



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

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

PROCESSO N.º: 7000418-82.2021.8.08.0000

ASSUNTO: Locação de Imóvel - Arquivo - Guarapari

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 Guarapari.

2. OBJETO

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

3. OBJETIVO

Disponibilizar ao Fórum da Comarca de Guarapari 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 Edital de Chamamento Público SEI 0078566:

"Conforme Ofício SJCG nº 135/2016 com protocolo de nº 2016.00.505.241, temos a necessidade de disponibilizar um espaço para abrigar o arquivo da Comarca de Guarapari tendo em vista que a Reforma do referido Fórum esta prestes a se iniciar e o local interno onde

funciona o Arquivo Geral da Comarca também será reformulado.

Devido ao exposto acima, observa-se a deficiência de espaço nas instalações, necessitando, portanto, de um local adequado para dar destinação aos arquivos.

Dessa forma, observamos que a solução mais célere, para melhorar as condições de trabalho dessa Comarca, será a locação de imóvel próximo ao imóvel do arquivo atual, visando aumentar a área total disponibilizada ao Arquivo do Fórum da Comarca de Guarapari."

Considerando que a necessidade descrita acima persiste;

Este Projeto Básico tem por objeto, por sua vez, chamamento público novo com o objetivo de locação de imóvel que possa atender às necessidades 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 Guarapari. Para tanto, conforme informação da Coordenadoria de Projetos no despacho SEI 0878602, o imóvel deverá estar em boas condições de uso e apresentar as seguintes características:

1. ÁREA MÍNIMA:

- Área total mínima de 620,00m² (seiscentos e vinte metros quadrados) divididos da seguinte forma:
 - 605m² (seiscentos e cinco metros quadrados) serão destinados exclusivamente para armazenamento de arquivo;
 - 2,5m² (dois metros quadrados e meio) para dois sanitários;
 - 7,5m² (sete metros quadrados e meio) para sala de triagem;
 - 5m² (cinco metros quadrados) para copa.
- 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 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 7000 metros (sete mil metros) Fórum da Comarca, localizado na Alameda Francisco Vieira Simões, s/nº, Muquiçaba, CEP 29214-110, Guarapari/ES, para garantir o acesso dos servidores e estagiários com maior rapidez e segurança. (Conforme e-mail da Comarca após diligências junto a Diretoria do Foro de Guarapari Anexo SEI 1707771).

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/m², 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;
- Grades no mínimo nas portas e janelas do térreo e/ou sistema de vigilância);
- Possuir boa ventilação e iluminação, garantindo salubridade aos usuários e a integridade do material arquivado;
- 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.

Para esta vistoria, deverá ser nomeado pela Diretoria do Foro da Comarca de Guarapari, 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.

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 **RAFAEL CANI FERREIRA, COORDENADOR DE FISCALIZACAO DE OBRAS**, em 26/07/2023, às 17:56, 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 26/07/2023, às 18:04, 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 informando o código verificador **1707761** e o código CRC **D1FADBE8**.



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 DE ABERTURA

CHAMAMENTO PÚBLICO 003/2023

PROCESSO Nº SEI 7000418-82.2021.8.08.0000

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO DE PROCURA DE IMÓVEL URBANO PARA ACOMODAR ARQUIVOS E MATERIAIS APREENDIDOS DO FÓRUM DA COMARCA DE GUARAPARI.

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, visando acomodar arquivos e materiais apreendidos do Fórum da Comarca de Guarapari.

ANEXOS:

- I. Projeto Básico
- II. Dados complementares para emissão do contrato
- III. Minuta do contrato
- IV. Relação dos documentos a serem entregues para celebração do contrato
- V. Declaração de Não-Parentesco

1. REQUISITOS DO IMÓVEL

O imóvel deverá estar em boas condições de uso, podendo ser imóvel comercial ou residencial, e apresentar as seguintes características:

1.1. ÁREA MÍNIMA:

- Área total mínima de 620,00 m² (seiscentos e vinte metros quadrados) divididos da seguinte forma:
 - 605m² (seiscentos e cinco metros quadrados) serão destinados exclusivamente para armazenamento de arquivo.
 - 2,5m² (dois metros quadrados e meio) para dois sanitários;
 - 7,5m² (sete metros quadrados e meio) para sala de triagem;

- 5m² (cinco metros quadrados) para copa.

- 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 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).

1.2. LOCALIZAÇÃO:

- Situar-se dentro de um raio máximo de 7.000 metros (sete mil metros) do Fórum da Comarca, localizado na Alameda Francisco Vieira Simões, s/nº, Muquiçaba, CEP 29214-110 Guarapari/ES, podendo ser nos bairros Muquiçaba, Praia do Morro e Aeroporto, para garantir o acesso dos servidores e estagiários com maior rapidez e segurança.

1.3. INSTALAÇÕES MÍNIMAS:

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

1.4. 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/m², 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;
- Grades no mínimo nas portas e janelas do térreo e/ou sistema de vigilância;
- Possuir boa ventilação e iluminação, garantindo salubridade aos usuários e a integridade do material arquivado;
- 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).

1.5 - ADAPTAÇÕES NECESSÁRIAS:

- Os proprietários de imóveis que não possuírem todas as instalações mínimas exigidas poderão apresentar propostas de adaptação, desde que se comprometam a realizá-las no prazo a ser definido no contrato de locação.
- Após a seleção do imóvel, a Secretaria de Engenharia informará as adequações necessárias (tanto de arquitetura como demais instalações: hidrossanitária, elétrica, etc.), que serão de responsabilidade do locador.

2. VIGÊNCIA DO CONTRATO

2.1. 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.

2.2. Constitui motivo de rescisão contratual a incidência do art. 9º da Lei 8.245/91 bem como dos arts. 78,79 e 80 da Lei 8.666/93.

3. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

3.1. A Proposta deverá ter validade mínima de 90 (noventa) dias e, além do valor locativo mensal em moeda corrente nacional, deverá informar o valor de condomínio, se for o caso.

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

- 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.

4. LOCAL E FORMA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS:

4.1. 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

Vértice Empresarial, à Rua Tenente Mário Francisco Brito, 420, sala 1603 - Enseada do Suá - Vitória/ES, CEP 29050-555, em dias úteis, no horário das 12 às 19h.

4.2 – 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.

5. OBSERVAÇÕES:

5.1 - Este edital não gera compromisso de locação.

5.2 - 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.

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

5.4 - Mais informações poderão ser obtidas através dos telefones (27) 3357-4008 / 4011.

MARCELO TAVARES DE ALBUQUERQUE
Secretário Geral do TJES

ANEXO I - PROJETO BÁSICO

**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, INTERMÉDIO DO PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO E xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

CONTRATO Nº CF ___/2023

PROCESSO Nº SEI 7000418-82.2021.8.08.0000

CIC-TCEES Nº _____

LOCADOR →xxxxxxxxxxxxxx, pessoa física/jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/CPF nº xxxxxxxxxxxx, residente/sediada à xxxxxxxxxxxxxxxx, CEP. xxxxxxxx, telefone: xxxxxx, e-mail: xxxxxxxxxx, neste ato representada por seus Sócios e Diretores, Sr. xxxxxxxxxxxxx, CPF xxxxxxxxxxxx.

LOCATÁRIO - O ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, 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 seu Secretário Geral, **MARCELO TAVARES DE ALBUQUERQUE**, CPF 031.978.767-25.

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 acomodar arquivos e materiais apreendidos do Fórum da Comarca de Guarapari, em conformidade com o Edital do Chamamento Público 003/2023.

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. 24, Inciso X, da Lei n.º 8.666/93, 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;
- XIII. 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.

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 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 Projeto Básico, deverá estar em plenas condições de uso, sem qualquer defeito;
- III. Providenciar as adequações necessárias ao imóvel conforme necessidades apresentadas pelo LOCATÁRIO, no prazo máximo de xx (xxxxx) dias/meses, após a assinatura do contrato;
- IV. 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;
- V. Providenciar a imediata correção das divergências apontadas pela Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos referente ao imóvel locado;
- VI. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pelo LOCATÁRIO a respeito do imóvel, sempre que for necessário;
- VII. Encaminhar qualquer solicitação por intermédio do gestor do Contrato;
- VIII. Facilitar todas as atividades de fiscalização dos serviços que serão feitos pelos engenheiros e técnicos da Secretaria de Engenharia;
- IX. Não divulgar nem fornecer dados ou informações obtidos em razão deste contrato, e não utilizar o nome do Tribunal para fins comerciais ou em campanhas e material de publicidade, salvo com autorização prévia, emitida oficialmente pelo LOCATÁRIO.
- X. Cumprir todos os termos do Projeto Básico, bem como todos os termos do instrumento convocatório e deste contrato assinado.
- XI. 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 desta contratação 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;
- XVI. 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;
- XVII. Apresentar, quando couber, a Convenção de 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.

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 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 - Conforme previsto em Lei, o LOCADOR ficará responsável pela manutenção do imóvel, desta forma sua conservação será de sua responsabilidade, não cabendo ao LOCATÁRIO 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 junto ao Banco xxxxxxx, Agência nº xxxxxx, Conta Corrente nº xxxxxx, de titularidade do LOCADOR), 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 corretamente realizadas conforme Laudo de Vistoria de recebimento do imóvel e a partir da data da efetiva ocupação do imóvel pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

7.1. 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.

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 o início da vigência do contrato.

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 - 3.3.90.36.15.

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. 78, 79 e 80 da Lei n.º 8.666/93.

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.

10.3. Fica facultado ao LOCATÁRIO, após decorridos os primeiros 12 (doze) meses da presente locação, rescindir o contrato antes de seu encerramento, desde que comunicada a pretensão, por escrito, ao LOCADOR, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

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, _____ de _____ de 2023.

MARCELO TAVARES DE ALBUQUERQUE
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: 003/2023

LOCAL E DATA: _____, _____ de _____ de 2023.

Ao

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

RUA DES. HOMERO MAFRA nº 60

VITÓRIA - ES

Para 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 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,

Assinatura do Locador ou Representante Legal



Documento assinado eletronicamente por **MARCELO TAVARES DE ALBUQUERQUE, SECRETARIO GERAL**, em 03/08/2023, às 15:49, 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 **1717732** e o código CRC **ECCCAA53**.



Evandro Soares imóveis

Creci: 8078F

PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. QUALIFICAÇÃO DOS PROMITENTES LOCADOR:

Nome: GOTARDO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

CNPJ: 27.118.447/0001-16

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Empreendimento: GALPAO -SOBRELOJA
Bairro: Muquicaba
Matrícula de nº 12.491

Av. Jones dos Santos Neves, 1000
Cidade: Guarapari UF: ES
do Registro

3. PROPOSTA: Com a intenção de alugar o imóvel descrito no quadro 2, contrato os serviços de Evandro Soares Imóveis, Inscrito no CRECI Nº 8078F da 13ª Região, Estado do ES, pessoa jurídica inscrita no CNPJ :23.384.722.0001- 92, para encaminhar ao proprietário, a seguinte proposta.

