



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
DIRETORIA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
(Construção Novos Juizados de Feira de Santana)

1. INTRODUÇÃO

O presente documento tem por objetivo apresentar o estudo técnico preliminar, realizado pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura - DEA com apoio de sua Coordenação de Projetos Arquitetônicos - CPROJ e de sua Coordenação de Obras - COOBA, para contratação de empresa de engenharia para a obra de construção do novo prédio dos Juizados Especiais de Feira de Santana, a fim de verificar as condições da contratação em termos de necessidades, requisitos, alternativas, escolhas, resultados pretendidos e demais características que demonstrem a viabilidade técnica e econômica da contratação, servindo de embasamento para a elaboração do projeto básico, conforme previsto na Lei Federal nº 8.666/1993, art. 6º, inciso IX e Lei Estadual nº 9.433/2005, artigo 8º, IX.

2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Conforme solicitação no processo TJ-ADM-2019/28264 contemplando o Ofício Conjunto nº 01/2019, encaminhado pelas Juízes de Direito das 1ª, 2ª e 4ª Vara dos Juizados Especiais de Feira de Santana ao Exmo. Senhor Des. Gesivaldo Nascimento Britto, Presidente do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, e posteriormente transferido à Secretaria de Administração solicitando providências no sentido de deslocar as 04 Varas do Sistema de Juizados Especiais para o Fórum Filinto Bastos. Mediante parecer emitido pela Arquiteta Jaqueline Ferreira Matos Barros Cotrim, foi constatado que o referido Fórum não dispõe de espaço para abrigar as 04 varas, mesmo que temporariamente. Com base dos dados supracitados, a Juíza de Direito Jaqueline Moreira Kruschewsky, solicitou que fosse apreciado o pedido de construção de novo prédio para abrigar os Juizados Especiais de Feira de Santana. (Bem como

Funcionando hoje na Rua Aloísio Resende Queimadinha nº388, o espaço do Juizado de Feira de Santana apresenta dificuldade de localização e estrutura física. Por se tratar de área residencial fica impossibilitado o estacionamento de juízes, servidores, advogados e litigantes. Ocorreram casos em que os veículos das magistradas,

estacionados em frete ao Fórum, estavam sendo notificados pela Secretaria de Transporte do Município - SMT para reboque por guincho e multa, somente não sofrendo as penalidades por intervenção pessoal das magistradas. Tal episódio vem sendo corriqueiro, trazendo aborrecimentos e constrangimentos às mesmas pela falta de estacionamento privativo.

Outro fator esclarecido em Ofício pelas magistradas, se trata da segurança no bairro, um dos mais perigosos da Cidade, com elevado número de roubos e furtos, gerando total ausência de segurança para realização das audiências com réu preso.

Foi salientado também que foram realizados vários chamados de emergência para solucionar problemas estruturais provocados por tempo, chuva e falta de manutenção do prédio antigo. A atual situação do prédio está sujeitando os juízes e servidores a intempéries com risco de incêndio, desabamento, falta de segurança e constrangimentos. Além disso, o edifício não apresenta nenhuma possibilidade para instalação de outra Vara da unidade, embora haja previsão para a nova Vara.

3. JUSTIFICATIVA ECONÔMICA

Deste modo foram realizados estudos pela locação ou compra de um novo local para instalação dos Novos Juizados Especiais de Feira de Santana.

Conforme informado pela DSG, o custo médio do aluguel de um imóvel destinado a instalações dos Juizados Especiais de Feira de Santana, nos padrões de metragem informado custaria R\$ 30.000,00/mês. E que após tal contratação, teríamos a necessidade de se realizar intervenções de ordem civil, instalações elétricas, lógicas e climatização, que estimamos ter um custo de R\$ 1.357.810,00, e considerando a necessidade de aquisição de novos aparelhos de climatização, o valor estimado pode subir e atingir a ordem de R\$ 1.800.000,00 (considerado nesta estimativa valores referente a Leis Sociais e BDI).

Portanto, para a implantação do projeto, utilização a possibilidade de locação de um imóvel, teríamos um custo no primeiro ano de aproximadamente R\$ 2.160.000,00 (equivalente a R\$ 1.800.000,00 da obra de adequação + 360.000,00 de aluguel), ficando para os próximos anos o valor de R\$ 360.000,00/mês referente apenas ao aluguel, conforme demonstrado em tabela abaixo

No que se refere à opção de se construir um novo prédio destinado as novas instalações dos Juizados Especiais de Feira de Santana, chegamos a um valor aproximado de R\$ 3.807.710,00, considerando o padrão construtivo de 1.000,00 m², considerando ainda a concepção de um padrão de apenas pavimento térreo. Tal estimativa baseou-se no custo médio utilizado pelas obras de construção realizada pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, levando-se em conta nesta estimativa, valor de BDI e encargos sociais previstos em Lei.

