



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 nº: 7001182-59.2022.8.08.0024

Assunto: Aquisição de Imóvel para Unidades Administrativas do TJES

PROJETO BÁSICO

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 à solicitação da Secretaria Geral.

2. OBJETO

01 (um) imóvel que atenda às necessidades de instalação de unidades administrativas do Tribunal de Justiça, conforme detalhado no Programa de Necessidades elaborado pela Coordenadoria de Projetos desta Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos, no Documento SEI 1331781.

3. OBJETIVO

Pesquisa de mercado para aquisição de um único imóvel que atenda às necessidades de instalação das unidades descritas no item anterior.

4. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Considerando as sérias condições dos Fóruns Cível e Criminal de Vitória/ES relacionadas aos enormes acúmulos de patologias na estrutura física desses imóveis e que prejudicam o cumprimento de normas de saúde, higiene e segurança e a própria prestação jurisdicional, impondo a esta Administração Judiciária adoção de estratégias, visando o atendimento das demandas emergentes, com a máxima celeridade;

Considerando que após diversos expedientes e dois Chamamentos Públicos, somente foi possível a locação de uma edificação suficiente para o deslocamento das unidades judiciárias localizadas no Fórum Cível;

Considerando que os problemas relativos ao Fórum Criminal se agravaram nesse período, havendo registro de novas infiltrações, quedas de energia, quebra de sistemas hidráulicos e defeitos na rede de internet, dentre

outros, tendo provocado até mesmo a interrupção do serviço forense naquele Fórum;

Considerando a necessidade urgente no prosseguimento de soluções para o Fórum Criminal de Vitória;

A Administração do TJES vislumbrou nova estratégia visando implementar uma solução definitiva para as instalações do referido Fórum, conforme sugestão a seguir delineada no documento SEI 1324114 da Secretaria Geral:

“De início, a título de contextualização, importa destacar que o imóvel (terreno), localizado na Av. João Baptista Parra, 320 - Enseada do Suá - Vitória/ES, foi cedido sem ônus pelo Estado do Espírito Santo a esse e. Tribunal de Justiça, conforme Termo de Entrega de Bem Patrimonial acostado ao doc. 0312683 nos autos do processo SEI nº 2014.00.492354, tendo por finalidade a construção de edificação visando instalar o novo Fórum de Vitória, e tendo como encargo, o uso do imóvel exclusivamente para o atendimento dos serviços correlatos à atividade a que se destina, qual seja: prestação jurisdicional do Juízo de Vitória/ES.

No terreno houve construção de edificação, entretanto, em face de estratégias traçadas pela gestão pública à época, o imóvel foi destinado a abrigar a Corregedoria Geral da Justiça/ES (CGJ/ES), vindo, posteriormente, a também abrigar a Ouvidoria Judiciária e a Escola da Magistratura do Estado do Espírito Santo (EMES).

Não obstante, neste momento, considerando a necessidade de adoção de medida célere para a solução da presente demanda, surge como estratégia conveniente e oportuna, a transferência das unidades instaladas no Fórum Criminal de Vitória para o imóvel em comento (prédio da Corregedoria), hipótese que atenderia a demanda de forma definitiva em instalações próprias e adequadas, ao mesmo tempo que cumpriria o encargo previsto no termo de entrega para que no local funcione unidades do Fórum de Vitória.

Além dos motivos acima expostos, essa medida é oportuna pois o referido prédio fica nas proximidades do prédio locado para abrigar o Fórum Cível de Vitória, bem como próximo à sede do TJES proporcionando, assim, facilidades tanto para a Administração da Justiça quanto para os jurisdicionados.

Ocorre que, para implementação dessa estratégia, faz-se necessário o total esvaziamento do prédio (da CGJ) a fim de se promover as adequações de layout necessárias e a devida alocação das varas criminais que ocuparão toda a edificação. Para tanto, torna-se cogente que as unidades que estão atualmente instaladas no prédio sejam transferidas para outro local.

*Nesse sentido, ainda no plano estratégico, sugere-se, por pertinência, que a Corregedoria Geral da Justiça que integra os serviços auxiliares do TJES, com estrutura composta por Gabinete do Corregedor, Juizes Corregedores, Assessorias/Secretarias e Comissão Estadual Judiciária de Adoção- CEJA, a Escola da Magistratura-EMES que integra a estrutura do TJES, composta por Diretoria e Coordenadorias, e a Ouvidoria Judiciária órgão integrante da alta administração dessa Corte, sejam deslocadas para o **prédio sede do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo.***

Ressalta-se que tais unidades são dirigidas por Desembargadores do TJES, portanto a alocação dessas unidades na sede do Tribunal, ganha ainda benefícios de logística e de gestão já que atuarão na mesma instalação física.

