



CHAMAMENTO PÚBLICO 006/2012

Protocolo nº 201201290958

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO DE PROCURA DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO, COM OPÇÃO DE COMPRA

O ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, por intermédio do TRIBUNAL DE JUSTIÇA, CNPJ 27.476.100/0001-45, sediado na Rua Des. Homero Mafra, nº 60, Enseada do Suá, Vitória/ES, Cep: 29.050-275, fone (27) 3334-2000 e site www.tj.es.gov.br, torna público o presente edital de procura de imóvel urbano para locação, com opção de compra, para instalação do Fórum do Juízo de Vitória.

REQUISITOS DO IMÓVEL

O imóvel deverá estar em boas condições de uso, além de apresentar as seguintes características:

1. **ÁREA MÍNIMA:**
 - Área construída mínima de 30.000,00 m² (trinta mil metros quadrados), podendo ser em mais de uma edificação, desde que na mesma área de terreno;
 - Disponibilidade de, no mínimo, 600 vagas para estacionamento.
2. **LOCALIZAÇÃO:**
 - Situar-se dentro dos limites do município de Vitória.
3. **INSTALAÇÕES MÍNIMAS:**
 - O imóvel deverá ser provido de acessibilidade física, iluminação, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas e cabeamento de rede.
4. **CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS:**
 - Acesso privativo ao imóvel e/ou terreno, sem ligação com outros imóveis que porventura estejam localizados na mesma região;
 - Boas condições de conservação.
 - Sem risco de alagamento.

VIGÊNCIA DO CONTRATO

A vigência contratual inicia-se no 1º dia útil subsequente à publicação do extrato do contrato e extingue-se no prazo de 30 (trinta) meses, podendo ser prorrogado de comum acordo entre as partes, através de Termos Aditivos, por iguais e sucessivos períodos, com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração.

APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

A Proposta, além do valor locativo mensal em moeda corrente nacional, deverá informar o valor de condomínio, se for o caso, e conter a planta baixa do imóvel e cópia da escritura e registro.

LOCAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS

As propostas deverão ser entregues no Protocolo Geral do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, localizado na Rua Desembargador Homero Mafra, nº 60, Enseada do Suá, Vitória/ES, CEP: 29.050-275, e deverão estar endereçadas à Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos.

OBSERVAÇÕES



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- 1 - Este edital não gera compromisso de locação.
- 2 - O prazo limite para recebimento das propostas é de 10 (dez) dias úteis a contar da sua publicação.
- 3 - A íntegra do Termo de Referência, na qual constam todas as condições da contratação, encontra-se disponível na página do Tribunal de Justiça (www.tjes.jus.br).
- 4 - Mais informações poderão ser obtidas através dos telefones (27)3334-2328 e/ou (27) 3334-2335.

Vitória, 15 de outubro de 2012.

José de Magalhães Neto
Secretário Geral



PROJETO BÁSICO

1. UNIDADE REQUISITANTE

O presente Projeto Básico é de responsabilidade e elaboração da Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo em atenção às solicitações verbais do Excelentíssimo Desembargador Pedro Valls Feu Rosa, Presidente deste E. Tribunal de Justiça.

2. OBJETO

Locação de imóvel urbano, com opção de compra, para instalação do Fórum do Juízo de Vitória.

3. OBJETIVO

Unificar, em uma única área, os diversos serviços prestados pelo Poder Judiciário no Juízo de Vitória, disponibilizando espaço físico compatível com as necessidades atuais das diversas Varas, considerando a Lei Complementar Estadual nº 566/2010 e a Resolução nº 114/2010 do Conselho Nacional de Justiça.

4. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Observa-se a deficiência de espaço físico nas instalações atuais do Fórum do Juízo de Vitória, hoje com os serviços forenses distribuídos em 09 (nove) imóveis, alguns deles alugados, espalhados em vários bairros da capital.

