

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO FÓRUM DE ZÉ DOCA

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar - ETP caracteriza a fase preliminar de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade de locação de imóvel para este Poder Judiciário maranhense. O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública. A demanda ora em análise tem por objeto a locação de imóvel, destinado ao funcionamento da sede do Fórum de Zé Doca, durante o seu período de reforma.

Busca-se assim, um espaço físico adequado e bem dimensionado, que atenda aos requisitos de conforto, funcionalidade, segurança e que proporcione as melhores condições para as atividades ali desenvolvidas e melhor atendimento aos jurisdicionados, com vistas ao interesse público, ampliando a proximidade da comunidade.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

O serviço de locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas do órgão e sua contratação pode se estender por mais de um exercício financeiro.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

É necessário que a pretensa contratação atenda aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observa-se no entanto, a adoção do seguinte critério: o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, com cláusulas estabelecidas pela Administração Pública.

4. CARACTERÍSTICAS REQUERIDAS DO IMÓVEL

É necessário imóvel que comporte duas salas de audiências, dois gabinetes de juizes com banheiros, duas secretarias (primeira e segunda vara), sala de arquivo, uma sala para distribuição,

banheiros para servidores, banheiros para o público, copa, recepção e ainda estacionamento e reservatório de água potável. É válido ressaltar que o imóvel deve atender aos critérios básicos de acessibilidade.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado consiste na prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções, podendo, entre outras opções:

a) ser consideradas contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração; e

b) ser realizada consulta, audiência pública ou diálogo transparente com potenciais contratadas, para cotação de valores.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação terá como base o valor constante no laudo técnico de vistoria e avaliação, formulado pela Diretoria de Engenharia, alinhada com a dotação orçamentária informada pela Diretoria Financeira e empenho autorizado pelo Presidente do Tribunal de Justiça.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel. O imóvel escolhido deve ser localizado em área estratégica para a prestação dos serviços. No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da **contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021**, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

Será apresentada a descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso, acompanhada das justificativas técnica e econômica da escolha do tipo de solução.

O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos previstos na RESOLUÇÃO Nº 114, do Conselho Nacional de Justiça _ CNJ, que dispõe sobre os parâmetros e orientações para o planejamento e o monitoramento de obras no Poder Judiciário, referenciando as áreas para elaboração de novo projetos de reforma e construção de imóveis.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Não se aplica. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

9. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- b) Conferir facilidade de acesso do público-alvo e qualidade no atendimento;
- c) Obter estrutura adaptada para atendimento aos jurisdicionados;
- d) Não paralisação das atividades jurisdicionais essenciais à população da região de abrangência do Juizado.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em condições plenas de uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades do Fórum de Zé Doca. Para tal desiderato serão tomadas as seguintes providências:

- a) Vistoria e avaliação do imóvel pelo Setor de Engenharia do TJMA.
- b) Verificação da dotação orçamentária pela Diretoria Financeira
- b) Elaboração da minuta contratual com análise pela Assessoria Jurídica da Presidência

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralisação das funções essenciais desenvolvidas pelo Poder Judiciário.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento. No caso de obras ou reparos para adequação do imóvel a ser locado a locatária deverá obedecer os termos dos artigos 3º e 10º da Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002, a CONTRATADA deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos:

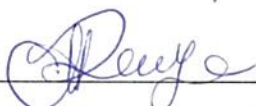
- a) Resíduos Classe A (reutilizáveis ou recicláveis como agregados): deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a aterros de resíduos classe A de preservação de material para usos futuros;

- b) Resíduos Classe B (recicláveis para outras destinações): deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura;
- c) Resíduos Classe C (para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas;
- d) Resíduos Classe D (perigosos, contaminados ou prejudiciais à saúde): deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.

Em nenhuma hipótese a Contratada poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de “bota-fora”, encostas, corpos d’água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas; Observar, ainda, as seguintes diretrizes de caráter ambiental: 15.3.1. Qualquer instalação, equipamento ou processo, situado em local de fixo, que libere ou emita matéria para a atmosfera, por emissão pontual ou fugitiva, utilizado na execução contratual, deverá respeitar os limites máximos de emissão de poluentes admitidos na Resolução CONAMA nº 382, de 26/12/2006, e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte; e 15.3.2. Na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR-- Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas, visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR-10.152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nos termos da Resolução CONAMA nº 01, de 08/03/90, e legislação correlata.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Constata-se, portanto, considerando a relação custo-benefício a contratação mediante locação, ser a opção mais viável, sendo analisada inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão. Considerando os pontos descritos acima, esta equipe de planejamento declara viável esta contratação



RUTH GOMES DE ARAÚJO

Secretária Judicial – Matrícula 166181