



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS  
PRAÇA CÍVICA, 300 - Bairro CENTRO - CEP 74003-010 - Goiânia - GO - www.tre-go.jus.br

## **TERMO DE REFERÊNCIA**

### **1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO**

1.1 O presente Termo de Referência tem por objetivo a aquisição por compra de imóveis urbanos localizados nesta Capital, situados na Avenida Tocantins, quadra 01, correspondentes aos lotes 08 e 02/10/12, contíguos entre si, com áreas de 315,30 m<sup>2</sup> e 675,78 m<sup>2</sup>, respectivamente, matriculados no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia sob os nºs 76.142 e 58.800, com vistas à ampliação e modernização do Tribunal Regional Eleitoral de Goiás, mediante as condições estabelecidas neste instrumento.

**CATMAT: 614552**

### **2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO**

2.1 A finalidade deste instrumento é proporcionar a melhoria na acomodação dos veículos de magistrados, servidores, colaboradores, advogados, com aumento de vagas, assim como a correta adequação das operações de carga, descarga de materiais de consumo de uso e desuso do Tribunal Regional Eleitoral de Goiás além de viabilizar o trânsito de pessoas com segurança e conforto.

2.2 Os atuais prédios que abrigam a maior parte da estrutura administrativa e jurisdicional da Justiça Eleitoral se encontram localizados na Praça Cívica em Goiânia, em área centralizada, onde se encontra também a sede do Governo Estadual. Suas construções datam de 1930 (Edifício Sede) e 1997 (Edifício Anexo I), tendo sido concebidas para quantitativo de unidades e pessoal existente à época, não sendo mais suficiente para a realidade do momento.

2.3 Corroborando a assertiva acima, é de se mencionar que algumas unidades administrativas foram deslocadas para outros prédios, por ausência de espaço adequado.

2.4 Ademais, cumpre destacar que, pelas dependências dos edifícios Sede e Anexo I, transitam, diariamente, grande quantidade de advogados, partes, cidadãos em busca de serviços eleitorais, prestadores de serviço e empresas fornecedoras de produtos e materiais diversos.

2.5 Além do mais, nos últimos anos, notória foi a revitalização que ocorreu na Praça Cívica, acarretando mudança da relação dos espaços públicos com seus usuários, o que impediu a parada e o estacionamento de veículos em seu interior.

2.6 Outrossim, as obras do BRT, que perduram por anos, trouxeram grande dificuldade no fluxo de veículos na região central, impossibilitando ainda mais o estacionamento de veículos ao longo da Avenida Goiás, Avenida Tocantins e ao redor e no interior da Praça Cívica.

2.7 Assim, passa esta Justiça Eleitoral Goiana pelos desafios de promover medidas aptas a disponibilizar espaço adequado para o labor de servidores e colaboradores, política de acesso, acessibilidade e estacionamento de veículos que permitiria uma melhor prestação de serviços e maior comodidade à população em geral.

2.8 Demanda premente passa pela disponibilização de vagas de estacionamento aos usuários, servidores, colaboradores, advogados e demais instituições. Há que se ressaltar que os prédios sede e anexo I contam com aproximadamente 45 vagas de estacionamento apenas, além de um parqueamento reduzido dentro de suas dependências, uma vez que na garagem do edifício anexo I não entra veículos de grande porte, além de não dispor de vagas destinadas à OAB, reinvidicação antiga da Ordem dos Advogados do Brasil.

2.9 Nesse contexto, este Regional promoveu a buscar por terreno urbano, com área de 900 a 1.000m<sup>2</sup>, para ampliar e modernizar as dependências de sua sede, situada na Praça Doutor Pedro Ludovico Teixeira (Praça Cívica), nº 300, Setor Central, Goiânia – GO, e, dessa forma, poder ampliar e disponibilizar suas vagas de estacionamento.

