

ETP-DADM - 42024
Código de validação: 99B8E235E4
(relativo ao Processo 329022024)

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

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 contera os elementos indicados nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII do § 1º do artigo 18 da Lei nº 14133/2021, que são aplicáveis à espécie.

2. UNIDADE REQUISITANTE:

DIRETORIA ADMINISTRATIVA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE PÚBLICA

O Poder Judiciário do Estado do Maranhão precisa disponibilizar espaço adequado e acessível para abrigar a Assessoria de Precatórios, Diretoria do FERJ e 2ª Vice-Presidência. Essa demanda surgiu a partir de um estudo realizado pela Diretoria de Engenharia para alocação de três novos gabinetes de Desembargadores no imóvel do Centro Administrativo, associado à necessidade de transferência das instalações da Assessoria de Precatórios para local acessível, conforme MEMO-DENG-262024.

Atualmente, a Assessoria de Precatórios e a Diretoria do FERJ funcionam no imóvel do Centro Administrativo do TJMA, situado na Rua do Egito, 144, Centro, São Luís/MA, que não possui condições de acessibilidade e nem admite tais adaptações, vez que se encontra em região



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

tombada pelo Patrimônio Histórico e Paisagístico Nacional, inviabilizando as modificações que seriam necessárias.

Inclusive, há determinação expressa do Conselho Nacional de Justiça para adequação das “instalações físicas da Assessoria de Precatórios em ambiente que possibilite o acesso de credores com restrições de locomoção.”, conforme decisão proferida no PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – 0007397-37.2023.2.00.0000.

A 2ª Vice-presidência, por sua vez, funciona no imóvel sede do TJMA. Essa unidade, com a edição da RESOLUÇÃO-GP Nº 26, de 11 de Abril de 2024, teve sua estrutura e atribuições significativamente ampliadas, passando a possuir atribuição de órgão de fiscalização e disciplina das serventias extrajudiciais, com jurisdição em todo o Estado do Maranhão, absorvendo cargos originalmente pertencentes à Corregedoria Geral da Justiça.

Diante disso, para atendimento de seu mister, esse setor precisa dispor de estrutura compatível com suas responsabilidades, estrutura esta que o imóvel atual não dispõe.

Busca-se, assim, um espaço físico adequado e bem dimensionado, que atenda aos requisitos de conforto, acessibilidade, funcionalidade e segurança, e proporcione as melhores condições para as atividades ali desenvolvidas e melhor atendimento aos jurisdicionados, em atenção ao interesse público envolvido.

Sabe-se que o Poder Judiciário Estadual não dispõe de imóvel próprio ou cedido em condições de atender à demanda acima delineada.

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

A presente contratação, inicialmente, não estava contemplada no Plano de Contratações Anual de 2024 deste TJMA, uma vez que a necessidade em tela surgiu por conta de recente alteração das atribuições e estrutura da 2ª Vice-presidência, além de determinação expressa do CNJ para



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

que a Assessoria de Precatórios passe a funcionar em imóvel acessível.

Porém, após reunião específica do Comitê de Governança das Contratações, realizada em 16/05/2024, essa demanda foi incluída no PCA 2024, com o número 2024DE00309.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Conforme Nota Técnica 11/2024 (NTEC-112024 – processo 32902/2024), elaborada pela Divisão de Projetos da Diretoria de Engenharia e Arquitetura, para atender à necessidade acima delineada, o imóvel deverá possuir área de aproximadamente 869,28 m², podendo “sofrer variações de até 15% para mais ou para menos desde que atendam aos fluxos, número de servidores por setor e aos demais apontamentos realizados de acessibilidade, e áreas comuns.”.

O imóvel deve localizar-se em uma das áreas delimitadas no estudo de manchas que consta como ANEXO I da Nota Técnica nº 11/2024 (NTEC-112024), que abrange, entre outros, os bairros Calhau, Jardim Renascença, Jaracaty, Cohafuma, Ponta do Farol e Ponta da Areia. Essa área é a mesma adotada para licitação do BTS da nova sede do TJMA (MEMO-DENG-262024).

Além disso, o imóvel a ser locado deve possuir condições de atender aos layouts sugestivos para os setores da 2ª Vice-Presidência, Precatório, FERJ e Área comum, que constam como ANEXO II, ANEXO III, ANEXO IV e ANEXO V, respectivamente, da Nota Técnica 11/2024 (NTEC – 112024)

6. SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO E ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Como dito acima, 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.

6.1 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 em tela, contudo, não é a mais apropriada, tendo em vista os custos de aquisição



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

propriamente ditos, acrescidos dos custos de adaptação da unidade predial às condições necessárias ao uso por parte das unidades demandantes.

