



SEÇÃO JUDICIÁRIA DO MARANHÃO

## EDITAL

### EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 06/2023

A Seção Judiciária do Maranhão torna público que pretende locar imóvel comercial na cidade de Bacabal/MA. O imóvel deverá atender as especificações constantes neste Edital e Anexo I, obtidos no endereço eletrônico <https://portal.trfl.jus.br/sjma/pagina-inicial.htm>, por meio do link Licitações e Contratos > Chamamento Público - Locação de Imóvel. As propostas serão recebidas até às 17 horas (horário de Brasília/DF) do dia 27 de junho de 2023, nos endereços constantes no Subitem 1.5. do Termo de Referência, pessoalmente ou via postal, devendo constar no campo do destinatário o número do Edital de Chamamento Público e o número do processo SEI Nº 0006295-59.2019.4.01.8007. Até a data e horário limites os interessados poderão retirar a proposta enviada ou alterá-la. Eventuais dúvidas devem ser encaminhadas ao endereço eletrônico [secom.ma@trfl.jus.br](mailto:secom.ma@trfl.jus.br).

#### 1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Bacabal/MA, visando uma futura locação de imóvel comercial para abrigar a Subseção Judiciária de Bacabal, mediante a coleta de manifestações de interesse que atendam aos requisitos mínimos especificados neste Edital.

1.2. A locadora deverá deter capacidade econômico-financeira para a elaboração e aprovação de projetos e construção ou adaptação de prédio conforme previsto no Termo de Referência - Anexo I deste Edital, em qualquer caso, no prazo máximo de 18 (dezoito) meses contados a partir da assinatura do Termo de Compromisso, com uma tolerância de 2 (dois) meses.

#### 2. DO OBJETIVO

2.1. O objetivo deste Edital é fornecer elementos com as regras do Chamamento Público que poderá resultar na escolha de imóvel adequado para instalação da Subseção Judiciária de Bacabal.

2.2. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

2.3. O presente edital não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas.

#### 3. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

3.1. Considerando os aspectos abaixo relacionados, propõe-se a realização de chamamento público para contratação de locação de imóvel construído/reformado sob medida (*built to suit*), onde deverá funcionar a sede da Subseção Judiciária de Bacabal:

3.1.1 A Subseção Judiciária de Bacabal foi inaugurada em 2010 e encontra-se instalada em imóvel residencial locado, construído na década de 1980, com área construída total de 587,17m<sup>2</sup>, subdivididos em 3 suítes, salas, varandas, garagem e cozinha.

3.1.2 Para permitir a instalação da Subseção houve a necessidade de diversas alterações no imóvel, quanto possível, tais como a transformação da garagem em secretaria da Vara, parte do jardim de inverno em sala técnica e outras mudanças de menor vulto que permitiram o uso do imóvel residência em sede da Subseção Judiciária.

3.1.3. O imóvel apresenta hoje diversos pontos de infiltração e percolação, bem como ferragens, tubulações e revestimentos já gastos pela ação do tempo e da brusca mudança de uso de residencial para institucional.

3.1.4. A Administração da Seção Judiciária do Maranhão empreendeu esforços para obtenção de terreno junto à Universidade Federal do Maranhão e ao Tribunal Regional do Trabalho da 16ª Região visando à construção de sede própria para a Subseção Judiciária de Bacabal. Da mesma forma, o Tribunal Regional Federal da Primeira Região tentou junto à Secretaria do Patrimônio da União obter informações de eventuais imóveis pertencentes à União que pudessem ser disponibilizados para permutas, também visando atender as necessidades de sedes da Justiça Federal. Todas as tentativas, até o presente momento, malograram, conforme relato acostado ao Documento SEI nº 13779034.

#### **4. DOS REQUISITOS**

4.1. Os requisitos obrigatórios e desejáveis constam do Anexo V do Termo de Referência (Anexo I deste Edital). O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de ocupação e adaptado aos padrões aqui exigidos no prazo máximo de 18 (dezoito) meses contados a partir da assinatura do Termo de Compromisso, com uma tolerância de 2 (dois) meses.

4.2. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação vigente em Bacabal/MA.

#### **5. DA PROPOSTA DE LOCAÇÃO**

5.1 A proposta de locação deverá observar os requisitos do Termo de Referência e anexos, conforme modelo de carta proposta.

5.2. Os critérios de classificação para seleção estão dispostos na Cláusula 5 do Termo de Referência.

5.3. As especificações apresentadas neste edital possuem o caráter geral sendo, portanto, preferenciais, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados.

5.4. Deverá constar da proposta o valor mensal do aluguel, que deve computar todos os custos necessários para a realização do objeto desta locação, tais como impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros, exigências de adequação previstas nesta convocação e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato.

5.5. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal, e acarretará, necessariamente, na aceitação total das condições previstas neste Edital.

5.6. A proposta deverá ser entregue em envelope lacrado e conter todas as informações previstas no Termo de Referência - Anexo I do Edital.

5.7. A análise e seleção das propostas será realizada por Comissão Especial designada para este fim.

#### **6. DA PRÉ-QUALIFICAÇÃO**

6.1. As pessoas jurídicas e/ou físicas interessadas no objeto deste chamamento deverão protocolar Carta Credencial, conforme modelo constante no Anexo I do Termo de Referência. A Carta Credencial deverá estar firmada pelo próprio interessado ou seu representante legal designado por instrumento legal válido (ato constitutivo, contrato social ou procuração). Além disso, deverá apresentar os documentos abaixo:

6.2. Habilitação Jurídica e Fiscal

6.2.1. Documentação para a Pessoa Jurídica:

I. Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social e suas alterações, se houver, devidamente registrado na Junta Comercial. Em se tratando de sociedades comerciais, acompanhado de documento de eleição dos atuais administradores; no caso de sociedade por ações, acompanhado de inscrição do ato constitutivo; no caso de sociedade civil, acompanhado de prova da diretoria em exercício;

II. Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ);

III. Prova de regularidade perante a Fazenda Nacional, mediante a apresentação da Certidão de Tributos e Contribuições Federais e Dívida Ativa da União;

IV. Prova de regularidade junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço;

V. Prova de regularidade relativa à Seguridade Social (INSS).

VI. Prova de regularidade trabalhista ( CNDT ) ;

6.2.2. Documentação para a Pessoa Física:

I. Documento de Identificação (RG);

II. Comprovante de Residência;

III. Cadastro de Pessoa Física (CPF);

IV. Prova de Regularidade perante a Fazenda Nacional, mediante a apresentação da Certidão de Tributos e Contribuições Federais e Dívida Ativa da União;

V. Prova de Regularidade relativa à Seguridade Social (INSS).

VI. Prova de regularidade trabalhista ( CNDT ) ;

6.3. Deverá apresentar, ainda, os seguintes documentos referentes ao imóvel ofertado:

a. Certidão negativa relativa ao IPTU, emitida pela Prefeitura Municipal;

b. Carta de Habite-se, para prédio já existente.

## **7. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO**

7.1. Constatado que determinado imóvel atende ao presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.

7.2. A Seção Judiciária do Maranhão providenciará a contratação de empresa especializada para elaboração do Laudo de Avaliação de Valor Locativo, de acordo com a metodologia prescrita pela NBR 14653-2, para verificação da adequação do valor ofertado ao preço de mercado e afastar a contratação com sobrepreço.

7.3. Caso haja apenas um imóvel nas condições aqui previstas, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação; caso encontre mais de um a Administração poderá opinar pela dispensa de licitação, estando presentes os requisitos do Artigo 24, inciso X, da Lei nº 8666 /93.

7.4. O prazo de entrega do imóvel, com as adaptações necessárias, se for o caso, é de 18 (dezoito) meses contados a partir da assinatura do Termo de Compromisso, com uma tolerância de 2 (dois) meses.

7.5. Os efeitos financeiros iniciarão a partir da entrega total e definitiva do imóvel, com todas adaptações necessárias, por meio do recebimento provisório realizado por comissão especial composta por servidores da Seção Judiciária do Maranhão, no prazo máximo de 10 (dez) dias.

7.5.1. A contratação da locação deverá contemplar um prazo de carência de no mínimo 02 (dois) meses contados da data da efetiva disponibilidade do imóvel, considerando a necessidade de a Justiça Federal proceder a eventuais adaptações nas instalações, necessárias à sua ocupação e imediato funcionamento.

7.6. O contrato decorrente da locação terá vigência de 10 (dez) anos, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogado na forma da Lei.

7.7. A contratante poderá, por seu interesse, promover a rescisão contratual antes do término de sua vigência. Rescindindo nos primeiros 60 (sessenta) meses de vigência, compromete-se este a cumprir multa de seis meses de aluguel. Após esse período, multa de 10% do valor mensal do aluguel, multiplicado pelo número de meses faltantes para completar a vigência contratual.

7.8. Tendo em vista o interesse público envolvido na contratação, não poderá o Locador destituir a Locatária da posse direta do imóvel nem poderá turbar-lhe o uso, reaver o imóvel, rescindir unilateralmente o Contrato, antecipar o prazo de vigência contratual originalmente contratado ou negar-se a prorrogá-lo na forma da Lei;

7.9. O processo de contratação será finalizado a partir da aprovação do laudo de avaliação, viabilizando a posterior assinatura do contrato, bem como da apresentação, em via original ou cópia autenticada, dos seguintes documentos:

- a) Habite-se do imóvel;
- b) Alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local;
- c) matrícula(s) no registro de imóveis;
- d) para locador pessoa física: comprovante de inscrição e situação cadastral do CPF;
- e) para pessoa jurídica: contrato social, comprovante de inscrição e situação cadastral do CNPJ;
- f) RG e CPF do(s) proprietário(s) do imóvel e do representante legal, se for o caso;
- g) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- h) documentos que comprovem a regularidade fiscal;
- i) minuta do Contrato de Locação;
- j) Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio – PPCI e o Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio do imóvel;
- k) Averbação da construção do prédio no Registro de Imóveis e termo de compromisso (modelo anexo do edital); e
- l) outros documentos porventura necessários para formalização do contrato.

