



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: 7000019-18.2024.8.08.0010

ASSUNTO: Locação de Imóvel - Arquivo - Fórum de Bom Jesus do Norte

**PROJETO BÁSICO**

(FORMULÁRIO V-02 - NP 01)

**1. UNIDADE REQUISITANTE**

Diretoria do Foro de Bom Jesus do Norte.

**2. OBJETO**

Locação de imóvel urbano para acomodação de arquivos e materiais apreendidos do Fórum da Comarca de Bom Jesus do Norte.

**3. OBJETIVO**

Pesquisa de mercado para possível locação de imóvel que atenda às necessidades de instalação do Arquivo da Comarca de Bom Jesus do Norte, conforme item 2.

**4. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Considerando o Ofício 15 Documento SEI 2026224 enviado pela Excelentíssima Juíza de Direito e Diretora Substituta do Foro da Comarca de Bom Jesus do Norte:

*“Como é do conhecimento público, as fortes chuvas que atingiram nossa região nos últimos dias resultaram em inundações significativas, afetando diretamente nossas dependências e os documentos ali mantidos.*

*As dependências do arquivo e almoxarifado foram integralmente atingidas pela enchente.*

*As dependências da serventia judicial não foram atingidas pelas enchentes, mas a título preventivo todos equipamentos foram desmontados e se encontram elevados para não serem atingidos.*

*Infelizmente, uma parte considerável dos processos físicos foi encharcada pela água, o que coloca em risco a integridade e a legibilidade desses documentos."*

Considerando as deliberações da Coordenadoria de Gestão da Informação Documental no Documento SEI 2064696 em que afirmam estar trabalhando na seguinte frente:

*"1) nesse processo estaremos solicitando um aluguel de um espaço para o acervo do arquivo da Comarca de Bom Jesus."*

Considerando relatório da Coordenadoria de Gestão da Informação Documental no Documento SEI 2046149 em que uma das orientações é:

*"Retirar os Documentos de Arquivo, imediatamente, para um local mais seguro, começando pelas caixas que não foram atendidas, a fim de evitarem perdas maiores"*

Considerando as deliberações da Secretaria Geral no Documento SEI 2074003 para adoção das providências para locação de imóvel para abrigar o arquivo local do Fórum;

Considerando a necessidade de facilidade de acesso aos processos, documentos e materiais disponíveis no arquivo;

Pelo exposto, tecnicamente há necessidade de que a atividade contratada seja centralizada em uma única contratação para atender a Comarca de Bom Jesus do Norte.

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

Trata-se de locação de imóvel para abrigar área de arquivo e materiais apreendidos do Fórum da Comarca de Bom Jesus do Norte. Para tanto, o imóvel deverá estar em boas condições de uso, podendo ser imóvel comercial ou residencial, e apresentar as seguintes características, conforme informações da Coordenadoria de Projetos no Despacho SEI 2229599:

### **5.1. ÁREA MÍNIMA:**

- Área total mínima de **95,00m<sup>2</sup>** (noventa e cinco metros quadrados) divididos da seguinte forma:
  - 65m<sup>2</sup> (sessenta e cinco metros quadrados) serão destinados exclusivamente para armazenamento de arquivo, excluídas as áreas constituídas por circulação, banheiros, copas e outros ambientes auxiliares.
  - 20m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados) para guarda de materiais apreendidos;
  - 08m<sup>2</sup> (oito metros quadrados) para uma sala de triagem;
  - 02m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) destinados para, preferencialmente, 01 sanitário por gênero. Caso o imóvel somente possua um banheiro, poderá ser analisado a utilização do mesmo;
  - Preferencialmente com 01 vaga de garagem
- 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).

### **5.2. LOCALIZAÇÃO:**

- Conforme DOC SEI 2132379, situar-se dentro de um raio de até 400m do Fórum da Comarca de Bom Jesus do Norte.

### 5.3. INSTALAÇÕES MÍNIMAS:

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

### 5.4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS:

- Conforme solicitado no e-mail SEI 2132379, segundo pavimento, com projeto estrutural com capacidade de carga para armazenamento de arquivo de no mínimo 500kg/m<sup>2</sup>, o qual passará pela análise de um (a) Engenheiro (a) da Secretaria de Engenharia;
- Acesso privativo ao imóvel, sem ligação com outros imóveis que porventura estejam localizados no mesmo terreno;
- Boas condições de conservação;
- Atender a requisitos de segurança a serem feitos pela Assessoria de Segurança Institucional após visita ao imóvel;
- Sem risco de alagamento;
- Apresentar requisitos que garantam proteção contra incêndio, inundações, umidade, excesso de luz solar e poluição atmosférica, incluindo fornecimento e manutenção dos equipamentos;
- 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).

