



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - PJES  
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA

**SISTEMA DE COMPRAS, LICITAÇÕES, CONTRATOS E INSTRUMENTOS CONGÊNERES  
PROJETO BÁSICO / TERMO DE REFERÊNCIA**

**(Contratação de serviços, exceto de informática)**

**Projeto Básico/Termo de Referência - Serviços Nº 5/2025 - COORDENADORIA DE FISCALIZACAO DE  
OBRAS**

Orientações para elaboração do **Formulário V-02- Termo de Referência** encontram-se disponíveis na Intranet do PJES, em "Norma de Procedimentos" - Formulários da NP 01 - Sistema de Compras, Licitações e Contratos.

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 da Diretoria do Foro de Vitória (2082729).

**2- OBJETO:**

Locação ou aquisição de imóvel para abrigar todos os Juizados Especiais de Vitória, em conformidade com a solicitação do Ofício nº 143/2024, de lavra do Exmo. Juiz Diretor do Foro do Juízo de Vitória, Comarca da Capital, Dr. Rodrigo Cardoso Freitas, em resposta à solicitação do gestor do contrato nº F028/2009 (2070002), encaminhada nos autos pelos quais se acompanha a locação de imóvel que abriga os 1º e 2º Juizados Especiais Criminais e da Fazenda Pública de Vitória (2009.00.512034), em que requer a rescisão contratual dessa contratação e a unificação de todos os Juizados Especiais de Vitória num único imóvel. 2082729

**3- OBJETIVO:**

Chamamento Público para locação ou aquisição do imóvel conforme item 2.

**4- JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:**

Conforme relatado no Ofício 143/2024 SEI 2082729 da Diretoria do Foro de Vitória:

"Em resposta à solicitação de manifestação se o imóvel de Bento Ferreira, onde estão acomodados os 1º e 2º Juizados Especiais Criminais do Juízo de Vitória, atende ao objeto do contrato e se há interesse na renovação contratual, informo que existe processo SEI [7000607-17.2023.8.08.0024](#) no qual constam informações sobre a precariedade e falta de segurança nas instalações."

No Despacho SEI 2117097, a Secretaria Geral afirma:

"Extrai-se do Ofício do Exmo. Sr. Juiz de Direito Diretor do Foro da Comarca de Vitória (SEI n.º 2082729), a ausência de interesse na renovação do contrato n.º F028/2009, que tem por objeto a locação de imóvel localizado na Rua Amélia da Cunha Ornelas, n.º 440, Bento Ferreira,

Vitória/ES, para abrigar os 1º e 2º Juizados Especiais Criminais e o 1º Juizado Especial Cível de Vitória/ES, uma vez que manifesta o interesse na rescisão contratual, bem como que se proceda a acomodação/unificação de todos os juizados especiais de Vitória em um único imóvel.

Quanto à renovação do contrato de locação n.º F028/2009, insta salientar que os procedimentos visando à prorrogação do contrato estão sendo adotados pela unidade gestora nos autos do processo administrativo n.º 2009.00.512034, que faz o acompanhamento do referido contrato de locação, tendo em vista a proximidade do fim da vigência do contrato previsto para ocorrer em 27/07/2024, não havendo outra solução para o momento que não seja a prorrogação contratual."

Quanto a unificação dos Juizados Especiais do Juízo de Vitória, a Presidência do PJES, segue informações da Decisão SEI 2188457:

"Ante o exposto, em consonância com os posicionamentos mencionados, autorizo o início dos estudos para localização de imóvel que atenda ao propósito de unificação dos Juizados Especiais do Juízo de Vitória, Comarca da Capital."

Conforme Despacho SEI 2200513, os autos foram encaminhados para a Secretaria de Engenharia para "adotar as providências cabíveis visando a prospecção de mercado por meio de Chamamento Público tanto para uma eventual locação, como também para uma eventual aquisição".

Desta forma, explica-se com as citações acima a necessidade da referida locação e/ou aquisição.

## 5- DESCRIÇÃO DETALHADA DOS SERVIÇOS A SEREM EXECUTADOS:

Trata-se do Ofício n.º 143/2024 (2082729), de lavra do Exmo. Juiz Diretor do Foro do Juízo de Vitória, Comarca da Capital, Dr. Rodrigo Cardoso Freitas, em resposta à solicitação do gestor do contrato n.º F028/2009 (2070002), encaminhada nos autos pelos quais se acompanha a locação de imóvel que abriga os 1º e 2º Juizados Especiais Criminais e da Fazenda Pública de Vitória (2009.00.512034), em que requer a rescisão contratual dessa contratação e a unificação de todos os Juizados Especiais de Vitória num único imóvel.