## **8. DAS CONDIÇÕES GERAIS**

8.1. A Seção Judiciária do Maranhão se reserva o direito de visitar os imóveis ofertados ou solicitar informações complementares e, para tanto, os interessados deverão fazer constar da proposta os telefones, e-mails e nomes das pessoas para contato e em condições de fornecer os elementos solicitados.

---

**WILLIAM MATHEUS FOGAÇA DE MORAES**  
Juiz Federal titular da Subseção Judiciária de Bacabal  
Membro da Comissão de Chamamento Público

---

**DEOMAR DA ASSENÇÃO AROUCHE JÚNIOR**  
Juiz Federal substituto da Subseção Judiciária de Bacabal  
Membro da Comissão de Chamamento Público

---

**ANTONIO CARLOS SILVA JÚNIOR**  
Diretor de Secretaria da Vara Única da Subseção Judiciária de Bacabal  
Membro da Comissão de Chamamento Público

---

**JOÃO HENRIQUE MELO GOMES**  
Técnico Judiciário - Supervisor da SECOM/NUCAF, matrícula MA42403  
Membro da Comissão de Chamamento Público

---

**DEUSELINA SOARES DA SILVA**  
Supervisora de SESAP/BBL, matrícula MA52372  
Membro da Comissão de Chamamento Público

---

**ROGÉRIO CÉSAR DE MELO VIANA**  
Técnico Judiciário, matrícula MA21503  
Membro da Comissão de Chamamento Público



Documento assinado eletronicamente por **Rogério César de Melo Viana**, Técnico Judiciário, em 22/03/2023, às 09:37 (horário de Brasília), conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Carlos Silva Junior**, Diretor(a) de Secretaria de Vara, em 22/03/2023, às 12:41 (horário de Brasília), conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Deuselina Soares da Silva**, Supervisor(a) de Seção, em 22/03/2023, às 12:42 (horário de Brasília), conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **William Matheus Fogaca de Moraes**, Juiz Federal, em 22/03/2023, às 16:08 (horário de Brasília), conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Deomar da Assenção Arouche Júnior**, Juiz Federal Substituto, em 22/03/2023, às 16:09 (horário de Brasília), conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Joao Henrique Melo Gomes**, Supervisor(a) de Seção, em 23/03/2023, às 09:58 (horário de Brasília), conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.trf1.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **17721920** e o código CRC **1F6C50DE**.

## TERMO DE REFERÊNCIA

Chamamento público visando a locação de imóvel sede para a Subseção Judiciária de Bacabal.

### 1. OBJETO

- 1.1. Pré-qualificar e selecionar pessoa jurídica ou física interessadas na elaboração de projetos e na execução de obras de construção ou adaptação de prédio já construído para abrigar, mediante locação, a Subseção Judiciária de Bacabal/MA.
- 1.2. O imóvel, adaptado ou construído, deverá atender aos Requisitos de Projeto, Construção, Acessibilidade, Segurança e Sustentabilidade contidos no Anexo V deste Termo de Referência.
- 1.3. O(a) proponente deverá:
  - 1.3.1. Possuir regularidade jurídico-fiscal;
  - 1.3.2. Demonstrar a disponibilidade de terreno para a construção ou de prédio construído para adaptação;
  - 1.3.3. Deter capacidade econômico-financeira para a elaboração e aprovação de projetos e construção ou adaptação de prédio conforme previsto neste Termo de Referência, em qualquer caso, no prazo máximo de 18 (dezoito) meses contados a partir da assinatura do Termo de Compromisso, com uma tolerância de 2 (dois) meses;
  - 1.3.4. Locar a preço de mercado, com base em imóveis em condições similares, tendo como previsão a vigência de 10 (dez) anos para o contrato inicial, passível de prorrogações sucessivas.
- 1.4. Integram o presente Edital os seguintes anexos:
  - a. Anexo I – Modelo de Carta Credencial;
  - b. Anexo II – Modelo de Carta Proposta;
  - c. Anexo III – Minuta do Termo de Compromisso;
  - d. Anexo IV – Minuta do Contrato de Locação;
  - e. Anexo V – Requisitos de Projeto, Construção e Segurança Predial;
- 1.5. As propostas deverão ser entregues de forma física, pessoalmente ou via postal, até data a ser definido em edital, na sede da Seção Judiciária do Maranhão ou nas sedes de todas as Subseções vinculadas (Bacabal, Balsas, Caxias e Imperatriz), nos endereços abaixo:
  - a. Seção Judiciária do Maranhão (Edifício Sede – Protocolo do Setor de Comunicação Administrativa):

Avenida Senador Vitorino Freire, 300 – Areinha, CEP 65.031-900. São Luís/MA;

b. Subseção Judiciária de Bacabal: Rua Frederico Leda, 1910 – Cohab I, CEP 65.700-000. Bacabal/MA;

c. Subseção Judiciária de Balsas: BR 230, Km 01, s/n – Setor Industrial, CEP 65.800-000. Balsas/MA;

d. Subseção Judiciária de Caxias: Rua 07A, Cidade Judiciária – Campo Belém, CEP 65.609-900. Caxias/MA;

e. Subseção Judiciária de Imperatriz: Avenida Tapajós, s/n – Parque das Nações, CEP 65.912-900. Imperatriz/MA.

## **2. JUSTIFICATIVA**

2.1. A Subseção Judiciária de Bacabal/MA foi inaugurada em 2010 e encontra-se instalada em imóvel residencial locado, construído na década de 80, com área construída total de 587,17m<sup>2</sup>, subdivididos em 3 suítes, salas, varandas, garagem e cozinha.

2.2. Para permitir a instalação da Subseção houve a necessidade de diversas alterações no imóvel, quanto possível, tais como a transformação da garagem em secretaria da Vara, parte do jardim de inverno em sala técnica e outras mudanças de menor vulto que permitiram o uso do imóvel residência em sede da Subseção Judiciária.

2.3. O imóvel apresenta hoje diversos pontos de infiltração e percolação, bem como ferragens, tubulações e revestimentos já gastos pela ação do tempo e da brusca mudança de uso de residencial para institucional.

2.4. Após elencados os pontos acima, observa-se a urgência em dota a Subseção de imóvel com estrutura física condizente com a atividade desenvolvida. Para tanto propõe-se a contratação da modalidade de locação de imóvel construído/reformado sob medida (*built to suit*).

## **3. PRÉ-QUALIFICAÇÃO**

3.1. As pessoas jurídicas e/ou físicas interessadas no objeto deste chamamento deverão protocolar Carta Credencial, conforme modelo constante no Anexo I deste Termo de Referência. A Carta Credencial deverá estar firmada pelo próprio interessado ou seu representante legal designado por instrumento legal válido (ato constitutivo, contrato social ou procuração). Além disso, deverá apresentar os documentos abaixo:

### **3.2. Habilitação Jurídica e Fiscal**

#### **3.2.1.Documentação para a Pessoa Jurídica:**

I. Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social e suas alterações, se houver, devidamente registrado na Junta Comercial. Em se tratando de sociedades comerciais, acompanhado de documento de eleição dos atuais administradores; no caso de sociedade por ações, acompanhado de inscrição do ato constitutivo; no caso de sociedade civil, acompanhado de prova da diretoria em exercício;

II. Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ);

III. Prova de regularidade perante a Fazenda Nacional, mediante a apresentação da Certidão de Tributos e Contribuições Federais e Dívida Ativa da União;

IV. Prova de regularidade junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço;

V. Prova de regularidade relativa à Seguridade Social (INSS).

VI. Prova de regularidade trabalhista ( CNDT ) ;

#### **3.2.2.Documentação para a Pessoa Física:**

I. Documento de Identificação (RG);

II. Comprovante de Residência;

III. Cadastro de Pessoa Física (CPF);

IV. Prova de Regularidade perante a Fazenda Nacional, mediante a apresentação da Certidão de Tributos e

Contribuições Federais e Dívida Ativa da União;

V. Prova de Regularidade relativa à Seguridade Social (INSS).

VI. Prova de regularidade trabalhista (CNDT);

3.3. Deverá apresentar, ainda, os seguintes documentos referentes ao imóvel ofertado:

a. Certidão negativa relativa ao IPTU, emitida pela Prefeitura Municipal;

b. Carta de Habite-se, para prédio já existente.

#### **4. REQUISITOS GERAIS DO IMÓVEL E COMPROVAÇÃO DA DISPONIBILIDADE DO IMÓVEL PARA CONSTRUÇÃO OU ADAPTAÇÃO**

4.1. Os interessados deverão demonstrar a disponibilidade de terreno para a CONSTRUÇÃO ou de prédio para ADAPTAÇÃO, com as metragens constantes no anexo V, podendo ser admitidas por interesse e necessidade da Administração reduções ou acréscimos da área total de até 20% (vinte por cento).

4.2. Eventuais variações entre as metragens de referência constantes deste Edital e as propostas para o projeto a ser executado somente serão relevadas pela Administração desde que perfeitamente adequada às necessidades da Justiça Federal.