### 5.5. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO:

- 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 Bom Jesus do Norte, um Servidor residente na referida Comarca, a fim de prestar informações quanto à localização do imóvel a ser locado, incluindo a verificação de áreas de possíveis inundações/enchentes.
- A escolha do imóvel será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, visando à observância do princípio constitucional da isonomia e a seleção da proposta mais vantajosa para a administração.
- A classificação e a seleção da melhor proposta levarão em consideração, em especial, dentre critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pela Administração, a sua localização, condições de acessibilidades, características do imóvel, segurança, idade e estado de conservação, prazo de entrega das adaptações permitidas bem como o valor pretendido.

### 5.6. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS:

Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento:

- No caso de obras ou reparos para adequação do imóvel a ser locado a locatária deverá obedecer os termos dos artigos 3º e 10º da Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002, a CONTRATADA deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos:
  - a) Resíduos Classe A (reutilizáveis ou recicláveis como agregados): deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a aterros de resíduos classe A de preservação de material para usos futuros;
  - b) Resíduos Classe B (recicláveis para outras destinações): deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura;

c) Resíduos Classe C (para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas; e

d) Resíduos Classe D (perigosos, contaminados ou prejudiciais à saúde): deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.

- Em nenhuma hipótese a Contratada poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de “bota fora”, encostas, corpos d'água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas;
- Observar, ainda, as seguintes diretrizes de caráter ambiental:

a) Qualquer instalação, equipamento ou processo, situado em local fixo, que libere ou emita matéria para a atmosfera, por emissão pontual ou fugitiva, utilizado na execução contratual, deverá respeitar os limites máximos de emissão de poluentes admitidos nas Resoluções do CONAMA e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte; e

b) Na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pelas Normas Técnicas Vigentes.

## **6. QUANTIDADE**

Imóvel com área útil mínima de 95,00m<sup>2</sup> (noventa e cinco metros quadrados), não sendo consideradas as áreas de circulação comum e áreas técnicas. Doc SEI 2229599.

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. (Doc SEI 2132379 e 2229599).

## **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 Bom Jesus do Norte, um Servidor residente na referida Comarca, a fim de prestar informações quanto à localização do imóvel a ser locado, incluindo a verificação de áreas de possíveis inundações/enchentes.

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

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

## **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, até o 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), tendo como data-base o início de vigência do contrato.

## **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. Promover o conserto imediato, 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;
- 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. 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;
- IX. Cumprir todos os termos deste Projeto Básico, bem como todos os termos do instrumento convocatório e do contrato assinado;
- X. 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;
- XI. 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;
- XII. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;
- XIII. Fornecer ao locatário, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- XIV. Pagar pontualmente os encargos do Imposto Territorial e Predial Urbano – IPTU;
- XV. Contratar, sem ônus para o locatário, seguro de incêndio, raio e explosão para o imóvel objeto deste contrato, bem como efetuar a manutenção anual do sistema de combate a incêndio incluindo recarga de extintor ou troca do mesmo a fim de possibilitar a renovação do seguro, bem como visando permitir a renovação do Alvará do Corpo de Bombeiros Militar;
- 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, manutenção de portões eletrônicos, recarga de extintor entre outros;
- XVII. 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;
- XVIII. A Documentação deverá ser entregue por meio digital (documentação do imóvel, proprietário e documentação técnica) e impresso.

## **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, telefone e e-mail 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. Pagar pontualmente as contas referentes à energia elétrica, água e esgoto durante o período da locação;
- X. Pagar pontualmente as despesas ordinárias do condomínio;
- XI. Não modificar a forma externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.
- XII. 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.

## **11. GARANTIA DO OBJETO**

Não será exigido.

## 12. PRAZO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO

Não se aplica.

## 13. DESCRIVER 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 16/08/2024, às 17:41, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ALICE DELLABIANCA BRAMBATI, TECNICO JUDICIARIO AE TECNICO EM EDIFICACOES**, em 16/08/2024, às 17:42, 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 16/08/2024, às 17:53, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://sistemas.tjes.jus.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sistemas.tjes.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **2084404** e o código CRC **9C480CC9**.