

PROCESSO 23.0.000036842-3
INTERESSADO DIRETORIA DE INFRAESTRUTURA E OBRAS, DIGER, DIADM
ASSUNTO Aquisição de terreno

Decisão Nº 7621 / 2023 - PRESIDÊNCIA/DIGER/ASJUADMDG

Tratam os presentes autos sobre a aquisição de imóvel (terreno), situado à ACSU-NE 10, conjunto 01, lote 06, Avenida Joaquim Teotônio Segurado, Matrícula n.º 772, nesta Capital, o qual possui uma área total de 1.800 m², para abrigar a Corregedoria Geral da Justiça do Poder Judiciário do Estado do Tocantins, mediante as condições estabelecidas no Projeto Básico 295 (5508343).

O item 1.2 do aludido Projeto Básico ancora o pleito sob os seguintes fundamentos:

1.2 JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO

1.2.1 A edificação atual é locada

1.2.2. 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 m².

1.2.3. Na oportunidade, foi pesquisado o valor de mercado para aquisição de terreno no Plano Diretor Central, cujo estudo apontou para um valor entre R\$ 800,00 a R\$1.500,00 por metro quadrado; multiplicando pela área de um terreno de no mínimo 1.800,00 m², teríamos em relação ao valor mínimo por metro quadrado R\$ 1.440.000,00, e sobre o valor máximo por metro quadrado o valor de R\$2.700.000,00.

1.2.4. Quanto ao custo para construção de um imóvel adequado às necessidades da Corregedoria Geral de Justiça, 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.

1.2.5. 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 m², 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 m², e encontra-se com sua taxa de ocupação completa, conforme uso de solo do imóvel.

1.2.6. 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 m², conforme Escritura Pública de Doação, folha 171/172, Matrícula nº AV01-137.553. Referente a área doada, esta Diretoria de Infraestrutura e Obras está elaborando projeto arquitetônico 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 esta sendo construído um arquivo central que concentrará os documentos físicos (processos judiciais) de todo o Poder Judiciário Tocantinense, conforme processo SEI 22.0.000011670-3.

1.2.7. Também possui dois terrenos, sendo um no endereço ACSU NE 10, conjunto 02, nº 7 situado à rua NSB, nesta capital, o qual possui uma área de 6.000m², 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 e outro com 6.000m² para construção da sede Administrativa.

1.2.8. Nesse sentido, verifica-se a necessidade de instalação da SEDE PRÓPRIA da Corregedoria Geral de Justiça próximo a sede 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.

1.3. O Plano de Obras prevê construção da Sede:

1.3.1. 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.

1.3.2. 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.

1.3.3. Nesse sentido, elaborou-se o **Plano de Obras 2023 - 2027** 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.

O imóvel identificado foi remetido para avaliação, pela Diretoria Judiciária, sendo acostado o Laudo de Avaliação (5494003), com o valor de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões quinhentos mil reais), emitido por Oficiais de Justiça Avaliadores.

A Divisão de Engenharia certifica via Despacho 102532 (5495833) que a aquisição do terreno está inserida no PAC/2023.

O Ofício DIADM 10392 (5501620) solicitou manifestação do Administrador judicial do processo de recuperação judicial das empresas Irmãos Soares - Irsol Administração e Participação Ltda, com o seguinte teor:

Considerando que encontra-se em andamento neste Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins um processo administrativo tendo por objeto a aquisição do imóvel (terreno), localizado no endereço situado à ACSU-NE 10, conjunto 01, lote 06, avenida Joaquim Teotônio Segurado, Matrícula nº 772, nesta Capital, o qual possui uma área total de 1.800 m²;

Considerando que a empresa Irsol Administração e Participação Ltda encontra-se em processo de recuperação judicial junto ao Poder Judiciário do Estado de Goiás;

Sirvo-me do presente para **consultar Vossa Senhoria se a alienação do referido imóvel Matrícula nº 772, nesta Capital, dependerá de autorização judicial ou poderá ser realizada de forma direta.**

Nesta oportunidade, informo que este Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins realizou a aquisição direta do imóvel de Matrícula nº 740, localizado nesta Capital, mediante consulta análoga, formulada à Valor Administração Judicial.

Por fim, solicito os préstimos no sentido de retorna a consulta com a maior brevidade possível, considerando a validade da proposta e a proximidade de encerramento do exercício financeiro.

O Administrador Judicial 5507738 reportou que "uma vez que o objeto [social] da referida empresa é a "compra e venda de imóveis próprios", a alienação do imóvel de matrícula de nº 772 não depende de autorização judicial, notadamente em razão de este estar alocado, na contabilidade, como "imóvel em estoque", como se extrai do balancete analítico referente ao mês de agosto/2023, na conta: 1.1.3.1.01.0006".

O Ministério Público de Goiás (5506816) se manifestou no sentido de que a exigência de apresentação de certidões negativas para contratação com o poder público não mais subsiste para as empresas em recuperação judicial.

A Decisão prolatada pela 26ª Vara Civil da Comarca de Goiânia (5506819) libera a Contratada da obrigação de comprovação de regularidade fiscal:

Ante o exposto, defiro o requerimento das Recuperandas no sentido de dispensar as empresas IRMÃOS SOARES S/A – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, GUARANY EMPREENDIMENTOS GERAIS LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e IRSOL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL da exigência relativa à apresentação de certidões negativas de débitos fiscais (federais, estaduais e municipais), a fim de possibilitar a participação de licitações e vendas diretas com o Poder Público, nos termos do art. 52, II da Lei nº 11.101/2005.

A Informação 52063 DIVPODG (5524210) relata que a demanda consta no Plano Plurianual - PPA e Orçamento 2023 do Poder Judiciário do Tocantins e indica a respectiva classificação orçamentária.

Os Detalhamentos de Dotação 1639 (5524709), no valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) e 1640 (5524716), no patamar de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), comprovam a reserva dos recursos necessários, ante ao montante indicado no Laudo de Avaliação Mercadológica 5494003 (R\$ 2.500.000,00).

A Proposta 5362626 apresenta o valor de R\$ 2.450.000,00 (dois milhões quatrocentos e cinquenta mil reais), ao passo que o Laudo 5494003 avaliou o bem por R\$ 2.500.000,00 (dois milhões quinhentos mil reais), destacando que:

O valor encontrado para determinar o valor do imóvel acima descrito foi determinado aplicando-se o método comparativo, por meio da análise de valores adotados pelo mercado imobiliário local, além de pesquisas comparativas de , preços com corretores de imóveis desta Capital. Para chegarmos ao valor, levamos em consideração os seguintes aspectos:

- localização do imóvel;
- pesquisa na cidade sobre a região;
- faixa de venda predominante para este imóvel na região.

Valor do Imóvel:

Considerando que o imóvel em questão possui ótima localização, e levando em consideração suas características, o valor de mercado encontrado é de R\$ 2.500.000,00 (Dois milhões e quinhentos mil reais).

A Diretoria de Infraestrutura e Obras, por intermédio da Divisão de Engenharia, apresentou Justificativa Complementar 5535766, esclarecendo que:

Em atendimento ao Despacho 108019 ASJUADMDG (evento 5534349), esta Divisão vem apresentar justificativa quanto às razões que embasam a escolha do imóvel, bem como demonstrar que o aludido terreno é o mais adequado para satisfação da demanda e representa vantagem ao Poder Judiciário, conforme inciso III, §5º, art. 74, da Lei nº 14.133/2021.

No que se refere à singularidade do imóvel, diante dos imóveis que existem e diante de todas as opções reconhecidas, este imóvel e o que melhor atende a administração, por isso o entendimento desta equipe técnica de que o imóvel proposto e singular, de acordo com as necessidades do Tribunal de Justiça, exemplo: localização que facilita a integração entre as atividades funcionais dos servidores, bem como as atividades que serão desempenhadas pelos departamentos que serão alocados no novo prédio, além disso, acarretará em economia, exemplo: locomoção, ocorrendo uma redução do tempo de deslocamento, tendo em vista a proximidade dos imóveis, facilitará a integração das equipes de trabalho, uma vez que a parte administrativa e judiciária do Tribunal encontra-se no prédio localizado na praça dos girassóis, além disso, serão construídos nas proximidades os prédios da Escola Superior da Magistratura Tocantinense (ESMAT) e Anexo II – Administrativo.

