



SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SÃO PAULO
Rua Peixoto Gomide, 768 - Bairro Jardim Paulista - CEP 01409-904 - - www.jfsp.jus.br
8º andar

**TERMO DE REFERÊNCIA - MODELO - LEI 14.133/2021 Nº 11411321/2024 - DFORSP/SADM-
SP/UMIN/DUAP/SUPI**

Processo SEI nº 0011977-80.2024.4.03.8001

Documento nº 11411321

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

Chamamento Público 30ª Subseção Judiciária - Osasco - 0017480-19.2023.4.03.8001

Chamamento Público para aquisição - 02/2024 - Osasco

ETP - LEI 14.133/2021 - RES. 587/2023 - JF3R 11411319

1.1. Contratação de AQUISIÇÃO DE IMÓVEL nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATMAT	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	AQUISIÇÃO		IMÓVEL	1	R\$ 13.500.000,00	R\$ 13.500.000,00

1.2. O prazo de vigência da contratação:

NÃO SE APLICA

1.2.1. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

1.2.1. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.
O objeto desta contratação é a aquisição de imóvel classificado via chamamento público, por inexigibilidade de licitação, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar (ETP) para abrigar a Subseção Judiciária Federal.
Será realizado um termo de Compra e Venda.

1.3. O custo estimado total da contratação é de R\$... (por extenso), conforme custos unitários apostos na tabela acima OU em anexo.

O custo estimado total da aquisição é de R\$ 13.500.000,00 (treze milhões quinhentos mil reais), está dentro da faixa de avaliação imobiliária estabelecida no **Laudo de Avaliação CEF (11410045)**, que variou de **R\$ 10.996.875,92** e **R\$ 14.358.009,73**. Esse valor é competitivo em relação ao mercado local e justificado pela estrutura, localização e condições do imóvel.

1.4. A estimativa de custo levou em consideração o risco envolvido na contratação e sua alocação entre contratante e contratado, conforme especificado na matriz de risco constante do contrato.

O valor final negociado para a aquisição do imóvel no município em questão, de R\$ 13.500.000,00, o qual foi fundamentado no laudo de avaliação da Caixa Econômica Federal (CEF) mencionado acima, que indicou uma faixa de valores de referência entre **R\$ 10.996.875,92** e **R\$ 14.358.009,73**. O valor acordado está dentro dessa faixa, comprovando que é justo e compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local. Além disso, a aquisição do imóvel é vantajosa para a Administração Pública, pois atende às especificações técnicas e de localização necessárias para a instalação da Subseção Judiciária, garantindo economicidade e eficiência no uso dos recursos públicos, conforme as diretrizes da Lei nº 14.133/2021.

1.5. Em caso de contratação direta para Registro de Preços, os preços registrados poderão ser alterados ou atualizados em decorrência de eventual redução dos preços praticados no mercado ou de fato que eleve o custo dos bens, das obras ou dos serviços registrados, nas seguintes situações (art. 25 do Decreto nº 11.462/2023):

NÃO SE APLICA

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1 Fundamentação da Necessidade da Contratação:

A contratação para a aquisição do imóvel no município em questão é essencial para suprir a demanda por instalações adequadas para o funcionamento da Subseção Judiciária da Justiça Federal, atendendo tanto ao público quanto às necessidades dos servidores. Este imóvel específico foi classificado em razão de suas características de localização, acessibilidade e compatibilidade com os requisitos operacionais, possibilitando a adaptação mínima para o atendimento ao público e o desempenho das atividades judiciais e administrativas.

A escolha pela contratação por inexigibilidade, fundamentada na Lei nº 14.133/2021 74, inc. V, §5º, inc. I, II e III, apoia-se na inviabilidade de competição, visto que, após criteriosa análise de mercado e pesquisa de alternativas, identificou-se que apenas este imóvel satisfaz integralmente as necessidades de espaço, estrutura e segurança da Subseção Judiciária, sem a necessidade de reformas onerosas e adaptações estruturais extensivas. A alternativa de buscar imóveis similares mostrou-se insuficiente, pois nenhuma outra propriedade disponível na região oferecia as mesmas condições para ocupação imediata e conformidade com os padrões de segurança e acessibilidade exigidos pelo órgão.

Além disso, a centralização da Subseção em um imóvel adequado proporciona benefícios administrativos e financeiros à Justiça Federal, evitando gastos com locações e reformas sucessivas. Assim, a aquisição contribui para a melhor gestão dos recursos públicos, alocando um espaço definitivo para a prestação dos serviços judiciais, com potencial de otimização do atendimento e da eficiência administrativa.

Dessa forma, a aquisição do imóvel classificado é plenamente justificada e fundamentada na necessidade de um espaço que atenda às diretrizes e objetivos institucionais, proporcionando segurança, acessibilidade e eficiência ao serviço público prestado à sociedade local e região.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

A solução da aquisição do imóvel em questão por inexigibilidade de licitação atende às diretrizes da Lei nº 14.133/2021, especialmente nos aspectos relativos à viabilidade técnica e econômica, ciclo de vida do objeto e eficiência dos recursos públicos. A fundamentação considera:

A aquisição do imóvel em questão por inexigibilidade de licitação é fundamentada pela Lei nº 14.133/2021, art. 74, inciso IV, que permite contratação direta em casos de inviabilidade de competição, como em imóveis com características específicas. ETP - LEI 14.133/2021 - RES. 587/2023 - JF3R 11411319 e o ciclo de vida do objeto foram considerados, conforme Lei mencionada, para assegurar viabilidade técnica, econômica e sustentabilidade. Além disso, a análise dos custos indiretos e de manutenção, favorece uma solução econômica de longo prazo, garantindo eficiência e menor impacto ambiental.

Ciclo de Vida do Objeto

- **Desenvolvimento e Aquisição:** A aquisição direta deste imóvel representa uma economia imediata ao eliminar custos com locação, resultando em um uso eficiente dos recursos públicos, conforme orientações da LC 200/2023.
- **Manutenção e Utilização:** Considerando o ciclo de vida, o imóvel possui uma infraestrutura básica que minimiza despesas de manutenção e readequações. A estrutura existente será monitorada periodicamente para atender aos requisitos de segurança e funcionalidade, conforme as normas da ABNT aplicáveis.
- **Sustentabilidade e Impacto Ambiental:** A localização central do imóvel reduz a necessidade de deslocamento dos servidores, contribuindo para a redução da emissão de gases. Sempre que possível, práticas de sustentabilidade serão incentivadas, como o uso de materiais de baixo impacto ambiental para eventuais melhorias estruturais.

Assim, a decisão pela aquisição deste imóvel por meio de inexigibilidade de licitação é justificada tanto pela inviabilidade de competição quanto pela análise técnica de ciclo de vida, sustentabilidade e economia pública, em estrita conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e o EETP - LEI 14.133/2021 - RES. 587/2023 - JF3R 11411319 da contratação.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para esta aquisição de imóvel, os requisitos de contratação consideram aspectos técnicos, legais e de sustentabilidade, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021. Os critérios estabelecidos asseguram a qualidade e adequação do imóvel às necessidades da Administração, incluindo acessibilidade, segurança, condições estruturais, e viabilidade de adequações para atender padrões mínimos de qualidade e desempenho.

Além disso, o processo observa práticas sustentáveis, com atenção ao ciclo de vida do imóvel e à gestão econômica, ambiental e social. A contratação reflete o compromisso com o desenvolvimento sustentável e busca alinhamento com os planos de gestão de logística sustentável, conforme previsto no art. 5º da Lei nº 12.305/2010 e art. 34, §1º, da Lei nº 14.133/2021.

4.1. A contratação para a aquisição do imóvel localizado na Rua Padre Damaso, 134, Centro, Osasco/SP, deverá observar os seguintes requisitos:

Sustentabilidade

4.1.1. O imóvel deve atender a critérios de sustentabilidade, como a presença de infraestrutura que permita a instalação de sistemas de eficiência energética, aproveitamento de luz natural, e acessibilidade para pessoas com deficiência. A futura manutenção e eventuais reformas deverão priorizar o uso de materiais recicláveis ou de baixo impacto ambiental, conforme orientações do Manual de Contratações Sustentáveis da Justiça Federal da 3ª Região.

Além disso, deverão ser observadas as diretrizes de desenvolvimento sustentável em suas dimensões econômica, social, ambiental e cultural, conforme o Plano de Gestão de Logística Sustentável da JF3R. A adequação do imóvel à legislação ambiental e a possibilidade de incorporar práticas de gestão sustentável serão essenciais para garantir o cumprimento das metas estabelecidas pela administração pública.

A justificativa para a escolha do imóvel inclui a sua localização estratégica, que permitirá uma otimização de recursos e maior eficiência no atendimento ao público.

Vistoria

No decorrer das negociações a área técnica de Engenharia da Justiça Federal (DINF) realizou diversas vistorias para constatar as condições estruturais do imóvel e avaliar a necessidade de eventual ajustes por parte do proprietário.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1 Para a aquisição do Imóvel mencionado, o regime aplicável é inexigibilidade de licitação, conforme previsto no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021. Esse regime é utilizado quando a competição é inviável, como nos casos de locação ou aquisição de imóvel com características específicas de localização e instalações que atendam exclusivamente às necessidades do órgão contratante.

O prazo de entrega do bem é imediato ao pagamento, via contrato de compra e venda, em pagamento único.

5.2. Caso não seja possível a entrega na data assinalada, a empresa deverá comunicar as razões respectivas, com a devida comprovação e com pelo menos _ dias de antecedência para que qualquer pleito de prorrogação de prazo seja analisado, ressaltadas situações de caso fortuito e força maior.

NÃO SE APLICA

5.3. Os bens deverão ser entregues no seguinte endereço e horário

NÃO SE APLICA

5.4. No caso de produtos perecíveis.

NÃO SE APLICA

Garantia, manutenção e assistência técnica

NÃO SE APLICA

5.5. O prazo de garantia é aquele estabelecido na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

NÃO SE APLICA

5.6. A garantia legal ou contratual do objeto tem prazo de vigência próprio e desvinculado daquele fixado no contrato, permitindo eventual aplicação de penalidades em caso de descumprimento de alguma de suas condições, mesmo depois de expirada a vigência contratual.

NÃO SE APLICA

5.7. A garantia abrange a realização da manutenção corretiva dos bens pelo próprio contratado, ou, se for o caso, por meio de assistência técnica autorizada, de acordo com as normas técnicas específicas.

NÃO SE APLICA

5.8. Entende-se por manutenção corretiva aquela destinada a corrigir os defeitos apresentados pelos bens, compreendendo a

substituição de peças, a realização de ajustes, reparos e correções necessárias.

NÃO SE APLICA

5.9. As peças que apresentarem vício ou defeito no período de vigência da garantia deverão ser substituídas por outras novas, de primeiro uso, e originais, que apresentem padrões de qualidade e desempenho iguais ou superiores aos das peças utilizadas na fabricação do equipamento.

NÃO SE APLICA

5.10. Uma vez notificado, o contratado realizará a reparação ou substituição dos bens que apresentarem vício ou defeito no prazo de até ____ (____) dias úteis, contados a partir da data de retirada do equipamento das dependências da Administração pelo contratado ou pela assistência técnica autorizada.

NÃO SE APLICA

5.11. O prazo indicado no subitem anterior, durante seu transcurso, poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante solicitação escrita e justificada do contratado, aceita pelo contratante.

NÃO SE APLICA

5.12. Na hipótese do subitem acima, o contratado deverá disponibilizar equipamento equivalente, de especificação igual ou superior ao anteriormente fornecido, para utilização em caráter provisório pelo contratante, de modo a garantir a continuidade dos trabalhos administrativos durante a execução dos reparos.

NÃO SE APLICA

5.13. Decorrido o prazo para reparos e substituições sem o atendimento da solicitação do contratante ou a apresentação de justificativas pelo contratado, fica o contratante autorizado a contratar empresa diversa para executar os reparos, ajustes ou a substituição do bem ou de seus componentes, bem como a exigir do contratado o reembolso pelos custos respectivos, sem que tal fato acarrete a perda da garantia dos equipamentos.

NÃO SE APLICA

5.14. O custo referente ao transporte dos equipamentos cobertos pela garantia será de responsabilidade do contratado.

NÃO SE APLICA

5.15. A garantia legal ou contratual do objeto tem prazo de vigência próprio e desvinculado daquele fixado no contrato, permitindo eventual aplicação de penalidades em caso de descumprimento de alguma de suas condições, mesmo depois de expirada a vigência contratual.

NÃO SE APLICA

5.16 Procedimentos de transição e finalização do contrato

A transmissão de um bem imóvel por inexigibilidade ocorre quando o imóvel é único e essencial para o interesse público, sem alternativas que atendam às necessidades específicas do órgão. Esse processo inclui uma justificativa formal, geralmente detalhada no Estudo Técnico Preliminar (ETP) e no Termo de Referência, explicando a inviabilidade de competição.

Realiza-se uma avaliação de mercado para garantir que o preço do imóvel esteja dentro dos valores praticados e uma verificação para confirmar a ausência de imóveis públicos vagos que atendam ao objetivo. A proposta é então submetida ao setor jurídico e à autoridade competente para aprovação.

Após a autorização, a aquisição é formalizada por meio de contrato ou escritura, que é registrada em cartório, garantindo a propriedade em nome do órgão público. Este procedimento atende aos requisitos da Lei nº 14.133/2021 para assegurar transparência e conformidade.

5.17 Mecanismos formais de comunicação

São definidos como mecanismos formais de comunicação, entre as partes serão:

Documento: Ofício e correspondência eletrônica;

Emissor: Seção de Processamento e Acompanhamento de Contratos Imobiliários - SUPI;

Destinatário: Proprietário do Imóvel/locador;

Meio: e-mail do SEI;

Periodicidade: Indefinida - sob demanda;

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

Para o contexto de compra e venda, a gestão é simplificada e focada no cumprimento das etapas até a transferência do bem, sem

necessidade de controles contínuos como nos serviços.

6.1. Indicar as áreas a que estão vinculados os fiscais e gestores neste item 6.

NÃO SE APLICA

6.2. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

NÃO SE APLICA

6.3. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

NÃO SE APLICA

6.4. As comunicações entre o órgão e o contratado devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

NÃO SE APLICA

6.5. O órgão poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

NÃO SE APLICA

6.6.

NÃO SE APLICA

Preposto

6.7. O contratado designará formalmente o preposto da empresa, antes do início da prestação dos serviços, no prazo de ... dias a contar (da assinatura do contrato ou do recebimento da ordem de serviço ou do recebimento da nota de empenho...), indicando no instrumento os poderes e deveres em relação à execução do objeto contratado.

NÃO SE APLICA

6.8. O contratado deverá manter preposto da empresa no local da execução do objeto durante o período

NÃO SE APLICA

6.9. O contratante poderá recusar, desde que justificadamente, a indicação ou a manutenção do preposto da empresa, hipótese em que o contratado designará outro para o exercício da atividade.

NÃO SE APLICA

Fiscalização

6.10. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

NÃO SE APLICA

6.11. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

NÃO SE APLICA

6.11.1. O fiscal técnico do contrato anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

NÃO SE APLICA

6.11.2. Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

NÃO SE APLICA

6.11.3. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

NÃO SE APLICA

6.11.4. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

NÃO SE APLICA

6.11.5. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

NÃO SE APLICA

6.12. Caso haja designação de fiscal administrativo, sua atuação está adstrita aos aspectos estabelecidos no manual de fiscalização instituído pela Resolução PRES n.º 489/2022 ou outra que venha a substituí-la.

NÃO SE APLICA

6.13. Além do disposto acima, a fiscalização contratual obedecerá às seguintes rotinas:

NÃO SE APLICA

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1. Se a vistoria definitiva já foi realizada e o imóvel está em conformidade com todas as especificações contratuais e exigências técnicas, pode-se proceder à elaboração e assinatura do Termo de Recebimento Definitivo. Esse termo formalizará que o imóvel foi aceito definitivamente pela Justiça Federal, confirmando que todas as adaptações e especificações necessárias foram atendidas conforme o contrato.

Caso a vistoria tenha identificado pendências menores, é possível emitir um Termo de Recebimento Definitivo com Ressalvas, detalhando as correções pendentes e estabelecendo prazos específicos para sua resolução, se aplicável. Isso garantirá que a ocupação possa iniciar sem comprometer as adaptações finais necessárias.

Será assinado o Termo de Compra e venda entre as Partes e haverá a transferência do valor acordado pela Justiça Federal ao proprietário do imóvel.

7.2. Os bens poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, inclusive antes do recebimento provisório, quando em desacordo com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta, devendo ser substituídos no prazo de (...) dias, a contar da notificação do contratado, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

NÃO SE APLICA

7.3. Os bens serão recebidos definitivamente no prazo de(.....) dias, contados do recebimento provisório, pelo gestor do contrato, após a verificação da qualidade e quantidade do material e consequente aceitação mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais.

NÃO SE APLICA

7.4. O prazo para recebimento definitivo poderá ser excepcionalmente prorrogado, de forma justificada, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.

NÃO SE APLICA

7.5. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133/2021, comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal no que concerne à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

NÃO SE APLICA

7.6. O prazo para a solução, pelo contratado, de inconsistências na execução do objeto ou de saneamento da nota fiscal ou de instrumento de cobrança equivalente, verificadas pela Administração durante a análise prévia à liquidação de despesa, não será computado para os fins do recebimento definitivo.

NÃO SE APLICA

7.7. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança dos bens nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

NÃO SE APLICA

Condições de faturamento

7.8. O Vendedor deverá emitir Recibo com o mesmo número de CNPJ/CPF constante da documentação apresentada para a habilitação, o qual serviu de base para a emissão da Nota de Empenho.

7.8.1. No Recibo deverá constar os dados bancários para o efetivo pagamento

7.8.2. O Recibo deverá ser entregue no momento da assinatura do termo contratual quer será realizado presencialmente em local ser informado oportunamente.

7.9. Retenção de impostos e contribuições

A retenção de impostos para as aquisições possui característica específica e será realizada oportunamente por área técnica competente, com base nas características do imóvel em relação ao vendedor..

7.10. Liquidação e pagamento

No caso de aquisição de imóvel por compra e venda, a **liquidação e o pagamento** devem ser realizados no ato da assinatura do contrato, desde que:

1. Todas as condições contratuais e legais para a aquisição foram atendidas;
2. A vistoria final comprovou que o imóvel atende integralmente aos requisitos especificados;
3. O Termo de Recebimento Definitivo foi emitido, sem pendências de adaptação ou com ressalvas previamente acordadas e aceitas.

Realizar a liquidação e o pagamento nessa etapa exige que a documentação esteja completa e que não haja pendências que possam interferir na titularidade ou no uso do imóvel.

7.11. Para as contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei n.º 14.133/21, os prazos para liquidação e pagamento serão limitados a:

I - dois dias úteis, a contar do recebimento da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente pela Administração, para a área gestora contratual providenciar o atesto da despesa;

II - três dias úteis, a contar do término do prazo do inciso I, para liquidação da despesa pela área financeira;

III - cinco dias úteis, a contar do término do prazo do inciso II, para o pagamento;

III.a) - quando for o caso, o pagamento ocorrerá na data acordada entre as partes, com leitura de código de barras.

NÃO SE APLICA

7.12. O prazo para liquidação de despesa poderá ser excepcionalmente prorrogado, justificadamente, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.

NÃO SE APLICA

7.12.1. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, essa ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante.

NÃO SE APLICA

7.13. Na hipótese de caso fortuito ou força maior que impeça a liquidação ou o pagamento da despesa, o prazo para o pagamento será suspenso até a sua regularização, devendo ser mantida a posição da ordem cronológica que a despesa originalmente estava inscrita.

NÃO SE APLICA

7.14. Quando do recebimento do documento de cobrança, será confirmada a regularidade fiscal e trabalhista do contratado mediante consulta “on-line” ao Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais referentes à documentação relacionada no Termo de Referência ou em seus anexos.

7.14.1. A consulta referida também servirá para identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (Instrução Normativa nº 3, de 16 de abril de 2018). **NÃO SE APLICA**

7.14.2. O contratado deverá manter os documentos citados no subitem anterior atualizados.

7.14.3. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante. **NÃO SE APLICA**

7.14.4. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos. **NÃO SE APLICA**

7.14.5. Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à extinção contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa. **NÃO SE APLICA**

7.14.6. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela extinção do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF. **NÃO SE APLICA**

7.15. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

7.15.1. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.16. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.16.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

7.17.

Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o contratado não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de atualização financeira devida pelo contratante, entre a data acima referida e a correspondente ao efetivo adimplemento da parcela, será calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

Onde:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela em atraso;

I = Índice de atualização financeira, assim apurado:

$$I = (TX/100)/365 \quad I = (6/100)/365 \quad I = 0,00016438 \text{ ao dia}$$

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual = 6%

7.17.1. O pagamento dos encargos moratórios deverá ser objeto de solicitação pelo contratado, não cabendo à Administração fazê-lo de ofício.

NÃO SE APLICA

Antecipação de pagamento

7.18. NÃO SE APLICA

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1 No caso da compra do imóvel para a Subseção Judiciária em questão por inexigibilidade de licitação, aplicando-se o conceito da exclusividade e inviabilidade de competição, a seleção do fornecedor (no caso, o proprietário do imóvel) se fundamenta no art. 74, inciso IV, da Lei 14.133/2021.

8.2 A aquisição requer verificação de regularidade cadastral do fornecedor antes da celebração do contrato, incluindo consultas ao Sicafe e a cadastros informativos e outros registros oficiais de impedimentos. Além disso, será exigida a regularidade fiscal e trabalhista, conforme parâmetros da legislação, para assegurar que o proprietário cumpre as exigências de habilitação, como estipulado em Termo de Justificativas Técnicas e ETP. Por ser uma aquisição por compra e venda, a documentação e verificações serão simplificadas, mas seguirão as etapas padrão de comprovação da habilitação jurídica, fiscal e, se aplicável, técnica do fornecedor para validação do processo.

8.3. A consulta aos cadastros será realizada em nome da pessoa física ou da empresa fornecedora e de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

8.3.1. Para o caso de empresa que possua sócios igualitários (50%), as consultas dos sites citados no item 8.3 serão realizadas para ambos.

8.4. Caso conste na Consulta de Situação do Fornecedor a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o agente responsável diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

8.5. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.

8.6. O fornecedor será convocado para manifestação previamente a uma eventual negativa de contratação.

8.7. Caso atendidas as condições para contratação, a habilitação do fornecedor será verificada por meio do SICAF, nos documentos por ele abrangidos, e por meio da documentação listada neste Termo de Referência.

8.8. É dever do fornecedor manter atualizada a respectiva documentação constante do SICAF, ou encaminhar, quando solicitado pela Administração, a respectiva documentação atualizada.

8.8.1. A verificação pelo agente público responsável, em sítios eletrônicos oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões constitui meio legal de prova, para fins de habilitação.

8.8.2. As certidões que condicionem sua validade à apresentação de certidão de dívida ativa somente serão aceitas se apresentadas em conjunto.

8.8.3. Se as certidões não trouxerem expresso o prazo de validade, considerar-se-á o prazo de 06 (seis) meses da data da sua expedição.

8.9. Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.

8.10. Se o fornecedor for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o fornecedor for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto para atestados de capacidade técnica, caso exigidos, e no caso daqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.

8.11. Serão aceitos registros de CNPJ de fornecedor matriz e filial com diferenças de números de documentos pertinentes ao CND e ao CRF/FGTS, quando for comprovada a centralização do recolhimento dessas contribuições.

8.12. Para fins de contratação, deverá o fornecedor comprovar os seguintes requisitos de habilitação:

8.12.1. Habilitação jurídica:

8.12.1.1) Cópia do RG e do CPF, se pessoa física;

8.12.1.2) Comprovante de residência ou declaração de residência da qual conste expressamente a responsabilidade do declarante pela veracidade da informação prestada;

8.12.1.3) Certidão de depósito ou de registro dos respectivos contratos e atos constitutivos e cópia dos documentos comprobatórios de sua representação legal e de sua inscrição no CNPJ, se pessoa jurídica;

8.12.1.4) Certidões de feitos ajuizados (Cível Estadual/Federal e Trabalhista);

8.12.1.5) Certidão de Casamento e CPF do cônjuge (se casado);

8.12.1.6) Certidão Negativa de Débitos relativa a Contribuições Previdenciárias – CND/INSS, se pessoa jurídica (art. 47, inciso I, alínea “b” da Lei nº 8.212/1991);

8.12.1.7) Certidão Negativa de Interdição fornecida pelo Cartório de Registro Civil;

8.12.1.8) Declaração de que não emprega Menor;

8.12.1.9) Declaração de Nepotismo.