Logo, em uma análise técnica x econômica quanto a melhor opção, apresentamos abaixo uma tabela lcomparativa sobra as opções para a solução da transferência dos Juizados Especiais de Feira de Santana:

OPÇÃO DE CONSTRUÇÃO										
OBJETO	ÁREA (M²)	CUSTO P/ M²	VALOR	CUSTO 1º ANO	CUSTO 2º ANO	CUSTO 3º ANO	CUSTO 4º ANO	CUSTO 5º ANO	CUSTO 6º ANO	CUSTO AO FINAL DE 6 ANOS
CONSTRUÇÃO	1.000	3.807,71	3.807.710,00	3.807.710,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.807.710,00

OPÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E ADEQUAÇÕES DIVERSAS										
OBJETO	ÁREA	CUSTO P/ M²	VALOR	CUSTO 1º ANO	CUSTO 2º ANO	CUSTO 3º ANO	CUSTO 4º ANO	CUSTO 5º ANO	CUSTO 6º ANO	CUSTO AO FINAL DE 6 ANOS
LOCAÇÃO IMÓVEL	1.000	30,00	30.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	
CUSTO COM REFORMA E ADAPTAÇÕES (INFRA ELÉTRICA, LÓGICA, CLIMATIZAÇÃO, SEGURANÇA/INCÊNDIO, ACESSIBILIDADE, ETC)	1.000	1.357,81	1.357.810,00	1.357.810,00						
CUSTO COM A AQUISIÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE CLIMATIZAÇÃO ESPECÍFICO PARA IMÓVEL LOCADO	1.000	500,00	500.000,00	500.000,00						
				2.217.810,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	4.017.810,00

Conclui-se que o valor do investimento aplicado na construção de um novo prédio para abrigar os Juizados Especiais de Feira de Santana é equivalente ao valor para a locação de um imóvel, considerando gastos com reformas e adequações das suas instalações ao longo de 6 anos.

Registramos ainda que para a opção de locação, todo o recurso dispensado no projeto seria em um imóvel de terceiros.

Portanto, a Diretoria de ENGENHARIA E Arquitetura – DEA juntamente com suas coordenações: Coordenação de Projetos – CPROJ e Coordenação de Obras – COOBA, entende como a melhor opção, tanto técnica como econômica, a escolha de uma construção de um novo prédio para o funcionamento dos Juizados Especiais da Comarca de Feira de Santana.

4. ALINHAMENTO AO PLANEJAMENTO

A presente contratação está alinhada ao Planejamento Estratégico 2015/2020, quando se observa o que indicam a Perspectiva dos recursos em seus itens 13, 14 e 15, Instituição da Governança Jurídica, Melhoria da Gestão de Pessoas e Melhoria da Infraestrutura, respectivamente.

As diretrizes atinentes à implementação de ações direcionadas à promoção de ações de qualidade de vida demonstrando a preocupação na construção de um mundo sustentável na valorização do ambiente de trabalho de forma efetiva para a mudança de uma cultura institucional, vislumbrando um futuro economicamente viável, socialmente justo e ambientalmente correto, está observada no bojo da Resolução 201/2015 do CNJ, ao Plano de Logística Sustentável do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia e ao Decreto Judiciário nº 926, de 10 de outubro de 2017.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1 A contratação de empresa de engenharia para a execução de construção do novo prédio dos Juizados Especiais de Feira de Santana, encontra-se delimitada neste Estudo Técnico Preliminar a partir dos seguintes requisitos:

- a) Definição do local de execução dos serviços.
- b) Definição dos serviços a serem executados, mediante vistoria “in loco”, conforme relatório da Diretoria de Engenharia e Arquitetura.
- c) Definição dos materiais a serem aplicados e substituídos, de acordo com as determinações de projeto e das especificações técnicas apresentadas em anexo, a serem atendidas pela Contratada.
- d) Definição da metodologia executiva a ser adotada, de acordo com as normas técnicas vigentes e recomendações dos fabricantes, detalhadas nas especificações técnicas em anexo.
- e) Definição do prazo de execução da obra, com detalhamento de marcos finais e intermediário das etapas, definidos no cronograma físico-financeiro em anexo.
- f) Definição das unidades de medida para quantificação dos serviços e delimitação dos preços unitários, conforme planilha de quantidades e preços em anexo.
- g) Definição da qualificação técnico-profissional: Comprovar que o licitante possui em seu corpo técnico, na data de abertura das propostas, detentor(es) de atestado(s) de capacidade técnica, devidamente registrado(s) no CREA e/ou CAU da região onde os serviços foram executados, acompanhado(s) da(s) respectiva(s) certidão(ões) de

