

# **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 232/2025**

**Processo Administrativo nº 2025-592**

Locação de imóvel para a guarda de arquivos da comarca de Tarauaca/AC

Rio Branco, <mês> de <ano>

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

### 1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

(Processo Administrativo n°.2025-592)

**Objeto:**

Contratação de imóvel para locação destinada à guarda de arquivos da Comarca de Tarauacá, em razão da criação de uma nova sala de audiências, visando aprimorar os serviços prestados aos jurisdicionados, para atender as necessidades do Poder Judiciário do Estado do Acre conforme demonstrado adiante neste documento.

### 2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A comarca de Tarauacá necessita de espaço físico adequado, seguro e de acesso restrito para a guarda e conservação de seu acervo documental, que atualmente apresenta risco de dano e dificuldade de organização devido à insuficiência de área disponível nas instalações existentes. A falta de ambiente apropriado compromete a integridade dos documentos judiciais e administrativos, essenciais para a continuidade dos serviços jurisdicionais e para a preservação da memória institucional. Nesse contexto, torna-se imprescindível identificar alternativas viáveis — como uso de imóvel mediante locação, permuta, comodato ou outras formas legalmente admitidas — que atendam ao interesse público de assegurar a adequada custódia e preservação desses arquivos.

### 3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A presente seção não será detalhada no âmbito deste Estudo Técnico Preliminar, uma vez que os requisitos específicos da contratação — tais como características físicas do imóvel, condições mínimas de segurança, acessibilidade, infraestrutura elétrica e hidráulica, além dos parâmetros operacionais necessários ao adequado armazenamento dos itens de arquivo da Comarca de Tarauacá — serão integralmente definidos no Termo de Referência. Trata-se de objeto cujas especificações são amplamente conhecidas, padronizadas e usualmente adotadas pela Administração Pública, sendo mais adequado e eficiente concentrar tais requisitos no instrumento convocatório, onde serão apresentados de forma objetiva, conclusiva e alinhada às necessidades técnicas do Poder Judiciário do Estado do Acre.

### 4. LEVANTAMENTO DO MERCADO

Para o atendimento da necessidade de armazenamento dos itens de arquivo da Comarca de Tarauacá, analisaram-se, em nível conceitual, soluções praticadas por instituições públicas e privadas em âmbito nacional para guarda documental: (i) construção de arquivo próprio; (ii) adaptação/ampliação de área em imóvel já pertencente ao Tribunal; (iii) contratação de empresa especializada em guarda terceirizada de documentos; (iv) digitalização massiva com guarda residual; e (v) locação de imóvel específico para arquivo físico, com eventuais adaptações internas. Observou-se que as soluções de construção própria e ampliação demandam elevados investimentos, prazos longos, maior complexidade técnica e licitatória; a terceirização integral da guarda e a digitalização massiva, embora inovadoras, exigem infraestrutura normativa, tecnológica e de gestão de alto nível de maturidade, além de custos recorrentes relevantes e mudanças estruturais na gestão documental. A locação de imóvel, por sua vez, mostra-se solução amplamente utilizada na Administração Pública, com menor tempo de implantação, flexibilidade contratual e possibilidade de adoção de tecnologias e práticas de sustentabilidade (iluminação eficiente, climatização adequada, layout racional, sistemas de arquivo deslizante, sensores de temperatura/umidade, entre outros).

| <b>Tipo de solução</b>                      | <b>Descrição resumida</b>                                                   | <b>Vantagens</b>                                                                                         | <b>Desvantagens</b>                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Construção de arquivo próprio               | Obra nova específica para arquivo judicial.                                 | Atende plenamente às necessidades futuras; projeto sob medida; maior controle sobre o imóvel.            | Alto custo de investimento; longo prazo de implantação; maior complexidade licitatória e de gestão; impacto orçamentário elevado.                                                |
| Adaptação/ampliação de área existente do TJ | Reformar/ampliar imóvel já pertencente ao Tribunal.                         | Otimiza patrimônio existente; reduz despesas com aluguel no longo prazo.                                 | Pode não haver área disponível em Tarauacá; necessidade de obras, interdições e remanejamentos; prazos longos; risco de incompatibilidade física com as necessidades de arquivo. |
| Guarda terceirizada de documentos           | Contratação de empresa especializada em gerenciamento e guarda de arquivos. | Ganho de especialização; possibilidade de serviços agregados (catalogação, logística, consulta digital). | Custos recorrentes por volume; dependência de terceiro para acesso a documentos; necessidade de robusto controle contratual; risco de afastamento físico da comarca.             |

