



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - PJES
RUA DESEMBARGADOR HOMERO MAFRA,60 - Bairro ENSEADA DO SUÁ - CEP 29050906 - Vitória - ES - www.tjes.jus.br

EDITAL

CHAMAMENTO PÚBLICO 004/2025 PROCESSO Nº SEI 7007523-08.2024.8.08.0000

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO DE PROCURA DE IMÓVEL URBANO PARA LOCAÇÃO OU AQUISIÇÃO DE LOCAL PARA ABRIGAR TODOS OS JUIZADOS ESPECIAIS DE VITÓRIA

O ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, por intermédio do PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, CNPJ 27.476.100/0001-45, sediado na Rua Des. Homero Mafra, nº 60, Enseada do Suá, Vitória/ES, CEP 29.050-906, telefone (27) 3334-2000 e site www.tjes.jus.br, torna público o presente edital de procura de imóvel urbano para **locação ou aquisição**, visando abrigar todos os Juizados Especiais de Vitória.

ANEXOS:

I - Projeto Básico

Adendo I: Programa de Necessidades

Adendo II: Requisitos de Infraestrutura de TI (Projeto de Instalações de Cabeamento Estruturado)

Adendo III: Programa de Necessidades de Segurança ASI (Assessoria de Segurança Institucional).

II - Dados complementares para emissão do contrato (Só para LOCAÇÃO)

III - Minuta do contrato (Só para LOCAÇÃO)

IV - Relação dos documentos a serem entregues para celebração do contrato (Só para LOCAÇÃO)

V - Declaração de Não-Parentesco

1. REQUISITOS DO IMÓVEL

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

1.1. ÁREA MÍNIMA:

i. Conforme Programa de Necessidade elaborado pela Coordenadoria de Projetos (Adendo I), a **área deve ser no mínimo de 2.790,00 m² (dois mil, setecentos e noventa metros quadrados)**, dessas sendo 465,00 m² de circulação interna e divisórias e 2.325,00 m² de área útil subtotal de todos os ambientes.

1.2. LOCALIZAÇÃO:

- i. Situar-se na zona urbana do Município da Vitória/ES, **preferencialmente**, estar situado em bairros vizinhos ao Fórum Cível de Vitória ou Fórum Criminal de Vitória a fim de propiciar a melhor integração entre os juizados.
- ii. 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

1.3. INSTALAÇÕES MÍNIMAS:

- i. Instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de funcionamento;
- ii. Possuir carga elétrica que permita atender as necessidades de todos os ambientes (127V);
- iii. Ter em suas instalações copa de apoio, área de serviço e sanitários, inclusive sanitário acessível, conforme Programa de Necessidades SEI [2233414](#);
- iv. Os sanitários deverão estar todos equipados (tampa de vaso, papelreira, saboneteira, torneira, louças, porta papel higiênico inclusive como modelos para sanitários para portadores de necessidades especiais e demais itens necessários);
- v. Salas devidamente climatizadas e com aparelhos de ar condicionado em perfeito funcionamento (de preferência tipo Split);
- vi. Caso o imóvel permita, deverá ser entregue com mastros para bandeiras (Detalhes informados pela SECRENGE);
- vii. 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;
- viii. O imóvel deverá ser entregue com iluminação em LED padrão utilizado pelo TJES;
- ix. 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);
- x. Acessibilidade física: rampa em caso de entrada com desnível da rua e elevadores caso tenha mais de dois pavimentos;
- xi. Instalação de guarda corpo em rampas de acessibilidade, escadas e onde mais for necessário;
- xii. Revisão de todo imóvel (telhado, equipamentos, esquadrias, portas, sistema de SPDA e o que for necessário para o pleno funcionamento do local).
- xiii. 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;
- xiv. 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);
- xv. Quadros elétricos: todos devem ter proteção contra abertura (chave ou trinco); possuir protetor contra surto.

- xvi. Possuir número de vagas que atendam o mínimo exigido pelo Plano Diretor Municipal vigente;
- xvii. Possuir bicicletário com número de vagas que atendam o mínimo exigido pelo Plano Diretor Municipal vigente;
- xviii. Quanto às áreas dos ambientes, seguir o que prescreve o Programa de Necessidades no Documento SEI [2233414](#).