4.3. Não serão objeto de locação:

a) as metragens de áreas acrescidas por exclusivo interesse, conveniência ou necessidade do proprietário, ainda que integrantes da área útil disponibilizada ao uso e domínio da Justiça Federal;

b) as áreas técnicas de estruturas necessárias ao funcionamento do prédio, tais como sala de máquinas de elevadores, subestação transformadora de energia, sala de bombas e ou de reservatórios de água, etc.

c) as áreas de circulação de veículos e de garagem/estacionamento, cobertas ou não, no corpo do prédio ou recuadas.

4.4. O imóvel deverá atender aos princípios do desenho universal e garantir a acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida em suas dependências e serviços, tendo como referência o estatuto da pessoa com deficiência e as normas de acessibilidade.

4.5. O imóvel deverá prever, no mínimo, os 05 (cinco) espaços de estacionamento privativo coberto, além de estacionamento de privativo com mais 20 (vinte) vagas cobertas ou descobertas – já contabilizadas nesta as reservas legais para pessoas com deficiência, idosos – previstos no Anexo V (Requisitos de Projeto, Construção, Acessibilidade, Segurança e Sustentabilidade).

4.6. Por ocasião do oferecimento da proposta, o investidor não precisará possuir necessariamente o título de propriedade do imóvel, bastando demonstrar por compromisso assinado pelo proprietário do imóvel, que no caso formalização do Termo de Compromisso com a Justiça Federal, a titularidade do imóvel passará para o proponente investidor.

4.7. No caso do item 4.6, o investidor compromissado deverá comprovar ser o titular do imóvel no prazo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura do Termo de Compromisso.

4.8. Em caso de multiplicidade de propostas, a Justiça Federal poderá utilizar, como critério de escolha, a proposta que se apresentar como a de mais rápida implementação e também a proposta que atenda, integralmente, mais requisitos facultativos de sustentabilidade previstos no Anexo V – Requisitos de Projeto, Construção, Acessibilidade, Segurança e Sustentabilidade.

4.9. O imóvel deverá estar devidamente identificado quanto:

a) à sua exata localização no município, preferencialmente as margens da BR 316 (perímetro urbano) ou próximo ao centro da cidade, sendo estipulado como ponto de referência o cruzamento da Rua Osvaldo Cruz com a Av. Carlos Sardinha;

b) à distância, em quilômetros, em que o terreno ou o prédio se encontram do ponto de referência estabelecido (cruzamento da Rua Osvaldo Cruz com a Av. Carlos Sardinha), considerando-se para tanto o menor trajeto possível por vias urbanizadas;

c) ao tipo de via e condições do logradouro (via duplicada, via de mão dupla, via de mão única, tipo de

pavimentação);

d) à oferta de vagas de estacionamento ao longo da via nas proximidades do imóvel (inexistente, em um dos lados da via ou em ambos os lados da via, se gratuito ou pago);

e) a disponibilidade próxima (indicar a distância) de cabeamento em fibra ótica para acesso a rede de internet.

#### 4.10. Capacidade Econômica e Financeira

4.10.1. Os interessados deverão comprovar, por meio de documentos contábeis, fiscais e/ou bancários, dispor de capacidade econômico-financeira para a construção ou adaptação de prédio para fins de utilização pela Justiça Federal, conforme especificado no Anexo V deste Termo de Referência.

### 5. CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO

5.1. A classificação e a seleção da melhor proposta dentre as pré-qualificadas, observadas a conveniência e oportunidade da contratação pela Administração, levará em consideração, em especial, a sua localização, condições de acessibilidade e o valor pretendido para a futura locação.

5.2. Localização do imóvel, obrigatoriamente dentro do perímetro urbano da cidade, será avaliada de acordo com a sua circunvizinhança, sua localização as margens da BR 316, ou a distância quanto ao ponto de referência estabelecido (cruzamento da Rua Osvaldo Cruz com a Av. Carlos Sardinha), considerando-se o menor trajeto por vias urbanizadas (asfaltadas), em quilômetros, desconsiderando-se as frações menores que 100m (0,1 km).

5.3. As distâncias entre o imóvel e o ponto de referência serão verificadas por meio do site <http://maps.google.com.br>, ou, caso se entenda necessário, confirmadas in loco, por meio de diligências a serem realizadas pela Comissão Julgadora.

5.4. Acessibilidade do imóvel: será avaliada de acordo com o tipo de via, com a oferta de vagas de estacionamento ao longo da via nas proximidades do imóvel.

5.5. Proposta de valor para locação futura: o proponente deverá indicar o valor global mensal pretendido para a locação, bem como por m<sup>2</sup> (metro quadrado) de área construída, considerando o valor atual do mercado imobiliário, segundo o local e as condições do imóvel a ser construído ou adaptado.

5.6. Proposta que atenda mais requisitos facultativos de sustentabilidade previstos no Anexo V – Requisitos de Projeto, Construção, Acessibilidade, Segurança e Sustentabilidade.

### 6. PRAZO DE RECURSOS

6.1. Da análise da documentação e da decisão quanto à pré-qualificação, classificação e seleção de proponente caberá recurso no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da confirmação do recebimento da mensagem eletrônica que intimou o interessado/proponente da decisão ou do primeiro dia útil seguinte ao seu envio, o que ocorrer primeiro.

6.2. Intimados da interposição de recurso, os demais proponentes poderão apresentar contrarrazões, também no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

6.3. Decididos os recursos, o resultado final será homologado pela autoridade competente, publicando-se o resultado no Portal da Justiça Federal, no endereço eletrônico <http://www.jfma.jus.br/> e no Diário Eletrônico da Justiça Federal.

### 7. CONVOCAÇÃO

7.1. A Pré-Qualificação e a Classificação de proponente não geram quaisquer direitos subjetivos a sua seleção ou futura contratação, prestando-se, apenas, a indicar à Administração os proponentes que poderão ser convocados, entre outros motivos, para:

a) conhecimento dos pressupostos fáticos e técnicos que deverão ser considerados para a elaboração dos projetos e construção ou reforma no imóvel proposto;

- b) ratificação ou retificação da pretensão do custo do aluguel por m<sup>2</sup> (metro quadrado) de área construída;
- c) ratificação das condições jurídico-fiscais e viabilidade econômico-financeira de execução do empreendimento no prazo delimitado neste edital;
- d) assinatura do Termo de Compromisso, conforme modelo do Anexo III.

7.2. A não ratificação das condições jurídico-fiscais e viabilidade econômico-financeira inicialmente propostas para a execução do empreendimento no prazo delimitado pela Administração, bem como a proposição de custo de aluguel incompatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, importará a desqualificação da proposta e a desclassificação desse proponente, promovendo-se a convocação do seguinte e, assim, sucessivamente.

7.3. A decisão da Administração para aceitação ou recusa da proposta levará em conta, também, os preceitos contidos no artigo 24, inciso X, e no artigo 26, ambos da Lei nº 8.666/1993.

## **8. LOCAÇÃO**

8.1. A locação futura somente será efetuada se o valor ofertado atualizado mantiver-se compatível com os preços do mercado para o m<sup>2</sup> (metro quadrado), levando-se em consideração locações da Justiça Federal em outros municípios em circunstâncias similares, bem como os preços praticados perante outros órgãos públicos ou empresas comerciais locais ou na região.

8.2. A previsão de locação pela Justiça Federal é por um período inicial de 10 (dez) anos, passível de prorrogações sucessivas.

8.3. O contrato de locação, conforme modelo do Anexo IV, somente será firmado no período final da execução da obra, mediante a verificação do cumprimento de todos os pressupostos e requisitos deste edital e de seus anexos, bem como atendida a regularidade jurídico-fiscal exigida em Lei para contratar com a Administração Pública.

a) A documentação referente à propriedade ou direito de uso do imóvel perante o Registro de Imóveis, para fins de locação com a Administração, deverá estar em nome dos locadores.

b) Para a locação competirá ao proprietário comprovar as seguintes providências:

i. Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio – PPCI e o Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio do imóvel.

ii. Carta de Habite-se do imóvel.

iii. Averbação da construção do prédio no Registro de Imóveis.

8.4. A contratação da locação deverá contemplar um prazo de carência de no mínimo 02 (dois) meses contados da data da efetiva disponibilidade do imóvel, considerando a necessidade de a Justiça Federal proceder a eventuais adaptações nas instalações, necessárias à sua ocupação e imediato funcionamento.

## **9. COMISSÃO JULGADORA**

9.1. Administração nomeará comissão para julgamento das propostas apresentadas.

## **10. RESPONSÁVEL(IS) PELO TERMO DE REFERÊNCIA**

Elaboração do Documento

Aprovação

**ROGÉRIO CÉSAR DE MELO VIANA**  
TÉCNICO JUDICIÁRIO

**NÚCLEO DE SERVIÇOS GERAIS**

**ANEXO I**  
**MODELO DE CARTA CREDENCIAL**

À  
COMISSÃO JULGADORA  
SECRETARIA DE ADMINISTRATIVA  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO MARANHÃO  
AV. SENADOR VITORINO FREIRE, 300 - AREINHA  
SÃO LUÍS/MA  
CEP: 65.031-900

Prezados Senhores,

empresa ou pessoa física, com endereço, inscrito(a) no CNPJ ou CPF sob nº, pelo seu representante legal abaixo assinado (no caso de empresa), vem credenciar o(a) Sr.(a), registrado sob o CPF nº, para, na qualidade de representante legal, entregar a proposta objeto do presente certame, instaurado pela Justiça Federal de Primeiro Grau no Maranhão, na modalidade de Edital de Chamamento Público nº /2022, que tem por objeto a PRÉ-QUALIFICAÇÃO e a SELEÇÃO de pessoas físicas e/ou jurídicas interessadas na elaboração de projetos e na execução de obras de construção ou adaptação de prédio já construído, e a sua subsequente locação, para ocupação pela Subseção Judiciária de Bacabal/MA, outorgando-lhe poderes para em nome da empresa praticar os atos constantes deste edital.

Local, data e assinatura

**ANEXO II**  
**MODELO DE CARTA PROPOSTA**

À  
COMISSÃO JULGADORA  
SECRETARIA DE ADMINISTRATIVA  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO MARANHÃO  
AV. SENADOR VITORINO FREIRE, 300 - AREINHA  
SÃO LUÍS/MA  
CEP: 65.031-900

Prezados Senhores,

Apresentamos proposta formulada com base nas condições estabelecidas nos critérios de PRÉ-

QUALIFICAÇÃO do Edital de Chamamento Público nº \_\_\_\_/2023, nos seguintes termos:

1. O terreno ou prédio escolhido para a presente proposta de construção ou adaptação localiza-se na , nº , Bairro , na cidade de Bacabal/MA.
2. Integram a proposta os seguintes desenhos:
  - 2.1. para o caso de CONSTRUÇÃO:
    - Planta de Situação identificando o logradouro, o terreno e a orientação solar (Norte);
    - Planta Baixa esquemática identificando o terreno e o perímetro, a área e o número de pavimentos da edificação a ser construída.
  - 2.2. para o caso de ADAPTAÇÃO:
    - Planta de Situação e Localização identificando o logradouro, o terreno, a edificação e a orientação solar (Norte);
    - Plantas Baixas dos pavimentos identificando as áreas oferecidas para adaptação;
    - Cortes e Elevações da Edificação identificando as áreas oferecidas para adaptação.
3. Identificar o local do terreno/prédio no mapa da cidade de Bacabal/MA (pode ser imagem do Google Earth), informando a distância, em quilômetros, do imóvel em relação ao ponto de referência estabelecido, considerando-se para tanto o menor trajeto possível por vias urbanizadas (asfaltada). Fazer constar, ainda, em relação à localização do imóvel: informações sobre o tipo de via (duplicada / de mão dupla / de mão única); tipo de pavimentação da via; número vagas de estacionamento ao longo da via nas proximidades do imóvel;
4. O prazo para a entrega da obra será de meses a contar da data da ciência de que a proposta for escolhida, com tolerância de 2 (dois) meses.
5. Valor de locação global mensal proposto é de R\$ ( ), representando um valor de R\$ ( ) por metro quadrado, que não incidirá, em nenhuma hipótese sobre áreas de circulação de veículos, garagem e/ou estacionamento, nem áreas técnicas.

Razão Social/Nome, endereço, e-mail, telefone, fax do proponente.

Local, data e assinatura

### ANEXO III

#### MINUTA DO TERMO DE COMPROMISSO

A União, por intermédio da Justiça Federal de Primeiro Grau no Maranhão, com sede na Av. Sen. Vitorino Freire, 300 – Areinha, São Luís/MA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.424.667/0001-35, neste ato representada pelo Excelentíssimo Senhor Juiz Federal Diretor do Foro, e os senhor , nacionalidade, estado civil, residente e domiciliado na Rua , inscrito no CPF/MF sob nº , firmam o presente Termo de Compromisso para a locação de prédio a ser construído ou adaptado de acordo com os termos do Edital de Chamamento nº /2020, para abrigar a Subseção Judiciária de Bacabal/MA, mediante o cumprimento das seguintes cláusulas:

**Cláusula Primeira:** O prédio a ser construído ou adaptado estará disponível para ser efetivamente utilizado pela Subseção Judiciária de Bacabal ( ) meses após a assinatura deste Termo de Compromisso, com uma tolerância de 2 (dois) meses.

**Cláusula Segunda:** A Justiça Federal de Primeiro Grau no Maranhão compromete-se a locar o prédio a ser construído ou adaptado somente se o valor ofertado atualizado mantiver-se compatível com os preços praticados no mercado para o m<sup>2</sup> (metro quadrado) levando-se em consideração locações da Justiça Federal em outros municípios em circunstâncias similares, bem como os preços praticados perante outros órgãos públicos ou empresas comerciais locais ou na região, conforme previsão contida no Edital de Chamamento nº /2022.

**Cláusula Terceira:** Os construtores obrigam-se a entregar o imóvel em perfeitas condições e de acordo com o Projeto definitivo aprovado pelo Diretor do Foro da Seção Judiciária no Maranhão, no prazo de ( ) meses, com tolerância de mais dois meses previsto no edital. Toda e qualquer alteração posterior no projeto deve ser submetida à aprovação dessa mesma autoridade. O imóvel deverá ser entregue com transformador ou subestação de energia elétrica que comporte a carga a ser utilizada pela Subseção Judiciária de Bacabal, devendo ser providenciados, Plano de Prevenção e Proteção contra Incêndio – PPCI relativos ao prédio, carta de Habite-se e Averbação da construção do prédio no Registro de Imóveis.

**Cláusula Quarta:** Cumprida a Cláusula Terceira, e verificada a compatibilidade referida na cláusula segunda, a Justiça Federal no Maranhão firmará contrato de locação entre as partes, no valor de R\$ ( ), conforme definido pela Comissão Julgadora e ratificado pela Diretora do Foro, documentos , valor que será atualizado na forma da Cláusula IX do Contrato.

4.1. A contratação da locação deverá contemplar um prazo de carência de no mínimo 02 (dois) meses contados da data da efetiva entrega do imóvel, considerando a necessidade de a Justiça Federal proceder a eventuais adaptações/instalações, necessárias à sua ocupação e imediato funcionamento.

4.2. O valor da locação não poderá exceder, ao mês, 1% do valor do bem locado, conforme art. 47-A, parágrafo terceiro da Lei 12.462/11.

**Cláusula Quinta:** a Justiça Federal no Maranhão, a partir da finalização e efetiva entrega da obra pelo investidor, arcará com as despesas de energia elétrica, taxas de água e esgoto e, decorrido o prazo de carência acima estipulado, também com as despesas de aluguel.

**Cláusula Sexta:** O pagamento do aluguel será efetuado, mensalmente, por meio de crédito bancário, que será depositado na conta corrente informada pelo locador.

**Cláusula Sétima:** Os construtores/locadores deverão apresentar, por ocasião da assinatura do contrato de locação, os seguintes documentos: Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Certidão Negativa Municipal do IPTU, Prova de regularidade junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, averbação da construção do prédio no Registro de Imóveis, documentação referente à propriedade ou direito de uso do imóvel perante o Registro de Imóveis em seu nome, Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio – PPCI e Carta de Habite-se do imóvel.

E, por estarem as partes justas e acertadas, firmam o presente Termo de Compromisso em meio eletrônico, constante no Processo Administrativo em epígrafe, através do sistema eletrônico de informações.

## ANEXO IV

### MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO Nº /20\_\_, DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL CELEBRADO ENTRE A UNIÃO, ATRAVÉS DA JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU – SEÇÃO JUDICIÁRIA DO MARANHÃO, E A EMPRESA .

**LOCATÁRIA:** União, por intermédio da Justiça Federal de Primeiro Grau – Seção Judiciária do Maranhão, registrada no CNPJ/MF n. 05.424.667/0001-35, localizada na Av. Senador Vitorino Freire n. 300, Areinha, São Luís, Maranhão, neste ato representada pelo MM Juiz Federal Diretor do Foro, Dr. , CPF n. .

**LOCADOR:** , registrada no CNPJ n. , localizada na , neste ato representada pelo Sr(a). , CPF n. .

As partes, acima identificadas, celebram o presente Contrato de Locação, decorrente do Processo Administrativo n. , observados os preceitos da Lei N. 8.666/93 e alterações, em especial seu artigo 24, inciso X, mediante as seguintes cláusulas e condições:

### **CLÁUSULA I – OBJETO**

1.1. O objeto da presente contratação é a locação de imóvel não residencial, situado na Rua , n. , Bairro , na cidade de Bacabal/MA, CEP .

1.2. O imóvel objeto desta locação é composto por pavimentos com as seguintes áreas:

(Inserir descrição do imóvel acordado)

1.3. A LOCATÁRIA utilizará a área total do imóvel, como monousuário, inclusive as áreas de estacionamento, áreas de circulação externa e eventuais áreas livres edificadas ou não.

1.4. Não se compreendem na área de locação:

a) as metragens de áreas acrescidas por exclusivo interesse, conveniência ou necessidade do proprietário, ainda que integrantes da área útil disponibilizada ao uso e domínio da Justiça Federal;

1.5. Faz parte integrante do contrato o Anexo I – Termo de Vistoria.

### **CLÁUSULA II – PREÇOS E FORMA DE PAGAMENTO**

2.1. O aluguel devido pela LOCATÁRIA pelo imóvel, após transcorrido o prazo de carência constante na Cláusula Quarta do Termo de Compromisso, iniciando em , perfaz a quantia mensal de R\$, correspondente a R\$ por metro quadrado do imóvel locado.

2.2. O pagamento será efetuado mensalmente através de crédito bancário em conta corrente da LOCADORA, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos após o recebimento da nota fiscal/recibo, que deverá ser entregue no último dia útil do mês de referência, na sede da LOCATÁRIA. A LOCADORA indicará na nota fiscal/recibo, o número deste contrato, o valor do aluguel, o mês a que se refere, o número da conta-corrente, nome e código da agência e instituição financeira onde deverá ser efetuado o crédito.

