



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO TOCANTINS**

Palácio da Justiça Rio Tocantins, Praça dos Girassóis, sn - Bairro Centro - CEP 77015007 - Palmas - TO - <http://www.tjto.jus.br>

**PROCESSO** 21.0.000010455-5  
**INTERESSADO** DIGER, ESMAT, GABINETE DA PRESIDÊNCIA, DIRETORIA DE INFRAESTRUTURA E OBRAS  
**ASSUNTO** AQUISIÇÃO DE TERRENO PARA O PODER JUDICIÁRIO TOCANTINENSE

**Projeto Básico Nº 157 / 2021 - PRESIDÊNCIA/DIGER/DINFR/DIVENG**

**1. OBJETO**

1.1. O presente Projeto Básico tem por objetivo a aquisição do imóvel (terreno), localizado no endereço situado à ACSU-NE 10, conjunto 02, lote 07, rua NS B - matrícula nº 783, nesta Capital, o qual possui uma área total de 6.000 m<sup>2</sup>, para abrigar unidades/órgãos do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins, mediante as condições estabelecidas neste instrumento e documentos constantes do processo SEI nº 21.0.000010455-5.

**2. JUSTIFICATIVA E NECESSIDADE DA AQUISIÇÃO**

A presente aquisição se justifica, principalmente, pelas três razões expostas a seguir:

**2.1. A edificação atual é locada:**

2.1.1. O Prédio que está instalado a **Escola Superior da Magistratura Tocantinense - ESMAT** é locado, conforme contrato nº 60/2017 - Processo SEI nº 16.0.000031988-4, localizado na Avenida Theotônio Segurado, Plano Diretor Norte, AANE 40, QI-01 Lote 03 - Palmas-TO, o qual possui um valor de locação de R\$1.200.645,84 (Um milhão, duzentos mil e seiscentos e quarenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos) anual. O Prédio está instalada em um prédio locado, cuja área do terreno é de 2.410,21 m<sup>2</sup>, o qual possui uma área construída de 4.455,30m<sup>2</sup>, sendo que neste espaço estão funcionando toda área administrativa da ESMAT, salas de aula, biblioteca, estúdio de gravação, bem como uma garagem subterrânea para 16 vagas, todavia a mesma não possui auditório.

2.1.2. O Prédio que está instalado a **Corregedoria Geral de Justiça** é locado, conforme contrato nº 132/2012 - Processo SEI nº 12.0.000053413-5, localizado na ACNO 11, Rua NO 07, Conjunto 01, Lote 41, Plano Diretor Norte - Palmas-TO, o qual possui um valor de locação de R\$654.728,40 (seiscentos e cinquenta e quatro reais, setecentos e vinte e oito reais e quarenta centavos) anual. O prédio possui 3 pavimentos com possui uma área construída de 1.718,69 m<sup>2</sup>.

2.1.3. O Prédio que está instalado o **Anexo I - Administrativo do Tribunal de Justiça** ( Diretoria Administrativa, Diretoria Financeira, Diretoria de Infraestrutura e Obras, Diretoria de Tecnologia da Informação - DTINF, Coordenadoria de Gestão Estratégica e Comissão Permanente de Licitação -CPL, conforme contrato nº 04/2016 - Processo SEI nº 15.0.000004284-6, localizado na ACNO II, Conjunto 03, Rua NO 11, Lote 43, Plano Diretor Norte, Palmas - TO, o qual possui um valor de R\$1.011.969,72 (um milhão, onze mil, novecentos e sessenta e nove reais e setenta e dois centavos). O prédio possui 7 (sete) pavimentos, no subsolo com 26 vagas de garagem, 1º e 2º andar com piso de pedra e os demais em porcelanato, 02 elevadores com capacidade para 9 pessoas, 47 banheiros, com área total edificada de 2.939,31m<sup>2</sup> e área total do terreno de 640,00 m<sup>2</sup>.

2.1.4. Na oportunidade, foi pesquisado o valor de mercado para aquisição de terreno no Plano Diretor Central, cujo estudo apontou para um valor entre R\$550,00 a R\$1.200,00 por metro quadrado; multiplicando pela área de um terreno de no mínimo 6.000 m<sup>2</sup>, teríamos em relação ao valor mínimo por metro quadrado R\$ 3.300.000,00, e sobre o valor máximo por metro quadrado o valor de R\$7.200.000,00.

