamentação contidos no Decreto nº 7.983/2013, Resolução CONFEA nº 361/1991, OT - IBR 004/2012 - IBRAOP e jurisprudência do TCU, foram considerados os respectivos valores aproximados para execução da solução, abaixo listados, que indicam como razoável a estimativa em torno de **R\$ 2.033.172,92 (dois milhões, trinta e três mil, cento e setenta e dois reais e noventa e dois centavos)**, para tanto:

7.1.1. A estimativa de custo da Solução A foi determinada a partir do emprego da metodologia do CUB (Custo Unitário Básico de Construção), conforme previsto na ABNT NBR 12721:2006, amplamente utilizada como parâmetro referencial em estimativas preliminares no setor da construção civil;

7.1.2. Para fins desta análise, adotou-se o CUB referente ao mês de janeiro de 2026, no valor de R\$ 3.921,94/m², aplicado à área construída existente objeto da reforma, correspondente a 518,41 m², considerando ainda:

7.1.2.1. O valor foi calculado com base em orçamentos de obras já realizadas, similares ao caso em questão, e atualizados conforme as tabelas de composições da SINAPI, SEINFRA-CE e outras fontes técnicas reconhecidas; e

7.1.2.2. A área considerada para fins de estimativa corresponde àquela indicada no Subitem 5.2 deste ETP.

7.1.3. O valor estimado foi obtido mediante a aplicação da seguinte fórmula de cálculo:

$$\text{Valor Estimado} = (\text{Área de reforma} \times \text{CUB reforma})$$

7.1.4. Aplicando-se os parâmetros adotados:

$$\text{Valor Estimado} = (518,41,00 \text{ m}^2 \times R\$ 3.921,94/\text{m}^2)$$

7.1.5. Valor Estimado Total = 2.033.172,92

7.2. Metodologia para Obtenção do Custo Unitário Básico da Construção (CUB)

7.2.1. Essa metodologia visa apresentar o método de cálculo para custos unitários básicos (CUB) de construção. Para tanto, adotou-se o que recomenda a ABNT NBR 12721:2006.

7.2.2. Para fins de estimativa, são utilizados modelos representativos denominados projetos-padrão, cada qual definido por um conjunto de características construtivas típicas da intervenção a ser realizada. São eles:

7.2.2.1. Fórum Novo, correspondente à construção integral de edificação inédita;

7.2.2.2. Reforma Parcial, aplicável a intervenções de menor escopo, com substituições e correções pontuais;

7.2.2.3. Reforma Total, aplicável a intervenções amplas, com substituição generalizada de elementos construtivos e instalações; e

7.2.2.4. Reforma com Ampliação, combinando serviços de reforma total e acréscimo de área construída.

7.2.3. O enquadramento da demanda em um desses modelos serve de parâmetro para seleção do CUB mais adequado e para formação da área padrão de cálculo.

7.2.4. A estimativa do CUB observa duas bases técnicas complementares:

7.2.4.1. Publicações Oficiais de Mercado: São utilizados os valores mensais de CUB divulgados pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil, conforme a metodologia da NBR 12721:2006, observando-se o padrão construtivo mais compatível com o projeto-padrão aplicável; e

7.2.4.2. Séries Históricas de Intervenções Semelhantes: São considerados os custos unitários registrados em obras anteriores de natureza similar, devidamente atualizados por índice de correção monetária (INCC/FGV). Essa base permite calibrar o CUB ao contexto do Tribunal e das especificidades das edificações judiciais.

7.2.5. O processo de obtenção do CUB estimado segue as etapas descritas abaixo:

7.2.5.1. Identificação do Projeto-Padrão: Define-se o tipo de intervenção (reforma parcial, reforma total, reforma com ampliação ou construção nova), assegurando que o custo unitário utilizado reflita a complexidade e o porte da obra.

