



Poder Judiciário

**Tribunal de Justiça
do Estado do Espírito Santo**

Secretaria Geral / Núcleo de Planejamento das Contratações - NPC

Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objeto de estudo: Disponibilização de imóvel urbano destinado à instalação da sede do Fórum da Comarca de Barra de São Francisco.



Poder Judiciário

**Tribunal de Justiça
do Estado do Espírito Santo**

Secretaria Geral / Núcleo de Planejamento das Contratações - NPC

Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos



SUMÁRIO

SUMÁRIO	2
1. INFORMAÇÕES BÁSICAS	9
2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE AQUISIÇÃO	9
2.1. O Problema.....	9
2.2. A Necessidade Pública.....	9
2.3. O Interesse Público.....	10
2.4. Objetivos.....	10
3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO	11
3.1. Requisitos do objeto.....	11
3.1.1. Definição do objeto.....	11
3.1.2. Requisitos técnicos do imóvel.....	12
3.1.3. Requisitos locacionais.....	13
3.1.4. Requisitos jurídicos e documentais.....	13
3.1.5. Requisitos econômicos.....	14
3.1.6. Requisitos relativos às adaptações.....	14
3.1.7. Requisitos temporais.....	14
3.1.8. Requisitos de sustentabilidade e desempenho.....	15
3.1.9. Síntese dos requisitos do objeto.....	15
3.2. Requisitos acessórios da contratação.....	15
3.2.1. Definição do objeto.....	15
3.2.2. Do Código CATMAT.....	16
3.2.3. Da natureza do objeto.....	16
4. LEVANTAMENTO DO MERCADO	17
4.1. Premissas da Análise.....	17
4.2. Identificação das Alternativas.....	18
4.3. Análise Técnica das Alternativas.....	19
4.3.1. Reforma do imóvel atual.....	19
4.3.2. Transferência permanente para imóvel público disponível no município.....	19
4.3.3. Demolição da edificação atual e construção de nova edificação no mesmo local.....	19
4.3.4. Construção de nova edificação em outro endereço no município.....	19
4.3.5. Aquisição de imóvel existente.....	20
4.3.6. Locação de imóvel.....	20
4.3.7. Built to Suit – BTS (locação sob medida com investimento privado).....	20
4.4. Análise Econômica Preliminar.....	22
4.4.1. Reforma e adequação do imóvel atualmente ocupado.....	22
4.4.2. Transferência permanente para imóvel público disponível no município.....	22



4.4.3. Demolição da edificação atual e construção de nova edificação no mesmo local.....	23
4.4.4. Construção de nova edificação em outro endereço no município.....	23
4.4.5. Aquisição de imóvel existente.....	23
4.4.6. Locação de imóvel.....	23
4.4.7. Built to Suit – BTS (locação sob medida com investimento privado).....	24
4.4.8. Síntese Econômica Comparativa.....	25
4.5. Análise Jurídico-Administrativa.....	28
4.5.1. Reforma e adequação do imóvel atualmente ocupado.....	28
4.5.2. Transferência permanente para imóvel público disponível no município.....	29
4.5.3. Demolição da edificação atual e construção de nova edificação no mesmo local.....	29
4.5.4. Construção de nova edificação em outro endereço.....	30
4.5.5. Aquisição de imóvel existente.....	30
4.5.6. Locação de imóvel existente.....	31
4.5.7. Built to Suit – BTS (locação sob medida com investimento privado).....	32
4.5.8. Síntese Jurídico-Administrativa.....	34
4.6. Análise Operacional.....	35
4.6.1. Reforma e adequação do imóvel atualmente ocupado.....	36
4.6.2. Transferência permanente para imóvel público disponível no município.....	36
4.6.3. Demolição da edificação atual e construção de nova edificação no mesmo local.....	37
4.6.4. Construção de nova edificação em outro endereço no município.....	37
4.6.5. Aquisição de imóvel existente.....	38
4.6.6. Locação de imóvel.....	38
4.6.7. Built to Suit – BTS (locação sob medida com investimento privado).....	39
4.6.8. Síntese Operacional.....	40
4.7. Compatibilidade com o Horizonte Estratégico (Análise de Prazo).....	40
4.7.1. Reforma e adequação do imóvel atualmente ocupado.....	41
4.7.2. Transferência permanente para imóvel público disponível no município.....	41
4.7.3. Demolição da edificação atual e construção de nova edificação no mesmo local.....	42
4.7.4. Construção de nova edificação em outro endereço no município.....	42
4.7.5. Aquisição de imóvel existente.....	43
4.7.6. Locação de imóvel.....	43
4.7.7. Built to Suit – BTS (locação sob medida com investimento privado).....	44
4.7.8. Síntese da Análise de Prazo.....	45
4.8. Conclusão da Análise de Alternativas.....	45
4.9. Matriz Comparativa Consolidada das Alternativas.....	47



4.9.1. Matriz Comparativa das Alternativas.....	49
4.9.2. Observações sobre a Matriz Comparativa.....	50
4.9.3. Finalidade da Matriz.....	50
4.10. Matriz Multicritério com Pontuação Ponderada.....	51
4.10.1. Definição dos Pesos.....	52
4.10.2. Metodologia de cálculo da pontuação ponderada.....	52
4.10.3. Escala de Pontuação.....	53
4.10.4. Matriz de Pontuação.....	55
4.10.5. Leitura dos Resultados.....	57
4.10.6. Memorial de Justificativa das Pontuações.....	58
4.11. Diligências Complementares para Consolidação da Alternativa Mais Vantajosa... 62	
4.11.1. Diligência 1 – Certificação de inexistência de imóvel público vago e disponível apto ao atendimento da demanda.....	63
4.11.2. Diligência 2 – Consulta exploratória ao mercado imobiliário local (chamamento público) para identificação de imóveis disponíveis para aquisição.....	63
4.11.3. Diligência 3 – Avaliação imobiliária formal e verificação de compatibilidade de preço com o mercado.....	64
4.11.4. Diligência 4 – Saneamento registral e verificação jurídica do imóvel selecionado.....	64
4.11.5. Diligência 5 – Verificação de adequações e custos complementares de implantação.....	65
4.11.6. Diligência 6 – Trilha condicionada para o modelo Built to Suit (se mantido como alternativa viável).....	65
4.11.7. Encaminhamento decisório após as diligências.....	65
5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO.....	66
5.1. Estratégia Procedimental.....	67
5.2. Cenário Decisório.....	67
5.2.1. Estrutura lógica da decisão administrativa.....	68
5.2.2. Fluxo lógico da decisão administrativa.....	69
5.2.3. Consolidação da solução.....	71
5.2.4. Vinculação com as diligências da Seção 4.11.....	71
5.3. Alternativas Subsidiárias.....	72
5.4. Diretrizes para Consolidação da Solução.....	73
5.5. Solução a Especificar Neste Estudo (na seção “3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO”).....	74
6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS.....	75
6.1. Quantidade Principal – Área Construída.....	75
6.2. Quantidade de Unidades.....	76
6.4. Considerações Técnicas.....	76
7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.....	76



7.1. Finalidade da Estimativa.....	76
7.2. Cenário 1 – Locação de Imóvel.....	77
7.2.1. Premissas e Fontes.....	77
7.2.2. Cálculo do Aluguel Inicial.....	77
7.2.3. Projeção com Reajuste Anual (IPCA 4,44%).....	77
7.3. Cenário 2 – Aquisição de Imóvel Existente.....	79
7.3.1. Premissas e Fontes.....	79
7.3.2. Memória de Cálculo.....	80
7.4. Cenário 3 – Construção Nova (Terreno + Edificação).....	80
7.4.1. Terreno – Método Comparativo Direto.....	80
7.4.2. Benfeitorias – Método do Custo de Reprodução.....	80
7.4.3. Total Estimado da Construção.....	81
7.5. Cenário 4 – Locação Built to Suit (BTS).....	81
7.6. Quadro Comparativo Consolidado.....	83
7.7. Análise Econômico-Financeira em Valor Presente (VP) – Cenário de Locação.....	84
7.7.1. Premissas Adotadas.....	84
7.7.2. Metodologia de Cálculo.....	84
7.7.3. Resultado do Valor Presente.....	85
7.7. Conclusão Econômica.....	86
8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO.....	88
8.1. Natureza do Objeto.....	88
8.2. Conclusão quanto ao Parcelamento.....	88
9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES.....	89
9.1. Contratações Interdependentes (Essenciais).....	89
9.2. Contratações Correlatas (Não Essenciais ao Uso Imediato).....	90
9.3. Planejamento Integrado e Prevenção de Fracionamento Indevido.....	90
9.4. Conclusão.....	90
10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO.....	91
10.1. Alinhamento com o Planejamento Estratégico 2021–2026.....	91
10.2. Compatibilidade com o Plano Anual de Contratações (PCA).....	92
10.3. Compatibilidade com os Instrumentos Orçamentários.....	92
10.4. Compatibilidade com o Horizonte Estratégico.....	93
10.5. Conclusão.....	93
11. RESULTADOS PRETENDIDOS.....	93
11.1. Adequação da Infraestrutura Física.....	94
11.2. Continuidade e Segurança da Prestação Jurisdicional.....	94
11.3. Melhoria da Eficiência Operacional.....	94
11.4. Sustentabilidade Econômica e Patrimonial.....	94



11.5. Alinhamento Estratégico e Governança.....	94
11.6. Resultado Final Esperado.....	94
12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO.....	95
13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS.....	96
14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE.....	97
15. ANEXOS.....	98
16. RESPONSÁVEIS.....	98



Poder Judiciário

**Tribunal de Justiça
do Estado do Espírito Santo**

Secretaria Geral / Núcleo de Planejamento das Contratações - NPC

Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos



1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Número do processo administrativo: 7000411-17.2026.8.08.0000

Área requisitante:

Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos -
SECRENG.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE AQUISIÇÃO

2.1. O Problema

A presente demanda decorre da constatação formal de que a edificação atualmente utilizada como sede do Fórum da Comarca de Barra de São Francisco não atende adequadamente às necessidades institucionais do Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo.

Foram identificadas limitações estruturais, funcionais e de acessibilidade que comprometem o pleno desempenho das atividades jurisdicionais e administrativas, incluindo insuficiência e inadequada organização dos espaços físicos, desconformidade com normas técnicas vigentes, problemas de conservação predial e restrições à funcionalidade das instalações.

Registra-se, ainda, que o imóvel encontra-se situado em área com **histórico de vulnerabilidade a eventos de alagamento**, circunstância que potencializa riscos à integridade das instalações, à preservação de documentos e equipamentos e à continuidade da prestação jurisdicional.

O crescimento da demanda processual e a evolução das exigências institucionais — especialmente quanto à segurança, infraestrutura tecnológica e organização dos fluxos internos — acentuaram o descompasso entre a estrutura física disponível e as necessidades operacionais da unidade judiciária.

2.2. A Necessidade Pública

Diante da situação diagnosticada, evidencia-se a necessidade de **disponibilização de infraestrutura física adequada ao funcionamento do Fórum da Comarca de Barra de São Francisco**, compatível com os requisitos estabelecidos no Programa de Necessidades.

A solução a ser definida deverá assegurar:

- a) ambientes jurisdicionais e administrativos adequados;
- b) acessibilidade universal;
- c) condições de segurança institucional;



- d) infraestrutura predial e tecnológica compatível com os sistemas judiciais e administrativos;
- e) organização espacial que favoreça eficiência operacional e qualidade no atendimento ao público.

A definição da alternativa mais adequada para atendimento dessa necessidade — seja mediante (i) reforma, (ii) transferência para outro imóvel público disponível no município, (iii) demolição e reconstrução no mesmo local, (iv) construção nova em outro local, (v) aquisição de imóvel já existente ou (vi) locação — será objeto de análise técnica (de arquitetura e engenharia), econômica, jurídica, operacional e temporal nas seções subsequentes deste Estudo Técnico Preliminar.

2.3. O Interesse Público

A superação da situação-problema está diretamente vinculada ao interesse público primário¹ consistente na garantia de prestação jurisdicional adequada, acessível, segura e eficiente aos jurisdicionados abrangidos pela Comarca de Barra de São Francisco.

A permanência da unidade em imóvel estruturalmente inadequado pode:

- a) comprometer a continuidade e a qualidade do serviço público jurisdicional;
- b) gerar prejuízos à segurança de magistrados, servidores e usuários;
- c) expor o patrimônio público a danos; e
- d) ocasionar aumento de custos decorrentes de intervenções paliativas.

A adoção de solução estruturante² visa resguardar o interesse coletivo, assegurar estabilidade operacional da unidade judiciária e promover eficiência administrativa.

O problema identificado não se resolve de forma satisfatória por meio de medidas pontuais ou adaptações isoladas, exigindo análise ampla das alternativas disponíveis para prover solução estrutural adequada e sustentável.

2.4. Objetivos

A contratação pretendida deverá permitir:

¹ **Interesse público primário** é o conjunto de anseios e necessidades da coletividade (bem comum, saúde, educação, segurança) que a administração pública deve obrigatoriamente satisfazer. Ele possui supremacia sobre interesses particulares e até mesmo sobre o interesse secundário, do Estado (patrimonial/burocrático), sendo indisponível e voltado à dignidade humana.

² Uma **solução estruturante** é uma intervenção, projeto ou medida de **longo prazo** projetada não apenas para resolver um problema imediato, mas para modificar a própria estrutura ou base de um sistema, evitando que o problema volte a ocorrer.



- a) Prover a Comarca de Barra de São Francisco de infraestrutura física compatível com as exigências institucionais atuais e futuras;
- b) Afastar, ou na inviabilidade, mitigar os riscos estruturais, operacionais e patrimoniais identificados;
- c) Assegurar condições de acessibilidade universal, segurança institucional e funcionalidade;
- d) Promover melhoria da eficiência administrativa e da qualidade do atendimento ao jurisdicionado;
- e) Viabilizar solução sustentável sob os aspectos técnico, econômico e institucional;
- f) Garantir a continuidade e a estabilidade da prestação jurisdicional.

A definição da solução mais adequada para atingir esses objetivos será objeto de análise nas seções subsequentes deste Estudo Técnico Preliminar, mediante avaliação das alternativas disponíveis e sua respectiva viabilidade técnica e econômica.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Requisitos do objeto

3.1.1. Definição do objeto

O objeto deste Estudo Técnico Preliminar consiste na **disponibilização de imóvel urbano destinado à instalação da sede do Fórum da Comarca de Barra de São Francisco**, com atendimento integral ao Programa de Necessidades vigente.

Para viabilizar a prospecção no mercado imobiliário local e assegurar transparência, isonomia e ampla publicidade, a aquisição será precedida de **chamamento público** destinado à coleta estruturada de propostas de imóveis disponíveis à **compra, locação tradicional ou locação no modelo Built to Suit (BTS)** e à formação de base comparativa técnica e econômica para suporte à decisão administrativa.

Se apenas um imóvel for identificado como adequado para atender à demanda, a Administração **poderá** optar pela compra por inexigibilidade de licitação, com fundamento no [artigo 74, V, da Lei nº. 14.133/2021](#), se satisfeitos os preceitos legais. Caso mais de um imóvel atenda aos requisitos, o procedimento de prospecção **servirá de respaldo para a tomada de decisão** referente a realização do procedimento licitatório.

O chamamento público constitui instrumento procedimental preparatório e deverá estabelecer previamente:

- a) requisitos técnicos mínimos do imóvel, conforme o Programa de Necessidades;
- b) parâmetros locacionais e urbanísticos;
- c) exigências de regularidade registral e jurídica;



- d) documentos de habilitação e de qualificação do bem;
- e) metodologia de análise técnica e econômica das propostas;
- f) diretrizes para avaliação imobiliária e apuração de compatibilidade de preço com o mercado;
- g) condições essenciais que orientarão eventual futura contratação.

A formalização da contratação dependerá, cumulativamente:

- I. da certificação prévia de inexistência ou inadequação de imóvel público disponível apto ao atendimento do objeto;
- II. da demonstração de vantajosidade e compatibilidade do preço com os valores de mercado, com base em avaliação técnica;
- III. da comprovação de regularidade registral, urbanística e documental do imóvel selecionado;
- IV. da disponibilidade orçamentária e do atendimento às exigências formais de planejamento;
- V. da instauração e regular instrução do procedimento administrativo próprio aplicável à contratação de bem imóvel, nos termos da Lei n.º 14.133/2021 e demais normas pertinentes.

Ressalta-se, por fim, que **o chamamento público não configura compromisso de aquisição**, não gera direito subjetivo à contratação e **não vincula a Administração** à celebração de contrato, ainda que existam propostas compatíveis. A decisão de prosseguir com a contratação permanecerá **discricionária, motivada e orientada ao interesse público**, podendo a Administração, justificadamente, optar por não adquirir qualquer dos imóveis ofertados, caso não se comprove a vantajosidade, a adequação técnica integral, à segurança jurídica do bem, a viabilidade orçamentária ou a adequada oportunidade.

3.1.2. Requisitos técnicos do imóvel

O imóvel a ser adquirido deverá atender integralmente ao Programa de Necessidades vigente, especialmente quanto aos seguintes requisitos mínimos:

- I. **Área construída** compatível com a estimativa de 2.278,00 m², admitindo-se variação técnica justificada, desde que não comprometa a funcionalidade integral da unidade judiciária;
- II. **Configuração espacial** que permita a adequada setorização funcional (áreas jurisdicionais, administrativas, apoio, circulação, áreas técnicas e atendimento ao público);
- III. **Estrutura física e construtiva** em condições adequadas de uso, estabilidade e desempenho, conforme normas técnicas aplicáveis;



- IV. **Acessibilidade universal**, nos termos da legislação vigente e normas técnicas pertinentes;
- V. **Infraestrutura predial compatível** com instalações elétricas, lógica, climatização, segurança institucional e demais sistemas necessários ao funcionamento do Fórum;
- VI. Localização em **área urbana com infraestrutura consolidada**, acesso adequado, mobilidade urbana satisfatória e compatibilidade com a função institucional.

Serão admitidas adaptações técnicas, desde que:

- sejam estruturalmente viáveis;
- não comprometam a integridade da edificação;
- apresentem custo proporcional e economicamente justificável.

3.1.3. Requisitos locacionais

O imóvel deverá:

- I. Situar-se na área urbana do Município de Barra de São Francisco;
- II. Possuir acesso facilitado ao público e compatibilidade com o fluxo institucional;
- III. Estar inserido em zona com infraestrutura urbana regular (vias pavimentadas, energia, água, esgoto, telecomunicações);
- IV. Não estar situado em área com histórico relevante de alagamento ou risco ambiental incompatível com a função pública.

A exigência locacional visa assegurar:

- eficiência no atendimento ao jurisdicionado;
- segurança institucional;
- estabilidade operacional da unidade.

3.1.4. Requisitos jurídicos e documentais

O imóvel deverá apresentar:

- I. Situação dominial regular, apta à plena e definitiva transferência da propriedade à Administração;
- II. Matrícula individualizada e atualizada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- III. Comprovação da cadeia dominial regular, demonstrando a legitimidade das transmissões anteriores;



- IV. Ausência de ônus reais, gravames, penhoras, hipotecas, indisponibilidades, ações reais ou pessoais reipersecutórias e quaisquer restrições judiciais ou administrativas impeditivas da aquisição;
- V. Regularidade fiscal e tributária incidente sobre o imóvel;
- VI. Regularidade urbanística e edilícia, com documentação comprobatória da legalidade da edificação.

Eventuais pendências passíveis de saneamento deverão ser regularizadas previamente à formalização da escritura pública, sem ônus para a Administração.

A verificação da regularidade jurídica constitui condição indispensável à continuidade do procedimento.

3.1.5. Requisitos econômicos

A proposta deverá observar:

- I. Compatibilidade do valor ofertado com o mercado imobiliário local;
- II. Submissão a avaliação imobiliária técnica por laudo circunstanciado;
- III. Demonstração de vantajosidade econômica para a Administração;
- IV. Coerência entre preço, estado de conservação e eventuais adaptações necessárias.

Não serão admitidos valores que:

- superem injustificadamente o valor de mercado;
- não encontrem respaldo em avaliação técnica independente.

3.1.6. Requisitos relativos às adaptações

Quando o imóvel não atender integralmente ao Programa de Necessidades, poderão ser admitidas adaptações, desde que:

- I. Tecnicamente viáveis;
- II. Economicamente justificáveis;
- III. Sejam possíveis no prazo compatível com o horizonte estratégico (até outubro de 2027).

O custo das adaptações deverá ser considerado na análise comparativa de vantajosidade.

3.1.7. Requisitos temporais

O imóvel deverá possibilitar:



- I. Disponibilização para ocupação em prazo compatível com o horizonte estratégico definido neste Estudo;
- II. Execução de eventuais adaptações dentro do cronograma institucional;
- III. Transição operacional segura e organizada.

Propostas que impliquem prazo incompatível com a estratégia institucional poderão ser desconsideradas por inviabilidade temporal.

3.1.8. Requisitos de sustentabilidade e desempenho

O imóvel deverá observar, sempre que possível:

- I. Condições adequadas de conforto térmico e lumínico;
- II. Eficiência energética compatível com padrões institucionais;
- III. Durabilidade construtiva adequada;
- IV. Condições que reduzam custos futuros de manutenção.

Esse requisito reforça a racionalidade econômica de médio e longo prazo.

3.1.9. Síntese dos requisitos do objeto

A aquisição pretendida deverá resultar na disponibilização de imóvel que:

- atenda integralmente ao Programa de Necessidades;
- apresente regularidade jurídica plena;
- demonstre vantajosidade econômica;
- seja compatível com o horizonte estratégico;
- assegure estabilidade institucional e patrimonial.

O atendimento aos requisitos acima será condição para eventual prosseguimento do procedimento aquisitivo, permanecendo a decisão final de contratar sujeita ao juízo discricionário e motivado da Administração.

3.2. Requisitos acessórios da contratação

3.2.1. Definição do objeto

A ação pretendida consiste na **identificação de imóveis para compra, locação tradicional ou locação no modelo Built to Suit (BTS)**, destinado à instalação do Fórum da Comarca de Barra de São Francisco, **precedida de procedimento de chamamento público** para prospecção do mercado imobiliário local.

Área mínima estimada: 2.278,00 m². (dois mil duzentos e setenta e oito metros quadrados)



Localização: zona urbana do Município de Barra de São Francisco.

O chamamento público a ser realizado constitui instrumento de prospecção e organização das ofertas, não gerando obrigação de contratação, permanecendo a decisão final sujeita à análise técnica, jurídica e econômica e ao juízo discricionário motivado da Administração.

3.2.2. Do Código CATMAT

O CATMAT (Catálogo de Materiais) é um sistema informatizado do Governo Federal brasileiro, integrante do SIASG (Sistema Integrado de Administração de Serviços Gerais), utilizado para catalogar, padronizar e descrever todos os materiais destinados às atividades da Administração Pública. É uma ferramenta essencial na fase interna de licitações, tornando a compra pública mais eficiente e transparente.