O imóvel deverá ser adequado conforme projetos previamente aprovados pela Coordenadoria de Projetos e ao Programa de Necessidade elaborado também pela Coordenadoria de Projetos (2233414):

### 5.1. ÁREA MÍNIMA:

Conforme Programa de Necessidade elaborado pela Coordenadoria de Projetos (2233414), a **área deve ser no mínimo de 2.790,00 m<sup>2</sup> (dois mil, setecentos e noventa metros quadrados)**, dessas sendo 465,00 m<sup>2</sup> de circulação interna e divisórias e 2.325,00 m<sup>2</sup> de área útil subtotal de todos os ambientes.

### 5.2. LOCALIZAÇÃO:

Situar-se na zona urbana do Município da Vitória/ES, **preferencialmente**, estar situados no bairros vizinhos ao Fórum Cível de Vitória ou Fórum Criminal de Vitória a fim de propiciar a melhor integração entre os juizados.

Considerando o grande fluxo de pessoas esperado, deve ele ser situado em área central do Município, bem servido por variadas linhas de ônibus, inclusive terminais, além de não sofrer, em demasia, com problemas de segurança pública

### 5.3. INSTALAÇÕES MÍNIMAS:

- Instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de funcionamento;
- Possuir carga elétrica que permita atender as necessidades de todos os ambientes (127V);
- Ter em suas instalações copa de apoio, área de serviço e sanitários, inclusive sanitário acessível, conforme Programa de Necessidades SEI 2233414;

- Os sanitários deverão estar todos equipados (tampa de vaso, papeleira, saboneteira, torneira, louças, porta papel higiênico inclusive como modelos para sanitários para portadores de necessidades especiais e demais itens necessários);
- Salas devidamente climatizadas e com aparelhos de ar condicionado em perfeito funcionamento (de preferência tipo Split);
- Caso o imóvel permita, deverá ser entregue com mastros para bandeiras (Detalhes informados pela SECRENGE);
- Todas as salas deverão ser entregues com persianas (de preferência no padrão utilizado pelo TJES) e caso necessário, itens complementares como película insulfim ou demais dispositivos a fim da perfeita climatização do local;
- O imóvel deverá ser entregue com iluminação em LED padrão utilizado pelo TJES;
- Todas as salas deverão receber em suas portas comunicação visual, bem como na recepção, circulação e em cada andar do imóvel (detalhes do modelo e locais de instalações serão definidos junto a SECRENGE);
- Acessibilidade física: rampa em caso de entrada com desnível da rua e elevadores caso tenha mais de dois pavimentos;
- Instalação de guarda corpo em rampas de acessibilidade, escadas e onde mais for necessário;
- Revisão de todo imóvel (telhado, equipamentos, esquadrias, portas, sistema de SPDA e o que for necessário para o pleno funcionamento do local).
- Devido ao PJES possuir contrato somente junto a concessionária EDP na modalidade Tarifa Horária Verde, a contratada deve realizar a mudança de titularidade e aprovação de nova demanda conforme o layout, além de apresentar projeto, ART e documento de manutenção evidenciando que todos os elementos estão em bom estado ( laudo de ensaio dos transformador, chaves, disjuntor de média, muflas, banco de capacitores, TC,TP, quadros elétricos e resistência de aterramento ) e limpeza do ambiente;
- Deverá ser feito o cálculo conforme a norma NBR5419:2015 (e suas partes) e promover a atualização para a norma vigente. Apresentar projeto , ART e laudo.  
Realizar a interligação da malha do SPDA ao aterramento da subestação por meio da BEP. ( quando o imóvel envolver subestação);
- Quadros elétricos: todos devem ter proteção contra abertura ( chave ou trinco); possuir protetor contra surto.
- Possuir número de vagas que atendam o mínimo exigido pelo Plano Diretor Municipal vigente;
- Possuir bicicletário com número de vagas que atendam o mínimo exigido pelo Plano Diretor Municipal vigente;
- Quanto às áreas dos ambientes, seguir o que prescreve o Programa de Necessidades no Documento SEI 2233414.