7.2.5.2. Obtenção do CUB Vigente: Seleciona-se o CUB relativo ao mês de referência da estimativa. Quando necessário, utiliza-se o CUB de período anterior, aplicando-se atualização monetária.

7.2.5.3. Atualização Monetária pelo INCC: O CUB utilizado é atualizado pela variação do INCC, observando:

a. O índice acumulado no período entre a data-base do valor disponível e a data-base da estimativa;

- b. Quando aplicável, o comportamento percentual dos últimos seis meses, como referência de tendência para projeção futura.
- 7.2.6. A área a ser utilizada na multiplicação segue a definição de área real e área equivalente, conforme critérios da NBR 12721:2006, que harmonizam superfícies diferenciadas em um parâmetro comum de custo padrão.
- 7.2.7. O custo global estimado resulta da equação:
- 7.2.7.1. $\text{Custo Global} = \text{Área Equivalente} \times \text{CUB Atualizado}$
- 7.2.8. Quando existirem parcelas de ampliação e de reforma simultaneamente, aplicam-se os CUB respectivos a cada área, compondo um valor integrado e proporcional.
- 7.2.9. Por não contemplar todos os elementos necessários a uma obra pública, o CUB é complementado por custos adicionais quando aplicáveis, tais como:
- 7.2.9.1. serviços preliminares e de demolição;
- 7.2.9.2. instalações especiais;
- 7.2.9.3. sistemas de climatização e detecção/combate a incêndio;
- 7.2.9.4. mobiliário fixo projetado;
- 7.2.9.5. reforços estruturais específicos;
- 7.2.9.6. adequações especiais de acessibilidade e segurança.
- 7.2.10. Esses itens são incorporados mediante estimativa própria, evitando subdimensionamento da contratação.
- 7.2.11. Conforme critérios amplamente aceitos pela engenharia de custos e recomendados pela OT-IBR 004/2012, a precisão da estimativa depende da fase de maturidade do projeto. Para estudos preliminares, admite-se margem de variação de $\pm 30\%$. Essa faixa se reduz para $\pm 20\%$ no anteprojeto, $\pm 10\%$ no projeto básico e $\pm 5\%$ no projeto executivo.
- 7.2.12. A presente estimativa insere-se na etapa de planejamento, adotando-se, portanto, precisão compatível com o nível de detalhamento disponível.

8. SOLUÇÃO ESCOLHIDA

- 8.1. Após a análise das formas de atendimento da necessidade e das alternativas examinadas no levantamento de mercado, concluiu-se que a solução mais adequada consiste na **Reforma da edificação do Fórum da Comarca de Ipu**.
- 8.2. A solução escolhida corresponde à Solução A, indicada no subitem 6.1.1, e será atendida mediante execução indireta por empresa especializada em engenharia, nos termos da forma de atendimento prevista no subitem 3.1.1 deste ETP.
- 8.3. A adoção dessa solução mostra-se adequada para restabelecer condições compatíveis de segurança, funcionamento e desempenho da edificação, em consonância com a necessidade administrativa identificada no DFD, observadas as especificações, condições de execução e demais elementos técnicos a serem definidos no Projeto Básico.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

- 9.1.** A solução proposta consiste na realização de obra de reforma da edificação existente do Fórum da Comarca de Ipu, com o objetivo de recuperar e adequar as condições estruturais, funcionais e prediais do imóvel, restabelecendo padrões adequados de uso e contribuindo para a melhoria das condições de funcionamento da unidade judiciária.
- 9.2.** Nesse contexto, a intervenção deverá observar as normas técnicas vigentes aplicáveis às edificações públicas, incluindo requisitos de acessibilidade, segurança e desempenho das edificações, assegurando ambientes adequados ao desenvolvimento das atividades jurisdicionais e administrativas.
- 9.3.** As intervenções arquitetônicas e construtivas necessárias serão definidas em projeto específico, a ser elaborado em etapa posterior do planejamento, no qual serão detalhadas as soluções técnicas, os serviços a serem executados e os respectivos quantitativos.
- 9.4.** De forma complementar, poderão ser realizadas adequações ou recomposições em sistemas prediais essenciais ao funcionamento da unidade, tais como instalações elétricas, hidráulicas, de dados e demais infraestruturas necessárias, cuja definição detalhada ocorrerá em etapa posterior do planejamento, por ocasião da elaboração dos projetos técnicos correspondentes.
- 9.5.** Em síntese, a solução identificada está relacionada à provisão de infraestrutura física adequada para o funcionamento da unidade judiciária, contribuindo para a manutenção de condições seguras e funcionais de atendimento ao público e de trabalho para magistrados, servidores e colaboradores.

10. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

- 10.1.** O objeto da contratação encontra-se previsto no Plano Anual de Contratações – PAC 2026, sob o Código RDP-SEADI-2026-133, evidenciando sua inserção formal no planejamento administrativo do Tribunal.
- 10.2.** Em alinhamento a essa programação anual, a contratação também se encontra contemplada no Plano de Obras 2025–2027 do TJCE, instituído pela Resolução nº 38/2025 do Órgão Especial, o qual prevê intervenções estruturais nas unidades judiciárias, incluindo a reforma do Fórum da Comarca de Ipu.
- 10.3.** Além disso, a iniciativa guarda aderência ao Planejamento Estratégico do TJCE 2021–2030, ao contribuir para o objetivo institucional de prover estrutura física segura, acessível, sustentável e flexível, assegurando coerência entre o planejamento anual, setorial e estratégico da Administração.
- 10.4.** Por fim, a contratação proposta atende ao Plano de Logística Sustentável do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará (PLS-TJCE 2021–2026), especialmente ao Tema “Reformas e Construções”, contribuindo diretamente para o cumprimento do Indicador de Desempenho 9 – Índice de Eficiência das Reformas, que estabelece a meta de elevar em 10% a eficiência das reformas até 2026.

11. JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO

11.1. Na análise da possibilidade de parcelamento do objeto para atendimento da necessidade, foram considerados o tipo e o volume dos serviços envolvidos, bem como os aspectos técnicos, operacionais e econômicos relacionados à execução integrada da obra. A avaliação resultou na definição de que a licitação deverá ocorrer em lote único, por representar a opção mais adequada sob os seguintes aspectos:

- 11.1.1. Menor preço do objeto;
- 11.1.2. Pertinência de concentração de responsabilidade técnica pela solução;
- 11.1.3. Dificuldade e oneração excessiva para administrar mais de um contrato;
- 11.1.4. Padronização da solução e imagem do TJCE; e
- 11.1.5. Aceno de perda significativa na economia de escala.

12. DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS PRETENDIDOS

- 12.1.** Os resultados pretendidos com a realização da reforma da edificação do Fórum da Comarca de Ipu consistem na recuperação das condições estruturais, funcionais e de conservação predial do imóvel, contribuindo para a melhoria das condições de funcionamento da unidade judiciária e para o adequado atendimento ao público.
- 12.2.** Com a implementação da solução, espera-se restabelecer condições adequadas de segurança, acessibilidade e desempenho da edificação, assegurando ambientes compatíveis com o desenvolvimento das atividades jurisdicionais e administrativas, em conformidade com as normas técnicas vigentes aplicáveis às edificações públicas.
- 12.3.** A intervenção contribuirá para a preservação do patrimônio público e para a manutenção de infraestrutura física adequada ao funcionamento da unidade judiciária, favorecendo a continuidade e a qualidade da prestação jurisdicional à população atendida.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELO TJCE

