



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria Administrativa

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE DEMANDANTE

Unidade demandante:	Diretoria Administrativa
Titular da unidade:	Tatiana Rodrigues Ferreira
Responsável pela elaboração do ETP:	Roberta do Nascimento Silva de Castro

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

2.1. Conforme parecer da Diretoria de Engenharia e Arquitetura, para abrigar as unidades Arquivo da Diretoria do Foro da Comarca de Goiânia, Centro de Distribuição do Poder Judiciário, Unidade de Gestão Documental, Depósito Público e Gráfica, o imóvel deverá contar com área total de, no mínimo, 30.000m².

2.2. A área deverá conter edificação predominantemente térrea, pela natureza de armazenamento.

2.3. O local deverá estar próximo a área urbana. A distância de regiões urbanas tende a influenciar nos custos de infraestrutura relacionados à logística das unidades.

2.4. Após buscas e estudos realizados pelas áreas técnicas deste Poder, foi encontrado o imóvel localizado na Rua 6, quadra 24, etapa I, módulo 3, Polo Empresarial Goiás, Município de Aparecida de Goiânia/GO, com área total de 42.900,64m² e área construída de 21.261,43m², com as seguintes características:

- Galpão construído em estrutura de concreto, cobertura com telhas Galvalume, sistema Roberts de exaustão e ventilação, para melhor conforto térmico do ambiente e sem custo de manutenção e energia elétrica;
- Pé direito: parte mais baixa com 8m de altura e a mais alta com 11m de altura;
- Terreno totalmente cercado com blocos de cimento;

- Estação para tratamento da caixa de gordura da cozinha;
- Dois reservatórios d'água enterrados com capacidade para 400.000 litros;
- Três caixas d'água suspensas com capacidade para 130.000 litros;
- Sistema de aquecimento solar para águas dos chuveiros;
- Ruas internas totalmente asfaltadas;
- Sistema de captação pluvial;
- Sistema completo de para-raios;
- Sistema de combate a incêndio aprovado pelo corpo de Bombeiros;
- Poço artesiano, com vazão aproximada de 3.000 litros/hora;
- Disponibilidade de até 300 kw de energia elétrica;
- Estacionamento asfaltado e iluminado com 150 vagas;
- Guarita para controle de entrada e saída de veículos e pedestres;
- Pátio para manobras de caminhões, totalmente asfaltado
- 18 boxes preparados para carregamento e descarregamento de caminhões;
- Salas de treinamentos com capacidade para até 70 pessoas;
- Todas as salas equipadas com ares condicionados
- Banheiros para até 200 pessoas (masculino, feminino e com necessidades especiais)
- Vestiário com capacidade paara atender simultaneamente 200 pessoas;

2.5. O valor final proposto pelo proprietário é de R\$ 81.000.000,00 (oitenta e um milhões de reais).

2.6. Importante destacar que área encontrada atende todos os requisitos descritos nos itens 2.1 a 2.3.

2.6 Assim, a presente aquisição 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 mínima total de 30.000m² para atender a demanda do Tribunal de Justiça, no que se refere às unidades a serem alocadas na edificação.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foram identificadas três possibilidades para atender a demanda:

Opção 1 - Locação: essa opção foi descartada, uma vez que localizado imóvel para locação ao valor mensal de R\$ 456.060,14 (quatrocentos e cinquenta e seis mil, sessenta reais e quarenta e quatorze centavos), a Diretoria Financeira informou *que não há disponibilidade orçamentária e financeira para fazer frente a despesa em tela. Ressaltamos que será possível a criação de novas despesas correntes apenas em detrimento de outras despesas continuadas já comprometida no orçamento ou supressão de contratos existentes.*

Opção 2 - Doação de imóvel público vago: foram consultadas, conforme PROAD nº 202202000320216 (apenso), prefeituras de cidades da região metropolitana de Goiânia e o Governo do Estado. Contudo, somente os Poderes Executivos de Abadia de Goiás e Trindade retornaram e as respostas foram negativas.