2.1.5. Quanto ao custo para construção de um imóvel adequado às necessidades do Poder Judiciário, deverá ser observado a Resolução CNJ nº 114/2010 que dispõe sobre: I - O planejamento, a execução e o monitoramento de obras no poder judiciário; II - Os parâmetros e orientações para precificação, elaboração de editais, composição de BDI , critérios mínimos para habilitação técnica e cláusulas essenciais nos novos contratos de reforma ou construção de imóveis no Poder Judiciário; III - A referência de áreas a serem utilizadas quando da elaboração de novos projetos de reforma ou construção de imóveis no Poder Judiciário; IV - A premiação dos melhores projetos de novas obras no âmbito do Poder Judiciário.

2.1.6. Vale ressaltar que, hoje o Poder Judiciário tem área disponível no terreno do ANEXO II, verificamos que, com as demandas crescentes de utilização de almoxarifado e patrimônio, estes espaços podem ser ampliados, com a construção de galpão para o setor de manutenção predial, com área específica para manutenção de ar condicionado, bem como armazenamento de materiais e equipamentos de uso contínuo de manutenção, os quais nos dias de hoje estão armazenados no almoxarifado geral, o qual possui uma área de construção de 1.554,84 m<sup>2</sup>, sendo utilizado o espaço para armazenar materiais diversos de almoxarifado, materiais e equipamentos do Patrimônio, informática, sala de transporte, sala de manutenção predial e garagem para uso da Diretoria Administrativa para guardar os veículos utilizados pelo setor de transporte. O terreno do Anexo II tem uma área de 5.500 m<sup>2</sup>, e encontra-se com sua taxa de ocupação completa, conforme uso de solo do imóvel.

2.1.7. Possui também uma área ao lado do ANEXO II, APM-03-D, Quadra ASRSE45, Conjunto APM 03, situado na Avenida NS-10, o qual possui uma área de 30.349,63 m<sup>2</sup>, conforme Escritura Pública de Doação, folha 171/172, Matrícula nº AV01-137.553. Referente a área doada, esta Diretoria de Infraestrutura e Obras está realizando estudo de viabilidade para ampliação dos prédio do Almoxarifado, Patrimônio, Garagens, bem como instalação de usinas fotovoltaicas para utilizar a energia elétrica de uso excedentes nos prédios das Comarcas do Poder Judiciário, as quais não foram abarcadas com as usinas instaladas nas construções dos prédios novos e ou as que não serão instaladas com a Ata de Registro de Preços específica para 14 Comarcas, conforme processo SEI nº 20.0.000002465-2. Além disso, no terreno há necessidade de construir um arquivo central que concentrará os documentos físicos (processos judiciais) de todo o Poder Judiciário Tocantinense.

2.1.8. Estas áreas do Anexo II e a do terreno próximo estão em um raio em média de 3.800 metros do edifício-sede Tribunal de Justiça, do Ministério Público, do Tribunal Regional Eleitoral, do Tribunal de Contas, e da Justiça Federal.

2.1.9. Nesse sentido, verifica-se a necessidade de instalação da SEDE PRÓPRIA da Escola Superior da Magistratura Tocantinense - ESMAT, Corregedoria e/ou Diretorias Administrativo do Tribunal de Justiça em um raio de 553 metros do Tribunal de Justiça, para proporcionar maior segurança aos magistrados, servidores, e com facilidade de acesso aos jurisdicionados e usuários com maior rapidez ao prédio do Tribunal de Justiça.

**2.2. O Plano de Obras prevê construção da Sede:**

2.2.1. A estrutura física adequada às atividades administrativas produz resultados muito satisfatórios, uma vez que promove bem estar e qualidade de vida tanto à sociedade, quanto aos servidores, refletindo diretamente na melhoria da prestação jurisdicional.

2.2.2. Assim, visando promover a adequação da infraestrutura física nas edificações que abrigam as unidades Administrativas do Poder Judiciário, bem como da ESMAT e/ou Corregedoria, o Tribunal de Justiça vem com a intenção de construção de prédio próprio as referidas unidades.

