



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](http://www.tjes.jus.br)

**PROJETO BÁSICO - TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESPIRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ENGENHARIA, GESTAO PREDIAL E EQUIPAMENTOS**  
**COORDENADORIA DE FISCALIZACAO DE OBRAS**

PROCESSO N.º: 7005738-84.2019.8.08.0000

ASSUNTO: Locação de Imóvel - Arquivo - Castelo

**PROJETO BÁSICO**

(FORMULÁRIO V-02 - NP 01)

**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 da Comarca de Castelo.

**2. OBJETO**

Locação de imóvel urbano para acomodação de arquivos e materiais apreendidos do Fórum da Comarca de Castelo.

**3. OBJETIVO**

Disponibilizar ao Fórum da Comarca de Castelo área para destinação de arquivo, possibilitando a melhoria dos espaços na edificação que abriga os serviços forenses destinados aos funcionários, equipamentos e materiais diversos, com a consequente melhoria da prestação jurisdicional.

**4. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Conforme apresentado pela Secretaria Geral no Despacho SEI nº 0465308 deste processo, referente ao Despacho SEI nº 0233347 do Processo SEI nº 7004270-22.2018.8.08.0000:

"Cuida-se de processo administrativo relativo a contrato de locação de imóvel, com a finalidade de abrigar o Arquivo do Fórum de Castelo, tendo como contratado o Sr. Florentino Mardegan.

Em razão de necessidades locais, iniciou-se procedimento para ampliação do arquivo, o que se daria mediante locação de imóvel limítrofe ao do arquivo atual, de propriedade do mesmo locador.

A Assessoria Jurídica da Presidência, por meio do doc. SEI 0177549, consignou que a aprovação do procedimento somente ocorreria caso fossem aceitas as justificativas apresentadas pela Unidade Gestora, em especial acerca da demonstração de que, atualmente, os dois imóveis, considerados em conjunto, formam uma unidade que é a única capaz de atender à demanda da Administração, ou que, em havendo outros imóveis, em tese, capazes de atendê-la, é a mais adequada em virtude de suas características, particularmente de localização.

Assim, remeti os autos, pelo doc. SEI 0226698, à Unidade Gestora, para prestar tais informações, tendo-se, então, consignado que não se pode garantir que o imóvel onde atualmente funciona o arquivo do Fórum de Castelo, acrescido ao imóvel ao lado (área de ampliação), seja o único existente na Comarca, porém se afirmou que ele atende aos requisitos necessários. Forte em tais motivos, considerando as informações prestadas pela Coordenadoria de Fiscalização de Obras, unidade técnica responsável, o prosseguimento deste processo é inviável enquanto não realizado novo chamamento público, nos termos sugeridos, para identificar se existe ou não outro imóvel que possa atender à necessidade da Administração, o que deverá ser realizado em procedimento próprio apartado."

Este Projeto Básico tem por objeto, por sua vez, tal chamamento público novo com o objetivo de verificar se existe ou não outro imóvel que possa atender à necessidade da Administração.

## **5. DESCRIÇÃO DETALHADA DOS SERVIÇOS A SEREM EXECUTADOS**

Trata-se de locação de imóvel para abrigar área de arquivo do Fórum da Comarca de Castelo. Para tanto, conforme informação da Coordenadoria de Projetos no despacho SEI 0465495, o imóvel deverá estar em boas condições de uso e apresentar as seguintes características:

### **1. ÁREA MÍNIMA:**

- Área total mínima de 270,00m<sup>2</sup> (duzentos e setenta metros quadrados) divididos da seguinte forma:
  - 270m<sup>2</sup>(duzentos e setenta metros quadrados) serão destinados exclusivamente para armazenamento de arquivo, excluídas as áreas constituídas por circulação, banheiros, copas e outros ambientes auxiliares.

- Estão incluídas na área total sugerida uma circulação central ou lateral de 1,50m para fins de escape em caso de combate a incêndio.

- Área de apoio a consulta/triagem, nem copa/Área de Serviço e sanitários não necessários.

- Área indicada deverá ser adequada para a sua utilização como arquivo;
- A área útil mínima poderá estar dividida em mais de um imóvel (salas, lojas entre outros que serão previamente aprovados pelo TJES) desde que estejam localizados no mesmo local, ou seja, em conjunto (mesmo terreno e mesma edificação).

## 2. LOCALIZAÇÃO:

- Situar-se dentro de um raio máximo de 1000 metros (mil metros) do Fórum da Comarca, localizado no Fórum Alonso Fernandes de Oliveira, Av. Nossa Senhora da Penha, nº 120 - Centro CEP 29360-000 - Castelo/ES para garantir o acesso dos servidores e estagiários com maior rapidez e segurança. Em e-mail encaminhado pela Comarca SEI 0465362, o Juizado de Direito da Comarca de Castelo sugere uma distancia de 300 metros em relação ao Fórum. Por experiência desta Secretaria em outros chamamentos públicos, entendemos que a distância mínima recomendada para apresentação de propostas é de 1000 metros de raio do Fórum, a fim de possibilitar a oferta de mais imóveis e assim ampliar a chance de sucesso do referido Chamamento Público.