**Abaixo Resumo do Programa de Necessidades desenvolvido de acordo conforme Lei Complementar 567/201 e segundo orientação da Resolução 114 do CNJ**

SETOR	QTD.	ÁREA ÚTIL (m²)	ÁREA TOTAL (m²)
Hall de entrada - Recepção e Controle	1	60	60
Sala de segurança	1	10	10
Cozinha/Copa para servidores	2	30	60
Área de Serviço	2	8	16
Sala de apoio à Administração	1	15	15
Sala OAB	1	30	30
Sala Defensoria Pública	1	15	15
Sala terceirizada	1	22	22
Vestiário masculino	1	12	12
Vestiário feminino	1	12	12
CPD	2	10	20
WC Funcionários Masculino	1	30	30
WC Funcionários Feminino	1	30	30
WC Público Masculino	1	30	30
WC Público Feminino	1	30	30
WC PCD Masculino	2	3	6
WC PCD Feminino	2	3	6
Gabinete de juiz	12	20	240
Sala de assessor de juiz	12	25	300
Sala de atendimento à população	1	75	75
Cartório unificado 09 Juizados Especiais Cíveis	1	225	225
Cartório unificado 03 Juizados Especiais Criminais	1	75	75
Sala de Audiência	12	25	300
Sala de Conciliação	12	15	180
Sala de depoimento especial	1	43	43
Sala Passiva	1	25	25
Gabinete compartilhado Colegiado Recursal	1	50	50
Sala de assessor de juiz Colegiado Recursal	1	50	50
Cartório unificado 03 Turmas Recursais	1	75	75
Secretaria do Colegiado Recursal	1	30	30
Plenário das Turmas Recursais	1	60	60
Central de Abertura	1	75	75
CEJUSC/Justiça Comunitária	1	40	40
Sala de Conciliação CEJUSC	2	15	30
Gabinete para atendimento juiz CEJUSC	1	12	12
NATE	1	36	36
Subtotal área útil (m²)			2.325
Área de circulação interna e divisórias (m²) (20% da área útil)			465
<b>ÁREA ÚTIL TOTAL (m²)</b>			<b>2.790</b>

- **STI**

Deverá ser seguido as orientações contidas no relatório anexo a este Projeto Básico elaborado pela STI (Secretaria de Tecnologia da Informação do TJES.) – **ANEXO 1** no Documento SEI 1882050.

Estes itens poderão sofrer acréscimos ou decréscimos de acordo com as características do imóvel ofertado.

As quantidades de servidores bem como todas as características mínimas necessárias estão informadas no Programa de Necessidades que pode ser solicitado junto a Secretaria de Engenharia.

- **Segurança**

Deverá ser seguido as orientações contidas no relatório anexo a este Projeto Básico elaborado pela Assessoria de Segurança Institucional do TJES - **E-MAIL** no Documento SEI 2285800 e ANEXO 2285836.

Estes itens poderão sofrer acréscimos ou decréscimos de acordo com as características do imóvel ofertado.

As quantidades de servidores bem como todas as características mínimas necessárias estão informadas no Programa de Necessidades no Documento SEI 2233414 .

#### 5.4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS:

- Ter boas condições de conservação;
- Sem risco de alagamento;
- Possuir acessibilidade física com rampa acessível em caso de entrada com desnível da rua e elevadores caso tenha mais de dois pavimentos;
- Ser bem servido pelo sistema de transporte coletivo contemplando as linhas de Transcol e as do Município de Vitória;
- Sem vícios construtivos rigorosos aparentes, que comprometam a segurança da pronta ocupação;
- Possuir acesso privativo ao imóvel, sem ligação com outros imóveis que porventura estejam localizados no mesmo terreno;
- Que seja desocupado ou com possibilidade de pronta desocupação no ato da locação do imóvel a fim de permitir as adequações necessárias para que o imóvel fique apto para utilização do TJES;;
- Apresentar todos os projetos: arquitetônico, estrutural, elétrico, rede, hidrossanitário, ar condicionado, SPDA, prevenção e combate a incêndio, e suas respectivas aprovações nos órgãos competentes, incluindo o certificado de conclusão de obra (habite-se).