A proposta, então, é que a sede do Tribunal de Justiça além de toda sua estrutura jurisdicional composta por 30 Desembargadores que atuam nos diversos órgãos julgadores, concentre os serviços auxiliares mais voltados à atividade fim e os que compõe a alta administração.

Assim, a partir do esvaziamento do prédio da Corregedoria e da transferência das unidades nele instaladas para dentro da sede do TJES, impõe-se, por ausência de espaço, que algumas unidades administrativas instaladas no Tribunal como a Secretaria de Finanças, a Secretaria de infraestrutura, a Secretaria de Gestão de Pessoas, dentre outras e, eventualmente, as unidades de caráter administrativo da própria Corregedoria e da Ouvidoria (se necessário), bem como as salas de treinamento e parte administrativa da EMES, sejam realocadas para outro prédio próximo à sede do Tribunal.

A ideia é que esse novo imóvel funcione como uma espécie de anexo ao prédio do Tribunal de Justiça, visando não só abrigar as unidades administrativas acima mencionadas (atualmente instaladas na sede do TJ/CGJ), mas melhorar a capacidade de atendimento de demandas do TJ que atualmente não são bem atendidas devido as dificuldades de espaço. Além disso, a depender dos estudos prévios a serem elaborados pela Engenharia, o imóvel poderá ainda absorver secretarias administrativas que estão funcionando em instalações locadas com alto custo, em áreas próximas ao TJES, como é o caso da Secretaria de Engenharia e Secretaria de Tecnologia da Informação, além (também se houver viabilidade) de algumas unidades jurisdicionais que estão sob a mesma condição (em imóvel locado).

Destarte, a estrutura organizacional administrativa do Tribunal, prevista em Regimento Interno, dispõe que a Secretaria Judiciária, a Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Equipamentos, a Secretaria de Infraestrutura, a Secretaria de Tecnologia da Informação, a Secretaria de Gestão de Pessoas e a Secretaria de Finanças e Execução Orçamentária são diretamente subordinadas à Secretaria Geral do Tribunal de Justiça que, por sua vez, é diretamente subordinada ao Presidente do Tribunal.

Tais Secretarias são responsáveis, em suma, por coordenar e executar, no âmbito de suas competências, as ações que visam a realização das metas, propostas e diretrizes traçadas pela Administração Judiciária, com vistas ao cumprimento da missão maior da Justiça Estadual.

Enfatiza-se, assim, que é essencial que o imóvel a ser prospectado possua instalações muito próximas ao prédio sede do TJES, já que as unidades administrativas que lhes serão prioritariamente destinadas são diretamente vinculadas/subordinadas à Direção Geral e à estrutura da Presidência do TJES, sendo responsáveis por importantes atividades meio que dão suporte contínuo e diário à alta administração, revelando-se necessário, portanto, a promoção de articulação permanente e próxima, com interação rotineira entre essas unidades e os principais gestores desse e. Tribunal visando o eficaz atendimento das demandas acerca dos serviços prestados pelo Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo.

Com efeito, sabe-se que a insuficiência de espaços públicos para abrigar adequadamente todas as unidades impactam no bom funcionamento do órgão causando prejuízos ao interesse público, visto que geram dificuldades para a administração da justiça e para o jurisdicionado.

É diante desse contexto também, que um imóvel “anexo” ao prédio do TJES, além de propiciar a estratégia acima delineada, resolveria o atendimento de demandas do Tribunal que devido as dificuldades de espaço, não são bem atendidas atualmente.

É o caso, por exemplo, da ausência de espaço adequado na sede do TJES para abrigar a estrutura exigida pelo c. Conselho Nacional de Justiça nas inspeções realizadas periodicamente nessa Corte de Justiça, as quais, em regra ocorrem a cada dois anos. De acordo o regulamento do CNJ (Vide Portaria 0680480) exige-se uma estrutura composta de gabinete para os juízes corregedores, salas com capacidade para ao menos quinze pessoas sentadas, contendo quinze computadores conectados à internet e impressora, a fim de que possam ser analisados os documentos e informações colhidas durante a inspeção, além de uma sala para atendimento ao público.

Além dessa demanda, não há na estrutura na sede do TJES espaço que viabilize a instalação de sala de reuniões de maior porte para uso compartilhado pelas unidades administrativas e jurisdicionais, dificultando, por diversas vezes, a realização de reuniões/eventos que exijam maior espaço.

Noutro exemplo, na sede do TJES, também não há capacidade de se instalar estrutura adequada para a realização das demandas de digitalização de processos, em face da virtualização imposta pelo CNJ e aderida pelo PJES, cuja estratégia requer ações e diligências de longo prazo.