É uma vasta base de dados (contendo mais de 200 mil itens) que organiza materiais por classes, utilizando o Padrão Descritivo de Materiais (PDM).

Seu uso é obrigatório para órgãos da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, e opcional para outras esferas. No entanto, como o TJES faz uso dos sistemas federais para realizar licitações e outros procedimentos de contratação, é obrigado a utilizar o CATMAT.

A identificação do código mais adequado pode ser feita por meio de pesquisa no endereço [<https://catalogo.compras.gov.br/>](https://catalogo.compras.gov.br/).

Na busca realizada foi encontrado o seguinte resultado:

Código: 619671

Descrição: Imóvel (Definição: Urbano; Situação: Com Construção; Tipo De Utilização: Institucional)

3.2.3. Da natureza do objeto

Nos termos do [art. 6º, incisos XIII e XIV, da Lei n.º 14.133/2021](#), consideram-se:

- **bens comuns:** aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade possam ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.
- **bens especiais:** aqueles que, por sua alta heterogeneidade ou complexidade, não podem ser descritos por meio de padrões de desempenho e qualidade que possam ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, exigida justificativa prévia do contratante

No caso concreto, o objeto enquadra-se como **bem especial**, pelas seguintes razões:



- I. o Programa de Necessidades estabelece parâmetros técnicos objetivos e verificáveis, tais como área mínima construída, área mínima de terreno, localização em perímetro urbano delimitado, número mínimo de vagas de estacionamento, atendimento às normas de acessibilidade, infraestrutura predial mínima e regularidade urbanística e registral.;
- II. tais requisitos correspondem a especificações que variam conforme cada imóvel, não havendo padronização no mercado.
- III. a padronização de imóveis somente ocorre em situações muito específicas, como em unidades de um mesmo condomínio, ou na construção de projetos habitacionais. No caso do imóvel que se busca, a especificação em Programa de necessidades e a obediência a normas técnicas não podem ser consideradas prova de padronização usual de mercado, mas apenas de requisitos construtivos gerais que informam a necessidade mínima a ser satisfeita;
- IV. a conformidade do imóvel ofertado necessitará de análise a ser feita por critérios previamente definidos no instrumento convocatório, mas ainda será dependente de muitos fatores que somente poderão ser julgados após a apresentação de uma proposta e verificação por profissionais de engenharia e arquitetura, assim como os pelos agentes públicos que dominam a gestão de serviços públicos a serem ofertados no fórum.

Em resumo, a **singularidade** física inerente aos bens imóveis caracteriza sua natureza como bem especial.

Assim, para fins de estruturação do Termo de Referência, o objeto deverá ser tratado como **aquisição de bem especial**, com:

- a) definição clara e objetiva dos requisitos gerais mínimos;
- b) critérios transparentes de aferição de conformidade, desde que possível;
- c) exigência de documentação dominial e urbanística;
- d) previsão de vistoria técnica como etapa de verificação;
- e) seleção da proposta mais vantajosa mediante análise objetiva de adequação técnica e preço compatível com mercado.

4. LEVANTAMENTO DO MERCADO

4.1. Premissas da Análise

A análise das alternativas foi realizada **considerando como parâmetro técnico o Programa de Necessidades** elaborado para o Fórum da Comarca de Barra de São Francisco, o qual define os **requisitos mínimos indispensáveis** ao adequado funcionamento da unidade judiciária.



Foram adotadas as seguintes premissas:

- a) delimitação territorial na área urbana do Município de Barra de São Francisco;
- b) observância das normas técnicas aplicáveis, especialmente quanto à acessibilidade, segurança contra incêndio, conforto ambiental e funcionalidade dos ambientes;
- c) compatibilidade com o horizonte estratégico estabelecido para **conclusão da solução (até outubro de 2027)**;
- d) avaliação da viabilidade técnica (de arquitetura e engenharia), econômica, jurídica-administrativa, operacional e temporal;
- e) análise da sustentabilidade institucional e do impacto patrimonial.

Com base nessas premissas, procedeu-se à identificação e avaliação das alternativas possíveis.

4.2. Identificação das Alternativas

Foram identificadas as seguintes alternativas para disponibilização de infraestrutura física adequada ao funcionamento do Fórum da Comarca de Barra de São Francisco:

- a) Reforma e adequação do imóvel atualmente ocupado;
- b) Transferência permanente para imóvel público disponível no município;
- c) Demolição da edificação atual e construção de nova edificação no mesmo local;
- d) Construção de nova edificação em outro endereço no município;
- e) Aquisição de imóvel existente;
- f) Locação de imóvel;
- g) *Built to Suit* – BTS (locação sob medida com investimento privado), consistente na contratação de particular para construção ou adaptação de imóvel conforme especificações previamente definidas pela Administração, com posterior ocupação mediante contrato de locação de longo prazo, no qual o valor contratado remunera o investimento realizado pelo particular, incluindo custos de construção, encargos financeiros, riscos e retorno do capital.

O modelo poderá ocorrer tanto em imóvel de propriedade do particular quanto em terreno pertencente ao Poder Público. Na hipótese de utilização de terreno público, deverá ser adotada a concessão de direito de superfície ao particular responsável pela implantação do empreendimento, sendo obrigatória a reversão da edificação ao patrimônio da Administração ao término do contrato, conforme entendimento firmado pelo Tribunal de Contas da União no Acórdão 755/2023 – Plenário.

O modelo *Built to Suit* distingue-se da locação simples por envolver investimento privado significativo e compromisso contratual de longo prazo, constituindo alternativa estrutural híbrida entre locação e construção indireta, que exige análise



específica quanto à sua vantajosidade econômica, risco contratual, impactos fiscais e compatibilidade com o horizonte estratégico institucional.

Cada alternativa apresenta características próprias quanto à complexidade técnica, ao custo global, ao comprometimento orçamentário, ao impacto patrimonial, ao risco operacional e ao prazo de implantação, exigindo análise comparativa estruturada, nos termos das subseções seguintes.

4.3. Análise Técnica das Alternativas

4.3.1. Reforma do imóvel atual

A alternativa de reforma apresenta como vantagem a manutenção da localização atual. Contudo, a existência de limitações estruturais significativas, inclusive quanto à organização espacial e à vulnerabilidade a alagamentos, indica que intervenções pontuais podem não ser suficientes para atender integralmente ao Programa de Necessidades.

Além disso, a execução da reforma demandaria solução provisória ou convivência com obras em ambiente em funcionamento, o que eleva o risco operacional.

4.3.2. Transferência permanente para imóvel público disponível no município

A alternativa depende da existência de imóvel público apto a atender integralmente às exigências técnicas, ou prontamente, ou mediante adequações, sendo esta última condição a mais prevalente das duas. Caso exista, pode representar solução com menor impacto financeiro inicial.

Entretanto, a inexistência ou inadequação de imóveis públicos disponíveis pode inviabilizar essa alternativa, devendo ser precedida de certificação formal junto aos órgãos gerenciadores dessas propriedades.

4.3.3. Demolição da edificação atual e construção de nova edificação no mesmo local

Essa alternativa possibilita adequação integral às especificações técnicas e gera ativo patrimonial novo. Todavia, exige desocupação do imóvel atual, solução provisória durante o período de obras e prazo mais dilatado para execução.

4.3.4. Construção de nova edificação em outro endereço no município

Permite planejamento integral da edificação conforme o Programa de Necessidades e elimina limitações do terreno atual. Contudo, envolve aquisição de terreno (se inexistente), elaboração de projetos completos, licitação de obra e prazo potencialmente superior ao horizonte estratégico.



4.3.5. Aquisição de imóvel existente

A aquisição de imóvel compatível pode reduzir o tempo de implementação, desde que haja oferta adequada no mercado. Pode demandar adaptações pontuais e gera ativo patrimonial para a Administração.

Depende de pesquisa de mercado, avaliação imobiliária e comprovação prévia de inexistência de imóvel público disponível.

4.3.6. Locação de imóvel

A locação pode representar solução de implementação mais célere, caso exista imóvel apto no mercado. Contudo, não gera incorporação patrimonial, implica despesa corrente continuada e sujeita a Administração a reajustes contratuais e eventual dependência locatícia de longo prazo.

A vantajosidade deve ser avaliada sob perspectiva plurianual, considerando o custo acumulado ao longo do tempo.

A avaliação comparativa técnica consolidada será sintetizada em matriz comparativa ao final deste item.

4.3.7. Built to Suit – BTS (locação sob medida com investimento privado)

O modelo **Built to Suit (BTS)** consiste na contratação de particular para **conceber, construir ou adaptar edificação conforme especificações previamente definidas pela Administração**, destinada ao atendimento de necessidade institucional específica, com posterior ocupação mediante **contrato de locação de longo prazo**, no qual o valor contratado remunera o investimento realizado pelo empreendedor, incluindo custos de construção, encargos financeiros, riscos e retorno do capital empregado.

Diferentemente da locação tradicional, o modelo BTS pressupõe **investimento privado significativo na implantação da infraestrutura física**, com desenvolvimento do projeto e execução das obras de acordo com os requisitos técnicos e funcionais definidos pela Administração. Trata-se, portanto, de **solução híbrida entre locação e implantação indireta de infraestrutura**, que permite à Administração dispor de edificação construída sob medida sem executar diretamente obra pública.

No contexto da presente contratação, o modelo BTS apresenta **capacidade potencial de atendimento integral ao Programa de Necessidades do Fórum da Comarca de Barra de São Francisco**, pois permite que a edificação seja concebida desde sua origem conforme os requisitos funcionais, operacionais, arquitetônicos, urbanísticos e de segurança exigidos para o funcionamento adequado de unidade jurisdicional.



Do ponto de vista técnico-operacional, a alternativa apresenta **potenciais vantagens**, dentre as quais se destacam:

- I. possibilidade de implantação de edificação plenamente compatível com os requisitos institucionais definidos no Programa de Necessidades;
- II. transferência ao empreendedor privado dos riscos associados ao desenvolvimento do projeto, à obtenção de licenças e à execução das obras;
- III. possibilidade de maior celeridade na disponibilização da infraestrutura física, caso o parceiro privado possua capacidade de mobilização e financiamento adequadas;
- IV. redução da necessidade de mobilização administrativa direta da Administração para gestão de obra pública.

Por outro lado, o modelo também apresenta **condicionantes relevantes**, especialmente relacionadas à complexidade contratual, ao comprometimento orçamentário de longo prazo e à dependência contratual em relação ao parceiro privado durante o período de vigência da locação.

Nos termos do entendimento consolidado pelo **Tribunal de Contas da União no Acórdão 755/2023 – Plenário**, existe amparo legal para a utilização do modelo **Built to Suit em terrenos pertencentes ao Poder Público**, desde que observadas determinadas condições estruturais. Nesses casos, é **obrigatória a reversão do bem à Administração Pública ao término do contrato**, devendo ser realizado **procedimento licitatório** para seleção do parceiro privado e adotada **concessão de direito de superfície** ao vencedor do certame para permitir a construção da edificação em terreno público.

O referido acórdão também estabeleceu que **os contratos de locação sob medida com cláusula de reversão do bem à Administração ao final da avença constituem operações de crédito desde o momento da contratação**, razão pela qual se submetem às **regras constitucionais, fiscais e orçamentárias aplicáveis às operações dessa natureza**, especialmente aquelas previstas na Constituição Federal, na Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), nas leis de diretrizes orçamentárias e nas leis orçamentárias anuais.

Essas características evidenciam que o modelo BTS exige **estruturação institucional, jurídica, fiscal e contratual significativamente mais complexa** do que as alternativas de aquisição direta de imóvel existente ou de construção direta pela Administração, devendo sua eventual adoção ser precedida de avaliação aprofundada quanto à **vantajosidade econômica, compatibilidade com as restrições fiscais e aderência ao planejamento institucional de longo prazo**.

Diante dessas condições, o modelo Built to Suit é considerado **alternativa tecnicamente viável para a disponibilização da infraestrutura necessária**, devendo sua conveniência e



oportunidade ser avaliadas nas subseções seguintes deste Estudo Técnico Preliminar, especialmente nas análises **econômica, jurídico-administrativa, operacional e comparativa entre alternativas**.

4.4. Análise Econômica Preliminar

A análise econômica preliminar das alternativas identificadas têm por finalidade avaliar, em perspectiva comparativa, os impactos financeiros, patrimoniais e orçamentários de cada solução, considerando:

- investimento inicial requerido;
- custo acumulado no médio e longo prazo;
- impacto sobre o orçamento de capital e de custeio;
- geração ou não de ativo patrimonial;
- risco econômico associado à dependência contratual;
- sustentabilidade fiscal ao longo do horizonte estratégico.

A presente análise possui caráter preliminar e comparativo, **não substituindo avaliação imobiliária formal nem orçamento executivo detalhado**, mas fornecendo base técnica para a seleção da alternativa mais vantajosa sob o prisma econômico.

4.4.1. Reforma e adequação do imóvel atualmente ocupado

A alternativa de reforma envolve investimento em ativo já pertencente à Administração, com geração de melhoria patrimonial.

Do ponto de vista econômico:

- apresenta custo inicial inferior à construção integral;
- pode sofrer variações relevantes decorrentes de patologias ocultas;
- tende a apresentar menor previsibilidade orçamentária;
- pode exigir solução provisória durante as intervenções.

Há incorporação patrimonial, mas com limitação física da edificação existente e potencial redução de eficiência funcional.

4.4.2. Transferência permanente para imóvel público disponível no município

Caso exista imóvel público compatível:

- não há custo de aquisição;
- eventual de custo de adaptação;
- não há despesa corrente continuada;



- há preservação integral do patrimônio público.

Do ponto de vista econômico, esta alternativa apresenta potencialmente o melhor desempenho financeiro, condicionada à efetiva existência de imóvel apto.

4.4.3. Demolição da edificação atual e construção de nova edificação no mesmo local

Envolve:

- investimento inicial elevado;
- maior previsibilidade quando precedida de projeto adequado;
- formação de ativo novo;
- maior prazo de execução.

Sob a ótica patrimonial, fortalece o ativo institucional, mas exige capacidade orçamentária de capital no curto prazo.

4.4.4. Construção de nova edificação em outro endereço no município

Semelhante à alternativa anterior quanto ao perfil econômico:

- investimento significativo;
- geração de ativo integralmente novo;
- possibilidade de melhor adequação locacional;
- maior prazo de maturação.

Representa maior dispêndio de capital, porém consolida patrimônio próprio e reduz dependência contratual futura.

4.4.5. Aquisição de imóvel existente

Caracteriza-se por:

- dispêndio único para aquisição;
- eventual custo de adaptação;
- geração imediata de ativo patrimonial;
- prazo inferior ao da construção nova.

Sob o ponto de vista econômico, posiciona-se como solução intermediária entre construção direta e locação, combinando menor prazo com incorporação patrimonial.

4.4.6. Locação de imóvel



A locação tradicional apresenta:

- baixo investimento inicial;
- geração de despesa corrente continuada;
- ausência de formação de ativo;
- risco de custo acumulado superior no longo prazo.

Em horizontes superiores a 10 ou 20 anos, a análise de valor presente tende a demonstrar custo global relevante, sem retorno patrimonial ao final do contrato.

4.4.7. Built to Suit – BTS (locação sob medida com investimento privado)

A alternativa Built to Suit (BTS) consiste na contratação de particular para conceber, financiar, construir ou adaptar edificação conforme especificações previamente definidas pela Administração, destinada ao atendimento de necessidade institucional específica, com posterior ocupação mediante contrato de locação de longo prazo.

Nesse modelo, o investimento necessário à implantação da infraestrutura é realizado pelo empreendedor privado, sendo posteriormente remunerado por meio das contraprestações contratuais pagas pela Administração durante o período de utilização do imóvel. Tais contraprestações incorporam, em sua estrutura econômica, os custos de elaboração de projetos e estudos técnicos, os custos de construção ou adaptação da edificação, os encargos financeiros do capital empregado, os riscos assumidos pelo investidor e a margem de retorno do capital investido.

Diferentemente da locação tradicional de imóvel existente, o modelo Built to Suit envolve financiamento privado da implantação da infraestrutura, cuja amortização ocorre por meio dos pagamentos contratuais realizados pela Administração ao longo da vigência do contrato.

Quando o empreendimento é implantado em terreno pertencente ao Poder Público, o modelo **exige a concessão de direito de superfície** ao parceiro privado e a **obrigatória reversão do bem à Administração** ao término do contrato, conforme entendimento consolidado pelo Tribunal de Contas da União no **Acórdão 755/2023 – Plenário**.

De acordo com o referido acórdão, a adoção desse modelo em terreno público exige a observância de determinadas condições estruturais, dentre as quais se destacam:

- I. realização de procedimento licitatório para seleção do parceiro privado responsável pela implantação do empreendimento;
- II. concessão de direito de superfície ao particular vencedor do certame, instrumento jurídico que autoriza a construção da edificação em terreno público durante o prazo contratual;



Poder Judiciário

**Tribunal de Justiça
do Estado do Espírito Santo**

Secretaria Geral / Núcleo de Planejamento das Contratações - NPC

Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos

- III. obrigatória reversão do bem à Administração Pública ao término do contrato;
- IV. observância das diretrizes estabelecidas no **Acórdão 1.301/2013 – Plenário do TCU**, especialmente quanto à demonstração da vantajosidade da solução adotada.

Outro aspecto relevante estabelecido pelo Acórdão 755/2023 refere-se à natureza financeira desses contratos. O Tribunal consignou que contratos de locação sob medida (built to suit) que contenham cláusula de reversão do bem à Administração ao final da avença **configuram operações de crédito desde o momento da contratação**, pois os pagamentos realizados pela Administração ao longo do contrato correspondem, na prática, à amortização do investimento privado realizado para implantação da infraestrutura.

Em razão dessa característica, o modelo BTS passa a apresentar estrutura econômica semelhante a financiamento indireto de obra pública, incorporando ao valor das contraprestações contratuais o custo financeiro do capital privado, os riscos assumidos pelo investidor e a remuneração do investimento realizado. Essa estrutura financeira implica comprometimento orçamentário de longo prazo, além de sujeitar a contratação às regras constitucionais, fiscais e orçamentárias aplicáveis às operações de crédito, nos termos da Constituição Federal, da **Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal)**, das leis de diretrizes orçamentárias e das leis orçamentárias anuais.

Quando o empreendimento é implantado em terreno pertencente ao Poder Público, a estrutura econômica do investimento pode sofrer alterações relevantes. Como o investidor privado não necessita realizar a aquisição do terreno, reduz-se o volume de capital imobilizado no empreendimento e parte dos riscos associados ao custo de oportunidade do ativo fundiário. Essa circunstância pode contribuir para redução do custo total do investimento e, potencialmente, para redução do valor das contraprestações contratuais, dependendo das condições de mercado, da estrutura de financiamento adotada pelo investidor e da modelagem contratual definida pela Administração.

Sob a perspectiva da análise econômica da contratação pública, deve-se ainda considerar que o modelo Built to Suit representa forma de financiamento indireto da infraestrutura, na qual o investimento inicial é realizado pelo parceiro privado e recuperado ao longo da execução contratual. Por essa razão, a avaliação da vantajosidade dessa alternativa exige **análise comparativa** entre o custo financeiro implícito do capital privado incorporado ao valor do aluguel contratual e o custo de mobilização de recursos públicos necessários à implantação direta da infraestrutura.

4.4.8. Síntese Econômica Comparativa

A análise econômica preliminar das alternativas identificadas evidencia que cada solução apresenta estrutura distinta de investimento público, formação patrimonial e comprometimento orçamentário. Dessa forma, sua avaliação deve considerar não apenas o



dispêndio inicial necessário à implantação da infraestrutura, mas também o custo global da solução ao longo do horizonte de utilização da edificação.

As alternativas que envolvem implantação direta de infraestrutura pela Administração, como **reforma** do imóvel existente, **demolição e reconstrução** no mesmo local ou **construção de nova edificação**, caracterizam-se pela realização de investimento público direto em obra ou intervenção de engenharia, com incorporação imediata do ativo ao patrimônio público. Nesses casos, o dispêndio ocorre predominantemente na fase inicial de implantação, sendo posteriormente limitado aos custos de operação, manutenção e conservação da edificação.

A alternativa de **aquisição de imóvel existente** também resulta na incorporação imediata de ativo ao patrimônio público, porém com dispêndio concentrado no momento da aquisição, dispensando a fase de execução de obra e permitindo, em regra, maior rapidez na disponibilização da infraestrutura.

Por sua vez, a **locação de imóvel existente** caracteriza-se como despesa corrente decorrente do uso do imóvel, sem formação de ativo patrimonial para a Administração. Essa alternativa pode apresentar menor dispêndio inicial e maior flexibilidade contratual, porém implica pagamentos continuados ao longo do período de ocupação, sem incorporação do bem ao patrimônio público.

A alternativa **Built to Suit (BTS)** apresenta estrutura econômica distinta das demais soluções analisadas. Nesse modelo, o investimento necessário à implantação da edificação é realizado pelo parceiro privado, sendo posteriormente remunerado por meio das contraprestações contratuais pagas pela Administração durante a vigência do contrato de locação.

Quando o empreendimento é implantado em terreno pertencente ao Poder Público, o modelo Built to Suit exige a concessão de direito de superfície ao parceiro privado e a obrigatória reversão do bem à Administração ao término do contrato, conforme entendimento consolidado pelo Tribunal de Contas da União no **Acórdão 755/2023 – Plenário**.

Nessas condições, o referido acórdão estabeleceu que contratos de locação sob medida, Built to Suit, com cláusula de reversão do bem à Administração configuram **operações de crédito desde o momento da contratação**, pois os pagamentos realizados pela Administração ao longo do contrato correspondem, na prática, à amortização do investimento privado realizado para implantação da infraestrutura.

Em razão dessa característica, o modelo BTS passa a apresentar estrutura econômica semelhante a **financiamento indireto de obra pública**, incorporando ao valor das



contraprestações contratuais o custo financeiro do capital privado, os riscos assumidos pelo investidor e a remuneração do investimento realizado.

Essa estrutura financeira implica comprometimento orçamentário de longo prazo, além de sujeitar a contratação às regras constitucionais, fiscais e orçamentárias aplicáveis às operações de crédito, nos termos da Constituição Federal, da **Lei Complementar n.º 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal)**, das leis de diretrizes orçamentárias e das leis orçamentárias anuais.

Por outro lado, a eventual utilização de terreno público para implantação do empreendimento pode reduzir o volume de capital necessário ao investimento privado, uma vez que elimina o custo de aquisição do ativo fundiário. Essa circunstância pode contribuir para redução do custo global do empreendimento e, potencialmente, para redução do valor das contraprestações contratuais, dependendo das condições de mercado e da estrutura financeira adotada pelo investidor.