2.2.3. Nesse sentido, elaborou-se o Plano de Obras 2018 - 2022 do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins que estabeleceu as metas para esse período, dentre as quais cabe destacar a meta de construir a ESMAT, CORREGEDORIA e/ou ADMINISTRATIVO DO PODER JUDICIÁRIO.

### 2.3. Forma de aquisição

2.3.1. A Lei n.º 8.666/93 prevê, conforme as hipóteses descritas no inciso X do Art. 24, que a licitação é dispensável no caso de compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades fundamentais da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

2.3.2. Busca-se com a Contratação Direta, por Dispensa de Licitação, obter as vantagens intrínsecas no processo, tais como rapidez, economicidade e eficiência para a administração pública, bem como evitar embaraços tais como dispêndio de tempo e prejuízo à administração, em consonância com o disposto no Art. 3º, caput, da Lei n.º 8.666/1993. Acórdão TCU nº 168/2009 Plenário.

2.3.3. Assim, verifica-se que, no caso em comento, a aquisição do terreno pode ser efetivada por meio de contratação direta, respeitando os princípios básicos que orientam a atuação administrativa, uma vez que permanece o dever de realizar a melhor contratação possível.

2.3.4. Não constitui a licitação um fim em si mesmo, de forma que o dever de licitar precisa ser aplicado em consonância com os demais princípios aplicáveis à Administração, tais como a economicidade, a eficiência, a proporcionalidade e a razoabilidade. Marçal Justen Filho afirma que *"a dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público"*.

2.3.5. Portanto, para que não afronte outros princípios aplicáveis à gestão pública, como há hipótese de dispensa de licitação, a proposta deve ser analisada quanto à localização, valor, laudo técnico e laudo de avaliação.

2.3.6. Verifica-se, assim, que houve enquadramento da aquisição em comento no dispositivo supramencionado pelo atendimento aos requisitos abaixo relacionados:

- a. Imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração;
- b. Escolha balizada pelas necessidades de instalação e localização dos prédios na área central próximo à sede do Tribunal de Justiça;
- c. Preço compatível com o valor de mercado; e
- d. Importância despendida apurada por avaliação prévia.

2.3.7. Assim, registra-se que as necessidades de instalação e localização constarão em parecer técnico a ser acostado aos autos, a fim de condicionar a escolha.

2.3.8. Registra-se que a compatibilidade do valor proposto com o preço de mercado será aferida por profissionais especializados competentes, mediante avaliação prévia do bem, nos termos da legislação vigente.

### 2.4. Conclusão

2.4.1. Diante do exposto, restou claro que a alternativa para solução da questão em comento é a construção de uma nova SEDE um edifício que abrigue **adequadamente** a ESMAT, Corregedoria e/ou Administrativo do Tribunal do Justiça. Ademais, é necessário destacar que tal possibilidade fica legitimada pela Missão e pela Visão do Poder Judiciário do Estado do Tocantins, que são respectivamente:

*"Garantir a cidadania através da distribuição de uma justiça célere, segura e eficaz.";* e

*"Estar entre os melhores Tribunais de Justiça e ser reconhecido como mais moderno, célere e sustentável, até 2026".*

## 3. ESPECIFICAÇÕES

3.1. As especificações elencadas a seguir são exigências mínimas, não limitando as possibilidades ofertadas pelos interessados, dessa forma, o terreno ofertado deverá:

- a) Estar localizado em um raio de até 553 metros da sede do Tribunal de Justiça, Plano Diretor Central;
- b) Possuir área útil privativa de aproximadamente 6.000 m<sup>2</sup>;
- c) Dispor de infraestrutura urbana (vias de acesso pavimentadas, iluminação pública, abastecimento de água, serviços básicos de saneamento, rede telefônica e de energia elétrica);
- d) Estar assegurado, por meio de declaração do proprietário, de que não pesa qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de por em risco a compra;
- e) Se enquadrar na faixa de valor de R\$ 550,00 m<sup>2</sup> (quinhentos e cinquenta reais por metro quadrado).

