



Tribunal de Justiça de Pernambuco
Diretoria de Engenharia e Arquitetura
Gerência de Programação

PROJETO BÁSICO

(SEI n.º 00014255-44.2020.8.17.8017)

1. DO OBJETO

O presente projeto básico destina-se à concessão de uso especial, de forma onerosa, para o CONCESSIONÁRIO, de área total correspondente a 75,47m², sendo 60,47m², para a instalação de 01 (uma) agência bancária no Fórum do Recife e 05 (cinco) caixas eletrônicos com área de 3,0m² por máquina, sendo 02 (dois) no Fórum do Recife, 01 (um) no Palácio da Justiça, 01 (um) na Central dos Juizados Especiais da Capital e 01 (um) no Fórum Thomaz de Aquino.

2. DA JUSTIFICATIVA

A concessão de uso oneroso justifica-se mediante a provocação da Diretoria Geral deste TJPE, SEI n.º 00014255-44.2020.8.17.8017 (id: 0785339), entre outras: **“a necessidade de regularização do uso dos espaços públicos ocupados pelas Instituições bancárias, nas dependências do Poder judiciário, destinados à instalação de caixas eletrônicos e agências, mediante pagamento de verba locatícia”**.

3. DAS ESPECIFICAÇÕES

Fórum Rodolfo Aureliano: Instalação de 01 (uma) agência bancária e 02 (dois) caixas eletrônicos;

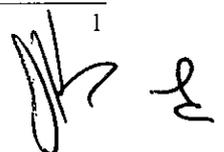
Palácio da Justiça: Instalação de 01 (um) caixa eletrônico;

Central dos Juizados Especiais da Capital: Instalação de 01 (um) caixa eletrônico;

Fórum Thomaz de Aquino: Instalação de 01 (um) caixa eletrônico.

4. DAS OBRIGAÇÕES DO CONCEDENTE

4.1 - Assegurar o livre acesso dos empregados da concessionária ao local onde se fizer necessário o serviço, prestando a eles todas as informações e esclarecimentos que forem solicitados para o bom desempenho de suas atribuições.

 1



Tribunal de Justiça de Pernambuco
Diretoria de Engenharia e Arquitetura
Gerência de Programação

4.2 - Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, devendo ser anotada todas as ocorrências em registro próprio.

4.3 - Comunicar à concessionária as ocorrências que a seu critério exijam medidas corretivas.

4.4 - Prestar à concessionária todos os esclarecimentos que venham a ser formalmente solicitados e pertinentes ao objeto do presente termo de concessão de uso.

5. DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

5.1 - Ficar responsável pela boa guarda, uso, manutenção e conservação da área concedida, obrigando-se a restituí-la nas mesmas condições originais que ora recebe quando solicitado pelo Tribunal de Justiça de Pernambuco;

5.1.1 - O espaço poderá ser devolvido em estado diverso do recebido pela concessionária desde que o TJPE concorde em assim o recebê-lo, não cabendo à concessionária, neste caso, nenhuma indenização.

5.2 - Informar à Administração das Unidades Judiciárias o horário de funcionamento de suas atividades;

5.2.1 - O horário de funcionamento da Concessionária deverá ser compatível com aquele das Unidades Judiciárias, devendo ser observado as regras internas existentes sobre a utilização das dependências dos prédios e, quando da necessidade de ser utilizado outro horário diferente daquele acordado, este deverá ocorrer somente mediante a autorização expressa da Administração;

5.3 - Responsabilizar-se pelas despesas relativas a serviços tais como: telefone, dedetização e segurança privada armada;

5.4 - Informar oficialmente à Administração das Unidades Judiciárias a relação dos funcionários que estejam executando os serviços e respectivas funções, devidamente identificados por crachás;

5.5 - Notificar a Administração das Unidades Judiciárias qualquer substituição, exclusão ou inclusão de funcionário na referida relação nominal;

5.6 - Realizar benfeitorias na infraestrutura das instalações dos espaços concedidos somente com a anuência expressa da Administração das Unidades Judiciárias, sem direito a indenização de qualquer natureza;

2



Tribunal de Justiça de Pernambuco
Diretoria de Engenharia e Arquitetura
Gerência de Programação

5.6.1 - Todo mobiliário, bem como os equipamentos a serem utilizados nas áreas concedidas, serão de propriedade da concessionária, que arcará, também, com o ônus referente à instalação de equipamentos e tudo mais que for necessário à exploração de sua atividade comercial;

5.7 - Obrigar-se a não prejudicar a atividade fim ou o funcionamento das Unidades Judiciárias;