Valor: R\$ 16.000,00 (Dezesseis mil reais).

Forma de pagamento: Boleto mensal.

Validade da Proposta: 07 dias.

(*) a documentação exigida será a de praxe para que seja encaminhada ao tribunal de justiça do Estado do Espírito Santo para averiguação do imóvel.

Assinatura locador(a)

4. QUALIFICAÇÃO DOS PROMITENTES LOCATARIO(A):

Nome: TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DO ESPIRITO SANTO.

CNPJ:

5. CONFIRMAÇÃO DE ACEITAÇÃO DE PROPOSTA: Como proprietário(os) do imóvel descrito no quadro 2, declaro(amos) ter tomado ciência da proposta declinada no quadro 3, aceitando o preço e condições de pagamento mencionadas.

Assinatura Locador(a)

Assinatura corretor(a) de imóveis

Guarapari, ES 18 de Agosto de 2023.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos

Coordenadoria de Fiscalização de Obras

PROCESSO: 7000418-

82.2021.8.08.0000

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 018/2023 - MODELO SIMPLIFICADO

Relatório elaborado conforme a ABNT NBR 14653: Avaliação de bens, Parte 1 - Procedimentos gerais e Parte 2 - Imóveis urbanos, classificado como de USO RESTRITO, por obedecer a condições específicas estabelecidas entre as partes envolvidas, não tendo validade para outros usos ou exibição para terceiros.

1 - IDENTIFICAÇÃO:

Solicitante: Tribunal de Justiça do Espírito Santo - TJES		Objetivo da Avaliação: Valor de Mercado
Nº do Processo: 7000418-82.2021.8.08.0000	Data da Vistoria: 21/09/2023	Finalidade da Avaliação: Locação
Proprietário: Gotardo Construtora e Incorporadora Ltda.	Ofício / Comarca:	Matrícula:
Endereço completo do Imóvel (Logradouro, nº, complemento, bairro, cidade, UF, CEP): Avenida Jones dos Santos Neves, 1000, Muquiçaba, Guarapari/ES, CEP: 29.216-000		

2 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Para o cálculo da estimativa de valor foi utilizada área privativa contante no documento SEI 1831861. Convém ressaltar que o imóvel possui 2 (dois) pavimentos, porém apenas o pavimento superior (1º pavimento) é objeto da presente avaliação.

3 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

Usos Predominantes: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outros	Infraestrutura Urbana: <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input checked="" type="checkbox"/> Telefonia <input type="checkbox"/> Gás Canalizado	Serviços Públicos e Comunitários: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Coletivo <input checked="" type="checkbox"/> Comércio <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Saúde <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Lazer
Padrão Construtivo Predominante: Normal	Condições de Acesso: Bom/Satisfatório	Facilidade de Estacionamento: Bom/Satisfatório
Densidade Habitacional: Média	Restrições: Nenhuma	Observações:

4 - TERRENO:

Formato	Cota/Greide	Inclinação / Topografia	Situação	Superfície / Drenagem	
Área	Frente	Fundos	Lado direito	Lado esquerdo	Fração ideal

5 - EDIFICAÇÃO: (não preencher no caso de terrenos sem construções)

5.1 - Unidade Avaliada:

Tipo de Imóvel Prédio	Tipo de Uso Comercial	Posição Frente/Meio	Número de Pavimentos 1
Sistema Estrutural Concreto Armado	Fechamento de Paredes Alvenaria	Teto Laje	Número de Vagas
Revestimento de Piso Cerâmica	Esquadrias Alumínio	Padrão de Acabamento Normal	Idade Estimada 20
Estado de Conservação Necessita Reparos Simples	Ventilação / Iluminação Natural Bom/Satisfatório	Aspecto Arquitetônico Bom/Satisfatório	Reforma Não Há
Ocupação Desocupado	Condições de Habitabilidade Sim	Estabilidade e Solidez Sim	Vícios Construtivos Não

Características Complementares da Edificação: Para concretização da locação o imóvel passará por adequações solicitadas pelo TJ, conforme indicações no despacho constante no processo por meio do documento SEI 1847042.

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO: (conforme item 7.7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001)

Demanda do Mercado Média	Número de Ofertas Médio	Desempenho do Mercado Recessivo	Liquidez do Imóvel Baixa	Velocidade de Absorção De 12 a 24 meses
Fatores que afetam a liquidez e o valor do imóvel no mercado: <input type="checkbox"/> Valorizantes <input type="checkbox"/> Desvalorizantes <input checked="" type="checkbox"/> Nenhum			Explicitar: Não Aplicável	

	GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO		PROCESSO: 7000418-		
	Poder Judiciário		82.2021.8.08.0000		
	Tribunal de Justiça				
	Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos Coordenadoria de Fiscalização de Obras				
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 018/2023 - MODELO SIMPLIFICADO					
7 - MÉTODO(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S): (conforme Seção 8 da ABNT NBR 14653-1:2001)					
Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Inferência Estatística					
Procedimentos / Tratamento de Dados: Para definição de valores do imóvel avaliando, partiu-se da pesquisa de mercado disponível no Anexo III, cujos dados amostrais foram devidamente saneados com tratamento científico, conforme memorial de cálculo constante do Anexo IV. Após as análises de aceitação, o modelo proposto foi considerado satisfatório para explicar a variação de preços do mercado imobiliário local.					
Equação de Regressão / Função Estimativa: Valor Unitário = -19,48077867 + 9,835656222 * ln(Localização) + 9,038315092 * Padrão acabamento + 8,32613007 * Tipologia - 4,170377539 / Data + 184,9161405 / Área total					
8 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO: (de acordo com a Seção 9 da ABNT NBR-14653-2:2011).					
Grau de Fundamentação: Grau II		Justificativa: Conforme enquadramento nas tabelas da referida norma técnica.			
Grau de Precisão: Grau III					
9 - CONSIDERAÇÕES:					
1) As informações obtidas junto ao mercado imobiliário local foram tomadas como de boa fé; 2) É consignado que na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados; 3) Vistoria realizada em 21/09/2023.					
10 - AVALIAÇÃO:					
10.1 - Resultados:					
Com os atributos do imóvel avaliando nas variáveis independentes do modelo, obtivemos as seguintes estimativas:					
Mín. Campo de Arbitrio	Lim. Inf. Int. Confiança	Est. Tend. Central	Lim. Sup. Int. Confiança	Máx. Campo de Arbitrio	
-15,0% R\$ 20,60 / m²	-9,65% R\$ 21,90 / m²	R\$ 24,24 / m²	+9,65% R\$ 26,58 / m²	15,0% R\$ 27,88 / m²	
Valor Unitário Adotado:	R\$ 21,90 / m² Limite Inferior do Intervalo de Confiança				
Justificativa: Optamos por utilizar o Limite Inferior do Intervalo de Confiança estimado pelo modelo estatístico, pois não foi possível utilizar a variável Oferta/Transação por dificuldade de obtenção de dados transacionados no mercado.					
10.2 - Determinação do Valor do Imóvel: <input checked="" type="checkbox"/> Itemizado:					
<input checked="" type="checkbox"/> Global:		Item	Terreno total	Edificação	Terreno
Área Útil:	645,00 m²	Área:			
Valor Unitário:	R\$ 21,90 / m²	Valor Unit.:			
Valor Total:	R\$ 14.125,50	Sub-Total:			
		Fator de Comercialização (FC): estim. / calc. no mercado local			
		Valor Total (R\$) = (Terreno + Edificação + Benfeitoria) X FC			R\$ 0,00
10.3 - Valor de Mercado: (arredondar conforme item 7.7.1 da ABNT NBR 14653-1:2001) R\$ 14.000,00 / mês (quatorze mil reais mensais)					
11 - ANEXOS:					
I - Relatório Fotográfico		III - Pesquisa de Mercado		V - ART	
II - Croqui de Localização		IV - Memorial de Cálculo		VI -	
12 - RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)::					
Nome do Orgão	Nome do Responsável Técnico		Título	CREA Nº	
TJES	Ismênia Schaeffer Freitas		Engenheira Civil	ES 008203/D	
TJES	Luciana Cristian Tavares		Engenheira Civil	ES 007446/D	
Local	Assinatura			Data	
Vitória - Espírito Santo				05/12/2023	



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 018/2023 - MODELO SIMPLIFICADO

ANEXO I - Levantamento Fotográfico:



FOTO 01 - FACHADA FRONTAL



FOTO 02 - FACHADA DE FUNDOS - ACESSO AO ARQUIVO



FOTO 03 - ENTRADA



FOTO 04 - INTERNA



FOTO 05 - INTERNA



FOTO 06 - HIDRANTE E SANITÁRIO



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 018/2023 - MODELO SIMPLIFICADO

ANEXO II - Croqui de Localização:





GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos

Coordenadoria de Fiscalização de Obras

PROCESSO: 7000418-

82.2021.8.08.0000

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 018/2023 - MODELO SIMPLIFICADO

