



ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

OBJETO: Renovação de locação de imóvel

1. Descrição da necessidade da contratação:

O imóvel que abriga a Vara de Campo Largo possui o total de 562,25 m² de área construída. O proprietário, Sr. Fábio Gin, foi consultado quanto ao interesse na renovação do contrato de locação, sendo a vigência da contratação de 12 meses, prorrogável até o limite previsto no Art. 107 da Lei 14.133/2021, em resposta, a manifestação foi positiva relativamente à renovação no valor de R\$ 7.800,00 (com aplicação do índice contratual IPCA apurado pelo proprietário). Então, considerando as características específicas da contratação, as quais condicionam a escolha deste Tribunal por já abrigar a Vara do Trabalho, a qual funciona há mais de 10 anos no mesmo endereço e, considerando que não há imóveis da União disponíveis na localidade e que a Prefeitura de Campo Largo arca com a metade do valor de aluguel supramencionado, não se mostra razoável, tampouco justificável, a contratação de um outro local, na medida em que, coadunando-se com os princípios da eficiência, da celeridade, da impessoalidade e da legalidade, o local contratado atende com eficiência e eficácia as necessidades do Tribunal Regional do Trabalho para a plena satisfação do interesse público.

Fundamentação: Lei 14.133/2021, art. 18, § 1º, I: “I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;” c/c Res. CSJT 364/2023, art. 33, I: “I – a descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido;” Trata-se de elemento obrigatório do ETP, conforme o art. 18, § 2º, da Lei 14.133/2021, c/c art. 33, § 1º da Res. CSJT 364/2023.

2. Descrição dos requisitos da contratação

Constituem obrigações do LOCADOR: I - entregar aos LOCATÁRIOS o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina; II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado; III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel; IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação; V - fornecer aos LOCATÁRIOS descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes; VI - fornecer aos LOCATÁRIOS recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica; VII - exibir aos LOCATÁRIOS, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas. CLÁUSULA SÉTIMA – DOS DEVERES DOS LOCATÁRIOS São obrigações dos LOCATÁRIOS: I - pagar pontualmente o aluguel; II - servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu; III - restituir



o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal; IV - levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros; V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, por si provocados ou a si imputáveis; VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, ressalvada a instalação de divisórias e similares; VII - entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a eles, LOCATÁRIOS; VIII – pagar as despesas ordinárias de ocupação do imóvel, tais como telefonia, água, coleta de esgoto e de lixo e telefonia, proporcionais à área locada, quitando-as pontualmente, diretamente ao órgão competente para recebê-los. Parágrafo único. As obrigações previstas nos incisos II a VIII desta cláusula competem exclusivamente ao TRIBUNAL, PRIMEIRO LOCATÁRIO.

Fundamentação: Lei 14.133/2021, art. 18, § 1º, III: “III - requisitos da contratação,” c/c Res. CSJT 364/2023, art. 33, III: “III - requisitos da contratação, contendo, inclusive, critérios de sustentabilidade e acessibilidade, quando aplicáveis;”. Trata-se de elemento não obrigatório do ETP. Porém, caso não seja contemplado no ETP, deve-se apresentar a devida justificativa, conforme o art. 18, § 2º, da Lei 14.133/2021 c/c art. 33 § 1º da Res. CSJT 364/2023.

3. Levantamento de mercado, consistente na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar

Em pesquisa para aferição do preço de mercado, nos sítios eletrônicos de imobiliárias de imóveis comerciais para locação nas proximidades do imóvel ora locado, com características de infraestrutura que poderiam atender as necessidades da Justiça do trabalho, foi apurado o valor médio de R\$ 5.300,00 (conforme planilha em anexo);

Tipo imóvel	localização	Pesquisa	Área construída m2	Valor da locação R\$	Preço médio do m2 R\$
Sala comercial	Centro	Imobiliária Clarin	150m2	3.700,00	24,66
Sala comercial	Centro	Imobiliária Zap Imóveis	52m2	3.500,00	67,30
Sala comercial	Jardim Florestal	Imobiliária Imovelweb	738m2	9.800,00	13,27
Sala comercial	Centro	Imobiliária Acir Imóveis	80m2	4.200,00	52,05
Preço médio por m2:					39,32

Com base na pesquisa de mercado o valor passaria a ser de R\$ 22.107,67 (562,25m² x R\$ 39,32),



Considerando que o percentual de reajuste apresentado pelo proprietário ficou muito abaixo do valor médio da pesquisa supraindicada (menos de 1/5 do valor) na planilha e que, uma eventual não renovação contratual implicaria custos adicionais, tais como obras de reforma e pintura do imóvel para devolução nas condições pactuadas, portanto, demonstra-se adequada e vantajosa para este Tribunal a renovação contratual, uma vez que atenderá aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público.

