ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇAO

# DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA – DFD
# DOCUMENTO DE OFICIALIZAÇÃO DE DEMANDA – DOD
# (DFD/DOD)

**Síntese do Tipo de Demanda:**

Solução para atendimento da necessidade de avaliação de dois imóveis tipo galpão, visando subsidiar a análise quanto à sua eventual locação.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DA ORIGEM DA DEMANDA

**Área da Demanda:** Diretoria de Administração

**Solicitante:** Patrícia Virginia Davis Abreu Chaves

**Matrícula:** 22569

**E-mail:** 22569@tjce.jus.br

**Processo:** 8519833-14.2026.8.06.0000

## 2. OBJETIVO DESTE DOCUMENTO

**2.1.** Este documento tem como finalidade registrar específica necessidade detectada e os elementos característicos, para identificação de melhor forma de atendimento e, se for o caso, elaboração dos demais artefatos necessários à contratação.

## 3. IDENTIFICAÇÃO DA NECESSIDADE

3.1 Conforme chegou ao conhecimento de todos, o Palácio da Justiça, sede do Poder Judiciário do Estado do Ceará, foi acometido por um sinistro de adustão, ocorrido no dia 06 de setembro de 2021. No fatídico incêndio, grande parte das instalações físicas da edificação e dos equipamentos ali dispostos foram consumidos pelo fogo, resultando na interdição completa da edificação por parte da Defesa Civil do Município de Fortaleza.

3 . 2 Face a paralisação das atividades no edifício-sede do Tribunal de Justiça, diversas atividades administrativas e judiciárias restaram prejudicadas parcial ou totalmente, visto a impossibilidade de prestação

de tais serviços de maneira remota.

3.3 Conforme teor da Recomendação CNJ nº 101, de 12/07/2021, os tribunais devem adotar medidas específicas para o fim de garantir o acesso à Justiça aos excluídos digitais. O atendimento virtual não deve ser interrompido, no entanto, o atendimento presencial também deverá ser uma opção de acesso à Justiça. Nesse ponto é importante destacar as solicitações constantes da Ordem dos Advogados do Brasil, Seção Ceará, para que o Tribunal garanta atendimento presencial em todas as suas unidades, o que, de fato, já vinha ocorrendo, mas que foi interrompido na sede do Tribunal de Justiça em face do sinistro noticiado.

3.4 Diante dos resultados dos laudos emitidos pela Defesa Civil de Fortaleza e pela Superintendência de Obras Públicas do Ceará, a Administração do TJCE montou um "Gabinete de Crise" com vistas a discutir as soluções de continuidade para os serviços prejudicados pelo sinistro. Dentre as soluções priorizadas destacamos a locação de galpões para guarda dos arquivos e do mobiliário retirado do prédio do TJCE, tendo em vista a inexistência de outro local adequado de propriedade do Estado do Ceará.

3.5 Considerando que a parte do Palácio da Justiça não atingida pelo incêndio possuía mobiliários, equipamentos e materiais diversos em ótimo estado de conservação que deveriam ser recolhidos urgentemente por conta do risco de perda e deterioração, devido ao ambiente inadequado em que se encontravam, foi realizada a locação de dois imóveis do tipo galpão por meio do processo nº 8522972-88.2021.8.06.0000 para armazenamento de tais bens.

3.6 Ocorre que, após conclusão da obra de recuperação do outrora Palácio da Justiça, agora denominado Sede Judiciária, ouve um completo retrofit, de modo que os ambientes administrativos não mais funcionarão nesse imóvel.

3.7 Para acomodar parte da área administrativa, deu-se início a reforma do CDI, que acomodará e nova Sede Administrativa, contudo, tais obras ainda não foram concluídas, permanecendo a necessidade de espaço para o armazenamento de diversos bens.

3.8 Ressalta-se também que, através da Resolução Órgão Especial nº 00038/2025, que estabelecer os procedimentos e diretrizes para elaboração do Plano de Obras do Poder Judiciário do Estado do Ceará em consonância com a Resolução-CNJ nº 652, de 29 de setembro de 2025, e com a Lei Federal nº 14.133/2021, foi previsto a construção do Arquivo Central, no valor de R$ 8.500.000,00, com previsão de conclusão em abril/2028. Entretanto, até a sua conclusão, permanece a necessidade de espaço para o armazenamento de diversos bens.

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

- CT 13/2025 (P.A. nº 8519664-39.2024.8.06.0000), galpões 18/19 (com área em torno de 1800 m2);
- 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);
- CT 05/2022 (P.A. nº 8522972-88.2021.8.06.0000), galpões 08 (com área em torno de 990 m2) e 11 (com área em torno de 990 m2);
- CT 52/2022 (P.A. nº 8520430-63.2022.8.06.0000), galpão 15 (com área em torno de 990 m2).

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

3.11 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, mais especificamente, justifica-se a renovação do CT 49/2021, cuja data de vigência expirar-se-á em 26.11.2026.

3.12. Como um dos requisitos para renovação desses contratos de locação, a Lei 14.133 prevê a necessidade de justificativa do preço, sendo esse valor fornecido pelo Laudo de Avaliação de Imóvel que se deseja contratar.

3.13 Destaca-se que a opção por imóveis localizados no Parque Empresarial BR 116, se deu devido a questões logísticas, uma vez que os demais galpões locados pelo TJCE estão localizados 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.