Exemplificativamente, a Diretoria de Engenharia deste Tribunal de Justiça realizou vistoria técnica num imóvel situado no bairro Quintas do Calhau, São Luís/MA, com características de localização e instalações nos termos que se pretende contratar, o qual foi avaliado em R\$ 2.785.667,09 (dois milhões, setecentos e oitenta e cinco mil, seiscentos e sessenta e sete reais e nove centavos) – processo nº 18737/2024.

Portanto, não se mostra razoável a realização imediata de dispêndio tão vultoso ao qual ainda seriam acrescidos os custos com as adaptações do prédio às necessidades das unidades demandantes.

6.2 Locação de imóvel para atendimento da necessidade pública

6.2.1 Dentro dessa alternativa de solução, pode-se adotar a locação do tipo tradicional, em que o imóvel é locado sem serviços adicionais, que serão custeados pelo locatário; locação com facilities, em que o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, recepção e vigilância; e locação built to suit – BTS, na qual o locador adapta o imóvel às necessidades do locatário, cobrando as despesas respectivas ao longo da vigência contratual.

6.2.2 No caso em tela, entende-se como mais vantajosa para o TJMA adotar a locação do tipo tradicional, em que este Tribunal recebe o imóvel nas condições atuais que se encontra e promove as adaptações que se fizerem necessárias.

6.2.3. A escolha por essa modalidade de locação justifica-se em razão de já haver sido autorizada pela Presidência deste TJMA a contratação de empresa especializada “na prestação de serviços de engenharia civil SOB DEMANDA, para atender as necessidades de serviços de Serviços de Reforma Total / Parcial / Revitalização / Adequação e Adaptações com ou sem alteração de layout e Ampliação, com fornecimento de mão de obra e material, nas edificações utilizadas pelo Poder Judiciário do Estado do Maranhão”, conforme DECISÃO-GP - 33032024 – Processo



542612023.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor máximo mensal da presente contratação é R\$ 59.980,32 (cinquenta e nove mil e novecentos e oitenta reais e trinta e dois centavos), conforme estimativa apresentada pela Diretoria de Engenharia na Nota Técnica 122024 (NTEC-122024), totalizando ao final de doze meses no valor máximo de R\$ 719.763,84 e no máximo de R\$ 3.598.819,20, no período de cinco anos.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Segundo determina a Lei nº 14133/2021, de regra, a locação de imóvel pela administração pública deve ser antecedida de licitação e antes desse procedimento deve ser realizado chamamento público para prospectar no mercado imobiliário local imóveis disponíveis para locação em condições de atender a necessidade pública.

Contudo, o artigo 20, III, da IN/SEGES/ME nº 103/2022, dispõe que o chamamento público pode ser dispensado “quando for de amplo conhecimento da Administração a múltipla oferta de imóveis no mercado que atendam às suas necessidades, de forma que o procedimento licitatório deverá ser observado.”.

No caso em tela, levando em consideração a área da cidade de São Luís em que o imóvel deve está localizado, é indiscutível e de amplo conhecimento desta Administração Pública a existência de múltiplos imóveis disponíveis para locação, em condições de atender à necessidade em tela, restando configurada, portanto, a hipótese de dispensa de chamamento público prevista no artigo 20, III, da IN/SEGES/ME nº 103/2022.

Assim, a solução que, neste momento, se mostra como viável para atendimento da necessidade pública acima delineada é a realização de procedimento licitatório, na MODALIDADE PREGÃO ELETRÔNICO, para locação de imóvel na modalidade tradicional, dispensando-se a realização de chamamento público.



9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

Não se aplica.

10. 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.

11. 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 das unidades demandantes. Para tal desiderato serão tomadas as seguintes providências:

- a) Verificação da existência de disponibilidade orçamentária pela Diretoria Financeira;
- b) Elaboração da minuta de edital com vistas à realização de procedimento licitatório.
- c) Realização do certame;
- d) contratação

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

12.1 Contratação de empresa para realizar os eventuais serviços de adaptação do imóvel, conforme item 6.2.3, acima.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

13.1 Conclui-se, portanto, ao final dos presentes Estudos Técnicos Preliminares, que, para atendimento da necessidade acima delineada, a realização de procedimento licitatório, na



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

modalidade Pregão Eletrônico, para locação de imóvel no modo tradicional, é a solução mais indicada e viável, tanto técnica quanto economicamente.

14. RESPONSÁVEL:

RODRIGO ERICEIRA VALENTE DA SILVA
Diretor Administrativo
Diretoria Administrativa
Matrícula 99242

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 23/05/2024 08:56 (RODRIGO ERICEIRA VALENTE DA SILVA)