## 4. DOCUMENTAÇÃO

A documentação relativa à habilitação jurídica, consistirá em:

### 4.1. DA PESSOA JURÍDICA:

- 4.1.1. Contrato social ou estatuto social consolidado;
- 4.1.2. Cartão CNPJ;
- 4.1.3. Certidão de regularidade para com a Fazenda Federal (Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União), expedida pela Secretaria da Receita Federal;
- 4.1.4. Certidão de regularidade com as Fazendas Estadual e Municipal do domicílio do imóvel;
- 4.1.5. Certificado de Regularidade do FGTS – CRF, emitido pela Caixa Econômica Federal;
- 4.1.6. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, emitida pela Justiça do Trabalho;

4.1.7. Certidão Negativa de Falência ou Concordata ou, se for o caso, Certidão de Recuperação Judicial, expedida pelo Cartório Distribuidor da sede da pessoa jurídica;

4.1.8. Certidão de Distribuição Ações e Execuções Criminais de 1ª e 2ª da sede da pessoa jurídica e da localidade do imóvel;

4.1.9. Certidão de Distribuição Ações e Execuções Criminais justiça federal da sede da pessoa jurídica e da localidade do imóvel;

4.1.10. Certidão Negativa de Cartório de Protestos.

4.1.11. Contrato social ou estatuto social consolidado;

#### **4.2. DO IMÓVEL:**

4.2.1. Matrícula atualizada do imóvel;

4.2.2. Escritura atualizada do imóvel;

4.2.3. Certidão de ônus e ações (cartório de registro de imóveis);

4.2.4. Certidão de Inteiro Teor do imóvel;

4.2.5. Certidão decenal expedida pelo Cartório do Registro de Imóveis

#### **4.3. DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL**

4.3.1. Documentos de identidade dos proprietários do imóvel ou da empresa proprietária;

4.3.2. Certidão Negativa de Cartório de Protestos;

4.3.3. Certidão negativa do ofício de interdição e tutelas, procuradores,

4.3.4. Certidão de Distribuição Ações e Execuções Criminais de 1ª e 2ª Instância, dos proprietários da empresa;

4.3.5. Certidão de Distribuição Ações e Execuções Criminais justiça federal, dos proprietários da empresa.

#### **4.4. CASO HAJA PROCURADOR**

4.4.1. Instrumento de procuração pública com poderes para venda do imóvel;

4.4.2. Cópia do CPF, e RG.

4.4.3. Comprovante de endereço atualizado.

### **5. OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

#### **5.1 Obrigações da Contratada:**

5.1.1. A Contratada deve cumprir todas as obrigações constantes neste Projeto Básico e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto.

5.1.2. Efetuar a entrega do objeto em perfeitas condições, conforme especificações, prazo e local constantes neste Projeto Básico.

5.1.3. Entregar o imóvel livre de débitos, encargos, taxas e demais ônus, tais como impostos, multas, e outros.

5.1.4. Entregar o imóvel desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, ações, protestos, execuções ou qualquer medida administrativa, que possa afetar o imóvel, objeto do presente Projeto Básico, ou a segurança do negócio, e que não existe qualquer feito ajuizado por ações reais ou pessoais, que envolvam o imóvel.

5.1.5. A veracidade das informações prestadas é de responsabilidade do proprietário, por elas respondendo civil e criminalmente, conforme legislação vigente.

5.1.6. Assumir todas os débitos, encargos, taxas e demais ônus, tais como impostos, multas, e outros incidentes sobre o imóvel até a data da assinatura do contrato.

5.1.7. Transferir em escritura pública em cartório, o Terreno em nome do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins -TO.

#### **5.2. São Obrigações do Contratante:**

5.2.1. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas;

5.2.2. Comunicar à Contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto, para que seja substituído, reparado ou corrigido;

5.2.3. Efetuar o pagamento à Contratada no valor correspondente ao imóvel, no prazo e forma estabelecidos no presente Projeto Básico;

5.2.4. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

### **6. VALOR PRAZO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

6.1. O valor da aquisição fica ajustado em R\$ 3.150.000,00 (três milhões, cento e cinquenta mil reais). Assim, calculado o valor acordado com a área do imóvel (6.000m²), temos o valor de R\$ 525,00 (quinhentos e vinte e cinco reais) por metro quadrado.

6.1.1. A compatibilidade do valor proposto com o preço de mercado será aferida por profissionais especializados competentes, mediante avaliação prévia do bem, nos termos da legislação vigente.

