



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

PROJETO BÁSICO
(SEI n.º 00004683-30.2019.8.17.8017)

1. DO OBJETO

O presente projeto básico destina-se à concessão de uso especial, de forma onerosa, para o CONCESSIONÁRIO, de área correspondente a 101,25m², para a instalação de 01 (uma) agência bancária no Fórum do Recife e 03 (três) caixas eletrônicas, sendo 02 (dois) no Fórum do Recife e 01 (um) caixa no Palácio da Justiça.

2. DA JUSTIFICATIVA

A concessão de uso oneroso justifica-se mediante a provocação do Núcleo de Apoio Técnico (SAD), Ofício 0334353, SEI n.º 00004683-30.2019.8.17.8017 e despacho da Diretoria do Fórum do Recife (id 0622098), a saber: ***“Em atenção ao presente, opino pela renovação do contrato, tendo em vista a necessidade de atendimento aos magistrados, servidores e público geral”***.

3. DAS ESPECIFICAÇÕES

Fórum Rodolfo Aureliano - Instalação de 01 (uma) agência bancária e 02 (dois) caixas eletrônicas.

Palácio da Justiça - 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.

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



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

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;



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);



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\$ 3.624,43/mês (Três mil, seiscentos e vinte e quatro reais e quarenta e três 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 18/2020. 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.



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

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:

$$EM = I \times N \times VP$$

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

Henio 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 00004683-30.2019.8.17.8017)

(Inverted stamp)
Tribunal de Justiça de Pernambuco
Diretoria de Engenharia e Arquitetura
Gerência de Programação

(Inverted stamp)
Eliete Cardoso da Silva Júnior
Gerente de Programação de OBRAS
DEARJPE
Mat. 116.922-5
Engenheira Civil CRB 11.127 DINT



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 101,25m².

8. Avaliação das benfeitorias:

8.1. Valor da edificação nova (Vc): $Vc = A \times Ce$

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

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

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

9. 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

10. Taxa de renda anual : $(Ir = Vb \times It + Vb \times Ib) / Vt + Vb$

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



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

11. Vantagem da coisa feita: Vcf

$$Vcf = \frac{(Vb + Vt) \cdot Vcf}{1 - Ir}$$

$$Vcf = 15.019.971,35$$

12. 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

13. Fator de Comercialização

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

14. Avaliação do valor do aluguel : Val = Vf * Ir/12

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

15. ÁREA A SER AVALIADA =

101,25 m²

Índice	Valor mensal locatício mínimo
0,00318	2.546,84



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 4,00m² (02 cashs).

8. Avaliação das benfeitorias:

8.1. 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

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

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

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

A (m ²)	Ct (R\$/m ²)	Vt (R\$)
41.618,88	400,00	16.647.464,00

Onde :

A = área do terreno

Ct = custo do metro quadrado do terreno na região

Vt = valor do terreno

10. Taxa de renda anual : $(Ir = Vt \times It + Vb \times Ib) / Vt + Vb$

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



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

11. Vantagem da coisa feita: Vcf

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

$$Vcf = 15.019.971,35$$

12. 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

13. Fator de Comercialização

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

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

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

15. ÁREA A SER AVALIADA =

4,00 m²

Índice	Valor mensal locatício mínimo
0,00017	100,62



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

Cálculo do valor de locação de espaço no Palácio da Justiça para uma área com 3,00m² (01 cash).

8. Avaliação das benfeitorias:

8.1. 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

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

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

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

A (m ²)	Ct (R\$/m ²)	Vt (R\$)
41.618,68	400,00	16.647.464,00

Onde :

A = área do terreno

Ct = custo do metro quadrado do terreno na região

Vt = valor do terreno

10. Taxa de renda anual : $(Ir = Vt \times it + Vb \times ib) / Vt + Vb$

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



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

11. Vantagem da coisa feita: Vcf

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

$$Vcf = 15.019.971,35$$

12. 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

13. Fator de Comercialização

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

14. Avaliação do valor do aluguel : Val = Vf * Ir/12

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

15. 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 00004683-30.2019.8.17.8017)

Levantamento de carga Agência

Agência Bancária Santander - Fórum Rodolfo Assolano						
Equipamento	Quantidade	Potência (W)	Carga Total (kW)	Horas dia	Nº de dias	Consumo Mês
Iluminação	18	28	0,504	6	22	66,528
Climatização	3	2350	7,05	6	22	930,6
Climatização	1	4650	4,65	6	22	617,76
Computador servidor	1	250	0,25	24	30	187,5
Computador	5	250	1,25	6	22	165
Impressora laser	2	900	1,8	6	22	237,6
Caixa eletrônica	2	150	0,3	24	30	180
Gerenciador de fila	1	20	0,02	6	22	2,64
Panel eletrônico	1	20	0,02	6	22	2,64
Stovear de churrasco	2	50	0,1	6	22	13,2
Frigobar	1	80	0,08	24	30	50,4
Microondas	1	1150	1,15	2	22	50,6
Cafeteira elétrica pequena	1	500	0,5	1	22	11
Seladora	1	125	0,125	24	30	75,75
Total (kW)			15,578	Total (kW)/mês		2671,248
Tarifa (R\$ / kWh) Setembro 2019						0,35718
Consumo Mensal Fora Ponta						687,24

Fora Ponta

Agência Bancária Santander - Fórum Rodolfo Assolano						
Equipamento	Quantidade	Potência (W)	Carga Total (kW)	Horas dia	Nº de dias	Consumo Mês
Computador servidor	1	250	0,25	3	30	22,5
Caixa eletrônico	2	150	0,3	3	30	27
Frigobar	1	80	0,08	3	30	7,2
Seladora	1	125	0,125	3	30	11,25
Total (kW)			0,755	Total (kW)/mês		67,95
Tarifa (R\$ / kWh) Setembro 2019						1,3034912
Consumo Mensal Fora Ponta						88,57

Consumo Total Ponta e Fora Ponta
775,81

Considerando uma média de utilização de 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: Amarela

As potências dos equipamentos informados foram retirados da etiqueta da Caixa



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

Levantamento de carga Cash

Horário Fora ponta

Caixa eletrônica Semáforo Palácio da Justiça						
Equipamento	Quantidade	Potência (W)	Carga Total (kW)	Horas/dia	Nº de dias	Consumo Mês
Caixa eletrônica	1	150	0,15	71	30	94,5
		Total (kW)	0,15	Total (kW)/mês		94,5
Tarifa (R\$/kWh) Setembro 2019						0,25718
Consumo Mensal Fora Ponta						24,30

Horário Ponta

Caixa eletrônica Semáforo Palácio da Justiça						
Equipamento	Quantidade	Potência (W)	Carga Total (kW)	Horas/dia	Nº de dias	Consumo Mês
Caixa eletrônica	1	150	0,15	3	30	13,5
		Total (kW)	0,15	Total (kW)/mês		13,5
Tarifa (R\$/kWh) Setembro 2019						1,3084913
Consumo Mensal Fora Ponta						17,60

Consumo Total Ponta e Fora Ponta
41,90

Valor Hora Sazonal Verde Fornecedor Público - Consumo Abaixo Ponta e Fora Ponta
Bandeira Verde: Amarela

7