

# 1. Documento: 25359-2021-25

## 1.1. Dados do Protocolo

**Número:** 25359/2021

**Situação:** Ativo

**Tipo Documento:** Proposição

**Assunto:** Imoveis - Locacao

**Unidade Protocoladora:** SENG - SECRETARIA DE ENGENHARIA

**Data de Entrada:** 30/08/2021

**Localização Atual:** SCONT - SECAO DE CONTRATOS

**Cadastrado pelo usuário:** CRISTICF

**Data de Inclusão:** 22/12/2021 16:34

**Descrição:** Locação de imóvel para abrigar a Vara do Trabalho de Paracatu.

## 1.2. Dados do Documento

**Número:** 25359-2021-25

**Nome:** PRC-01VT\_DOC\_ETP-Simplificado\_2021-11-19.pdf

**Incluído Por:** SECRETARIA DE ENGENHARIA

**Cadastrado pelo Usuário:** CRISTICF

**Data de Inclusão:** 25/11/2021 21:45

**Descrição:** ETP

## 1.3. Assinaturas no documento

Assinador/Autenticador	Tipo	Data
CRISTIANO CARNEIRO DA FONSECA	Login e Senha	25/11/2021 21:45

---

**Documento Gerado em 27/12/2021 20:38:48**

As informações acima não garantem, por si, a validade da assinatura e a integridade do conteúdo dos documentos aqui relacionados. Para tanto, acesse a opção de Validação de Documentos no sistema e-PAD.



**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO**

**ETP SIMPLIFICADO**

**DISPENSAS DE ALTO VALOR (SERVIÇOS)**

**CADERNO 1**

**DOCUMENTO DE OFICIALIZAÇÃO DA DEMANDA (DOD)**

Setor Requisitante:	Secretaria de Engenharia
Responsável:	Hudson Luiz Guimarães
e-mail do responsável	hudsonlg@trt3.jus.br
Telefone do responsável:	(31) 3228 7030
Integrante Demandante:	Cristiano Carneiro da Fonseca
e-mail do Integrante Demandante:	cristicf@trt3.jus.br
Telefone do Integrante Demandante:	(31) 3228 7030

**APRESENTAÇÃO DA DEMANDA (PROBLEMA A SER SOLUCIONADO)**

Solucionar a carência de espaço físico destinado ao funcionamento da Justiça do Trabalho no município de Paracatu/MG.

**JUSTIFICATIVA DA DEMANDA**

Um espaço físico adequado e bem dimensionado, que atenda aos requisitos de conforto, funcionalidade e segurança, proporciona melhores condições para as atividades ali desenvolvidas e melhor atendimento aos jurisdicionados, com vistas ao interesse público.

**PRAZOS DESEJADOS PARA CONCLUSÃO DOS ESTUDOS E EFETIVAÇÃO DA CONTRATAÇÃO**

A vigência do contrato finda em 06 de dezembro de 2021, devendo a contratação se efetivar em 07 de dezembro de 2021; terá a duração de 60 (sessenta) meses; e poderá ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, limitados a 15 (quinze) anos.

**CORRELAÇÃO COM O PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO**

A presente contratação está relacionada à consecução do Objetivo Estratégico “Garantir infraestrutura adequada”, cuja descrição é “Disponibilizar soluções tecnológicas, espaço físico e mobiliário de forma equitativa e adequada às necessidades do trabalho, oferecendo funcionalidade, conforto, acessibilidade, segurança e medidas socioambientais adequadas”.

**CORRELAÇÃO COM O PLANEJAMENTO DE COMPRAS**

A contratação proposta corresponde ao item 44 do Plano Anual de Aquisições de 2021.

## **CORRELAÇÃO COM O PLANEJAMENTO ORÇAMENTÁRIO**

Há adequação orçamentária para o exercício de 2021, em compatibilidade com a Lei n. 14.144, de 22 de abril de 2021 (LOA 2021), com a Lei n. 14.116, de 31 de dezembro de 2020 (LDO 2021), com a Lei 13.971, de 27 de dezembro de 2019 (PPA 2020-2023), bem como com o art. 16, inciso II, da Lei Complementar n. 101/2000, para execução da despesa no valor de R\$ 4.032,26 (quatro mil, trinta e dois reais e vinte e seis centavos), com impacto para o período de 07/12/2021 a 31/12/2021, visando à locação de imóvel situado na Av. Quintino Vargas, n. 310, 2ª andar, em Paracatu/MG, no valor mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais). Classificação: PTRES 168029 – Apreciação de Causas na Justiça do Trabalho no Estado de Minas Gerais – Plano Orçamentário: 0000 – Apreciação de Causas na Justiça do Trabalho - Natureza da Despesa: 3.3.90.36.15 – Locação de imóveis.

Para os exercícios financeiros seguintes, há previsão de disponibilidade orçamentária para adimplemento das obrigações decorrentes da contratação em tela no valor de R\$ 295.967,74 (duzentos e noventa e cinco mil, novecentos e sessenta e sete reais e setenta e quatro centavos).

## **NECESSIDADE DE INDICAÇÃO DE INTEGRANTES TÉCNICO OU TÉCNICO E ADMINISTRATIVO**

Não há necessidade de indicação de integrantes técnico e/ou administrativo para a equipe de planejamento da contratação.