Sob a perspectiva da análise econômica da contratação pública, também deve ser considerado o **custo de oportunidade do capital público**. Caso a Administração optasse pela implantação direta da edificação, mediante contratação de obra pública ou aquisição de imóvel, seria necessário mobilizar recursos orçamentários de capital que poderiam, em tese, ser aplicados em outras políticas públicas ou investimentos institucionais.

Nesse contexto, o modelo Built to Suit pode representar alternativa de financiamento indireto da infraestrutura, na qual o investimento inicial é realizado pelo parceiro privado, sendo remunerado ao longo do tempo mediante contraprestações contratuais. A análise de vantajosidade da solução deve, portanto, considerar comparativamente o custo financeiro do capital privado incorporado ao valor do aluguel contratual e o custo de oportunidade associado à utilização de recursos públicos próprios para implantação direta do empreendimento.

Diante dessas características, a análise econômica preliminar evidencia que a comparação entre as alternativas deve considerar simultaneamente:

- o investimento público necessário à implantação da solução;
- a formação ou não de ativo patrimonial para a Administração;
- o comprometimento orçamentário ao longo do tempo;
- o custo financeiro implícito das soluções baseadas em financiamento privado;
- os riscos econômicos e contratuais associados a cada modelo.

Esses elementos serão considerados de forma integrada na **matriz comparativa consolidada das alternativas** e na **matriz multicritério com pontuação ponderada**, apresentadas nas subseções seguintes, que permitirão avaliar de forma estruturada a



conveniência e a vantajosidade de cada alternativa para atendimento da necessidade institucional identificada neste Estudo Técnico Preliminar.

4.5. Análise Jurídico-Administrativa

A análise jurídico-administrativa das alternativas identificadas busca avaliar a **viabilidade normativa, procedimental e institucional** de cada solução, considerando o regime jurídico aplicável às contratações públicas, a natureza patrimonial do bem a ser disponibilizado e os condicionantes administrativos envolvidos na implantação da infraestrutura necessária ao funcionamento do Fórum da Comarca de Barra de São Francisco.

Essa análise considera, entre outros aspectos:

- o regime jurídico da contratação aplicável a cada alternativa;
- a complexidade procedimental para implementação da solução;
- os riscos jurídicos e administrativos envolvidos;

- o grau de segurança patrimonial e institucional da solução.

4.5.1. Reforma e adequação do imóvel atualmente ocupado

A alternativa de reforma e adequação do imóvel atualmente utilizado pela unidade judiciária pressupõe a realização de **intervenção em edificação existente pertencente ao patrimônio público ou sob uso institucional**, mediante contratação de obra ou serviço de engenharia.

Do ponto de vista jurídico-administrativo, essa solução caracteriza-se como **contratação de obra ou serviço de engenharia**, regida pelas disposições da Lei n.º 14.133/2021.

A implementação dessa alternativa demandaria:

- elaboração de estudos técnicos e projetos de engenharia;
- definição do regime de execução contratual;
- realização de procedimento licitatório;
- fiscalização da execução da obra;
- eventuais aditamentos contratuais a depender do regime de execução.

Embora juridicamente viável, essa alternativa apresenta riscos administrativos relacionados à **compatibilidade estrutural do imóvel existente com o Programa de Necessidades**, podendo exigir intervenções de maior complexidade técnica ou estrutural.



4.5.2. Transferência permanente para imóvel público disponível no município

A utilização de imóvel público disponível pertencente a outro ente ou órgão da Administração constitui alternativa juridicamente simples, desde que haja **compatibilidade entre o imóvel disponível e as necessidades institucionais da unidade judiciária**.

Nesse caso, a disponibilização do imóvel pode ocorrer por meio de instrumentos administrativos de cessão, transferência ou permissão de uso, conforme o regime patrimonial aplicável.

Do ponto de vista jurídico-administrativo, essa alternativa apresenta vantagens relevantes:

- inexistência de procedimento licitatório para aquisição do imóvel;
- ausência de despesa de capital relacionada à compra ou construção;
- incorporação imediata do bem ao uso institucional.

Todavia, sua viabilidade depende da **existência efetiva de imóvel público disponível e adequado**, circunstância que deve ser confirmada por meio das diligências patrimoniais descritas neste Estudo Técnico Preliminar.

4.5.3. Demolição da edificação atual e construção de nova edificação no mesmo local

A alternativa de demolição da edificação existente e construção de nova infraestrutura no mesmo local caracteriza-se como **obra pública de implantação de edificação institucional**, realizada em terreno já pertencente ao patrimônio público.

Do ponto de vista jurídico-administrativo, essa solução exige:

- elaboração de estudos técnicos e projetos de engenharia;
- definição do regime de execução da obra;
- realização de licitação para contratação da obra, preferencialmente por contratação integrada, conforme o caso;
- fiscalização da execução da obra;
- eventuais aditamentos contratuais, se o regime de execução não for contratação integrada.

Embora juridicamente possível, essa alternativa implica **procedimento administrativo complexo**, envolvendo etapas sucessivas de planejamento, licitação e execução contratual.

Adicionalmente, a demolição da edificação existente pode gerar impactos operacionais temporários, exigindo planejamento para manutenção das atividades jurisdicionais durante a execução da obra.



4.5.4. Construção de nova edificação em outro endereço

A construção de nova edificação em terreno distinto do atualmente ocupado também constitui hipótese de **obra pública de implantação de infraestrutura institucional**, com regime jurídico equivalente ao das contratações de obras e serviços de engenharia.

A adoção dessa alternativa exige, dentre outras etapas:

- disponibilidade ou aquisição prévia de terreno adequado;
- elaboração de estudos técnicos e projetos de engenharia;
- definição do regime de execução da obra;
- realização de licitação para contratação da obra, preferencialmente por contratação integrada, conforme o caso;
- fiscalização da execução da obra;
- eventuais aditamentos contratuais, se o regime de execução não for contratação integrada.

Do ponto de vista jurídico-administrativo, essa solução envolve **alto grau de complexidade procedimental**, especialmente em razão das etapas preparatórias necessárias para viabilização da obra.

4.5.5. Aquisição de imóvel existente

A aquisição de imóvel urbano existente constitui modalidade de contratação prevista na Lei de Licitações e Contratos Administrativos, podendo ocorrer quando demonstrada a **vantajosidade da aquisição e a compatibilidade do imóvel com as necessidades institucionais da Administração**.

A singularidade física dos bens imóveis justifica a adoção de procedimentos específicos de verificação de compatibilidade técnica, jurídica e econômica do bem ofertado.

Nesse contexto, a realização de **procedimento de chamamento público exploratório** constitui instrumento adequado (conforme Acórdão 702/2023 Plenário (TCU) e Informativo Licitações e Contratos do TCU, Número 457), para:

- identificar imóveis disponíveis no mercado local;
- permitir análise técnica comparativa das ofertas;
- assegurar transparência e publicidade na prospecção de mercado.

Importa ressaltar que o chamamento público possui **natureza preparatória e não vinculante**, não gerando obrigação de contratação nem direito subjetivo à aquisição por parte dos ofertantes.



A eventual formalização da aquisição dependerá da comprovação cumulativa de:

- compatibilidade técnica do imóvel com o Programa de Necessidades;
- regularidade registral, urbanística e jurídica do bem;
- compatibilidade do preço com os valores de mercado;
- disponibilidade orçamentária.

A depender do resultado do **chamamento público**, a aquisição do imóvel:

- deverá precedida de licitação, se houver mais de uma opção disponível;
- poderá ser realizada por inexigibilidade, se houver apenas uma opção e forem satisfeitos os demais requisitos legais, nos termos do [art. 74, V da Lei n.º 14.133/2021](#).

4.5.6. Locação de imóvel existente

A locação de imóvel constitui alternativa juridicamente admitida para atendimento de necessidades administrativas, desde que demonstrada a **vantajosidade da solução e sua compatibilidade com o interesse público**.

Essa modalidade caracteriza-se como contratação de prestação de serviço de uso de bem imóvel, mediante pagamento periódico de aluguel.

Do ponto de vista jurídico-administrativo, a locação apresenta menor complexidade inicial de implementação, porém implica **dependência contratual prolongada da Administração**, sem incorporação do bem ao patrimônio público.

Assim como na aquisição, a realização de **procedimento de chamamento público exploratório** constitui instrumento adequado (conforme Acórdão 702/2023 Plenário (TCU) e Informativo Licitações e Contratos do TCU, Número 457), para:

- identificar imóveis disponíveis no mercado local;
- permitir análise técnica comparativa das ofertas;
- assegurar transparência e publicidade na prospecção de mercado.

Da mesma forma que na aquisição, o chamamento público possui **natureza preparatória e não vinculante**, não gerando obrigação de contratação nem direito subjetivo à locação por parte dos ofertantes.

A eventual formalização da locação dependerá da comprovação cumulativa de:

- compatibilidade técnica do imóvel com o Programa de Necessidades;
- regularidade documental;



- compatibilidade do preço com os valores de mercado;
- disponibilidade orçamentária.

A depender do resultado do **chamamento público**, a locação do imóvel:

- deverá precedida de licitação, se houver mais de uma opção disponível;
- poderá ser realizada por inexigibilidade, se houver apenas uma opção e forem satisfeitos os demais requisitos legais, nos termos do [art. 51](#) e do [art. 74. V da Lei n.º 14.133/2021](#).

4.5.7. Built to Suit – BTS (locação sob medida com investimento privado)

A alternativa **Built to Suit (BTS)** consiste na contratação de particular para conceber, financiar, construir ou adaptar edificação conforme especificações previamente definidas pela Administração, destinada ao atendimento de necessidade institucional específica, com posterior ocupação mediante **contrato de locação de longo prazo**.

Sob o ponto de vista jurídico-administrativo, esse modelo é admitido no ordenamento jurídico brasileiro como forma de disponibilização de infraestrutura à Administração Pública, desde que observadas as normas gerais de contratação pública, as regras de responsabilidade fiscal e as diretrizes estabelecidas pelos órgãos de controle.

A utilização do modelo Built to Suit pela Administração Pública encontra respaldo na jurisprudência do **Tribunal de Contas da União**, especialmente no [Acórdão 1301/2013-TCU-Plenário](#) e no [Acórdão 755/2023 – Plenário](#), sendo que este último reconheceu a existência de amparo legal para a utilização desse modelo em **terrenos pertencentes ao Poder Público**, desde que observadas determinadas condições estruturais destinadas à proteção do patrimônio público e à preservação da legalidade da contratação.

De acordo com o referido acórdão, a adoção do modelo Built to Suit em terreno público exige a observância das seguintes condições:

- I. realização de **procedimento licitatório** para seleção do parceiro privado responsável pela implantação do empreendimento;
- II. **concessão de direito de superfície** ao particular vencedor do certame, instrumento jurídico que autoriza a construção e exploração da edificação em terreno público durante o prazo contratual;
- III. **obrigatória reversão do bem à Administração Pública ao término do contrato**, assegurando a incorporação da edificação ao patrimônio público ao final da relação contratual;
- IV. atendimento às demais exigências estabelecidas pelo [Acórdão 1.301/2013 – Plenário do Tribunal de Contas da União](#), especialmente quanto à necessidade de



demonstração da vantajosidade da solução adotada e à adequada comparação com outras alternativas de disponibilização de infraestrutura.

Além dessas condicionantes estruturais, o Tribunal de Contas da União estabeleceu que **os contratos de locação sob medida built to suit que contenham cláusula de reversão do bem à Administração Pública ao final da avença configuram operações de crédito desde o momento da contratação.**

Essa caracterização decorre do fato de que, nesses contratos, as contraprestações pagas pela Administração ao longo da vigência contratual correspondem, em essência, à amortização do investimento privado realizado para implantação da infraestrutura necessária ao atendimento do interesse público.

Em razão dessa natureza jurídica, tais contratos passam a se sujeitar às **regras constitucionais, fiscais e orçamentárias aplicáveis às operações de crédito**, incluindo aquelas previstas:

- na Constituição Federal;
- na **Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal)**;
- nas leis de diretrizes orçamentárias;
- nas respectivas leis orçamentárias anuais;
- e nos regulamentos aplicáveis à contratação de operações dessa natureza.

Consequentemente, a eventual adoção do modelo Built to Suit exige que a Administração verifique previamente:

- a **compatibilidade da contratação com os limites e condições aplicáveis às operações de crédito** do ente público;
- a existência de **previsão orçamentária adequada** para suportar as obrigações financeiras assumidas ao longo da vigência contratual;
- a conformidade da contratação com as normas de responsabilidade fiscal e planejamento orçamentário.

Adicionalmente, a modelagem jurídica desse tipo de contratação deve assegurar a adequada definição das responsabilidades das partes, das condições de execução do empreendimento, dos mecanismos de fiscalização e das garantias necessárias à proteção do interesse público durante toda a vigência contratual.

Diante dessas características, verifica-se que o modelo Built to Suit apresenta **estrutura jurídica e institucional significativamente mais complexa** do que as alternativas de aquisição direta de imóvel existente, locação tradicional ou implantação direta de infraestrutura pela Administração.



Por essa razão, a eventual adoção dessa alternativa exige **avaliação institucional abrangente**, que considere simultaneamente os aspectos técnicos, econômicos, jurídicos e fiscais da solução, bem como sua compatibilidade com o planejamento institucional e com as limitações impostas pelo regime jurídico-financeiro aplicável à Administração Pública.

A análise comparativa das alternativas identificadas neste Estudo Técnico Preliminar considerará essas condicionantes jurídicas juntamente com os demais elementos analisados, permitindo identificar a solução que melhor atenda ao interesse público e às necessidades institucionais do Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo.

4.5.8. Síntese Jurídico-Administrativa

A análise jurídico-administrativa das alternativas identificadas evidencia que todas as soluções examinadas são, em tese, juridicamente possíveis, porém apresentam diferentes níveis de complexidade procedimental, impactos administrativos e implicações patrimoniais para a Administração.

As alternativas baseadas em **intervenção direta em infraestrutura pública**, como a reforma e adequação do imóvel atualmente ocupado ou a demolição da edificação existente com reconstrução no mesmo local, inserem-se no regime jurídico das contratações de obras e serviços de engenharia, disciplinado pela Lei de Licitações e Contratos Administrativos. Nessas hipóteses, a Administração mantém controle integral sobre a implantação da solução, porém assume diretamente a condução dos procedimentos de planejamento, licitação, execução e fiscalização da obra.

A alternativa de **construção de nova edificação em outro endereço** também se enquadra no regime das contratações de obras públicas, exigindo, além da elaboração de estudos técnicos e projetos, a disponibilidade ou aquisição prévia de terreno adequado para implantação da infraestrutura. Trata-se de solução juridicamente viável, porém associada a maior complexidade procedimental e maior número de etapas administrativas.

A **transferência para imóvel público disponível**, quando possível, tende a apresentar menor complexidade jurídico-administrativa, uma vez que pode ocorrer por meio de instrumentos patrimoniais de cessão ou transferência de uso entre órgãos ou entes públicos, dispensando contratação imobiliária no mercado e reduzindo a necessidade de procedimentos licitatórios relacionados à obtenção do imóvel.

A **aquisição de imóvel existente** constitui modalidade admitida no ordenamento jurídico, desde que demonstrada a compatibilidade do bem com as necessidades institucionais da Administração e observados os requisitos de avaliação prévia, regularidade jurídica do imóvel e compatibilidade do preço com os valores de mercado. A realização de procedimento de prospecção por meio de chamamento público exploratório mostra-se



adequada para identificar imóveis disponíveis no mercado local e subsidiar eventual decisão administrativa quanto à aquisição.

A **locação tradicional de imóvel existente** representa alternativa juridicamente simples do ponto de vista contratual, caracterizando-se como despesa corrente decorrente da utilização de bem de terceiro. Contudo, essa solução não resulta em formação de ativo patrimonial para a Administração e implica dependência contratual prolongada em relação ao proprietário do imóvel. Assim como na aquisição, realização de procedimento de prospecção por meio de chamamento público exploratório mostra-se adequada para identificar imóveis disponíveis no mercado local e subsidiar eventual decisão administrativa quanto à aquisição.

Por sua vez, o modelo **Built to Suit (locação sob medida com investimento privado)** apresenta natureza contratual mais complexa, uma vez que envolve a construção ou adaptação de imóvel conforme especificações definidas pela Administração e a posterior utilização da edificação mediante contrato de locação de longo prazo. A adoção dessa alternativa exige avaliação cuidadosa da estrutura contratual, dos riscos associados ao investimento privado e dos impactos administrativos e financeiros decorrentes da contratação.

Diante dessas considerações, a análise jurídico-administrativa evidencia que as alternativas disponíveis diferem principalmente quanto:

- ao **regime jurídico da contratação aplicável**;
- ao **grau de complexidade procedimental necessário à implementação da solução**;
- ao **impacto patrimonial da alternativa para a Administração**;
- ao **nível de dependência contratual decorrente da utilização da infraestrutura**.

Esses elementos devem ser considerados de forma integrada com as análises técnica, econômica, operacional e de prazo desenvolvidas nas subseções anteriores, permitindo avaliar de forma estruturada a viabilidade e a conveniência de cada alternativa para atendimento da necessidade institucional identificada neste Estudo Técnico Preliminar.

4.6. Análise Operacional

A análise operacional examina a viabilidade prática de implementação e funcionamento de cada alternativa considerada para a disponibilização de infraestrutura física adequada ao funcionamento do Fórum da Comarca de Barra de São Francisco.

Essa análise considera aspectos relacionados à continuidade da prestação jurisdicional, logística de transição, estabilidade de ocupação, capacidade de adaptação da infraestrutura



ao funcionamento do Poder Judiciário, riscos de interrupção do serviço público, complexidade de gestão e dependência contratual.

Diferentemente da análise econômica e jurídica, a análise operacional busca avaliar a **viabilidade concreta de funcionamento da solução ao longo do tempo**, considerando a necessidade de garantir condições adequadas de atendimento ao público, segurança institucional, estabilidade administrativa e eficiência na prestação dos serviços jurisdicionais.

Nesse contexto, cada alternativa apresenta características operacionais distintas, conforme analisado a seguir.

4.6.1. Reforma e adequação do imóvel atualmente ocupado

A alternativa de reforma e adequação do imóvel atualmente utilizado pelo Fórum apresenta elevada complexidade operacional.

A execução de obras em edificação em funcionamento pode exigir a desocupação parcial ou total das instalações, a realocação temporária de unidades jurisdicionais e administrativas e a adoção de soluções provisórias para manutenção do atendimento ao público.

Tais circunstâncias tendem a gerar impactos relevantes na continuidade da prestação jurisdicional, podendo ocasionar fragmentação das atividades judiciais, dificuldades logísticas e redução da eficiência no atendimento à população.

Além disso, intervenções estruturais em edificações existentes frequentemente apresentam imprevisibilidades técnicas decorrentes das condições construtivas originais do imóvel, o que pode resultar em ampliação de prazos, aumento de custos e necessidade de adequações adicionais durante a execução da obra.

No caso específico da edificação atualmente ocupada, subsistem ainda limitações físicas e estruturais que podem restringir a plena adequação do imóvel às necessidades funcionais atuais do Poder Judiciário, inclusive quanto à ampliação futura de espaços e à incorporação de novos requisitos de segurança, acessibilidade e tecnologia.

Dessa forma, a alternativa apresenta **alto grau de complexidade operacional e risco relevante de impacto na continuidade da prestação jurisdicional**.

4.6.2. Transferência permanente para imóvel público disponível no município

A utilização de imóvel público já existente constitui alternativa que pode apresentar elevada viabilidade operacional, desde que o imóvel disponível seja compatível com as necessidades funcionais da unidade jurisdicional.



Nesse cenário, a Administração pode promover adequações internas ou adaptações pontuais, sem necessidade de aquisição ou contratação de imóvel de terceiros.

A transferência para imóvel público tende a reduzir riscos contratuais e simplificar a gestão administrativa da infraestrutura física, uma vez que o bem já integra o patrimônio estatal.

Todavia, a viabilidade operacional dessa alternativa depende diretamente da **existência de imóvel público disponível e tecnicamente adequado no município**, o que nem sempre ocorre.

Na ausência de imóvel público com características compatíveis com o Programa de Necessidades, essa alternativa torna-se operacionalmente inviável.

4.6.3. Demolição da edificação atual e construção de nova edificação no mesmo local

A alternativa de demolição da edificação existente e construção de novo fórum no mesmo local implica necessariamente a **desocupação integral do imóvel durante todo o período de execução da obra**.

Essa circunstância exige a identificação e disponibilização de instalação provisória para funcionamento do Fórum durante o período de construção, o que pode gerar custos adicionais, dificuldades logísticas e impactos na qualidade do atendimento ao público.

A mudança temporária de instalações, seguida de posterior retorno ao novo edifício, tende a demandar esforços administrativos relevantes, incluindo transporte de mobiliário, equipamentos e acervos processuais, reorganização de fluxos internos e adaptação dos usuários às novas condições operacionais.

Adicionalmente, obras de construção civil estão sujeitas a riscos de atraso decorrentes de fatores técnicos, contratuais ou ambientais, o que pode prolongar o período de funcionamento em instalações provisórias e aumentar a instabilidade operacional.

Assim, embora essa alternativa permita a construção de edificação plenamente adequada às necessidades institucionais, apresenta **elevado impacto operacional durante o período de implantação da solução**.

4.6.4. Construção de nova edificação em outro endereço no município

A construção de nova edificação em terreno distinto permite que o Fórum atualmente instalado continue funcionando normalmente durante o período de execução da obra, reduzindo significativamente os riscos de interrupção da prestação jurisdicional.



Essa característica representa vantagem operacional relevante, pois elimina a necessidade de instalação provisória e evita a fragmentação das atividades judiciais durante o período de implantação da nova infraestrutura.

Após a conclusão da obra, a transição operacional ocorre de forma pontual, por meio da transferência das atividades para o novo imóvel, processo que pode ser planejado e executado com menor impacto na continuidade do serviço público.

Entretanto, essa alternativa depende da disponibilidade de terreno adequado e está sujeita aos riscos inerentes a empreendimentos de construção civil, incluindo prazos de execução potencialmente elevados e eventuais atrasos contratuais.

Ainda assim, sob a perspectiva operacional, trata-se de alternativa que **preserva a continuidade do funcionamento da unidade jurisdicional durante a implantação da solução.**

4.6.5. Aquisição de imóvel existente

A aquisição de imóvel existente apresenta elevada viabilidade operacional, especialmente quando o imóvel ofertado já possui características compatíveis com as necessidades funcionais do Poder Judiciário.

Nesse caso, a transição para a nova instalação pode ocorrer de forma relativamente rápida, com impacto limitado na continuidade das atividades jurisdicionais.

