

ETP-DADM - 12023  
Código de validação: 1E18431528  
( relativo ao Processo 514972023 )

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Os presentes Estudos Técnicos Preliminares - ETPs caracterizam a fase preliminar de planejamento para a contratação da solução que atenderá à necessidade de disponibilização de imóvel para funcionar como estacionamento para os veículos dos servidores lotados no Centro Administrativo do TJMA, localizado na Rua do Egito, 144, Centro, São Luís/MA.

Atualmente, diversos setores administrativos e judiciais do Poder Judiciário Estadual funcionam no Centro Administrativo, que é constituído por um conjunto de prédios cedidos pela Assembleia Legislativa do Estado do Maranhão ao TJMA, sendo que esse complexo de imóveis contempla um estacionamento privativo, que comporta aproximadamente 50 (cinquenta) veículos.

Contudo, a área que compreende o supracitado estacionamento fora objeto de processo judicial junto à 8ª Vara Federal da Seção Judiciária do Maranhão, sobrevindo decisão determinando ao Estado do Maranhão a desocupação da área de estacionamento do Centro Administrativo do TJMA e execução de obras destinadas ao cumprimento da sentença proferida nos autos do processo judicial nº. 0004070-58.1997.4.01.3700, conforme Ofício nº 457/2023 – GAB/SINFRA.

Com isso, todos os veículos que são estacionados naquela localidade, oficiais e particulares, não terão mais onde serem estacionados, ampliando significativamente a disputa por vagas nas imediações do Centro Administrativo, que atualmente já são praticamente inexistentes a partir das 07h:30min.

A escassez de vagas de estacionamento em áreas públicas próximas ao Centro Administrativa do TJMA foi significativamente ampliada com a instalação da Secretaria de Fazenda Municipal na Rua do Egito, de forma que, até mesmo agora, antes da desativação do estacionamento do Centro Administrativo, é muito comum serem vistos veículos estacionados de maneira irregular, sobre calçadas e passeios já logo cedo pela manhã.



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO**  
**Tribunal de Justiça**  
**Diretoria Administrativa**

Portanto, busca-se disponibilizar um espaço físico adequado e bem dimensionado, localizado nas proximidades do TJMA e Centro Administrativo para funcionar como estacionamento para os veículos, oficiais e particulares, dos agentes públicos desta unidade administrativa, proporcionando-lhes condições adequadas para o desempenho de suas atividades.

## **2. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL DO TJMA**

A presente contratação não está prevista no Plano de Contratações Anual deste TJMA, uma vez que a necessidade em tela surgiu de maneira imprevista, pegando a todos de surpresa, e necessitando ser incluída extemporaneamente.

2

## **3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Para atender à necessidade acima delineada, o imóvel deverá possuir área suficiente para abrigar 80 (oitenta) veículos de passeio, com localização preferencialmente num raio de 500 (quinhentos) metros da sede do Centro Administrativo do TJMA, situado na Rua do Egito, 144, Centro, São Luís/MA, em boas condições de uso.

## **4. SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO**

O Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão não dispõe de imóvel, próprio ou cedido, que possa ser utilizado para atendimento da necessidade em tela.

A escassez de vagas públicas para estacionamento de veículos na área central da cidade de São Luís é problema bastante conhecido por todos, principalmente quando se trata da Praça Pedro II, Rua do Egito, Praça João Lisboa e Beira Mar, cujo parque arquitetônico é protegido por legislação específica que proíbe a transformação de prédios históricos abandonados em estacionamentos privados, tutelando o patrimônio histórico de nossa capital.

Sabe-se que, há alguns anos, fora desativado o Gran São Luís Hotel, localizado na Praça Pedro II, 299, Centro, ao lado da Igreja da Sé. Aquele Hotel possuía amplo estacionamento, com capacidade para receber aproximadamente 80 (oitenta) veículos.



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO**  
**Tribunal de Justiça**  
**Diretoria Administrativa**

Atualmente apenas esse espaço de estacionamento está sendo explorado economicamente pelos proprietários do imóvel, com locação de vagas para diaristas e mensalistas.

Portanto, é fácil identificar e reconhecer que este é o único imóvel/espaço físico que, por suas características de localização e instalação, tem condições de atender à necessidade pública acima delimitada.

Assim, partindo-se do pressuposto de que somente esse imóvel pode atender à necessidade pública que se impõe, dois caminhos podem ser seguidos, alternativamente, para sua utilização:

- a) compra do imóvel/espaço físico pelo TJMA; ou
- b) locação do imóvel/espaço físico pelo TJMA.