Resumo Programa de Necessidades: Conforme Termo de Referência (Anexo I)

Requisitos de Infraestrutura – Tecnologia da Informação:

Deverá ser seguido as orientações contidas no relatório anexo a este Edital elaborado pela STI (Secretaria de Tecnologia da Informação do TJES.) – **Adendo II**.

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

Segurança:

Deverá ser seguido as orientações contidas no relatório anexo a este Edital elaborado pela Assessoria de Segurança Institucional do TJES - **Programa de Necessidades de Segurança** no Documento **Adendo III**.

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

1.4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS:

- i. Ter boas condições de conservação;
- ii. Sem risco de alagamento;
- iii. Possuir acessibilidade física com rampa acessível em caso de entrada com desnível da rua e elevadores caso tenha mais de dois pavimentos;
- iv. Ser bem servido pelo sistema de transporte coletivo contemplando as linhas de Transcol e as do Município de Vitória;
- v. Sem vícios construtivos rigorosos aparentes, que comprometam a segurança da pronta ocupação;
- vi. Se possível, possuir acesso privativo ao imóvel, sem ligação com outros imóveis que porventura estejam localizados no mesmo terreno;
- vii. 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;
- viii. Apresentar todos os projetos: arquitetônico, estrutural (ou laudo de estabilidade da edificação assinado e com ART de profissional devidamente habilitado), 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).

1.5 - ADAPTAÇÕES NECESSÁRIAS

- i. 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 do Projeto Básico, conforme descrito em seu item 5.3 e Adendos.
- ii. 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

(hidrossanitárias, elétrica, rede, climatização, etc).

iii. Deverá ser informado na proposta o prazo estimado para a adequação do imóvel.

2. VIGÊNCIA DO CONTRATO - APENAS PARA A OFERTA DE LOCAÇÃO:

2.1. A vigência contratual inicia-se na data da entrega das chaves, após a realização da vistoria com o atendimento das adequações estipuladas, e extingue-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 vantajosas para a Administração.

2.2. Constitui motivo de rescisão contratual a incidência do art. 9º da Lei 8.245/91 bem como dos arts. 137, 138 e 139 da Lei 14.133/2021.

3. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

3.1. A Proposta deverá ter validade mínima de **90 (noventa) dias** e apresentar:

a.

Para a oferta de **LOCAÇÃO**: além do valor locativo mensal em moeda corrente nacional, deverá informar o valor do condomínio, se for o caso.

b.

Para a oferta de **AQUISIÇÃO**: O valor total em moeda corrente nacional.

3.2. Junto da proposta, deverá ser entregue a seguinte documentação para efeito de habilitação prévia:

3.2.1 - Em caso de **LOCAÇÃO**:

- a) planta baixa do imóvel;
- b) Declaração de não parentesco conforme modelo do **Anexo V**;
- c) Comprovante de inscrição fiscal junto ao CNPJ/MF, se pessoa jurídica ou equiparada; ou Comprovante de Inscrição no Cadastro de Pessoa Física – CPF;
- d) Certidão de regularidade fiscal, no que couber:
 - d.1) Municipal;
 - d.2) Estadual;
 - d.3) Federal;
 - d.4) Previdência social;
 - d.5) FGTS.
- e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

3.2.2 - Em caso de **AQUISIÇÃO**:

Juntamente com a proposta o interessado deverá apresentar os dados ou documentos abaixo relacionados, relativos ao imóvel e ao seu proprietário:

A) 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 V**.
- 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 julgar necessárias ao complemento de informações em relação à proposta apresentada, inclusive com vistoria do imóvel proposto para alienação.

B) Para o proprietário:

- a) Cópia autenticada do RG e do CPF, se pessoa física;
- b) Comprovante de residência;
- c) Certidão de depósito ou de registro dos respectivos contratos e atos constitutivos e cópia autenticada dos documentos comprobatórios de sua representação legal e de sua inscrição no CNPJ, se pessoa jurídica;
- d) Certidões de feitos ajuizados (Cível Estadual/Federal e Trabalhista);
- e) Certidão de Casamento e CPF do cônjuge (se casado);
- f) Certidão de regularidade fiscal, no que couber:
 - i) Municipal;

- ii) Estadual;
 - iii) Federal;
 - iv) Previdência social;
 - v) FGTS.
- g) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.
- h) Certidão Negativa de Débitos relativa a Contribuições Previdenciárias – CND/INSS, se pessoa jurídica (art. 47, inciso I, alínea “b” da Lei nº 8.212/1991);
- i) Certidão Negativa de Interdição fornecida pelo Cartório de Registro Civil.
- j) Declaração de não parentesco conforme modelo do **Anexo II**;

3.3 - Caso o imóvel não possua todas as instalações mínimas exigidas, deverá ser informado na proposta o prazo estimado para a adequação do imóvel.

4. FORMA DE PAGAMENTO:

4.1 - EM CASO DE LOCAÇÃO: 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.

4.2 - EM CASO DE AQUISIÇÃO:

4.2.1 - 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.

4.2.2 - 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.

4.2.3 - Os 50% restantes do valor total acordado 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).

5. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES:

5.1 - Em caso de **LOCAÇÃO: Vide a minuta do Contrato - Anexo III.**

5.2 - Em caso de **AQUISIÇÃO:**

5.2.1 - Obrigações do VENDEDOR:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) Facilitar todas as atividades de fiscalização dos serviços que serão feitos pelos engenheiros e técnicos da Secretaria de Engenharia;
- e) 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;
- f) 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);
- g) 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);
- h) 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;
- i) 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;
- j) 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 apresenta-los a Secretaria de Engenharia para verificação e aprovação das Coordenadorias de Fiscalização de Obras, Projetos e Manutenção;
- k) O POTENCIAL VENDEDOR obriga-se a cumprir fielmente o estipulado neste Projeto Básico e na sua proposta, e em especial:
 - i. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pela CONTRATANTE a respeito do imóvel, sempre que for necessário;
 - ii. 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;
 - iii. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a aquisição.

5.2.2 - Obrigações do COMPRADOR:

- 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.

6. DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA PARTICIPAÇÃO

6.1. Não poderão participar deste certame:

- a) interessados que tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública;
- b) interessado que houver sido punido com impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública do Estado do Espírito Santo;
- c) Interessados que se encontrem sob falência, em recuperação judicial (Lei nº 11.101), concurso de credores, liquidação ou dissolução;

c.1) Será aceita a participação de empresa em recuperação judicial, desde que amparada em certidão emitida pela instância judicial competente, que certifique que a interessada está apta econômica e financeiramente a participar de procedimento licitatório.

- d) Empresa cujos diretores, gerentes, representantes legais ou técnicos, membros de conselho técnico, consultivo, deliberativo ou administrativo ou sócios, sejam membros ou servidores do Poder Judiciário do Espírito Santo.
- e) Pessoa jurídica que tenha em seu quadro societário cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade até o terceiro grau, inclusive, dos magistrados ocupantes de cargos de direção ou no exercício de funções administrativas, assim como de servidores ocupantes de cargos de direção, chefia e assessoramento vinculados direta ou indiretamente às unidades situadas na linha hierárquica da área encarregada da licitação. (Resolução CNJ 07/2005, atualizada pela [Resolução CNJ nº 229, de 22.06.16](#)).

6.2. As consultas aos respectivos sites serão realizadas pelo Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo.

6.3. Na ocasião da contratação serão exigidos todos os documentos.

7. LOCAL E FORMA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS:

7.1. As propostas deverão ser apresentadas na **Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos do Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo**, localizada no Edifício Greenwich, 9º andar, Rua Desembargador Homero Mafra, 89 - Enseada do Suá, Vitória - ES, 29050-275, em dias úteis, no horário das 12 às 19h.

7.2 - Toda a documentação (propostas, documentos e projetos) deverá ser entregue em **MÍDIA DIGITAL**, e se houver projetos, os mesmos devem ser entregues **também** de forma **IMPRESSA**.