Eventuais adequações internas ou adaptações de layout tendem a apresentar complexidade menor do que obras estruturais de grande porte, permitindo a preparação do imóvel para ocupação em prazo reduzido.

Essa alternativa também proporciona estabilidade patrimonial à Administração, uma vez que o imóvel passa a integrar definitivamente o patrimônio público, reduzindo riscos de descontinuidade de ocupação no longo prazo.

Do ponto de vista operacional, portanto, trata-se de alternativa **de implantação relativamente rápida e com baixo impacto na continuidade do serviço público**, desde que haja disponibilidade de imóvel adequado no mercado.

4.6.6. Locação de imóvel

A locação de imóvel existente apresenta elevada flexibilidade operacional, permitindo rápida disponibilização de infraestrutura física para funcionamento da unidade jurisdicional.



Entretanto, essa alternativa implica **dependência contratual permanente em relação ao proprietário do imóvel**, o que pode gerar instabilidade no longo prazo.

A eventual necessidade de mudança de imóvel ao término do contrato de locação pode gerar impactos operacionais relevantes, incluindo custos de transferência, adaptação de novas instalações e reorganização das atividades administrativas e jurisdicionais.

Além disso, a locação de imóveis frequentemente apresenta limitações quanto à realização de alterações estruturais significativas, o que pode restringir adaptações futuras da infraestrutura às necessidades institucionais.

Assim, embora operacionalmente viável no curto prazo, a locação tradicional pode apresentar **maior instabilidade operacional no horizonte de longo prazo**.

4.6.7. Built to Suit – BTS (locação sob medida com investimento privado)

O modelo built to suit consiste na construção ou adaptação de edificação sob medida para atender às necessidades da Administração, com financiamento e investimento realizados por parceiro privado, sendo o imóvel posteriormente ocupado mediante contrato de locação de longo prazo.

Sob a perspectiva operacional, o modelo apresenta vantagem relevante, pois permite que a edificação seja projetada especificamente para atender às necessidades funcionais do Poder Judiciário, incorporando requisitos técnicos de segurança institucional, acessibilidade, fluxos internos e infraestrutura tecnológica.

De forma semelhante à construção direta em terreno distinto, a implantação da solução pode ocorrer sem interrupção do funcionamento do fórum atualmente instalado, uma vez que a edificação é construída antes da transferência das atividades.

Entretanto, o modelo também apresenta características operacionais específicas que devem ser consideradas.

O contrato built to suit normalmente possui prazo prolongado, o que gera relação contratual de longa duração entre a Administração e o investidor privado responsável pela construção e disponibilização do imóvel.

Além disso, eventuais alterações estruturais relevantes na edificação durante a vigência contratual podem depender de negociação com o parceiro privado, o que pode reduzir a flexibilidade de adaptação da infraestrutura ao longo do tempo.

Também deve ser considerado o risco operacional associado ao término do contrato de locação, especialmente caso não haja previsão de prorrogação ou solução alternativa



previamente planejada para continuidade da ocupação do imóvel, exceto se a construção for em terreno de propriedade do ente público, quando, ao final do contrato, será obrigatória a reversão do bem à Administração Pública.

Assim, embora o modelo built to suit possa oferecer elevada qualidade de infraestrutura e implantação sem interrupção da prestação jurisdicional, ele pode implicar **dependência contratual de longo prazo e necessidade de gestão contratual qualificada se todo o imóvel foi de propriedade privada**, sendo mais favorável a construção em terreno público.

4.6.8. Síntese Operacional

A análise operacional demonstra que as alternativas apresentam impactos distintos quanto à continuidade da prestação jurisdicional, complexidade de implantação e estabilidade de ocupação da infraestrutura física.

As alternativas que exigem intervenção direta no imóvel atualmente ocupado — como reforma ou demolição com reconstrução no mesmo local — apresentam maior risco de interrupção ou fragmentação temporária das atividades judiciais.

Por outro lado, soluções que permitem implantação da infraestrutura antes da transferência das atividades, como construção em novo endereço, aquisição de imóvel existente ou modelo built to suit, tendem a preservar de forma mais eficaz a continuidade da prestação jurisdicional.

Alternativas baseadas em locação, embora operacionalmente viáveis no curto prazo, podem apresentar maior instabilidade no horizonte de longo prazo, em razão da dependência contratual em relação ao proprietário do imóvel, exceção feita ao BTS com construção em terreno público.

Dessa forma, a análise operacional reforça a necessidade de considerar simultaneamente aspectos de continuidade do serviço público, estabilidade de ocupação e capacidade de adaptação da infraestrutura ao longo do tempo na avaliação comparativa das alternativas.

4.7. Compatibilidade com o Horizonte Estratégico (Análise de Prazo)

A presente análise tem por finalidade verificar a compatibilidade de cada alternativa considerada com o horizonte estratégico institucional estabelecido para a solução do problema identificado, especialmente quanto à **necessidade de disponibilização** da infraestrutura definitiva do Fórum da Comarca de Barra de São Francisco **até outubro de 2027**.

O referido marco temporal decorre da urgência institucional associada às limitações estruturais atualmente verificadas na edificação utilizada pela unidade judiciária, bem como



da necessidade de assegurar condições adequadas e estáveis para a continuidade da prestação jurisdicional.

A análise de prazo considera, para cada alternativa, os seguintes fatores:

- prazo estimado para implementação da solução;
- complexidade técnica e procedimental envolvida;
- necessidade de elaboração de projetos e realização de licitação de obras;
- eventual necessidade de instalação provisória durante a implantação da solução;
- risco de atrasos decorrentes de fatores técnicos, administrativos ou contratuais.

O objetivo da análise é verificar quais alternativas apresentam maior probabilidade de atendimento ao marco temporal estratégico, contribuindo para a hierarquização das opções na matriz multicritério de decisão apresentada na Seção 4.10.

4.7.1. Reforma e adequação do imóvel atualmente ocupado

A alternativa de reforma e adequação da edificação atualmente utilizada pelo Fórum apresenta elevada incerteza quanto ao prazo de implementação.

A realização de intervenções estruturais em edificações existentes costuma envolver imprevistos técnicos decorrentes das condições construtivas do imóvel, tais como necessidade de reforço estrutural, adequações às normas atuais de segurança, acessibilidade e instalações prediais, bem como correção de patologias construtivas não identificadas previamente.

Além disso, a execução de obras em edificação em funcionamento pode exigir paralisações temporárias das atividades, transferências parciais de setores ou adoção de instalações provisórias, circunstâncias que tendem a ampliar a complexidade operacional da intervenção.

Esses fatores elevam significativamente o risco de atrasos na execução da obra e tornam incerta a capacidade de conclusão das intervenções dentro do horizonte estratégico estabelecido.

Dessa forma, embora tecnicamente possível, a alternativa apresenta **risco relevante de incompatibilidade com o prazo institucional previsto para disponibilização da solução definitiva.**

4.7.2. Transferência permanente para imóvel público disponível no município



A alternativa de transferência para imóvel público disponível pode apresentar elevada compatibilidade com o horizonte estratégico, desde que exista no município imóvel público com características compatíveis com o Programa de Necessidades.

Nesse cenário, a implantação da solução depende basicamente da realização de eventuais adaptações internas ou adequações funcionais, cujo prazo tende a ser significativamente inferior ao necessário para a execução de obras estruturais completas.

Todavia, a efetiva viabilidade dessa alternativa depende da existência concreta de imóvel público disponível e tecnicamente adequado para absorver as atividades jurisdicionais atualmente desempenhadas pelo Fórum.

Na ausência de imóvel público com tais características, a alternativa torna-se inviável.

Assim, a compatibilidade com o horizonte estratégico está condicionada à **disponibilidade real de imóvel público adequado no município**.

4.7.3. Demolição da edificação atual e construção de nova edificação no mesmo local

A alternativa de demolição da edificação existente e construção de novo fórum no mesmo local envolve ciclo completo de empreendimento de obra pública, compreendendo:

- elaboração de estudos e projetos técnicos;
- realização de procedimento licitatório para contratação da obra;
- execução integral da construção.

Além disso, a necessidade de desocupação do imóvel durante a execução da obra exige a instalação provisória da unidade jurisdicional em outro local, o que pode aumentar a complexidade administrativa do processo.

Empreendimentos de construção pública dessa natureza frequentemente apresentam prazos de execução superiores a dois anos, especialmente quando considerados os períodos necessários para elaboração de projetos, licitação e execução contratual.

Em razão desses fatores, a alternativa apresenta **risco significativo de incompatibilidade com o horizonte estratégico estabelecido**, especialmente considerando a necessidade de disponibilização da solução até outubro de 2027.

4.7.4. Construção de nova edificação em outro endereço no município

A construção de nova edificação em terreno distinto permite a execução da obra sem interferência direta nas atividades do fórum atualmente em funcionamento.



Essa característica reduz os impactos operacionais durante a implantação da solução e elimina a necessidade de instalações provisórias.

Contudo, assim como na alternativa anterior, essa solução envolve ciclo completo de obra pública, incluindo elaboração de projetos, licitação e execução da obra, o que naturalmente exige prazo prolongado.

Embora seja possível planejar e executar empreendimentos dessa natureza dentro de prazos relativamente controlados, a experiência administrativa demonstra que obras públicas frequentemente estão sujeitas a atrasos decorrentes de fatores técnicos, administrativos ou contratuais.

Assim, a alternativa apresenta **prazo potencialmente elevado e risco moderado de incompatibilidade com o horizonte estratégico**, dependendo da celeridade das etapas preparatórias e da execução contratual.

4.7.5. Aquisição de imóvel existente

A aquisição de imóvel existente apresenta elevada compatibilidade com o horizonte estratégico estabelecido.

Essa alternativa permite reduzir significativamente o tempo necessário para disponibilização da infraestrutura definitiva, uma vez que o imóvel já se encontra construído e apto a receber as atividades da unidade jurisdicional, dependendo apenas da formalização da aquisição e de eventuais adequações internas.

O processo de aquisição envolve basicamente:

- realização de chamamento público para identificação de imóveis disponíveis;
- avaliação técnica e econômica das propostas apresentadas;
- formalização da aquisição do imóvel selecionado.

Essas etapas tendem a apresentar prazos significativamente inferiores aos envolvidos em empreendimentos de construção civil.

Assim, essa alternativa apresenta **elevada probabilidade de atendimento ao horizonte estratégico estabelecido**, constituindo solução compatível com a necessidade de disponibilização da infraestrutura definitiva até outubro de 2027.

4.7.6. Locação de imóvel



A locação de imóvel existente também apresenta elevada compatibilidade com o horizonte estratégico, uma vez que a disponibilização da infraestrutura depende basicamente da identificação de imóvel adequado no mercado imobiliário local.

Após a seleção do imóvel e formalização do contrato de locação, eventuais adaptações internas podem ser realizadas em prazo relativamente reduzido, permitindo a rápida transferência das atividades jurisdicionais para o novo local.

Entretanto, embora apresente grande agilidade de implantação, essa alternativa não proporciona estabilidade patrimonial de longo prazo, uma vez que a Administração permanece dependente de contrato de locação com terceiro.

Assim, sob a perspectiva temporal, trata-se de alternativa **altamente compatível com o horizonte estratégico**, ainda que apresente limitações em outros aspectos analisados neste Estudo Técnico Preliminar.

4.7.7. Built to Suit – BTS (locação sob medida com investimento privado)

O modelo Built to Suit consiste na construção de edificação sob medida para atender às necessidades da Administração Pública, com investimento realizado por parceiro privado e posterior ocupação mediante contrato de locação de longo prazo.

Sob a perspectiva temporal, essa alternativa apresenta características intermediárias entre a construção direta de obra pública e a locação de imóvel existente.

Embora envolva etapa construtiva, a execução da obra é realizada pelo investidor privado, o que pode proporcionar maior flexibilidade e potencial redução do prazo total de implantação em comparação com obras públicas tradicionais.

Entretanto, a implantação do modelo Built to Suit depende da realização de procedimento licitatório e da estruturação contratual adequada, incluindo definição de especificações técnicas do imóvel e condições de exploração do empreendimento.

Assim, embora apresente potencial de implantação mais célere do que empreendimentos de obra pública convencional, o modelo ainda envolve prazos associados à construção da edificação, o que o posiciona temporalmente entre as alternativas de aquisição de imóvel existente e de construção direta.

Portanto, trata-se de alternativa **potencialmente compatível com o horizonte estratégico**, dependendo da celeridade do processo licitatório e da execução do empreendimento pelo parceiro privado.



4.7.8. Síntese da Análise de Prazo

A análise de compatibilidade com o horizonte estratégico evidencia diferenças relevantes entre as alternativas consideradas.

As alternativas baseadas em utilização de imóveis já existentes, como aquisição ou locação de imóvel disponível no mercado, apresentam maior probabilidade de atendimento ao prazo estabelecido para disponibilização da solução definitiva.

Alternativas que envolvem execução direta de obras públicas tendem a apresentar prazos mais longos e maior exposição a riscos de atraso, em razão da complexidade técnica e administrativa inerente a empreendimentos dessa natureza.

O modelo Built to Suit apresenta posição intermediária na análise temporal, pois envolve construção de nova edificação, porém executada por parceiro privado, o que pode reduzir o prazo de implantação em relação a obras públicas tradicionais.

Assim, a compatibilidade com o horizonte estratégico constitui elemento relevante para a hierarquização das alternativas na matriz multicritério apresentada neste Estudo Técnico Preliminar.

4.8. Conclusão da Análise de Alternativas

A análise das alternativas consideradas para a disponibilização de infraestrutura física adequada ao funcionamento do Fórum da Comarca de Barra de São Francisco permitiu avaliar, de forma estruturada, os impactos técnicos, econômicos, jurídicos, operacionais e temporais associados a cada solução possível.

Foram examinadas as seguintes alternativas:

- I. Reforma e adequação do imóvel atualmente ocupado;
- II. Transferência permanente para imóvel público disponível no município;
- III. Demolição da edificação atual e construção de nova edificação no mesmo local;
- IV. Construção de nova edificação em outro endereço no município;
- V. Aquisição de imóvel existente;
- VI. Locação de imóvel;
- VII. Built to Suit – BTS (locação sob medida com investimento privado).

A análise técnica demonstrou que as alternativas baseadas em reforma ou reconstrução no mesmo local apresentam limitações operacionais relevantes, especialmente em razão da necessidade de interrupção ou transferência temporária das atividades jurisdicionais durante a execução das obras.



As alternativas baseadas em construção de nova edificação permitem maior adequação da infraestrutura às necessidades institucionais, porém envolvem ciclos completos de obras públicas, que incluem elaboração de projetos, licitação e execução contratual, etapas que tendem a demandar prazos mais longos e maior exposição a riscos de atraso.

Por sua vez, as alternativas baseadas na utilização de imóveis já existentes — como aquisição ou locação de imóvel disponível no mercado — apresentam maior potencial de implantação em prazos reduzidos, uma vez que dispensam a execução de obras estruturais de grande porte.

O modelo Built to Suit, por sua vez, configura alternativa intermediária entre locação e construção indireta, na qual o parceiro privado realiza investimento para construção ou adaptação do imóvel conforme especificações previamente definidas pela Administração, com posterior ocupação mediante contrato de locação de longo prazo.

Nos termos da jurisprudência do Tribunal de Contas da União, especialmente do **Acórdão 755/2023 – Plenário do Tribunal de Contas da União**, o modelo Built to Suit pode ser utilizado pela Administração Pública, inclusive em terrenos públicos, hipótese em que deverá ser prevista a concessão de direito de superfície ao investidor privado e a reversão do imóvel ao patrimônio público ao término do contrato.

O referido acórdão também estabeleceu que contratos de locação sob medida (Built to Suit) com cláusula de reversão do bem à Administração Pública constituem operações de crédito desde o momento da contratação, sujeitando-se às regras orçamentárias e fiscais aplicáveis, especialmente às disposições da Lei Complementar n.º 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal).

Em razão disso, a avaliação do modelo Built to Suit deve considerar não apenas os aspectos técnicos e operacionais da solução, mas também seus impactos fiscais e financeiros de longo prazo, especialmente no que se refere ao comprometimento orçamentário decorrente da remuneração do investimento privado incorporado ao valor do contrato.

Adicionalmente, a análise econômica preliminar indica que o custo global do modelo Built to Suit tende a refletir o custo financeiro do capital investido pelo parceiro privado, normalmente superior ao custo de financiamento público de obras, circunstância que deve ser considerada na avaliação comparativa da vantagem da solução.

Diante dessas características, verifica-se que cada alternativa apresenta vantagens e limitações específicas, devendo a escolha da solução mais adequada considerar de forma integrada os seguintes critérios:

- custo global da solução;



- prazo de implantação;
- risco contratual e institucional;
- impacto patrimonial;
- estabilidade da infraestrutura no longo prazo;
- compatibilidade com o horizonte estratégico institucional;
- impactos fiscais e financeiros decorrentes da estrutura contratual.

Considerando a multiplicidade de fatores envolvidos, a definição da alternativa mais vantajosa não pode ser realizada com base em critério único, exigindo a utilização de metodologia estruturada de comparação.

Nesse contexto, a etapa seguinte deste Estudo Técnico Preliminar apresenta a matriz comparativa consolidada e a matriz multicritério com pontuação ponderada, instrumentos destinados a sistematizar a avaliação das alternativas consideradas e a subsidiar, de forma transparente, objetiva e fundamentada, a escolha da solução mais vantajosa para a Administração.

4.9. Matriz Comparativa Consolidada das Alternativas

Com base nas análises técnicas, econômicas, jurídico-administrativas, operacionais e temporais desenvolvidas nas seções anteriores, apresenta-se a seguir a matriz comparativa consolidada das alternativas avaliadas neste Estudo Técnico Preliminar.

A matriz tem por finalidade sintetizar, de forma estruturada e comparável, os principais aspectos associados a cada alternativa considerada, permitindo visualizar de maneira integrada os impactos e características de cada solução.

Foram considerados os seguintes critérios de análise:

- complexidade técnica de implantação;
- prazo estimado de implementação;
- custo global da solução;
- risco contratual e institucional;
- impacto patrimonial para a Administração;
- estabilidade da infraestrutura no longo prazo;
- impacto fiscal e financeiro decorrente da estrutura contratual.

O último critério foi incluído especialmente em razão da análise do modelo **Built to Suit**, considerando o entendimento consolidado pelo **Acórdão 755/2023 – Plenário do Tribunal de Contas da União**, segundo o qual contratos dessa natureza, quando preveem reversão do bem à Administração Pública ao término da avença, podem caracterizar operações de crédito desde o momento da contratação, sujeitando-se às regras orçamentárias e fiscais aplicáveis.



Poder Judiciário

**Tribunal de Justiça
do Estado do Espírito Santo**

Secretaria Geral / Núcleo de Planejamento das Contratações - NPC

Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos

Assim, a matriz comparativa também busca evidenciar os diferentes impactos fiscais e financeiros associados às alternativas analisadas, contribuindo para uma avaliação mais abrangente da vantajosidade da solução.



4.9.1. Matriz Comparativa das Alternativas

Alternativa	Complexidade Técnica	Prazo de Implantação	Custo Global Estimado	Risco Contratual	Impacto Patrimonial	Estabilidade da Infraestrutura	Impacto Fiscal / Financeiro
Reforma e adequação do imóvel atualmente ocupado	Alta	Médio	Médio	Médio	Mantém patrimônio existente	Média	Médio a curto prazo
Transferência permanente para imóvel público disponível no município	Baixa	Curto	Baixo	Baixo	Patrimônio público	Alta	Baixo
Demolição da edificação atual e construção de nova edificação no mesmo local	Alta	Longo	Alto	Médio	Amplia patrimônio público	Alta	Alto a curto prazo
Construção de nova edificação em outro endereço no município	Alta	Longo	Alto	Médio	Amplia patrimônio público	Alta	Alto a curto prazo
Aquisição de imóvel existente	Baixa	Curto	Médio	Baixo	Amplia patrimônio público	Alta	Alto a curto prazo
Locação de imóvel	Baixa	Curto	Médio/Alto (longo prazo)	Médio	Não incorpora patrimônio	Média	Alto a longo prazo
Built to Suit – BTS (locação sob medida com investimento privado)	Média	Médio	Alto (longo prazo)	Médio	Reversão patrimonial futura	Alta	Alto a longo prazo, mas mitigado pela transferência patrimonial, se o terreno for da Administração



4.9.2. Observações sobre a Matriz Comparativa

A matriz comparativa evidencia que as alternativas analisadas apresentam características distintas quanto aos impactos técnicos, econômicos e institucionais.

Alternativas baseadas em **execução direta de obras públicas** tendem a apresentar maior complexidade técnica e prazos de implantação mais longos, embora resultem na incorporação direta do imóvel ao patrimônio público.

Alternativas baseadas em **utilização de imóveis já existentes**, como aquisição ou locação, apresentam maior agilidade de implantação, reduzindo o tempo necessário para disponibilização da infraestrutura definitiva.

O modelo **Built to Suit**, por sua vez, apresenta características híbridas, combinando investimento privado na construção da infraestrutura com utilização do imóvel mediante contrato de locação de longo prazo.

Embora possa proporcionar edificação projetada especificamente para atender às necessidades da Administração e prever reversão patrimonial ao final do contrato, esse modelo também apresenta impacto fiscal e financeiro diferenciado, decorrente da incorporação do custo do investimento privado e de seus encargos financeiros ao valor da remuneração contratual.

Essa característica reforça a necessidade de avaliação comparativa estruturada entre as alternativas, motivo pelo qual a etapa seguinte deste Estudo Técnico Preliminar apresenta a **matriz multicritério com pontuação ponderada**, instrumento que permitirá hierarquizar as alternativas consideradas com base nos critérios definidos pela Administração.

4.9.3. Finalidade da Matriz

A matriz comparativa apresentada nesta seção tem por finalidade sintetizar, de forma estruturada e visualmente comparável, os principais atributos das alternativas consideradas neste Estudo Técnico Preliminar.

Diferentemente da matriz multicritério apresentada na seção seguinte, a matriz comparativa não possui função decisória direta, mas sim **função analítica e organizacional**, permitindo consolidar em um único quadro os resultados das análises técnica, econômica, jurídico-administrativa, operacional e temporal desenvolvidas ao longo deste estudo.

Esse instrumento possibilita a identificação preliminar das vantagens, limitações e riscos associados a cada alternativa, facilitando a compreensão integrada das características das soluções avaliadas.



A matriz também permite evidenciar fatores específicos que influenciam a avaliação das alternativas, como:

- impacto patrimonial das soluções;
- riscos contratuais e institucionais envolvidos;
- complexidade técnica e prazo de implantação;
- impacto fiscal e financeiro decorrente da estrutura contratual.

Este último aspecto assume especial relevância na análise do modelo **Built to Suit**, em razão do entendimento consolidado pelo **Acórdão 755/2023 – Plenário do Tribunal de Contas da União**, segundo o qual contratos dessa natureza que prevejam reversão do bem à Administração Pública ao final da avença podem caracterizar operações de crédito desde o momento da contratação, sujeitando-se às regras orçamentárias e fiscais aplicáveis.

A utilização de matriz comparativa no Estudo Técnico Preliminar encontra fundamento na própria lógica estabelecida pelo **art. 18 da Lei de Licitações e Contratos Administrativos**, que exige da Administração a demonstração da solução mais adequada à necessidade pública a partir da análise estruturada das alternativas disponíveis no mercado.

Nesse contexto, a matriz comparativa constitui instrumento metodológico que contribui para a adequada demonstração da vantajosidade da solução escolhida, organizando as informações que subsidiarão a etapa seguinte do estudo.

A partir da consolidação dessas informações, torna-se possível aplicar metodologia estruturada de avaliação por meio da **matriz multicritério com pontuação ponderada**, apresentada na Seção 4.10, a qual permitirá hierarquizar as alternativas consideradas e subsidiar a definição da solução mais vantajosa para a Administração.

4.10. Matriz Multicritério com Pontuação Ponderada

A análise das alternativas identificadas neste Estudo Técnico Preliminar foi complementada mediante a aplicação de matriz multicritério com pontuação ponderada, instrumento metodológico destinado a permitir a comparação estruturada entre as soluções avaliadas.

A utilização dessa metodologia tem por objetivo reduzir a subjetividade na avaliação das alternativas, permitindo que diferentes dimensões da decisão administrativa sejam consideradas de forma integrada e comparável.

A matriz multicritério foi estruturada a partir das mesmas dimensões analíticas utilizadas nas seções anteriores deste Estudo Técnico Preliminar, nas quais foram examinados os aspectos técnicos, econômicos, jurídico-administrativos, operacionais e temporais das alternativas avaliadas.



Cada alternativa foi pontuada em relação a essas dimensões, sendo posteriormente aplicada ponderação proporcional à relevância de cada critério para a tomada de decisão administrativa.

A utilização dessa metodologia permite:

- sistematizar os resultados das análises realizadas nas seções anteriores;
- tornar transparente o processo de comparação entre as alternativas;
- reduzir a influência de avaliações isoladas ou subjetivas;
- subsidiar tecnicamente a escolha da solução mais vantajosa para a Administração.

A matriz multicritério não substitui as análises qualitativas realizadas ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, mas constitui instrumento complementar destinado a consolidar, de forma estruturada, as conclusões decorrentes dessas análises.

4.10.1. Definição dos Pesos

Considerando a necessidade institucional de disponibilização da solução até outubro de 2027, o critério “Compatibilidade com o Horizonte Estratégico (Prazo)” assume caráter determinante.

Assim, os pesos foram ajustados para refletir essa prioridade estratégica:

Critério	Peso (%)	Justificativa
Aderência Técnica	20%	Essencial para atendimento funcional adequado
Sustentabilidade Econômica	15%	Impacto orçamentário e racionalidade intertemporal
Segurança Jurídico-Administrativa	15%	Conformidade normativa e risco jurídico
Impacto Operacional	15%	Continuidade do serviço jurisdicional
Horizonte Estratégico	35%	Estabilidade institucional de longo prazo
Total	100%	

4.10.2. Metodologia de cálculo da pontuação ponderada

A pontuação final de cada alternativa foi obtida mediante aplicação de método de **pontuação ponderada, a partir das avaliações qualitativas desenvolvidas nas Seções**



4.3 a 4.7, nas dimensões técnica, econômica, jurídico-administrativa, operacional e temporal, no qual a nota atribuída a cada critério é multiplicada pelo respectivo peso definido na Seção 4.10.1.

A pontuação total de cada alternativa resulta da soma das pontuações ponderadas obtidas em cada dimensão analisada, conforme a seguinte expressão:

$$\text{Pontuação Total} = \Sigma (\text{Nota do critério} \times \text{Peso do critério})$$

Em que:

- **Nota do critério** corresponde à avaliação da alternativa na escala definida na Seção 4.10.2;
- **Peso do critério** corresponde ao grau de relevância atribuído à dimensão analisada na matriz de decisão.

Esse procedimento permite refletir de forma proporcional a importância relativa de cada dimensão analisada, assegurando maior influência na decisão final aos critérios considerados mais relevantes para o contexto institucional da contratação.

4.10.3. Escala de Pontuação

Para fins de aplicação da matriz multicritério, adotou-se escala ordinal de pontuação variando de **1 (muito desfavorável) a 5 (muito favorável)**, representando o desempenho relativo de cada alternativa em relação aos critérios definidos.

A escala utilizada possui o seguinte significado:

Pontuação	Significado
1	Muito desfavorável
2	Desfavorável
3	Intermediário
4	Favorável
5	Muito favorável

As pontuações atribuídas refletem a **posição relativa de cada alternativa nas análises qualitativas desenvolvidas nas Seções 4.3 a 4.7**, sendo que:

- **notas 4 e 5** indicam alternativas com desempenho claramente favorável no critério analisado;
- **nota 3** indica desempenho intermediário, condicionado a fatores externos ou a condições específicas de implementação;



Poder Judiciário

**Tribunal de Justiça
do Estado do Espírito Santo**

Secretaria Geral / Núcleo de Planejamento das Contratações - NPC

Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos

- **notas 1 e 2** indicam desempenho desfavorável ou incompatibilidade significativa com os objetivos institucionais da contratação.

A atribuição das pontuações considera, entre outros fatores, aderência técnica ao Programa de Necessidades, sustentabilidade econômica da solução, segurança jurídico-administrativa, impacto operacional na continuidade da prestação jurisdicional e capacidade de disponibilização da infraestrutura no prazo institucional estabelecido.



4.10.4. Matriz de Pontuação

A pontuação atribuída às alternativas decorre da consolidação das análises técnica (Seção 4.3), econômica (Seção 4.4), jurídico-administrativa (Seção 4.5), operacional (Seção 4.6) e temporal (Seção 4.7), observando-se a escala definida na Seção 4.10.3 e os pesos estabelecidos na Seção 4.10.1.

As notas refletem avaliação comparativa relativa entre as alternativas, considerando:

- grau de aderência ao Programa de Necessidades;
- sustentabilidade econômico-financeira no horizonte estratégico;
- segurança jurídica e aderência ao regime legal;
- impacto sobre a continuidade da prestação jurisdicional;
- compatibilidade com o prazo máximo de disponibilização da solução (outubro de 2027).

A matriz a seguir sintetiza a pontuação ponderada obtida.

Alternativa	Técnica (Eng. e Arq.)	Econômica Preliminar	Jurídico-administrativa	Operacional	Horizonte estratégico (Prazo)	Total	Posição
Peso	20%	15%	15%	15%	35%	100%	
Reforma e adequação do imóvel atualmente ocupado	2	4	4	1	3	2,80	6º
Transferência permanente para imóvel público disponível no município	4	5	5	5	5	4,80	1º
Demolição da edificação atual e construção de nova edificação no mesmo local	5	3	3	2	1	2,55	7º
Construção de nova edificação em outro endereço no	5	3	3	5	2	3,35	5º



Alternativa	Técnica (Eng. e Arq.)	Econômica Preliminar	Jurídico-administrativa	Operacional	Horizonte estratégico (Prazo)	Total	Posição
Peso	20%	15%	15%	15%	35%	100%	
município							
Aquisição de imóvel existente	4	3	4	5	5	4,35	2º
Locação de imóvel	4	1	4	5	5	4,05	3º
Built to Suit – BTS (locação sob medida com investimento privado)	5	3	3	5	4	4,05	3º

A matriz de pontuação apresentada constitui instrumento de consolidação das análises técnicas, econômicas, jurídico-administrativas, operacionais e de prazo desenvolvidas nas subseções anteriores. A pontuação atribuída a cada alternativa reflete o desempenho relativo das soluções analisadas em relação aos critérios definidos, considerando o contexto institucional e as condicionantes específicas da contratação.

Destaca-se que o critério **prazo** recebeu maior ponderação na matriz, em razão da necessidade institucional de disponibilização da solução até **outubro de 2027**, conforme analisado na Seção 4.7 – Compatibilidade com o Horizonte Estratégico. Assim, alternativas que apresentam maior capacidade de implantação dentro do horizonte temporal estabelecido tendem a obter melhor desempenho comparativo na avaliação multicritério.

Ressalta-se, ainda, que a matriz não substitui a análise qualitativa realizada ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, devendo ser interpretada como instrumento de apoio à tomada de decisão administrativa, destinado a sintetizar de forma estruturada os resultados das análises previamente desenvolvidas.



4.10.5. Leitura dos Resultados

A matriz multicritério apresentada na subseção anterior permite sintetizar, de forma estruturada, o desempenho comparativo das alternativas analisadas neste Estudo Técnico Preliminar, considerando simultaneamente as dimensões **técnica, econômica, jurídico-administrativa, operacional e de prazo**.

A pontuação ponderada resultante da aplicação da matriz indica a **posição relativa das alternativas**, devendo ser interpretada em conjunto com as análises qualitativas desenvolvidas nas Seções **4.3 a 4.7**, e não de forma isolada ou exclusivamente matemática.

Os resultados obtidos evidenciam comportamentos distintos entre as alternativas analisadas:

- **Alternativas baseadas em infraestrutura pública existente**, quando disponíveis, tendem a apresentar melhor desempenho global, em razão da ausência de custos de aquisição ou de locação e da maior segurança patrimonial.
- **A aquisição de imóvel existente** apresenta desempenho equilibrado nos critérios técnico, econômico e operacional, além de possibilitar a incorporação do bem ao patrimônio público.
- **O modelo Built to Suit (locação sob medida com investimento privado)** apresenta desempenho técnico favorável e elevado potencial de adequação às necessidades institucionais, podendo, entretanto, implicar comprometimento financeiro de longo prazo e impactos fiscais decorrentes da possível caracterização da operação como forma de financiamento indireto do investimento privado, conforme entendimento do Tribunal de Contas da União no **Acórdão 755/2023 – Plenário**. No entanto, na hipótese de utilização de terreno público, pode haver redução do custo global do empreendimento e, potencial redução do valor das contraprestações contratuais, além de obrigatoriamente originar um aumento do patrimônio público a longo prazo, por incorporação obrigatória do imóvel ao fim do contrato.
- **A locação tradicional de imóvel existente** pode apresentar vantagem quanto ao prazo de implantação, porém não resulta em incorporação patrimonial e mantém dependência contratual prolongada da Administração.
- **Alternativas baseadas em construção direta pelo Poder Público**, embora possam apresentar vantagens patrimoniais de longo prazo, tendem a apresentar maior prazo de implantação e maior complexidade de execução, o que reduz seu desempenho no critério prazo.

Destaca-se que o **critério prazo recebeu maior ponderação na matriz de decisão**, em razão da necessidade institucional de disponibilização da solução até **outubro de 2027**, conforme analisado na Seção **4.7 – Compatibilidade com o Horizonte Estratégico**.



Dessa forma, alternativas capazes de atender ao horizonte temporal estabelecido tendem a apresentar desempenho comparativo mais favorável na avaliação multicritério.

A matriz constitui **instrumento de apoio à tomada de decisão administrativa**, destinado a consolidar de forma transparente os resultados das análises técnicas, econômicas, jurídico-administrativas, operacionais e de prazo realizadas neste Estudo Técnico Preliminar.

Assim, a definição da alternativa mais vantajosa deverá considerar **a leitura integrada da matriz com as análises qualitativas desenvolvidas nas seções anteriores**, bem como os condicionantes institucionais, orçamentários e patrimoniais aplicáveis ao caso concreto.

No caso específico do modelo **Built to Suit**, eventual adoção da solução deverá observar, além do resultado comparativo da matriz, a demonstração de sua **vantajosidade econômica e conformidade com as exigências jurídicas e fiscais aplicáveis**, especialmente quanto às implicações decorrentes do entendimento firmado pelo Tribunal de Contas da União no **Acórdão 755/2023 – Plenário**.

4.10.6. Memorial de Justificativa das Pontuações

O presente memorial tem por finalidade explicitar os fundamentos técnicos que orientaram a atribuição das pontuações utilizadas na matriz multicritério apresentada nas subseções anteriores.

As notas atribuídas refletem a consolidação das análises desenvolvidas nas **Seções 4.2 a 4.7** deste Estudo Técnico Preliminar, nas quais foram examinadas as alternativas disponíveis sob as dimensões **técnica, econômica, jurídico-administrativa, operacional e de prazo**.

A pontuação atribuída a cada alternativa observa a escala definida na subseção **4.10.3**, sendo utilizada para sintetizar o desempenho comparativo das soluções analisadas, sem substituir a avaliação qualitativa apresentada nas seções anteriores.

As justificativas a seguir demonstram os principais fatores considerados na atribuição das notas.

Reforma e adequação do imóvel atualmente ocupado

Critério	Nota	Justificativa
Técnica (Eng. e Arq.)	2	A edificação atual apresenta limitações estruturais, funcionais e locacionais, além de histórico de problemas relacionados à infraestrutura existente, o que dificulta o atendimento integral ao Programa de



Critério	Nota	Justificativa
		Necessidades.
Econômica Preliminar	4	A solução demanda investimento inicial inferior ao de uma obra nova, porém não elimina custos estruturais de manutenção decorrentes das limitações do imóvel existente.
Jurídico-administrativa	4	A solução envolve contratação de obra pública convencional, com estrutura jurídica conhecida e consolidada.
Operacional	1	A execução de intervenções estruturais em edificação em funcionamento tende a gerar interferências relevantes nas atividades jurisdicionais.
Horizonte estratégico (Prazo)	3	O prazo de execução é intermediário, dependendo da complexidade das intervenções necessárias.

Transferência permanente para imóvel público disponível no município

Critério	Nota	Justificativa
Técnica (Eng. e Arq.)	4	Caso exista imóvel público disponível com características compatíveis, a solução pode atender adequadamente às necessidades institucionais.
Econômica Preliminar	5	Não há custo de aquisição ou locação, reduzindo significativamente o impacto orçamentário.
Jurídico-administrativa	5	A solução envolve procedimentos patrimoniais administrativos relativamente simples.
Operacional	5	A transferência pode ser realizada com baixo impacto operacional.
Horizonte estratégico (Prazo)	5	O prazo depende da existência efetiva de imóvel público adequado e de eventuais adaptações necessárias.

Demolição da edificação atual e construção de nova edificação no mesmo local



Critério	Nota	Justificativa
Técnica (Eng. e Arq.)	5	Permite concepção arquitetônica integralmente aderente ao Programa de Necessidades.
Econômica Preliminar	3	Embora o investimento inicial seja elevado, a solução tende a apresentar melhor relação custo-benefício no longo prazo.
Jurídico-administrativa	3	Envolve licitação de obra pública complexa e maior risco de variações contratuais.
Operacional	2	Exige solução provisória para funcionamento do fórum durante a execução da obra.
Horizonte estratégico (Prazo)	1	O prazo total é elevado, considerando elaboração de projetos, licitação e execução da obra.

Construção de nova edificação em outro endereço

Critério	Nota	Justificativa
Técnica (Eng. e Arq.)	5	Permite plena adequação às necessidades institucionais e adoção de soluções arquitetônicas modernas.
Econômica Preliminar	3	Envolve investimento elevado para implantação da infraestrutura.
Jurídico-administrativa	3	Exige licitação de obra pública e procedimentos complexos de contratação.
Operacional	5	Não interfere na operação atual da unidade durante a execução da obra.
Horizonte estratégico (Prazo)	2	O prazo de implantação permanece elevado devido às etapas de projeto e execução.

Aquisição de imóvel existente compatível com o Programa de Necessidades



Critério	Nota	Justificativa
Técnica (Eng. e Arq.)	4	A solução depende da existência de imóvel no mercado com características compatíveis com o Programa de Necessidades.
Econômica Preliminar	3	O investimento ocorre de forma concentrada no momento da aquisição, sem custos de obra relevantes.
Jurídico-administrativa	4	A aquisição de imóvel é procedimento consolidado na Administração Pública.
Operacional	5	Permite rápida disponibilização da infraestrutura institucional.
Horizonte estratégico (Prazo)	5	Em regra apresenta o menor prazo de implantação entre as alternativas estruturais.

Locação de imóvel existente compatível

Critério	Nota	Justificativa
Técnica (Eng. e Arq.)	4	A adequação depende das características do imóvel disponível no mercado.
Econômica Preliminar	1	A solução implica pagamentos continuados ao longo do tempo, sem formação de ativo patrimonial.
Jurídico-administrativa	4	A locação administrativa possui estrutura jurídica consolidada.
Operacional	5	A implantação tende a ser relativamente rápida.
Horizonte estratégico (Prazo)	5	Permite disponibilização célere da infraestrutura institucional.

Built to Suit (locação sob medida com investimento privado)

Critério	Nota	Justificativa
Técnica (Eng. e Arq.)	5	A edificação é concebida especificamente para atender ao Programa de Necessidades da Administração.



Critério	Nota	Justificativa
Econômica Preliminar	3	O investimento inicial é realizado pelo parceiro privado, porém as contraprestações contratuais incorporam custos financeiros e remuneração do capital investido. No entanto, sendo a construção em terreno público, há possibilidade de redução nas contraprestações e é obrigatória a reversão do imóvel ao patrimônio público, a longo prazo.
Jurídico-administrativa	3	O modelo apresenta maior complexidade jurídica e pode envolver caracterização como operação de crédito, conforme entendimento do TCU no Acórdão 755/2023.
Operacional	5	A solução permite implantação estruturada e sem interferência direta nas operações atuais.
Horizonte estratégico (Prazo)	4	O prazo depende da execução da obra pelo parceiro privado, sendo inferior ao de obra pública tradicional, mas superior ao de aquisição de imóvel existente.

Observação metodológica

A atribuição das notas acima descritas tem natureza **comparativa**, refletindo o desempenho relativo de cada alternativa frente às dimensões avaliadas.

A interpretação final da matriz multicritério deve considerar, de forma integrada:

- as análises técnicas;
- os aspectos econômicos;
- os condicionantes jurídicos;
- os impactos operacionais;
- e o prazo necessário para implantação da solução.

Dessa forma, a matriz de pontuação constitui **instrumento de apoio à decisão administrativa**, permitindo sintetizar de forma estruturada as análises desenvolvidas neste Estudo Técnico Preliminar.

4.11. Diligências Complementares para Consolidação da Alternativa Mais Vantajosa

Considerando os resultados obtidos na análise qualitativa (Seção 4.8) e na matriz multicritério com pontuação ponderada (Seção 4.10), verifica-se que as alternativas relacionadas à **transferência permanente para imóvel público disponível** e à **aquisição de imóvel existente** apresentaram melhor desempenho comparativo, sobretudo quanto à



compatibilidade com o horizonte estratégico de disponibilização da solução, à estabilidade institucional e à formação/segurança patrimonial.

Não obstante, a consolidação da alternativa mais vantajosa depende da realização de diligências complementares destinadas a: (i) confirmar a viabilidade material e jurídica das alternativas melhor posicionadas; (ii) reduzir assimetrias de informação; (iii) assegurar compatibilidade entre preço e mercado; (iv) mitigar riscos operacionais e jurídicos; e (v) robustecer a motivação administrativa para a escolha final.

Nesse sentido, deverão ser adotadas as seguintes providências, estruturadas por trilhas de verificação:

4.11.1. Diligência 1 – Certificação de inexistência de imóvel público vago e disponível apto ao atendimento da demanda

- a) Promover consulta formal aos órgãos responsáveis pela gestão patrimonial de bens imóveis nas esferas municipal, estadual e federal, solicitando informação sobre existência de imóvel público vago e disponível no Município, com potencial atendimento às características mínimas definidas no Programa de Necessidades e nos requisitos técnicos do chamamento público.
- b) Exigir que as respostas indiquem, quando cabível, **endereço, matrícula ou identificação patrimonial, área aproximada, situação de ocupação e condições de cessão/transfêrencia**.
- c) Proceder à análise técnica preliminar de compatibilidade das eventuais ofertas, mediante checklist objetivo derivado do Programa de Necessidades, registrando-se conclusão motivada sobre (in)adequação.

Resultado esperado: confirmação formal de disponibilidade de imóvel público apto (com subsequente diligência de validação técnica e jurídica), ou certificação de inexistência/inadequação, permitindo prosseguimento estruturado das alternativas de mercado (ou aquisição, ou BTS).

4.11.2. Diligência 2 – Consulta exploratória ao mercado imobiliário local (chamamento público) para identificação de imóveis disponíveis para aquisição

- a) Estruturar e realizar **consulta pública exploratória ao mercado**, mediante chamamento público, com ampla publicidade, a fim de identificar imóveis possíveis de serem ofertados para compra, locação tradicional ou locação no modelo Built to Suit (BTS), que atendam aos requisitos mínimos.
- b) Estabelecer, no instrumento de chamamento, critérios objetivos de apresentação de propostas, documentos do imóvel e parâmetros de avaliação técnica e econômica, bem como cláusula expressa de que a consulta **não gera obrigação de contratar nem direito subjetivo do ofertante**, constituindo fase preparatória.



- c) Realizar visitas técnicas e vistorias aos imóveis ofertados, com registro fotográfico, relatórios de conformidade e indicação objetiva de adequações necessárias (se houver), distinguindo: (i) não conformidades impeditivas; (ii) não conformidades sanáveis; (iii) ajustes recomendáveis.

Resultado esperado: mapeamento do universo real de imóveis possíveis de serem adquiridos e seleção técnica preliminar dos mais aderentes.

4.11.3. Diligência 3 – Avaliação imobiliária formal e verificação de compatibilidade de preço com o mercado

- a) Para os imóveis tecnicamente aderentes, promover **avaliação imobiliária formal**, com laudo elaborado por área técnica competente, adotando metodologia adequada (comparativo de dados de mercado e/ou custo, conforme o caso), com memória de cálculo e justificativas técnicas.
- b) Verificar compatibilidade do preço ofertado com o mercado local, registrando limites aceitáveis, premissas e fatores de homogeneização.
- c) Prever negociação/ajuste de preço, quando cabível, observados os princípios da economicidade e motivação administrativa.

Resultado esperado: definição fundamentada de valor de referência e mitigação de risco de sobrepreço/supervaliação.

4.11.4. Diligência 4 – Saneamento registral e verificação jurídica do imóvel selecionado

- a) Exigir matrícula atualizada e comprovação de titularidade, com verificação de inexistência de ônus impeditivos, indisponibilidades, gravames, penhoras, hipotecas e ações reipersecutórias.
- b) Verificar cadeia dominial, regularidade urbanística/edilícia e existência de “habite-se” (quando aplicável), além de certidões essenciais e inexistência de débitos incidentes sobre o bem.
- c) Fixar como condição de prosseguimento que eventuais pendências sanáveis sejam regularizadas **antes** da lavratura da escritura, sem ônus para a Administração.