2.3. A LOCADORA deverá apresentar nota fiscal/recibo correspondente ao pagamento a ser efetuado, entre o 1º e o 5º dia do mês imediatamente posterior ao da locação.

2.4. No primeiro e no último mês de Contrato, o valor a ser pago será proporcional aos dias de locação.

2.5. Nenhum pagamento será efetuado a Locadora enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta em razão de penalidade ou inadimplência, ou se houver pendência injustificada na execução do serviço, ou se esses não estiverem de acordo com as especificações estipuladas, sem que isso gere direito a cobrança de multas ou juros pela Locadora.

2.6. Considera-se como “efetivo pagamento”, a data de entrega da Ordem Bancária no Banco do Brasil S/A.

2.7. Nos casos de atrasos injustificados no pagamento da despesa pela Justiça Federal, sobre o valor vencido incidirá o percentual de 0,02% ao dia, correspondente aos dias decorridos entre a data de vencimento do documento de cobrança e a data do efetivo adimplemento da parcela, a ser incluída na fatura do mês seguinte ao da ocorrência.

2.8. Sobrevindo débitos de água, luz, telefone, ou outros e qualquer natureza, correspondentes a período anterior à locação, cujo não pagamento pelo proprietário ou responsável resulte em prejuízo ou risco ao Locatário, tal como o corte no fornecimento, este terá o direito de, querendo, quitá-los, descontando o valor pago nos aluguéis subsequentes devidos ao Locador, até sua quitação.

2.9. No ato do pagamento, o Locatário descontará do valor dos aluguéis subsequentes as despesas de responsabilidade do Locador que comprovadamente tenha realizado e pago e que não tenham sido

ressarcidas pelo Locador, tais como os reparos destinados a recuperar as condições de habitabilidade do imóvel.

### **CLÁUSULA III – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

3.1. A despesa com a execução deste Contrato ocorrerá por conta do elemento de despesa \_\_\_\_\_, programa de trabalho .

§1º Foi emitida Nota de Empenho nº, de \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_, no valor de R\$ \_\_\_\_\_ para atender as despesas oriundas da contratação neste exercício.

§2º Para os exercícios futuros, a despesa oriunda desta contratação correrá por conta dos recursos orçamentários destinados ao atendimento de mesma natureza, extraindo-se, para tanto, a respectiva nota de empenho.

### **CLÁUSULA IV – VIGÊNCIA**

4.1. A locação do imóvel terá vigência de 10 (dez) anos iniciando em até , passível de prorrogações sucessivas, nos termos da Lei.

4.2. A LOCATÁRIA poderá, por seu interesse, promover a rescisão contratual antes do término de sua vigência. Rescindindo nos primeiros 60 (sessenta) meses de vigência, compromete-se este a cumprir multa de seis meses de aluguel. Após esse período, multa de 10% do valor mensal do aluguel, multiplicado pelo número de meses faltantes para completar a vigência contratual.

4.3. Este Contrato continuará em vigor em caso de transferência do domínio do imóvel por venda, doação, dação em pagamento, herança, e quaisquer outras hipóteses de alienação ou de transferência da posse indireta. Para esse fim, o presente Contrato será averbado pela Secretaria Administrativa no Registro de Imóveis competente, conforme Lei n. 8.425/1991, artigo 8º;

4.4. Tendo em vista o interesse público envolvido pela presente contratação, não poderá o Locador destituir a Locatária da posse direta do imóvel nem poderá turbar-lhe o uso, reaver o imóvel, rescindir unilateralmente o Contrato, antecipar o prazo de vigência contratual originalmente contratado ou negar-se a prorrogá-lo na forma da Lei;

4.5. Eventual alteração no prazo de vigência será formalizada por meio de Termo Aditivo a este Contrato, respeitadas as condições prescritas na Lei Federal nº 8.666/93.

### **CLÁUSULA V – OBRIGAÇÕES DA LOCADORA**

5.1. A LOCADORA compromete-se a entregar o imóvel locado em perfeito estado de limpeza, segurança, conservação e em pleno funcionamento de suas instalações de água, luz e esgoto, observando, ainda, as seguintes condições:

- a) documentação referente à propriedade ou direito de uso do imóvel perante o Registro de Imóveis em seu nome.
- b) Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio – PPCI devidamente registrado/aprovado junto ao órgão competente.
- c) Carta de Habite-se do imóvel.
- d) Averbação da construção do prédio no Registro de Imóveis.

5.2. Responder pelos vícios aparentes ou pelos defeitos anteriores à locação, ainda que detectados após a locação.

5.3. Sanar os defeitos surgidos no imóvel durante o período de locação, salvo os ocorridos por culpa da LOCATÁRIA. Exemplos de correções a cargo da LOCADORA: integridade e estanqueidade da cobertura/telhado, correções de infiltrações ou vazamentos, correções no revestimento cerâmico e instalações hidrossanitárias etc.

5.4. Executar os reparos necessários relativos às Cláusulas 5.2 e 5.3 supra, desde que a LOCATÁRIA o notifique por escrito, tendo a LOCADORA o prazo de 15 (quinze) dias úteis para executá-los, podendo haver prorrogação do prazo, pela LOCATÁRIA, em virtude de dificuldade técnica.

5.5. Indenizar as benfeitorias necessárias realizadas pela LOCATÁRIA, autorizadas ou não pela

LOCADORA, bem como as benfeitorias úteis, quando autorizadas prévia e expressa da LOCADORA.

5.6. Providenciar, a seu interesse, pela preservação do imóvel, a contratação de seguro do imóvel contra sinistros de toda a espécie, não cabendo ressarcimento desse valor junto à locatária.

a) a locatária não responderá pelo custo de franquia do seguro contratado.

b) os danos ao imóvel decorrentes de sinistros, casos fortuitos ou de força maior, não cobertos pelo seguro contratado pela locadora correrão às suas custas.

5.7. Manter a regularidade fiscal e reapresentar, em até 05 (cinco) dias úteis, a contar da expiração da validade, Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (para pessoa física e jurídica) e Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS (para pessoa jurídica).

5.8. A LOCADORA será a única responsável pelo pagamento do IPTU do imóvel objeto deste contrato, não cabendo reembolso por parte da locatária.

5.9. Comunicar à Locatária, de imediato, qualquer ocorrência ou risco iminente ou futuro que possa interferir na plena execução do presente Contrato ou na livre posse do imóvel, tais como a ocorrência de execuções fiscais ou trabalhistas, hipotecas e penhoras, assim como a intenção de transferência do domínio ou da posse indireta do imóvel, e sua efetivação;

5.10. Acatar as normas internas de interesse da Locatária durante a execução do presente instrumento;

5.11. Garantir, durante todo o período de locação, o uso pacífico do imóvel;

5.12. Responsabilizar-se por danos causados à Locatária e a terceiros, por culpa ou dolo do Locador, durante execução do Contrato ou em conexão com este, inclusive os que resultarem de sinistros decorrentes da construção levada a efeito, de defeitos ou avarias no imóvel ou em suas instalações e que já existiam antes da vigência deste Contrato e não tenham sido comunicados expressamente à Locatária. Não reduz essa responsabilidade, a fiscalização ou o acompanhamento pela Locatária;

5.13. Arcar com todos os prejuízos advindos de perdas e danos, incluindo despesas judiciais e honorários advocatícios, resultantes de ações judiciais a que a Locatária for compelida a responder, caso o ato da Locação, de alguma forma, viole direitos de terceiros;

5.14. Manter, durante toda a vigência do Contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação.

## **CLÁUSULA VI – OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**

6.1. Conservar o imóvel locado, inclusive promovendo manutenção com a finalidade de minimizar o desgaste natural, salvo reparos decorrentes de defeitos de construção e de substituição de materiais pelo transcurso de sua vida útil.

6.2. Providenciar a recarga e o reteste dos extintores de acordo com o Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio – PPCI, durante a vigência do contrato.

6.3. Obter o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA para a realização de quaisquer obras, salvo as de emergência relacionadas com a segurança do imóvel ou determinadas por autoridade local competente.

6.4. Respeitar os direitos de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos ou sons que venham a perturbar a tranquilidade e as condições de saúde pública.

6.5. As despesas de água e energia elétrica da área locada serão assumidas pela LOCATÁRIA após a ocupação do imóvel.

## **CLÁUSULA VII – DAS BENFEITORIAS**

7.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, autorizadas ou não pela LOCADORA, serão indenizadas, sob pena do exercício do direito de retenção.

7.2. As benfeitorias úteis introduzidas pela LOCATÁRIA, com autorização prévia e expressa da LOCADORA, serão indenizadas e permitem o exercício do direito de retenção.

7.3. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela Locatária, finda a

locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

7.4. Fica permitido ao Locatário, independente de autorização do Locador, instalar aparelhos de ar-condicionado por sua conta, bem como divisórias e adaptações internas necessárias ao melhor aproveitamento do espaço físico do imóvel.

## **CLÁUSULA VIII – PENALIDADES**

8.1. A inexecução total ou parcial do Contrato, por culpa ou dolo do Locador, importará nas penalidades seguintes, na forma da Lei n. 8.666/93, artigos 86 e 87:

- a) advertência, por escrito, quando constatadas pequenas irregularidades para as quais tenha concorrido;
- b) suspensão do direito de licitar e impedimento de contratar com a Administração, num prazo de até 02 (dois) anos, dependendo da gravidade da falta;
- c) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar nos casos de faltas graves ou má-fé;
- d) multa de 10% (dez por cento) sobre o valor contratado, em caso de o Locador interromper o Contrato de locação, recusar-se a mantê-lo ou a prorrogá-lo pelo prazo máximo legal, ou ensejar motivos, por sua culpa ou dolo, que impossibilitem a continuidade do uso do imóvel pela Locatária, sem prejuízo à aplicação concomitante das demais penalidades do art. 87, da Lei n. 8.666/93;
- e) multa de 1% (um por cento) sobre o valor mensal do aluguel por dia em que a Locatária estiver impossibilitada, total ou parcialmente, de utilizar o imóvel em razão de ocorrências de qualquer natureza que resultem da ação ou omissão do Locador, seja esta culposa ou dolosa, que não forem devidamente justificadas ou cujas justificativas não sejam aceitas pela administração e que tal ocorrência caiba ao Locador corrigir tempestivamente por força contratual ou legal.

8.2. Na aplicação de penalidades serão admitidos os recursos estabelecidos em lei, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

## **CLÁUSULA IX — REAJUSTAMENTO**

9.1. O reajuste no valor do aluguel será efetuado a cada 12 (doze) meses, contados da data de início da vigência contratual, aplicando-se o índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), da Fundação Getúlio Vargas, ou, extinguindo-se este, por outro índice que legalmente venha a substituí-lo.

9.2. Para formalização do reajuste, e tão logo seja liberado o índice correspondente ao mês em que se completam 12 meses, o Locador encaminhará ao Locatário a solicitação, acompanhada do respectivo cálculo.

9.3. O reajuste será formalizado mediante simples Apostila, na forma da Lei n. 8.666/93, art. 65. §8º.

9.3. Compete à LOCADORA a iniciativa de pedido de reajustamento e a apresentação do demonstrativo de cálculo para análise e aprovação da LOCATÁRIA. Considerando-se a data da aquisição do direito ao reajuste contratual e a data do pedido, os efeitos financeiros do reajustamento somente retroagirão até o máximo de 60 (sessenta) dias.

## **CLÁUSULA X – RESCISÃO**

10.1. O presente Contrato poderá ser rescindido nos seguintes casos:

- a) unilateralmente pela Locatária, formalizado por ato unilateral e escrito da Administração, com as conseqüências contratuais e as previstas em lei ou regulamento, conforme o caso, nas seguintes situações:
  - Inexecução total ou parcial provocado pelo Locador;
  - No interesse da Administração, devidamente justificado;
  - Ante a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do Contrato;
  - Nos casos enumerados nos incisos I a XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666/93;
  - Ocorrendo a superveniência de fato que caracterize risco à posse do imóvel pelo Locatário, ou ao cumprimento dos prazos de entrega da obra e condições estabelecidos neste Contrato, tais como ações judiciais envolvendo o imóvel, hipotecas ou penhora.

b) amigável, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo de acompanhamento do Contrato de Locação, desde que haja conveniência para a Administração;

c) judicial, nos termos da legislação.

10.2. Quando a rescisão ocorrer com base na Lei nº 8.666/93, artigo 78, incisos XII a XVII, sem que haja culpa da Locadora, será esta ressarcida dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

10.3. Depois dos primeiros 120 (cento e vinte) meses de vigência e ocorrendo a prorrogação do Contrato, a Locatária poderá a qualquer momento rescindi-lo e devolver o imóvel, mediante simples notificação com 30 (trinta) dias de antecedência, não tendo o Locador, nesse caso, direito a qualquer espécie de multa ou indenização, tais como perdas e danos ou lucros cessantes.

10.4. Nos casos de rescisão amigável, a Locatária definirá o prazo de que necessita para liberação do imóvel, de modo a não acarretar prejuízos à prestação jurisdicional, fazendo constar no termo de rescisão.

## **CLÁUSULA XII – FISCALIZAÇÃO E GESTÃO**

12.1. A Locatária indicará servidor da Justiça Federal na Subseção Judiciária de Bacabal para atuar como Gestor do presente Contrato de locação, a quem incumbirá:

a) fiscalizar a plena execução do objeto desta contratação pelo Locador e registrar, nos autos do respectivo Processo Administrativo, todas as ocorrências referentes à sua execução;

b) manter contato com o Locador em assuntos pertinentes à execução do presente Contrato, tais como ocorrências, prorrogações, reajustes, indenizações, regularidade documental, dentre outras;

c) comunicar à Administração da LOCATÁRIA as ocorrências registradas e sugerir, fundamentadamente, a tomada de providências ou a aplicação de penalidades;

12.2. A LOCADORA se reportará ao gestor do Contrato para tratar de assuntos referentes à presente Locação.

## **CLÁUSULA XIII – ALTERAÇÕES**

13.1. Este contrato poderá ser alterado unilateralmente ou por acordo entre as partes nos casos previstos no artigo 58, inciso I, da Lei nº 8.666/93.

## **CLAUSULA XIV – DO FORO**

14.1. Fica eleito entre as partes o Foro Federal da Justiça Federal de Primeira Instância – Seção Judiciária do Maranhão, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste Instrumento, com a renúncia de qualquer outro.

## **CLÁUSULA XV – DISPOSIÇÕES FINAIS**

15.1. Todas as comunicações relativas ao presente contrato serão consideradas como regularmente feitas se entregues com aviso de recebimento, por correspondência, telegrama ou e-mail.

15.2. Em caso de alienação do bem objeto do presente, ficará o adquirente obrigado a respeitar os termos deste contrato.

15.3. São aplicáveis à execução do presente contrato e aos casos omissos, no que couber, a Lei nº 8.666/93, a Lei nº 8.245/91 e o Código Civil.

15.4. Fica a LOCADORA vinculada, até o término do presente contrato, às condições do termo de ratificação de dispensa de licitação e à sua proposta, que independentemente de traslado fazem parte integrante deste instrumento, no que não o contrariarem.

15.5. A LOCATÁRIA se exime da responsabilidade, em relação ao imóvel, em caso de incêndio, vendaval e demais sinistros, considerando a obrigação da LOCADORA, conforme Cláusula V deste, de providenciar o seguro do imóvel.

Por estarem as partes justas e acertadas, firmam o presente instrumento em meio eletrônico, constante no Processo Administrativo em epígrafe, através do sistema eletrônico de informações.

## ANEXO V

### **REQUISITOS DE PROJETO, CONSTRUÇÃO, ACESSIBILIDADE, SEGURANÇA E SUSTENTABILIDADE**

#### 1. Obrigações do Proprietário do Imóvel e Construtor/Investidor

1.1. Elaboração e aprovação de todos os projetos (arquitetônico, estrutural, elétrico, hidrossanitário, ar-condicionado, lógico e telecomunicações, sistema de proteção contra descargas atmosféricas, CFTV e alarme) junto aos órgãos competentes. Todos os projetos deverão ser submetidos a análise da Justiça Federal antes de serem apresentados aos órgãos responsáveis pela aprovação.

1.2. Obtenção da carta de “Habite-se”;

1.3. Elaboração e aprovação do PPCI (Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio);

1.4. Obtenção do Alvará perante o Corpo de Bombeiros.

#### 2. Edificação principal e acessórios permanentes

2.1. O contrato de locação deverá incluir a edificação principal juntamente com os seus respectivos equipamentos permanentes.

2.2. Como equipamentos permanentes consideram-se todos aqueles que partilhem da identidade do prédio e indispensáveis às suas funções básicas. Estes equipamentos não poderiam ser separados da edificação principal sem causar prejuízos à sua segurança ou funcionalidade. Por exemplo: estacionamentos e garagens, sistema de ar-condicionado central (quando for o caso), muros, cobertura, elevadores (quando for o caso), esquadrias etc.

2.3. Estes equipamentos permanentes fazem parte do edifício, e, por sua vez, farão parte do contrato de locação e deverão ser devolvidos após o final da locação. Além disso, tais equipamentos deverão ser construídos, instalados e mantidos pelo investidor/locador, sendo que qualquer avaria ou mau funcionamento será de sua responsabilidade.

2.4. Os demais equipamentos, aqui ditos acessórios, não são necessariamente inseparáveis do prédio. São exemplos de equipamentos acessórios: sistema de ar-condicionado split (não central), central de telefonia, central de segurança, equipamentos de informática, câmeras de CFTV, racks de informática, portais detector de metais, móveis etc.

2.5. Esses acessórios, por sua vida útil relativamente mais curta que a do prédio, e pela necessidade de manutenção, atualização e renovação mais constante, terão a sua aquisição, instalação e manutenção efetuadas pela JFMA ou pelo investidor/locador, dependendo do que for acordado durante as negociações.

2.6. Caso esses equipamentos sejam adquiridos pela JFMA, presume-se que, com o fim do contrato, poderão ser retirados e utilizados em outras localidades.

2.7. Importante ressaltar, que, ainda que os equipamentos acessórios sejam adquiridos pela JFMA, a infraestrutura necessária para a instalação deverá ser executada às expensas do investidor/locador durante a construção ou reforma do imóvel, evitando assim a necessidade de cortes, quebras, rasgos e demolições indesejáveis após a conclusão das obras.

#### 3. Requisitos de Projeto e Construção

3.1. Programa de Necessidades Estimativo, relacionando os ambientes e áreas que compõem a Subseção Judiciária.

Item	Ambientes	Áreas (m <sup>2</sup> )	Tomadas 10A	Pts de Telemática
<b>1</b>	<b>Vara Federal com JEF Adjunto</b>			
1.1	Gabinete do Juiz Titular	20,00	05	04
1.2	WC do Juiz Titular	2,50	01	-

1.3	Gabinete do Juiz Substituto	20,00	05	04
1.4	WC do Juiz Substituto	2,50	01	-
1.5	Assessoria unificada dos juízes titular e substituto	50,00	10	14
1.6	Sala Diretor	12,50	03	03
1.7	Secretaria da Vara	97,50	14	20
1.8	Atendimento e consulta processual	12,50	03	04
1.9	Sala de Audiência 1	35,00	04	05
1.10	Sala de Audiência 2 e Videoconferência	35,00	04	05
1.11	Salas de testemunhas (duas salas de 10m <sup>2</sup> )	20,00	06	-
1.12	Sala de perícias médicas c/ WC e chuveiro	20,00	04	02
1.13	Atermação	7,50	03	03
1.14	Sala de Conciliação	15,00	03	03
1.15	Espera p/ audiências, perícias e conciliação (somatório de áreas)	100,00	08	-
<b>2</b>	<b>Áreas comuns, administrativas e suporte</b>			
2.1	Sala de racks + UPS	16,00	02	-
2.2	Sala p/ técnico de TI	7,50	03	04
2.3	Protocolo/Distribuição	15,00	04	06
2.4	Sala de coworking	22,50	08	06
2.5	Suporte Administrativo (SESAP)	22,50	04	05
2.6	Segurança	7,50	02	03
2.7	Copa	15,00	03	-
2.8	Arquivo administrativo	10,00	02	-
2.9	Arquivo judicial	15,00	02	-
2.10	Depósito judicial	7,50	01	-
2.11	Depósito/Almoxarifado	20,00	03	-
2.12	Central de Mandados/Oficiais de Justiça	15,00	04	07
2.13	Banheiro p/ servidores - fem. e masc., incl. PNE (15m <sup>2</sup> /gênero)	30,00	02	-
2.14	Banheiro p/ público externo - fem. e masc., incl. PNE (15m <sup>2</sup> /gênero)	30,00	02	-
2.15	Banheiro Família	11,00	01	-
2.16	Vestiário, sanitário e chuveiros p/ terceirizados (12m <sup>2</sup> por gênero)	24,00	03	-
2.17	Refeitório terceirizados	24,00	03	-
2.18	Sala de acautelamento/armas – Prox. ao acesso	4,00	01	-
2.19	Guarita	10,00	03	02
<b>3</b>	<b>Órgãos externos</b>			
3.1	Sala da OAB	12,00	03	02
3.2	Sala do INSS	12,00	03	03
<b>4</b>	<b>Áreas comuns</b>			
4.1	Hall de entrada, circulação interna, áreas técnicas, vedações etc.	205,65	14	06
	<b>TOTAL</b>	<b>986,15</b>	<b>142</b>	<b>111</b>
<b>5</b>	<b>Vagas de Estacionamento</b>			
5.1	Vagas de estacionamento cobertas	05		
5.2	Vagas de estacionamento privativas	20		
* Salvo as tomadas localizada nos banheiros, todas as demais deverão ser duplas (dois plugs fêmeas).				
* Na sala dos racks, além das tomadas de 10A, deverão ter 03 de uso industrial.				
* O número de tomadas de 10A, não englobam as de uso específico (CFTV, iluminação de emergência, alarme, etc).				

3.2. Os referenciais de áreas poderão sofrer uma variação a maior de até 20% ou 5% a menor, de forma a possibilitar eventuais ajustes arquitetônicos.

3.3. O pé-direito livre (piso ao teto/forro) mínimo para os ambientes habitáveis será de 2,70 metros.

3.4. A obra poderá ser vistoriada sempre que a Justiça Federal considerar conveniente.

### 3.5. Projeto Arquitetônico

a) O projeto arquitetônico deverá proporcionar flexibilidade dos espaços. Para tanto, deverão ser utilizados sistemas construtivos que permitam a rápida readequação dos ambientes, ao menor custo possível, quando necessária às modificações do sistema de prestação jurisdicional.

b) Paredes externas em alvenaria (de tijolos ou blocos);

c) Fachadas rebocadas e pintadas ou com revestimentos cerâmicos ou porcelanato;

d) Esquadrias externas preferencialmente em alumínio ou PVC;

e) Esquadrias internas preferencialmente em madeira ou PVC;

f) Paredes limítrofes dos sanitários e vestiários em alvenaria (de tijolos ou blocos) ou placas de gesso acartonado para ambientes úmidos (todas as paredes devem ser construídas até a laje de concreto);

g) Sanitários preferencialmente com iluminação e ventilação natural;

h) Paredes da sala do rack em alvenaria (de tijolos ou blocos) ou placas de gesso acartonado com isolamento e anti-incêndio (todas as paredes devem ser construídas até a laje de concreto), com porta também antichama;

i) Paredes da sala para depósito de material apreendido obrigatoriamente em alvenaria (de tijolos ou blocos), com porta de ferro com fechaduras reforçadas, e com grades nas janelas externas existentes;

j) Paredes dos ambientes internos indicados pela Justiça Federal (gabinetes de magistrados e salas de audiências) devem possuir eficiente sistema de isolamento acústico (alvenaria, gesso acartonado com revestimento acústico, etc) – além de portas com sistema de vedação acústica, inclusive dispositivo "fecha-fresta" junto ao piso – a fim de ser resguardado o sigilo das informações tratadas nesses ambientes;

a) Paredes dos demais ambientes internos com divisórias leves modulares tipo divilux ou em PVC preferencialmente com painéis autoextinguíveis e que não propagam fogo ou, ainda, em gesso acartonado (*drywall*);

b) Revestimento dos pisos das áreas internas preferencialmente em porcelanato ou cerâmica para alto tráfego (PEI IV ou superior);

c) Revestimento dos pisos das áreas externas com material de boa durabilidade e resistência, apresentando características antiderrapantes;

d) Outros aspectos construtivos a serem executados e instalados pelo proprietário (construtor/investidor): bancadas das pias das copas (preferencialmente em granito), pias para sala de perícias, assento nos vasos sanitários dos banheiros, inclusive os adaptados para pessoas com deficiência; espelho junto às pias dos banheiros; porta-papel higiênico nos banheiros; tanque para lavanderia; quatro mastros para bandeiras;

e) Esperas de água, esgoto e ponto elétrico para bebedouros nas circulações de público e esperas de água e ponto elétrico para purificadores (filtros) de água na copa;

f) O projeto deverá prever, dois banheiros, por gênero, destinados ao público externo da JFMA. Cada banheiro deverá contar com pelo menos 3 (três) boxes privados para vasos sanitários – sendo, pelo menos um destes, adaptado nos termos da NBR 9050 e demais normas pertinentes – e três lavatórios;

g) O projeto deverá prever, dois banheiros, por gênero, destinados aos servidores da JFMA. Cada banheiro deverá contar com pelo menos 2 (dois) boxes privados para vasos sanitários – sendo, pelo menos um destes, adaptado nos termos da NBR 9050 e demais normas pertinentes – e dois lavatórios;

h) Nos banheiros coletivos, tanto para público externo quanto par servidores, deverão ser instalados mictórios típicos (somente nos banheiros masculinos);

i) As divisórias internas dos banheiros coletivos deverão ser em materiais específicos para uso em sanitários, tipo granito polido ou em chapas TS 10 (laminado estrutural);

a) Todos os banheiros, tanto os de uso coletivo quanto os privados, deverão ser entregues prontos para o uso, ou seja, com todos os aparelhos e acessórios (espelhos, assentos sanitários, sifões, torneiras, etc);

b) Para o caso de edificação com mais de um pavimento, deverão ser construídas escadas, rampas, plataformas/elevadores e corredores de acordo com a necessidade do projeto. Estes aparelhos deverão considerar, dentre outras, as normas de acessibilidade a edificações (NBR 9050 e NM 313 e Lei Federal 10.098/00), normas que facilitam a evacuação do prédio em caso de incêndio e medidas mínimas para construção de prédios públicos.

### 3.6. Projeto Estrutural

a) Estrutura do prédio em concreto armado, podendo ser adotado elementos estruturais em peças pré-moldadas, ou perfis “I” e “H” em aço;

b) Execução de laje de concreto armado ou pré-moldado na cobertura (forro do último pavimento);

c) Carregamento accidental das lajes (sobrecarga) mínimo de 350 Kgf por m<sup>2</sup> (NBR 6120) em todas as áreas da edificação e de 700 kgf/m<sup>2</sup> nas áreas definidas como arquivo, se estas áreas não estiverem apoiadas diretamente sobre o solo;

d) No caso de edifício com mais de um pavimento, recomenda-se o uso de lajes nervuradas do tipo grelha ou similares, que permitem menor número de pilares comparado às estruturas convencionais. Este tipo de solução estrutural permite maior mobilidade em relação ao layout do pavimento, com utilização de divisórias de gesso acartonado de fácil montagem e desmontagem, diminuindo os custos com reformulação das plantas.