## 4. DESCRIÇÃO SUCINTA DA SOLUÇÃO

4.1 Para atendimento desta necessidade, em princípio a contratação de empresa especializada parecem ser a melhor alternativa para o atendimento requerido, uma vez que o TJCE não dispõe de pessoal devidamente capacitado para realização deste serviço.

4.2 O trabalho será composto pela análise da documentação dos imóveis, vistoria in loco, coleta de dados, cálculos, redação e elaboração do laudo através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (método mais indicado para a elaboração da peça técnica conforme NBR 14.653-2), inclusas despesas com deslocamento e emissão de ART.

## 5. MOTIVAÇÃO E RESULTADOS ESPERADOS

5.1 A necessidade decorre da renovação do Contrato nº 49/2021, referente à locação dos galpões 01/02 e 20/21, sendo necessário verificar a adequação dos valores de locação às condições de mercado e à legislação vigente.

5.2 Busca-se, assim, subsidiar a análise da Administração quanto à continuidade da locação e à definição de eventual valor para a renovação contratual, contribuindo para a economicidade, eficiência e adequada gestão dos recursos públicos.

| ENCAMINHAMENTO |
| --- |
| |

| |
|---|
| Encaminho ao Secretário de Administração e Infraestrutura, Sr. Pedro Ítalo Sampaio Girão, para análise e providências, especialmente para definir a pertinência e forma de atendimento e, caso decidido pela contratação, encaminhamento à equipe de planejamento para providências seguintes. |
| |
| Patrícia Virginia Davis Abreu Chaves<br>**Diretora de Administração** |
| Fortaleza, data da assinatura registrada no sistema |

***.....Continuação do DFD/DOD.....***

Ciente da demanda apresentada, passo a complementar a avaliação da mesma e indicação de providências.

## 6. ALINHAMENTO ENTRE A DEMANDA E O PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO INSTITUCIONAL

6.1 A presente demanda está alinhada ao Plano Estratégico 2021-2026 do Poder Judiciário do Estado do Ceará, especificamente à perspectiva "Recursos, Aprendizado e Crescimento", prevista no art. 2º, inciso IV, alínea "c", da Resolução que institui o referido Plano.

6.2 A contratação contribui diretamente para os seguintes objetivos estratégicos:

**I – Prover estrutura física segura, acessível, sustentável e flexível**, previsto no art. 2º, inciso IV, alínea "c", item 1, na medida em que a análise dos valores de locação de imóveis com base em parâmetros de mercado subsidia a adequada gestão dos espaços físicos utilizados pelo Poder Judiciário;

**II – Fortalecer a gestão e a sustentabilidade orçamentária e financeira**, previsto no art. 2º, inciso IV, alínea "c", item 2, ao proporcionar parâmetros técnicos e de mercado para a análise dos valores de locação, contribuindo para a economicidade, racionalidade e adequada aplicação dos recursos públicos.

## 7. ALINHAMENTO AO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES 2026

7.1 Trata-se de demanda prevista no PAC 2026, conforme abaixo identificado:

| ITEM | DESCRIÇÃO |
|---|---|
| RDP-SEADI-2026-574 | Contratação de Laudo de Avaliação de Imóveis |

## 8. FONTE DE RECURSOS

8.1 Para a demanda ora posta, foi identificada a seguinte previsão de fonte de recursos, o que admite seguimento para contratação:

**Órgão:** 04200001 – FUNDO ESPECIAL DE REAPARELHAMENTO E MODERNIZAÇÃO DO PODER JUDICIÁRIOS - FERMOJU;
**Unid. Orçamentaria:** 04200121 SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E INFRAESTRUTURA;
**Ação:** 20131 MANUTENÇÃO DOS SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS (2° Grau) e 20509 APOIO AO DESENVOLVIMENTO DA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL – FERMOJU (1° Grau)

## 9. COMPLEMENTO DE INFORMAÇÕES

9.1 Equipe de planejamento:

| SEQ. | NOME DO(A) SERVIDOR(A) | CARGO/FUNÇÃO DO(A) SERVIDOR(A) |
|---|---|---|
| 1 | Kelson Rubens De Sousa Oliveira | Técnico Judiciário |
| 2 | Afonso Henrique Lacerda Brito de Oliveira | Analista Judiciário |

## 10. DECISÃO DE ANDAMENTO

10.1 Em vista das constatações deste documento, aprovo o prosseguimento do atendimento da demanda.

10.2 Para tanto, encaminho à unidade demandante, para que a equipe de planejamento inicie os estudos necessários para elaboração do Estudo Técnico Preliminar. Após elaboração do ETP, encaminhar para a Secretaria de Administração e Infraestrutura, para aprovação.

10.3 Fica instituída a Equipe de Planejamento da Contratação e será automaticamente destituída quando da assinatura do contrato.

Fortaleza, data da assinatura registrada no sistema

_____

**Pedro Ítalo Sampaio Girão**

Secretário de Administração e Infraestrutura

Documento assinado eletronicamente por **PATRICIA VIRGINIA DAVIS ABREU CHAVES SILVA**, **Gestor de Unidade**, em 28/08/2026, às 11:25, 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 **PEDRO ITALO SAMPAIO GIRÃO**, **Gestor de Unidade**, em 28/08/2026, às 14:10, 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 **0873447** e o código CRC **4F7E11A6**.

**Referência:** Processo nº 8519833-14.2026.8.06.0000 SEI nº 0873447