Dessa forma, além da estratégia delineada, todas essas demandas do TJES que atualmente são precariamente atendidas, e que tem o potencial de prejudicar a produtividade e a efetividade nas atividades administrativas, seriam adequadamente resolvidas com a disponibilização de um imóvel “anexo” ao prédio do TJES.”

Considerando as informações acima, entende-se que a solução mais adequada e mais célere de acordo com as necessidades do PJES seria a aquisição em definitivo de um imóvel anexo ao prédio do TJES.

5. DESCRIÇÃO DETALHADA DOS SERVIÇOS A SEREM EXECUTADOS

O imóvel deverá apresentar as seguintes características:

5.1 ÁREA MÍNIMA:

Área útil mínima de **4.070m²** (quatro mil e setenta metros quadrados), devendo ser:

- o 1 (um) imóvel com 4.070 m² de área útil, excluídas as áreas de circulação comum e áreas técnicas.

5.2 LOCALIZAÇÃO:

Considerando o despacho SEI 1327150, que diz “A proposta contempla a aquisição de um prédio **nas proximidades** deste e. Tribunal de Justiça, realizando-se, então, um amplo remanejamento de unidades administrativas e jurisdicionais.”

Tendo em vista que as unidades Administrativas precisam ficar próximas ao Tribunal de Justiça, numa espécie de anexo, hoje em dia já é uma realidade do funcionamento das Secretarias de Engenharia e, sobretudo da Secretaria de Tecnologia da Informação, que é muito estratégica e tem constante interação com o Comitê de Governança que fica na sede do Tribunal de Justiça, e já funcionam em um prédio próximo, a uma distância de 300m de raio do TJES, que talvez não seja a ideal e poderiam ser mais próximo ainda, mas, para efeito de prospecção de mercado e uma referência para este chamamento, iremos definir, em comum acordo com a administração do TJES, a distância entre o Tribunal e o Ed. Vértice como a distância máxima, ou seja, o imóvel precisa estar a uma distância máxima do prédio do Tribunal de Justiça de 300m de raio.

5.3 INSTALAÇÕES MÍNIMAS:

- o Ter ou permitir a instalação de cabeamento para rede lógica;
- o Instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de funcionamento;
- o Possuir previsão para instalação de equipamentos de ar-condicionado do tipo Split ou central de ar-condicionado;
- o Possuir carga elétrica que permita atender as necessidades de todos os ambientes;
- o Ter em suas instalações copa de apoio, área de serviço e sanitários, inclusive sanitário acessível;
- o Possuir o número mínimo de elevadores suficientes para atender a quantidade de usuários que utiliza o imóvel ofertado.

5.4 CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS:

- o Ter boas condições de conservação;
- o Sem risco de alagamento;
- o Possuir acessibilidade física: rampa em caso de entrada com desnível da rua e elevadores caso tenha mais de dois pavimentos;
- o Ser bem servido pelo sistema de transporte coletivo contemplando as linhas de Transcol e as do Município de Vitória;
- o Não apresentar vícios construtivos rigorosos aparentes, que comprometam a segurança;
- o Que seja desocupado ou com possibilidade de pronta desocupação no ato da aquisição do imóvel;
- o Possuir o número de vagas que atendam o mínimo exigido pelo Plano Diretor Municipal vigente;
- o Apresentar todos os projetos: arquitetônico, estrutural, elétrico, rede, hidrossanitário, ar condicionado, SPDA, prevenção e combate a incêndio, e suas respectivas aprovações nos órgãos competentes, incluindo o certificado de conclusão de obra (habite-se).

6. QUANTIDADE

Deverá ser:

- o 1 (um) imóvel com 4.070m² (quatro mil e setenta metros quadrados) de área útil, excluídas as áreas de circulação comum e áreas técnicas.

7. JUSTIFICATIVA PARA A QUANTIDADE SOLICITADA

A descrição detalhada com área mínima, instalações mínimas e características necessárias estão de acordo com o Programa de Necessidades elaborado pela Coordenadoria de Projetos no Documento SEI 1331781.

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 avaliado para a aquisição, 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 à observância do princípio constitucional da isonomia e a seleção da proposta mais vantajosa para a administração.

A classificação e 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 acessibilidades, características do imóvel, segurança, idade e estado de conservação, bem como o valor pretendido.

9. FORMA DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

9.1. PAGAMENTO

Lavrada a escritura pública e não havendo pendência quanto ao imóvel, o Tribunal de Justiça concluirá os procedimentos relativos ao pagamento, no valor ajustado, após avaliação e negociação, o qual se dará em parcela única.