As edificações atuais dos Fóruns Cível e Criminal do Juízo de Vitória, que são antigas e que nunca sofreram reforma de grandes proporções, apresentam graves problemas elétricos, não comportando mais ampliações, os banheiros existentes não atendem à legislação de acessibilidade e o cabeamento de rede é precário.

A construção de um novo prédio não será concluída em menos de 07 (sete anos). Resta, demonstrado, portanto, a inviabilidade de as Varas do Juízo de Vitória permanecerem no local onde se encontram atualmente instaladas por tanto tempo, sendo de extrema necessidade a alternativa ora apontada.

A unificação de todos os serviços forenses prestados pelo Juízo de Vitória, em uma mesma área, facilitará ao usuário do Poder Judiciário e possibilitará uma melhor prestação jurisdicional.

De outro ângulo, a centralização dos serviços judiciais em um único imóvel também se mostra vantajosa para Administração, na medida em que reduz a necessidade de contratação de serviços terceirizados, tais como: limpeza, segurança, portaria, manutenção de imóvel, etc., bem como dispensa a locação de outros imóveis e diminui os gastos com a gestão da administração de vários imóveis, representando um fator importante para a redução de custos para o Estado.

Ressalte-se, ainda, que a instalação do Fórum do Juízo de Vitória em um único imóvel importará na diminuição dos gastos com a estrutura administrativa, uma vez que possibilitará o funcionamento de protocolo unificado, facilitando e dando maior agilidade a remessa dos documentos protocolizados para as respectivas serventias.



Outro ponto que merece destaque é a facilidade de acesso aos serviços judiciais que estarão centralizados em um único imóvel, possibilitando aos interessados (População, Representantes do Ministério Público, Advogados, Defensores Públicos, etc.) a obtenção de vários tipos de informações e documentos em um único local, evitando deslocamentos para outros pontos da cidade, muitas vezes desnecessários, contribuindo com isso, de forma indireta, com a redução dos problemas relacionados ao trânsito, bem como com a redução da poluição causada pelos veículos automotores em nossa Capital, beneficiando a sociedade como um todo.

A centralização dos serviços em um único imóvel também propicia uma maior integração entre magistrados e servidores, possibilitando a troca de experiências e soluções, bem como possibilitando a padronização de rotinas e, via de consequência, a prestação de um serviço mais eficiente por parte das serventias.

Dessa forma, observamos que a solução mais célere, ainda que provisória, para melhoria nas condições de trabalho e prestação de serviços forenses deste Juízo, será a locação de imóvel, ou até mesmo a aquisição, visando aumentar e unificar a área total disponibilizada ao Juízo de Vitória.

Conforme demonstrado acima, a locação/aquisição pretendida por meio deste procedimento visa atender a finalidade pública.

5. DESCRIÇÃO DETALHADA DOS SERVIÇOS A SEREM EXECUTADOS

Trata-se de locação de imóvel comercial, com opção de compra, para abrigar o Fórum do Juízo de Vitória. Para tanto, o imóvel deverá estar localizado dentro dos limites do município, em boas condições de uso, e apresentar as seguintes características:

1. **ÁREA MÍNIMA:**
 - Área construída mínima de 30.000,00 m² (trinta mil metros quadrados), podendo ser em mais de uma edificação, desde que na mesma área de terreno;
 - Disponibilidade de no mínimo 600 vagas para estacionamento.
2. **LOCALIZAÇÃO:**
 - Situar-se dentro dos limites da sede do município de Vitória.
3. **INSTALAÇÕES MÍNIMAS:**
 - O imóvel deverá ser provido de acessibilidade física, iluminação, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas e cabeamento de rede.
4. **CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS:**
 - Acesso privativo ao imóvel e/ou terreno, sem ligação com outros imóveis que porventura estejam localizados na mesma região;
 - Boas condições de conservação.
 - Sem risco de alagamento.

5.1 DA OPÇÃO DE COMPRA



O LOCADOR ficará obrigado a aceitar oferta do LOCATÁRIO de compra do bem imóvel, que poderá ser feita a qualquer momento, enquanto vigente o contrato de locação decorrente deste procedimento.

A opção de compra do imóvel deverá ser apresentada formalmente pelo LOCATÁRIO, devendo, em tal caso, o locador apresentar proposta de venda no prazo de 30 (trinta) dias.

A proposta de venda apresentada pelo LOCADOR será submetida à avaliação técnica da Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos - SEGER, a quem competirá a emissão de laudo para fins de apuração do preço do imóvel. Essa avaliação terá caráter meramente informativo, a fim de subsidiar as decisões do LOCATÁRIO.

Ficará igualmente facultada ao locador a formulação de laudos para verificação do preço do imóvel.

Em havendo concordância das partes quanto ao valor do imóvel, serão adotadas as providências jurídicas cabíveis para a formalização do contrato de compra e venda, abatendo-se do preço de venda o somatório dos aluguéis devidos pelo LOCATÁRIO nos primeiros 12 (doze) meses de vigência do ajuste, atualizado pelo IGP-M/FGV, desde que o negócio jurídico de compra e venda seja finalizado até o término do 12º (décimo segundo) mês de vigência do contrato.

Em não havendo concordância das partes quanto ao valor do imóvel, ficaram as partes desobrigadas de proceder com o contrato de compra e venda, não subsistindo qualquer direito de ressarcimento pelos aluguéis pagos até então, mantendo o contrato de aluguel enquanto durar sua vigência e eventuais prorrogações.

6. QUANTIDADE

Trata-se da locação de 01 (um) imóvel, podendo a área necessária ser distribuída em mais de uma edificação, desde que contida em um mesmo terreno.

7. JUSTIFICATIVA PARA A QUANTIDADE SOLICITADA

As quantidades apresentadas estão de acordo com as necessidades da Comarca, conforme a Lei Complementar nº 566/2010 e a Resolução nº 114 do Conselho Nacional de Justiça.

8. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO DA QUALIDADE

Será necessária a realização de vistoria prévia, para elaboração de laudo de avaliação do imóvel, contendo a descrição completa do imóvel, melhoramentos existentes e valor mensal avaliado para a locação, obtido a partir de Laudo de Avaliação elaborado pela Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos - SEGER.

9. FORMA DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

9.1. VIGÊNCIA DO CONTRATO

A vigência contratual inicia-se no 1º dia útil subsequente à publicação do extrato do contrato e extingue-se no prazo de 30 (**trinta**) meses, podendo ser prorrogado de comum



acordo entre as partes, através de Termos Aditivos, por iguais e sucessivos períodos, com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração.

9.2. PAGAMENTO

O locatário pagará ao LOCADOR, mensalmente, a importância devida, mediante depósito em favor do LOCADOR, em conta corrente informada pelo mesmo, no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços, ficando o LOCADOR obrigado a apresentar recibo de quitação do aluguel mensal ao preposto do locatário, discriminando a importância mensal recebida.

9.3. BENFEITORIAS NO IMÓVEL

Conforme estabelecido no art. 23, da Lei 8.245/91, o Tribunal de Justiça se obriga a restituir o imóvel às condições originais do contrato de locação e a solicitar previamente ao PROPRIETÁRIO autorização formal para execução de obras de reforma que julgar necessárias no imóvel para uma boa utilização do mesmo para os fins estabelecidos neste Projeto Básico.

9.4. REAJUSTAMENTO

O contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice IGPM-FGV (Índice Geral de Preços no Mercado).

