

PROCESSO 22.0.000008703-7

INTERESSADO DIGER, ESMAT, GABINETE DA PRESIDÊNCIA, DIRETORIA DE INFRAESTRUTURA E OBRAS

ASSUNTO AQUISIÇÃO DE TERRENO PARA O PODER JUDICIÁRIO TOCANTINENSE

### Projeto Básico Nº 89 / 2022 - 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-NO 10, conjunto 02, lote 08, rua NS A - matrícula nº 740, 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 22.0.000008703-7.

#### 2. JUSTIFICATIVA E NECESSIDADE DA AQUISIÇÃO

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

##### 2.1. A edificação atual é locada:

2.1.1. 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>.

2.1.2. 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 15.0.00004284-6, 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>.

2.1.3. Na oportunidade, foi pesquisado o valor de mercado para aquisição de terreno no Plano Diretor Central, cujo estudo apontou para um valor entre R\$600,00 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 R\$ 3.600.000,00, e sobre o valor máximo o valor de R\$7.200.000,00.

2.1.4. 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.

2.1.5. 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.

2.1.6. Possui 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, haja vista que 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.

2.1.7. Também possui um terreno no endereço ACSU NE 10, conjunto 02, nº 7 situado à rua NSB, nesta capital, o qual possui uma área de 6.000m<sup>2</sup>, conforme Escritura Pública, matrícula nº 783, do livro 02 Registro Geral. Esta Diretoria de Infraestrutura e Obras estão elaborando os projetos para contratação de empresa especializada para construção da SEDE própria da Escola Superior da Magistratura Tocantinense - ESMAT neste terreno.

2.1.8. Nesse sentido, verifica-se a necessidade de instalação da SEDE PRÓPRIA da Corregedoria e/ou Diretorias Administrativo deste Tribunal de Justiça em um raio de 284 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 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 SEDE PRÓPRIA DA CORREGEDORIA e/ou DIRETORIAS ADMINISTRATIVO DO PODER JUDICIÁRIO.

##### 2.3. Forma de aquisição

2.3.1. A Lei nº 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 a vantajosidade 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 nº 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 precípuas 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 da SEDE PRÓPRIA da Corregedoria e/ou Diretorias Administrativas deste Tribunal de 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 284 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\$620,00 m<sup>2</sup> (seiscentos e vinte reais).

### **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 PROCOCURADOR**

- 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\$ 3.700.000,00 (três milhões e setecentos mil reais)**. Assim, calculado o valor acordado com a área do imóvel (6.000m²), temos o valor de **R\$ 616,66 (seiscentos e dezesseis reais e sessenta e seis centavos) 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 **Rogério José Canalli, Diretor de Infra-Estrutura e Obras**, em 07/04/2022, às 17:14, 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 **4259855** e o código CRC **E55FD215**.