ANEXO III - Pesquisa de Mercado

**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos

Coordenadoria de Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos

		Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Localização	Padrão Const.	Salas 1 - Lojas 2	Data	Área Const.	Valor Unit.
✓	1	Av. Davino Matos, 22	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	2	1	1	15,00	40,00
✓	2	Av. Davino Matos, 22	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	2	1	1	25,00	24,00
✓	3	Não informado	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	1	1	1	25,00	30,00
✓	4	Não informado	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	1	2	1	35,00	22,29
✓	5	Av. Davino Matos, 22	Centro	Grassi Imóveis	(27) 3361 2793	8,00	1	1	1	25,00	32,00
✓	6	Não informado	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	3	2	1	21,00	41,90
✓	7	Não informado	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	2	2	1	18,00	48,89
✓	8	Não informado	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	2	2	1	21,00	41,90
✓	9	Rua Guarapari, 76-154	Muquiçaba	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	6,00	2	2	1	35,00	25,71
✓	10	Não informado	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	1	2	1	60,00	18,33
	11	Não informado	Praia do Morro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	5,00	1	2	1	20,00	60,00
✓	12	Não informado	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	2	2	1	35,00	34,29
	13	Rua Paulo Aguiar	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	1	2	1	80,00	15,00
	14	Av. Davino Matos, 22	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	2	2	1	60,00	21,67
✓	15	Não informado	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	2	1	1	58,00	25,86
✓	16	Não informado	Parque da Areia Preta	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	7,00	1	2	1	89,00	16,85
	17	Não informado	Itapebussu	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	6,00	1	2	1	150,00	11,33
✓	18	Av. Davino Matos	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	2	1	1	70,00	24,29
	19	Não informado	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	3	2	1	80,00	27,50
	20	Não informado	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	2	2	1	41,00	53,66
✓	21	Rua Joaquim da Silva Lima	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6516	8,00	3	2	1	50,00	46,00
✓	22	Não informado	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	3	2	1	46,21	54,10
✓	23	Rua Angélica Lucarelli Amaral	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	2	2	1	75,00	33,33
✓	24	Avenida Praiana	Praia do Morro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	5,00	2	2	1	90,00	30,00
✓	25	Rua Antônio Sobreiro	Muquiçaba	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	6,00	1	2	1	200,00	15,00
	26	Rua Getúlio Vargas	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	1	2	1	40,00	75,00
	27	Não informado	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	2	2	1	60,00	58,33
✓	28	Não informado	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	1	2	1	150,00	26,67
✓	29	Não informado	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	2	2	1	210,00	23,33
	30	Não informado	Muquiçaba	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	6,00	2	1	1	350,00	14,29
	31	Não informado	Praia do Morro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	5,00	2	2	1	70,00	71,43
✓	32	Rua Francisco Vieira Passos	Muquiçaba	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	6,00	1	2	1	300,00	21,67
✓	33	Não informado	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	2	2	1	400,00	25,00
	34	Não informado	Muquiçaba	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	6,00	2	2	1	200,00	50,00
✓	35	Não informado	Muquiçaba	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	6,00	2	2	1	480,00	31,25
✓	36	Não informado	Ipiranga	Marques Corretor	(27) 3261 2086	2,00	1	2	1	100,00	11,00
✓	37	Não informado	Muquiçaba	Marques Corretor	(27) 3261 2086	6,00	2	2	1	40,00	17,50
✓	38	Não informado	Centro	Marques Corretor	(27) 3261 2086	8,00	2	2	1	66,00	37,88
✓	39	Não informado	Ipiranga	Marques Corretor	(27) 3261 2086	2,00	1	2	1	45,00	14,44
✓	40	Não informado	Centro	Marques Corretor	(27) 3261 2086	8,00	1	1	1	178,00	14,04
	41	Não informado	Muquiçaba	Betha Espaço	(27) 3335 5444	6,00	1	2	1	65,00	69,23
	42	Avenida Meaípe	Nova Guarapari	Victor Imóveis	(27) 3361 0346	4,00	1	1	1	80,00	18,75
✓	43	Av. Davino Mattos	Centro	Victor Imóveis	(27) 3361 0346	8,00	1	1	1	63,00	12,70
✓	44	Av. Davino Mattos	Centro	Victor Imóveis	(27) 3361 0346	8,00	1	1	1	30,00	20,00
	45	Não informado	Centro	Victor Imóveis	(27) 3361 0346	8,00	2	2	1	75,00	53,33
✓	46	Não informado	Centro	Victor Imóveis	(27) 3361 0346	8,00	2	1	1	250,00	28,00
	47	Não informado	Centro	Victor Imóveis	(27) 3361 0346	8,00	2	2	1	400,00	62,50
✓	48	Rua José Barcelos de Matos	Centro	Gilberto Corretor	(27) 3262 0792	8,00	2	1	1	42,00	21,43
✓	49	Avenida Davino Mattos, 55	Centro	Gilberto Corretor	(27) 3262 0792	8,00	1	1	1	40,00	25,00
✓	50	Rua Doutor Silva Melo, 180	Centro	Gilberto Corretor	(27) 3262 0792	8,00	2	1	1	49,00	26,53
✓	51	Rua Doutor Silva Melo	Centro	Gilberto Corretor	(27) 3262 0792	8,00	2	2	1	28,00	28,57
	52	Rua Santana do Iapó	Muquiçaba	Gilberto Corretor	(27) 3262 0792	6,00	2	2	1	80,00	16,50
✓	53	Rua Maria Silva	Centro	Gilberto Corretor	(27) 3262 0792	8,00	2	2	1	30,00	46,67
	54	Rua Simplício Rodrigues	Centro	Gilberto Corretor	(27) 3262 0792	8,00	2	2	1	30,00	53,33

**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos

Coordenadoria de Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos

	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Localização	Padrão Const.	Salas 1 - Lojas 2	Data	Área Const.	Valor Unit.
	55 Rua Henrique Coutinho, 94	Centro	Gilberto Corretor	(27) 3262 0792	8,00	2	2	1	171,00	15,79
✓	56 Av. Beira Mar, 30	Praia do Morro	Gilberto Corretor	(27) 3262 0792	5,00	2	2	1	175,00	22,86
	57 Av. Doutor Roberto Calmon	Centro	Gilberto Corretor	(27) 3262 0792	8,00	2	2	1	130,00	53,85
✓	58 Rua Joaquim da Silva Lima, 337	Centro	Gilberto Corretor	(27) 3262 0792	8,00	2	2	1	280,00	35,71
✓	59 Praia das Castanheiras	Centro	Gilberto Corretor	(27) 3262 0792	8,00	2	2	1	340,00	29,41
✓	60 Avenida Camilo Gianordoli	Muquiçaba	R Loçasso Imóveis	(27) 3362 4346	6,00	1	2	1	40,00	25,00
✓	61 Avenida Camilo Gianordoli	Muquiçaba	R Loçasso Imóveis	(27) 3362 4346	6,00	1	2	1	45,00	22,22
✓	62 Avenida Camilo Gianordoli	Muquiçaba	R Loçasso Imóveis	(27) 3362 4346	6,00	1	1	1	40,00	15,00
✓	63 Avenida Camilo Gianordoli	Muquiçaba	R Loçasso Imóveis	(27) 3362 4346	6,00	1	1	1	40,00	13,75
✓	64 Avenida Camilo Gianordoli	Muquiçaba	R Loçasso Imóveis	(27) 3362 4346	6,00	1	1	1	40,00	13,75
✓	65 Avenida Camilo Gianordoli	Muquiçaba	R Loçasso Imóveis	(27) 3362 4346	6,00	1	1	1	40,00	13,75
	66 Rua Joaquim da Silva Lima, 306	Centro	Paulo Gomes Imobiliária	(27) 3362 2269	8,00	2	2	1	60,00	116,67
✓	67 Rua Santana do Iapó, 122	Muquiçaba	Cristina Soares	(27) 3361 0392	6,00	2	1	1	60,00	33,33
	68 Rua A	Nova Guarapari	Grassi Imóveis	(27) 3361 2793	4,00	2	2	1	80,00	56,25
	69 Rua Fernando de Abreu, 120	São Judas Tadeu	Fleximóveis	(27) 98133 2255	2,00	3	1	1	515,00	13,40
✓	70 Rodovia do Sol	Perocão	Del Credere Imóveis	(27) 3272 1050	2,00	1	2	1	136,00	14,71
✓	71 Rua Horácio Santana, 196	Parque da Areia Preta	Del Credere Imóveis	(27) 3272 1050	7,00	2	2	1	350,00	42,86
	72 Av. Vina del Mar, 656-730	Enseada Azul	Del Credere Imóveis	(27) 3272 1050	4,00	2	2	1	180,00	13,89
✓	73 José Barcelos de Matos, 1	Parque da Areia Preta	Del Credere Imóveis	(27) 3272 1050	7,00	2	1	1	23,00	30,43
✓	74 Rua Horácio Santana, 196	Parque da Areia Preta	Del Credere Imóveis	(27) 3272 1050	7,00	2	2	1	40,00	25,00
	75 Rua Carlos Santana	Parque da Areia Preta	Camila Simões	(27) 3261 3815	7,00	1	2	1	75,00	14,67
✓	76 Rua Desemb. Lourival de Almeida, 100	Centro	Ideia Imóveis	(27) 3262 8984	8,00	3	2	1	68,00	55,88
	77	Praia do Morro	Miranda Imóveis	(27) 3361 4838	5,00	2	2	1	400,00	10,00
	78 Rod. Jones dos Santos Neves, 158	Muquiçaba	Paulo Gomes Imobiliária	(27) 3362 2269	6,00	1	2	1	270,00	8,15
	79 Não informado	Muquiçaba	Tio Sam Imóveis	(27) 3361 6777	6,00	2	1	1	200,00	12,50
✓	80 Não informado	Praia do Morro	Almar Imóveis	(27) 3361 3612	5,00	1	2	1	28,00	21,43
	81 Não informado	Praia do Morro	Michel Gava Imóveis	(27) 99983 9449	5,00	2	2	1	20,00	20,00
	82 Rua Doutor Roberto Calmon, 101	Centro	Victor Sá Freire	(21) 98701 1457	8,00	2	2	6	120,00	70,83
✓	83 Rua Joaquim da Silva Lima	Centro	Camilla Simões Imóveis	(27) 99982 0621	8,00	1	2	6	55,00	29,09
✓	84 Rua Joaquim da Silva Lima	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	1	2	6	70,00	25,71
✓	85 Rua Santo Antônio, 309	Muquiçaba	Support Imóveis	(27) 98846 7513	6,00	2	2	6	35,00	51,43
✓	86 Avenida Oceânica	Praia do Morro	Flávio Imóveis	(27) 99983 1688	5,00	3	2	6	40,00	37,50
✓	87 Rua Francisco Vieira Passos, 300	Muquiçaba	Ricardo Imóveis	(27) 99943 5604	6,00	1	2	6	230,00	32,61
	88 Rua João Batista Piumbini, 123	Aeroporto	Support Imóveis	(27) 98846 7513	4,00	1	1	6	730,00	27,40
✓	89 Avenida Beira Mar, 89	Praia do Morro	Ricardo Imóveis	(27) 99943 5604	5,00	3	1	6	130,00	38,46
✓	90 Muquiçaba	Muquiçaba	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	6,00	1	1	6	48,00	20,83
	91 Rua Getúlio Vargas, 500	Centro	Ricardo Imóveis	(27) 99943 5604	8,00	2	1	6	180,00	14,94
✓	92 Centro	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	2	1	6	40,00	30,00

**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos

Coordenadoria de Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos

		Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Localização	Padrão Const.	Salas 1 - Lojas 2	Data	Área Const.	Valor Unit.
✓	93	Rua Olívio Antônio Novaes, 2	Aeroporto	Ricardo Imóveis	(27) 99943 5604	3,00	1	2	6	488,00	22,54
✓	94	Av. Joaquim da Silva Lima, 122	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	2	1	6	26,00	38,46
✓	95	Centro	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	1	1	6	23,00	19,57
	96	Pontal de Santa Mônica	Pontal de Santa Mônica	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	1,00	3	1	6	30,00	50,00
✓	97	Perocão	Perocão	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	2,00	2	1	6	132,00	18,94
✓	98	Centro	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	2	2	6	110,00	45,45
	99	Centro	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	3	2	6	130,00	96,15
✓	100	Centro	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	3	1	6	30,00	46,67
✓	101	Centro	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	3	1	6	43,00	39,53
✓	102	Centro	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	3	1	6	39,00	41,03
✓	103	Centro	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	3	2	6	33,00	48,48
✓	104	Rua Horácio Santana	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	4	1	7	39,00	48,72
✓	105	Rua Pedro Caetano	Centro	LM Gestão	(27) 99999 0060	8,00	3	1	7	40,00	33,75
✓	106	Rua Simplício Almeida Rodrigues	Centro	LM Gestão	(27) 99999 0060	8,00	3	2	7	50,00	54,00
✓	107	Rua Joaquim da Silva Lima, 90	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	3	1	7	62,00	32,26
✓	108	Avenida Davino Mattos, 100	Centro	Matias Imóveis	(27) 3030 2828	8,00	3	1	7	68,00	29,41
✓	109	Avenida Davino Mattos, 55	Centro	Matias Imóveis	(27) 3030 2828	8,00	3	1	7	80,00	37,50
	110	Ladeira José Capistrano Nobre	Centro	LM Gestão	(27) 99999 0060	8,00	3	1	7	40,00	62,50
✓	111	Avenida Praiana, 1690	Praia do Morro	Realize Imóveis	(27) 3362 6777	5,00	3	2	7	40,00	50,00
✓	112	Avenida Atlântica	Praia do Morro	Rafael - Corretor	(27) 99932 8800	5,00	4	2	7	30,00	45,00
✓	113	Rua Engenheiro Moreira Caldas, 150	Perocão	Diogo Capanema	(27) 99731 1212	2,00	3	1	7	135,00	18,52
	114	Rua Joaquim da Silva Lima, 150	Centro	Sabrina e Guilherme	(27) 99589 0808	8,00	3	2	7	47,00	31,91
	115	Avenida Vinã Del Mar, 298	Enseada Azul	Flávio Imóveis	(27) 99983 1688	4,00	3	2	7	30,00	66,67
	116	Rua Francisco Vieira Passos, 80	Praia do Morro	Flávio Imóveis	(27) 99983 1688	5,00	2	2	7	200,00	12,50
✓	117	Rua Antônio Cláudio Coutinho, 401	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	4	2	7	130,00	68,46
✓	118	Avenida Davino Mattos, 100	Centro	Rafael - Corretor	(27) 99932 8800	8,00	4	1	7	30,00	50,00
✓	119	Rua Joaquim da Silva Lima, 510	Centro	Sabrina e Guilherme	(27) 99589 0808	8,00	4	2	7	90,00	66,67
✓	120	Rua Joaquim da Silva Lima, 233	Centro	Aliança Imóveis	(27) 4009 0000	8,00	2	2	7	46,00	34,78
✓	121	Rua Horácio Santana	Centro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	8,00	4	2	7	33,00	54,55
✓	122	Avenida Oceânica, 410	Praia do Morro	Itamar Imóveis	(27) 3361 6515	5,00	3	2	7	29,00	51,72
	123	Rua Otávio Manhães de Andrade, 510	Centro	Flávio Imóveis	(27) 99983 1688	8,00	4	2	7	80,00	75,00
	124	Rua Simplício Almeida Rodrigues	Centro	Support Imóveis	(27) 3362 4444	8,00	4	2	7	30,00	90,00
✓	125	Rua Joaquim da Silva Lima, 289	Centro	Sabrina e Guilherme	(27) 99589 0808	8,00	3	2	7	40,00	37,50
	126	Avenida Davino Mattos, 95	Centro	Carlos Alberto	(27) 99694 7380	8,00	2	1	7	1400,00	10,71
✓	127	Rodovia do Sol	Aeroporto	Chamoun Consultoria	(27) 99503 0351	3,00	3	2	7	745,00	22,82
✓	128	Muquiçaba	Muquiçaba	Sarlo Imóveis	(27) 3026 0606	6,00	2	2	7	400,00	25,00
✓	129	Avenida Ewerson de Abreu Sodré	Muquiçaba	Ricardo Imóveis	(27) 99943 5604	6,00	3	2	7	477,00	37,74



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos

Coordenadoria de Fiscalização de Obras

PROCESSO: 7000418-

82.2021.8.08.0000

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 018/2023 - MODELO SIMPLIFICADO

ANEXO IV - Memorial de Cálculo



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos
Coordenadoria de Fiscalização de Obras

ANEXO IV – MEMÓRIA DE CÁLCULO

1. Relatório Estatístico - Regressão Linear

1.1. Modelo:

Locativo – Salas e lojas - Guarapari.

1.2. Data de referência:

Quarta-feira, 19 de abril de 2017.

1.3. Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	129
Dados utilizados no modelo:	88

1.4. Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8755210 / 0,8755210
Coeficiente de determinação:	0,7665370
Fisher - Snedecor:	53,85
Significância do modelo (%):	0,00

1.5. Normalidade dos Resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	67%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

1.6. Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	2,27%

1.7. Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	11171,969	5	2234,394	53,847
Não Explicada	3402,630	82	41,495	
Total	14574,600	87		

1.8. Equação de regressão:

Valor Unitário = $-19,48077867 + 9,835656222 * \ln(\text{Localização}) + 9,038315092 * \text{Padrão acabamento} + 8,32613007 * \text{Tipologia}$ -4,170377539 / Data +184,9161405 / Área total

Descrição das Variáveis:

- **Localização** – códigos alocados conforme região onde o imóvel está localizado, sendo:

Rua Desembargador Homero Mafra, 60, Enseada do Suá, Vitória/ES - CEP 29.050-906



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos
Coordenadoria de Fiscalização de Obras

ANEXO IV – MEMÓRIA DE CÁLCULO

- 1 = Pontal de Santa Mônica
2 = Perocão, Ipiranga ou São Judas Tadeu;
3 = Aeroporto;
4 = Enseada Azul ou Nova Guarapari;
5 = Praia do Morro;
6 = Muquiçaba ou Itapebussu;
7 = Praia da Areia Preta;
8 = Centro.

- **Tipologia** – dicotômica adotada conforme o tipo do imóvel sendo: 1 = salas comerciais e 2 = lojas;
- **Padrão Construtivo** – códigos alocados, adotada conforme os seguintes valores: 1 = baixo, 2 = normal com aspecto de baixo, 3 = normal e 4 = normal com aspecto de alto.
- **Data** – quantitativa adotada conforme os seguintes valores: 1 = 2017, 6 = 2022 e 7 = 2023;
- **Área privativa** – quantitativa adotada conforme a Área privativa da unidade, medida em m²;
- **Valor Unitário** – quantitativa adotada conforme valor total do imóvel dividido pela Área privativa.

1.9. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Localização	ln(x)	4,74	0,00
Padrão acabamento	x	9,71	0,00
Tipologia	x	5,67	0,00
Data	1/x	-2,06	4,30
Área total	1/x	3,41	0,10
Valor Unitário	y	-3,99	0,01

1.10. Correlações Parciais Isoladas:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Localização	x1	0,00	0,15	-0,13	0,08	0,29	0,37
Padrão acabamento	x2	0,15	0,00	0,03	-0,54	0,05	0,77
Tipologia	x3	-0,13	0,03	0,00	0,08	-0,24	0,24
Data	x4	0,08	-0,54	0,08	0,00	0,07	-0,42
Área total	x5	0,29	0,05	-0,24	0,07	0,00	0,22
Valor Unitário	y	0,37	0,77	0,24	-0,42	0,22	0,00

1.11. Correlações Parciais Influência:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Localização	x1	0,00	0,21	0,32	0,26	0,03	0,46
Padrão acabamento	x2	0,21	0,00	0,31	0,22	0,21	0,73
Tipologia	x3	0,32	0,31	0,00	0,25	0,36	0,53
Data	x4	0,26	0,22	0,25	0,00	0,17	0,22
Área total	x5	0,03	0,21	0,36	0,17	0,00	0,35
Valor Unitário	y	0,46	0,73	0,53	0,22	0,35	0,00



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos
Coordenadoria de Fiscalização de Obras

ANEXO IV – MEMÓRIA DE CÁLCULO

2. Especificação da Avaliação.**2.1. Grau de Fundamentação:**

Segundo a NBR 14.653- Parte 2: Imóveis Urbanos, item 9 e subitem 9.2.1, com enquadramento nos graus de fundamentação e precisão conforme explicitado a seguir:

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas.	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo.	Adoção de situação paradigma.	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes.	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes.	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes.	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados no modelo.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que:	Admitida, desde que:	3
			a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior.	a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior.	
			b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).	10%	20%	30%	3



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos
Coordenadoria de Fiscalização de Obras

ANEXO IV – MEMÓRIA DE CÁLCULO

6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	1%	2%	5%	3
Pontuação Total:					16

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente.	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II.	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I.	Todos, no mínimo no grau I.

Por se tratar de laudo simplificado, mesmo tendo pontuação adequada para caracterização como grau III, o presente trabalho enquadra-se em **Grau de Fundamentação II**.

2.2. Grau de Precisão:

Segundo ABNT norma NBR 14.653- Parte 2: Imóveis Urbanos, item 09 e subitem 9.2.3:

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.

Logo, **Grau de Precisão III**.



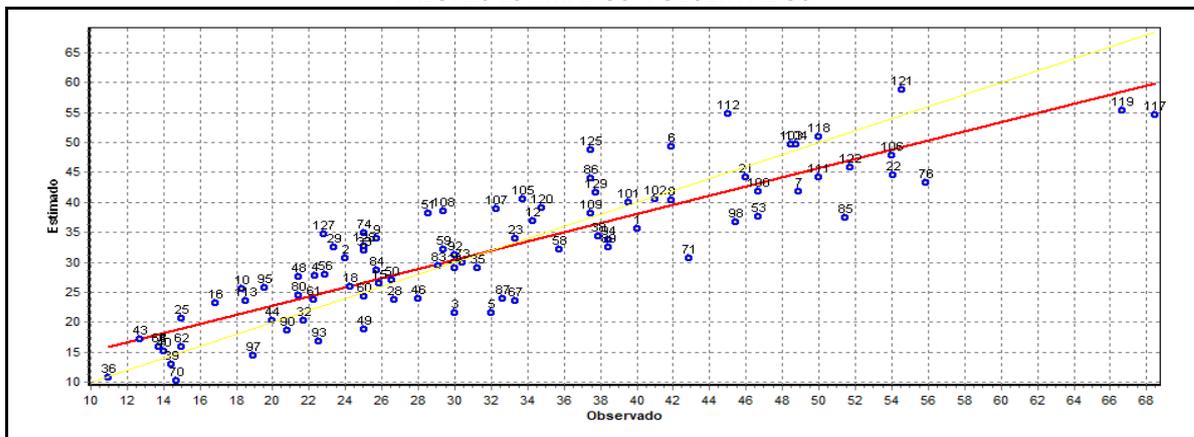
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos
Coordenadoria de Fiscalização de Obras

ANEXO IV – MEMÓRIA DE CÁLCULO

3. Gráficos:

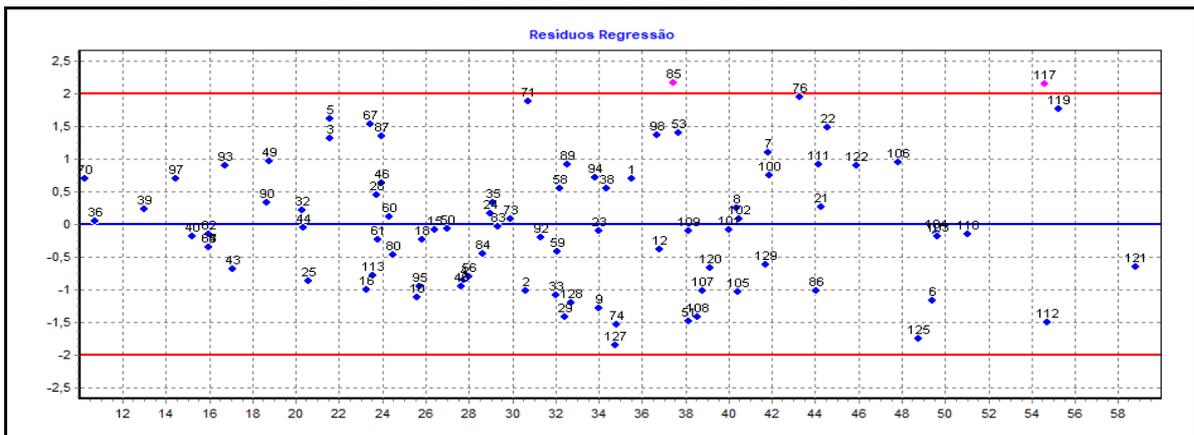
3.1. Aderência:

VALORES ESTIMADOS X OBSERVADOS

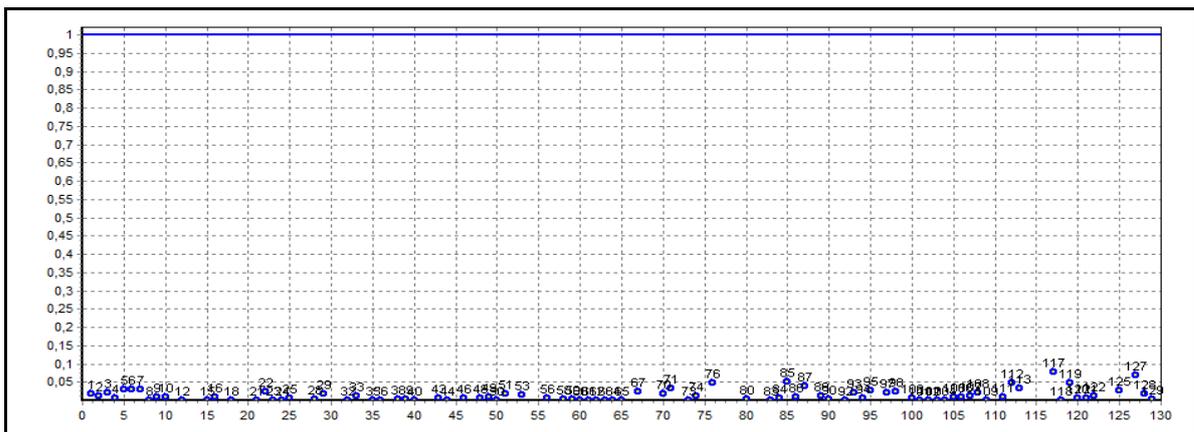


3.2. Resíduos:

RESÍDUOS PADRONIZADOS X VALORES ESTIMADOS



3.3. Distância de Cook:



Rua Desembargador Homero Mafra, 60, Enseada do Suá, Vitória/ES - CEP 29.050-906

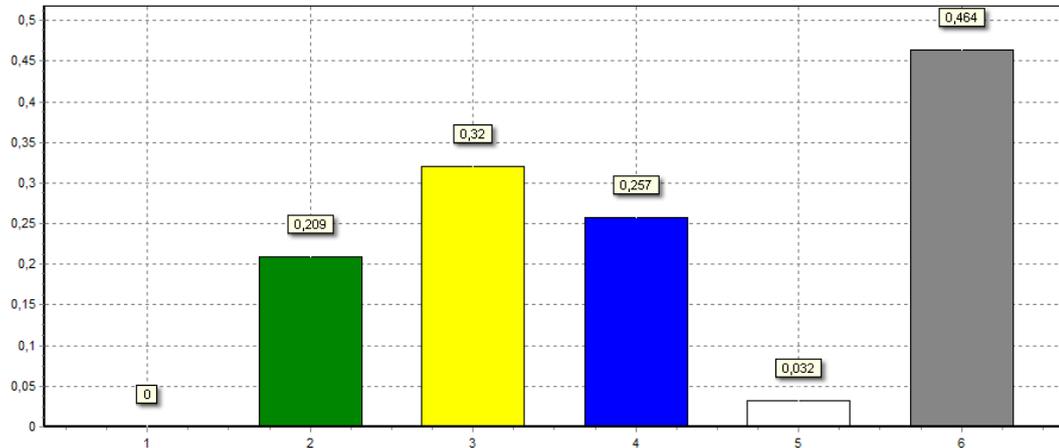


ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos
Coordenadoria de Fiscalização de Obras

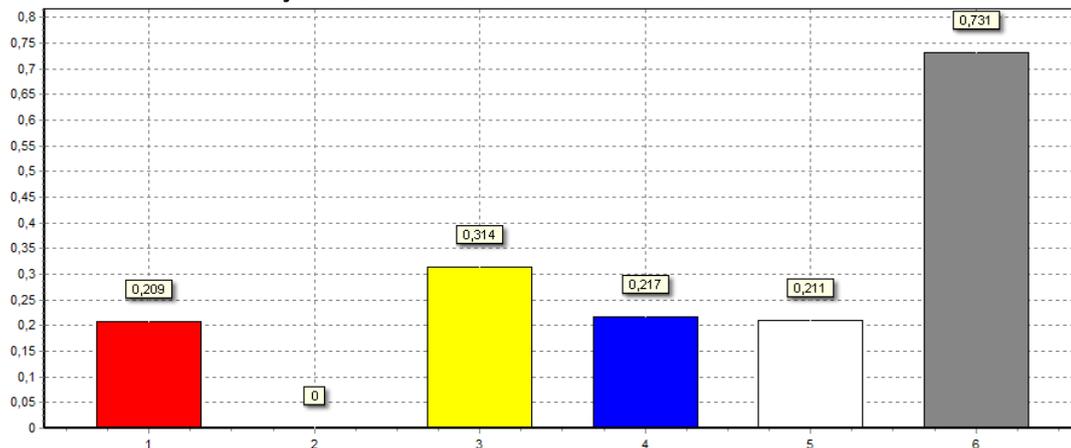
ANEXO IV – MEMÓRIA DE CÁLCULO

3.4. Correlações:

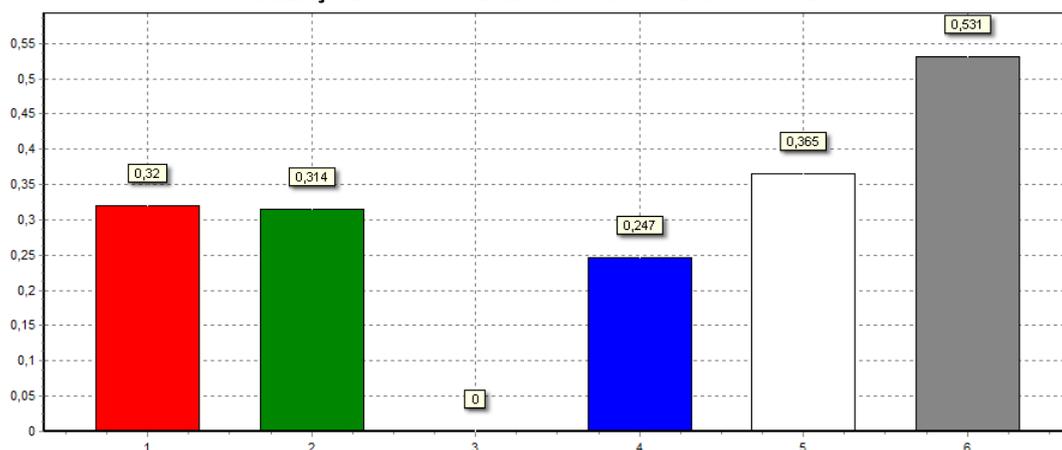
CORRELAÇÕES COM INFLUÊNCIA PARA LOCALIZAÇÃO



CORRELAÇÕES COM INFLUÊNCIA PARA PADRÃO DE ACABAMENTO



CORRELAÇÕES COM INFLUÊNCIA PARA PADRÃO TIPOLOGIA



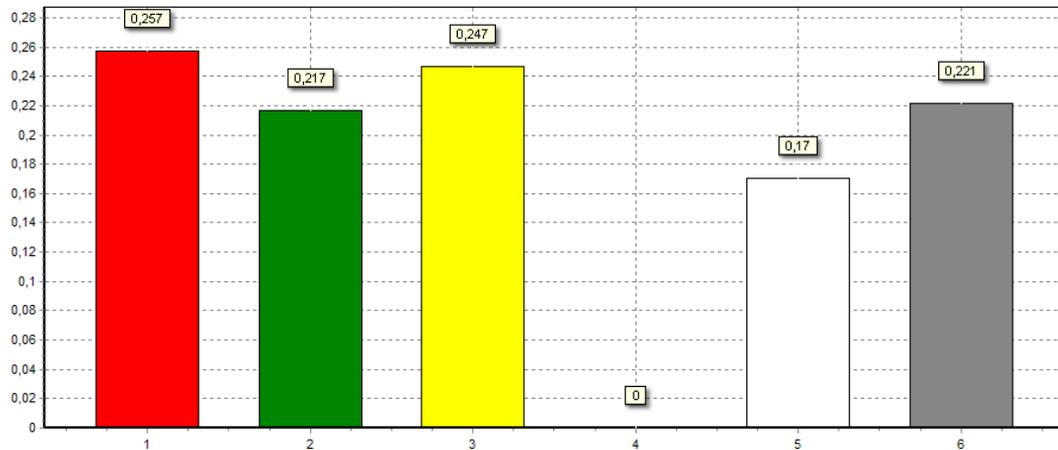
Rua Desembargador Homero Mafra, 60, Enseada do Suá, Vitória/ES - CEP 29.050-906



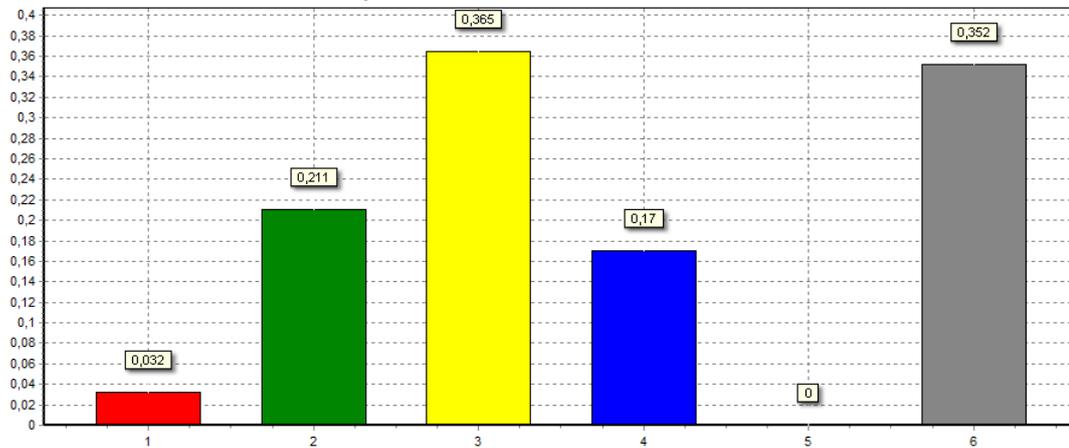
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos
Coordenadoria de Fiscalização de Obras

ANEXO IV – MEMÓRIA DE CÁLCULO

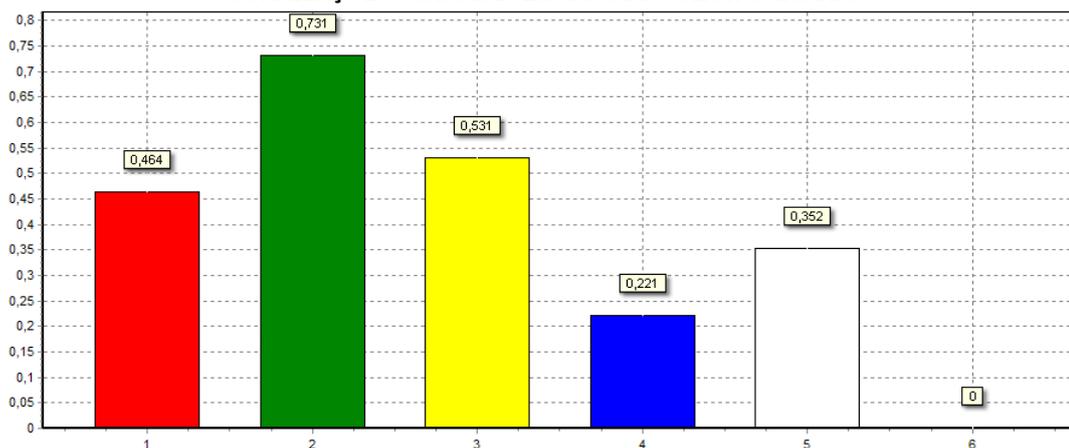
CORRELAÇÕES COM INFLUÊNCIA PARA DATA



CORRELAÇÕES COM INFLUÊNCIA PARA ÁREA TOTAL



CORRELAÇÕES COM INFLUÊNCIA PARA VALOR UNITÁRIO





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos
Coordenadoria de Fiscalização de Obras

ANEXO IV – MEMÓRIA DE CÁLCULO

4. Projeção:

4.1. Modelo:

Locativo – Salas e lojas - Guarapari.

4.2. Data de Referência:

Quarta-feira, 19 de abril de 2017.

4.3. Dados para a projeção de valores:

Localização = 6

Padrão construtivo = 2

Tipologia – 1

Data = 7

Área total = 645,00

Endereço = Av. Jones dos Santos Neves, 1000,
Muquicaba – Guarapari/ES.

4.4. Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (9,65%) = 21,90

Médio = 24,24

Máximo (9,65%) = 26,57

Valor Total

Mínimo = 14.123,72

Médio = 15.632,24

Máximo = 17.140,77

Intervalo Predição

Mínimo (35,67%) = 15,59

Máximo (35,67%) = 32,88

Mínimo = 10.056,34

Máximo = 21.208,15

Campo de Arbítrio

Mínimo = 20,60

Máximo = 27,87



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos

Coordenadoria de Fiscalização de Obras

PROCESSO: 7000418-

82.2021.8.08.0000

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 018/2023 - MODELO SIMPLIFICADO

ANEXO V - ART

Minuta de ART - Anotação de Responsabilidade Técnica

NÃO POSSUI VALOR JURÍDICO.

ART de Obra ou Serviço
0820230334455

Em débito - Rascunho para simples conferência de dados.

ART de Equipe

1. Responsável Técnico**ISMENIA SCHAEFFER FREITAS**Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**RNP: **0809896982**Registro: **ES-008203/D**Empresa contratada: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**Registro: **12823****2. Dados do Contrato**Contratante: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO ESPÍRITO SANTO**CPF/CNPJ: **27476000145**Rua: **RUA DESEMBARGADOR HOMERO MAFRA**Nº: **60**

Complemento:

CEP: **29050270**Cidade: **VITORIA**UF: **ES**Bairro: **PRAIA DO SUÁ**Telefone: **2731454015**

Contrato:

Nº do Aditivo: **0**Valor do Contrato/Honorários: **R\$1,00**Tipo de contratante: **PESSOA JURÍDICA****3. Dados da Obra/Serviço**Rua: **AVENIDA JONES DOS SANTOS NEVES**Nº: **1000**

Complemento:

Bairro: **PRAIA DO MURICÓ**Quadra **Lote**Cidade: **GUARAPARI**UF: **ES**CEP: **29216000**Data de início: **01/11/2023**Prev. Término: **20/12/2023**Coord. Geogr.: **,**Proprietário: **GOTARDO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**CPF/CNPJ: **27118447000116****4. Atividade Técnica**Qtde de Pavimento(s): **1** Nº Pavimento(s): **0** Dimensão: **645** Quantidade: **645** Unidade de medida: **M2**ATIVIDADE(S) TÉCNICA(S): **49 - 16.5 - LAUDO**

PARTICIPAÇÃO:

NATUREZA: **100 - RESPONSABILIDADE TÉCNICA**NÍVEL: **104 - EXECUÇÃO**NATUREZA DO(S) SERVIÇO(S): **1101 - EDIFICAÇÃO**TIPO DA OBRA/SERVIÇO: **112 - EDIFICAÇÃO - FINS SERVIÇOS**PROJETO(S)/SERVIÇO(S): **100 - NENHUM**

Após a conclusão das atividades técnicas, o profissional deverá proceder a baixa desta ART.

5. Observações

ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA SUBSIDIAR CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM 645,00 M² DE ÁREA ÚTIL, PARA FUNCIONAR COMO ARQUIVO DO FÓRUM DA COMARCA DE GUARAPARI/ES.

6. Entidade e classe

IBAP - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO ESPÍRITO SANTO

Valor ART: R\$ 96,62

Minuta de ART - Anotação de Responsabilidade Técnica

NÃO POSSUI VALOR JURÍDICO.

ART de Obra ou Serviço
0820230334823

Em débito - Rascunho para simples conferência de dados.

ART Individual

1. Responsável Técnico

LUCIANA CRISTIAN TAVARES	
Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL	RNP: 0802716857
	Registro: ES-007446/D
Empresa contratada: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPIRITO SANTO	Registro: 12823

2. Dados do Contrato

Contratante: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO ESPÍRITO SANTO	CPF/CNPJ: 27476000145
Rua: RUA DESEMBARGADOR HOMERO MAFRA 60	Nº: 60
Complemento:	CEP: 29050900
Cidade: VITÓRIA	Bairro: PRAIA DO SUÁ
UF: ES	
Telefone:	
Contrato:	Nº do Aditivo: 0
Valor do Contrato/Honorários: R\$1,00	Tipo de contratante: PESSOA JURÍDICA

3. Dados da Obra/Serviço

Rua: AVENIDA JONES DOS SANTOS NEVES	Nº: 1000
Complemento:	Bairro: PRAIA DO MURIEL
Cidade: GUARAPARI	UF: ES
Data de início: 01/11/2023	Prev. Término: 20/12/2023
Proprietário: GOTARDO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	CPF/CNPJ: 27118447000116
	Quadra Lote
	CEP: 29216000
	Coord. Geogr.:

4. Atividade Técnica

Qtde de Pavimento(s): 1	Nº Pavimento(s): 1	Dimensão: 	Quantidade: 645	Unidade de medida: M2
ATIVIDADE(S) TÉCNICA(S): 49 - 16.5 - LAUDO				
PARTICIPAÇÃO:				
NATUREZA: 100 - RESPONSABILIDADE TÉCNICA				
NÍVEL: 104 - EXECUÇÃO				
NATUREZA DO(S) SERVIÇO(S): 1101 - EDIFICAÇÃO				
TIPO DA OBRA/SERVIÇO: 112 - EDIFICAÇÃO DE FINS SERVIÇOS				
PROJETO(S)/SERVIÇO(S): 100 - NENHUM				
Após a conclusão das atividades técnicas, o profissional deverá proceder a baixa desta ART.				

5. Observações

ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA SUBSIDIAR CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM 645,00 M² DE ÁREA ÚTIL, PARA FUNCIONAR COMO ARQUIVO DO FÓRUM DA COMARCA DE GUARAPARI/ES..

6. Entidade e classe

IBAP - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO ESPIRITO SANTO

Valor ART: R\$ 96,62



RE: Locação de imóvel para abrigar o arquivo de Guarapari

1 mensagem

EVANDRO SOARES <evandrodsoares@hotmail.com>
Para: RAFAEL CANI FERREIRA <racferreira@tjes.jus.br>

6 de dezembro de 2023 às 16:13

Boa tarde Rafael, mediante a contra proposta, houve aceitacao no valor de R\$ 14.000,00 a locacao do imovel pelo um dos socios da empresa, Sr. Ederaldo Gotardo.