5.8 - Proibir a concessão, transferência, arrendamento, sublocação ou emprestar a terceiros, no todo ou em parte, as áreas objetos dessa concessão, bem como utilizá-la para fim diverso do previsto neste termo;

5.9 - Cumprir as normas de segurança interna, inclusive no tocante ao acesso e controle dos funcionários às dependências das Unidades Judiciárias sob toda e qualquer ocorrência ou anormalidade que possa comprometer a segurança de bens, servidores e usuários da Justiça;

5.10 - Providenciar o fornecimento e manutenção de extintores de incêndio, de acordo com as normas oficiais de segurança;

5.11 - Comunicar imediatamente à Administração das Unidades Judiciárias, a ocorrência de qualquer acontecimento extraordinário envolvendo danos às áreas ocupadas, suas instalações e equipamentos;

5.12 - Ressarcir ao Tribunal de Justiça de Pernambuco de qualquer dano e/ou prejuízo decorrente do uso inadequado das áreas ocupadas, seja por omissão ou em decorrência da execução por seus funcionários e/ou preposto, ou ainda, em razão de atividades desvinculadas das atribuições previstas nesta concessão;

5.13 - Apresentar, mensalmente, à Administração das Unidades Judiciárias nas quais há cessão de área (Gestores do contrato), guia de recolhimento ou comprovante de depósito bancário, demonstrando o pagamento do valor contratado, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido. O gestor, então, deverá encaminhar o referido comprovante à Diretoria Financeira para identificação do pagamento nas contas bancárias do Tribunal de Justiça de Pernambuco;

5.14 - Eximir o TJPE de qualquer responsabilidade pelo desempenho de suas atividades, inclusive para os efeitos da lei n.º 8.078/90 (Código de Proteção e Defesa do Consumidor);

3



Tribunal de Justiça de Pernambuco
Diretoria de Engenharia e Arquitetura
Gerência de Programação

5.15 - Assumir todas as despesas e providências necessárias à legalização e ao funcionamento da atividade deste ajuste (licenças, alvarás, autorizações etc), devendo entregar cópia dos documentos à Administração das Unidades Judiciárias;

6. DA LIMITAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

O Tribunal de Justiça de Pernambuco não assume, inclusive para efeitos da Lei nº 8.078/90 do Código de Defesa do Consumidor, qualquer responsabilidade pela atividade exercida pela concessionária.

7. DO VALOR DA CONCESSÃO, DO REAJUSTE E DO PAGAMENTO

7.1 – O valor mensal da contraprestação pelo uso da área objeto da concessão ora formalizada será de R\$ 2.589,15/mês (dois mil, quinhentos e oitenta e nove reais e quinze centavos) por mês.

7.2 - A Concessionária deverá cumprir com o pagamento do valor contratado, mensalmente, até o quinto dia útil do mês seguinte, já incluída a taxa de energia elétrica;

7.3 - A importância fixada no subitem 7.1, em favor do Concedente, deverá ser depositada na conta bancária nº 354.504-0, agência 3234-4, Banco do Brasil, de titularidade do FERM – FUNDO ESPECIAL DE REAPARELHAMENTO E MODERNIZAÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE PERNAMBUCO;

7.4 - O valor da contraprestação foi obtido a partir do Parecer Técnico DEA nº 17/2020. Seguem anexo I - Cálculo de locação por cessão do espaço e anexo II - Estimativas de consumo elétrico;

7.5 – Em caso de prorrogação, o valor contratual poderá ser reajustado anualmente, observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura do presente termo aditivo, pela variação do índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, fornecido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

7.6 – Havendo atraso no pagamento, e desde que não tenha concorrido de (alguma forma o CONCEDENTE, aplicar-se-á multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela em atraso, bem como a incidência de atualização monetária sobre o valor devido pela variação acumulada do INPC/IBGE com aplicação da seguinte fórmula:



Tribunal de Justiça de Pernambuco
Diretoria de Engenharia e Arquitetura
Gerência de Programação

$EM = I \times N \times VP$

Onde:

EM = Encargos moratórios

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a o efetivo pagamento.

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de atualização financeira assim apurado: $I = (TX/100)/365$

TX = Percentual de taxa anual.

8. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

8.1 – O prazo da presente concessão é de 12 (doze) meses, contados a partir da data da sua assinatura, podendo ser prorrogado conforme o art.57, da Lei nº 8.666/93.