### 3.7. Projetos Complementares

a) Execução da rede elétrica completa, desde entrada de energia, subestação transformadora, quadros de distribuição, disjuntores, fiações, luminárias, tomadas, interruptores, SPDA (Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas), etc.;

b) Instalar transformador para atender as cargas elétricas dos equipamentos da Justiça Federal (carga instalada aproximada de 125kVA) e com previsão de folga para futuras ampliações, conforme orientações da Justiça Federal;

c) Forro dos pavimentos deve ser rebaixado através de forro em placas (625 mm x 625 mm) com bom desempenho acústico, autoextinguíveis e facilidade de manutenção, devendo ser utilizado preferencialmente forro em placas de fibra mineral com acabamento em pintura a base de látex;

d) Os quadros elétricos deverão possuir barramentos e disjuntores tipo DIN, devidamente dimensionados às cargas previstas, com uma reserva técnica de energia de 25% por quadro;

e) A infraestrutura da rede elétrica, assim como da rede lógica/telemática, deverá ser composta de eletrocalhas aéreas e eletrodutos que facilitem a flexibilidade de projeto e uso, bem como a facilidade de manutenção.

a) O investidor será responsável pelo projeto da paginação do forro de modo a permitir a instalação de luminárias de embutir, em LED, no padrão sugerido pela Justiça Federal;

b) Deverá ser realizado um estudo luminotécnico para definir a quantidade e posição das luminárias em cada ambiente. O parâmetro de referência que deverá ser adotado para os cálculos é 500 a 750 lux à 75cm do piso;

a) Aproximadamente 15 pontos para tomadas elétricas de ar-condicionado para cada 500 m<sup>2</sup>, conforme orientações da JFMA;

a) Executar infraestrutura para a rede lógica e telefonia (cabearamento estruturado – UTP Cat. 6, inclusive tomadas e conectores), contemplando eletrocalhas, tubulações e caixas nas paredes ou pisos, conforme orientações da JFMA;

b) Na sala de UPS (*nobreaks*) deverá haver dois quadros elétricos com pelo menos 8 circuitos cada. Em cada quadro 01 disjuntor de 50ª trifásico de entrada e os demais de 15 a 20ª, conforme orientação da JFMA;

c) Executar a infraestrutura para interligação da rede lógica e telefônica com a rede pública da concessionária de telefonia através de eletroduto de 2” interligando a sala dos racks;

d) Deverá ser construído um pequeno cubículo para alojamento de 2 (dois) botijões de gás de 13 kg (P13), com laje de cobertura e paredes de alvenaria nas laterais;

- e) Instalações de água fria e esgoto (cloacal e pluvial) conforme normas técnicas e legislações vigentes;
- f) Instalações de detecção e combate a incêndio de acordo com as normas técnicas e legislações vigentes;
- g) Execução completa de quadros, tubulações e cabeamento coaxial para Circuito Fechado de Televisão (CFTV) e alarme. O projeto deverá prever a instalação de no mínimo 20 câmeras posicionadas em locais estratégicos, conforme determinado pela Justiça Federal;
- h) Os equipamentos (DVR e câmeras) serão fornecidos pela JFMA. Contudo, o investidor/locador, deverá executar toda a infraestrutura necessária para sua instalação (dutos, suportes, conectores e pontos de tomada ao lado de cada câmera, adaptados para tal fim);
- i) Os equipamentos de refrigeração ambiental (splits) serão fornecidos pela JFMA. Contudo, o investidor/locador, deverá executar toda a infraestrutura necessária para sua instalação (pontos elétricos e dutos de drenagem revestidos em isolante térmico).

#### 4. Requisitos de Acessibilidade e Estacionamento

- a) Acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme NBR 9.050 e Recomendação n. 27 do CNJ em especial rampas de acesso (com corrimãos e piso antiderrapante), sinalização através de piso podotátil (direcional e alerta), elevador (se for o caso), sanitários adaptados e estacionamento com vagas reservadas para pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, idosos e gestantes nos termos da legislação vigente;
- b) Espaço para estacionamento com, no mínimo, 05 (cinco) vagas privativas cobertas, das quais duas para juízes e duas para veículos oficiais e uma para o diretor, e mais 20 vagas descobertas para uso privativo, inclusive vagas definidas em lei (deficiente físico, gestante e idoso);
- c) Eventuais vagas exigidas para aprovação do projeto pela municipalidade deverão ser disponibilizadas gratuitamente à JFMA, sem qualquer custo, eis que em nenhuma situação, por questões de segurança, a Justiça Federal permitirá que sejam explorados comercialmente ou utilizados por terceiros as áreas de estacionamento e circulação de veículos na edificação;

#### 5. Requisitos de Segurança

- a) Os acessos ao prédio da sede da Subseção Judiciária deverão ser projetados de forma a priorizar a segurança do edifício e dos seus ocupantes.
- b) Por outro lado, esses mesmos acessos deverão permitir, com segurança e rapidez, o esvaziamento do prédio em caso de emergência. Deste ponto de vista o projeto construtivo deverá observar, no que for pertinente, a NBR 9077, que trata de "Saídas de emergência em edifícios", e a NBR 11785 (barra antipânico – requisitos).
- c) O prédio deverá ter um hall de entrada que permita a seguinte disposição: porta de acesso, sala com armário para guarda de armas (sala de segurança), espaço para pódio detector de metais e raio x, e balcão de atendimento, onde os visitantes deverão ser identificados;
- d) O balcão de atendimento da recepção deverá abrigar os seguintes equipamentos:
  - i. central de monitoramento de segurança que permita a visualização rápida de todas as câmeras do CFTV;
  - ii. central de alarme ligada aos sensores de alarme;
  - iii. telefone externo/interfone para informações e emergências.
  - iv. Todos os equipamentos mencionados nesse item têm caráter acessório, ou seja, serão implantados pela JFMA. Porém, do ponto de vista construtivo, o projeto deverá prever todos os meios para a sua instalação (dutos, tomadas de energia elétrica, canaletas etc.).
- a) Visando garantir segurança ao prédio, o perímetro do terreno deverá ser cercado com muros de alvenaria (de tijolos ou blocos), com altura aproximada de 3,00 m, revestidos com argamassa e pintados. Na fachada frontal, no limite com o passeio público, deverão ser instalados gradis metálicos com altura aproximada de 2,10 m;
- b) O prédio deverá ter porteiro eletrônico (interfone) para que a vigilância possa prestar informações a terceiros, fora do horário do expediente, sem exposição a riscos;
- c) Se o prédio possuir fachadas de vidro (tipo pele de vidro) deverá ser construído peitoril de alvenaria de

tijolos maciços ou concreto armado para proteger a área interna da edificação, e dependendo da orientação solar da fachada deverão ser instaladas películas arquitetônicas de controle solar para reduzir o excesso de luminosidade e a entrada de calor no ambiente;

d) As salas de audiências e gabinetes dos juízes não devem ter comunicação visual com o passeio público ou terrenos baldios;

e) Em situações de prédios vizinhos contíguos ou próximos, as salas de audiências e gabinetes dos juízes devem ter uma disposição que permita o posicionamento das mesas afastadas das janelas;

f) As viaturas que transportam réu preso, preferencialmente, devem possuir espaço para acesso e estacionamento na garagem interna da edificação, garantindo acesso a partir dali diretamente para a sala de audiência;

g) As vagas de estacionamento privativas para magistrados e veículos oficiais deverão possuir acesso direto ao prédio, de modo a não haver necessidade de deslocamento externo.

## 6. Requisitos de Sustentabilidade

### 6.1. Requisitos Obrigatórios

a) Flexibilidade de projeto para permitir a adaptação futura dos ambientes a diferentes necessidades operacionais;

b) Coordenação modular de projeto e dos sistemas construtivos para facilitar a compatibilização e evitar o desperdício de materiais;

c) Utilização de luminárias com lâmpadas em LED para melhorar a eficiência e economia energética da edificação;

d) Torneiras com dispositivos economizadores de água tais como dispositivo de fechamento automático, arejadores e restritores de vazão;

e) Instalação de vasos sanitários adequados para sistema duplo de descarga (6 litros para limpeza total e 3 litros para troca de líquidos) com caixa acoplada ou válvula de descarga com tecnologia de duplo acionamento;

f) Sensores de presença para acionamento da iluminação de áreas de circulação e sanitários;

g) Utilização de materiais regionais de boa qualidade, com facilidade de manutenção, de fontes sustentáveis, rapidamente renováveis;

h) Utilização de madeira certificada e de reflorestamento;

i) Redução da utilização de materiais emissores de CO<sub>2</sub> e outros gases poluentes;

j) Restrição da utilização de equipamentos com baixa eficiência energética;

### 6.2. Requisitos Facultativos

Os requisitos de sustentabilidade facultativos são de livre escolha do investidor e visam a proporcionar ainda mais benefícios ambientais, sociais e econômicos. O projeto e a instalação de sistemas e dispositivos que propiciem a economia de energia e recursos necessários à operação do prédio poderão ser considerados para a negociação do valor do contrato de locação, desde que a economia resultante de sua implementação seja mensurável.

#### 6.2.1. Sistemas Passivos de Condicionamento, Iluminação e Ventilação

a) Desempenho da edificação em relação à orientação solar e ao regime de ventos;

b) Desempenho térmico da envoltória da edificação de acordo com as diretrizes de zoneamento bioclimático brasileiro, com ventilação natural, aquecimento solar da edificação e algumas paredes internas pesadas com elevada inércia térmica;

c) Prover os ambientes com iluminação natural por meio de aberturas controladas e direcionadas, bandejas refletoras, iluminação zenital, etc.;

d) Ventilação e iluminação natural de banheiros;

#### 6.2.2. Geração de Energias Alternativas e Elevador Sustentável

a) Instalação de sistema de geração fotovoltaico para redução do consumo de energia no prédio pela Justiça Federal interligado à rede concessionária de energia elétrica (*on grid*);

b) Instalação de elevador dotado de sistema regenerativo de energia, sem casa de máquinas, com máquina de tração sem engrenagem e corredeira ecológica, que dispensa o uso de óleo;

#### 7. Observações

a) O letreiro de identificação na fachada e as placas indicativas de ambientes ficarão a cargo da Justiça Federal;

b) O fornecimento e instalação dos *patches panels* e *racks* ficarão a cargo da Justiça Federal.