| Tipo de solução                           | Descrição resumida                                                         | Vantagens                                                                                                                                                                                                                     | Desvantagens                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Digitalização massiva com guarda residual | Digitalização do acervo, mantendo-se apenas guarda mínima física.          | Redução de espaço físico; facilidade de acesso remoto; alinhamento com transformação digital.                                                                                                                                 | Elevado investimento inicial em digitalização e sistemas; necessidade de maturidade em gestão documental e segurança da informação; nem todos os documentos podem ser descartados fisicamente. |
| Locação de imóvel específico para arquivo | Aluguel de imóvel em Tarauacá destinado ao armazenamento do acervo físico. | Menor tempo de implantação; menor investimento inicial; flexibilidade contratual; possibilidade de escolher imóvel próximo à comarca; permite adequações internas gradativas (climatização, estantes, sistemas de segurança). | Geração de despesa continuada com aluguel; necessidade de avaliação periódica de condições do imóvel; dependência contratual com terceiro proprietário.                                        |

## 5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação de imóvel específico para armazenamento do acervo físico da Comarca de Tarauacá, garantindo condições adequadas de preservação, segurança, organização e acesso aos documentos judiciais e administrativos. A solução integra três componentes principais: (i) infraestrutura física apropriada, (ii) condições funcionais para organização documental e (iii) suporte operacional e de manutenção. O imóvel deverá apresentar estrutura íntegra, sem infiltrações ou danos, piso resistente à carga de estantes e caixas arquivísticas, instalação elétrica regularizada, ventilação adequada ou possibilidade de climatização, iluminação suficiente para atividades internas e acesso facilitado para carga e descarga de materiais. Funcionalmente, o espaço deverá permitir a distribuição organizada do acervo, com áreas destinadas à circulação, manuseio e eventual expansão futura, além de possibilitar a instalação de sistemas de segurança como fechaduras reforçadas, sensores e câmeras, caso necessário. Do ponto de vista operacional, o local deverá dispor de fornecimento contínuo de energia elétrica, pontos para instalação de equipamentos de climatização, facilidade de acesso para servidores e prestadores de serviço, bem como permitir a realização de manutenções periódicas (limpeza, dedetização, ajustes elétricos e hidráulicos). A integração desses elementos assegura um ambiente estável, seguro e funcional, compatível com as exigências legais e técnicas para conservação documental, garantindo eficiência, economicidade e continuidade operacional para as atividades da comarca.

## 6. ESTIMATIVA DA DEMANDA - QUANTIDADE DE BENS E SERVIÇOS

Para a estimativa do valor da contratação, foi realizado levantamento em bases reais, com foco em contratos de locação de imóvel para arquivo/arquivo morto, publicados no PNCP ou em portais oficiais integrados.

| Ref.             | Ente / Órgão                                     | Local         | Finalidade da locação                                                                                    | Vigência                           | Valor global contrato        | Valor mensal estimado                                                                                  | Fonte / Id PNCP                                                                                                                     |
|------------------|--------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                | Município de Sobral/CE – Secretaria das Finanças | Sobral/CE     | Serviço de locação de imóvel destinado ao funcionamento do arquivo geral de documentos (“arquivo morto”) | 18/09/2025 a 18/09/2029 (48 meses) | R\$ 384.000,00               | ~ R\$ 8.000,00/mês (384.000 ÷ 48)                                                                      | Contrato nº 10/2025 – Id contrato PNCP 075986340001 37-2-000094/2025                                                                |
| 2                | Município de Jaguaquara/BA                       | Jaguaquara/BA | Locação de imóvel para funcionamento do arquivo morto do Município                                       | 2025 (contrato vigente)            | R\$ 22.255,30 (valor global) | ~ R\$ 1.854,60/mês, se considerada vigência de 12 meses (22.255,30 ÷ 12) – parâmetro apenas indicativo | Contrato nº 089/2025 – Número de controle PNCP 139102110001 03-2-000060/2025 ( <a href="#">Acesso à Informação</a> )                |
| 3 (complementar) | Prefeitura de Eunápolis/BA                       | Eunápolis/BA  | Locação de imóvel para funcionamento da sede do Arquivo Geral da Prefeitura                              | 08/07/2024 a 31/12/2024            | R\$ 72.000,00                | ~ R\$ 12.000,00/mês, considerando 6 competências (jul-dez)                                             | Contrato CT056-24 – transparência municipal, fundamento legal PNCP ( <a href="http://eunapolis.ba.gov.br">eunapolis.ba.gov.br</a> ) |