- 13.1.** Para viabilizar a execução da obra e assegurar o funcionamento mínimo da unidade judiciária durante os serviços, o TJCE deverá adotar as seguintes providências:
- 13.1.1. Promover a remoção temporária dos depósitos, arquivos e demais materiais armazenados no prédio para local alternativo definido pela Administração;
 - 13.1.2. Organizar o funcionamento do fórum em espaço reduzido, instalado na área ampliada da edificação, até a conclusão dos serviços;
 - 13.1.3. Implementar instalações provisórias de energia elétrica, rede lógica e cabeamento estruturado adequados ao funcionamento do fórum provisório;
 - 13.1.4. Proceder à desativação gradual dos equipamentos de climatização existentes, realizando a destinação adequada desses bens conforme normas internas; e
 - 13.1.5. Coordenar, junto às equipes responsáveis, a compatibilização dos contratos de asseio e conservação, manutenção predial, climatização e fornecimento de internet, de modo a ajustar as rotinas e condições de atendimento às necessidades

operacionais tanto durante a obra quanto após a finalização da edificação reformada.

- 13.2.** Tais providências demandarão integração operacional com a contratação vigente responsável pelos serviços comuns de engenharia, especialmente para ajustes de manutenção, suporte técnico e intervenções correlatas necessárias durante a execução da obra.
- 13.3.** Para fins de fiscalização e gestão contratual, será necessária a designação de servidores com formação em engenharia e/ou arquitetura, assegurando o acompanhamento técnico adequado da execução da obra.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

- 14.1.** Para assegurar a plena execução das providências descritas no item 13 e garantir a continuidade dos serviços de apoio essenciais durante a obra, é correlata e/ou interdependente a seguinte contratação:
 - 14.1.1.** Pregão Eletrônico nº 17/2025 (Processo Administrativo nº 8516305-69.2025.8.06.0000), cujo objeto consiste em prestação de serviços comuns de engenharia, em regime de empreitada por preço unitário, abrangendo manutenção predial preventiva e corretiva, manutenção de sistemas e redes de infraestrutura, manutenção de elementos de acabamento, serviços de limpeza técnica, manutenção de instalações elétricas e hidrossanitárias, serviços eventuais de engenharia, além do fornecimento de mão de obra, ferramentas e equipamentos necessários à execução das atividades.

15. DESCRIÇÕES DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

- 15.1.** Seguindo o Plano de Logística Sustentável do Poder Judiciário do Estado do Ceará – PLS-TJCE 2021-2026 – que é um normativo de planejamento que permite a institucionalização de práticas de sustentabilidade, visando, dentre outros objetivos, a racionalização de gastos e de consumo por meio da construção e análise de indicadores e metas.
- 15.2.** A empresa deverá possuir as licenças ambientais condizentes com a sua atividade produtiva e estar em dia com as respectivas licenças;
- 15.3.** Os produtos devem observar os critérios de sustentabilidade ambiental decorrentes de sua fabricação, nos termos da legislação de regência e suas eventuais alterações;
- 15.4.** As empresas poderão comprovar (por outros meios de prova válidos e regulares admitidos pelo direito) que seus produtos atendem aos requisitos de sustentabilidade ambiental (Acórdão no. 508/2013 – TCU Plenário; Acórdão no. 2.403/2012 – TCU – Plenário e Acórdão no. 1.929/2013 – TCU – Plenário).
- 15.5.** Os resíduos decorrentes dos produtos cotados deverão ter destinação ambiental adequada, como coleta seletiva nas unidades do TJCE.
- 15.6.** À vista dos possíveis impactos ambientais decorrentes da execução da reforma da comarca de Ipu, destaca-se a necessidade de avaliar eventuais efeitos relacionados à

geração de resíduos sólidos, ao consumo de energia e ao uso de materiais potencialmente poluentes, considerando as eventuais medidas mitigadoras, conforme Manual de Contratações Sustentáveis, art. 12, VI:

- 15.6.1. Avaliação da geração de resíduos sólidos durante a execução do serviço, contemplando o manejo adequado, a segregação e a coleta seletiva, bem como o encaminhamento para locais licenciados de tratamento ou reciclagem, de forma a garantir a destinação ambientalmente correta.
- 15.6.2. Avaliação do consumo de energia durante os processos construtivos, com adoção de práticas que promovam eficiência energética, incluindo operação de equipamentos de baixo consumo, desligamento de máquinas, quando não utilizadas, e planejamento logístico que minimize deslocamentos desnecessários.
- 15.6.3. Análise do uso de materiais com potencial poluidor, priorizando aqueles certificados, recicláveis ou reutilizáveis, de menor impacto ambiental, evitando substâncias químicas nocivas e a geração de resíduos poluentes.