#### 5.5 – ADAPTAÇÕES NECESSÁRIAS

- Os proprietários de imóveis que não possuem todas as instalações mínimas exigidas poderão apresentar propostas, desde que se comprometam a providenciar as adaptações necessárias atendendo a todos os requisitos deste Projeto Básico, conforme descrito no item 5.3.
- Após a seleção do imóvel, será elaborado o layout (ambientação) pela Secretaria de Engenharia, sendo de responsabilidade do proprietário a adequação do imóvel proposto, tanto de arquitetura como demais instalações (hidrossanitário, elétrica, rede, climatização, etc).
- Deverá ser informado na proposta o prazo estimado para adequação do imóvel.

#### 6- QUANTIDADE:

Conforme Decisão SEI 2188457 da Presidência do PJES:

"Ante o exposto, em consonância com os posicionamentos mencionados, autorizo o início dos estudos para localização de imóvel que atenda ao propósito de unificação dos Juizados Especiais do Juízo de Vitória, Comarca da Capital."

Desta forma, conforme subitem 5.1 , a área mínima do imóvel a ser locado/comprado é de **2.790,00 m<sup>2</sup>(dois mil, setecentos e noventa metros quadrados)**.

#### 7- JUSTIFICATIVA PARA A QUANTIDADE SOLICITADA:

A descrição detalhada com área mínima, instalações mínimas e características necessárias estão de acordo com o Programa de Necessidade elaborado pela Coordenadoria de Projetos (2233414), Da Assessoria de Segurança Institucional (Documento SEI 2285800 e ANEXO 2285836) e da STI (Documento SEI 1882050) conforme descrito no item 5 deste Projeto Básico.

## **8- QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:**

As propostas apresentadas serão avaliadas e qualificadas tecnicamente de acordo com os requisitos previstos no Programa de Necessidades (2233414) e neste Projeto Básico (incluindo seus anexos).

Para avaliação deverão ser nomeados servidores das Coordenadorias de Fiscalização de Obras, Projetos, Gestão Predial, STI bem como da Assessoria de Segurança Institucional com o intuito de verificar todas as características apresentadas de cada imóvel ofertado.

Ao final cada servidor / setor irá elaborar relatório técnico com informações pertinentes de cada imóvel a fim de possibilitar a habilitação dos mesmos além de dar informações necessárias para demais deliberações da Administração do TJES.

## **9- METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE E ACEITE DOS SERVIÇOS EXECUTADOS:**

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 avaliado para a Locação/Aquisição, pela Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos.

O imóvel será avaliado por servidores das Coordenadorias de Fiscalização de Obras, Projetos, Gestão Predial, STI bem como da Assessoria de Segurança Institucional com o intuito de verificar todas as características apresentadas de cada imóvel ofertado.

A escolha do imóvel será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, visando à observância do princípio constitucional da isonomia e a seleção da proposta mais vantajosa para a administração.

A classificação e seleção da melhor proposta levará em consideração, em especial, dentre critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pela Administração, a sua localização, condições de acessibilidades, características do imóvel, segurança, idade e estado de conservação, bem como o valor pretendido.

## **10 – FORMA DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS:**

### **10.1 VIGÊNCIA DO CONTRATO**

A vigência contratual para **locação** inicia-se na data da entrega das chaves, após a realização da vistoria com o atendimento das adequações estipuladas, extinguindo-se no prazo de **60 (sessenta) 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 vantajosos para a Administração. Para o caso e **aquisição**, este item **não se aplica**.