10. DEVERES DA CONTRATADA E DA CONTRATANTE

10.1. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

A CONTRATADA obriga-se a cumprir fielmente o estipulado neste Projeto Básico e na sua proposta, e em especial:

- I. O imóvel, objeto do presente Projeto Básico, deverá estar em plenas condições de uso, sem qualquer defeito;
- II. Caso o imóvel apresente problemas de qualquer natureza, seja hidráulico, elétrico, no telhado, entre outros, interferindo em sua utilização habitual pelas ações que ali serão desenvolvidas, deverá ser promovido o imediato conserto que correrá às expensas exclusivas do locador;
- III. Providenciar a imediata correção das divergências apontadas pela Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos referente ao imóvel locado;
- IV. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pela CONTRATANTE a respeito do imóvel, sempre que for necessário;
- V. Encaminhar qualquer solicitação por intermédio do gestor do Contrato;
- VI. Facilitar todas as atividades de fiscalização dos serviços que serão feitos pelos engenheiros e técnicos da Secretaria de Engenharia;
- VII. A CONTRATANTE não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela CONTRATADA com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente Contrato, bem como qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato desta;
- VIII. A CONTRATADA não divulgará nem fornecerá dados ou informações obtidos em razão deste contrato, e não utilizará o nome do Tribunal para fins comerciais ou em campanhas e material de publicidade, salvo com autorização prévia, emitida oficialmente pela CONTRATADA.



- IX. A CONTRATADA deverá cumprir todos os termos deste Projeto Básico, bem como todos os termos do instrumento convocatório e do contrato assinado.
- X. A CONTRATADA deverá manter durante toda a vigência do contrato, as condições que ensejaram sua contratação, apresentando comprovantes e certidões que atestem estas condições sempre que solicitado pela CONTRATANTE.
- XI. Entregar ao locatário o imóvel objeto deste Projeto Básico em estado de servir ao uso a que se destina, com todas as taxas e impostos quitados até a data do início da locação;
- XII. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação e por aqueles que vierem a surgir que se referirem a benfeitorias necessárias;
- XIII. Fornecer ao locatário, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, após vistoria realizada em conjunto com o locatário;
- XIV. Pagar pontualmente os encargos do Imposto Territorial e Predial Urbano – IPTU;
- XV. Contratar, sem ônus para o locatário, seguro de incêndio, raio e explosão para o imóvel objeto deste contrato.

10.2. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

A CONTRATANTE obriga-se a cumprir fielmente o estipulado neste Projeto Básico e em especial:

- I. Designar o gestor do contrato;
- II. Cumprir e fazer cumprir o disposto neste Projeto Básico;
- III. Informar à Contratada nome e telefone do gestor do Contrato e seu substituto, mantendo tais dados atualizados;
- IV. Prestar as informações e os esclarecimentos necessários ao desenvolvimento dos serviços;
- V. Controlar, acompanhar e fiscalizar toda a execução dos serviços;
- VI. Esclarecer toda e qualquer dúvida arguida pela CONTRATADA;
- VII. Promover, através de seu representante, o acompanhamento e fiscalização do contrato, anotando em registro próprio as falhas detectadas e comunicando as ocorrências de quaisquer fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas por parte do Locador;
- VIII. Efetuar o pagamento mensal ao Locador, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidos em Contrato;
- IX. Realizar imediatamente reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados pelos prepostos do Locatário;
- X. Pagar pontualmente as contas referentes à energia elétrica, água e esgoto durante o período da locação;
- XI. Não modificar a forma externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do Locador.

11. GARANTIA DO OBJETO

Não se aplica.

PRAZO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO

Não se aplica.

12. DESCREVER O PROJETO PREVISTO NA LOA

Ação Orçamentária: 039010206106146.030 – Manutenção das Atividades Judiciais



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Elemento de despesa: 3.3.90.36.15 – Pessoa Física

13. GESTORES DO CONTRATO

A Gestão do Contrato ficará sob a responsabilidade da Secretaria de Finanças e Execução Orçamentária, que deverá indicar os gestores.

Vitória, 11 de outubro de 2012.

Cláudia Ribeiro Mendes Fonseca
Secretária de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos - TJES