16. CLASSIFICAÇÃO DOS ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

- 16.1.** Não há necessidade de classificar este ETP 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:
 - 17.1.1. Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos;
 - 17.1.2. Normas da ABNT e das legislações pertinentes para execução de todos os serviços aplicáveis na execução dos serviços, inclusive no que tange a qualidade dos materiais;
 - 17.1.3. Lei nº 5.194, de 24 de dezembro 1966, que regula o exercício das profissões de Engenharia e dá outras providências;
 - 17.1.4. Lei nº 12.378/2010 regula o exercício da Arquitetura e cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e das Unidades da Federação (CAU/UF);
 - 17.1.5. Lei nº 6.496, de 07 de dezembro de 1977, que institui a “Anotação de Responsabilidade Técnica” na prestação de serviços de Engenharia, autoriza a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA, de uma mútua de assistência profissional, e dá outras providências;
 - 17.1.6. Resolução CONAMA nº 307, de 05 de julho de 2002, que estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil;

- 17.1.7. Resolução CONFEA nº 218, de 29 junho 1973, que discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia; e
- 17.1.8. Resolução CAU/BR nº 51, de 12 de julho de 2013, que dispõe sobre as áreas de atuação dos arquitetos e urbanistas para o exercício profissional da Arquitetura e Urbanismo no Brasil, definidas a partir das competências e habilidades adquiridas na formação do profissional, e dá outras providências.

18. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

- 18.1.** Com base nas informações levantadas ao longo deste ETP, 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;
- 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 demandado.
- 18.2.** Os resultados pretendidos com a solução escolhida atendem aos requisitos apresentados e agregam ganhos de eficiência administrativa;
- 18.3.** Foram realizadas estimativas expeditas de preços 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 recomendada a supracitada contratação.

Fortaleza, 18 de maio de 2026

Equipe de Planejamento:

Paulo Rogério Batista Mendonça de Alencar
Matrícula: 8355
Gerente de Planejamento de Infraestrutura

Franuel de Sousa Silva
Matrícula: 54125
Técnico Judiciário



ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GERENCIA DE PLANEJAMENTO DE INFRAESTRUTURA

RECONHECIMENTO DE DOCUMENTOS EXTERNOS

Por meio deste, **nós**, abaixo identificados, declaramos que as informações contidas nos documentos listados a seguir são verdadeiras e correspondem ao seu conteúdo original:

1. **Documento:** Estudo Técnico Preliminar - ETP
Código SEI: 0704232

Reconhecemos ainda a responsabilidade pela veracidade e integridade dessas informações, sobretudo em razão da impossibilidade de assinatura direta em arquivos em PDF dentro do SEI/TJCE.

Para tanto, firmamos esta declaração eletronicamente no SEI/TJCE.

Fortaleza, 18 de maio de 2026.

Franuel de Sousa Silva
Técnico Judiciário

Paulo Rogério Batista Mendonça de Alencar
Gerente de Planejamento de Infraestrutura

Assinatura Eletrônica ou Digital



Documento assinado eletronicamente por **PAULO ROGERIO BATISTA MENDONÇA DE ALENCAR, Gestor de Unidade**, em 20/05/2026, às 08:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **FRANUEL DE SOUSA SILVA, Servidor**, em 20/05/2026, às 08:39, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei-adm.tjce.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0704239** e o código CRC **331962BC**.