Resultado esperado: segurança jurídica da aquisição e redução de risco de nulidade/ineficácia dominial.



4.11.5. Diligência 5 – Verificação de adequações e custos complementares de implantação

- a) Identificar custos adicionais necessários à implantação operacional (ex.: adequações de acessibilidade, segurança, layout, infraestrutura lógica/energia, adaptações mínimas), quando identificados em vistoria técnica.
- b) Estimar, de modo preliminar, prazo e custo dessas adequações, para que a decisão final considere o custo global e o prazo real de disponibilização.

Resultado esperado: evitar escolha de imóvel “aparentemente barato”, mas com alto custo de adaptação ou prazo incompatível.

4.11.6. Diligência 6 – Trilha condicionada para o modelo Built to Suit (se mantido como alternativa viável)

Caso a Administração entenda por manter o BTS como alternativa potencialmente vantajosa após as diligências anteriores, deverão ser adotadas providências específicas adicionais, em razão de sua maior complexidade jurídica e fiscal:

- a) Confirmar se o BTS será implantado em terreno do particular ou em terreno público, se disponível; se em terreno público, estruturar a **concessão de direito de superfície** ao parceiro privado e a **cláusula obrigatória de reversão do bem ao Poder Público** ao término do contrato.
- b) Realizar estudo técnico-econômico comparativo específico entre BTS e implantação direta (obra pública), contemplando: custo financeiro implícito do capital privado, riscos alocados, taxa interna implícita, custo global do contrato e comparação com custo de financiamento público e alternativas de investimento.
- c) Submeter a modelagem do BTS a avaliação jurídico-administrativa reforçada, incluindo a análise de conformidade com jurisprudência aplicável e exigências de governança e controle.
- d) Realizar avaliação fiscal-orçamentária específica, inclusive quanto à **possível caracterização como operação de crédito**, com análise de impacto nos demonstrativos, limites e regras aplicáveis (LRF, LDO/LOA e demais normas pertinentes), com manifestação técnica das unidades competentes.

Resultado esperado: evitar adoção do BTS sem lastro fiscal, orçamentário e jurídico adequado, reduzindo risco de glosa/irregularidade.

4.11.7. Encaminhamento decisório após as diligências

Concluídas as diligências acima, a Administração deverá consolidar relatório técnico final contendo:



- I. resultado formal da certificação sobre imóvel público disponível;
- II. síntese técnica e econômica das ofertas recebidas no chamamento público;
- III. laudo(s) de avaliação e conclusão quanto à compatibilidade de preço;
- IV. análise jurídica de segurança dominial e regularidade documental dos imóveis avaliados;
- V. estimativa de custos e prazos complementares de implantação da solução;
- VI. quando aplicável, nota técnica fiscal-orçamentária e jurídico-administrativa específica para eventual contratação na modalidade built to suit.

Com base nesse conjunto de elementos, deverá ser elaborado relatório conclusivo que fundamente, de forma motivada, a escolha da alternativa mais vantajosa para a Administração, assegurando a rastreabilidade entre as análises realizadas no levantamento de mercado (Seção 4), os resultados obtidos na matriz multicritério (Seção 4.10) e os elementos objetivos produzidos nas diligências complementares.

O relatório deverá ainda registrar, de forma clara e fundamentada, as razões técnicas, econômicas, jurídicas e operacionais que justifiquem a seleção da alternativa escolhida e o eventual afastamento das demais alternativas analisadas no presente Estudo Técnico Preliminar, assegurando transparência, coerência metodológica e adequada motivação da decisão administrativa.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Com base na análise técnica (de arquitetura e de engenharia), econômica, jurídica, operacional e institucional desenvolvida nos itens anteriores deste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a alternativa de utilização de imóvel público disponível apresentou o melhor desempenho na hierarquização multicritério (item 4.10), condicionada, entretanto, à certificação formal de sua existência e adequação integral às exigências do Programa de Necessidades Arquitetônico vigente.

A referida alternativa destacou-se especialmente quanto:

- à sustentabilidade institucional de longo prazo;
- ao reduzido impacto orçamentário inicial;
- à incorporação ou aproveitamento de ativo patrimonial público;
- à mitigação de riscos operacionais durante a transição;
- à compatibilidade com o horizonte estratégico estabelecido para disponibilização da solução.

Ressalta-se que a solução a ser adotada deverá observar integralmente o Programa de Necessidades.



5.1. Estratégia Procedimental

Considerando a urgência na superação da situação-problema e a necessidade de compatibilização com o prazo estratégico estabelecido (até outubro de 2027), a Administração adotará **estratégia procedimental paralela**, sem prejuízo da prioridade conferida à verificação da existência de imóvel público disponível, consistente na realização simultânea de:

- a) Consulta formal aos órgãos responsáveis pela gestão patrimonial do Estado do Espírito Santo, do Município de Barra de São Francisco e da União, já materializada no processo SEI n.º 7000411-17.2026.8.08.0000, conforme documentos SEI 3084762 a 3090959, visando identificar eventual imóvel público vago e disponível que atenda às exigências técnicas. Até o momento apenas o órgão estadual respondeu informando não haver imóvel disponível com as características solicitadas;
- b) **Consulta pública exploratória**, por meio de chamamento público, ao mercado imobiliário local, de natureza informativa e não vinculante, destinada a identificar imóveis urbanos disponíveis à compra, locação tradicional ou locação no modelo Built to Suit (BTS), que possam atender às especificações do Programa de Necessidades.

A consulta ao mercado imobiliário terá caráter meramente exploratório, não implicando instauração de procedimento licitatório, nem gerando direito subjetivo à contratação, devendo constar expressamente que:

A presente consulta não gera expectativa de contratação, constituindo mera fase exploratória de mercado, condicionada à certificação prévia da inexistência ou inadequação de imóvel público disponível e a decisão discricionária da Administração.

5.2. Cenário Decisório

O cenário decisório para definição da solução a ser adotada para atendimento da demanda institucional é estruturado a partir dos resultados obtidos na **análise comparativa das alternativas** e na **matriz multicritério de decisão apresentada na Seção 4.10**, bem como das **diligências complementares previstas na Seção 4.11**.

A matriz multicritério indicou como alternativa com melhor desempenho institucional **transferência permanente para imóvel público disponível no município**, condicionada, entretanto, à confirmação de sua existência e adequação às exigências estabelecidas no **Programa de Necessidades Arquitetônico**.



Dessa forma, a consolidação da solução dependerá do resultado das diligências técnicas e patrimoniais previstas neste estudo, devendo o processo decisório observar **sequência lógica de verificação das alternativas**, conforme descrito a seguir.

5.2.1. Estrutura lógica da decisão administrativa

O processo decisório será conduzido de forma progressiva, considerando sucessivamente as alternativas avaliadas no estudo, observando-se os critérios de viabilidade técnica, jurídica, econômica e operacional.

A decisão administrativa deverá seguir a seguinte lógica:

a) Verificação da existência de imóvel público disponível

Inicialmente será realizada consulta formal aos órgãos responsáveis pela gestão patrimonial estadual, municipal e federal, com o objetivo de identificar eventual **imóvel público vago e disponível** que possa atender às necessidades da unidade judiciária.

Caso seja identificado imóvel público com potencial de utilização, deverão ser avaliados:

- compatibilidade com o Programa de Necessidades;
- adequação da localização urbana;
- possibilidade de adaptação arquitetônica e funcional;
- regularidade jurídica e registral do imóvel;
- custo estimado das adaptações necessárias.

Sendo confirmada a adequação do imóvel, a solução poderá ser implementada mediante **instrumento patrimonial apropriado**, observadas as normas aplicáveis à utilização de bens públicos.

b) Avaliação de imóveis disponíveis no mercado imobiliário

Caso não seja identificado imóvel público apto ao atendimento da demanda, ou caso os imóveis eventualmente identificados se revelem inadequados ou por algum motivo inviáveis, a Administração deverá avaliar as alternativas baseadas em **imóveis existentes disponíveis no mercado imobiliário local**.

Essa avaliação deverá ser realizada mediante **consulta exploratória ao mercado imobiliário**, com caráter informativo e não vinculante, destinada a identificar imóveis urbanos disponíveis que apresentem características compatíveis com as necessidades institucionais.



Nessa etapa deverão ser analisados, entre outros aspectos:

- área construída disponível;
- possibilidade de adequação ao Programa de Necessidades;
- localização urbana e acessibilidade;
- condições estruturais do imóvel;
- compatibilidade do preço com o mercado imobiliário local.

c) Avaliação de soluções de implantação de infraestrutura sob medida

Caso as alternativas baseadas em imóveis públicos disponíveis ou em imóveis existentes no mercado não se revelem viáveis ou adequadas para atendimento da demanda institucional, poderá ser considerada a adoção de soluções que envolvam **implantação de edificação específica para atendimento das necessidades institucionais**.

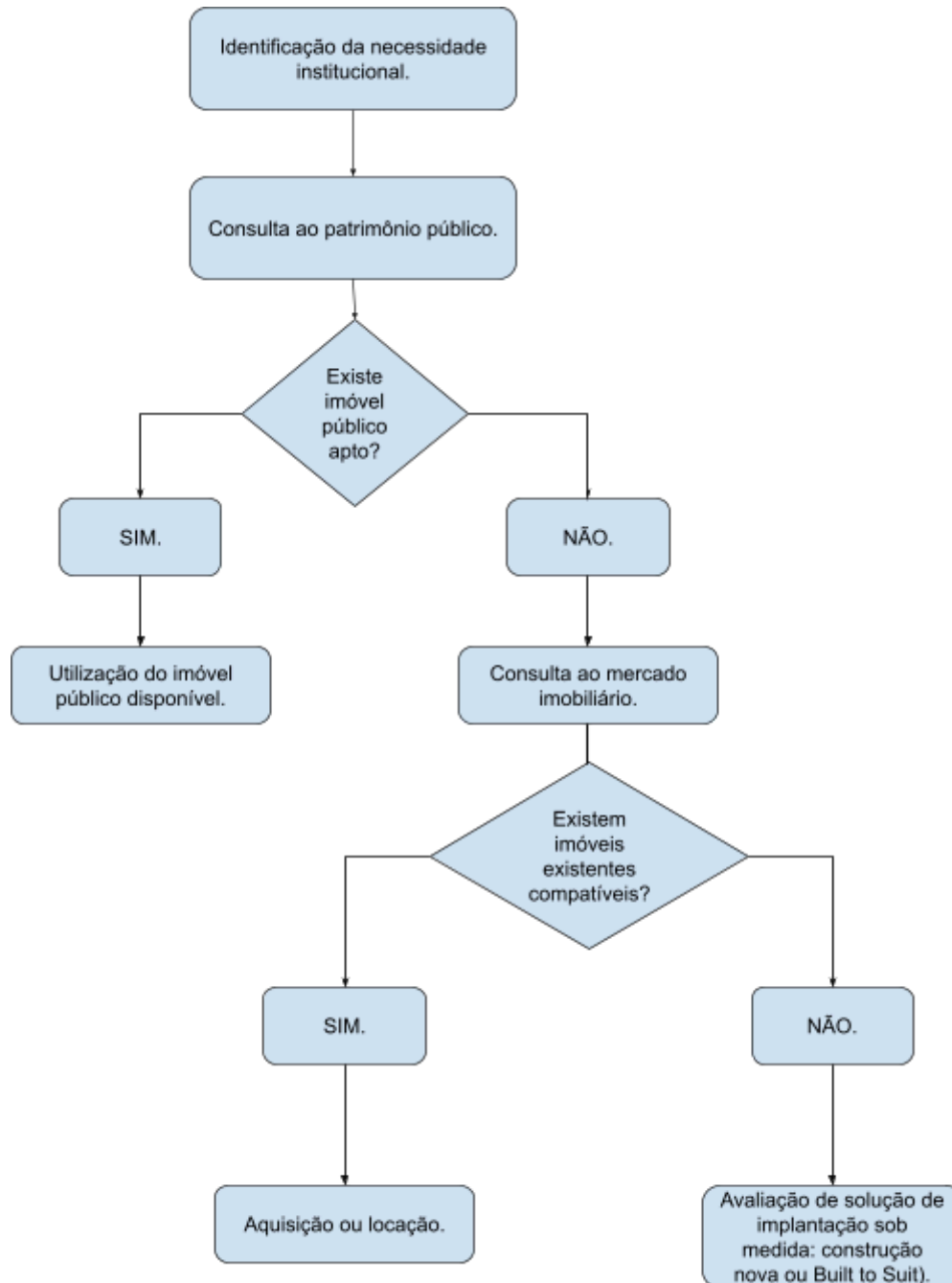
Nesse contexto, poderão ser avaliados modelos de implantação que viabilizem a construção de infraestrutura sob medida, inclusive por meio de **arranjos contratuais que permitam investimento privado na implantação da edificação**, tais como o modelo conhecido como **Built to Suit (locação sob medida)**.

A eventual adoção desse tipo de solução deverá ser precedida de análise específica quanto:

- à disponibilidade de terreno adequado para implantação da edificação;
- à viabilidade econômica da solução;
- à compatibilidade com o horizonte temporal estabelecido para disponibilização da infraestrutura;
- à conformidade com as disposições do ordenamento jurídico, especialmente quanto à Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

5.2.2. Fluxo lógico da decisão administrativa

A sequência decisória descrita nesta seção pode ser representada de forma sintética conforme o fluxo decisório a seguir:



Esse fluxo representa a **ordem lógica de avaliação das alternativas**, assegurando que a Administração considere inicialmente soluções baseadas em **aproveitamento de patrimônio público**, passando posteriormente à análise de alternativas disponíveis no mercado e, apenas na ausência de soluções adequadas, avaliando modelos de implantação de infraestrutura específica.



5.2.3. Consolidação da solução

Concluídas as diligências técnicas, patrimoniais e de mercado previstas neste Estudo Técnico Preliminar, a Administração deverá consolidar a decisão quanto à solução mais adequada para atendimento da demanda institucional, considerando:

- os resultados da matriz multicritério de decisão;
- as evidências obtidas nas diligências realizadas;
- a viabilidade técnica e jurídica das alternativas identificadas;
- a compatibilidade econômica das soluções analisadas;
- a necessidade de assegurar a continuidade e estabilidade da prestação jurisdicional.

A solução selecionada deverá ser formalmente registrada no processo administrativo e servirá de base para a **definição do modelo de contratação**, bem como para a elaboração dos instrumentos técnicos e jurídicos necessários à implementação da solução escolhida.

5.2.4. Vinculação com as diligências da Seção 4.11

A operacionalização do cenário decisório descrito nesta seção será realizada por meio das diligências técnicas e administrativas previstas na **Seção 4.11**, as quais concretizam, em nível operacional, as **três ações paralelas** estabelecidas na **Seção 5.1**, estruturadas para reduzir incertezas, mitigar riscos de prazo e permitir decisão administrativa tecnicamente fundamentada.

- I. **Consulta patrimonial sobre imóvel público disponível (Seção 5.1, alínea “a”)**
Corresponde às diligências voltadas à **certificação formal da inexistência (ou identificação) de imóveis públicos vagos e disponíveis** nas esferas municipal, estadual e federal, bem como à análise de aderência técnica mínima do bem eventualmente indicado. Essa frente fornece o insumo decisório indispensável para confirmar ou afastar, com base documental, a alternativa de utilização de imóvel público.
- II. **Planejamento e eventual instauração de consulta pública exploratória ao mercado (Seção 5.1, alínea “b”)**
Corresponde às diligências destinadas a estruturar a **consulta pública exploratória** (chamamento/prospecção), definindo seus requisitos técnicos mínimos (conforme Programa de Necessidades), parâmetros locacionais, exigências jurídico-documentais e metodologia de avaliação técnica e econômica. Essa frente visa preparar, de forma tempestiva e transparente, a obtenção de dados de mercado e a recepção de propostas de imóveis privados, **sem gerar expectativa de contratação**.
- III. **Consolidação da avaliação de vantajosidade compra x locação (Seção 5.1, alínea “c”)**



Corresponde às diligências voltadas a consolidar a análise comparativa entre **aquisição e locação** (incluindo, quando aplicável, BTS), com base nos custos e benefícios de cada opção, impactos orçamentários e fiscais, custo global e riscos associados, de modo a subsidiar a decisão quanto à alternativa mais vantajosa e à estratégia de contratação correspondente.

As três frentes acima são complementares e interdependentes do ponto de vista informacional: a consulta patrimonial pode confirmar solução pública; a consulta exploratória ao mercado permite identificar alternativas privadas caso a solução pública não se mostre viável; e a avaliação de vantajosidade fornece a base econômico-financeira e jurídico-orçamentária necessária para sustentar a decisão final, especialmente diante do horizonte estratégico definido.

Os resultados dessas diligências deverão ser formalmente registrados nos autos e utilizados para o encaminhamento decisório subsequente, conforme previsto na **Seção 4.11.7**, permitindo a consolidação da alternativa mais adequada ao atendimento da necessidade institucional.

5.3. Alternativas Subsidiárias

Embora a estratégia decisória estabelecida nas subseções anteriores priorize a verificação da existência de imóvel público disponível e, subsidiariamente, a identificação de imóvel privado apto à aquisição, permanecem juridicamente viáveis outras alternativas estruturais para atendimento da necessidade institucional.

Entre essas alternativas destacam-se:

- I. **Construção de nova edificação em outro endereço no município**, hipótese que pressupõe a aquisição prévia de terreno ou a utilização de área pública eventualmente disponibilizada para esse fim;
- II. **Demolição da edificação atual e construção de nova edificação no mesmo local**, hipótese condicionada à viabilidade técnica da intervenção, à análise de impacto na continuidade da prestação jurisdicional e à disponibilidade orçamentária para execução da obra;
- III. **Locação de imóvel**, como solução transitória ou contingencial, especialmente em situações nas quais não se mostrem viáveis, no horizonte temporal adequado, as alternativas patrimoniais permanentes;
- IV. **Implementação de solução estruturada de locação sob medida (Built to Suit – BTS)**, na qual particular realiza investimento para construção ou adaptação de imóvel conforme especificações definidas pela Administração, com posterior ocupação mediante contrato de locação de longo prazo.

As alternativas mencionadas apresentam características distintas quanto a:



- prazo de implantação;
- impacto orçamentário inicial;
- complexidade técnica e administrativa;
- efeitos patrimoniais para a Administração.

Por essa razão, tais alternativas são consideradas **soluções subsidiárias**, a serem retomadas para análise aprofundada caso as alternativas patrimoniais prioritárias não se mostrem viáveis após a conclusão das diligências descritas na Seção 4.11.

5.4. Diretrizes para Consolidação da Solução

Independentemente da alternativa que venha a ser adotada ao término do processo decisório descrito neste estudo, a solução final deverá observar um conjunto mínimo de diretrizes técnicas, administrativas e institucionais.

A solução escolhida deverá assegurar, cumulativamente:

- I. **atendimento integral ao Programa de Necessidades**, garantindo que os espaços físicos, a organização funcional e a capacidade operacional da edificação atendam às demandas atuais e futuras da unidade judiciária;
- II. **sustentabilidade econômica e patrimonial**, considerando não apenas o custo inicial de implantação, mas também os custos de manutenção, operação e eventual adaptação ao longo do ciclo de vida da edificação;
- III. **estabilidade institucional da prestação jurisdicional**, evitando soluções que impliquem riscos relevantes de descontinuidade ou comprometimento do funcionamento da unidade;
- IV. **conformidade com normas técnicas e requisitos legais aplicáveis**, especialmente no que se refere às normas de acessibilidade, segurança estrutural, prevenção contra incêndio, desempenho das edificações e demais regulamentos urbanísticos e edílios;
- V. **observância dos princípios da legalidade, da eficiência, da economicidade, da publicidade e da supremacia do interesse público**, conforme estabelecido no regime jurídico das contratações administrativas.
- VI. **atendimento ao horizonte estratégico (prazo)** definido pela Administração.

Essas diretrizes funcionam como **critérios estruturantes para a consolidação da decisão administrativa**, devendo orientar a análise final de vantajosidade e a formalização da solução a ser adotada.



5.5. Solução a Especificar Neste Estudo (na seção “3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO”)

Em consonância com a **Estratégia Procedimental** definida na Seção 5.1, a Administração estruturou a condução do caso em **três ações paralelas**, a fim de mitigar riscos de prazo e assegurar decisão técnica fundamentada, especialmente diante do horizonte institucional de disponibilização da solução.

(a) Consulta patrimonial sobre imóvel público disponível (em curso).

A consulta formal aos órgãos responsáveis pela gestão patrimonial já foi providenciada e encontra-se em andamento. Consta, até o momento, resposta do órgão estadual informando inexistência de imóvel público disponível e compatível, permanecendo pendentes as manifestações dos órgãos competentes da União e do Município. A conclusão dessa ação constitui elemento condicionante para eventual adoção da alternativa de utilização de imóvel público.

(b) Planejamento e estruturação de consulta pública exploratória ao mercado (objeto de detalhamento neste ETP).

Sem prejuízo da ação patrimonial em curso, e em razão da necessidade de manter o planejamento aderente ao horizonte temporal, este Estudo Técnico Preliminar **prosegue com o detalhamento dos requisitos da contratação**, para eventual instauração de **consulta pública exploratória ao mercado imobiliário local**, com caráter informativo e não vinculante, voltada à identificação de imóveis privados potencialmente compatíveis com o Programa de Necessidades.

Dessa forma, as Seções 3 e 4 deste ETP consolidam os requisitos técnicos mínimos, parâmetros locacionais ou urbanísticos, exigências jurídico-documentais e metodologia de avaliação técnica e econômica que deverão orientar o chamamento, assegurando publicidade, transparência e padronização objetiva dos critérios de análise.

(c) Consolidação aprofundada da vantajosidade aquisição x Built to Suit (a ser conduzida em processo apartado).

A análise comparativa entre compra e locação, incluindo as particularidades do modelo **Built to Suit**, demanda aprofundamento específico quanto a impactos orçamentários e fiscais, custo financeiro implícito, riscos e condicionantes legais aplicáveis. Em razão do nível de especialização e da necessidade de participação de unidades afetas à execução orçamentária ou financeira e controle, a consolidação dessa etapa será promovida em **processo administrativo apartado**, com posterior integração de suas conclusões ao presente procedimento, para fundamentar a decisão final quanto à alternativa mais vantajosa.

Nesses termos, a solução a ser especificada neste Estudo Técnico Preliminar, nesta etapa, consiste em **viabilizar tecnicamente a continuidade do planejamento**, mantendo a ação



patrimonial (alínea “a”) em curso e estruturando, de modo completo, os requisitos necessários para a **consulta pública exploratória ao mercado** (alínea “b”), preservando-se a análise aprofundada de vantajosidade econômico-fiscal (alínea “c”) para instrução específica e posterior acoplamento decisório.