## **11 – DEVERES DA CONTRATADA E DA CONTRATANTE:**

### **11.1 PARA LOCAÇÃO**

#### **11.1.1 OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

O LOCADOR 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 com toda a documentação pertinente correta e regularizada, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser imediatamente comercializado ou locado;
- II. O imóvel, objeto do presente Projeto Básico, deverá estar em plenas condições de uso, sem qualquer defeito;
- III. 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;
- IV. Providenciar a imediata correção das divergências apontadas pela Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos referente ao imóvel locado;
- V. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pelo LOCATÁRIO a respeito do imóvel, sempre que for necessário;
- VI. Encaminhar qualquer solicitação por intermédio do gestor do Contrato;
- VII. Facilitar todas as atividades de fiscalização dos serviços que serão feitos pelos engenheiros e técnicos da Secretaria de Engenharia;
- VIII. O LOCATÁRIO não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo LOCADOR com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente Contrato, bem como qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato desta;
- IX. O LOCADOR 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 pelo LOCATÁRIO;
- X. O LOCADOR deverá cumprir todos os termos deste Projeto Básico, bem como todos os termos do instrumento convocatório e do contrato assinado;
- XI. O LOCADOR 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 pelo LOCATÁRIO;
- XII. 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;
- XIII. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;
- XIV. Fornecer ao locatário, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- XV. Pagar pontualmente os encargos do Imposto Territorial e Predial Urbano – IPTU;
- XVI. Contratar, sem ônus para o locatário, seguro de incêndio, raio e explosão para o imóvel objeto deste contrato;
- XVII. Efetuar manutenção preventiva e corretiva, além de responder pelos pequenos reparos ao imóvel, tais como: pintura em todo imóvel ao menos uma vez ao ano quando demandado, reparos elétricos, troca de lâmpadas/luminárias/reatores, reparos hidráulicos, substituição de equipamentos hidráulicos, troca de persianas, esquadrias, portas, sistema de combate a incêndio, telhados, pisos entre outros;
- XVIII. O imóvel deverá possuir projeto aprovado no CBMES, estar provido de todos os equipamentos indicados no projeto. O imóvel deverá possuir também o ALCB (Alvará de Licença do Corpo de Bombeiros), a responsabilidade pela manutenção anual ficará a cargo do proprietário, incluindo recarga de extintores e execução de testes de todos os sistemas a fim de manter a regularidade junto ao Corpo de Bombeiros do ES;

- XIX. O imóvel deverá estar equipado com PABX, sistema de circuito fechado (CFTV), alarme, tubulação de ar condicionado, sistema de detecção de fumaça (Ver descrição completa nos anexos referentes aos Relatórios Técnicos disponibilizados pela Assessoria de Segurança Institucional do TJES e do STI/TJES);
- XX. No caso de imóvel com elevadores ou plataformas, o LOCADOR deverá oferecer uma garantia e manutenção por um período mínimo de 12 meses, a contar da data de recebimento do imóvel para o TJES. Isso se faz necessário para que o TJES tenha tempo de efetuar a contratação dos serviços de manutenção para o novo imóvel;
- XXI. O LOCADOR deverá oferecer garantia e manutenção para os aparelhos de ar condicionado instalados, por um período mínimo de 12 meses, a contar da data de recebimento do imóvel. Isso se faz necessário para que o TJES tenha tempo de efetuar a contratação dos serviços de manutenção para o novo imóvel;
- XXII. Apresentar catalogo técnico, manuais e garantias de todos os equipamentos instalados (Sistema de Ar Condicionado, elevadores, bombas, motores e demais equipamentos existentes);
- XXIII. Após recebimento do projeto arquitetônico a ser enviado pela Coordenadoria de Projetos, devidamente aprovado pela Exmo. Juíz Diretor do Fórum de Vitória Dr. Rodrigo Cardoso Freitas (ou por Magistrado responsável no momento de tal avaliação), o LOCADOR deve providenciar os projetos complementares (Elétrico, Hidráulico, Rede, Telefonia, Segurança, Incêndio entre outros) e apresentá-los a Secretaria de Engenharia para verificação e aprovação das Coordenadorias de Fiscalização de Obras, Projetos e Manutenção.

### **11.1.2 OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

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 ao LOCADOR 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 pelo LOCADOR;
- 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 de locação;
- XI. Pagar pontualmente as despesas ordinárias do condomínio, se houver, tais como, taxas, seguro obrigatório, consumo de água, energia elétrica e limpeza;
- XII. Não modificar a forma externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