9. – DA ANULAÇÃO DA CONCESSÃO

10.1 – A presente concessão de uso especial de espaço público a título oneroso, na condição de ato negocial, precário, e discricionário, poderá ser modificada, anulada ou revogada unilateralmente, pelo CONCEDENTE, sem indenização, no caso de ser dada destinação diferente da prevista na cláusula segunda deste instrumento, ou quando o interesse público assim exigir.

10. DA SUSTENTABILIDADE.

A concessionária deverá utilizar-se de lâmpadas LED e aparelhos eletro/eletrônicos com o selo PROCEL de economia de energia, sempre que possível.

Eudes Cardozo da Silva Júnior
Gerente de Programação
DEA/TJPE

Artenio Domingos Siqueira Santos
Diretor de Engenharia e Arquitetura
Matrícula nº 180507-0



Tribunal de Justiça de Pernambuco
Diretoria de Engenharia e Arquitetura
Gerência de Programação

ANEXO I
(SEI n.º 00014255-44.2020.8.17.8017)

Gerência de Programação
Diretoria de Engenharia e Arquitetura
Tribunal de Justiça de Pernambuco



Tribunal de Justiça de Pernambuco
Diretoria de Engenharia e Arquitetura
Gerência de Programação

Cálculo do valor de locação de espaço no Fórum do Recife para uma área com 60,47m².

Avaliação das benfeitorias:

Valor da edificação nova (Ve): $Ve = A \times Ce$

A (m ²)	Ce (R\$/m ²)	Ve(R\$)
34.832,00	3.010,96	104.877.758,72

Onde :

A = área do imóvel;

Ce = custo do metro quadrado da edificação (Valor histórico atualizado pelo INCC).

Ve = valor da edificação nova

Valor atual das benfeitorias: $Vb = Ve' - D$

Ve'	D	Vb
104.877.758,72	0,00	104.877.758,72

Avaliação do terreno: $Vt = A \times Ct$

A (m ²)	Ct (R\$/m ²)	Vt (R\$)
41.618,66	400,00	16.647.464,00

Onde :

A = área do terreno

Ct = custo do metro quadrado do terreno na região

Vt = valor do terreno

Taxa de renda anual : $(Ir = VtxIt + VbxIb)/Vt+Vb$

Vt	16.647.464,00
It	0,08
Vb	104.877.758,72
Ib	0,115
VtxIt	1.331.797,12
VbxIb	12.060.942,25
Vt+Vb	121.525.222,72
Ir	0,110



Tribunal de Justiça de Pernambuco
Diretoria de Engenharia e Arquitetura
Gerência de Programação

Vantagem da coisa feita: Vcf

$$Vcf = \{(Vb + Vt) * Vcf\} / (1 - Ir)$$

$$Vcf = 15.019.971,35$$

Valor total do imóvel: Vi = Vb + Vt + Vcf

Vb	Vt	Vcf	Vi
104.877.758,72	16.647.464,00	15.019.971,35	136.545.194,07

Fator de Comercialização

Vi	Fc	Vf
136.545.194,07	0,70	95.581.635,85

Avaliação do valor do aluguel : Val = Vi * Ir/12

Vf	Ir	Val
95.581.635,85	0,110	876.165,00

ÁREA A SER AVALIADA = 60,47 m²

Índice	Valor mensal locatício mínimo
0,00174	1.521,06

de



Tribunal de Justiça de Pernambuco
Diretoria de Engenharia e Arquitetura
Gerência de Programação

Cálculo do valor de locação de espaço para uma área com 3,00m²

Avaliação das benfeitorias:

Valor da edificação nova (Ve): $Ve = A \times Ce$

A (m ²)	Ce (R\$/m ²)	Ve(R\$)
34.832,00	3.010,96	104.877.758,72

Onde :

A = área do imóvel;

Ce = custo do metro quadrado da edificação (Valor histórico atualizado pelo INCC).

Ve = valor da edificação nova

Valor atual das benfeitorias: $Vb = Ve' - D$

Ve'	D	Vb
104.877.758,72	0,00	104.877.758,72

Avaliação do terreno: $Vt = A \times Ct$

A (m ²)	Ct (R\$/m ²)	Vt (R\$)
41.618,66	400,00	16.647.464,00

Onde :

A = área do terreno

Ct = custo do metro quadrado do terreno na região

Vt = valor do terreno



Tribunal de Justiça de Pernambuco
Diretoria de Engenharia e Arquitetura
Gerência de Programação

Taxa de renda anual: $(I_r = V_t \times I_t + V_b \times I_b) / V_t + V_b$

Vt	16.647.464,00
It	0,08
Vb	104.877.758,72
Ib	0,115
Vt x It	1.331.797,12
Vb x Ib	12.060.942,25
Vt + Vb	121.525.222,72
Ir	0,110