Acervo Técnico – CAT, expedida (s) por esse(s) Conselho(s), que comprove(m) ter o(s) profissional (is) executado para órgão ou entidade da administração pública direta ou indireta, federal, estadual, municipal ou do Distrito Federal, ou ainda, para empresas privadas, serviços em características semelhantes ao objeto desta licitação.

h) Definição de cláusulas e condições para a execução dos serviços que possibilitem a Contratada efetivar o planejamento para a execução dos serviços em conformidade com a logística infraestrutura existentes no mercado , e, dessa forma, possibilitar a obtenção de preços mais competitivos para a contratação, inclusive contemplando os critérios de pagamento estabelecidos no edital.

i) Proporcionar meios de utilização da infraestrutura de material e mão de obra existentes no município, de modo a promover o incremento na economia local.

j) Promover, junto a Contratada, visita técnica para conhecimento do local onde serão executados os serviços, dos acessos disponíveis, da logística de transporte, dos horários de trabalho e de todas dificuldades que possam interferir na execução dos serviços.

6. RELAÇÃO ENTRE A DEMANDA PREVISTA E A QUANTIDADE DE CADA ITEM

Deve-se ressaltar que os serviços apresentados neste Estudo técnico Preliminar decorrem dos serviços construção do novo Prédio dos Juizados Especiais de Feira de Santana.

Os serviços propostos na planilha de quantidades e preços são resultantes da pesquisa de necessidades e inspeção feitas pela Coordenação de Obras e Coordenação de Projetos, cujos quantitativos foram obtidos através de levantamentos feitos nos projetos executivos e espelham a necessidade da obra a ser executada.

7. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Consideradas as premissas definidas como condições para a execução do fornecimento, definidas no tópico 4 (REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO), efetivou-se, para os itens sem preços definidos nas tabelas oficiais, pesquisa mercadológica, visando verificar e identificar os produtos disponíveis no mercado que atendem aos requisitos estabelecidos, de tal forma que se possibilite alcançar os resultados pretendidos e atender à necessidade da contratação, com os respectivos preços estimados, levando-se em conta aspectos de economicidade, eficácia, eficiência e padronização. Os serviços relacionados na planilha de quantidades e preços serão executados em consonância às Normas Técnicas vigentes e recomendações dos fabricantes para o tipo de serviço a que se destinam. Para referência de preço foram utilizadas tabelas de preços oficiais (SINAPI, SEDOP, SEINFRA, SICRO e ORSE) em

consonância com a LDO vigente e Decreto n.º 7983/2013, pesquisas de preços no mercado local para os itens não cadastrados nas tabelas mencionadas e composições orçamentárias COM DESONERAÇÃO.

8. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

A solução indicada neste Estudo Técnico Preliminar apresenta-se como opção consolidada em outros órgãos públicos, com forma e condições de execução dos serviços solidificada em empresas privadas atuantes no ramo empresarial da construção civil, indicando, portanto, a adequação das condições estipuladas aos requisitos padrões de mercado.

- a) Com a disponibilização de um terreno para construção de todas as salas, sanitários e ambientes necessários para abrigar 04 Varas dos Juizados Especiais de Feira de Santana;
- b) O fato de a DIRETORIA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA não dispor de pessoal técnico especializado quanto à execução de serviços de construção;

9. ESTIMATIVA PRELIMINAR DE PREÇO

O valor total estimado para os serviços é de R\$ 3.807.710,00 (três milhões, oitocentos e sete mil, setecentos e dez reais), baseando-se em preço médio de reformas e adequações já realizadas por esta diretoria, em obras do mesmo padrão construtivo. Vale ressaltar que a estimativa também já se levou em consideração custo com BDI e encargos sociais em suas composições de preço.

A área a ser implantada é de aproximadamente 1.000,00m², ficando o valor médio por metro quadrado em R\$ 3.807,71 (três mil, oitocentos e sete reais, setenta e um centavos).

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta considera que a situação requer a execução de serviços de construção com a utilização de mão de obra especializada para a execução dos seguintes serviços:

Estrutura em concreto armado convencional, levantamento de alvenaria de bloco cerâmico, instalação de divisórias em Gesso Acartonado com isolamento acústico em lã de rocha, instalação de forro, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, emboço, reboco, massa e pintura, instalação de portas de vidro temperado e portas em madeira, instalação de rodapé e louças sanitárias, instalação de piso e contrapiso, instalação de telhado e reservatório.

11. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

O não parcelamento da solução é mais satisfatório do ponto de vista de eficiência técnica, por manter a qualidade do empreendimento, haja vista que o gerenciamento permanece o tempo todo a cargo de um mesmo administrador, ressaltando que oferece um maior nível de controle pela Administração na execução das obras e serviços, cumprimento de cronograma e observância de prazos com a concentração da responsabilidade da construção e garantia dos resultados em uma só pessoa. Ressalta-se que em obras com serviços inter-relacionados, o atraso em uma etapa construtiva implica em atraso nas demais etapas, ocasionando aumento de custo e comprometimento dos marcos intermediários e final de entrega da obra. Pelas razões expostas, recomendamos que a contratação não seja parcelada, por não ser vantajoso para a administração pública ou representar prejuízo ao conjunto ou ao complexo do objeto a ser contratado.

12. RESULTADOS PRETENDIDOS

Os serviços indicados neste estudo têm por objetivo adequar terreno a ser adquirido pelo Tribunal de Justiça em novo Prédio para instalação dos Juizados Especiais de Feira de Santana.

Além disso, pretende-se sanar os problemas recorrentes que existem atualmente no prédio onde funciona os Juizados Especiais da Comarca com a realocação das 4 Varas do Sistema de Juizados Especiais (TJ-ADM-2019/28264) e a inclusão do programa de implantação da 5ª Vara dos Juizados Especiais de Feira de Santana, a fim de atender ao pleito constante ao processo TJ-ADM-2019/4294.

Solucionado também problemas de acessibilidade a todos os ambientes do prédio, as salas não se encontram de acordo a resolução 114 do CJN

13. PROVIDÊNCIAS PARA REALIZAÇÃO A CONSTRUÇÃO

A DSP para localização/regularização do imóvel adequado contendo no mínimo uma área de 1.000,00 m² de área construída.

A COJE para apresentar um programa de necessidades para dar embasamento a equipe de projetos em sua elaboração.

A DEA, juntamente com suas coordenações providenciar: Elaboração dos projetos arquitetônicos com base um programa de necessidades a ser disponibilizado para o empreendimento. Tão logo aprovado, elaborar os projetos complementares e orçamento para a construção, aprovação do projeto junto a Prefeitura para Alvará de

Construção e Licença Ambiental(CPROJ). Elaboração de Termo de Referência, designação de equipe de fiscalização e acompanhamento da obra (COOBA). Planejamento para inclusão em contratos de manutenção dos sistemas de climatização, prevenção de combate a incêndio, manutenção rotineiras, etc (COMAN).

A DSP deverá equipar as salas com os mobiliários, padrão 1º grau, necessários para a nova Sede dos Juizados Especiais e aquisição dos equipamentos necessários para a climatização dos ambientes, câmeras etc.

A SETIN para oportunamente acionar a concessionária de comunicação para a transferência de link, bem como fornecimento/transferências de equipamentos de informática.

A DSG para reavaliar equipe de limpeza, agentes de portaria entre outras atividades que se fizerem necessidades pertinentes a esta diretoria.

14. ANÁLISE DE RISCO

Por se tratar de uma nova edificação, as condições do terreno, do solo e a localização pode ser uma condição de risco, uma vez que oneraria o valor do empreendimento caso as condições não sejam favoráveis. Além disso, questões de prazo seria um variável caso sejam necessários adequações de projeto.

A infra estrutura o entorno do terreno a ser definido, precisa possuir as condições mínimas, tais como: pavimentação, saneamento básico e energia, bem ter facilidade ao acesso a transporte público.

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

O presente estudo identificou que a solução a recomendar é a contratação de empresa especializada nos serviços em tela para execução da nova Sede dos Juizados Especiais de Feira de Santana.

16. PRAZO DE EXECUÇÃO

O prazo estimado para a execução de todo o projeto da nova sede dos Juizados Especiais de Feira de Santana, com todas as salas e ambientes necessários é de no mínimo 150 dias corridos. Dessa forma, estimasse que dentro de cinco meses o novo empreendimento para o funcionamento dos Juizados Especiais de Feira de Santana estará pronto, contados a partir da emissão de sua Ordem de Serviço.

17. EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Coordenador de Projetos: Bruno Bellas Prado, Cad.: 968687-8

Coordenador de Obras: José Rivas Neto, Cad.: 969.001-8

Coordenador de manutenção: Álamo Andrade Soares, Cad.: 968.396-8

Diretor de Engenharia e Arquitetura: Wilian de Novaes Coutinho, Cad.: 969.092-1

Salvador, julho de 2020.