8. OBSERVAÇÕES:

8.1 - Este edital não gera compromisso de locação ou de aquisição.

8.2 - O prazo limite para recebimento das propostas é de **15 (quinze) dias úteis** a contar da data de sua publicação no Diário Oficial da Justiça e em Jornal de Grande Circulação no Estado.

8.3 - A íntegra do Projeto Básico, na qual constam todas as condições da contratação, encontra-se em anexo.

8.4 - Mais informações poderão ser obtidas através do telefone (27) 3357-4008 / 4011.

Vitória, data e hora da assinatura eletrônica.

ALINE CAROLINO SANTOS DAVEL
Secretária Geral do TJES

ANEXO I - PROJETO BÁSICO

****Em arquivo anexo ao Edital***

ADENDO I - PROGRAMA DE NECESSIDADES

****Em arquivo anexo ao Edital***

**ADENDO II – REQUISITOS DE INFRAESTRUTURA DE TI (PROJETO DE INSTALAÇÕES DE CABEAMENTO
ESTRUTURADO)**

****Em arquivo anexo ao Edital***

ADENDO III – PROGRAMA DE NECESSIDADES DE SEGURANÇA

****Em arquivo anexo ao Edital***

ANEXO II - DADOS COMPLEMENTARES PARA EMISSÃO DO CONTRATO

Nome completo do(s) Locador(es) / Razão Social: _____

Endereço residencial/comercial: _____

Identidade(s) nº / CNPJ nº: _____

CPF(s) Nº: _____

Dados Bancários para depósito do valor de locação: _____

ANEXO III - MINUTA DE CONTRATO

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO ENTRE O ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, POR INTERMÉDIO DO PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO E
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.**

CONTRATO Nº _____

PROCESSO Nº 7007523-08.2024.8.08.0000

CIC TCEES nº XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOCADOR – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, pessoa física/jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/CPF nº XXXXXXXXXXXX, residente/sediada à XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CEP. XXXXXXXX, telefone: XXXXXX, e-mail: [XXXXXXXXXX](#), neste ato representada por seus Sócios e Diretores, **Sr. XXXXXXXXXXXXXXX**, CPF XXXXXXXXXXXX.

LOCATÁRIO - O ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, pessoa jurídica de direito público interno, por intermédio do **PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, com sede na Rua Des. Homero Mafra, nº 60, Enseada do Suá, Vitória/ES, CNPJ nº 27.476.100/0001-45, neste ato representado, na forma da Emenda Regimental nº 004/2015 de 09 de dezembro de 2015, do Presidente do E. Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, por sua Secretária Geral, **ALINE CAROLINO SANTOS DAVEL**, Matrícula Funcional nº 20797810.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO E FINALIDADE PÚBLICA

1.1. O presente Contrato tem por objeto a locação de imóvel com xxxx m² de área construída, composto de xxxxxx, localizado na xxxxxxxxxxxxxxxx, para abrigar Juizados Especiais de Vitória, em conformidade com o Edital do Chamamento Público xxx/2025.

1.2. Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

1.3. A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo.

PARÁGRAFO ÚNICO - DA DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR

A presente contratação tem a sua fundamentação legal no **art. xxx, Inciso xxxx, da Lei n.º 14.133/2021**, e, ainda, nas disposições da Lei n.º 8.245/91 e no Decreto Estadual nº 3.126-R publicado em 21/12/2012, que independentemente de transcrição, fazem parte integrante e complementar deste Contrato, no que não o contrarie.

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

2.1. O LOCATÁRIO se obriga a:

- I. Designar o gestor do contrato;
- II. Cumprir e fazer cumprir o disposto no 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 da 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.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

3.1. O LOCADOR obriga-se a cumprir fielmente o estipulado no Projeto Básico do LOCATÁRIO, 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;

XII - Apresentar catálogo 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.

CLÁUSULA QUARTA - DAS BENFEITORIAS

4.1. 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, quando do recebimento definitivo do imóvel, 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 no Projeto Básico.

