ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE DEMANDANTE

Unidade demandante:	Diretoria Administrativa
Titular da unidade:	Tatiana Rodrigues Ferreira
Responsável pela elaboração do ETP:	Lillian Ferreira Leal de Moraes Couto

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A Diretoria de Engenharia e Arquitetura elaborou estudos para a adequação dos espaços no Ed. Lourenço Office, visando a instalação do CEJUSC, que será transferido do Fórum Cível, em função da reforma no prédio do Fórum Criminal, perfazendo uma área de aproximadamente 2.600,00 m² a ser locada.

Ao final, recomendou que o 1º e 2º CEJUSC e o Cejusc Saúde sejam transferidos para a área já locada por este Tribunal no Edifício Lourenço Office, que atualmente está ocupada pela Diretoria Judiciária, sendo as salas de Conciliação alocadas no Térreo e as atividades de Secretaria no pavimento Mezanino.

Recomendou, ainda, a relocação da Diretoria Judiciária para outros pavimentos do mesmo edifício que estiverem disponíveis para locação.

Após buscas e estudos realizados pelas áreas técnicas deste Poder, visando encontrar áreas / imóveis que atendessem a demanda especificada, levando em consideração principalmente a preferência por localização em pavimento térreo e o ingresso ao local sem a necessidade de cadastramento prévio de usuários, não foram encontrados imóveis adequados que pudessem ser sugeridos.

Foram encontrados alguns edifícios isolados, que demandariam a estruturação de vigilância e segurança; ou espaços que exigiriam a execução de serviços e instalações (fechamento de paredes, instalação de infraestrutura, instalação de ar condicionado); ou ainda imóveis que não apresentavam acessibilidade (elevadores, rampas e sanitários acessíveis).

Assinado digitalmente por: TATIANA RODRIGUES FERREIRA, DIRETOR(A) ADMINISTRATIVO(A), em 05/07/2023 às 11:47.
Para validar este documento informe o código 698758528947 no endereço https://proad-v2.tjgo.jus.br/proad/publico/validacaoDocumento

O valor proposto pelo proprietário foi de R$ 101.849,00 (cento e um mil e oitocentos e quarenta e nove reais), já inclusos condomínio e IPTU, compatível com o valor de mercado apurado por profissional competente.

Em relação à avaliação prévia do bem, a Diretoria Judiciária, por meio de Oficiais de Justiça Avaliadores, informou que, tomando por estimativa o estado de conservação e localização, o valor médio de mercado do metro quadrado é de R$ 43,03 (quarenta e três reais e três centavos), para efeito de locação (evento 52/55).

Assim, o valor do metro quadrado proposto pela empresa Invest Goiás Imobiliária Ltda. de R$36,99 (trinta e seis reais e noventa e nove centavos), encontra-se dentro do valor médio de mercado.

Por fim, ressalta-se que a presente contratação será realizada por meio de inexigibilidade, conforme preceitua o inciso V, art. 74, da Lei Federal nº 14.133/2021:

> Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
>
> (…)
>
> V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

3. RELAÇÃO ENTRE A DEMANDA PREVISTA E A QUANTIDADE DE CADA ITEM

Imóvel com área aproximada de 2.600m² para atender a demanda do Tribunal de Justiça, no que refere-se a realocação das unidades da Diretoria Judiciária em decorrência da transferência dos 1° e 2º CEJUSC's e o CEJUSC Saúde.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado para a locação do imóvel foi apurado, por meio de Laudo de Avaliação, encontrando o valor médio de mercado de R$ 43,03 (quarenta e três reais e três centavos), para efeito de locação, compatível com o valor do metro quadrado proposto pela empresa Invest Goiás Imobiliária Ltda., de R$36,99 (trinta e seis reais e noventa e nove centavos).