| Ref.                     | Ente / Órgão                          | Local                                  | Finalidade da locação                            | Vigência                           | Valor global contrato | Valor mensal estimado | Fonte / Id PNCP                                                                                                                          |
|--------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4<br>(com plem<br>entar) | Município de Campos Novos Paulista/SP | Camp<br>os<br>Novos<br>Paulist<br>a/SP | Locação de imóvel para abrigar o “arquivo morto” | 27/12/2022 a 27/12/2023 (12 meses) | R\$ 9.600,00          | R\$ 800,00/mês        | Contrato nº 65/2022 – Portal de contratos municipal ( <a href="http://camposnovospaulista.sp.gov.br">camposnovospaulista.sp.gov.br</a> ) |

#### b) Composição da estimativa de preço para a Comarca de Tarauacá

Considerando:

- a similaridade de objeto (locação de imóvel exclusivo para arquivo/arquivo morto);
- que Tarauacá é município de porte pequeno/médio, mais próximo da realidade de contratos como Sobral e Jaguaquara do que de grandes capitais;
- que o contrato de Sobral/CE é recentíssimo (2025), destinado também a arquivo geral, com transparência plena no PNCP e valor mensal claramente apurado;

Adota-se, para fins de estimativa no ETP, o valor mensal parametrizado a partir do contrato de Sobral/CE:

Parâmetro-base adotado: R\$ 8.000,00/mês

(valor real extraído do contrato de locação de imóvel para arquivo geral do Município de Sobral/CE – R\$ 384.000,00 ÷ 48 meses).

Com isso, a composição do preço estimado para a locação do imóvel do arquivo da Comarca de Tarauacá é apresentada abaixo:

| Elemento                 | Critério adotado                                                                                                 | Cálculo                   | Valor estimado   |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------|
| Aluguel mensal do imóvel | Parametrização direta com base no contrato PNCP do Município de Sobral/CE, para imóvel destinado a arquivo geral | R\$ 384.000,00 ÷ 48 meses | R\$ 8.000,00/mês |

| Elemento                                         | Critério adotado                                     | Cálculo           | Valor estimado    |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Estimativa anual da despesa                      | Projeção do valor mensal parametrizado para 12 meses | 12 × R\$ 8.000,00 | R\$ 96.000,00/ano |
| Estimativa para 36 meses (referência plurianual) | Projeção do valor mensal para 3 anos                 | 36 × R\$ 8.000,00 | R\$ 288.000,00    |

A opção por adotar o parâmetro de Sobral/CE como base de cálculo é tecnicamente justificável porque:

- trata-se de locação para arquivo geral, com natureza idêntica à demanda de Tarauacá;  
[transparencia.sobral.ce.gov.br](http://transparencia.sobral.ce.gov.br)
- o valor foi recentemente pactuado em cenário regido pela Lei nº 14.133/2021, em ambiente competitivo/negociado;
- encontra-se em faixa intermediária quando comparado a outros contratos para arquivo (valores unitários muito baixos, como R\$ 800,00/mês, podem decorrer de imóveis de pequeno porte ou realidade de mercado distinta, não refletindo adequadamente o custo provável para um arquivo judicial).  
[camposnovospaulista.sp.gov.br+1](http://camposnovospaulista.sp.gov.br+1)

Dessa forma, a estimativa de valor da contratação, para fins deste ETP, é fixada em R\$ 8.000,00 (oito mil reais) mensais, com projeção anual de R\$ 96.000,00, utilizando exclusivamente dados reais e contratos já celebrados, em conformidade com as exigências de fidedignidade e não hipoteticidade das pesquisas de mercado.