## 11.2 PARA AQUISIÇÃO

### 11.2.1 OBRIGAÇÕES DO VENDEDOR

- I. O imóvel, objeto do presente Projeto Básico, deverá estar em plenas condições de uso, sem qualquer defeito além de cumprir na íntegra o item 05 deste Projeto Básico, incluindo todas as adequações necessárias para deixar o imóvel apto para uso;
- II. O imóvel, objeto do presente Projeto Básico, deverá estar com toda a documentação pertinente correta e regularizada, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser imediatamente afetado à finalidade pública;
- III. O COMPRADOR não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo VENDEDOR com terceiros, ainda que, de alguma forma, relacionados ao presente chamamento público e eventual negócio jurídico, bem como qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato desta;
- IV. Facilitar todas as atividades de fiscalização dos serviços que serão feitos pelos engenheiros e técnicos da Secretaria de Engenharia;
- V. Entregar ao COMPRADOR 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 efetiva utilização que se dará com o recebimento provisório do imóvel ao qual permitira o uso efetivo de suas instalações por parte do TJES;
- VI. O imóvel deverá possuir projeto aprovado no CBMES, estar provido de todos os equipamentos indicados no projeto. O imóvel deverá possuir também o ALCB (Alvará de Licença do Corpo de Bombeiros);
- VII. O imóvel deverá estar equipado com PABX, sistema de circuito fechado (CFTV), alarme, tubulação de ar condicionado, sistema de detecção de fumaça (Ver descrição completa nos anexos referentes aos Relatórios Técnicos disponibilizados pela Assessoria de Segurança Institucional do TJES e do STI/TJES);
- VIII. No caso de imóvel com elevadores ou plataformas, o VENDEDOR deverá oferecer uma garantia e manutenção por um período mínimo de 12 meses, a contar da data de recebimento do imóvel para o TJES. Isso se faz necessário para que o TJES tenha tempo de efetuar a contratação dos serviços de manutenção para o novo imóvel;
- IX. O VENDEDOR deverá oferecer garantia e manutenção para os aparelhos de ar condicionado instalados, por um período mínimo de 12 meses, a contar da data de recebimento do imóvel. Isso se faz necessário para que o TJES tenha tempo de efetuar a contratação dos serviços de manutenção para o novo imóvel;
- X. Após recebimento do projeto arquitetônico a ser enviado pela Coordenadoria de Projetos, devidamente aprovado pela Exmo. Juíz Diretor do Fórum de Vitória Dr. Rodrigo Cardoso Freitas (ou por Magistrado responsável no momento de tal avaliação), o VENDEDOR deve providenciar os projetos complementares (Elétrico, Hidráulico, Rede, Telefonia, Segurança, Incêndio entre outros) e apresentá-los a Secretaria de Engenharia para verificação e aprovação das Coordenadorias de Fiscalização de Obras, Projetos e Manutenção;
- XI. O POTENCIAL VENDEDOR obriga-se a cumprir fielmente o estipulado neste Projeto Básico e na sua proposta, e em especial:
  1. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pela CONTRATANTE a respeito do imóvel, sempre que for necessário;
  2. Não divulgar e tampouco fornecer dados ou informações obtidos em razão deste processo, e não utilizar o nome do Poder Judiciário para quaisquer fins, salvo com autorização prévia e formal;

3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a aquisição.

#### PARA O IMÓVEL:

Deverão ser entregues junto a proposta, por meio digital, os seguintes itens:

- a) Endereço completo do imóvel;
- b) Valor venal do imóvel, em R\$ (valor por extenso);
- c) Valor anual do IPTU;
- d) Apresentar todos os projetos: arquitetônico, estrutural, elétrico, rede, hidrossanitário, ar condicionado, SPDA, prevenção e combate a incêndio, e suas respectivas aprovações nos órgãos competentes, incluindo o certificado de conclusão de obra (habite-se). Os projetos além de serem apresentados em formato DWG, também deverão ser entregues impressos;
- e) Cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- f) Ficha técnica da situação atual do imóvel contendo: área edificada (total e por pavimento) e quantidade de vagas na garagem e memorial descritivo com identificação das características construtivas (cobertura, paredes, pisos, tetos/forros, equipamentos, etc.);
- g) Três últimas contas das fornecedoras de água e eletricidade;
- h) Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, com todas as construções averbadas;
- i) Declaração de quitação de despesas condominiais assinada pelo síndico, com firma reconhecida;
- j) Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- k) Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;
- l) Declaração atestando que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a alienação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação.
- m) Declaração de não parentesco conforme modelo do **Anexo II**;
- n) Apresentar catálogo técnico, manuais e garantias de todos os equipamentos instalados ( Sistema de Ar Condicionado, elevadores, bombas, motores e demais equipamentos existentes).

**Obs.:** A Administração poderá realizar quaisquer diligências que julgue necessárias ao complemento de informações em relação à proposta apresentada, inclusive com vistoria do imóvel proposto para alienação.

#### 11.2.2 OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

10.2.1. O COMPRADOR obriga-se a cumprir fielmente o estipulado neste Projeto Básico e em especial:

- a) prestar as informações e os esclarecimentos necessários ao desenvolvimento aos interessados em apresentar propostas;
- b) arcar com as despesas inerentes à transferência de propriedade do imóvel.