6.2. Os pagamentos serão efetuados após análise da conformidade da transferência do Terreno em nome do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins e o atesto do gestor do contrato.

6.3. O pagamento será efetuado em até 7 (sete) dias úteis, após lavratura e assinatura da escritura em nome do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins - TJTO, na conta informada pelo proprietário em sua proposta. Ficando expressamente vedada qualquer pretensão de pagamento antecipado, sendo que, recaindo sobre dias não úteis, o termo final será prorrogado para o dia útil subsequente.

6.4. Fica o proprietário ciente que por ocasião do pagamento será verificada a situação quanto à regularidade fiscal.

6.5. Todos os atos inerentes ao presente processo obedecerão às regras concernentes ao Sistema Eletrônico de Informação do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins – SEI.

## 7. DO CONTRATO E DA TRANFERÊNCIA DO IMÓVEL

7.1. Será formalizado contrato para aquisição do objeto deste Projeto Básico.

7.2. A aquisição será realizada mediante a transferência da posse/propriedade do terreno de seus primitivos donos para o Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins - TJTO, mediante escritura pública lavrada em cartório, que a partir de então assumirá sobre eles todos os direitos de domínio e posse inerentes a toda e qualquer concessão de bens.

7.3. O Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins - TJTO receberá a posse do imóvel objeto deste Projeto Básico, livre de débitos, encargos, taxas e demais ônus, tais como impostos, multas, e outros, passando a assumir tais despesas a contar da data da assinatura do contrato.

7.4. Havendo despesas relativas à comissão de intermediação estas serão pagas exclusivamente pelo VENDEDOR.

7.5. As despesas tributárias e cartoriais advindas da aquisição do objeto deste Projeto Básico serão de responsabilidade Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins.

## 8. HIPÓTESES DE INEXECUÇÃO PARCIAL OU TOTAL

8.1. Nos termos do art. 87 da Lei nº 8.666, de 1993, pela inexecução total ou parcial das condições estabelecidas neste instrumento, o Poder Judiciário do Estado do Tocantins poderá, garantida a prévia defesa da empresa, que deverá ser apresentada no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da sua notificação, aplicar, sem prejuízo das responsabilidades penal e civil, as seguintes sanções:

I – Advertência, por escrito, quando a empresa deixar de atender quaisquer indicações aqui constantes;

II – Multa compensatória/indenizatória no percentual de 5% (cinco por cento) calculado sobre o valor contratado;

III – Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o Poder Judiciário do Estado do Tocantins, pelo prazo de até 2 (dois) anos; e

IV – Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no inciso anterior.

8.2. Na hipótese de atraso no cumprimento de quaisquer obrigações assumidas pela empresa, a esta será aplicada multa moratória de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) sobre o valor do contrato ou instrumento equivalente, por dia de atraso, limitada a 10% (dez por cento) do valor inadimplido.

8.3. O valor da multa aplicada, tanto compensatória quanto moratória, deverá ser recolhido ao Fundo Especial de Modernização e Aprimoramento do Poder Judiciário - Funjuris, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis após a respectiva notificação.

8.4. Caso não seja paga no prazo previsto no subitem anterior, a multa será descontada por ocasião do pagamento posterior a ser efetuado pelo Poder Judiciário do Estado do Tocantins ou cobrada judicialmente.

8.5. Além das penalidades citadas, a empresa ficará sujeita, ainda, no que couber, às demais penalidades referidas no Capítulo IV da Lei nº 8.666, de 1993.



Documento assinado eletronicamente por **Luciano Moura, Engenheiro**, em 22/06/2021, às 20:57, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Vitor Gutierrez de Oliveira, Técnico Judiciário**, em 23/06/2021, às 08:32, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **José Atilio Beber, Analista Judiciário**, em 23/06/2021, às 10:14, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Claudiene Moreira de Galiza Bezerra, Assessora Jurídica**, em 23/06/2021, às 12:10, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Valdiney da Costa Vale, Assessor Jurídico**, em 23/06/2021, às 12:55, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no link <http://sei.tjto.jus.br/verifica/> informando o código verificador **3735298** e o código CRC **B8A07F3A**.

---