## 7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

| Item | Especificação                                                      | Und   | Quantidade | Valor mensal | Valor Total   |
|------|--------------------------------------------------------------------|-------|------------|--------------|---------------|
| 01   | Locação de imóvel – para guarda de arquivos da Comarca de Tarauacá | Meses | 12         | R\$ 3.036,00 | R\$ 36.432,00 |

## **8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**

A contratação não deve ser parcelada, uma vez que a locação de imóvel para armazenamento do arquivo da Comarca de Tarauacá constitui solução única, indivisível e intrinsecamente dependente da disponibilidade integral do espaço físico em um mesmo local. Embora seja tecnicamente possível, em tese, segmentar serviços acessórios como limpeza ou pequenas adequações, não é tecnicamente viável dividir o objeto principal — o próprio imóvel — sem comprometer a unidade e a funcionalidade da solução. Do ponto de vista econômico, o parcelamento não traria qualquer ganho, pois a contratação de múltiplos espaços resultaria em custos maiores, perda de escala e aumento de despesas operacionais (logística, vigilância, gestão documental e manutenção). A divisão também não ampliaria a competitividade, uma vez que o mercado imobiliário local não oferta múltiplos imóveis adequados às necessidades do arquivo judicial, tendo sido identificado apenas um imóvel com condições compatíveis. Assim, consolidar a contratação em um único fornecedor assegura maior eficiência técnica, simplifica a gestão contratual e reduz riscos de atrasos e falhas decorrentes da diversificação de fornecedores, em aderência ao art. 47, inciso II, ao art. 18, §1º, inciso VIII, ao art. 40, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, e à Súmula 247 do TCU.

## **9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Não se identificam contratações correlatas ou interdependentes necessárias para a viabilização da presente solução, uma vez que a locação do imóvel para armazenamento do arquivo da Comarca de Tarauacá constitui objeto autônomo e plenamente suficiente para atender à demanda apresentada. As eventuais adequações internas, como instalação de climatização, mobiliário arquivístico ou melhorias de segurança, possuem caráter acessório, poderão ser tratadas oportunamente em procedimentos específicos e não condicionam a efetividade da contratação principal. Dessa forma, não há dependência técnica, funcional ou administrativa que justifique contratações adicionais vinculadas a este ETP.

## **10. ALINHAMENTO AO PLANO INSTITUCIONAL**

A contratação para locação de imóvel destinado ao armazenamento dos itens de arquivo da Comarca de Tarauacá encontra pleno alinhamento com o Plano Institucional do Poder Judiciário do Estado do Acre, especialmente no que se refere aos objetivos de fortalecimento da infraestrutura física, modernização administrativa, gestão eficiente da

informação e aperfeiçoamento das condições de trabalho. A medida contribui diretamente para a continuidade e a qualidade dos serviços jurisdicionais, ao garantir espaço adequado, seguro e organizado para a guarda documental, evitando riscos de extravio, deterioração ou acesso inadequado às informações. Além disso, reforça as diretrizes institucionais de gestão responsável dos recursos públicos, ao adotar solução economicamente viável e compatível com a realidade local, assegurando a integridade do acervo e o suporte necessário às atividades essenciais da comarca.

## **11. RESULTADOS PRETENDIDOS**

A contratação da locação de imóvel para armazenamento do arquivo da Comarca de Tarauacá pretende assegurar resultados que promovam economicidade, eficiência operacional e melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros do Poder Judiciário do Estado do Acre. Em termos de economicidade, a solução evita investimentos elevados e prolongados associados à construção ou reforma de imóvel próprio, permitindo a implantação imediata do espaço necessário sem comprometer o orçamento institucional. A centralização do acervo em ambiente adequado reduz perdas de documentos, retrabalhos, deslocamentos e custos decorrentes de danos por umidade, infestação ou inadequações estruturais. Do ponto de vista da gestão de recursos humanos, a solução permite que os servidores atuem de forma mais eficiente, com acesso facilitado aos documentos, organização racional do acervo e redução do tempo gasto com localização, manejo e transporte de volumes. Em relação aos recursos materiais e financeiros, a locação possibilita a adoção de soluções de baixo custo de manutenção, com infraestrutura já existente e pronta para receber apenas ajustes pontuais. Em síntese, os resultados esperados convergem para uma operação mais segura, organizada, ágil e econômica, fortalecendo a continuidade dos serviços jurisdicionais e administrativos da Comarca de Tarauacá.

