



## 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 Linhares.

### 2. OBJETO

---

Locação de imóvel urbano para acomodação de arquivos do Fórum da Comarca de Linhares.

### 3. OBJETIVO

---

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

### 4. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

---

Conforme Ofício encaminhando pelo Excelentíssimo Juiz de Direito Diretor do Foro de Linhares, Doutor Cássio Jorge Tristão, é informado que o imóvel destinado ao arquivo do Fórum, situado à Rua Governador Florentino Ávidos, nº80, 2º andar, Bairro N.S da Conceição, nesta Urbe, já não comporta a demanda das caixas de arquivo das Escrivanias Judiciárias.

Informa ainda que centenas de processos são recebidos diariamente naquele setor, o que evidencia que o imóvel atualmente locado não atende mais as necessidades da Comarca de Linhares.

Neste ofício ainda é destacado que mesmo com o recente procedimento de eliminação de aproximadamente 25.000 autos, realizado pelos Juizados Especiais no último dia 02 de março, não foi capaz de abrandar os efeitos da falta de espaço do imóvel em questão.

Em e-mail também enviado pelo Juiz Diretor do Foro de Linhares, destaca ainda que o imóvel que atualmente abriga o Arquivo da Comarca não possui garagem e, sistematicamente, esta ausência gera diversos transtornos aos serventuários que fazem uso daquele espaço, sobretudo no que se refere à falta de vagas próximas ao local, dificultando, em demasia, o transporte de caixas e/ou documentos, principalmente em dias de chuva.

Diante do exposto acima e visando facilitar os trabalhos desempenhados por nossas serventias, o Juiz Diretor do Foro de Linhares solicita a inclusão do item "preferencialmente, com garagem" no campo "características necessárias" do imóvel.

Dessa forma, observamos que a solução mais célere, para melhorar as condições de trabalho dessa, será a locação de imóvel apto a abrigar o volume de arquivo do Fórum de Linhares.



## 5. DESCRIÇÃO DETALHADA DOS SERVIÇOS A SEREM EXECUTADOS

---

Trata-se de locação de imóvel para abrigar área de arquivo do Fórum da Comarca de Linhares. Para tanto, o imóvel deverá estar em boas condições de uso, podendo ser imóvel comercial ou residencial, e apresentar as seguintes características:

### 1. ÁREA MÍNIMA:

- **Área total de 760m<sup>2</sup>** (setecentos e sessenta metros quadrados) úteis, considerando que esta metragem será dividida da seguinte forma:
  - **750m<sup>2</sup>** (setecentos e cinquenta metros quadrados) serão destinados exclusivamente para armazenamento de arquivo, excluídas as áreas constituídas por circulação, banheiros, copas e outros ambientes auxiliares;
  - **10 m<sup>2</sup>** (dez metros quadrados) para sala de triagem;
- Área indicada deverá ser adequada para a sua utilização como arquivo e depósito e possuir pelo menos um banheiro, preferencialmente, 01 masculino e 01 feminino.

### 2. LOCALIZAÇÃO:

- Situar-se dentro de um perímetro circular de raio máximo de 5.000 m (cinco mil metros) do Fórum Desembargador Mendes Wanderley Rua Alair Garcia Duarte, s/nº - Três Barras CEP 29906-660 - Linhares/ES

### 3. INSTALAÇÕES MÍNIMAS:

- O imóvel deverá ser provido com rede elétrica, iluminação, tomadas e hidráulica em funcionamento;
- O sanitário deverá estar equipado com tampas de vaso sanitário, papeleiras e saboneteira;
- O imóvel deverá possuir extintores de incêndio na quantidade mínima exigida pelo Corpo de Bombeiros do ES;
- Instalar grades em janelas, bacias, portas e vãos que possuam vidros;
- Instalar insulfim escuro em fachadas com vidro a fim de não permitir a visão interna do arquivo;
- Instalar alarme e câmera de segurança a ser orientado pela Assessoria de Segurança Institucional;

### 4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS:

- Andar térreo ou edificação com mais de 1 pavimento, desde que apresente projeto estrutural ou Laudo Técnico com ART de Profissional devidamente habilitado atestando a capacidade de carga para armazenamento de arquivo (capacidade mínima de 500kg/m<sup>2</sup>), o qual passará pela análise de um (a) Engenheiro (a) da Secretaria de Engenharia;
- Acesso privativo ao imóvel, sem ligação com outros imóveis que porventura estejam localizados no mesmo terreno;
- Boas condições de conservação;
- Sem risco de alagamento;
- Apresentar requisitos que garanta 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.
- Informar na proposta, caso venha a ser cobrado junto ao valor mensal de locação, a estimativa da Taxa Condominial;
- Possuir suas respectivas aprovações nos órgãos competentes além do certificado de conclusão de obra (habite-se ou documento que possibilite a emissão de Alvará de Funcionamento).
- Possuir, preferencialmente, uma vaga de garagem.

#### 5. ADAPATAÇÕES NECESSÁRIAS:

- Os proprietários de imóveis que não possuírem todas as instalações mínimas exigidas poderão apresentar propostas, desde que se comprometam a providenciar as adaptações necessárias após da celebração do contrato de locação, estipulando um prazo para tal.
- Após a seleção do imóvel, será informado pela Secretaria de Engenharia, sendo de responsabilidade do locador a adequação do imóvel proposto, tanto de arquitetura como demais instalações (hidrossanitário, elétrica,...).

#### 6. QUANTIDADE

---

Trata-se da locação de 01 (um) imóvel ou mais imóveis (salas, lojas, galpões 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

---

As propostas serão analisadas por uma equipe multidisciplinar composta por servidores da Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos para avaliar se as mesmas atendem as especificações e necessidades do Projeto Básico.

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.

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

A classificação e a seleção da melhor proposta levará em consideração, em especial, dentre critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pela Administração, a sua



localização, condições de acessibilidade, características do imóvel, segurança, idade e estado de conservação, prazo de entrega das adaptações permitidas, bem como o valor pretendido.

Após emissão do parecer conclusivo pela unidade de Engenharia do Tribunal de Justiça/ES, nos casos de dispensa e de inexigibilidade de licitação, a comissão composta por representante da unidade interessada, Secretario Geral, Secretário de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos e Assessor de Segurança Institucional, avaliará as propostas, dentre às pré-qualificadas, para decisão quanto ao imóvel.

## **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.

### **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 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.

Vitória, 21 de setembro de 2018.

  
**Rafael Cani Ferreira**

Coordenador de Fiscalização de Obras

---

**VALIDO O REFERIDO DOCUMENTO**, conforme disposto no item 1.3.1 da Norma de Procedimentos NP 01.01 – Licitação

  
**Wagner Oliveira Marques**

Secretário de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos