



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Diretoria Geral

Processo nº 202202000320216
Nome DIRETORIA DO FORO DA COMARCA DE ANÁPOLIS
Assunto SOLICITAÇÃO

DESPACHO

Trata-se do Ofício nº 035/2022-Sec.Dir. da Diretoria do Foro da Comarca de Anápolis (evento 1), direcionado ao Presidente, por meio do qual solicita o encaminhamento dos processos digitalizados para a Unidade de Gestão Documental da Capital, com vistas a continuidade da reestruturação do Depósito Judicial daquela Comarca, que, segundo informa não dispõe de espaço físico, apresentando fotos no evento 2.

Observa-se que após diligências, considerando a ausência de espaço físico na Unidade de Gestão Documental da Comarca de Goiânia, o Exmo. Presidente indeferiu o pedido inicial, bem como determinou a remessa dos autos a esta Diretoria-Geral para a realização de estudos, visando à locação de espaço para o armazenamento adequado do acervo processual digitalizado da Comarca de Anápolis.

Assim, por força do despacho juntado no evento 10, foi sugerido, por esta Diretoria, a criação de Grupo de Trabalho destinado ao estudo da questão afeta aos arquivos judiciais do Estado, o que foi acolhido pela ilustre Presidência, com a edição do Decreto Judiciário nº 1.148/2022, cujo propósito é a realização de levantamento sobre a viabilidade de locação de prédio localizado na Capital, com o fim de abrigar o arquivo judicial único, além das demais questões afetas aos arquivos judiciais das unidades deste Tribunal (evento 17).

Importante pontuar que nos autos PROAD nº 202207000349660, após a apresentação de propostas de locação (evento 2) e manifestação da Diretoria Financeira (evento 7), esta Diretoria-Geral, considerando a limitação para o incremento de despesas de custeio decorrente do Regime de Recuperação Fiscal, aliado ao fato de que há vários outros imóveis locados no âmbito do Estado de Goiás destinados exclusivamente ao armazenamento de autos de processos físicos arquivados e depósito de bens judiciais apreendidos, determinou a remessa daquele procedimento à Diretoria de Engenharia e Arquitetura para avaliação técnica visando decisão a respeito da conveniência de aquisição de imóvel para a finalidade de arquivo judicial único, além das demais questões afetas aos arquivos judiciais das unidades deste Tribunal (evento 8).

Após a realização dos trabalhos pelo Grupo, a Diretora Administrativa (evento 85), apresentou resumo da instrução processual, bem como acerca do atendimento dos artigos 72 e 74 da Lei nº 14.133/2021, para o caso de eventual aquisição do imóvel situado na Rua 6, quadra 24, etapa I, módulo 3, Polo Empresarial Goiás, em Aparecida de Goiânia-GO, de propriedade da *Construtora e Incorporadora São Jorge Ltda.*

A Divisão de Contratos e Programação Orçamentária da Diretoria Financeira, por sua vez (evento 86), informou “[...] *que a Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira se encontra em elaboração no valor de R\$ 81.000.000,00 (oitenta e um milhões de reais), conforme documento de evento 84*”.

Já a unidade técnica especializada (evento 88), informou que “[...] *o imóvel indicado para aquisição pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura, localizado do Polo Empresarial Goiás, no município de Aparecida de Goiânia, cuja destinação prevista é o armazenamento de produtos, depósito de bens e arquivo judicial do Tribunal de Justiça, atende tecnicamente a singularidade da sua destinação e contribuirá para a implantação da unificação dos arquivos do Poder Judiciário do Estado de Goiás*”.

Em seguida, a Assessoria Jurídica da Diretoria-Geral ofertou parecer manifestando-se pela possibilidade legal de se realizar a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, conforme segue:

Preliminarmente, importante pontuar que, nos termos informados pela Diretoria Administrativa no Despacho juntado no evento 85, “[...] *que diversas cidades da Região Metropolitana de Goiânia foram consultadas, além do Governo do Estado de Goiás*”, acerca da possibilidade de doação de imóvel com as características

necessárias ao atendimento da demanda, sem contudo lograr êxito (PROAD nº 202305000412104).

Assim, considerando a necessidade de aquisição do terreno para abrigar as unidades acima mencionadas, a *Construtora e Incorporadora São Jorge Ltda.* apresentou proposta de venda de imóvel nos moldes acima delineados (evento 64).

Sobre o assunto, é sabido que a legislação pátria prevê, como regra, a obrigatoriedade de licitação para as contratações realizadas pela Administração Pública, nos termos do que determina o artigo 37, XXI, da Constituição Federal, *in verbis*:

[...]

Verifica-se, no entanto, que o próprio dispositivo constitucional reconhece a possibilidade de existirem exceções à regra da licitação quando menciona “*ressalvados os casos especificados na legislação*”. Essas hipóteses são as de dispensa e inexigibilidade, previstas na Lei nº 14.133/2021.

A esse respeito, o e-book – Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, que teve como coordenador Joel de Menezes Niebuhr, assim tratou do assunto:

Aliás, em vista das variáveis que determinam a escolha de imóveis pela Administração Pública, a experiência prática denota que a maioria dos contratos de locação são firmados sem licitação. **É realmente difícil, em razão de tantas variáveis, estruturar licitação para a seleção de imóvel destinado à aquisição ou locação, muito embora seja possível, tudo dependendo das especificidades de cada caso.** (NIEBUHR e outros, Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Editora Zênite, 2020 p. 52)

Grifamos

Inicialmente, observa-se que se encontram vigente duas normas de contratações públicas no ordenamento jurídico, quais sejam a Lei nº 8.666/1993 e a Lei nº 14.133/2021, devendo a Administração expressamente optar na contratação acerca da utilização da legislação.

Nesse ponto, ressalta-se que a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, nova Lei de Licitações e Contratos dispôs expressamente, vejamos:

[...]

Acerca da aquisição de imóveis pela Administração Pública, o artigo 74 da Lei nº 14.133/2021, precisamente em seu inciso V, estabelece que é inexigível a licitação para aquisição de imóveis, desde que observados alguns critérios, senão vejamos:

[...]

Portanto, pela exegese do dispositivo acima transcrito, é inexigível realizar o procedimento licitatório para aquisição de bem imóvel pela Administração quando as características de instalação e de localização tornem necessária sua escolha e desde que, observados os requisitos do §5º.

Não há dúvida quanto ao atendimento da exigência disposta no inciso V do art. 74, nos termos do que foi pontuado pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura no Parecer Técnico nº 001/2023 (evento 88), que a esse respeito assim dispôs:

3.2 O imóvel localizado no Polo Empresarial de Goiás, na rua 06, quadra 24 – etapa I, módulo 3, Eixo Primário, em Aparecida de Goiânia possui área do terreno total de 42.900,64 m² e área total construída de 20.730,02 m² (objeto do laudo de avaliação apresentado no proad 320216, evento 12) foi indicado para aquisição pela equipe técnica da Diretoria de Engenharia e Arquitetura do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás por diversos motivos.

[...]

No que se refere aos requisitos insertos no §5º do art. 74 acima transcrito, especificamente acerca do inciso I, o imóvel passou por avaliação técnica (evento 12 do PROAD nº 202207000349660), tendo a Divisão de Manutenção Predial, informado o seguinte:

3.6.1. GALPÃO “SICMOL 1”

A vistoria in loco foi realizada na data de 01/09/2022 pelo arquiteto Alexandre Perini, lotado na Divisão de Manutenção Predial, oportunidade em que foram verificadas as condições de conservação da edificação, detalhes de acabamento, avaliação da idade aparente e demais informações para embasamento deste laudo de avaliação de imóvel.

Segue abaixo a relação das principais características analisadas:

EDIFICAÇÃO:

- ✓ Área construída: 20.730,02m²;
- ✓ Estrutura do galpão: Concreto protendido;
- ✓ Composição das áreas construídas: Galpão principal, 16.800,00 m² e 3.930,02 m² de galpões ocupados por escritórios, vestiários, banheiros, refeitórios e áreas de convivência;
- ✓ Tipo de fechamento laterais: Misto com sistema metálico e alvenaria em blocos de cimentos.
- ✓ Tipo de Cobertura: Telhas metálicas trapezoidal, pré pintada em branco, aço galvanizado com maior resistência mecânica e a corrosão, proporciona a redução de temperatura ambiente;

✓ Estado do galpão: Muito bom;

[...]

Já em se tratando dos custos de adaptações, a Diretoria Administrativa (evento 85), informou que o custo com a adaptação é de R\$ 4.601.775,79, mas que a empresa, após negociação, entregará o imóvel pelo valor de R\$ 81.000.000,00 (oitenta e um milhões de reais) com as adequações apontadas pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura, o que estaria abaixo do valor de mercado apurado no laudo de avaliação juntado no evento 36:

[...]

Quanto ao custo estimado para aquisição do referido imóvel, foi apurado o valor de R\$ 85.145.813,36 (oitenta e cinco milhões e cento e quarenta e cinco mil e oitocentos e treze reais e trinta e seis centavos), de acordo com o evento 36.

[...]

Nesse sentido, foi colhida a proposta para venda do galpão (evento 65), ao valor de R\$ 76.935.000,00 (setenta e seis milhões, novecentos e trinta e cinco mil reais).

Em um segundo momento, a Diretoria de Engenharia e Arquitetura apresentou a necessidade de adaptações no imóvel, resultando em nova apresentação de proposta de venda (evento 66), no valor de R\$ 84.198.726,79 (oitenta e quatro milhões, cento e noventa e oito mil, setecentos e vinte e seis reais e setenta e nove centavos).

Por fim, após reunião com a presença do Presidente deste Poder Judiciário e negociações, o proprietário apresentou a proposta final (evento 64), ao valor de R\$ 81.000.000,00 (oitenta e um milhões de reais).

[...]

f.1) o estado de conservação, custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e o prazo de amortização dos investimentos (art. 74, § 5º, I);

De acordo com a Diretoria de Engenharia e Arquitetura o estado do imóvel é "muito bom".

O custo com adaptações é de R\$ 4.601.775,79. (evento 66).

De acordo com o proprietário a entrega definitiva do imóvel será de até 180 dias, a contar da assinatura do contrato (evento 80).

Quanto ao inciso II, ou seja, inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis a atender a necessidade da Administração, foram diversas as tentativas de se obter

imóvel por meio de doação, o que resta comprovado pela extensa instrução dos autos PROAD nº 202305000412104 com os ofícios e seus comprovantes de envio, sendo que todas as solicitações restaram infrutíferas, com o atendimento do requisito pela Diretoria Administrativa no despacho acima referenciado, senão vejamos:

“f.2) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto (art. 74, § 5º, II);

Observa-se no processo apenso (PROAD 202202000320216) que diversas cidades da Região Metropolitana de Goiânia foram consultadas, além do Governo do Estado de Goiás.

A Gerência de Gestão de Informações Imobiliárias do Governo do Estado de Goiás registrou que inexistente imóvel integrante do patrimônio imobiliário do Estado de Goiás que possa atender a demanda.

Por seu turno, a Prefeitura de Abadia de Goiás, por meio do Procurador do Município, Dr. Francisco, informou a Assessora desta Diretoria, Roberta de Castro, a inexistência de imóvel que atenda ao pleito.

Os demais consultados, não retornaram as correspondências eletrônicas.

Já em se tratando das justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser adquirido e que evidenciem vantagem para administração, inciso III do dispositivo acima referenciado, a Diretoria de Engenharia e Arquitetura, após visita *in loco*, informou no Parecer Técnico juntado no evento 88, o seguinte:

4. CONCLUSÃO

4.1 Considerando os argumentos e justificativas apresentadas neste documento, entendo que o imóvel indicado para aquisição pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura, localizado do Polo Empresarial Goiás, no município de Aparecida de Goiânia, cuja destinação prevista é o armazenamento de produtos, depósito de bens e arquivo judicial do Tribunal de Justiça, atende tecnicamente a singularidade da sua destinação e contribuirá para a implantação da unificação dos arquivos do Poder Judiciário do Estado de Goiás.

[...]

Em relação a vantagem econômica para a Administração, verifica-se que a *Construtora e Incorporadora São Jorge Ltda.* propõe vender o imóvel em questão pelo valor de R\$ 81.000.000,00 (oitenta e um milhões de reais), preço este significativamente inferior à avaliação realizada por Oficial de Justiça Avaliador deste Tribunal, que avaliou a edificação por R\$ 85.145.813,36 (oitenta e cinco milhões, cento e quarenta e cinco mil, oitocentos e treze reais e trinta e seis centavos).

Quanto à instrução processual para a aquisição direta, o art. 72 da Lei nº 14.133/2021, dispõe:

[...]

Diante das exigências legais, observa-se que consta no evento 81 o documento de oficialização de demanda; no evento 95, o estudo técnico preliminar atualizado; no evento 84 o termo de referência; a estimativa da despesa está consubstanciada na proposta da *Construtora e Incorporadora São Jorge Ltda.* (evento 64), que por sua vez, encontra-se abaixo ao valor encontrado pelo Oficial de Justiça Avaliador (evento 36); o parecer técnico foi juntado no evento 88, complementando o Laudo de Avaliação de Imóvel juntado no evento 12 do PROAD nº 202207000349660; a demonstração da compatibilidade orçamentária encontra-se “em elaboração”.

Os documentos de habilitação foram juntados: comprovante de inscrição no cadastro nacional da pessoa jurídica (evento 70), documentos do representante Legal da empresa (evento 71), certidões de regularidade (eventos 72/74, 92/93 e 96), contrato social (evento 77) e declaração da empresa de que não emprega menor (evento 90).

A razão da escolha do terreno, foi detalhada no Parecer Técnico nº 001/2023 (evento 88), por meio do qual a Diretora de Engenharia e Arquitetura, após visita ao imóvel, informou que o imóvel localizado no município de Aparecida de Goiânia “*atende tecnicamente a singularidade de sua destinação*”.

Em se tratando da justificativa do preço, verifica-se que o valor da proposta de venda da *Construtora e Incorporadora São Jorge Ltda.* (evento 64) é substancialmente inferior ao preço de mercado apontado pelo Oficial de Justiça Avaliador deste Tribunal no Laudo de Avaliação (evento 36).

O termo de referência (evento 84) apresentou a justificativa da contratação, pontuando ser necessária a aquisição de imóvel destinado a “[...] *abrigar as unidades Arquivo da Diretoria do Foro da Comarca de Goiânia, Centro de Distribuição do Poder Judiciário, Unidade de Gestão Documental, Depósito Público e Gráfica, o imóvel deverá contar com área total de, no mínimo, 30.000m²*”, uma vez que restaram ineficazes as tentativas de se obter o imóvel por meio de doação de outro ente público.

Portanto, acerca da instrução processual pertinente aos incisos I, II, III, IV, V, VI, VII do art. 72 da Lei nº 14.133/2021, estão devidamente atendidos nos autos, ressaltando que o presente opinativo visa subsidiar a deliberação do Diretor-Geral, com a respectiva autorização (art. 72, inciso VIII da Lei nº 14.133/2021).

Pelo exposto, diante dos documentos e informações que instruem os autos, esta Assessoria Jurídica opina pela possibilidade legal de contratação da *Construtora e Incorporadora São Jorge Ltda.*, por inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, para a aquisição de imóvel, localizado na

Rua 6, quadra 24, etapa I, módulo 3, Polo Empresarial Goiás, município de Aparecida de Goiânia-GO, destinado a abrigar o arquivo do Fórum da Comarca de Goiânia, Centro de Distribuição, Unidade de Gestão Documental, Depósito Público e a Gráfica deste Poder.

Ressalta-se a necessidade do ato que autoriza a contratação direta ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial, conforme parágrafo único do art. 72 da Nova Lei de Licitações e Contratos.

É o parecer, s.m.j., que fica submetido à superior deliberação do Diretor-Geral.

Isso posto, diante das informações e documentos constantes dos autos, bem como do parecer jurídico e da minuta contratual acostada no evento retro, devidamente atestada a disponibilidade orçamentária e financeira e, com fulcro no artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, autorizo a aquisição do imóvel localizado na Rua 6, quadra 24, etapa I, módulo 3, Polo Empresarial Goiás, município de Aparecida de Goiânia-GO, matrícula nº 264.525 da *Construtora e Incorporadora São Jorge Ltda.*, inscrita no CNPJ nº 03.454.295/0001-64, na forma da proposta (evento 64), pelo valor de R\$ 81.000.000,00 (oitenta e um milhões de reais), destinado a abrigar o arquivo do Fórum da Comarca de Goiânia, Centro de Distribuição, Unidade de Gestão Documental, Depósito Público e a Gráfica deste Poder.

Providencie a Secretaria-Executiva o registro do ato de inexigibilidade junto ao Tribunal de Contas do Estado de Goiás e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

Sigam os autos à Diretoria Financeira para emissão da nota de empenho, com as cautelas de praxe.

Após, retornem-se à Assessoria Jurídica desta unidade para as providências complementares.

Rodrigo Leandro da Silva
Diretor-Geral

ASSINATURA(S) ELETRÔNICA(S)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Para validar este documento informe o código 711694239173 no endereço <https://proad-v2.tjgo.jus.br/proad/publico/validacaoDocumento>

Nº Processo PROAD: 202202000320216 (Evento nº 100)

RODRIGO LEANDRO DA SILVA

DIRETOR(A) GERAL

DIRETORIA GERAL

Assinatura CONFIRMADA em 28/07/2023 às 09:57