## **12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO**

Não há providências adicionais a serem adotadas previamente à celebração do contrato, uma vez que todas as condições legais, técnicas e administrativas necessárias à contratação encontram-se devidamente atendidas. O imóvel identificado já demonstra características compatíveis com as exigências mínimas para armazenamento do acervo, não havendo necessidade de adaptações prévias que condicionem a assinatura contratual. Da mesma forma, os requisitos documentais, normativos e procedimentais previstos na Lei nº 14.133/2021 podem ser plenamente observados na fase subsequente de formalização. Assim, a Administração dispõe de todos os elementos necessários para avançar diretamente para a celebração do contrato, sem necessidade de medidas preparatórias adicionais.

### 13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE E APROVAÇÃO

A contratação da locação de imóvel mostra-se plenamente adequada para atender à necessidade do Tribunal de Justiça do Estado do Acre, garantindo a continuidade das atividades institucionais. A solução apresenta elevado grau de eficiência, pois permite a imediata ocupação de um espaço pronto e tecnicamente compatível com as exigências de infraestrutura, segurança, acessibilidade e conforto, evitando interrupções nos serviços administrativos essenciais. Trata-se de medida tecnicamente viável, economicamente vantajosa e juridicamente segura, conforme análise de mercado e fundamentação normativa contida nas seções anteriores. Além disso, a solução proposta demonstra eficácia e relevância para o interesse público, uma vez que preserva a regularidade do funcionamento do Poder Judiciário, assegurando condições adequadas de trabalho aos servidores e atendimento contínuo às demandas institucionais. A locação de imóvel existente permite o melhor aproveitamento dos recursos financeiros, ao eliminar investimentos permanentes desnecessários e reduzir o tempo de resposta às necessidades da Administração. Assim, a contratação está em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e continuidade do serviço público, previstos na Lei nº 14.133/2021, consolidando-se como a alternativa mais equilibrada e estratégica para o atendimento célere e responsável da demanda apresentada.

### 14. ANEXOS

Aqui você deve elencar os documentos necessários ou complementares para a composição final do documento - ETP e que foram usados para elaboração do mesmo.

### 15. RESPONSÁVEIS

#### EQUIPE DE PLANEJAMENTO

| NOME             | RESPONSABILIDADE          | CARGO               | SETOR |
|------------------|---------------------------|---------------------|-------|
| Natacha Almeida  | Gestor do Contrato        | Subsecretária       | SUINF |
| Valdismar Júnior | Fiscal do Contrato        | Técnico Judiciário  | SUINF |
| Hana Assef       | Integrante Administrativo | Analista Judiciário | EPCON |

## 16.APROVAÇÃO DA AUTORIDADE SUPERIOR

1. Encaminhamento a EPCON para continuidade do processo.

**JOSÉ CARLOS MARTIS JÚNIOR**

SECRETÁRIO GERAL



Documento assinado eletronicamente por **NATACHA SALOMAO CHAGAS ALMEIDA**, Subsecretária em 03/12/2025 às 10:28:11.



Documento assinado eletronicamente por **VALDISMAR FONTES DE CASTRO JUNIOR**, Técnico Judiciário em 04/12/2025 às 09:51:08.



Documento assinado eletronicamente por **HANA YUSIF AWNI EL SHAWWA, Assessor(a) da**  
**Presidência** em 04/12/2025 às 09:07:11.



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](http://appgrp.tjac.jus.br/grp/acessoexterno/programaAcessoExterno.faces?codigo=6702704GNE.IMS0.RRIZ.9LF2) e informe a  
4GNE.IMS0.RRIZ.9LF2