

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 178/2025

Processo Administrativo nº 2025-409

**<Contratação de serviço de locação de imóvel para instalação do Parque Gráfico do Tribunal
de Justiça do Estado do Acre.>**

Rio Branco, <mês> de <ano>

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

(Processo Administrativo nº.2025-409)

Objeto:

CONTRATAÇÕES DE SERVIÇOS. O presente Estudo Técnico Preliminar tem como objeto a análise da viabilidade e a definição dos requisitos para a contratação de serviço de locação de imóvel comercial, do tipo galpão, para atender às necessidades de reinstalação e funcionamento do Parque Gráfico do Tribunal de Justiça do Estado do Acre (TJAC), conforme demonstrado e justificado adiante neste documento.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação se faz imprescindível e urgente em decorrência da necessidade de realocação do Parque Gráfico do Tribunal de Justiça do Estado do Acre, unidade de fundamental importância para o funcionamento da instituição, que se encontrava instalado no Prédio Barão do Rio Branco. Conforme detalhado no Documento de Formalização de Demanda (DFD) [D21199], o referido imóvel foi formalmente cedido ao Poder Executivo Estadual para a consecução de outras finalidades de interesse público, o que impôs a desocupação imediata das instalações pelo Poder Judiciário. O Parque Gráfico é a unidade organizacional responsável pela produção de uma vasta gama de materiais gráficos institucionais, que são essenciais para o suporte logístico e operacional de todas as atividades administrativas e jurisdicionais do TJAC, incluindo a impressão de expedientes, publicações oficiais, materiais de comunicação e outros documentos necessários ao pleno exercício das competências do Tribunal. A interrupção ou precarização de seus serviços poderia acarretar severos prejuízos ao andamento processual e à gestão administrativa, comprometendo a eficiência e a celeridade da prestação jurisdicional. Diante da indisponibilidade, no presente momento, de um imóvel próprio do Tribunal de Justiça que possua as características estruturais e a localização adequadas para abrigar os equipamentos de grande porte e as operações complexas do setor gráfico, a solução mais célere, eficiente e economicamente viável para garantir a continuidade dos serviços é a locação de um imóvel no mercado privado que atenda a todos os requisitos técnicos e operacionais demandados. A urgência na contratação é acentuada pelo fato de

que o maquinário e os insumos do Parque Gráfico necessitam de um local apropriado para armazenamento e reinstalação, a fim de evitar danos aos equipamentos e a descontinuidade dos serviços essenciais que presta ao Poder Judiciário acreano.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para a seleção da solução mais adequada que atenda à necessidade descrita, foram definidos os seguintes requisitos essenciais e indispensáveis, que deverão ser integralmente observados na contratação:

Os critérios e práticas de sustentabilidade foram considerados na medida do possível. Embora a natureza da contratação (locação de imóvel existente) limite a imposição de requisitos construtivos, a escolha da solução buscou alinhar-se a princípios de sustentabilidade econômica, ambiental e social.

a) **Ambiental:** A solução pretendida deverá, no mínimo, estar em conformidade com as posturas municipais e a legislação ambiental vigente, garantindo condições adequadas de descarte de resíduos e de operação que minimizem o impacto ambiental das atividades do Parque Gráfico. Será exigido que o imóvel possua instalações elétricas e hidráulicas seguras e em bom estado de conservação para evitar desperdícios e riscos.

b) **Social:** O imóvel deve oferecer um ambiente de trabalho seguro e salubre para os servidores que nele atuarão, em conformidade com as normas de segurança e medicina do trabalho, proporcionando condições adequadas de iluminação, ventilação e acessibilidade.

c) **Econômica:** O requisito econômico é preponderante e se manifesta na escolha de uma solução que permita o aproveitamento de infraestrutura já existente e mantida pelo Tribunal de Justiça em imóveis adjacentes. Conforme exposto no DFD [D21199], a locação de um galpão no mesmo complexo onde o TJAC já ocupa outros dois galpões representa uma economia de recursos públicos significativa, pois elimina a necessidade de novos investimentos em rede lógica, sistema de segurança patrimonial, controle de acesso e instalações elétricas de alta capacidade, que já se encontram implantadas e em operação no local.

