



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 Iúna.

2. OBJETO

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

3. OBJETIVO

Disponibilizar ao Fórum da Comarca de Iúna 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

Observa-se a deficiência de espaço nas instalações, necessitando, portanto, de um local adequado para dar destinação aos arquivos, conforme diretrizes observadas no processo administrativo de nº 2014.00.275.935 e inseridas no processo SEI de nº 7000046-07.2019.8.08.0000, iniciado exclusivamente para tratar do referido assunto.

Neste documento, em OF/GAB nº 11/2015 enviado pela então Juíza de Direito Substituta – Diretora do Foro, Doutora Graciela de Rezende Henriques, é pontuado sobre a necessidade da disponibilização de um arquivo. (Documento SEI 0084249 do processo SEI de nº 7000046-07.2019.8.08.0000)

Considerando que em uma primeira análise, a Secretaria de Engenharia fez uma visita técnica da Servidora Luciana Tavares a Comarca a fim de verificar se os arquivos poderiam ser deslocados para o pavimento superior. Após análise estrutural do local, foi identificado que o mesmo não comportaria a carga do arquivo. Ainda foi sugerido que fosse feita a troca de algum setor do primeiro pavimento para pavimentos superiores a fim de liberar área apta a receber parte do arquivo existente. (Documento SEI 0084249 do processo SEI de nº 7000046-07.2019.8.08.0000)

Considerando que em uma segunda visita técnica, a Coordenação de Fiscalização de Obras identificou que a alternativa apresentada pela Servidora Luciana Tavares seria paliativa devido ao grande volume de arquivos encontrados na Comarca tendo em vista que já existem arquivos no 1º pavimento, ocupando salas destinadas para outros fins e que existem outras 877 caixas de arquivo depositadas no Arquivo da antiga escrivã, localizado em ambiente externo ao Fórum.

Neste momento foi solicitado a Secretaria do Juízo para que fosse feito um levantamento para verificar qual o volume de processos findos poderiam ser descartados a fim de diminuir o volume dos arquivos.



Considerando que o Coordenador de Gestão da Informação Documental, Sr. Fabio Buaiz efetuou uma visita a Comarca ponderando sobre o grande volume de arquivo, superlotação dos cartórios e sobre a dificuldade informada pela Juíza Diretora do Fórum e Servidores quanto ao descarte de processos findos por falta de tempo e servidores. Que após esta visita o Coordenador informa sobre a necessidade de locação de um imóvel para abrigar o arquivo da Comarca.

Dessa forma, observamos que a solução mais célere, ainda que provisória, para melhoria nas condições de trabalho dessa Comarca, será a locação de imóvel, visando aumentar a área total disponibilizada à Comarca.

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 Lúna. 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 mínima de 140m² (cento e quarenta metros quadrados) divididos da seguinte forma:
 - 130m² (cento e trinta metros quadrados) serão destinados exclusivamente para armazenamento de arquivo, excluídas as áreas constituídas por circulação, banheiros, copas e outros ambientes auxiliares.
 - 10m² (dez metros quadrados) destinados a área de triagem;
 - Preferencialmente com 01 sanitário;
- Área indicada deverá ser adequada para a sua utilização como arquivo;
- A área útil mínima poderá estar dividida em 02 (dois) imóveis (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 no Centro da cidade de Lúna conforme solicitado pela Diretoria do Fórum em e-mail anexo ao documento SEI de nº 0084255 do processo SEI de nº 7000046-07.2019.8.08.0000.
- Situar-se dentro de um raio máximo de 1200 metros (mil e duzentos metros) do Fórum da Comarca, localizado na Rua Galaos Rius, nº 301 - Centro CEP 29390-000 - Lúna/ES, para garantir o acesso dos servidores e estagiários com maior rapidez e segurança. Esta distância foi estipulada de acordo com a solicitação da Comarca para que o imóvel locado ficasse no Centro de Lúna. Desta forma fizemos uma simulação do Google Maps a fim de delimitar as áreas aptas a receber o arquivo e com isso achamos um raio aproximado de 1200 metros.

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;
- 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 02 (dois) imóveis (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 Iúna, um Servidor residente da referida Comarca, a fim de prestar informações quanto a 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 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, 11/01/2019.

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 de Oliveira Marques
Secretário de Engenharia, Gestão Predial e
Manutenção de Equipamentos