2.10 A par disso, identificou-se imóveis contíguos de particulares à venda, o que vem ao encontro dos anseios do Tribunal, uma vez que não há imóveis da União com as características almejadas disponíveis, sendo necessário, portanto, a realização de procedimento para aquisição dos pretensos imóveis, o que viabilizará a promoção de melhorias da infraestrutura almejada, e proporcionará maior segurança e comodidade aos magistrados, servidores, colaboradores, partes, advogados e demais cidadãos, com facilidade de acesso aos edifícios sede e Anexo I.

2.11 Frise-se que a aquisição em destaque aumentaria mais do que dobro das vagas existentes, imediatamente, e possibilitaria, no futuro, construir, após a disponibilização de recursos orçamentários, prédio adequado para abarcar as pessoas e os bens afetos a este Tribunal, em razão das demandas crescentes por espaço.

2.12 Por derradeiro, necessário deixar assente que uma estrutura física adequada às atividades administrativas redunde em resultados satisfatórios, uma vez que promove bem-estar e qualidade de vida tanto à sociedade, quanto aos servidores, refletindo diretamente na melhoria da prestação jurisdicional.

### **3. FORMA DE CONTRATAÇÃO**

#### **3.1. Enquadramento da contratação**

3.1.1 A Lei n.º 14.133/2021 prevê, conforme as hipóteses descritas no inciso V do Art. 74, que a licitação é inexigível 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.

3.1.2 Verifica-se, assim, que a compra de imóveis 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.

3.1.3 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 finalidade, a eficiência, a proporcionalidade, a razoabilidade, a motivação e a supremacia do interesse público.

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

3.1.5 Verifica-se, portanto, 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 contígua à sede do Tribunal Eleitoral de Goiás;

c. Importância a ser despendida apurada por avaliação prévia, efetuada pela Secretaria do Patrimônio da União, indicando a compatibilidade deste com os preços de mercado, nos termos da legislação vigente.

3.1.6 Assim, registra-se que as necessidades de melhores instalações e a localização dos preditos lotes condicionaram a escolha, na medida em que os imóveis são os únicos contíguos aos edifícios Sede e Anexo I do TRE-GO, que se encontram à venda.

### **3.2. Previsão de subcontratação parcial do objeto**

3.2.1 Não se aplica.

### **3.3. Indicação de direito de preferência**

3.3.1. Não se aplica.

## **4. SOLUÇÃO COMO UM TODO**

4.1 Com o objetivo de ampliar e modernizar as dependências da sede e Anexo I do Tribunal Regional Eleitoral de Goiás, situados na Praça Doutor Pedro Ludovico Teixeira, nº 300, Setor Central, Goiânia – GO, a solução adotada foi a aquisição por compra de 02 (dois) terrenos urbanos, contíguos aos citados edifícios, com áreas de 315,30 m<sup>2</sup> e 675,78 m<sup>2</sup>, respectivamente, para futura edificação.

4.2 A aquisição pretendida será realizada mediante inexigibilidade de licitação, uma vez que os terrenos são os únicos contíguos aos edifícios sede e Anexo I do Tribunal Regional Eleitoral de Goiás que se encontram à venda e atendem as pretensões desta Casa: ampliar o espaço para continuar a abrigar com a comodidade necessária (vide item 2.8) as unidades que, acertada e estrategicamente, devem permanecer instaladas no prédio sede e áreas adjacentes. Ressalte-se que essa característica dos imóveis possibilita maior segurança aos futuros usuários das edificações que serão ali construídas.

## **5. REQUISITOS**

5.1 Proximidade aos edifícios sede e Anexo I do Tribunal Regional Eleitoral de Goiás;

5.2 Terrenos em condições de alienabilidade e disponibilidade, nos termos do § 2º, do art. 10, da Instrução Normativa SPU 22/2017;

5.3 Disponibilidade de infraestrutura urbana (vias de acesso pavimentadas, iluminação pública, abastecimento de água, serviços básicos de saneamento, rede telefônica e de energia elétrica);

5.4 Terrenos livres de ocupações irregulares, invasões, etc.

5.5 Terreno livre de ônus ou qualquer impedimento de ordem jurídica que ponha risco a compra.

5.6 Capacidade plena dos transmitentes, conforme legislação civil.

### **5.7. Documentação a ser apresentada:**

### **5.7.1 DOS IMÓVEIS:**

- a) Planta de situação e localização dos imóveis e construções;
- b) Certidão de inteiro teor da matrícula dos imóveis, dentro do prazo de validade;
- c) Certidões referentes aos tributos que incidam sobre os imóveis;
- d) Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas aos imóveis;
- e) Três últimas contas das fornecedoras de água e eletricidade;
- f) memorial descritivo contendo as coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores dos limites do imóvel assinado por profissional habilitado.

### **5.7.2 DOS PROPRIETÁRIOS DOS IMÓVEIS**

- a) cópia autenticada dos documentos de identidade (CPF e identidade);
- b) cópia autenticada do comprovante de residência atualizado;
- c) cópia autenticada da Certidão de Casamento e CPF do cônjuge (se casado);
- d) Certidões de feitos ajuizados (Cível Estadual/Federal e Trabalhista);
- e) Certidão Negativa de Interdição, fornecida pelo Cartório de Registro Civil;
- f) Certidão Negativa relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;
- g) Certidão de Regularidade perante a Fazenda estadual do domicílio ou sede do Vendedor;
- h) Certidão de Regularidade perante a Fazenda municipal do domicílio ou sede do Vendedor.

### **5.7.3 CASO HAJA PROCURADOR**

- a) instrumento de procuração pública com poderes para venda do imóvel;
- b) cópia do CPF e RG.
- c) comprovante de residência atualizado.

## **6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

6.1. Será formalizado contrato de compra e venda para aquisição do objeto deste Termo de Referência, condicionada à apresentação de declaração de responsabilidade por procedimentos para compra à Superintendência do Patrimônio da União, de acordo com a Orientação Normativa n 01/2018 - SPU.

6.2. A aquisição será realizada mediante a transferência da posse/propriedade dos imóveis de seus primitivos donos para o Comprador mediante instrumento contratual, com força de escritura pública, que a partir de então assumirá sobre eles todos os direitos de domínio e posse inerentes a toda e qualquer concessão de bens.

6.3. O Comprador receberá a posse do imóvel objeto deste Termo de Referência, 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.

6.4. Havendo despesas relativas à comissão de intermediação essas serão pagas exclusivamente pelos VENDEDORES.

6.5. Compete à respectiva Superintendência do Patrimônio da União incorporar o imóvel adquirido ao patrimônio da União, compreendendo ao ato de registro em Cartório em nome da União Federal, com CNPJ da respectiva SPU/UF, e cadastro no sistema corporativo.

## **7. MODELO DE GESTÃO DA CONTRATAÇÃO**

7.1. Gestor do contrato será a Coordenadora de Bens e Aquisições e o Fiscal do contrato será a Chefe da Seção de Controle Patrimonial.

7.2. Mecanismos de comunicação com os vendedores será por escrito, via correspondência eletrônica, podendo, em situações excepcionais, ser utilizado contato por *whatsapp*.

7.3. Os bens serão recebidos após a lavratura de instrumento contratual, com força de escritura pública, e a partir de então o Comprador assumirá sobre eles todos os direitos de domínio e posse inerentes a toda e qualquer concessão de bens.

7.4. Forma de execução do objeto: mediante assinatura de instrumento contratual, com força de escritura pública, e registro nos cartórios competentes.

7.5. Cronograma de realização dos serviços: não se aplica por se tratar de aquisição de imóvel com transferência de titularidade.

7.6. Previsão dos recursos necessários para execução do objeto (recursos materiais, instalações, equipamentos e pessoal técnico adequado): não se aplica por se tratar de aquisição de imóvel com transferência de titularidade.

7.7. Condições para substituição ou refazimento durante a fiscalização: não se aplica por se tratar de aquisição de imóvel com transferência de titularidade.

## **8. OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

### **8.1 Obrigações dos Vendedores:**

8.1.1. A Contratada deve cumprir todas as obrigações constantes neste Termo de Referência e sua proposta.

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

8.1.3. Entregar o imóvel desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, ações, protestos, execuções ou qualquer medida administrativa, que possa afetar o bem ou a segurança do negócio.

8.1.4. A veracidade das informações prestadas é de responsabilidade dos proprietários, por elas respondendo civil e criminalmente, conforme legislação vigente.

8.1.5. Assumir todos os débitos, encargos, taxas e demais ônus, tais como impostos, multas, débitos de água e luz, e outros incidentes sobre o imóvel até a data da assinatura do contrato de compra e venda.

8.1.6. Transferir mediante instrumento contratual, com força de escritura pública, os imóveis para o Comprador.

8.1.7. Viabilizar a lavratura da escritura, adotando todas as providências orientadas pela Secretaria do Patrimônio da União.

## 8.2. São Obrigações do Comprador:

8.2.1. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas;

8.2.2. Comunicar aos Vendedores ou procuradores, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto, para que seja substituído, reparado ou corrigido;

8.2.3. Efetuar o pagamento aos Vendedores no valor estabelecido neste instrumento, no prazo e forma estabelecidos no presente Termo de Referência;

8.2.4. O Comprador não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelos Vendedores ou seus procuradores com terceiros, ainda que vinculados à execução, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato dos Vendedores, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

## 9. PREVISÃO DE PENALIDADES POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL

9.1. Os Vendedores serão responsabilizados pelas condutas em desacordo com o disposto neste Termo de Referência, sujeitando-se às seguintes sanções:

I – advertência;

II – multa;

III – impedimento de licitar e contratar; e

IV – declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

9.1.1. A penalidade de advertência será aplicada quando os Vendedores derem causa à inexecução parcial do contrato e não for justificável a aplicação de penalidade mais grave.

9.1.2. A sanção de impedimento de licitar e contratar consistirá em impedimento de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta da União por até 3 (três) anos e será aplicada, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave, quando os Vendedores:

I - derem causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

II - derem causa à inexecução total do contrato;

III - deixarem de entregar a documentação exigida para contratação;

IV - não mantiverem a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

V - não celebrarem o contrato ou não entregarem a documentação exigida para a contratação, quando convocados dentro do prazo de validade da proposta;

VI - ensejarem o retardamento da execução ou da entrega do objeto desta contratação sem motivo justificado.

9.1.3. A sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar consistirá em impedimento de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos por um período mínimo de 3 (três) e máximo de 6 (seis) anos e será aplicada nas hipóteses no subitem 9.1.2 que justificam a aplicação de penalidade mais grave ou ainda quando os Vendedores:

- I - apresentarem declaração ou documentação falsa exigida para a contratação ou prestarem declaração falsa;
- II - fraudarem ou praticarem ato fraudulento na execução do contrato;
- III - comportarem-se de modo inidôneo ou cometerem fraude de qualquer natureza;
- IV - praticarem atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- V - praticarem ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

9.1.4. Em conjunto com as sanções dos subitens 9.1.1, 9.1.2 ou 9.1.3 a autoridade competente poderá:

- I - aplicar multa entre 0,5% (cinco décimos por cento) e 10% (dez por cento) do valor adotado na avaliação dos imóveis, e
- II - determinar a extinção unilateral do contrato.

9.1.5. O atraso injustificado na entrega do objeto sujeitará os Vendedores a multa de mora, que será aplicada nos seguintes percentuais, tendo como base de cálculo o valor adotado na avaliação dos imóveis:

- I - 1% (um por cento) pelo 1º (primeiro) dia de atraso;
- II - 0,10% (um décimo por cento) por dia de atraso, a partir do dia 2º (segundo) até o 15º (décimo quinto);
- III - 0,25% (vinte e cinco centésimos percentuais) por dia de atraso, a partir do dia 16º (décimo sexto) até o 30º (trigésimo).

