

ETP-DADM - 112024

Código de validação: 7A19AF571A

( relativo ao Processo 485562023 )

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP) DISPONIBILIZAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO 3º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO DE SÃO LUÍS

### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Os presentes Estudos Técnicos Preliminares - ETP caracterizam a fase preliminar de planejamento para a contratação da solução que atenderá à necessidade de disponibilização de imóvel para abrigar as instalações do 3º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo de São Luís/MA. 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.

Atualmente o 3º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO DA COMARCA DE SÃO LUÍS está funcionando no Fórum Desembargador Sarney Costa, portanto, fora de sua área de abrangência.

O funcionamento da referida unidade Judicial fora de sua área de abrangência dificulta o acesso das pessoas ao Poder Judiciário, negando efetividade aos princípios norteadores da criação dos Juizados Especiais. Por essa razão, tem-se a premente necessidade de disponibilização de imóvel para abrigar as instalações do Juizado Especial em sua área de abrangência.

De acordo com a Resolução 61/2013, do Poder Judiciário do Estado do Maranhão, a área de abrangência do 3º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO compreende as seguintes localidades: Avenida Jerônimo de Albuquerque, Avenida Kennedy, Avenida João Pessoa, Avenida dos Franceses, Areinha, Parque Amazonas, Parque de Fátima, Parque Pindorama, Parque dos Nobres, Parque Timbiras, Vila dos Nobres,



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

Primavera, Conjunto Dom Sebastião, Bom Jesus, Coroadinho, Vila dos Frades, Vila Conceição, Salina do Sacavém, Coroadó, Redenção, Filipinho, Sítio Leal, Túnel do Sacavém, Sacavém, Coheb do Sacavém.

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

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

A presente contratação não está prevista no Plano de Contratações Anual de 2024, devendo ser providenciada sua inserção, ainda que tardiamente.

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**

O imóvel deverá ser localizado na área de abrangência do 3º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo, estabelecida na Resolução 61/2013 do Poder Judiciário do Estado do Maranhão.

Além disso, nos termos do Anexo I da Resolução CNJ nº 114/2010, para fins de adequação às necessidades funcionais do 3º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO DE SÃO LUÍS, o conjunto arquitetônico deverá compreender o seguinte:

- Uma (01) sala com banheiro privativo para o magistrado;
- Duas (02) salas de audiências (média de seis participantes em cada audiência);
- Uma (01) sala para assessoria (um assessor de administração, dois analistas e um estagiário);
- Uma (01) sala para assessora judicial do magistrado (uma pessoa);
- Uma (01) sala para a secretária do magistrado (a secretária e quem estiver sendo atendido),



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

- integrada com a sala da Secretaria (quatro servidores);
- Uma (01) sala para alternância (um servidor e dois jurisdicionados);
- Recepção para circulação de todos os jurisdicionados que estejam em atendimento, seja

- para comparecimento em audiência, para atermção, ou consultas processuais;
- Uma (01) copa com espaço para refeição dos servidores (onze pessoas);
- Uma (01) despensa/arquivo;
- Conjunto de instalações sanitárias por gênero;
- Sala do servidor de rede;
- Sala da guarda;
- Conjunto de instalações sanitárias por gênero e para portadores de necessidades especiais, para o público externo;
- **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS:** Dentro dos padrões construtivos atuais e adequados às NBRs, ou passível de adaptação para atender às referidas normas.

#### **4. SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO e ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

O Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão não dispõe de imóvel, próprio ou cedido, em condições de abrigar as instalações do 3º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO DE SÃO LUÍS dentro de sua área de abrangência.

Além disso, este Tribunal também não dispõe de terreno próprio para construção de imóvel com vistas ao atendimento dessa necessidade pública.

Por essa razão, faz-se necessário buscar no mercado imobiliário de São Luís imóvel com características de instalações e localização que atendam a presente necessidade pública. A obtenção desse imóvel pode se dá mediante:

##### **4.1. Compra de Imóvel e Posterior Adaptação às Necessidades de Instalação do Juizado**

A compra de imóvel por este TJMA com posterior adaptação às necessidades do



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

Juizado Especial, sem dúvida, atenderia a presente necessidade pública, porém, essa solução seria bastante dispendiosa, uma vez que o valor de um imóvel com as dimensões exigidas é bastante significativo.

A título de exemplo, citamos o imóvel que abriga o 12º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo, localizado no bairro João de Deus, cujo valor, avaliado em 2019, era R\$ 770.338,93 (processo 8955/2019). Portanto, seria necessária a imobilização imediata de grande volume de recursos para a compra do imóvel, além dos custos com a adaptação do bem às necessidades do Juizado.

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 da unidade demandante.

#### **4.2. Locação de imóvel para atendimento da necessidade pública**

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 constrói ou faz significativas reformas no imóvel para adaptá-lo às necessidades do locatário, cobrando as despesas respectivas ao longo da vigência contratual.

No caso em tela, entende-se como mais vantajoso 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.

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,



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Diretoria Administrativa

nas edificações utilizadas pelo Poder Judiciário do Estado do Maranhão”, conforme DECISÃO-GP - 33032024 – Processo 542612023.

## 5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor da locação e dos custos de adaptação do imóvel serão indicados em laudo técnico de vistoria e avaliação, a ser formulado pela Diretoria de Engenharia, alinhado com a proposta de locação do imóvel, que será obtida mediante processo licitatório.

## 6. 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 extensa área de abrangência do 3º Juizado Especial e diversas propostas de locação já obtidas (processo 9412/2021), 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.**



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

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

## 8. 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.

## 9. 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 3º Juizado Especial. 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

## 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 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:





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Diretoria Administrativa

- 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: 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



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

Conclui-se, portanto, ao final dos presentes Estudos Técnicos Preliminares, que, para atendimento da necessidade acima delineada, a realização de procedimento licitatório, na modalidade Pregão Eletrônico, para locação de imóvel no modo tradicional, é a solução mais indicada e viável, tanto técnica quanto economicamente.

**RODRIGO ERICEIRA VALENTE DA SILVA**  
Diretor Administrativo  
Diretoria Administrativa  
Matrícula 99242

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 25/11/2024 08:48 (RODRIGO ERICEIRA VALENTE DA SILVA)