A consulta pública exploratória, quando instaurada, **não gerará expectativa de contratação**, constituindo fase preparatória destinada a subsidiar a avaliação de oportunidade e conveniência da aquisição, caso se confirme a inexistência de imóvel público disponível e adequado.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

A estimativa das quantidades a serem contratadas fundamenta-se no Programa de Necessidades vigente para o Fórum da Comarca de Barra de São Francisco, que estabelece os parâmetros dimensionais mínimos indispensáveis ao adequado funcionamento da unidade judiciária.

Considerando a natureza das alternativas analisadas (reforma, aquisição, construção ou locação), a unidade principal de referência é a **área construída total mínima necessária**, estimada em: **2.278,00 m²**.

Essa área compreende:

- ambientes jurisdicionais (salas de audiência, gabinetes, secretaria);
- áreas administrativas;
- áreas de apoio;
- circulações horizontais e verticais;
- áreas técnicas;
- instalações sanitárias e acessibilidade;
- espaços de atendimento ao público;
- áreas destinadas à segurança institucional.

6.1. Quantidade Principal – Área Construída

Item	Descrição	Unidade	Quantidade Estimada
1	Área total mínima necessária para atendimento ao Programa de Necessidades	m ²	2.278,00

Essa quantidade constitui parâmetro para:

- cálculo de estimativa de locação (R\$/m²);
- cálculo de estimativa de aquisição (R\$/m²);



- cálculo de estimativa de construção (CUB × m²);
- dimensionamento de eventual reforma ou adaptação.

6.2. Quantidade de Unidades

A presente demanda refere-se à disponibilização de **01 (uma) unidade predial completa**, apta a abrigar integralmente o Fórum da Comarca de Barra de São Francisco.

Não se trata de contratação parcelada por ambientes ou módulos independentes.

6.4. Considerações Técnicas

As quantidades aqui indicadas possuem natureza:

- técnica;
- referencial;
- dimensionadora;
- não exaustiva.

Eventuais ajustes finos de quantitativos serão consolidados na fase de avaliação imobiliária específica.

A presente estimativa cumpre a finalidade de:

- dimensionar a magnitude da contratação;
- subsidiar o planejamento orçamentário preliminar;
- atender ao disposto na Lei n.º 14.133/2021 quanto à definição adequada do objeto.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. Finalidade da Estimativa

A presente estimativa possui caráter preliminar e referencial, destinando-se a estabelecer ordem de grandeza dos custos associados às principais alternativas analisadas neste Estudo Técnico Preliminar.

Não representa definição prévia da solução a ser adotada, mas instrumento técnico destinado a:

- subsidiar a análise comparativa entre locação, aquisição e construção;
- avaliar o impacto orçamentário potencial de cada cenário;
- permitir análise de sustentabilidade econômica e patrimonial em médio e longo prazo.



7.2. Cenário 1 – Locação de Imóvel

7.2.1. Premissas e Fontes

Parâmetro	Valor	Fonte
Área necessária	2.278 m ²	Programa de Necessidades
Valor locatício médio	R\$ 35,00/m ²	Pesquisa de mercado realizada em 22/02/2026
Faixa observada	R\$ 30,00 a R\$ 40,00/m ²	Pesquisa de mercado realizada em 22/02/2026
Índice de reajuste	IPCA – 4,44% a.a.	IBGE – IPCA acumulado 12 meses (jan/2026)
Condomínio	Não considerado	Premissa técnica
IPTU	0,12% sobre valor venal	Código Tributário Municipal de Barra de São Francisco

Para fins de estimativa, considerou-se valor venal aproximado equivalente ao valor estimado de aquisição (**R\$ 7.859.100,00**), aplicando-se alíquota de 0,12% ao ano (**IPTU anual estimado inicial de R\$ 9.430,92**).

7.2.2. Cálculo do Aluguel Inicial

Descrição	Cálculo	Valor
Aluguel mensal	2.278 × R\$ 35,00	R\$ 79.730,00
Aluguel anual	R\$ 79.730,00 × 12	R\$ 956.760,00
Aluguel anual + IPTU	R\$ 956.760,00 + 0,12% do valor venal	R\$ 966.190,92

7.2.3. Projeção com Reajuste Anual (IPCA 4,44%)

Para a projeção nominal dos valores anuais da locação, adotou-se modelo de crescimento composto, considerando reajuste anual equivalente ao IPCA (4,44% a.a.), conforme a expressão:

$$V_t = V_1 \cdot (1 + g)^{t-1}$$

Onde:

- V_t = valor nominal no ano t ;
- V_1 = valor anual inicial;



- g = taxa de crescimento anual (IPCA = 0,0444);
- t = ano da projeção ($t \geq 1$).

Essa expressão permite determinar o valor nominal **de cada ano** da série projetada.

Horizonte (Ano)	Apenas Aluguel (anual)	Aluguel + IPTU estimado (anual)
1	R\$ 956.760,00	R\$ 966.190,92
2	R\$ 999.240,14	R\$ 1.009.089,80
3	R\$ 1.043.606,41	R\$ 1.053.893,38
4	R\$ 1.089.942,53	R\$ 1.100.686,25
5	R\$ 1.138.335,98	R\$ 1.149.556,72
6	R\$ 1.188.878,10	R\$ 1.200.597,04
7	R\$ 1.241.664,28	R\$ 1.253.903,55
8	R\$ 1.296.794,18	R\$ 1.309.576,86
9	R\$ 1.354.371,84	R\$ 1.367.722,08
10	R\$ 1.414.505,95	R\$ 1.428.448,94
11	R\$ 1.477.310,01	R\$ 1.491.872,07
12	R\$ 1.542.902,58	R\$ 1.558.111,19
13	R\$ 1.611.407,45	R\$ 1.627.291,33
14	R\$ 1.682.953,94	R\$ 1.699.543,06
15	R\$ 1.757.677,10	R\$ 1.775.002,77
16	R\$ 1.835.717,96	R\$ 1.853.812,90
17	R\$ 1.917.223,84	R\$ 1.936.122,19
18	R\$ 2.002.348,58	R\$ 2.022.086,01
19	R\$ 2.091.252,85	R\$ 2.111.866,63
20	R\$ 2.184.104,48	R\$ 2.205.633,51

Para apuração do custo acumulado nominal em horizonte plurianual (10 e 20 anos), procedeu-se à soma da progressão geométrica formada pelos valores anuais projetados, utilizando-se a fórmula fechada:

$$S_n = V_1 \cdot \frac{(1+g)^n - 1}{g}$$

Onde:



- S_n = soma acumulada nominal no período de n anos;
- n = número de períodos considerados;
- demais variáveis conforme definição anterior

Tal metodologia assegura coerência matemática entre a projeção anual e os totais acumulados apresentados nas tabelas subsequentes.

Ressalta-se que os valores apurados nesta subseção correspondem a montantes nominais projetados, não incorporando qualquer critério de desconto financeiro. A análise econômico-financeira em valor presente encontra-se desenvolvida no item 7.6 deste Estudo Técnico Preliminar.

Totais acumulados (valores nominais)

Horizonte	Apenas Aluguel	Aluguel + IPTU estimado
10 anos	R\$ 11.724.099,41	R\$ 11.839.665,53
20 anos	R\$ 29.826.998,21	R\$ 30.121.007,20

Natureza da Despesa

- Classificação: **Despesa Corrente**
- Característica: obrigação continuada
- Não gera ativo patrimonial

7.3. Cenário 2 – Aquisição de Imóvel Existente

7.3.1. Premissas e Fontes

Parâmetro	Valor	Fonte
Área considerada	2.278 m ²	Programa de Necessidades
Valor médio de mercado por m ² (terreno)	R\$ 344,28/m ²	Pesquisa de mercado – 4 imóveis paradigmas
Valor estimativo para imóvel edificado	R\$ 3.000,00/m ²	Parâmetro indicativo compatível com padrão institucional
Adaptação estimada	15%	Estimativa técnica preliminar

O valor estimativo adotado para aquisição de imóvel edificado (R\$ 3.000,00/m²) situa-se abaixo do custo de reprodução integral calculado para edificação nova no item 7.4.2 (aproximadamente R\$ 4.300,00/m², considerando custo total da construção dividido pela área construída), refletindo a depreciação física e funcional típica de imóvel existente. Tal



parâmetro apresenta coerência com a análise econômica desenvolvida nos itens 4.4 (Análise Econômica Preliminar) e 4.10 (Matriz Multicritério Ponderada), nos quais se reconhece a aquisição como alternativa intermediária entre locação e construção nova, tanto sob o aspecto financeiro quanto patrimonial.

7.3.2. Memória de Cálculo

Descrição	Cálculo	Valor
Valor base do imóvel	$2.278 \times R\$ 3.000,00$	R\$ 6.834.000,00
Adaptações (15%)	$R\$ 6.834.000,00 \times 15\%$	R\$ 1.025.100,00
Total estimado aquisição	—	R\$ 7.859.100,00

A presente estimativa possui natureza preliminar e referencial, destinando-se exclusivamente à comparação entre alternativas no âmbito deste Estudo Técnico Preliminar. Caso a alternativa de aquisição venha a ser selecionada, deverá ser promovida avaliação imobiliária específica, mediante laudo técnico circunstanciado, em conformidade com a legislação aplicável e com os procedimentos internos da Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos.

Natureza da Despesa

- Classificação: **Despesa de Capital**
- Geração de ativo patrimonial
- Reduz dependência contratual

7.4. Cenário 3 – Construção Nova (Terreno + Edificação)

7.4.1. Terreno – Método Comparativo Direto

Fonte: Pesquisa de mercado – 4 imóveis paradigmas (Vila Landinha, Vila da Penha, Vila Ipiranga e Justinópolis)

Descrição	Cálculo	Valor
Valor médio por m ²	—	R\$ 344,28
Área considerada	2.000 m ²	—
Valor estimado do terreno	$2.000 \times 344,28$	R\$ 688.560,00

7.4.2. Benfeitorias – Método do Custo de Reprodução



Fonte: CUB-ES – Dezembro/2025 – Padrão CSL-8-A (Sinduscon-ES)

Descrição	Cálculo	Valor
Área construída	—	2.278,00 m ²
CUB (Dez/2025)	—	R\$ 2.758,18/m ²
Custo básico	2.278 × 2.758,18	R\$ 6.283.134,04
Custos adicionais (Projetos, Fundações, BDI de 29,07%)	—	R\$ 3.528.961,74
Custo de reprodução final	—	R\$ 9.812.095,78

7.4.3. Total Estimado da Construção

Descrição	Valor
Terreno	R\$ 688.560,00
Edificação	R\$ 9.812.095,78
Total estimado	R\$ 10.500.655,78

A presente estimativa foi elaborada com base no Método do Custo de Reprodução, utilizando o CUB-ES (padrão CSL-8-A – Dezembro/2025) acrescido de custos indiretos estimativos. Trata-se de valor preliminar e referencial, destinado à comparação entre alternativas neste Estudo Técnico Preliminar. Caso a alternativa de construção venha a ser selecionada, será necessária a elaboração de projetos executivos completos e orçamento detalhado, com composições unitárias, quantitativos e BDI específico, nos termos da legislação aplicável.

Natureza da Despesa

- Classificação: **Despesa de Capital**
- Geração de ativo novo
- Solução estrutural definitiva

7.5. Cenário 4 – Locação Built to Suit (BTS)

A alternativa de **locação sob medida (Built to Suit – BTS)** consiste na contratação de particular para **construção ou adaptação de edificação destinada especificamente ao atendimento das necessidades da Administração**, com posterior utilização do imóvel mediante **contrato de locação de longo prazo**.



Nesse modelo, o investimento necessário à implantação da edificação é realizado pelo parceiro privado, sendo posteriormente remunerado por meio das contraprestações contratuais pagas pela Administração durante a vigência do contrato.

Conforme analisado na Seção 4 deste Estudo Técnico Preliminar, o modelo Built to Suit pode ser implementado tanto em imóvel pertencente ao investidor privado quanto em **terreno de propriedade do Poder Público**, hipótese em que se torna necessária a concessão de **direito de superfície ao investidor privado**, com **reversão obrigatória da edificação ao patrimônio público ao término do contrato**, conforme entendimento consolidado pelo Tribunal de Contas da União no **Acórdão 755/2023 – Plenário**.

No caso específico da presente contratação, não há **terreno disponível pertencente ao Estado do Espírito Santo** e que seja adequado, portanto, potencialmente apto à implantação de edificação destinada ao funcionamento do Fórum da Comarca.

Entretanto, a estimativa econômica precisa do modelo Built to Suit depende de fatores que somente podem ser definidos após estudos técnicos mais aprofundados e eventual interação com o mercado, dentre os quais se destacam:

- prazo contratual de amortização do investimento;
- taxa de remuneração do capital privado;
- estrutura financeira do empreendimento;
- matriz de riscos contratual;
- custos de construção efetivamente apurados em projeto arquitetônico e de engenharia;
- condições de mercado imobiliário local.

Dessa forma, neste Estudo Técnico Preliminar **não se realiza estimativa numérica detalhada do custo do modelo Built to Suit**, limitando-se a registrar sua existência como alternativa viável e juridicamente admitida.

A mensuração econômico-financeira dessa alternativa deverá ser realizada **em processo administrativo específico**, após a produção de informações técnicas pela **Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos** e eventual realização de **consulta ou chamamento público ao mercado**, que permita identificar parâmetros realistas de investimento e remuneração do capital privado.

A inclusão deste cenário na presente seção tem por finalidade assegurar a **coerência entre a análise econômica e a matriz de alternativas desenvolvida na Seção 4 deste Estudo Técnico Preliminar**, permitindo que a solução Built to Suit seja considerada no processo decisório, ainda que sua mensuração econômica detalhada dependa de diligências técnicas adicionais.

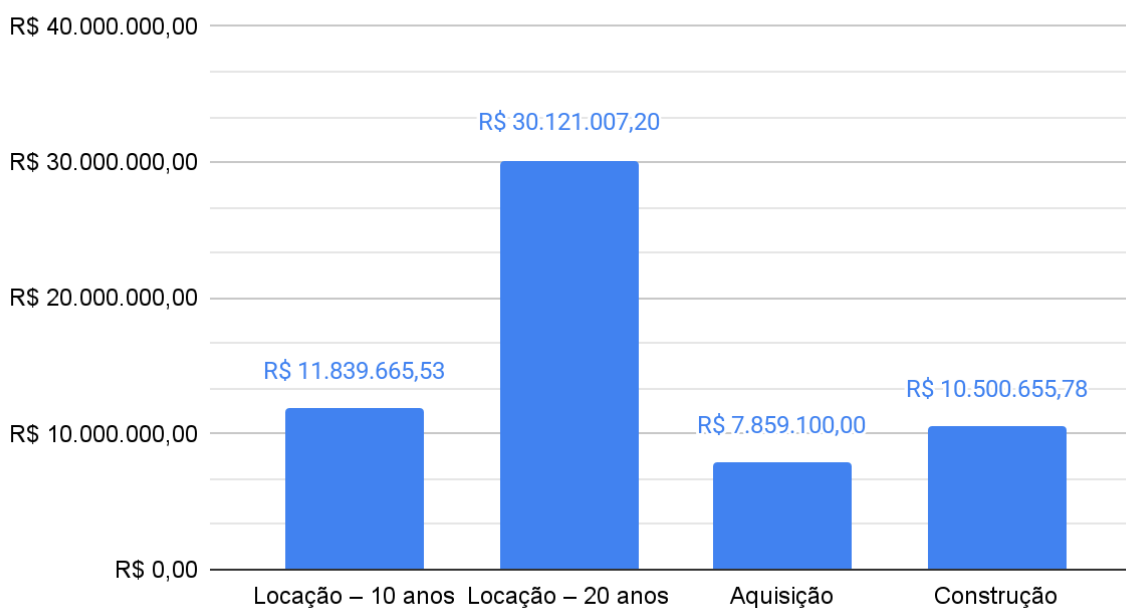


7.6. Quadro Comparativo Consolidado

Cenário	Investimento Inicial	Custo 10 anos	Custo 20 anos	Natureza	Gera Ativo
Locação+IPTU	Baixo	R\$ 11.839.665,53	R\$ 30.121.007,20	Corrente	Não
Aquisição	R\$ 7.859.100,00	—	—	Capital	Sim
Construção	R\$ 10.500.655,78	—	—	Capital	Sim
Built to Suit (locação sob medida)	A definir	A definir	A definir	Corrente / compromisso financeiro de longo prazo	Sim (reversão ao final)

Obs.: Para os cenários patrimoniais (aquisição e construção), não foram projetados fluxos de manutenção e operação por serem comuns a qualquer alternativa, limitando-se a estimativa ao investimento inicial.

Comparação Nominal





Não foram considerados custos de manutenção e operação predial para os cenários patrimoniais, por se tratarem de despesas comuns a qualquer alternativa.

O cenário Built to Suit (BTS) não possui estimativa econômica numérica nesta fase do Estudo Técnico Preliminar, uma vez que a estrutura financeira do empreendimento depende de parâmetros que somente poderão ser definidos após estudos técnicos complementares, incluindo prazo contratual, taxa de remuneração do capital privado, matriz de riscos e condições de mercado.

A mensuração econômica detalhada dessa alternativa será realizada em processo administrativo específico, com base em estudos a serem produzidos pela Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos e eventual consulta ao mercado.

Ainda assim, o cenário é mantido na presente matriz comparativa para assegurar a coerência metodológica entre a análise de alternativas realizada na Seção 4 e a estimativa econômica preliminar apresentada nesta seção.

7.7. Análise Econômico-Financeira em Valor Presente (VP) – Cenário de Locação

Com o objetivo de conferir maior robustez à análise comparativa entre as alternativas, procedeu-se à apuração do **Valor Presente (VP)** dos fluxos financeiros associados ao cenário de locação, considerando horizonte plurianual e aplicação de taxa de desconto nominal.

A metodologia adotada corresponde ao cálculo do valor presente de anuidade crescente, uma vez que o aluguel está sujeito a reajuste anual pelo IPCA.

7.7.1. Premissas Adotadas

- Aluguel anual inicial: R\$ 956.760,00
- IPTU anual inicial estimado: R\$ 9.430,92
- Fluxo anual inicial (P_1): R\$ 966.190,92
- Taxa de crescimento anual (g): 4,44% a.a. (IPCA)
- Taxa de desconto nominal adotada para fins comparativos: **6,00% a.a.** (taxa referencial conservadora para avaliação de investimentos públicos)
- Horizonte de análise: 10 e 20 anos

7.7.2. Metodologia de Cálculo

A metodologia aplicada corresponde ao cálculo do **Valor Presente de uma anuidade crescente**, conforme fórmula:



$$VP = \frac{P1}{(r-g)} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right]$$

Obs.: válido para $r > g$.

Onde:

- P1 = fluxo do primeiro ano (R\$ 966.190,92)
- r = taxa de desconto 0,06 (6,00% a.a.)
- g = taxa de crescimento 0,0444 (4,44% a.a.)
- n = número de períodos (anos) (10 e 20)

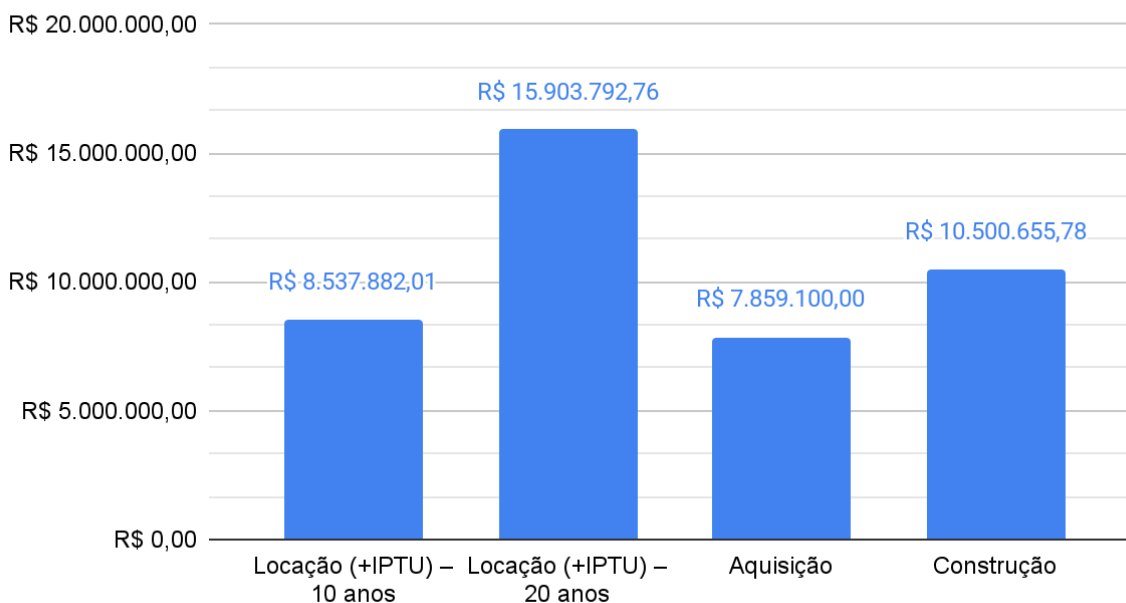
Tal metodologia permite descontar a valor presente os fluxos futuros de pagamento projetados com crescimento nominal.

7.7.3. Resultado do Valor Presente

Alternativa	Valor Presente (6% a.a.)
Locação (+IPTU) – 10 anos	R\$ 8.534.445,42
Locação (+IPTU) – 20 anos	R\$ 15.892.877,47
Aquisição	R\$ 7.859.100,00
Construção	R\$ 10.500.655,78



Comparação em Valor Presente



7.7. Conclusão Econômica

A estimativa preliminar de valor da contratação apresentada nesta seção tem por finalidade estabelecer **ordem de grandeza dos custos associados às principais alternativas analisadas neste Estudo Técnico Preliminar**, permitindo avaliar seus impactos econômicos e orçamentários potenciais.

A análise realizada evidencia que as alternativas apresentam **estruturas econômicas distintas**, com diferentes formas de mobilização de recursos públicos, formação patrimonial e comprometimento orçamentário ao longo do tempo.

A alternativa de **locação de imóvel existente** caracteriza-se pela realização de despesas correntes continuadas, sem incorporação patrimonial do bem à Administração. Embora apresente menor necessidade de investimento inicial, implica pagamentos periódicos ao longo do tempo, podendo resultar em dispêndio acumulado significativo em horizontes temporais mais longos.

A alternativa de **aquisição de imóvel existente** envolve desembolso concentrado no momento da contratação, com imediata incorporação do ativo ao patrimônio público, eliminando dependência contratual de longo prazo relacionada ao uso da edificação.