Att,

Evandro Soares imoveis
Creci: 8078F.

De: RAFAEL CANI FERREIRA <racferreira@tjes.jus.br>
Enviado: quarta-feira, 6 de dezembro de 2023 15:20
Para: EVANDRO SOARES <evandrodsoares@hotmail.com>
Assunto: Locação de imóvel para abrigar o arquivo de Guarapari

Prezado Evandro, boa tarde!

Após análise dos documentos enviados, informamos que, conforme aspectos técnicos, o imóvel atende aos requisitos mínimos previstos no Edital de Chamamento, sendo necessários ajustes para atender aos requisitos mínimos previstos.

Após esta aprovação técnica, foi solicitado a avaliação do imóvel a fim de apurar se o valor proposto está de acordo com os valores praticados no mercado.

Após elaboração do Laudo de Avaliação do referido imóvel, foi apurado que a proposta enviada para locação mensal no valor de R\$16.000,00 esta acima do valor de mercado.

Desta forma perguntamos se o proprietário do imóvel tem interesse em fazer uma nova proposta.

Ficamos no aguardo para darmos andamento no processo.

Atenciosamente,
Rafael Cani Ferreira
Coordenador de Fiscalização de Obras
SECRETARIA DE ENGENHARIA, GESTÃO PREDIAL E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS
tEL.: (27) 3357-4011



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 27.118.447/0001-16 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 26/10/1973
-----------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------	--------------------------------

NOME EMPRESARIAL GOTARDO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) GRUPO GOTARDO	PORTE DEMAIS
----------------------------------------------------------------------	------------------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 41.20-4-00 - Construção de edifícios 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada

LOGRADOURO AV GOVERNADOR JONES DOS SANTOS NEVES	NÚMERO 1000	COMPLEMENTO SLJ SOBRELOJA
-----------------------------------------------------------	-----------------------	-------------------------------------

CEP 29.215-002	BAIRRO/DISTRITO MUQUICABA	MUNICÍPIO GUARAPARI	UF ES
--------------------------	-------------------------------------	-------------------------------	-----------------

ENDEREÇO ELETRÔNICO ATENDIMENTO@GOTARDOCONSTRUTORA.COM.BR	TELEFONE (27) 3361-0400
---------------------------------------------------------------------	-----------------------------------

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****

SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 03/11/2005
------------------------------------	-------------------------------------------------

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****
----------------------------	------------------------------------

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia **11/01/2024** às **17:06:10** (data e hora de Brasília).

Página: **1/1**



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

Certidão Negativa de Débitos para com a Fazenda Pública Estadual - MOD. 2

Certidão N° 20240000055586

Identificação do Requerente: CNPJ N° 27.118.447/0001-16

Certificamos que, até a presente data, não existe débito contra o portador do Cadastro de Pessoa Jurídica acima especificado, ficando ressalvada à Fazenda Pública Estadual o direito de cobrar quaisquer dívidas que venham a ser apuradas.

Certidão emitida via Sistema Eletrônico de Processamento de Dados, nos termos do Regulamento do ICMS/ES, aprovado pelo Decreto n° 1.090-R, de 25 de outubro de 2002.

Certidão emitida em **11/01/2024**, válida até **10/04/2024**.

A autenticidade deste documento poderá ser confirmada via internet por meio do endereço **www.sefaz.es.gov.br** ou em qualquer Agência da Receita Estadual.

Vitória, 11/01/2024.

Autenticação eletrônica: **0021.603A.9EF0.F123**





MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO**

Nome: GOTARDO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.
CNPJ: 27.118.447/0001-16

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 08:13:49 do dia 28/09/2023 <hora e data de Brasília>.

Válida até 26/03/2024.

Código de controle da certidão: **FCD4.10F3.3373.4CC5**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Voltar

Imprimir



Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

Inscrição: 27.118.447/0001-16

Razão Social: GOTARDO COMERCIO E INDUSTRIA LTDA

Endereço: AV GOVERNADOR JONES DOS SANTOS NEVES 1000 / MUQUICABA /
GUARAPARI / ES / 29215-002

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

Validade: 11/01/2024 a 09/02/2024

Certificação Número: 2024011107520655751797

Informação obtida em 11/01/2024 17:19:12

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei esta condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa:
www.caixa.gov.br



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: GOTARDO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. (MATRIZ E FILIAIS)
CNPJ: 27.118.447/0001-16
Certidão nº: 4037473/2024
Expedição: 17/01/2024, às 12:48:20
Validade: 15/07/2024 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **GOTARDO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. (MATRIZ E FILIAIS)**, inscrito(a) no CNPJ sob o nº **27.118.447/0001-16**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas. Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.

Certidão Negativa - Contribuinte

Não foi possível emitir a certidão pois existe débitos para o cadastro informado.

CNPJ/CPF 27118447000116



Texto Imagem



ATENÇÃO

Para a emissão da Certidão Negativa de Débitos é necessário desabilitar o bloqueio de janela 'Pop-up'.



TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO

Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica

Este relatório tem por objetivo apresentar os resultados consolidados de consultas eletrônicas realizadas diretamente nos bancos de dados dos respectivos cadastros. A responsabilidade pela veracidade do resultado da consulta é do Órgão gestor de cada cadastro consultado. A informação relativa à razão social da Pessoa Jurídica é extraída do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, mantido pela Receita Federal do Brasil.

Consulta realizada em: 11/01/2024 17:21:52

Informações da Pessoa Jurídica:

Razão Social: **GOTARDO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**
CNPJ: **27.118.447/0001-16**

Resultados da Consulta Eletrônica:

Órgão Gestor: **TCU**
Cadastro: **Licitantes Inidôneos**
Resultado da consulta: **Nada Consta**

Para acessar a certidão original no portal do órgão gestor, clique [AQUI](#).

Órgão Gestor: **CNJ**
Cadastro: **CNIA - Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade**
Resultado da consulta: **Nada Consta**

Para acessar a certidão original no portal do órgão gestor, clique [AQUI](#).

Órgão Gestor: **Portal da Transparência**
Cadastro: **Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas**
Resultado da consulta: **Nada Consta**

Para acessar a certidão original no portal do órgão gestor, clique [AQUI](#).

Órgão Gestor: **Portal da Transparência**
Cadastro: **CNEP - Cadastro Nacional de Empresas Punidas**
Resultado da consulta: **Nada Consta**

Para acessar a certidão original no portal do órgão gestor, clique [AQUI](#).

Obs: A consulta consolidada de pessoa jurídica visa atender aos princípios de simplificação e racionalização de serviços públicos digitais. Fundamento legal: Lei nº 12.965, de 23 de abril de 2014, Lei nº 13.460, de 26 de junho de 2017, Lei nº 13.726, de 8 de outubro de 2018, Decreto nº 8.638 de 15, de janeiro de 2016.



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

PARECER - TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESPIRITO SANTO
PRESIDENCIA
ASSESSORIA JURIDICA - LICITACOES E CONTRATOS

Processo: 7000418-82.2021.8.08.0000

Assunto: Locação de imóvel para acomodação de arquivos e materiais apreendidos do Fórum da Comarca de Guarapari

Cuida-se de procedimento administrativo instaurado com o escopo de realizar-se prospecção de mercado e eventual locação de um imóvel para atender à demanda da Comarca de Guarapari por área de arquivo e de materiais apreendidos.

Já houve, nestes autos, a realização de um chamamento público sem sucesso (doc. 0994305), seguido de um segundo chamamento público, cuja minuta foi aprovada por esta Assessoria (doc. 1710020), que resultou na seleção de imóvel situado na Av. Jones dos Santos Neves, n.º 1000, Muquiçaba, Guarapari/ES (doc. 1832076), de propriedade de Gotardo Construtora e Incorporadora LTDA., tendo a Coordenadoria de Fiscalização de Obras concluído que a proposta apresentada atende aos parâmetros do edital e que o valor de avaliação de mercado da locação é de R\$ 14.000,00 (doc. 1873125).

A proprietária do imóvel concordou com a contraproposta (doc. 1876959).

A Secretaria Geral, em seguida, decidiu pela celebração do contrato (doc. 1920083).

Foi comprovada a existência de dotações suficientes à realização da despesa no exercício corrente (doc. 1922728).

Juntada a minuta (doc. 1934686), a Seção de Contratação da Coordenadoria de Compras, Licitações e Contratos informou que não foi apresentada certidão negativa de débitos municipais, tendo o pretenso locador se manifestado sobre essa situação (doc. 1934713).

O feito foi, então, encaminhado à Assessoria Jurídica para avaliar a possibilidade de contratação sem comprovação da regularidade fiscal com débitos municipais.

É o relatório, no essencial.

Conforme relatado, pretende a Administração Judiciária alugar um imóvel a fim de que sirva de arquivo para a Comarca de Guarapari.

Acerca da locação de imóveis pela Administração, é sempre necessário destacar a dissensão doutrinária instalada em torno da correta interpretação do art. 24, X, da Lei 8.666/1993, legislação aplicável por força do art. 190 da Lei nº 14.133/2021, havendo quem afirme se tratar de clara *inexigibilidade travestida de dispensa*¹, e outros que, diversamente, sustentam a existência de dois regimes distintos de contratação direta da locação, um por dispensa, nos termos do citado dispositivo, e outra por inexigibilidade, quando for inviável a competição, nos termos da cabeça do art. 25.

Por mais árida que seja a discussão, eis que, na prática, realizar-se-á a contratação sem a prévia realização de licitação, esta Assessoria Jurídica tende a acolher a posição defendida por Ronny Charles, no sentido de que convivem ambas as formas de contratação, reservando-se a do art. 24, X, para aquelas hipóteses em que, mesmo havendo mais de um imóvel apto, um deles se revele como mais adequado ou vantajoso. Nas palavras do doutrinador, a ideia é assim resumida:

“Discordamos da tese de que a existência de vários imóveis que possam atender à necessidade administrativa torna obrigatória a realização de procedimento licitatório. Mesmo existindo mais de um imóvel apto ao atendimento da pretensão contratual, é possível a contratação direta para a locação descrita pelo inciso X do artigo 24, desde que respeitados os requisitos estabelecidos pela Lei.

Importante perceber uma diferença fundamental entre os institutos da inexigibilidade e da dispensa. **Se naquela (inexigibilidade) é identificada uma inviabilidade de competição, na dispensa a pluralidade de possíveis particulares fornecedores do bem ou do serviço não impede a utilização da permissiva de contratação direta, pois a competição é possível.**

Da mesma forma que se admite a dispensa para uma aquisição de pequeno valor (ex: R\$ 6.000,00), mesmo existindo vários fornecedores aptos e interessados na contratação, deve-se admitir a utilização da dispensa para a locação de imóvel, mesmo que existam outros imóveis aptos ao atendimento das finalidades precípuas da Administração.