8.12.2. documentos do imóvel:

8.12.2.1.) Três últimas contas das fornecedoras de água e eletricidade;

8.12.2.2.) Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, com todas as construções averbadas;

8.12.2.3.) Declaração de quitação de despesas condominiais assinada pelo síndico;

8.12.2.4.) Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;

8.12.2.5.) Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;

8.12.2.5.) Declaração atestando que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a alienação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação.

8.12.3. documentos técnicos do imóvel:

8.12.3.1. Laudo de inspeção predial, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, elaborado por profissional habilitado e em conformidade o ANEXO III;

8.12.3.2. Laudo estrutural, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, elaborado por Engenheiro Civil, atestando a estabilidade da construção e indicando a carga admissível das lajes;

8.12.3.3. Memorial Descritivo (do terreno e da construção, com identificação das características construtivas (cobertura, paredes, pisos, tetos/forros e equipamentos) e histórico da ocupação do imóvel assinado por profissional legalmente habilitado;

8.12.3.4. Cópia do Projeto legal aprovado na Prefeitura;

8.12.3.5. Cópia do Habite-se ou Auto/Certificado de Conclusão de Obra ou Auto/Certificado de Regularização de Obra;

8.12.3.6. Cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;

8.12.3.7. Documento comprobatório emitido pela Prefeitura que ateste que o uso Fórum/Juizado é permitido no local;

8.12.3.8. Declaração atestando se há, para a instalação de Fórum/Juizado no imóvel, exigência legal para apresentação e/ou aprovação de: Estudo de Impacto de Vizinhança; Estudo de Impacto de Ambiental; Polo Gerador de Tráfego; Vagas de estacionamento;

8.12.3.9. Alvarás de instalação e licença de funcionamento dos elevadores, acompanhados da certidão negativa de taxa de elevador.

8.12.3.10. Projeto de Arquitetura – composto de peças gráficas no formato digital, extensão DWG (compatível com AutoCad 2009), contendo, no mínimo, obrigatoriamente:

a) Implantação do edifício com recuos;

b) Plantas de todos os pavimentos;

c) Cortes transversais e longitudinais (pelo menos um), com indicação de pé-direito;

8.12.3.11. Relatório de manutenção das Instalações de Ar-condicionado, acompanhado dos Manuais ou Ficha Técnica dos Equipamentos;

8.12.3.12. Relatório de manutenção dos Elevadores, acompanhado dos Manuais ou Ficha Técnica dos Equipamentos.

8.12.3.13.. Documentos e informações DESEJÁVEIS:

8.12.3.14. Peças Gráficas de Arquitetura:

a) Planta de cobertura com as seguintes indicações: sentido de escoamento das águas, posição das calhas, rufos, condutores e beirais, localização de reservatórios, domus e demais elementos de interferência na cobertura, tipo de impermeabilização, materiais e acabamentos;

b) Todas as elevações indicando aberturas e materiais de acabamento.

c) Indicações de níveis dos pisos acabados (externos e acesso ao edifício), cotas e dimensionamento referenciado; espessura das paredes, medidas internas de todos os compartimentos e das aberturas (vãos e peitoris), materiais de execução e tipos de acabamento; altura de platibanda, cotas de nível de escadas e patamares, cotas de piso acabado e alturas dos rodapés;

8.12.3.15. Projeto de Fundações e Estrutura - composto de peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009, memoriais descritivo e de cálculo;

8.12.3.16. Projeto de Instalações Prediais de Elétrica – eletrotécnica, eletrônica e telecomunicações - Projetos compostos de peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009, memoriais descritivo e de cálculo;

8.12.3.17. Projeto de Instalações Prediais de Hidráulica – Projetos compostos de peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009, memoriais descritivo e de cálculo;

8.12.3.18. Projeto de Instalações de Ar-condicionado - peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009 e Memoriais descritivo e de cálculo de Instalações de Ar-condicionado;

8.12.3.19. Projetos dos Elevadores – peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009 e Memoriais descritivo e de cálculo de Elevadores;

8.12.3.20. Últimos Projetos Aprovados nas Concessionárias e/ou nos órgãos públicos:

a) Proteção Contra Incêndio;

b) Entrada de energia elétrica;

c) Entrada de telecomunicações;

d) Entrada de água potável (cavalete e hidrômetro).

8.12.2. Regularidade fiscal, social e trabalhista:

8.12.2.1. Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);

8.12.2.2 Prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

8.12.2.3. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

8.12.2.4. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

8.12.2.5. Declaração de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

8.12.2.6. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

8.12.2.7. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

8.12.2.8.. Prova de regularidade com a Fazenda [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

8.12.2.9. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

8.12.2.10. O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123/2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

8.12.3. Caso admitida a contratação de cooperativas, será exigida a seguinte documentação complementar:

NÃO SE APLICA

8.13. Qualificação técnica - no caso de contratação de engenharia

NÃO SE APLICA

8.14 Critérios de aceitabilidade de preços - no caso de contratação de engenharia

NÃO SE APLICA

8.15. Regras quanto ao detalhamento do BDI e sua composição (contratações de engenharia)

NÃO SE APLICA

9. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União.

9.1.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

conforme disposto no Processo SEI: 0007430-94.2024.4.03.8001

9.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

NÃO SE APLICA



Documento assinado eletronicamente por **Maria Beatriz Assi Pessoa**, Técnico Judiciário - Área Administrativa, em 13/12/2024, às 16:54, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Flávia Navarro Queiróz**, Supervisora da Seção de Processamento e Acompanhamento de Contratos Imobiliários, em 16/12/2024, às 09:17, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Maria Helena de Almeida Santos**, Diretora da Subsecretaria de Manutenção e Infraestrutura, em 17/12/2024, às 11:45, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Carla Simone dos Passos de Moraes**, Diretora da Divisão de de Administração Predial e Gestão de Serviços, em 17/12/2024, às 13:32, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.trf3.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **11411321** e o código CRC **3AB68D78**.



SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SÃO PAULO
Rua Peixoto Gomide, 768 - Bairro Jardim Paulista - CEP 01409-904 - São Paulo - SP - www.jfsp.jus.br
8º andar

MAPA RISCOS - LEI 14.133/2021 - RES. 587/2023 - TRF3 (11411330)

MAPA DE RISCOS - MR - LEI 14.133/2021

OBJETO A SER CONTRATADO:

FASE DE ANÁLISE

(X) Preparatória ou de Planejamento da Contratação

() Seleção do Fornecedor

() Gestão da Contratação

RISCO 01

Probabilidade: () Baixa (X) Média () Alta

Impacto: () Baixo () Médio (X) Alto

Id Dano Potencial

1. Imóvel não atender integralmente às especificações técnicas exigidas, impactando a instalação dos servi

Id Ação Preventiva

Res

1. Realizar vistoria técnica completa e detalhada antes da formalização do contrato, incluindo verificação de infraestrutura, acessibilidade e condições físicas do imóvel.

DI

Id Ação de Contingência

Res

1. Negociar adaptações ou readequações com o Proprietário antes do recebimento definitivo, conforme relatado na vistoria.

DI

RISCO 02

Probabilidade: () Baixa (X) Média () Alta

Impacto: () Baixo () Médio (X) Alto

Id Dano Potencial

1. Atraso na liberação orçamentária pode comprometer a aquisição.

Id Ação Preventiva

Res

1. Solicitar reserva orçamentária prévia e acompanhamento junto ao setor financeiro para garantir o compromisso de recursos.

Gest

Id Ação de Contingência

Res

1. solicitar o uso do resultado do chamamento para quando houver nova disponibilidade orçamentária

Gest

RISCO 03

Probabilidade: (X) Baixa () Média () Alta

Impacto: (X) Baixo () Médio () Alto

Id Dano Potencial

1. Problemas com a titularidade ou registro do imóvel, podendo gerar dificuldades na transferência de pos

Id Ação Preventiva

Res

1. Realizar uma análise registral e documental completa junto ao cartório de imóveis para garantir a regularidade da titularidade.