#### 12- FORMA DE PAGAMENTO:

## 12.1 EM CASO DE LOCAÇÃO

### 12.1.1 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.

O período de locação se iniciará após o ateste da Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos, que indicará que as obras de adequações, de incumbência dos LOCADORES foram recebidas definitivamente.

### 12.1.2 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.

### 12.1.3 REAJUSTAMENTO

O contrato poderá ser reajustado anualmente de acordo com o índice IPCA (Índice de Preços ao Consumidor), tendo como data-base o o ateste da Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos, que indicará que as obras de adequações, de incumbência dos LOCADORES, foram corretamente realizadas conforme Laudo de Vistoria de recebimento dos imóveis.

## 12.2 EM CASO DE AQUISIÇÃO

No caso de imóveis que não necessitem de adequações, lavrada e registrada a escritura pública e não havendo pendência quanto ao imóvel, o Tribunal de Justiça concluirá os procedimentos relativos ao pagamento, no valor ajustado, após avaliação e negociação, o qual se dará em parcela única.

No caso de imóveis que necessitem de adequações, após lavrada a escritura pública e não havendo pendência quanto ao imóvel, o Tribunal de Justiça iniciará os procedimentos relativos aos pagamentos, no valor ajustado, após avaliação e negociação, sendo efetuado o pagamento de 50% do valor total.

Os 50% restantes do valor total cordado serão pagos após o ateste da conclusão das adequações necessárias para plena instalação dos Juizados Especiais de Vitória. Tal ateste será feito pela Secretaria de Engenharia (Coordenadorias de Fiscalização de Obras, Projetos, Gestão Predial), STI (Secretaria de Tecnologia da Informação) e ASI (Assessoria de Segurança Institucional).

### 13- GARANTIA CONTRATUAL:

Não será exigido.

### 14- GARANTIA DO OBJETO:

Em caso de **Locação**, o Proprietário deverá contratar, sem ônus para o Tribunal de Justiça, seguro de incêndio, raio e explosão para o imóvel a ser locado. Em caso de **Aquisição**, não será exigido.

### 15- PENALIDADES:

Não aplicável.

#### **16- RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO:**

Em caso de **Locação**, caso o imóvel venha a ter adaptações necessárias para que o mesmo fique apto para uso do TJES, o prazo para pagamento da locação somente se iniciará quando o mesmo for recebido e apresente condições de uso total.

Em caso de **Aquisição**, o recebimento provisório e definitivo se dará conforme Art. 140 da Lei 14.133/21.

#### **17- PROCEDIMENTO DE GESTÃO DO CONTRATO:**

Em caso de **Locação**, a Gestão do Contrato ficará sob a responsabilidade da Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos, que deverá indicar os gestores.

Em caso de **Aquisição**, não é aplicável.

#### **18- DESCREVER O PROJETO PREVISTO NA LOA:**

Para Locação:

**Projeto:** Locação de imóveis.

**Elemento de Despesa:** 3.3.90.39.10

Para Aquisição:

**Ação Orçamentária:** 039010212202411034 – Aquisição, Construção, Ampliação e Reforma de Imóveis.

**Elementos de Despesa:** 4.5.90.61.02 – Edificações

#### **19- INDICAÇÃO DOS GESTORES DO CONTRATO:**

Para Locação:

Gestor Titular - Fernando Batista Pecly

Gestor Substituto - Alexandre Battisti Knoblach

Para Aquisição:

Será designada uma comissão gestora, composta por três servidores, para realizar os atos necessários ao acompanhamento e fiscalização da aquisição.

**Assinam este documento, o servidor responsável pela elaboração do Termo de Referência, sua chefia imediata e o Secretário da Unidade.**

---



Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL CANI FERREIRA, COORDENADOR DE FISCALIZACAO DE OBRAS**, em 01/08/2025, às 14:38, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

---



Documento assinado eletronicamente por **WAGNER OLIVEIRA MARQUES, SECRETARIO DA ENGENHARIA, GESTAO PREDIAL E MAN EQUIPAMENTOS**, em 01/08/2025, às 15:04, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

---



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://sistemas.tjes.jus.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sistemas.tjes.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **2773061** e o código CRC **6F09D39A**.

---