



ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

OBJETO: Renovação de locação de imóvel

1. Descrição da necessidade da contratação:

O imóvel que abriga a Vara itinerante de Medianeira possui o total de 154,89 m² de área construída, sendo que, desse total, este Tribunal arca com a despesa de locação de 34,00 m². As despesas de locação da área restante são mantidas pela Prefeitura Municipal de Medianeira, a título de Convênio de Comodato. O proprietário, Sr. Ivoney Rosso, 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\$ 915,70 (com aplicação do índice contratual IGP-M de 4,91% apurado pelo proprietário). Então, considerando as características específicas da contratação, as quais condicionam a escolha deste Tribunal por abrigar a extensão da Vara Itinerante da Justiça do trabalho, a qual funciona desde 2015 no Município de Medianeira PR e, considerando que não há imóveis da união disponíveis na localidade e que a Prefeitura do mencionado município arca com as despesas de aluguel da maior parte do imóvel, 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, da legalidade e do interesse público, a área contratada foi projetada para atender as necessidades específicas deste Tribunal.

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

Deveres das partes descritos no contrato

Constituem obrigações do LOCADOR: P O D E R J U D I C I Á R I O JUSTIÇA DO TRABALHO TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO Contrato nº/2025 – Ivo Rosso / TRT 9ª Região – pág. 3 I - entregar ao LOCATÁRIO 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 ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes; VI - fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica; VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente; VIII - exhibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas.

São obrigações do LOCATÁRIO: 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 ele, 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\$ 974,57 (conforme planilha em anexo);

Tipo imóvel	localização	Pesquisa	Área construída m2	Valor da locação R\$	Preço médio do m2 R\$
Sala comercial	Centro	Imobiliária Mazzotti	50m2	1.300,00	26,00



Sala comercial	Cidade Alta	Imobiliária Pavan	308m2	7.500,00	24,35
Sala comercial	Centro	Imobiliária Pavan	144m2	3.500,00	24,30
Sala comercial	Centro	Imobiliária espaço 3	40m2	1.600,00(aluguel + condomínio)	40,00
Preço médio por m2:					28,66

Com base na pesquisa de mercado o valor passaria a ser de R\$ 974,57 (34m² x R\$ 28,66),

Considerando que o percentual de reajuste apresentado pelo proprietário ficou abaixo do valor médio da pesquisa supra indicada 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, 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 à área de 34m², foi estimada em R\$ 10.988,40 para custeio dos pagamentos até o final do exercício 2025 (11 meses e 20 dias) e R\$ 320,00 de 11 dias do exercício 2024.

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 da área de 34 m² do imóvel matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Medianeira – Paraná, registrado sob o nº 17.413, localizado na Avenida Pedro Soccol nº 2500 Medianeira/PR, a qual será utilizada pela Vara Itinerante da Justiça do Trabalho naquele município.

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



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

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\$ 10.988,40 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. Contratações correlatas e/ou interdependentes

Não se aplica

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.

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

Item contemplado no PCA 2025? 151102025000082
Locação de imóvel PF - VI MEDIANEIRA

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.

9. 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.

10. Providências para adequação do ambiente do órgão:



Não se aplica

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.



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

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. 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: