

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
COMARCA DE MONÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Os presentes Estudos Técnicos Preliminares têm por finalidade evidenciar a necessidade pública a ser atendida e a melhor solução para seu atendimento e conterà os elementos indicados nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII do § 1º do artigo 18 da Lei nº 14133/2021, deixando de contemplar os demais incisos por não se aplicarem ao caso em espécie.

2. UNIDADE REQUISITANTE:

DIRETORIA DO FÓRUM DA COMARCA DE MONÇÃO.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE PÚBLICA (inc. I):

Necessidade de disponibilização de imóvel para abrigar as instalações do Fórum da Comarca de Monção, considerando que o contrato de locação do atual imóvel terá sua vigência encerrada no próximo dia 11/07/2023, não admitindo mais prorrogação.

As atividades de prestação jurisdicional desempenhadas pelo Fórum da Comarca de Monção são indispensáveis à sociedade e sua execução, portanto, depende de que as instalações do Fórum estejam abrigadas em imóvel condigno.

Por aproximadamente dez anos, as instalações do Fórum da Comarca de Monção têm funcionado no imóvel situado na Rua Hermes de Araújo (antiga rua Newton Belo), nº 210, Monção/MA, contudo, a vigência do atual contrato de locação expirará no próximo dia 11/07/2022 (processo 12844/2018), não sendo possível prorrogação contratual.

Portanto, a solução da presente necessidade pública deve ser disponibilizada até a data de 11/07/2023.

4. - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (inc. IV)

O imóvel a ser disponibilizado para atendimento da presente demanda deve está localizado no Centro da cidade de Monção, em rua pavimentada, para maior facilidade de acesso por parte dos jurisdicionados.

O prédio deve possuir dimensões suficientes para abrigar todos os setores do Fórum, como recepção, sala dos oficiais de justiça, gabinete do Juiz, sala de audiências, arquivo, copa, banheiro social, banheiro para servidores e banheiro para o(a) Magistrado(a), além de possuir estacionamento para no mínimo _____xxxx veículos.

Além disso, a localização do imóvel deve ser contemplada com serviços de rede elétrica e de iluminação pública e rede de abastecimento de água e o imóvel deve ser dotado de condições de acessibilidade.

5. SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO E ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (inc. VI)

Na comarca não existe imóvel, público ou cedido, vago, em condições de abrigar as instalações do Fórum.

5.1 Aquisição de imóvel e sua adaptação para a finalidade almejada

A estratégia de aquisição de imóvel mostra-se como possível de utilização para atendimento da necessidade pública local, contudo, não é a mais apropriada, tendo em vista os custos de aquisição propriamente ditos, acrescidos dos custos de adaptação da unidade predial às condições necessárias ao uso por parte do Fórum.

Exemplificativamente, o imóvel atualmente ocupado foi avaliado pela Diretoria de Engenharia do TJMA, em 2018, no valor de R\$ 351.605,52 (trezentos e cinquenta e um mil, seiscentos e cinco reais e cinquenta e dois centavos) – processo 12844/2018.

Portanto, partindo-se desse valor, mesmo já defasado, é fácil concluir que o custo de aquisição e adaptação de imóvel para abrigar o fórum da comarca facilmente ultrapassaria os R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

5.2 Celebração de novo contrato de locação do imóvel já em uso pelo Fórum

A celebração de novo contrato de locação para o imóvel atualmente ocupado pelas instalações do Fórum mostra-se como solução ideal para atendimento da necessidade pública em tela, principalmente em razão de que esse imóvel já está dotado das condições necessárias para funcionamento daquela unidade judicial.

Além disso, o custo da locação justifica a adoção dessa solução.

O valor atual da locação de imóvel é R\$ 4.598,29 (quatro mil, quinhentos e noventa e oito reais e vinte e nove centavos), totalizando o valor anual de R\$ 55.179,48 (cinquenta e cinco mil, cento e setenta e nove reais e quarenta e oito centavos).

Para o contrato de locação que terá vigência a partir de 11/07/2023, o valor resultará de avaliação técnica do imóvel por parte da Diretoria de Engenharia deste TJMA e negociação com o proprietário do bem.

6. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (inc. VIII)

Não é aplicável o parcelamento da contratação.

7. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA (inc. XIII)

Portanto, conclui-se que a solução mais adequada para a presente necessidade pública é a formalização de novo contrato de locação para o imóvel localizado na Rua Hermes Araújo (antiga rua Newton Belo), nº 210, Centro, Monção/MA, que já abriga as instalações do Fórum da comarca.

Monção/MA, ___ de ___ de 2023.

SECRETÁRIO JUDICIAL