10. DEVERES DA CONTRATADA E DA CONTRATANTE

10.1. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA (Proprietário do imóvel)

10.1.1. O imóvel, objeto do presente Projeto Básico, deverá estar em plenas condições de uso, sem qualquer defeito;

10.1.2. O imóvel, objeto do presente Projeto Básico, deverá estar com toda a documentação pertinente correta e regularizada, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser imediatamente afetado à finalidade pública;

10.1.3. O COMPRADOR não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo VENDEDOR com terceiros, ainda que, de alguma forma, relacionados ao presente chamamento público e eventual negócio jurídico, bem como qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato desta;

10.1.4. O POTENCIAL VENDEDOR obriga-se a cumprir fielmente o estipulado neste Projeto Básico e na sua proposta, e em especial:

- a. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pela CONTRATANTE a respeito do imóvel, sempre que for necessário;
- b. Não divulgará e tampouco fornecerá, dados ou informações obtidos em razão deste processo, e não utilizará o nome do Poder Judiciário para quaisquer fins, salvo com autorização prévia e formal;
- c. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a aquisição;

10.1.5. PARA O IMÓVEL:

Deverão ser entregues junto a proposta, por meio digital, os seguintes itens:

- a) Endereço completo do imóvel;
- b) Valor venal do imóvel, em R\$ (valor por extenso);
- c) Valor anual do IPTU;
- d) Apresentar todos os projetos: arquitetônico, estrutural, elétrico, rede, hidrossanitário, ar condicionado, SPDA, prevenção e combate a incêndio, e suas respectivas aprovações nos órgãos competentes, incluindo o certificado de conclusão de obra (habite-se). Os projetos além de serem apresentados em formato DWG, também deverão ser entregues impressos.
- e) Cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- f) Ficha técnica da situação atual do imóvel contendo: área edificada (total e por pavimento) e quantidade de vagas na garagem e memorial descritivo com identificação das características construtivas (cobertura, paredes, pisos, tetos/forros, equipamentos, etc.);
- g) Três últimas contas das fornecedoras de água e eletricidade;
- h) Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, com todas as construções averbadas;
- i) Declaração de quitação de despesas condominiais assinada pelo síndico, com firma reconhecida;
- j) Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- k) Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;
- l) Declaração atestando que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a alienação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis,

inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação.

10.1.6 PARA O PROPRIETÁRIO:

Deverão ser entregues junto a proposta, por meio digital, os seguintes itens:

- a) Cópia autenticada do RG e do CPF, se pessoa física;
- b) Comprovante de residência;
- c) Certidão de depósito ou de registro dos respectivos contratos e atos constitutivos e cópia autenticada dos documentos comprobatórios de sua representação legal e de sua inscrição no CNPJ, se pessoa jurídica;
- d) Certidões de feitos ajuizados (Cível Estadual/Federal e Trabalhista);
- e) Certidão de Casamento e CPF do cônjuge (se casado);
- f) Certidão de regularidade fiscal, no que couber:
 - i) Municipal;
 - ii) Estadual;
 - iii) Federal;
 - iv) Previdência social;
 - v) FGTS.
- g) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.
- h) Certidão Negativa de Débitos relativa a Contribuições Previdenciárias – CND/INSS, se pessoa jurídica (art. 47, inciso I, alínea “b” da Lei nº 8.212/1991);
- i) Certidão Negativa de Interdição fornecida pelo Cartório de Registro Civil.
- j) Declaração de não parentesco conforme modelo do **Anexo II**;

Obs.: A Administração poderá realizar quaisquer diligências que julgue necessárias ao complemento de informações em relação à proposta apresentada, inclusive com vistoria do imóvel proposto para alienação.

10.2. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

10.2.1. O COMPRADOR obriga-se a cumprir fielmente o estipulado neste Projeto Básico e em especial:

- a) prestar as informações e os esclarecimentos necessários ao desenvolvimento aos interessados em apresentar propostas;
- b) arcar com as despesas inerentes à transferência de propriedade do imóvel

11. GARANTIA DO OBJETO

Não será exigido.

12. PRAZO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO

O recebimento provisório e definitivo se dará conforme estipulado no Art. 73 da Lei 8.666/93.

13. DESCREVER O PROJETO PREVISTO NA LOA

Ação Orçamentária: 039010212202411034 – Aquisição, Construção, Ampliação e Reforma de Imóveis.

Elementos de Despesa: 4.5.90.61.02 – Edificações

14. GESTORES DO CONTRATO

Será designada uma comissão gestora, composta por três servidores, para realizar os atos necessários ao acompanhamento e fiscalização da aquisição.



Documento assinado eletronicamente por **WAGNER OLIVEIRA MARQUES, SECRETARIO DA ENGENHARIA, GESTAO PREDIAL E MAN EQUIPAMENTOS**, em 30/09/2022, às 15:00, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL CANI FERREIRA, COORDENADOR DE FISCALIZACAO DE OBRAS**, em 30/09/2022, às 15:00, 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 **1335168** e o código CRC **C5FBEBF8**.