SEA

Id Ação de Contingência

Res

1. Negociar a resolução de pendências junto ao proprietário ou buscar opções alternativas, caso a titularidade não seja regularizada.

GES

ASSINATURAS



Documento assinado eletronicamente por **Maria Beatriz Assi Pessoa**, **Técnico Judiciário - Área Administrativa**, em 13/12/2024, às 16:55, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Flávia Navarro Queiróz**, **Supervisora da Seção de Processamento e Acompanhamento de Contratos Imobiliários**, em 16/12/2024, às 09:17, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Carla Simone dos Passos de Moraes**, **Diretora da Divisão de de Administração Predial e Gestão de Serviços**, em 17/12/2024, às 13:32, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.trf3.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **11411330** e o código CRC **F1A630A0**.



SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SÃO PAULO

Rua Peixoto Gomide, 768 - Bairro Jardim Paulista - CEP 01409-903 - São Paulo - SP - www.jfsp.jus.br

PARECER Nº 11557781/2024 - DFORS/ALDF-SP

Regime: Lei 14.133/2021.

SAT. Contratação direta (art. 74, inc. V).

Aquisição de imóvel em Osasco.

Inexigibilidade de licitação: presença dos requisitos.

Trata-se de expediente para contratação direta por inexigibilidade de licitação (art. 74, inc. V, da Lei 14.133/2021), visando à aquisição de imóvel para abrigar a sede da Subseção Judiciária de Osasco, localizado na Rua Padre Damaso 134, Centro, Osasco/SP, conforme descrito na certidão de matrícula do imóvel (11495237) de propriedade da empresa SAT ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA.

Os autos foram encaminhados a esta assessoria pela Seção de Compras - SUCL (11554251), em cumprimento ao disposto no art. 53, § 4º, da Lei 14.133/2021.

A contratação direta ora pretendida foi precedida de publicação do Edital de Chamamento Público nº 02/2024 (10513076), objeto de análise por esta assessoria no Parecer 10517071-ALDF e cuja regularidade da tramitação é constatada nos autos relacionados 0017480-19.2023.4.03.8001.

Após manifestação favorável da Diretoria da Secretaria Administrativa (11132882), o Excelentíssimo Senhor Juiz Federal Diretor do Foro autorizou o prosseguimento do trâmite com vistas à publicação do resultado do chamamento (11133283), publicado no Diário Oficial da União (11150494), nos termos do Aviso 11140260-SULI (grifos no original):

A JUSTIÇA FEDERAL DE 1º GRAU EM SÃO PAULO torna público o resultado da 1ª fase de chamamento público em epígrafe, realizado com vistas a adquirir imóvel no Município de OSASCO/SP.

IMÓVEL 1: Rua Padre Damaso 134, Osasco – SP.

Verificação dos documentos técnicos:

A proponente apresentou a totalidade dos documentos solicitados na 1ª Fase do Edital – ANEXO I.

A área construída do imóvel (2.802,67 m²) é 15% inferior à faixa estipulada no item 1.2 do Edital, abaixo transcrito:

“1.2. Imóvel preferencialmente monousuário com ÁREA TOTAL ESTIMADA MÍNIMA de 3.297 m² E MÁXIMA de 4.200 m², suficiente para abrigar o Programa de Necessidades da Subseção Judiciária de Osasco (...)”.

O Edital também estabelece que:

“1.2.5. A critério da Administração, poderão ser analisados imóveis com área inferior à apresentada no item 1.2 deste documento”.

CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL 1

Foi elaborado pela Divisão de Infraestrutura da JUSTIÇA FEDERAL DE SÃO PAULO o Estudo de Viabilidade da Ocupação, tratado no processo relacionado SEI 0004893-28.2024.4.03.8001. A Administração e a Subseção entenderam que o imóvel ofertado apresenta área construída suficiente para acomodar o Fórum.

IMÓVEL 2: Rua Padre Damaso 294, Osasco – SP.

Verificação dos documentos técnicos:

A proponente não apresentou a totalidade dos documentos solicitados na 1ª Fase do Edital - ANEXO I:

- e) Ficha técnica da situação atual do imóvel contendo: área edificada (total e por pavimento) e quantidade de vagas na garagem – Parcialmente atendido
- f) Fotos (externas e internas) – poderão ser também apresentados: maquete digital do imóvel e folder de apresentação do empreendimento – Atendido
- g) Projeto arquitetônico no formato digital, extensão DWG (compatível com AutoCAD 2009), contendo, no mínimo: plantas baixas de implantação do edifício no terreno e de todos os pavimentos com indicação dos pés-direitos – Não atendido.

A área construída do imóvel (1650 m²) é 50% inferior à faixa estipulada no item 1.2 do Edital, abaixo transcrito:

“1.2. Imóvel preferencialmente monousuário com ÁREA TOTAL ESTIMADA MÍNIMA de 3.29’ m² E MÁXIMA de 4.200 m², suficiente para abrigar o Programa de Necessidades da Subseção Judiciária de Osasco (...)”.

O edital também estabelece que:

“1.2.5. A critério da Administração, poderão ser analisados imóveis com área inferior à apresentada no item 1.2 deste documento”.

CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL 2

Tendo em vista que a área construída do imóvel é muito inferior ao mínimo estipulado, as unidades da Administração envolvidas e a Subseção entenderam que não seria suficiente para atender ao Programa de Necessidades básico (considerando os ambientes essenciais ao funcionamento do Fórum).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Terminada a análise da documentação técnica da 1ª Fase do CHAMAMENTO PÚBLICO em questão, a JUSTIÇA FEDERAL DE 1º GRAU EM SÃO PAULO concluiu que:

- a) o IMÓVEL 1 está CLASSIFICADO para a 2ª FASE do CHAMAMENTO PÚBLICO;
- b) o IMÓVEL 2 está DESCLASSIFICADO e não prosseguirá na 2ª FASE do CHAMAMENTO PÚBLICO.

Naquele expediente consta, ainda, laudo de avaliação do imóvel elaborado pela Caixa Econômica Federal (10840205) considerando o valor mínimo em R\$10.996.875,92 (dez milhões, novecentos e noventa e seis mil, oitocentos e setenta e cinco reais e noventa e dois centavos) e o valor máximo em R\$14.358.009,73 (quatorze milhões, trezentos e cinquenta e oito mil, nove reais e setenta e três centavos), conforme páginas 4 e 5 do laudo.

O valor do imóvel, inicialmente proposto pelo proprietário, foi de R\$15.000.000,00 (quinze milhões), após negociação, a Justiça Federal de São Paulo encaminhou proposta no valor de R\$13.750.000,00 (treze milhões, setecentos e cinquenta mil reais), a qual foi aceita pelo proprietário (11063290).

No presente processo, a área técnica, na Informação 11536597-SUPI, especifica a necessidade e vantagem da aquisição (grifos nossos):

A Subseção Judiciária de Osasco/SP encontra-se atualmente instalada em imóvel locado, com custo médio mensal de aluguel de R\$ 133.130,38, equivalente a R\$ 1.597.564,56/ ano. O Fórum atual possui área construída de 5.224,48 m², e conta com duas Varas Federais e duas Varas-Gabinetes de Juizado Especial Federal, conforme detalhamento na Informação OSA-NUAR 6339715. **A aquisição do imóvel em questão trará uma redução do dispêndio com locação da ordem de R\$ 1.597.564,56/ano, alinhando-se com a LC 200/2023, que fixou Teto de Gastos na Administração Pública.**

No âmbito do correspondente processo de chamamento público 0017480-19.2023.4.03.8001, Aviso SUL110519823, a Justiça Federal manifestou publicamente a intenção de adquirir um

imóvel no referido município. No total, dois proprietários atenderam ao chamamento conforme Informação SUPI (10622825). O imóvel situado à Rua Padre Damaso, 134 - Centro, cuja área é de 2.802,67m² (10622825) apesar da área inferior ao programa de necessidades, conforme Informação 10861573, considerou-se os fatores vantajosos de localização e as boas condições aparentes do imóvel, e verificou-se que a viabilidade técnica de ocupação do imóvel está condicionada à mudança de paradigmas, tais como: substituição dos processos e arquivos físicos por digitais, utilização de espaços compartilhados/multifuncionais, desta forma o imóvel foi considerado adequado. Importante destacar que a área construída da sede atual (5.224,48 m²) é superior à área máxima requerida pelo Programa de Necessidades consignada na Informação SUPJ10437144 – 4.200,00 m², sendo a área mínima equivalente à 3.297,00m². Pressupondo-se que tal imóvel venha a ser adquirido, haveria uma economia anual R\$1.597.564,56/ano.

Conforme registrado nos SEI10622825, o proprietário apresentou uma proposta de R\$15.000.000,00. O imóvel a ser adquirido considerou-se o valor "máximo" em Laudo de avaliação do Imóvel elaborado pela Caixa Econômica Federal de R\$ 14.358.009,73 (10840205), valor esse que corresponde ao Custo Total Estimado da Ação Orçamentária (R\$ 14.358.000,00). Os valores necessários para a Aquisição em questão serão oriundos de recursos próprios do custeio da Justiça Federal de Primeiro Grau em São Paulo.

(...)

E - Negociação:

Após intensas negociações realizadas através de troca de notificações e reuniões junto ao proprietário do imóvel a ser adquirido, o proprietário anuiu o valor de R\$13.750.000,00 (treze milhões, setecentos e cinquenta mil reais) ofertado pela Justiça Federal, conforme consta no documento 11410055.

Após consulta, a Secretaria do Patrimônio da União declarou a indisponibilidade de imóvel em São João da Boa Vista (doc. SEI 11409857).

Assim, s.m.j., **o imóvel atende às necessidades do órgão, considerando os principais requisitos norteadores: programa de necessidades, localização, compatibilidade de preços e atendimento pleno às necessidades precípua da Administração.**

(...)

Diante do exposto e visando agilizar os procedimentos internos, solicitamos autorização para iniciar as tratativas/análises que visam a aquisição do imóvel localizado na Rua Padre Damaso, 134 - Centro - Osasco/SP, condicionada a aprovação e sanção presidencial do Projeto de Lei do Congresso Nacional nº 34/2024, por meio de inexigibilidade com fundamento no art. 74, inc. V, §5º, inc. I, II e III, da Lei 14.133/2021, com emissão da RCS e posterior emissão de nota de empenho da despesa, no valor de R\$13.750.000,00 (treze milhões, setecentos e cinquenta mil reais), e os demais procedimentos necessários para transferência do bem, dando-se prosseguimento aos trâmites legais e regulamentares pertinentes para tal mister.

Houve manifestação favorável da Diretoria da Subsecretaria de Manutenção e Infraestrutura - UMIN (11536634), bem como da Secretaria Administrativa - SADM (11536641), na qual solicitou o *"prosseguimento com as providências tendentes a aquisição do imóvel"*.

A área técnica, na Informação 11554723-SUPI, juntou cópia da Lei 15.049/2024 (11554712), sancionada em 19/12/2024, com a abertura do crédito para aquisição do imóvel.

E, posteriormente, a Diretoria da Secretaria Administrativa solicitou a esta Assessoria avaliar os procedimentos relativos à aquisição do imóvel, nos termos Despacho 11554918-SADM-SP.

Por fim, a Subsecretaria de Compras, Licitações e Contratos - UCOL encaminhou a esta assessoria a minuta do contrato de compra e venda, para análise (11557578), o qual, posteriormente, foi atualizado e reencaminhado pela Divisão de Contratos - DICT(11557770).

Nos autos, ainda:

- ETP - LEI 14.133/2021 - RES. 587/2023 - JF3R (11411319);
- Termo de Referência - Modelo - Lei 14.133/2021 (11411321);
- Mapa Riscos - Lei 14.133/2021 - Res. PRES 587/2023 (11411330);
- Análise final da Comissão de Contratação SJSP, quanto à documentação de habilitação (11546091);
- Certidão de matrícula do imóvel (11495237);
- Análise Tributária (11529139);
- Certidões de regularidade (11547513, 11553955, 11555496, 11555507, 11555496 e 11555507), inclusive junto ao Cadin (11553954);
- Checklist Contratações Diretas (11553956);
- Formulário de Dispensa/Inexigibilidade de Licitação (11554139);
- FORM RCS - Requisição de Compras e Serviços - JFSP (11555510);
- FORM LRF - SJSP - Geração da Despesa, sem aumento 11555510 (11555524);
- Certidão EC 95/2016 Impacto Limite exerc Corrente (11555543);
- Declaração de Responsabilidade por Procedimentos para Compra (11557039);
- Minuta do Termo de Contrato de Compra e Venda - Osasco (11557768).

Nos autos do processo 0017480-19.2023.4.03.8001:

- Parecer 11499416-ALDF, manifestando-se pela regularidade da aquisição, considerando a documentação acostada nos autos.

Feito o breve relato, passa-se à análise.

Preliminarmente, ressalta-se que temas de responsabilidade exclusiva das áreas técnica ou gestora, como especificações e decisões de mérito técnico ou administrativo, não serão objeto de análise, senão como elementos necessários à adequada contextualização ou, sendo o caso, para emissão de manifestações de caráter meramente opinativo. Nesse mesmo sentido, o entendimento da Advocacia-Geral da União - AGU, enunciado em seu Manual de Boas Práticas Consultivas:

A manifestação consultiva que adentrar questão jurídica com potencial de significativo reflexo em aspecto técnico deve conter justificativa da necessidade de fazê-lo, evitando-se posicionamentos conclusivos sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, podendo-se, porém, sobre estes emitir opinião ou formular recomendações, desde que enfatizando o caráter discricionário de seu acatamento.

I - Regularidade do procedimento.

Pretende-se a *"aquisição de imóvel para abrigar a sede da Subseção Judiciária de Osasco"*, com fundamento no art. 74, inc. V, da Lei 14.133/2021:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

A Lei 14.133/2021, diferentemente da lei anterior, que estabelecia como dispensável a licitação nos casos de aquisição de imóvel, elegeu como inexigível, afastando a realização de procedimento de licitação e estabelecendo requisitos para a compra de imóvel pela Administração, conforme o disposto no § 5º do art. 74:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

- I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Na Decisão TCU nº 589/1997 - Plenário, aplicável ao presente caso, embora proferida sob a égide da lei 8.666/1993 (grifamos):

Reza o art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, que é dispensável a licitação para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia. Fundamentado em interpretação dada a este dispositivo legal, o Tribunal Regional do Trabalho da 22ª Região adquiriu imóvel, cujas obras ainda não haviam sido concluídas, para abrigar sua nova Sede. Tal procedimento foi considerado irregular por este Tribunal na Sessão de 28.02.96 (Decisão Plenária nº 070/96).

Destaco excerto do Voto que fundamentou a referida Decisão: Conforme bem lembrou o Sr. Procurador-Geral em seu pronunciamento, referido dispositivo não pode fundamentar a dispensa de licitação na compra de imóvel inacabado. E, mesmo se admitindo sua aplicação ao caso concreto, de modo algum o seria para amparar a contratação direta do remanescente da obra.

2. Temos, então, que o Tribunal, naquela oportunidade, amparou sua Decisão em três premissas básicas:

a) não é possível adquirir imóvel inacabado com dispensa de licitação;

b) o TRT - 22ª Região adquiriu imóvel inacabado; e

c) quando for adquirido imóvel inacabado, as obras necessárias à sua conclusão devem ser licitadas.

3. Não restam dúvidas de que o assunto é polêmico, e creio, singular nesta Corte, não existindo precedentes que possam nos auxiliar na árdua tarefa de amoldar o caso concreto ao ordenamento jurídico vigente. Começamos, então, pela detalhada análise do referido art. 24, X, que diz que é dispensável a licitação:

para compra ou locação de imóvel (...)

Não restam dúvidas de que o TRT - 22ª Região efetuou uma compra, em que pese as peculiaridades que lhe permearam;

(...) destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração (...)

Precípuo é, segundo Aurélio Buarque de Holanda, sinônimo de principal, essencial. O imóvel adquirido tinha por objeto sediar o TRT - 22ª Região, sendo afeto, portanto, à sua finalidade precípuas;

(...) cujas necessidades de instalação e localização condicionem sua escolha (...)

Segundo o mesmo autor, condicionar seria estabelecer como condição. Estabeleceu-se como condição para a aquisição do TRT - 22ª Região, que a localização do imóvel fosse no Centro de Teresina - PI e, nos termos do denominado diagnóstico de mercado feito pela Caixa Econômica Federal, o mercado imobiliário da região [centro de Teresina] tem na comercialização de salas a sua parte mais ativa, isto porque não existe terrenos, lojas ou prédios expostos à venda.

(...) desde que o preço seja compatível com o valor de mercado (...)

Compatível, aqui, não significa ser idêntico ao de outros imóveis, mas harmonizável, conciliável, que não destoe da relação estabelecida entre a oferta e a procura de bens análogos, naquela Capital. Não se questionou, em nenhum momento, da existência de irregularidade no preço de aquisição; e finalmente,

(...) segundo avaliação prévia.

Comprovadamente, a contratação foi antecedida da emissão de laudo técnico, lavrado pela Caixa

E, do Acórdão TCU nº 2159/2017 - Plenário, extrai-se (grifamos):

15.42 Conforme o inciso *X* do art. 24 da Lei 8.666/1993, é dispensável a licitação **'para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia'**.

15.43 Por sua vez, a jurisprudência do TCU é no sentido de que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um *imóvel* específico cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da *administração* (Acórdãos 444/2008 – Plenário, da relatoria do Ministro Ubiratan Aguiar e 3461/2009 – 1ª Câmara, da relatoria do Ministro Marcos Bemquerer).

15.44 De forma a avaliar a unicidade do *imóvel* adquirido, segue importante ensinamento contido na doutrina de Marçal Justen Filho, a respeito desse comando legal:

A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. (...) Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo. (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 11ª Edição, pag. 250).

15.45 Apesar de afirmar que na ocasião da aquisição do *imóvel* teria sido delegado a alguns conselheiros a pesquisa e identificação de *imóvel* que atendesse aos interesses da autarquia, bem como que várias viagens teriam sido realizadas para escolher o *imóvel* que melhor atendesse às necessidades do CFO, a documentação acostada demonstra apenas relato de que a referida proposta do Sr. José Ribamar foi realizada, porém logo recusada, não mencionando qualquer outra pesquisa (peça 160, p. 192-195).

15.46 Cabe destacar que a instrução da peça 64 registrou que o valor pago pelo *imóvel* foi de R\$ 20.000.000,00, considerando questionável a real necessidade de *imóvel* com área de 1.358,66 m² localizado no Centro de Atividades do Lago Norte, um dos bairros mais valorizados de Brasília.

15.47 A respeito do assunto, precisas as observações contidas no parecer do MP/TCU ofertado nos autos (peça 127, p. 4), ora transcritas (os destaques foram acrescidos):

(...) o Ministério Público de Contas considera pertinente, desde já, que se avalie a compatibilidade entre o preço pago pelo prédio da nova sede do CFO e seu valor estimado de mercado. Embora o CFO tenha apresentado laudo com a intenção de justificar o valor da aquisição do *imóvel*, a inexistência de licitação, a falta de efetividade dos controles internos, a inadequada e esdrúxula localização e a profusão da prática de atos contrários à legislação vigente reclamam a necessidade de apuração de eventual superfaturamento e direcionamento na operação.

Não pode passar despercebida a falta de proximidade entre a nova sede e os demais órgãos públicos com que o CFO tem de se relacionar. Digno de nota também a distância entre a nova sede e o aeroporto de Brasília, além da rede hoteleira da cidade, o que acarreta evidente aumento de custos associados aos frequentes deslocamentos de seus dirigentes e de representantes estaduais em visita à sede. Enfim, nada recomendava a aquisição de *imóvel* no local onde foi adquirido.

Este representante do Ministério Público ouviu ainda relatos de que o prédio adquirido não teria característica próprias para uso institucional, que seria um prédio de quitinetes e que, por isso, além do custo de aquisição, haveria a necessidade de elevados custos para sua reforma e adequação.

Todos esses elementos juntos estão a indicar possível favorecimento a terceiros (alienantes do *imóvel*) nessa compra, circunstância que deve também ser apurada.

15.48 Desse modo, embora o responsável apresente alegações no sentido de que o *imóvel* foi escolhido por suas características serem adequadas para a nova sede e que foi pago valor inferior ao valor da avaliação mediante perícia, bem como apresenta relatos de diversos conselheiros sobre a importância da transferência da sede para Brasília/DF, ressaltando as qualidades do *imóvel* adquirido, considera-se que foi indevida a *dispensa* de processo licitatório. No caso em tela, na linha do também consignado pelo MP/TCU, não houve a adoção de parâmetros mínimos, previamente definidos, relacionados às características necessárias para o atendimento às finalidades precípuas do CFO, o que orientaria a escolha do *imóvel* e justificaria eventual *dispensa* de licitação com fulcro no art. 24, inc. *X* da Lei 8.666/1993.

15.49 Assim, propõe-se que as razões de justificativa do responsável sejam rejeitadas também em

relação ao item 9.5.1.4 da audiência. A análise da adequação dos valores pagos na aquisição do imóvel será realizada em processo apartado, conforme item 9.6.3 do Acórdão 1726/2016-TCU-Plenário.

Precedente mais recente, merece destaque o Acórdão TCU nº 3.083/2020 - Plenário, veiculado no Informativo de Licitações e Contratos nº 404 do TCU nos seguintes termos (grifamos):

1. A aquisição de imóvel por dispensa de licitação (art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993) sem estar fundamentada em pareceres de avaliação técnica e econômica que condicionem a sua escolha sujeita o responsável à aplicação de penalidade pelo TCU.

O Plenário do TCU julgou representação autuada a partir de informação do então vice-presidente do Tribunal Regional Eleitoral em Pernambuco (TRE/PE), que noticiou possíveis irregularidades na aquisição, por dispensa de licitação, de terreno destinado à construção da “Unidade de Armazenamento de Urnas e Afins do Polo 1 – Recife/PE”, pelo valor de R\$ 5,5 milhões. No curso do processo, a unidade técnica constatou que não houvera superfaturamento na transação do negócio jurídico, entretanto **duas irregularidades foram evidenciadas: aquisição do terreno por dispensa de licitação, sem a demonstração de que a escolha era a mais vantajosa para a Administração**, contrariando os arts. 3º, 24, inciso X, e 26, incisos II e III, da Lei 8.666/1993 e **prática de ato antieconômico, por ter sido necessária redução no projeto de construção para que o terreno pudesse ser aproveitado**, posto que estava localizado em área de manguezal, margeada por um rio que, em períodos de cheia, atingia a cota de 5,44 m do imóvel. Ao examinar as justificativas do então Coordenador de Engenharia e Arquitetura do TRE/PE, um dos responsáveis ouvidos em audiência nos autos, o relator consignou que ele “assinou a solicitação de aquisição de um imóvel específico, sem juntar aos autos do processo administrativo a motivação necessária que demonstrasse a vantagem da aquisição para a administração, sem mesmo realizar os procedimentos prévios necessários para uma compra de tal porte e relevância”, detalhando que a “documentação referente às alegadas vistorias em outros imóveis não foi levada aos autos, portanto não há como se levar em conta que efetivamente ocorreram. A consulta à Secretaria do Patrimônio da União (SPU) não abrangeu eventuais imóveis na capital pernambucana nem nos demais municípios da região metropolitana do Recife, ficando restrita à Camaragibe/PE, sem haver nos autos motivação razoável para tanto. Não houve, previamente à compra, uma análise técnica que atestasse que o imóvel era adequado às pretensões do TRE/PE, tanto que as etapas de topografia, sondagem e absorção foram realizadas depois da aquisição do imóvel, contrariando o disposto no próprio Plano de Gestão da Presidência do Tribunal”. Depois de observar a necessidade de o TRE/PE ter contratado duas empresas para atestar a viabilidade de construção de edificação no terreno para abrigar a unidade de armazenamento e diante da opção do órgão por reduzir a área construída, em decorrência dos custos envolvidos na execução de uma fundação especial, o relator concluiu que “é possível inferir que, caso os procedimentos para a dispensa de licitação houvessem sido seguidos, o TRE/PE poderia ter adquirido um terreno bem mais apropriado à finalidade pretendida, e a construção poderia ter sido finalizada há muito tempo”, adicionando que restou “demonstrado que a aquisição direcionada do terreno de Camaragibe/PE, por suas características, consistiu em ato antieconômico, devido aos prejuízos intangíveis causados à Administração, que teve que reduzir o projeto da edificação pela metade”. Com base nessas considerações, o Plenário do TCU rejeitou as razões de justificativa do responsável e imputou-lhe a multa capitulada no art. 58, inciso II, da Lei 8.443/1992.

E, o [Manual de Licitações e Contratos do TCU](#), no item 5.10.1.5., estabelece que:

Quando houver a possibilidade de compra ou de locação de bens, o estudo técnico preliminar deverá considerar os custos e os benefícios de cada opção, com indicação da alternativa mais vantajosa.

Vale ressaltar que as características que devem ser levadas em consideração para definir os requisitos necessários do imóvel que será alugado ou adquirido são as instalações e a localização. Assim, devem ser considerados o estado de conservação do bem e a necessidade de eventuais adaptações.

A aquisição pretendida objetiva acomodar a Subseção Judiciária de Osasco, restando claro o atendimento à atividade principal da Justiça Federal de Primeiro Grau em São Paulo.

Em relação à escolha do imóvel, em atender aos interesses da administração, na Informação 11536597-SUPI, área técnica justificou que *"o imóvel atende às necessidades do órgão, considerando os principais requisitos norteadores: programa de necessidades, localização, compatibilidade de preços e atendimento pleno às necessidades precípua da Administração"*.

Ademais, no Despacho SADM-SP (11536641) constou - grifamos:

Com efeito, é oportuno salientar que a aquisição pretendida **se alinha à estratégia da Justiça Federal de Primeiro Grau em São Paulo de reduzir gastos com locações**, além do fato de que **o imóvel em tela atender às necessidades da Subseção Judiciária**, possuindo **características favoráveis aos interesses da Administração**, conforme estudos realizados pelas áreas técnicas, bem como, o **preço encontra-se compatível com o mercado**.

Registra-se que houve o necessário chamamento público, e que apesar de dois imóveis terem sido apresentados como propostas, somente um atendeu aos critérios estipulados para habilitação (11528987), afastando-se, assim, a realização de certame licitatório.

Quanto à compatibilidade do preço com o valor do mercado, verifica-se que o valor do imóvel, inicialmente proposto pelo proprietário, foi de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões), após negociação, a Justiça Federal de São Paulo encaminhou proposta no valor de **R\$ 13.750.000,00 (treze milhões, setecentos e cinquenta mil reais)**, a qual foi aceita pelo proprietário (11410071).

De acordo com o laudo de avaliação, elaborado pela Caixa Econômica Federal (11410045), o valor mínimo do imóvel é R\$10.996.875,92 (dez milhões, novecentos e noventa e seis mil, oitocentos e setenta e cinco reais e noventa e dois centavos) e o valor máximo é de R\$14.358.009,73 (quatorze milhões, trezentos e cinquenta e oito mil, nove reais e setenta e três centavos), conforme páginas 4 e 5 do laudo, estando o valor negociado dentro do intervalo admissível.

O art.65 da IN SPU/ME n.º 67/2022, dispensa a necessidade de homologação do laudo de avaliação, da Caixa Econômica Federal, pela Secretaria do Patrimônio da União:

Art. 65. É dispensada a homologação dos laudos de avaliação nas seguintes situações:

(...)

II - avaliações atribuídas por ato legal à Caixa Econômica Federal;

Registra-se que a área técnica avaliou o estado de conservação do imóvel, conforme informado no Termo de Referência (11411321) *"No decorrer das negociações a área técnica de Engenharia da Justiça Federal (DINF) realizou diversas vistorias para constatar as condições estruturais do imóvel e avaliar a necessidade de eventual ajustes por parte do proprietário"*.

Além disso, conforme Informação 11536597-SUPI, verificou-se que *"A aquisição do imóvel em questão trará uma redução do dispêndio com locação da ordem de R\$ 1.597.564,56/ano, alinhando-se com a LC 200/2023, que fixou Teto de Gastos na Administração Pública"*.

Registra-se, ainda, que foi verificada a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis capazes de atender às necessidades desta Administração, conforme consulta realizada junto à SPU (10480212, nos autos 0017480-19.2023.4.03.8001).

Registra-se, por fim, que ao analisar a documentação apresentada pelo proprietário, a Comissão de Contratação da SJSP *"CONCLUIU que a documentação da empresa SAT ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA, encontram-se em ordem nesta data, atendendo ao Edital de Chamamento Público nº 002/2024, salvo, em relação aos seguintes itens: 2.d) Constam registros nas seguintes Certidões: - Certidão Estadual de Distribuições Cíveis nº 7551897; - Certidão Estadual de Distribuições Cíveis, nº 7558097" (11546091).*

Sobre os registros apontados pela Comissão de Contratação, eles já foram objeto de análise por esta Assessoria, no Parecer 11499416-ALDF - autos 0017480-19.2023.4.03.8001, oportunidade em que a manifestação foi pela regularidade da aquisição, considerando a documentação acostada nos autos.

II - Minuta do Contrato de Compra e Venda.

Constam da minuta de contrato (11557768) os elementos do modelo estabelecido no Anexo II da Orientação Normativa SPU nº 1/2018.

Conforme informado pela Divisão de Contratos - DICT (11557513) *"as informações em destaque, tais como Despacho DFOR, Nota de Empenho e Extrato de Inexigibilidade de Licitação"* serão preenchidas oportunamente.

No mais, a minuta do contrato (11557511) foi elaborada em conformidade com os dispositivos legais à hipótese, podendo ser aprovada.

III - Conclusão.

Da análise dos autos, considerando que foi demonstrada a presença dos requisitos previstos no § 5º do art. 74 da Lei 14.133/2021, amoldando-se o caso à hipótese de inexigibilidade de licitação do art. 74, inc. V, da referida lei, opina-se pelo regular prosseguimento do feito.

É o parecer.



Documento assinado eletronicamente por **Ricardo Cinali, Assessor de Licitações e Contratos da Diretoria do Foro**, em 20/12/2024, às 19:41, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.trf3.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **11557781** e o código CRC **1CD1521D**.



SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SÃO PAULO
Rua Peixoto Gomide, 768 - Bairro Jardim Paulista - CEP 01409-903 - - www.jfsp.jus.br
5º andar

DESPACHO Nº 11557831/2024 - DFORSP/SADM-SP

Processo SEI nº 0011977-80.2024.4.03.8001

Documento nº 11557831

De acordo com o Parecer da Assessoria de Licitações e Contratos da Diretoria do Foro 11557781, encaminho o presente expediente à Subsecretaria de Manutenção e Infraestrutura - UMIN para prosseguimento e para as providências cabíveis.

Ciência à UCOL.



Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Corral Cabarcos Filho, Diretor da Secretaria Administrativa da SJSP**, em 20/12/2024, às 19:51, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site
http://sei.trf3.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
informando o código verificador **11557831** e o código CRC **688EBD2C**.

0011977-80.2024.4.03.8001

11557831v6



SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SÃO PAULO

Rua Peixoto Gomide, 768 - Bairro Jardim Paulista - CEP 01409-903 - São Paulo - SP - www.jfsp.jus.br
8º andar

DESPACHO DFOR Nº 11558519/2024

Nos termos da manifestação da Diretoria Administrativa, Despacho SADM-SP 11558516, do Parecer ALDF-SP nº 11409929 e 11557781, autorizo a contratação e a emissão de empenho para **SAT ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA**, no valor de R\$ 13.750.000,00 (treze milhões, setecentos e cinquenta mil reais) respeitados os princípios da anualidade e anterioridade (artigo 2º, *caput*, artigo 34 e artigo 60, todos da Lei 4.320/64).

Encaminhe-se à Divisão de Orçamento para emissão do empenho e à Divisão de Contratos para elaboração de Contratos.

À UPOF para providências quanto ao lançamento do empenho no Portal da Transparência e Prestação de Contas da Justiça Federal.



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Cesar Conrado, Juiz Federal Diretor do Foro da Seção Judiciária de São Paulo**, em 23/12/2024, às 11:48, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.trf3.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **11558519** e o código CRC **4C3F532E**.