4.2. Sobre a restituição do imóvel conforme previsto em lei, o LOCADOR ficará responsável pela manutenção do imóvel, desta forma sua conservação será de sua responsabilidade não cabendo ao Tribunal de Justiça nenhum tipo de intervenção no momento da devolução.

CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO

5.1. O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, mensalmente, o valor de **R\$ xxxxxxxx (por extenso)**.

CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO

6.1. 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.

6.2. Para efeito de pagamento do valor do aluguel e das contas de energia elétrica, água e esgoto e iluminação pública, 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 do LOCADOR, foram recebidas definitivamente.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

7.1. A vigência contratual inicia-se na data da entrega das chaves, após a realização da vistoria com o atendimento das adequações estipuladas (Laudo de Vistoria de recebimento dos imóveis), e extingue-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 vantajosas para a Administração.

CLÁUSULA OITAVA - DO REAJUSTAMENTO

8.1 - O valor do contrato poderá ser reajustado pela aplicação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, observada a periodicidade mínima de 01 (um) ano, tendo como data-base a data de __/__/2025, data de apresentação da proposta final pela LOCADORA.

8.2 - A aplicação do reajuste não poderá importar em aluguéis superiores aos apurados em Laudo de Avaliação, a ser realizado a critério da Administração.

CLÁUSULA NONA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. As despesas derivadas deste Contrato correrão à conta dos seguintes recursos orçamentários: Ação orçamentária - 10.03.901.02.061.0023.2078 - Efetividade na prestação jurisdicional, Elemento de despesa - 3.3.90.39.10.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO

10.1. Constituem motivos de rescisão contratual os elencados no art. 9º da Lei n.º 8.245/91, bem como os enumerados nos arts. 137, 138 e 139 da Lei n.º 14.133/2021.

10.2. Será rescindido o contrato, ainda, caso o LOCADOR não conclua as adequações necessárias, conforme **item xxxx** da **Cláusula xxxxxx** deste instrumento, ou caso as entregue em desacordo com as exigências solicitadas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO

11.1. Para dirimir questões derivadas deste contrato fica nomeado o foro de Vitória, Comarca da Capital.

E por estar justo e acordado, depois de lido e achado conforme, foi o presente contrato lavrado e assinado pelas partes.

Vitória/ES, data e hora da última assinatura eletrônica ou do reconhecimento de firma.

ALINE CAROLINO SANTOS DAVEL

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
(LOCATÁRIO)

(LOCADOR)

ANEXO IV: RELAÇÃO DOS DOCUMENTOS A SEREM ENTREGUES PARA A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

- a) Cópia autenticada da escritura e/ou registro;
- b) Habite-se;
- c) Contrato social ou estatuto, se for pessoa jurídica locadora; ou Documento de Identidade, se pessoa física.
- d) Procuração se for o caso;
- e) Certidão original ou cópia autenticada de ônus reais/ações reais e pessoais reipersecutórias, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, dentro do prazo de validade;

ANEXO V: DECLARAÇÃO DE NÃO-PARENTESCO

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº: 004/2025

LOCAL E DATA: _____, _____ de _____ de **2025**.

Ao
PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
RUA DES. HOMERO MAFRA nº 60
VITÓRIA - ES

Para Locador pessoa física:

Declaro não possuir parentesco em linha reta, colateral ou por afinidade, até o 3º grau, inclusive, e também não ser cônjuge ou companheiro de servidor nomeado/investido em cargos de direção, assessoramento ou função gratificada do Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo.

Para Locador pessoa jurídica:

Declaramos que esta licitante não possui em seu quadro de pessoal, nem virá a contratar, empregados que sejam cônjuges, companheiros ou parentes em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, inclusive, de ocupantes de cargos de direção e de assessoramento, de membros ou juízes vinculados ao PJ/ES.

Atenciosamente,

Local e Data

Assinatura do Locador ou Representante Legal



Documento assinado eletronicamente por **ALINE CAROLINO SANTOS DAVEL, SECRETARIA GERAL**, em 28/03/2025, às 15:42, 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 informando o código verificador **2573621** e o código CRC **B7963482**.