Vantagem da coisa feita: Vcf

$$Vcf = \{(V_b + V_t) \times Vcf\} / (1 - I_r)$$
$$Vcf = 15.019.971,35$$

Valor total do imóvel: $V_i = V_b + V_t + Vcf$

Vb	Vt	Vcf	Vi
104.877.758,72	16.647.464,00	15.019.971,35	136.545.194,07

Fator de Comercialização

Vi	Fc	Vf
136.545.194,07	0,70	95.581.635,85

Avaliação do valor do aluguel: $Val = V_f \times I_r / 12$

Vf	Ir	Val
95.581.635,85	0,110	876.165,00

ÁREA A SER AVALIADA =

3,00 m²

Índice	Valor mensal locatício mínimo
0,00009	75,46



Tribunal de Justiça de Pernambuco
Diretoria de Engenharia e Arquitetura
Gerência de Programação

ANEXO II
(SEI n.º 00014255-44.2020.8.17.8017)

[Handwritten signature]
11



Tribunal de Justiça de Pernambuco
Diretoria de Engenharia e Arquitetura
Gerência de Programação

Levantamento de carga Agência

Agência Bancária Bradesco - Fórum Rodolfo Aureliano						
Equipamento	Quantidade	Potência (W)	Carga Total (kW)	Horas dia	NE de dias	Consumo Mês
Iluminação	7	72	0,504	6	22	66,528
Climatização	1	3890	3,89	6	22	513,48
Computador servidor	1	250	0,25	21	30	157,5
Computador	2	250	1	6	22	132
Impressora laser	2	500	1,0	6	22	264
Caixa eletrônico	1	150	0,15	21	30	94,5
Tomada para religio de ponta	2	20	0,02	6	22	2,64
Monitores de parede	5	200	1	6	22	132
Frigobar	1	80	0,08	21	30	50,4
Microondas	1	1150	1,15	2	22	50,6
Cafeteira elétrica pequena	1	500	0,5	1	22	11
Geladeiras	1	125	0,125	21	30	78,75
Total (kW)			10,458		Total (kW)/mes	1528,998
					Tarifa (R\$/kWh) Junho 2020	0,28718
Consumo Mensal Fora Ponta						392,71

Horário Ponta

Agência Bancária Bradesco - Fórum Rodolfo Aureliano						
Equipamento	Quantidade	Potência (W)	Carga Total (kW)	Horas dia	NE de dias	Consumo Mês
Computador servidor	1	250	0,25	3	30	22,5
Caixa eletrônico	2	150	0,3	5	30	27
Frigobar	1	80	0,08	5	30	7,2
Geladeiras	1	125	0,125	5	30	11,25
Total (kW)			0,755		Total (kW)/mes	67,95
					Tarifa (R\$/kWh) Junho 2020	1,5084913
Consumo Mensal Fora Ponta						88,57

Consumo Total Ponta e Fora Ponta
481,29

Considerando uma média de utilização do microondas de 2h por dia
Considerando uma média de utilização da cafeteira de 1h por dia

O funcionamento da Agência é das 10h às 16h.

Valor Hora Sazonal Verde Poder Público - Consumo Ativo Ponta e Fora Ponta
Bandeira Vigente: Verde

As potências dos equipamentos informados foram retirados da planilha da Celpe

A potência de climatização foi baseada no cálculo de carga térmica

Handwritten signature and initials



Tribunal de Justiça de Pernambuco
Diretoria de Engenharia e Arquitetura
Gerência de Programação

Levantamento de carga Cash

Horário Fora ponta

Agência Bancária						
Equipamento	Quantidade	Potência (W)	Carga Total (kW)	Horas dia	Nº de dias	Consumo Mês
Posto de Auto Atendimento	1	200	0,2	21	30	126
Total (kW)			0,2	Total (kW)/mês		126
Tarifa (R\$/kWh) Setembro 2019						0,2
Consumo Mensal Fora Ponta						25,20

Horário Ponta

Agência Bancária						
Equipamento	Quantidade	Potência (W)	Carga Total (kW)	Horas dia	Nº de dias	Consumo Mês
Posto de Auto Atendimento	1	200	0,2	3	30	18
Total (kW)			0,2	Total (kW)/mês		18
Tarifa (R\$/kWh) Setembro 2019						0,9275
Consumo Mensal Fora Ponta						16,70

Consumo Total Ponta e Fora Ponta

41,90

Valor Horó Sazonal Verde Poder Público - Consumo Ativo Ponta e Fora Ponta