Necessário também compreender que, além da aptidão objetiva (como o tamanho ou a estrutura do bem), a escolha do imóvel apto ao atendimento na necessidade administrativa envolve fatores outros, que, embora pareçam afeitos à subjetividade, estão relacionados à finalidade pública que se visa atingir. Nesse diapasão, a localização é um importante fator que pode justificar a escolha (contratação direta) de um imóvel, mesmo existindo outro de mesmas dimensões, com valor de locação menor. Obviamente, tal opção, para ser legítima, deve ser fulcrada no interesse público e não nas preferências subjetivas do gestor. Parece justificável que, desejando atingir a prestação de um serviço público para determinado segmento social, seja feita a opção, para a locação de um imóvel existente dentro de shopping (de valor sabidamente mais elevado); noutra diapasão, é ilegítima a escolha desse imóvel, se ela não trazer qualquer benefício à prestação do serviço público.” [Leis de Licitações Públicas comentadas. 5ª ed. 2013. pp. 207/208.]

Na linha do que se expõe, portanto, quando apenas um imóvel se revelar como compatível com a demanda administrativa, a contratação se processará diretamente por inexigibilidade de licitação, dado que não há pluralidade de interessados capaz de ensejar a realização do certame público. Diversamente, mesmo que na prospecção de mercado identifiquem-se dois ou mais imóveis capazes de atender aos requisitos mínimos, será possível a contratação direta, por dispensa de licitação, quando, motivadamente, o administrador demonstrar que um dos proponentes detém melhores condições de atender ao interesse público.

No que concerne à prospecção do mercado em busca de imóveis, tem sido comum a realização de um *chamamento público*, que consiste na publicação, em jornais de grande circulação, internet e diário oficial, da intenção administrativa em celebrar um contrato de locação, tornando públicas, também, as exigências físicas mínimas e as condições gerais da contratação.

Consoante já se afirmou noutras oportunidades, a prévia realização do *chamamento público*, conquanto muito útil em alguns casos, não pode ser encarada como providência obrigatória, muito menos como sucedâneo da licitação que, em regra, é obrigatória, nos termos do art. 2º, da Lei 8.666/1993.

Pelo contrário, admite-se o *chamamento público* como ferramenta capaz de munir o administrador de informações que possam subsidiar a identificação da necessidade de licitação, a escolha do imóvel mais adequado, ou, ainda, a verificação da completa impossibilidade de competição.

Neste caso, inobstante tenha mais de um proponente atendido ao segundo chamamento público, eis que frustrado o primeiro, como relatado, a Administração concluiu pelo atendimento dos requisitos mínimos estipulados por apenas um deles e, ao fim, pela celebração do

contrato.

Aplicada ao caso, portanto, a sistemática proposta por esta Assessoria, o caso revela hipótese em que a realização de licitação é inviável, dada a ausência de competitividade.

Dessa forma, entendo suficientemente demonstrada a configuração da inexigibilidade de licitação.

Diante disto, nos estreitos limites deste parecer jurídico, em que não se adentra ao mérito das decisões discricionárias tomadas pela Administração, notadamente ao estabelecer os requisitos mínimos do chamamento, **entendo que restou suficientemente demonstrada a configuração das condições que permitem a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, segundo a autorização do art. 25 da Lei 8.666/1993.**

Superada a questão afeta à escolha do imóvel, passo a analisar outros pontos relevantes à contratação nos termos aqui pretendidos.

O primeiro deles diz respeito ao valor dos aluguéis, afinal, condição inafastável para a contratação direta é a compatibilidade do preço proposto com aqueles usualmente praticados no mercado.

No caso vertente, como relatei, a proponente anuiu com a avaliação da Coordenadoria de Fiscalização de Obras, reduzindo o valor mensal proposto de R\$ 16.000,00 para R\$ 14.000,00.

Ademais, no que se refere ao requisito de habilitação, previsto expressamente no art. 29, III, da Lei 8.666/1993, certo é que a existência de débitos perante a Fazenda Pública em nome da proponente implica no descumprimento de exigência prevista no edital, embora a Lei 8.666/1993 não estenda às contratações diretas a comprovação da regularidade fiscal municipal.

Duas são as considerações neste ponto.

A primeira, evidentemente, é que **é altamente recomendável que a efetiva contratação seja condicionada à apresentação da CND Municipal.**

A segunda é que, mesmo que tenha havido essa exigência, cuidando-se de uma contratação direta em que se busca, justamente, permitir que a Administração aluguel o imóvel que melhor lhe atenda, **é possível, em último caso e mediante ampla fundamentação, que essa condição seja dispensada em prol do interesse público na aquisição do bem.**

Além disso, verifica-se da manifestação da pretensa locadora que se justifica a ausência desse documento pela falta de regularização, por parte de adquirentes de outros imóveis da empresa, da situação registral dos bens, o que enseja a manutenção da vinculação do nome dela ao cadastro deles perante a Municipalidade (doc. 1934635).

Diante dessas considerações, **não vejo óbice jurídico a que se concretize a contratação, o que, porém, pressupõe um juízo de conveniência e oportunidade em o fazer sem licitação, levando-se em conta, nos termos acima, o descumprimento de um dos requisitos de habilitação.**

Passando à minuta do contrato, nota-se que há previsão de cláusula específica acerca do prazo de vigência – fixado em 60 meses –, as condições para sua prorrogação e disposição acerca da aplicação de reajustes anuais, sendo despidendo repetir que, tratando-se aqui de uma locação em que a Administração é locatária, não se lhe aplica o limite temporal do art. 57, II, da Lei 8.666/1993.

Previu-se, pormenorizadamente, as obrigações de cada parte, encontrando-se, dentre as atribuídas ao Locador, aquela que diz respeito à realização das obras necessárias à adaptação do imóvel e acordadas com a Administração, fixando-se prazo máximo para sua conclusão e a

possibilidade de rescisão unilateral na eventualidade de seu inadimplemento.

Consignou-se, também a fonte dos recursos que servirão ao adimplemento das obrigações da Administração, havendo nos autos indicação da respectiva reserva orçamentária.

Nota-se, assim, que a minuta, contendo as cláusulas obrigatórias, reveste-se de todas as formalidades exigidas em lei.

Ante o exposto, RECOMENDO seja fundamentada a dispensa da comprovação de regularidade fiscal da locadora perante o Município de Guarapari com fulcro no juízo de conveniência e oportunidade, o que, o sendo feito, lastreará a legalidade da minuta do contrato de locação.

São as considerações que, respeitosamente, submeto à apreciação superior, nos termos do item 8.1.2 da NP 01.02.

NOTAS:

¹ Nesse sentido é a lição de Jorge Ulisses Jacoby Fernandes, no que é acompanhado por Marçal Justen Filho: “Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação (a locação de bens a esta sujeita-se, definida que é como serviço – v. comentários ao art. 6º, II), tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização do serviço, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa, desde que o valor do aluguel situe-se na média do mercado. Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não frustre a finalidade que a acudir. [Leis de Licitações Públicas comentadas. 5ª ed. 2013. pgs. 207/208.]



Documento assinado eletronicamente por **GUSTAVO LINO BATISTA, ASSESSOR DE NÍVEL SUPERIOR PARA ASSUNTOS JURÍDICOS 03**, em 17/01/2024, às 16:18, 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 **1935491** e o código CRC **8BEC8F4C**.



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

**DESPACHO - TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESPIRITO SANTO
SECRETARIA GERAL**

Processo nº: 7000418-82.2021.8.08.0000

ASSUNTO: Locação de imóvel para abrigar o arquivo do Fórum de Guarapari.

Pelo presente, torna-se público que, na qualidade de Secretário Geral do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, **RATIFICO** a dispensa de licitação do **Processo TJES n.º 7000418-82.2021.8.08.0000**, com base no parecer da Assessoria Jurídica da Presidência 1935491, no despacho do Secretário de Infraestrutura 1947027 e nas demais informações constantes nos autos, com fundamento no art. 24, inc. X, da Lei n.º 8.666/93, em favor de **GOTARDO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (CNPJ 27.118.447/0001-16)**, cujo objeto é a locação de imóvel situado na Av. Jones dos Santos Neves – 1000 - Muquiçaba, Guarapari ES, com vistas à acomodação de arquivos e materiais apreendidos do Fórum de Guarapari, pelo valor mensal de R\$14.000,00 (quatorze mil reais).

Encaminho à Secretaria de Infraestrutura, para que a Coordenadoria de Compras, Licitação e Contratos promova a publicação, na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, em observância ao disposto no caput do art. 26, da Lei Federal n.º 8.666/93.



Documento assinado eletronicamente por **MARCELO TAVARES DE ALBUQUERQUE**,
SECRETARIO GERAL, em 08/02/2024, às 20:05, 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?](https://sistemas.tjes.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[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 **1960420**
e o código CRC **F427163A**.

Aviso de Contratação Direta - IL008/2024**Categoria:** Avisos de contratação direta**Data de disponibilização:** Quinta, 22 de Fevereiro de 2024**Número da edição:** 7010**Republicações:** [Clique aqui para ver detalhes](#)

**AVISO DE CONTRATAÇÃO DIRETA
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº IL008/2024
PROCESSO SEI Nº 7000418-82.2021.8.08.0000
CIC-TCEES n.º 2024.500J1200001.10.0010**

O Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo torna público, de acordo com a Lei 8.666/93, que pretende realizar a **CONTRATAÇÃO DIRETA, por INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, em favor da futura contratada, **GOTARDO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 27.118.447/0001-16, cujo objeto é a Locação de imóvel situado na Av. Jones dos Santos Neves - 1000 - Muquiçaba, Guarapari ES, com vistas à acomodação de arquivos e materiais apreendidos do Fórum de Guarapari, pelo valor mensal de **R\$14.000,00 (quatorze mil reais)**.

A dispensa de licitação, na consecução da contratação, encontra amparo legal, visto o que dispõe o art. 25, caput, da lei anteriormente citada. A publicidade deste aviso obedece ao que dispõe o art. 26, caput, da mesma lei.

Vitória/ES, 21 de fevereiro de 2024.

MARCELO TAVARES DE ALBUQUERQUE
Secretário Geral do TJES

O e-diário (Diário da Justiça Eletrônico) é o instrumento oficial de publicação de atos judiciais, administrativos e de comunicações em geral, no âmbito do Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo, nos termos da Resolução nº 034/2013.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESPÍRITO SANTO
Rua Desembargador Homero Mafra, 60
Enseada do Suã - ES - CEP 29050-906

©Tribunal de Justiça ES. Todos os direitos reservados.