A compra do imóvel, de plano, já pode ser descartada, uma vez que, dificilmente o proprietário venderia o estacionamento do hotel sem a venda conjunta do hotel, cujo valor de que se tem conhecimento é por volta de 40 milhões de reais.

Por outro lado, a locação de parte do imóvel/espaço físico do estacionamento mostra-se possível, considerando que essa área já vem sendo explorada economicamente pelos proprietários do imóvel, com locação de vagas de estacionamento para diaristas e mensalistas e, inclusive, esta Diretoria Administrativa já manteve contato inicial com os proprietários do imóvel, que demonstraram interesse em contratar com o TJMA.

## **5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

O valor da locação e dos eventuais custos de adaptação do imóvel/área, com a sinalização das vagas comuns e reservas legais, serão indicados em laudo técnico de vistoria e avaliação, a ser formulado pela Diretoria de Engenharia, alinhado com a proposta de locação dessa área, a ser obtida junto aos proprietários do imóvel.

## **6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO**  
**Tribunal de Justiça**  
**Diretoria Administrativa**

Por todas as razões anteriormente expostas, a única solução que se mostra possível e suficiente para atender à necessidade pública que se impõem é a locação da área que compreende o estacionamento do antigo Gran São Luís Hotel, para sua utilização como estacionamento para os veículos, oficiais e particulares, dos agentes públicos que desempenham suas atividades no Centro Administrativo do TJMA.

A Lei nº 14133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos), em seu artigo 51, determina que a locação de imóvel pelo Poder Público deve ser precedida de licitação, salvo na hipótese prevista no artigo 74, V, que trata da possibilidade de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, quando as características de instalação e de localização do imóvel tornarem necessária sua escolha, diante da inviabilidade de competição com outro imóvel.

Observa-se, portanto, que a hipótese legal de inexigibilidade de licitação adequa-se perfeitamente à locação do imóvel em tela, que apresenta características singulares de localização e de instalação que tornam inquestionável sua escolha.

O contrato de locação deverá ter vigência de 60 (sessenta) meses, com possibilidade de prorrogação.

## **7. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

Não se aplica.

## **8. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

Com a presente contratação, pretende-se proporcionar aos agentes públicos lotados no Centro Administrativo TJMA condições mínimas para estacionamento de seus veículos em local próximo, assegurando condições de normalidade para que possam desempenhar suas atividades laborais.

O não atendimento da presente necessidade pode comprometer a continuidade das atividades do próprio TJ/MA, pois afetaria a normalidade das atividades administrativas, instrumentais e



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO**  
**Tribunal de Justiça**  
**Diretoria Administrativa**

complementares aos assuntos que constituem a área da sua competência legal, necessários ao seu bom funcionamento.

Além disso, a presente contratação visa evitar o caos nas imediações do prédio do Centro Administrativo, que seria ocasionado pelo expressivo aumento do número de veículos em disputa por vagas nas ruas já lotadas do Centro Histórico.

## **9. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

Faz-se necessário que a Diretoria de Segurança Institucional e Gabinete Militar disponibilize um posto de vigilância armada para atuação na área que servirá de estacionamento para os veículos, bem como que discipline mediante Portaria a ser assinada pela Diretoria-Geral deste TJMA a utilização das vagas desse estacionamento, bem como a confecção de adesivos para identificação dos veículos que poderão utilizar tal estacionamento.

## **10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações.

## **11. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento. No caso de se fazerem necessárias obras ou reparos para adequação do imóvel a ser locado o locador deverá obedecer aos 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



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO**  
**Tribunal de Justiça**  
**Diretoria Administrativa**

economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas;

5

- 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: 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 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**

Conclui-se, portanto, ao final dos presentes Estudos Técnicos Preliminares que a locação da área do estacionamento do antigo Gran São Luís Hotel, situado na Avenida Pedro II, 299, Centro, São Luís/MA, apresenta-se como a única solução viável, disponível e suficiente para atender à necessidade de disponibilização de imóvel para funcionar como estacionamento para os veículos, oficiais e particulares, dos servidores lotados no Centro Administrativo do TJMA, localizado na Rua do Egito, 144, Centro, São Luís/MA.

São Luís, 29 de Setembro de 2023





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO**  
**Tribunal de Justiça**  
**Diretoria Administrativa**

**KEILA FONSECA DA SILVA**  
Diretora Administrativa  
Diretoria Administrativa  
Matrícula 204057

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 06/10/2023 13:31 (KEILA FONSECA DA SILVA)



ETP-DADM - 12023 / Código: 1E18431528  
Valide o documento em [www.tjma.jus.br/validadoc.php](http://www.tjma.jus.br/validadoc.php)

**Antes de imprimir pense em sua responsabilidade com o meio ambiente.**  
#ConsumoConsciente