Ainda considerando as vantagens na aquisição do imóvel pela Administração, podemos citar a economia na locação, a existência de bolsões de estacionamento na frente do imóvel pretendido, investimento com valores aplicado no mercado, indicando ser o imóvel mais apto às necessidades do órgão frente as opções reconhecidas, com objetivo da adequação da infraestrutura física com a construção da sede própria da Corregedoria Geral de Justiça com vistas a sustentabilidade.

Diante do exposto, este imóvel possui características que o tornam como a melhor escolha para administração, bem como traz vantagem para administração na escolha do mesmo.

Os requisitos exigidos pelo artigo 74, §5º, da Lei nº 14.133/2021 estão evidenciados nos autos, sendo:

I – avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos: este item está atendido no Relatório do Terreno (5395523) e itens 1 ao 3 do Projeto Básico 295 (5508343).

II – certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto: o item 1.2.1 do Projeto Básico 295 (5508343) promoveu a avaliação dos imóveis públicos do Poder Judiciário, concluindo que os mesmos não poderiam atender satisfatoriamente a demanda.

III – justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela: item 1.2 do Projeto Básico 295 (5508343) e Justificativa Complementar 5535766.

Destarte, as características identificadas no imóvel em referência, pela Diretoria de Infraestrutura e Obras, demonstram a singularidade do imóvel, pois detém espaço suficiente para a edificação pretendida, localização estratégica e proximidade à Sede do Tribunal de Justiça, favorecendo breves deslocamentos e racionamento de despesas com combustível e veículos.

O inciso III do artigo 1º da Lei nº 954/1998 autoriza a aquisição de imóveis para instalação dos órgãos, unidades, serviços e utilidades em geral do Poder Judiciário, mediante utilização do Fundo Especial de Modernização e Aprimoramento do Poder Judiciário (FUNJURIS):

Art. 1º. Fica instituído o Fundo Especial de Modernização e Aprimoramento do Poder Judiciário - FUNJURIS-TO, vinculado ao Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins, destinado:

III - à execução de obras e serviços direcionados à construção, restauração, reforma ou **aquisição de prédios próprios, com vistas à adequada instalação de órgãos, unidades, serviços e utilidades em geral vinculadas às atividades do Poder Judiciário;**

Insta mencionar que os bens adquiridos com recursos do FUNJURIS serão incorporados ao patrimônio do Poder Judiciário, ante o disposto no art. 7º da Lei n.º 954/1998.

O Parecer 2378 (5537131), de lavra da ASJUADMDG, opinou pela possibilidade da contratação direta.

Mediante Despacho 108274 (5537132), a Diretora-Geral sugere a aquisição do imóvel em referência, nos termos da minuta contratual 5509117.

Tendo em vista a documentação carreada nos autos, acolho a sugestão proposta pela Diretora-Geral 5537132 e **DECLARO A INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021 e artigo 72, inciso VIII, da referida Lei combinado com o art. 1º, inciso III, da Lei Estadual n.º 954/1998, visando à aquisição do imóvel (terreno), situado à ACSU-NE 10, conjunto 01, lote 06, Avenida Joaquim Teotônio Segurado, Matrícula n.º 772, nesta Capital, o qual possui uma área total de 1.800 m², para abrigar a Corregedoria Geral da Justiça do Poder Judiciário do Estado do Tocantins, atualmente pertencente à **IRSOL ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL (CNPJ 37.032.653/0001-62)**, pelo valor total de R\$ 2.450.000,00 (dois milhões e quatrocentos e cinquenta mil reais), mediante utilização da minuta contratual 5509117.

Encaminhem-se os autos à:

1. **ASPRE** para publicação desta Decisão;
2. **DCC** para providências alusivas à formalização da minuta contratual 5509117, observadas as recomendações contidas no evento 5537131;
3. **DIFIN** para emissão da respectiva Nota de Empenho;
4. **DINFR e DIADM** para conhecimento e demais medidas pertinentes.

Palmas, 30 de novembro de 2023.

Desembargadora **ETELVINA MARIA SAMPAIO FELIPE**
Presidente



Documento assinado eletronicamente por **Desembargadora Etelvina Maria Sampaio Felipe, Presidente**, em 01/12/2023, às 09:57, 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 **5537136** e o código CRC **FD8CBCC1**.