Diante do exposto, caso esta renovação seja autorizada, informa-se que a despesa total, referente ao local de 562,25m², foi estimada em R\$ 46.800,00 para custeio dos pagamentos até o final do exercício 2025, havendo previsão orçamentária no Plano Anual de Contratações..

Fundamentação: Lei 14.133/2021, art. 18, § 1º, V: “V - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;” c/c Res. CSJT 364/2023, art. 33, V: “V - levantamento de mercado com análise das alternativas de soluções e justificativa técnica e econômica da escolha e do tipo de solução a contratar.”. Trata-se de elemento não obrigatório do ETP. Porém, caso não seja contemplado no ETP, deve-se apresentar a devida justificativa, conforme o art. 18, § 2º, da Lei 14.133/2021 c/c art. 33 da Res. CSJT 364/2023.

4. Descrição da solução como um todo

Constitui objeto do contrato a renovação da locação o imóvel localizado na Av. Padre Natal Pigatto, 1675, Vila Elizabete, cidade de Campo Largo, Estado do Paraná, com área construída de 562,25 m² (quinhentos e sessenta e dois vírgula vinte e cinco metros quadrados), conforme matrícula nº 30.103 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Largo, o qual será utilizado para a manutenção de funcionamento da Vara do Trabalho daquela localidade.

Fundamentação: Lei n. 14.133/2021, art. 18, § 1º, VII: “VII - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;” c/c Res. CSJT 364/2023, art. 33, VII. Trata-se de elemento não obrigatório do ETP. Porém, caso não seja contemplado no ETP, deve-se apresentar a devida justificativa, conforme o art. 18, § 2º, da Lei 14.133/2021 c/c art. 33 § 1º da Res. CSJT 364/2023.

5. Estimativa das quantidades a serem contratada

Não se Aplica

Fundamentação: Lei n. 14.133/2021, art. 18, § 1º, IV: “IV - estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;” c/c Res. CSJT 364/2023, art. 33, IV. Trata-se de elemento obrigatório do ETP, conforme art. 18, § 2º, da Lei 14.133/2021 c/c art. 33 § 1º da Res. CSJT 364/2023.

6. Estimativa do valor da contratação

R\$ 46.800,00 para o exercício de 2025.

Fundamentação: Lei n. 14.133/2021, art. 18, § 1º, VI: “VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;” c/c Res. CSJT 364/2023, art. 33, VI. Trata-se de elemento obrigatório do ETP, conforme art. 18, § 2º, da Lei 14.133/2021 c/c art. 33 § 1º da Res. CSJT 364/2023.



7. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Não se aplica.

Fundamentação: Lei 14.133/2021, art. 18, § 1º, VIII: “VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;” c/c Res. CSJT 364/2023, art. 33, VIII: “VIII - justificativas para o parcelamento ou não do objeto, quando necessário para sua individualização;”. Trata-se de elemento obrigatório do ETP, conforme art. 18, § 2º, da Lei n. 14.133/2021 c/c art. 33 § 1º da Res. CSJT 364/2023.

8. Contratações correlatas e/ou interdependentes

Não se aplica.

Obs.: Contratações correlatas são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, mas que não precisam, necessariamente, ser adquiridas para a completa prestação do objeto principal. Já as contratações interdependentes são aquelas que precisam ser contratadas juntamente com o objeto principal para sua completa prestação.

Fundamentação: Lei 14.133/2021, art. 18, § 1º, XI: “XI – contratações correlatas e/ou interdependentes;” c/c art. 33 XI da Res. CSJT 364/2023. Trata-se de elemento não obrigatório do ETP. Porém, caso não seja contemplado no ETP, deve-se apresentar a devida justificativa, conforme o art. 18, § 2º, da Lei 14.133/2021, c/c art. 33 § 1º da Res. CSJT 364/2023.