A alternativa de **construção de nova edificação em terreno próprio** representa investimento público direto em obra de engenharia, também com incorporação patrimonial imediata do ativo, podendo resultar em solução estrutural definitiva para atendimento da necessidade institucional.

Por sua vez, a alternativa **Built to Suit (locação sob medida)** apresenta estrutura econômica distinta das demais. Nesse modelo, o investimento inicial é realizado pelo parceiro privado, sendo posteriormente remunerado por meio de contraprestações contratuais pagas pela Administração durante a vigência do contrato.

Nos termos do entendimento consolidado pelo Tribunal de Contas da União no **Acórdão 755/2023 – Plenário**, contratos de locação sob medida que prevejam reversão do bem à Administração ao final da avença podem configurar **operações de crédito**, estando sujeitos às regras fiscais e orçamentárias aplicáveis a esse tipo de compromisso financeiro.

A estimativa econômica detalhada do modelo Built to Suit depende de parâmetros que ainda não se encontram definidos nesta fase do planejamento, tais como prazo contratual, estrutura financeira do empreendimento, taxa de remuneração do capital privado e matriz de riscos do contrato. Em razão disso, a mensuração econômico-financeira dessa alternativa deverá ser realizada em **processo administrativo específico**, após a produção de informações técnicas pela Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos e eventual interação com o mercado.

Dessa forma, os valores apresentados para os cenários de **locação tradicional, aquisição de imóvel existente e construção de nova edificação** devem ser compreendidos como **estimativas referenciais destinadas exclusivamente à comparação preliminar entre alternativas**, não constituindo definição da solução a ser adotada pela Administração.

A definição da alternativa economicamente mais vantajosa dependerá da **avaliação integrada dos resultados obtidos neste Estudo Técnico Preliminar**, considerando simultaneamente:

- a análise comparativa de alternativas apresentada na Seção 4;
- as condições institucionais e patrimoniais analisadas na Seção 5;
- as diligências técnicas complementares previstas na Seção 4.11;
- e a eventual mensuração econômico-financeira do modelo Built to Suit.

Assim, a presente conclusão econômica cumpre a finalidade de **subsidiar o processo decisório administrativo**, fornecendo base técnica preliminar para a continuidade do planejamento da contratação, nos termos da Lei de Licitações e Contratos Administrativos.



8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Nos termos do [art. 40, § 3º, da Lei n.º 14.133/2021](#), o parcelamento do objeto deve ser adotado sempre que técnica e economicamente viável, com vistas à ampliação da competitividade e à obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

No presente caso, o objeto analisado neste Estudo Técnico Preliminar consiste na **disponibilização de unidade predial completa e funcional** destinada a abrigar o Fórum da Comarca de Barra de São Francisco, com atendimento integral ao Programa de Necessidades vigente.

Considerando a natureza singular da aquisição imobiliária, não há potencial de economia de escala decorrente de agrupamento contratual, razão pela qual o fornecimento deverá ocorrer de forma individualizada, correspondente ao imóvel que melhor atender aos requisitos técnicos, funcionais, locacionais e econômicos definidos neste Estudo Técnico Preliminar.

Não se trata de fornecimento parcelado nem submetido a medição por unidade executada, sendo o preço estabelecido de forma global e certa para o imóvel selecionado, sem aplicação de sistemática de remuneração por unidade de execução.

8.1. Natureza do Objeto

A solução pretendida possui natureza **unitária e integrada**, uma vez que envolve:

- disponibilização de edificação apta ao funcionamento pleno da unidade judiciária;
- atendimento simultâneo aos requisitos arquitetônicos, estruturais, funcionais e de segurança;
- integração de sistemas prediais e tecnológicos;
- estabilidade operacional da prestação jurisdicional.

Não se trata de contratação de serviços autônomos ou bens divisíveis por lotes independentes, mas de aquisição de imóvel destinado a sediar unidade judiciária, o que exige integridade física e funcional da edificação, de solução física única e indivisível sob o ponto de vista funcional. A fragmentação da aquisição por partes, pavimentos ou unidades autônomas comprometeria a funcionalidade institucional e a gestão patrimonial.

Portanto, o parcelamento mostra-se tecnicamente inviável.

8.2. Conclusão quanto ao Parcelamento

Diante da análise realizada, conclui-se que:



- o objeto possui natureza funcionalmente indivisível;
- a fragmentação comprometeria a coerência técnica da solução;
- o parcelamento não amplia a competitividade de forma útil.

Assim, **não é viável o parcelamento da solução**, por ausência de viabilidade técnica e econômica, devendo a contratação ser estruturada de forma unitária, preservando a integridade funcional e institucional da unidade predial a ser disponibilizada.

A presente justificativa observa os princípios da eficiência, economicidade, planejamento e gestão adequada de riscos previstos na Lei n.º 14.133/2021.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

Nos termos do planejamento desenvolvido neste Estudo Técnico Preliminar, a disponibilização de infraestrutura predial adequada para o Fórum da Comarca de Barra de São Francisco poderá demandar contratações associadas ao objeto principal, as quais se classificam como **interdependentes** ou **correlatas**, conforme seu grau de essencialidade ao funcionamento da solução.

A distinção adotada é a seguinte:

- **Contratações interdependentes:** são aquelas **indispensáveis** à operacionalização da solução escolhida, sem as quais o objeto principal não poderá cumprir sua finalidade institucional.
- **Contratações correlatas:** são aquelas **relacionadas ao objeto** principal, agregando valor, eficiência, segurança ou qualidade, mas cuja **ausência não impede** o funcionamento básico da unidade.

Ambas devem ser identificadas e analisadas no âmbito deste Estudo Técnico Preliminar, a fim de assegurar planejamento integrado e evitar lacunas na implementação da solução.

9.1. Contratações Interdependentes (Essenciais)

A depender da alternativa selecionada, poderão configurar-se como interdependentes:

- I – Avaliação imobiliária formal por laudo técnico circunstanciado;
- II – Verificação da regularidade registral e urbanística;
- III – Eventuais obras de adequação indispensáveis ao atendimento do Programa de Necessidades, se não impostas como obrigação do alienante;
- IV – Adequação mínima de sistemas prediais essenciais.

Caso tais providências não sejam realizadas, o imóvel poderá não estar apto ao uso institucional.



9.2. Contratações Correlatas (Não Essenciais ao Uso Imediato)

São consideradas correlatas aquelas que, embora contribuam para melhoria da eficiência, segurança ou qualidade do ambiente institucional, não constituem condição indispensável para o funcionamento inicial da unidade.

Entre elas, destacam-se:

- I – Aquisição de mobiliário complementar ou substituição progressiva de mobiliário existente;
- II – Implementação de soluções adicionais de eficiência energética;
- III – Modernizações tecnológicas incrementais;
- IV – Implantação de sistemas adicionais de segurança não estruturais;
- V – Serviços de ambientação, paisagismo ou melhorias estéticas.

A ausência dessas contratações não inviabiliza a ocupação e o funcionamento da edificação, podendo ser implementadas em momento posterior, conforme disponibilidade orçamentária e planejamento estratégico.

9.3. Planejamento Integrado e Prevenção de Fracionamento Indevido

A identificação de contratações interdependentes e correlatas não configura fracionamento indevido do objeto, mas decorre da complexidade inerente à disponibilização de infraestrutura predial institucional.

Cada contratação deverá observar:

- planejamento específico e justificativa própria;
- estimativa individualizada de quantitativos e valores;
- compatibilidade com o Plano Anual de Contratações;
- observância aos princípios da legalidade, economicidade e eficiência.

A correta distinção entre interdependência e correlação permite evitar:

- omissão de custos essenciais;
- duplicidade de contratações;
- riscos de paralisação por ausência de providências indispensáveis.

9.4. Conclusão

A análise das contratações interdependentes e correlatas reforça a necessidade de planejamento coordenado e estruturado, assegurando que a solução escolhida seja



implementada com integridade funcional, segurança institucional e racionalidade administrativa.

Essa abordagem contribui para a mitigação de riscos, a previsibilidade orçamentária e a adequada execução da política pública subjacente à presente contratação.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A presente contratação encontra-se alinhada aos instrumentos de planejamento institucional, estratégico e orçamentário do Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo, constituindo medida estruturante destinada à superação das limitações físicas diagnosticadas e à melhoria da infraestrutura da prestação jurisdicional na Comarca de Barra de São Francisco.

10.1. Alinhamento com o Planejamento Estratégico 2021–2026

A solução proposta contribui diretamente para os objetivos estabelecidos no Planejamento Estratégico do PJES – ciclo 2021–2026, especialmente:

a) Perspectiva Sociedade

- **S.1.1 – Aperfeiçoar e incrementar as possibilidades de acesso à justiça**
- **S.1.2 – Promover a acessibilidade**

A disponibilização de infraestrutura adequada, acessível e segura amplia as condições de acesso físico à justiça, assegura inclusão de pessoas com deficiência e melhora a qualidade do atendimento ao cidadão.

b) Perspectiva Processos Internos

- **PI.03.01 – Garantir efetividade na prestação jurisdicional**

A adequação da infraestrutura impacta diretamente a organização dos fluxos internos, a segurança institucional, a produtividade e a qualidade do serviço prestado ao jurisdicionado.

c) Perspectiva Aprendizado e Crescimento

- **AC.09.01 – Fortalecer a governança institucional**
- **AC.09.01.003 – Dispor de infraestrutura que satisfaça as exigências operacionais**

A solução estrutural definitiva contribui para a sustentabilidade patrimonial, modernização da gestão e fortalecimento da capacidade operacional da unidade judiciária.



10.2. Compatibilidade com o Plano Anual de Contratações (PCA)

O Plano Anual de Contratações 2026, formalizado no processo SEI nº 7004590-04.2020.8.08.0000, especialmente no documento consolidado nº 2800284, **não contempla previsão específica** voltada à solução estrutural definitiva para a sede do Fórum da Comarca de Barra de São Francisco.

A presente demanda decorre de conhecimento superveniente identificado pela atual gestão institucional, tendo sido formalizada por meio do Documento de Formalização da Demanda.

A inclusão da contratação no PCA será promovida antes da fase externa, observadas as diretrizes institucionais e a disponibilidade orçamentária.

Tal providência assegurará a devida compatibilização entre a contratação pretendida e o planejamento administrativo anual.

10.3. Compatibilidade com os Instrumentos Orçamentários

A implementação da solução estrutural a ser definida **deverá observar a compatibilidade** com os instrumentos de planejamento orçamentário vigentes, notadamente:

- o Plano Plurianual (PPA);
- a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO);
- a Lei Orçamentária Anual (LOA).

A natureza da despesa dependerá da alternativa selecionada após a consolidação das diligências complementares previstas neste Estudo Técnico Preliminar:

- **Aquisição ou construção:** despesa de capital, com incorporação de ativo ao patrimônio público;
- **Reforma ou reconstrução:** despesa de capital vinculada à valorização de ativo existente;
- **Locação:** despesa corrente de caráter continuado.

A efetivação da contratação ficará condicionada à adequada previsão orçamentária no exercício correspondente e, quando aplicável, à compatibilização com o cronograma plurianual de investimentos.

A análise econômico-financeira constante da Seção 7 demonstra a viabilidade preliminar da solução sob o aspecto estimativo, cabendo à fase posterior de planejamento orçamentário assegurar a dotação específica necessária à implementação da solução escolhida.



10.4. Compatibilidade com o Horizonte Estratégico

O presente Estudo Técnico Preliminar adota como referência estratégica a disponibilização da solução estrutural até outubro de 2027, prazo definido em razão da urgência institucional diagnosticada e considerado na análise comparativa das alternativas (Seções 4.5 e 4.10).

A solução demonstra:

- viabilidade técnica e operacional compatível com o marco temporal;
- cronograma factível e juridicamente exequível;
- mitigação de riscos que possam comprometer a continuidade da prestação jurisdicional.

A compatibilidade temporal constitui critério relevante na hierarquização multicritério realizada, especialmente no que se refere à ponderação atribuída ao critério prazo.

10.5. Conclusão

A contratação pretendida apresenta alinhamento estratégico com:

- os objetivos institucionais estabelecidos no Planejamento Estratégico do PJES – ciclo 2021–2026;
- a necessidade de adequação da infraestrutura física à prestação jurisdicional;
- o horizonte temporal definido para superação da situação-problema;
- os instrumentos de planejamento orçamentário, condicionada à futura previsão específica.

A solução preserva o alinhamento, assegurando coerência entre planejamento estratégico, sustentabilidade patrimonial, racionalidade administrativa e eficiência na prestação jurisdicional.

O presente Estudo Técnico Preliminar demonstra, portanto, a conformidade da demanda com o planejamento institucional vigente, sem prejuízo dos ajustes formais que se mostrem necessários após a consolidação da alternativa a ser adotada.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

A solução deverá produzir resultados estruturantes e sustentáveis, capazes de superar as limitações atualmente verificadas na sede do Fórum da Comarca de Barra de São Francisco e assegurar condições adequadas à prestação jurisdicional.

Os resultados pretendidos compreendem:



11.1. Adequação da Infraestrutura Física

- Disponibilização de imóvel compatível com o Programa de Necessidades Arquitetônico vigente;
- Adequação dimensional dos ambientes jurisdicionais e administrativos;
- Atendimento às normas técnicas de acessibilidade, segurança e desempenho;
- Compatibilidade da infraestrutura predial com as exigências tecnológicas institucionais.

11.2. Continuidade e Segurança da Prestação Jurisdicional

- Mitigação de riscos estruturais e operacionais atualmente identificados;
- Redução da exposição do patrimônio público a eventos adversos;
- Garantia de ambiente institucional seguro para magistrados, servidores e usuários;
- Preservação da integridade de documentos, sistemas e equipamentos.

11.3. Melhoria da Eficiência Operacional

- Organização espacial compatível com os fluxos internos de trabalho;
- Otimização da utilização dos espaços físicos;
- Melhoria da produtividade institucional;
- Redução da necessidade de intervenções paliativas recorrentes.

11.4. Sustentabilidade Econômica e Patrimonial

- Adoção de solução tecnicamente fundamentada e economicamente racional;
- Minimização de custos acumulados de médio e longo prazo;
- Avaliação adequada do impacto orçamentário conforme a alternativa selecionada;
- Fortalecimento do patrimônio público.

11.5. Alinhamento Estratégico e Governança

- Conformidade com o Planejamento Estratégico do PJES – ciclo 2021–2026;
- Compatibilidade com o horizonte estratégico estabelecido para disponibilização da solução;
- Observância dos princípios da economicidade, eficiência, planejamento e supremacia do interesse público.

11.6. Resultado Final Esperado

Ao final da implementação da solução escolhida, espera-se que a Comarca de Barra de São Francisco disponha de infraestrutura física:



- adequada às exigências institucionais atuais e futuras;
- acessível e inclusiva;
- operacionalmente eficiente;
- segura e sustentável sob os aspectos técnico, econômico e patrimonial.

A concretização desses resultados deverá representar superação definitiva da situação-problema diagnosticada, assegurando estabilidade operacional da unidade judiciária e melhoria qualitativa da prestação jurisdicional à sociedade.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Antes da eventual formalização da contratação, deverão ser adotadas, no âmbito administrativo, técnico e jurídico, as seguintes providências:

I – **Certificação de inexistência ou inadequação de imóvel público disponível**, mediante consulta formal aos órgãos competentes, de modo a demonstrar a necessidade de solução no mercado privado;

II – **Realização de chamamento público**, com ampla divulgação, destinado à prospecção estruturada do mercado imobiliário local, para identificação de imóveis aptos à aquisição, locação ou disponibilização no modelo Built to Suit (BTS);

III – **Análise técnica das propostas recebidas**, com verificação de conformidade com o Programa de Necessidades, incluindo avaliação de aspectos arquitetônicos, estruturais, funcionais e de infraestrutura;

IV – **Avaliação imobiliária formal**, por meio de laudo técnico circunstanciado, com a finalidade de aferir a compatibilidade dos valores propostos com os preços praticados no mercado;

V – **Verificação da regularidade jurídica, registral e urbanística do imóvel**, incluindo análise da matrícula, cadeia dominial, existência de ônus ou gravames e conformidade com a legislação aplicável;

VI – **Análise da necessidade de adaptações**, com estimativa de custos, prazos e viabilidade técnica, quando o imóvel não atender integralmente aos requisitos estabelecidos;

VII – **Avaliação da viabilidade econômica, operacional e temporal da solução**, considerando o horizonte estratégico institucional e os custos globais envolvidos;



VIII – **Verificação da disponibilidade orçamentária**, bem como compatibilidade com os instrumentos de planejamento e orçamento vigentes;

IX – **Definição da estratégia de contratação**, com base nos elementos coletados, podendo resultar:

- na contratação direta por inexigibilidade de licitação, quando caracterizada a inviabilidade de competição; ou
- na realização de procedimento competitivo, caso identificadas múltiplas soluções aptas;

X – **Elaboração e instrução do processo administrativo de contratação**, com a devida motivação, pareceres técnicos e jurídicos e atendimento às exigências da Lei nº 14.133/2021.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

Entende-se como impacto ambiental qualquer alteração das propriedades físico químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam a saúde, a segurança e o bem-estar da população, as atividades sociais e econômicas, a biota, as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente, enfim, a qualidade dos recursos ambientais.

Assim, imperativo que sejam observada as regras prescritas:

- a) Na [Lei Estadual n.º 9.264/2009](#), que institui a Política Estadual de Resíduos Sólidos e dá outras providências correlatas.
- b) No [Decreto Federal n.º 10.936/2022](#), que regulamenta a [Lei n.º 12.305, de 2 de agosto de 2010](#), que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos.

Embora não vinculativa ao TJES, mas por ser uma referência, pondera-se quanto às diretrizes da [Instrução Normativa n.º 01, do Ministério do Planejamento Orçamento e Gestão \(MPOG\), de 19/01/2010](#), que dispõe sobre os critérios de sustentabilidade ambiental na aquisição de bens, contratação de serviços ou obras pela Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional e dá outras providências.

Considerando que a edificação que se busca é atendida pelos serviços públicos de coleta de lixo e esgoto sanitário, logo, entende-se que as atividades a serem desenvolvidas no imóvel em sua maioria serão administrativas, o que decorre que o provável impacto ambiental será classificado como de baixo nível.



Em se tratando de uma aquisição de edificação já construída, com todos os projetos de captação de água e saneamento implantados e em funcionamento, possíveis impactos ambientais referentes a esses itens devem ter sido mitigados, atendendo ao [Decreto Estadual n.º 2.830-R de 2011](#), que dispõe de critérios e especificações para a aquisição de bens com vista ao consumo sustentável.

No caso de edificações a construir, o [Decreto Estadual n.º 2.830-R de 2011](#) exige que a sustentabilidade seja inserida nos projetos para que a mitigação do impacto ambiental ocorra na escolha das tecnologias especificadas previamente, como obrigatoriedade de previsão de infraestrutura para aproveitamento de águas cinzas e pluviais e a utilização de tubulações e conexões com selos de baixa toxicidade e processos produtivos certificados..

Após a finalização de aquisição e a posse definitiva da Administração no imóvel, o TJES iniciará estudos ambientais para melhor aproveitamento do espaço para possível implantação de fontes renováveis de energia e demais ações aliviadoras de possíveis impactos ambientais, se for o caso.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

À luz das análises técnicas, econômicas, jurídicas, operacionais e temporais realizadas ao longo do presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que **é viável a contratação destinada à disponibilização de imóvel urbano para instalação da sede do Fórum da Comarca de Barra de São Francisco.**

O estudo demonstrou que a infraestrutura atualmente utilizada apresenta limitações estruturais, funcionais e operacionais que comprometem o pleno atendimento das necessidades institucionais do Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo, evidenciando a necessidade de adoção de solução estruturante que assegure condições adequadas para o funcionamento da unidade judiciária.

No levantamento de mercado foram identificadas e analisadas diversas alternativas potencialmente aptas ao atendimento da demanda, incluindo reforma do imóvel atualmente ocupado, utilização de imóvel público disponível, construção de nova edificação, locação de imóvel existente, locação sob medida (*Built to Suit*) e aquisição de imóvel existente. Essas alternativas foram examinadas sob as perspectivas técnica, econômica, jurídico-administrativa, operacional e temporal, conforme descrito na seção **4. Levantamento do Mercado** deste estudo.

A análise comparativa consolidada indicou que a **aquisição ou locação de imóvel urbano existente**, precedida de **procedimento de chamamento público para prospecção do mercado imobiliário local**, configura solução potencialmente adequada e compatível com os requisitos institucionais, permitindo a identificação de imóvel que atenda integralmente



ao Programa de Necessidades vigente, assegure regularidade jurídica do bem, compatibilidade de preço com o mercado e viabilidade operacional para instalação da unidade judiciária.

Ressalta-se que o chamamento público terá caráter **exploratório e preparatório**, destinado à coleta estruturada de propostas e à formação de base comparativa técnica e econômica para suporte à decisão administrativa, não implicando obrigação de contratação nem direito subjetivo à alienação por parte dos ofertantes.

A efetiva formalização da aquisição ficará condicionada ao cumprimento das diligências técnicas e administrativas previstas neste Estudo Técnico Preliminar, especialmente quanto à:

- certificação da inexistência ou inadequação de imóvel público disponível apto ao atendimento da demanda;
- verificação da conformidade técnica do imóvel com o Programa de Necessidades;
- comprovação da regularidade jurídica e registral do bem;
- demonstração da compatibilidade do preço com os valores praticados no mercado imobiliário;
- disponibilidade orçamentária e atendimento às exigências formais de planejamento e governança da contratação pública.

Diante dessas considerações, **declara-se a viabilidade técnica, econômica e administrativa da contratação**, recomendando-se o prosseguimento do processo administrativo com a elaboração e instrução do **Termo de Referência e do procedimento de chamamento público para prospecção do mercado imobiliário**, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

15. ANEXOS

Programa de Necessidades - Arquitetônico (3082049).

Programa de Necessidades - Assessoria de Segurança Institucional (3067908).

Programa de Necessidades - Tecnologia da Informação (3065882).

16. RESPONSÁVEIS

Condução da Elaboração do ETP

Núcleo de Planejamento das Contratações



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
do Estado do Espírito Santo
Secretaria Geral / Núcleo de Planejamento das Contratações - NPC
Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos

Servidor: Stevan Rocha Deorce

Cargo: Assessor Judiciário - QC / Técnico Judiciário - AE - Técnico em Eletrotécnica

Número funcional: 4055225

Informações técnicas de Arquitetura e de Engenharia

Coordenadoria de Projetos

Servidor: Amina Rocha Moreira

Cargo: Coordenadora de Projetos

Número funcional: 4111788

Coordenadoria de Fiscalização de Obras

Servidor: Ismênia Schaeffer Freitas

Cargo: Coordenadora de Fiscalização de Obras

Número funcional: 3288110