Garantia: Em se tratando de um contrato de locação de imóvel, a exigência de garantia contratual, nos moldes do art. 96 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, será analisada pela assessoria jurídica, podendo ser dispensada mediante justificativa, considerando a natureza da obrigação e as características do locador. No entanto, o contrato de locação deverá conter cláusulas claras que assegurem o cumprimento das obrigações do locador, especialmente no que tange à manutenção da estrutura do imóvel em condições plenas de uso durante toda a vigência contratual, constituindo-se em uma garantia intrínseca ao negócio jurídico.

Treinamento: Este requisito não se aplica ao objeto da presente contratação, por se tratar de locação de imóvel e não de fornecimento de equipamento ou software que demande capacitação de pessoal.

Instalação do equipamento por parte do fornecedor: A contratação se refere unicamente à disponibilização do espaço físico. A responsabilidade pela instalação dos equipamentos do Parque Gráfico, bem como as adequações internas necessárias, como compartimentações e pontos de ligação de infraestrutura de água, eletricidade, dados e voz, conforme solicitado no Ofício nº 35/2025 [H18197], será do Tribunal de Justiça, devendo os custos decorrentes serem previstos em dotação orçamentária própria e não compor o preço da locação. Contudo, o imóvel a ser locado deve possuir estrutura básica que permita tais adaptações sem a necessidade de reformas estruturais complexas.

Padrões mínimos de qualidade: O imóvel a ser contratado deverá atender, impreterivelmente, aos seguintes padrões mínimos de qualidade e especificações técnicas: ser um imóvel do tipo galpão, com área construída de aproximadamente 300 m² a 400 m², com pé-direito compatível com o maquinário gráfico; estrutura robusta e piso de alta resistência, capazes de suportar o peso e a vibração dos equipamentos; ser completamente fechado, com paredes em alvenaria e portão de acesso seguro para veículos de carga; possuir instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de funcionamento; e, fundamentalmente, estar localizado em área que permita o fácil acesso de servidores e veículos de logística. A localização estratégica, adjacente a outras unidades do TJAC, é um critério de qualidade preponderante, conforme justificado no item de sustentabilidade econômica.

4. LEVANTAMENTO DO MERCADO

Em conformidade com as disposições do art. 18, § 1º, da Lei nº 14.133/2021, foi realizado um levantamento do mercado imobiliário na cidade de Rio Branco com o intuito de identificar imóveis que atendessem às especificações técnicas e, sobretudo, à necessidade estratégica de localização do Parque Gráfico. Conforme consta na Justificativa [H18195], a equipe técnica da Subsecretaria de Infraestrutura (SUINF) realizou prospecções e visitas a diversos galpões disponíveis para locação no município. Durante essa prospecção, constatou-se a singularidade de uma oferta que não apenas cumpria os requisitos de área e estrutura, mas também oferecia uma vantagem comparativa decisiva: sua localização. O imóvel ofertado pela empresa F C DE CARVALHO – ME (ZERO68 IMÓVEIS), por meio da Proposta Imobiliária [D21202], consiste em um galpão situado na Estrada do Amapá, s/n, precisamente no mesmo terreno onde o Tribunal de Justiça já mantém, sob regime de locação, outros dois galpões utilizados para o armazenamento de bens e outras atividades de apoio. Esta circunstância torna a solução única, pois viabiliza a integração física e operacional do Parque Gráfico

com as demais unidades de apoio do Tribunal, otimizando processos logísticos e de segurança, e, principalmente, permitindo o aproveitamento da infraestrutura de rede de dados, energia e vigilância já instalada e custeada pelo TJAC, gerando economia de escala e celeridade na implementação. Ademais, em diligência complementar, foi consultada a Secretaria de Estado de Administração (SEAD) sobre a existência de imóveis públicos estaduais que pudessem atender à demanda, conforme Ofício nº 35/2025 [H18197]. Em resposta, por meio do Ofício nº 9361/2025/SEAD [D25853], o órgão estadual informou formalmente a inexistência, em seu banco de dados, de edificações públicas disponíveis com as características necessárias. Tal manifestação corrobora a necessidade de se recorrer ao mercado privado e reforça a adequação da solução identificada, que se mostra, no momento, a única capaz de atender plenamente a todos os requisitos técnicos, operacionais e, principalmente, estratégicos da Administração.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução que se apresenta como a mais vantajosa para a Administração Pública consiste na locação de 1 (um) galpão comercial, com área aproximada de 300 m² a 400 m², localizado na Estrada do Amapá, S/N, Amapá, Rio Branco/AC, de propriedade da empresa F C DE CARVALHO – ME. A escolha desta solução específica é justificada não apenas por suas características físicas, que atendem às necessidades de espaço e estrutura para a instalação do Parque Gráfico, mas, fundamentalmente, por sua localização estratégica, que a torna singular e essencial para o atendimento do interesse público. A principal vantagem reside na interdependência com os contratos de locação já vigentes para outros dois galpões no mesmo local, conforme apontado no item 3.2 do DFD [D21199]. Essa integração permitirá o aproveitamento imediato de uma infraestrutura robusta e já consolidada, incluindo rede lógica e elétrica no padrão institucional e um sistema de segurança patrimonial compartilhado, o que representa uma economia considerável de tempo e de recursos financeiros que seriam necessários para implantar toda essa estrutura em um novo local. A solução compreende a celebração de um contrato de locação por prazo determinado, a ser negociado, sugerindo-se o período inicial de 12 (doze) meses, prorrogável por iguais e sucessivos períodos, até o limite legal. O contrato deverá prever as obrigações de manutenção predial do locador, garantindo que o imóvel permaneça em plenas condições de uso, e as responsabilidades do locatário (TJAC) quanto à manutenção de suas instalações internas e ao pagamento das despesas de consumo (água, energia). Esta solução integral atende à necessidade de forma completa, célere e economicamente eficiente.

6. ESTIMATIVA DA DEMANDA - QUANTIDADE DE BENS E SERVIÇOS

A estimativa das quantidades a serem contratadas foi definida com base na necessidade de garantir a continuidade do serviço por um período mínimo que justifique o investimento na mudança e instalação do Parque Gráfico, considerando um contrato com vigência inicial de 12 meses.

Item	Descrição	Unidade	Quantidade	Valor Unitário (Estimado)	Valor Total (Estimado)
1	Serviço de locação de 1 (um) galpão comercial, com área aproximada de 300m ² a 400m ² , situado na Estrada do Amapá, S/N, Amapá, Rio Branco/AC, destinado à instalação do Parque Gráfico do Tribunal de Justiça do Estado do Acre.	Mês	12	R\$ 4.000,00	R\$ 48.000,00

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor total estimado da contratação para o período de 12 (doze) meses é de **R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais)**. Esta estimativa tem por base o valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), apresentado na Proposta Imobiliária [D21202] da empresa F C DE CARVALHO – ME. O referido valor será objeto de análise quanto à sua compatibilidade com os preços praticados no mercado imobiliário local para imóveis com características semelhantes, em cumprimento ao disposto na Lei nº 14.133/2021, para fins de justificar o preço a ser contratado por inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, inciso V, do mesmo diploma legal.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A solução pretendida é, por sua natureza, indivisível, não comportando parcelamento. O objeto da contratação é a locação de um único imóvel, um corpo físico unitário e determinado, destinado a abrigar a totalidade do Parque Gráfico do Tribunal de Justiça. A divisão do objeto seria inexecutável e contrária ao interesse público, uma vez que as atividades do setor gráfico são integradas e interdependentes, exigindo que equipamentos, insumos e pessoal estejam alocados em um mesmo espaço físico, contíguo e funcional. O parcelamento da locação em múltiplos imóveis menores ou a divisão do contrato em períodos inferiores ao necessário para a estabilização da operação resultaria em grave prejuízo à eficiência, à logística e à segurança das operações, além de potencialmente elevar os custos totais para a Administração. Portanto, a contratação de um único imóvel como um todo coeso é a única forma de atender adequadamente à necessidade apresentada.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A presente contratação possui forte correlação e interdependência com os contratos de locação já em vigor, mantidos pelo Tribunal de Justiça do Estado do Acre para outros dois galpões situados no mesmo endereço. Conforme explicitado no Documento de Formalização da Demanda [D21199], esta interdependência é o fator chave que torna a solução proposta a mais vantajosa para a Administração. A nova locação se beneficiará diretamente da infraestrutura compartilhada já existente no local, como a rede de dados e telecomunicações, o sistema de segurança com monitoramento por câmeras e controle de acesso, e as instalações elétricas de alta capacidade, que foram previamente dimensionadas para atender a uma possível expansão. Essa sinergia operacional não apenas reduzirá drasticamente os custos e o tempo necessários para a instalação e pleno funcionamento do Parque Gráfico, como também otimizará a gestão administrativa e a segurança patrimonial, centralizando as unidades de apoio logístico do Tribunal em um único complexo. A ausência desta contratação ou a escolha de um imóvel em outra localidade implicaria na duplicação de custos com infraestrutura e segurança, representando um desperdício de recursos públicos.

10. ALINHAMENTO AO PLANO INSTITUCIONAL

A contratação pretendida está plenamente alinhada ao Planejamento Estratégico do Poder Judiciário do Estado do Acre, especificamente no que tange ao objetivo estratégico de "Assegurar infraestrutura adequada e sustentável", visando prover as unidades judiciais e administrativas de condições

materiais e tecnológicas para o desempenho eficiente de suas atribuições. A garantia de um espaço físico adequado para o funcionamento do Parque Gráfico é uma ação concreta para a consecução deste objetivo, impactando positivamente a eficiência operacional de todo o Tribunal. Ademais, a contratação encontra-se prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) desta instituição, publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), conforme dados a serem preenchidos pela unidade competente.

ID PCA no PNCP: _____

Data de publicação no PNCP: ____/____/____.

Id do item no PCA: _____

Classe/Grupo: _____

A unidade responsável deverá acessar o portal do PNCP para a coleta e inserção das informações supracitadas, a fim de garantir a conformidade do processo com as normas de planejamento de contratações.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a efetivação desta contratação, almeja-se alcançar um conjunto de resultados estratégicos e operacionais de grande relevância para o Tribunal de Justiça. O principal resultado esperado é o pleno restabelecimento das atividades do Parque Gráfico em um novo local, garantindo a continuidade de um serviço essencial para a Administração da Justiça, sem interrupções que possam comprometer o andamento de processos e a comunicação institucional. Pretende-se, outrossim, proporcionar um ambiente de trabalho seguro, adequado e funcional para os servidores lotados na unidade, bem como para a guarda e operação de equipamentos gráficos de alto valor agregado, mitigando riscos de danos e depreciação. Em termos de eficiência e economicidade, busca-se a otimização do uso de recursos públicos por meio do aproveitamento da infraestrutura já existente no local, evitando despesas com a implantação de novos sistemas de segurança, rede e energia. Espera-se, ainda, uma melhoria na logística de produção e distribuição dos materiais gráficos, dada a localização estratégica do imóvel. Em suma, o resultado final pretendido é a solução definitiva e eficiente para a necessidade emergencial de um novo espaço para o Parque Gráfico, assegurando a normalidade, a segurança e a economicidade das operações de apoio do Poder Judiciário.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Para o sucesso da contratação e antes da formalização do instrumento contratual, a Administração deverá adotar as seguintes providências indispensáveis:

- a) Realização de uma vistoria técnica detalhada no imóvel por equipe da Subsecretaria de Infraestrutura, com o objetivo de verificar in loco se todas as características descritas na proposta comercial [D21202] e os requisitos mínimos de qualidade definidos neste estudo estão plenamente atendidos, incluindo a análise da estrutura predial, das instalações elétricas e hidráulicas, e das condições de segurança.
- b) Análise e regularidade da documentação do imóvel e do locador, incluindo a certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel atualizada, para comprovar a propriedade e a inexistência de quaisquer ônus ou embaraços que possam impedir a locação, bem como a verificação da regularidade fiscal e jurídica da empresa F C DE CARVALHO – ME.
- c) Negociação das cláusulas e condições finais do contrato de locação, definindo de forma clara o prazo de vigência, as hipóteses de reajuste, as responsabilidades de ambas as partes quanto à manutenção predial e o cronograma para a disponibilização do imóvel.
- d) Solicitação e verificação da dotação orçamentária específica e suficiente para cobrir as despesas decorrentes da locação durante o exercício financeiro.
- e) Elaboração da minuta do contrato de locação pela assessoria jurídica do Tribunal, que deverá refletir todas as condições negociadas e estar em estrita conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE E APROVAÇÃO

Com base nas informações levantadas e analisadas ao longo do presente Estudo Técnico Preliminar, que demonstram a necessidade, a adequação da solução, a vantagem econômica e o alinhamento estratégico da contratação, a Equipe de Planejamento da Contratação declara que a contratação do serviço de locação de imóvel para a instalação do Parque Gráfico do Tribunal de Justiça do Estado do Acre é **VIÁVEL** e, por conseguinte, aprova este documento para que sirva de fundamento para as fases subsequentes do processo administrativo.

14. ANEXOS

Integram este Estudo Técnico Preliminar os seguintes documentos:

- a. Documento de Formalização da Demanda (DFD) [D21199]
- b. Justificativa da Unidade Requisitante [H18195]

c. Proposta Comercial da empresa F C DE CARVALHO – ME [D21202]

d. Ofício nº 35/2025/SEINF/SUINF/DIORE [H18197]

e. Ofício nº 9361/2025/SEAD [D25853]

f. Portaria nº 3718/2025 [D21493]

15.RESPONSÁVEIS

EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO (Designada pela Portaria nº 3718/2025 [D21493])

NOME	RESPONSABILIDADE	CARGO/FUNÇÃO	SETOR
PRISCILA LUENA PRADO MAIA	Integrante Administrativo / Presidente	Servidora	Secretaria de Logística e Gestão Administrativa
YURI VIDAL FELIX	Integrante Requisitante / Substituto	Servidor	Secretaria Geral
GILCINEIDE RIBEIRO BATISTA	Integrante Técnico	Servidora	Subsecretaria de Infraestrutura
CARLOS FONSECA CASSIANO DA CUNHA	Apoio Técnico Operacional	Servidor	Secretaria de Logística e Gestão Administrativa
ELIS CRISTINA DE ARAÚJO CALIXTO	Apoio Técnico Operacional	Servidora	Secretaria de Logística e Gestão Administrativa



Documento assinado eletronicamente por **CLEMILSON LAURENTINO DOS SANTOS, Chefe de Divisão**
em 29/09/2025 às 13:20:35.



Para conferir a autenticidade do documento, utilize um leitor de QRCode ou acesse o endereço
<http://appgrp.tjac.jus.br/grp/acessoexterno/programaAcessoExterno.faces?codigo=670270> e informe a
chancela IC4J.HJCK.IISQ.SKOO