## 3. INSTALAÇÕES MÍNIMAS:

- O imóvel deverá ser provido com rede elétrica e hidráulica em funcionamento.

## 4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS:

- Andar térreo ou edificação com mais de 1 pavimento, desde que apresente projeto estrutural com capacidade de carga para armazenamento de arquivo de no mínimo 500kg/m<sup>2</sup>, o qual passará pela análise de um (a) Engenheiro (a) da Secretaria de Engenharia;
- Acesso privativo ao imóvel, sem ligação com outros imóveis que porventura estejam localizados no mesmo terreno;
- Boas condições de conservação;
- Atender a requisitos de segurança a serem feitos pela Assessoria de Segurança Institucional após visita ao imóvel;
- Sem risco de alagamento;
- Apresentar requisitos que garantam proteção contra incêndio, inundações, umidade, excesso de luz solar e poluição atmosférica;
- Desocupado ou com possibilidade de pronta ocupação no ato da assinatura do contrato.
- Possuir suas respectivas aprovações nos órgãos competentes além do certificado de conclusão de obra (habite-se).

## 6. QUANTIDADE

Trata-se da locação de 01 (um) imóvel ou mais de um imóvel (salas, lojas entre outros que serão previamente aprovados pelo TJES) desde que estejam localizados no mesmo local, ou seja, em conjunto (mesmo terreno e mesma edificação).

## 7. JUSTIFICATIVA PARA A QUANTIDADE SOLICITADA

As quantidades apresentadas estão de acordo com as necessidades da Comarca, conforme levantamento da Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos.

## 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, pela Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos.

**Este Laudo de Avaliação também servirá como balizador para verificar se o valor estipulado a ser pago como contraprestação mensal de locação (TETO MÁXIMO) estará de acordo com os valores praticados pelo mercado imobiliário local.**

Para esta vistoria, deverá ser nomeado pela Diretoria do Foro da Comarca de Castelo, um Servidor residente da referida Comarca, a fim de prestar informações quanto à localização do imóvel a ser locado, incluindo a verificação de áreas de possíveis inundações/enchentes.

## 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 **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.

### 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.

Para este projeto básico, será estipulado um **TETO MÁXIMO** no valor a ser pago como contraprestação mensal de locação no valor de **R\$4050,00 (quatro mil e cinquenta reais)**, levando em consideração o **Ato Normativo nº 069/20** que estabeleceu diversas **medidas de contingenciamento de despesas**, no âmbito do Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo, em resumo, considerando as fortes limitações financeiras e orçamentárias para a Unidade Orçamentária – FUNEPJ, decorrente da contínua queda na arrecadação de receitas próprias, ao longo dos últimos anos. No caso de Locação de Imóveis, o ATO indica uma redução linear no valor do aluguel em 30%.

Os estudos para estipular o valor do **TETO MÁXIMO** a ser pago como contraprestação mensal de locação estão inseridos no DOC SEI 0630027 e validados pela Secretaria Geral no DOC SEI 0633493.

### **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.

Sobre a restituição do imóvel conforme previsto em lei, informamos que para esta locação 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.

### **9.4. REAJUSTAMENTO**

O contrato poderá ser reajustado anualmente de acordo com o índice IPCA (Índice de Preços ao Consumidor).

## **10. DEVERES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO**

### **10.1. 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, manutenção do telhado, resolução de vazamentos, infiltrações entre outros;
- XVIII. A proposta vencedora deverá apresentar a Convenção e Condomínio (ou instrumento equivalente), a fim de possibilitar ao LOCATÁRIO a verificar dentre outras, se as taxas condominiais cobradas são relativas ao mês vigente ou em relação ao mês anterior.

## **10.2. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

O LOCATÁRIO 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 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.

## 11. GARANTIA DO OBJETO

Não se aplica.

## 12. PRAZO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO

Não se aplica.

## 13. DESCREVER O PROJETO PREVISTO NA LOA

Não houve previsão inicial na LOA.

## 14. GESTORES DO CONTRATO

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



Documento assinado eletronicamente por **ALICE DELLABIANCA BRAMBATI, TECNICO JUDICIARIO AE TECNICO EM EDIFICACOES**, em 05/03/2021, às 14:03, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL CANI FERREIRA, COORDENADOR DE FISCALIZACAO DE OBRAS**, em 12/03/2021, às 15:20, 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 12/03/2021, às 16:05, 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 **0702516** e o código CRC **885D3AC3**.