9.1.6. O Tribunal Regional Eleitoral de Goiás avaliará se o atraso no adimplemento parcial ou total do objeto configura simples impontualidade, passível de multa moratória, ou inexecução do contrato, que sujeitará os Vendedores às demais sanções administrativas previstas, avaliando as circunstâncias do caso concreto e a utilidade ou aproveitamento do objeto para a administração;

9.1.7. A aplicação de multa de mora não impedirá que o Tribunal Regional Eleitoral de Goiás a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada das demais sanções previstas neste contrato:

I - a multa compensatória não obsta a apuração e cobrança das perdas e danos decorrentes do descumprimento do contrato.

I - o inadimplemento da obrigação no prazo assinalado na notificação sujeitará os Vendedores ao disposto nos incisos I e II do subitem 9.1.4.

9.1.8 Nos processos de apuração de infrações, serão assegurados o direito ao contraditório e à ampla defesa, observadas as disposições legais e regulamentares, e serão levados em consideração na aplicação das sanções:

- I - a natureza e a gravidade da infração cometida;
- II - as peculiaridades do caso concreto;
- III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV - os danos que dela provierem para o Tribunal Regional Eleitoral de Goiás;
- V - a atuação dos Vendedores em minorar os prejuízos advindos de suas condutas omissivas ou comissivas;
- VI - a execução satisfatória das demais obrigações contratuais.

9.1.9. A multa moratória de valor irrisório poderá ser convertida em pena de advertência, a critério da autoridade competente;

9.1.10. Em casos excepcionais, caso a multa moratória se mostre desproporcional à gravidade da infração e ao prejuízo ou risco de prejuízo dela decorrente, o Tribunal Regional Eleitoral poderá, justificadamente, reduzi-la;

9.1.11. A multa aplicada, após regular processo administrativo e garantido o direito de ampla defesa, será descontada dos valores eventualmente devidos aos Vendedores;

9.1.14. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pelo Tribunal Regional Eleitoral de Goiás aos Vendedores, além da perda desse valor, os Vendedores deverão complementar a diferença, ou será cobrada judicialmente.

## **10. VALOR DA CONTRATAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO**

10.1. O valor da aquisição ficará ajustado em **R\$ 2.435.000,00 (dois milhões e quatrocentos e trinta e cinco mil reais)**.

10.2. O pagamento será efetuado em até 10 (dez) dias úteis, após lavratura e assinatura do instrumento contratual, com força de escritura pública, em nome da União, representada pela Secretaria do Patrimônio da União, por meio de seu (sua) Superintendente do Patrimônio da União do Estado onde se localizar o imóvel, com interveniência do Tribunal Regional Eleitoral de Goiás, na conta informada pelos Vendedores, 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.

10.3. Ficam os Vendedores cientes que por ocasião do pagamento será verificada a situação quanto à regularidade fiscal.

## **11. CRITÉRIOS E PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE**

11.1. Após a aquisição por compra dos imóveis, a posterior edificação atenderá a necessidade do Tribunal Regional Eleitoral de Goiás, com todos os projetos em consonância com a Resolução nº 400/2021, a qual define as competências das unidades socioambientais no Poder Judiciário e sobre o Plano de Logística Sustentável (PLS), bem como a Resolução 401/2021 que trata da política de acessibilidade, com o propósito de aperfeiçoar as instalações do Judiciário às determinações da Convenção Internacional sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência e à Lei de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei nº 13.146/2015).

## **12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

12.1 A despesa com a contratação de que trata o objeto deste Termo de Referência correrá, no presente exercício, a cargo do Programa de Trabalho 021220033163Y5512 - Aquisição de Terreno Anexo ao Edifício Sede do TRE/GO - no Município de Goiânia; natureza de despesa 459061 - subitem 03; UGR: 70133; PTRES: 238019; fonte 1000.

Janeide Alcântara Manzan Mazo  
Chefe da Seção de Controle Patrimonial



Documento assinado eletronicamente por **JANEIDE ALCÂNTARA MANZAN MAZO, CHEFE DE SEÇÃO**, em 27/12/2023, às 17:58, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://sei4.tre-go.jus.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei4.tre-go.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **0696456** e o código CRC **FA44D0F7**.

22.0.000014078-7

0696456v8