Opção 3 - Aquisição de imóvel com avaliação prévia, por meio de Laudo de Avaliação, assinado pelo Oficial de Justiça Avaliador, Ivan do Prado Oliveira (evento 36, pag. 10, imóvel 2).

O valor encontrado foi de R\$ 85.145.813,36 (oitenta e cinco milhões e cento e quarenta e cinco mil e oitocentos e treze reais e trinta e seis centavos), valor este compatível com o estipulado na proposta do proprietário no evento 64, de R\$ 81.000.000,00 (oitenta e um milhões de reais).

5. JUSTIFICATIVAS DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

A escolha do imóvel localizado na Rua 6, quadra 24, etapa I, modulo 3, Polo Empresarial Goiás, no Município de Aparecida de Goiânia/Goiás, se deu como opção mais viável e eficiente pelo seguinte:

- único encontrado que corresponde à metragem recomendada para unificação das várias unidades;
- apresenta fácil escoamento de trânsito, considerando que a necessidade da Divisão de Material e Patrimônio realizar rotas para todo o Estado para entrega de bens e materiais, bem como realizar os transportes de documentos arquivísticos e objetos para guarda;
- o local é seguro para abrigar documentos e bens de valor;
- as salas estão prontas e as adaptações necessárias não demandarão tempo demasiado para sua conclusão, fato que auxilia na desocupação rápida do antigo Centro de Distribuição que já está em obras para a construção do Juizado da Infância e da Juventude da Comarca de Goiânia;

- libera verba de custeio da locação do espaço que hoje abriga o Centro de Distribuição;
- o estacionamento comporta os caminhões, maquinários logísticos e, quando for o caso, veículos que estejam aguardando o desfazimento;
- o ambiente vai permitir o armazenamento adequado, sem perigo de deterioração, de materiais, documentos e outros;
- o local é salubre, podendo comportar os servidores e colaboradores de forma digna e segura;
- o valor proposto está de acordo com o praticado no mercado.

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 (aquisição de imóvel).

7. RESULTADOS PRETENDIDOS

Unificação das unidades alocadas nos imóveis que abrigam o Arquivo da Diretoria do Foro da Comarca de Goiânia, Centro de Distribuição do Poder Judiciário, a Unidade de Gestão Documental, o Depósito Público e a Gráfica.

A intenção de que, com a nova estrutura, a Unidade de Gestão Documental possa atuar em conjunto com as comarcas do deste Poder Judiciário, visando a unificação almejada inicialmente nos autos.

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

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes

10. ANÁLISE DE RISCOS

10.1. Valor do imóvel: 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 da aquisição.

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, bem como a verificação da

existência de coproprietários, credor hipotecário, pignoratício ou anticrético, detentor de direito real de uso ou compromissário comprador que tenha registrado a promessa de venda e compra na matrícula do imóvel.

11. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

É viável do ponto de vista técnico e econômico a aquisição do imóvel localizado na Rua 6, quadra 24, etapa I, módulo 3, Polo Empresarial Goiás, Aparecida de Goiânia.

Roberta do Nascimento Silva de Castro
Assessora da Diretoria Administrativa

Tatiana Rodrigues Ferreira
Diretora Administrativa

ASSINATURA(S) ELETRÔNICA(S)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Para validar este documento informe o código 5myqbbL9rH2 no endereço <https://proad-v2.tjgo.jus.br/proad/publico/validacaoDocumento>

Nº Processo PROAD: 202202000320216 (Evento nº 95)

ROBERTA DO NASCIMENTO SILVA DE CASTRO

ASSESSOR(A)

DIRETORIA ADMINISTRATIVA

Assinatura CONFIRMADA em 25/07/2023 às 18:28

TATIANA RODRIGUES FERREIRA

DIRETOR(A) ADMINISTRATIVO(A)

DIRETORIA ADMINISTRATIVA

Assinatura CONFIRMADA em 25/07/2023 às 18:42