5. JUSTIFICATIVAS DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

A escolha das salas localizadas no Edifício Lourenço Office se deu como opção mais viável e eficiente pelo seguinte:

Assinado digitalmente por: TATIANA RODRIGUES FERREIRA, DIRETOR(A) ADMINISTRATIVO(A), em 05/07/2023 às 11:47.
Para validar este documento informe o código 698758528947 no endereço https://proad-v2.tjgo.jus.br/proad/publico/validacaoDocumento

- as salas encontradas correspondem à metragem recomendada para a alocação das unidades da Diretoria Judiciária;
- este Poder Judiciário já possui contrato de locação de outras salas no mesmo edifício, podendo, assim, concentrar todas as unidades no mesmo local, facilitando o acesso do jurisdicionado;
- Conforme parecer da Diretoria de Engenharia e Arquitetura, após buscas e estudos realizados, visando encontrar áreas / imóveis que atendessem a demanda especificada, levando em consideração principalmente a preferência por localização em pavimento térreo e o ingresso ao local sem a necessidade de cadastramento prévio de usuários, não foram encontrados imóveis adequados que pudessem ser sugeridos.
- Foram encontrados alguns edifícios isolados, que demandariam a estruturação de vigilância e segurança; ou espaços que exigiriam a execução de serviços e instalações (fechamento de paredes, instalação de infraestrutura, instalação de ar condicionado); ou ainda imóveis que não apresentavam acessibilidade (elevadores, rampas e sanitários acessíveis).

6. JUSTIFICATIVAS PARA AGRUPAMENTO POR LOTE OU GLOBAL DA SOLUÇÃO

Contratação global, tendo em vista que a presente aquisição trata-se de um único item (locação de imóvel).

7. RESULTADOS PRETENDIDOS

Locação de espaço para alocar as unidades da Diretoria Judiciária, tendo em vista que o 1º e 2º CEJUSC e o Cejusc Saúde serão transferidos, em virtude da reforma do Fórum Criminal, para as salas atualmente locadas no Edifício Lourenço para a citada Diretoria.

8. PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO ÓRGÃO

As adequações necessárias no imóvel serão realizadas pelo proprietário, antes da entrega do imóvel.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este Tribunal possui contrato de locação de salas no mesmo edifício.

Assinado digitalmente por: TATIANA RODRIGUES FERREIRA, DIRETOR(A) ADMINISTRATIVO(A), em 05/07/2023 às 11:47.
Para validar este documento informe o código 698758528947 no endereço https://proad-v2.tjgo.jus.br/proad/publico/validacaoDocumento

10. ANÁLISE DE RISCOS

10.1. Valor da locação: risco baixo da Administração pagar um valor acima do mercado, tendo em vista que o valor será apurado por meio de laudo de avaliação foi elaborado por Oficial de Justiça Avaliador, a fim de demonstrar o preço de mercado.

10.2. Documentação do imóvel: risco baixo, tendo em vista que, antes da contratação, no Termo de Referência, será exigido todos os documentos e certidões necessários para comprovação de regularidade do imóvel e proprietário.

Tatiana Rodrigues Ferreira
Diretora Administrativa

Lillian Ferreira Leal de Moraes Couto
Assessora Auxiliar III da Diretoria Administrativa

Assinado digitalmente por: TATIANA RODRIGUES FERREIRA, DIRETOR(A) ADMINISTRATIVO(A), em 05/07/2023 às 11:47.
Para validar este documento informe o código 698758528947 no endereço https://proad-v2.tjgo.jus.br/proad/publico/validacaoDocumento

ASSINATURA(S) ELETRÔNICA(S)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Para validar este documento informe o código 698758528947 no endereço https://proad-v2.tjgo.jus.br/proad/publico/validacaoDocumento

Nº Processo PROAD: 202303000399507 (Evento nº 61)

TATIANA RODRIGUES FERREIRA
DIRETOR(A) ADMINISTRATIVO(A)
DIRETORIA ADMINISTRATIVA
Assinatura CONFIRMADA em 05/07/2023 às 11:47