9. Demonstrativo da previsão da contratação no Plano de Contratações Anual

Item	contemplado	no	PCA	2025?	151102025426100
Locação de imóvel Campo Largo					

Fundamentação: Lei 14.133/2021, art. 18, § 1º, II: “II - demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;” c/c art. 33 da Res. CSJT 364/2023, II: “II – o alinhamento planejamento estratégico institucional, ao plano de logística sustentável e à previsão no Plano de Contratação Anual, observando os temas e indicadores definidos nos referidos instrumentos;”. Trata-se de elemento não obrigatório do ETP. Porém, caso não seja contemplado no ETP, deve-se apresentar as devidas justificativas, conforme o art. 18, § 2º, da Lei 14.133/2021 c/c art. 33 § 1º da Res. CSJT 364/2023.

10. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais ou financeiros disponíveis:

Conforme identificado no item 3.

Fundamentação: Lei 14.133/2021, art. 18, § 1º, IX: “IX - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;”, c/c art. 33 da Res. CSJT 364/2023, IX. Trata-se de elemento não obrigatório do ETP. Porém, caso não seja contemplado no ETP, deve-se apresentar a devida justificativa, conforme o art. 18, § 2º, da Lei 14.133/2021, c/c art. 33 § 1º da Res. CSJT 364/2023.

11. Providências para adequação do ambiente do órgão:

Não se aplica.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO

Fundamentação: Lei 14.144/2021, art. 18, § 1º, X: “X - providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;” c/c art. 33 da Res. CSJT 364/2023, X: “X - providências para adequação do ambiente do órgão, se necessário, bem como quanto à capacitação de servidores para fiscalização e gestão contratual;”. Trata-se de elemento não obrigatório do ETP. Porém, caso não seja contemplado no ETP, deve-se apresentar a devida justificativa, conforme o art. 18, § 2º, da Lei 14.133/2021 c/c art. 33 § 1º da Res. CSJT 364/2023.

12. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras:

Não se aplica.

Fundamentação: Lei 14.133/2021, art. 18, § 1º, XII: “XII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;” c/c art. 33 da Res. CSJT 364/2023, XII. Trata-se de elemento não obrigatório do ETP. Porém, caso não seja contemplado no ETP, deve-se apresentar a devida justificativa, conforme o art. 18, § 2º, da Lei 14.133/2021, c/c art. 33 § 1º da Res. CSJT 364/2023.

13. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação à necessidade a que se destina:

Não se aplica

Fundamentação: Lei 14.133/2021, art. 18, § 1º, XIII: “XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina”, c/c art. 33 da Res. CSJT 364/2023, XIII. Trata-se de elemento obrigatório do ETP, conforme o art. 18, § 2º, da Lei 14.133/2021, c/c art. 33 § 1º da Res. CSJT 364/2023.

14. Análise da necessidade de classificação nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011.

Não se aplica

Fundamentação: Lei n. 14.133/2021, art. 6º, XXIII, “b”, c/c IN SEGES 58/2022, art. 13: “Art. 13. Ao final da elaboração do ETP, deve-se avaliar a necessidade de classificá-lo nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011.”.

15. Análise do processamento por meio do sistema de registro de preços.

Não se aplica

Fundamentação: Lei n. 14.133/2021, art. 40 (O planejamento de compras deverá considerar a expectativa de consumo anual e observar o seguinte.); Decreto nº 11.462/2023, art. 3º (O SRP poderá ser adotado quando a Administração julgar pertinente, em especial: I - quando, pelas características do objeto, houver necessidade de contratações permanentes ou frequentes; II - quando for conveniente a aquisição de bens com previsão de entregas parceladas ou contratação de serviços remunerados por unidade de medida, como quantidade de horas de serviço, postos de trabalho ou em regime de tarefa; III - quando for conveniente para atendimento a mais de um órgão ou a mais de uma entidade, inclusive nas compras centralizadas; IV - quando for atender a execução descentralizada de programa ou projeto federal, por meio de compra nacional ou da adesão de que trata o § 2º do art.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO

32; ou V - quando, pela natureza do objeto, não for possível definir previamente o quantitativo a ser demandado pela Administração.)

Anexo(s)	Mapa de Riscos (elemento obrigatório) Fundamentação: Lei n. 14.133/2021, art. 18, X: "X a análise dos riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual;"; c/c art. 51 da Res. CSJT 364/2023, § 2º. Obs: Utilizar o modelo do Mapa de Riscos
-----------------	--

Equipe de Planejamento da contratação:

Rivelino Conciani
Luiz Flavio do Nascimento Bessa Leite