## **CONSIDERAÇÕES ACERCA DA EXISTÊNCIA DE SOLUÇÃO PRETERMINADA**

Não há uma solução predeterminada para o problema.

Foram vislumbradas três hipóteses para solucionar a carência de espaço físico específico e apropriado para o funcionamento da Vara do Trabalho de Paracatu.: (i) consulta às três esferas do poder executivo sobre a disponibilidade de imóveis públicos para uso por este Regional; (ii) possibilidade de compartilhamento com outros órgãos federais; (iii) locação de imóvel de terceiros.

## **CONSIDERAÇÕES DO DECISOR SOBRE A AVALIAÇÃO DAS POSSÍVEIS SOLUÇÕES**

Em função das negativas obtidas como respostas às consultas feitas às três esferas do poder executivo sobre a disponibilidade de imóveis públicos para uso por este Regional, bem como ausência de espaço para compartilhamento em outros órgãos públicos federais, entendeu-se ser a locação de imóvel particular a alternativa para solucionar a demanda.

Aferiu-se, na sequência, a vantajosidade de dar continuidade à ocupação do imóvel objeto do contrato 16LI006, uma vez que (i) não há outro imóvel que atenda, nas condições atuais, sem necessidade de reformas e adaptações, as premissas desta Secretaria, considerando a área disponível e os requisitos de conforto, funcionalidade, segurança e acessibilidade; e que (ii), por meio de negociação, houve concordância do proprietário com o valor locatício de R\$ 5.000,00/mês, abaixo do preço médio auferido por meio de laudo de avaliação.

## **ASSINATURA DO DECISOR:**

**Assinatura:**

**Nome:** Hudson Luiz Guimarães

**Cargo:** Secretário de Engenharia

**CADERNO 3**  
**ESTUDO PRELIMINAR SIMPLIFICADO**

Unidade Demandante: Secretaria de Engenharia - SENG

Equipe de Planejamento: Seção de Bens Imóveis

Decisor:	Hudson Luiz Guimarães
Integrante demandante:	Cristiano Carneiro da Fonseca
Integrante Técnico:	
Integrante Administrativo:	

**DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA**

**Quais são as normas que disciplinam o objeto da contratação?**

A contratação obedecerá às prescrições contidas na Lei n. 8.666/1993.

**Há registro de ocorrências negativas ocorridas em contratações anteriores similares?**

Não.

**Quais ações podem ser adotadas para evitar a repetição das ocorrências negativas supracitadas?**

Não se aplica.

**Qual a justificativa para a contratação?**

O imóvel objeto deste instrumento está locado por este Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região desde 01º de junho de 2016, no âmbito do contrato 16LI006, vigente até 06 de dezembro de 2021.

A Secretaria de Engenharia diligenciou junto à Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, ao Estado de Minas Gerais e à Prefeitura de Paracatu no sentido de verificar a eventual disponibilidade de imóveis de propriedade da União, Estado e Município, respectivamente, que pudessem atender a tal demanda; contudo, sem êxito.

O imóvel indicado para locação já vem sendo utilizado por este TRT, estando, por isso, adaptado às necessidades da Justiça do Trabalho de Paracatu. Não há outro imóvel que atenda, nas condições atuais, sem necessidade de reformas e adaptações, as premissas desta Secretaria, considerando a área disponível e os requisitos de conforto, funcionalidade, segurança e acessibilidade. Assim sendo, entende-se estar evidenciada a vantajosidade e justificada a locação do imóvel objeto deste instrumento, por dispensa de licitação, uma vez preenchidos os requisitos contidos no inciso X do artigo 24 da Lei n. 8.666/1993

A elaboração de novo instrumento contratual, em detrimento da prorrogação do ajuste 16LI006, faz-se necessária para saneamento de irregularidades e atualização de seus termos.

### **A contratação está alinhada com o planejamento estratégico e de compras do TRT3?**

A contratação está vinculada ao Planejamento Estratégico deste Regional, disponível em: <<https://portal.trt3.jus.br/internet/conheca-o-trt/gestao-estrategica>> e é parte do objetivo “Garantir infraestrutura adequada”.

A contratação objeto deste instrumento está contemplada no Plano Anual de Aquisições deste exercício, disponível em:

<<https://portal.trt3.jus.br/internet/transparencia/licitacoes-e-contratos/plano-anual-de-aquisicoes/plano-anual-de-aquisicoes-do-trt-mg>>.

### **Quais os requisitos necessários para o atendimento da necessidade?**

Imóvel localizado em área de fácil acesso do público e dotada de infraestrutura. Para instalação de 1 (uma) Vara, recomenda-se imóvel em um pavimento, de fácil acesso, preferencialmente térreo, com características arquitetônicas que permitam a utilização de uma área de cerca de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).

### **Quais os critérios de sustentabilidade aplicáveis ao objeto?**

Os serviços prestados deverão se pautar sempre no uso racional de recursos e equipamentos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental adotadas pelo Tribunal Regional do Trabalho 3ª Região, em especial às orientações contidas no Guia de Contratações Sustentáveis da Justiça do Trabalho, do Conselho Superior da Justiça do Trabalho (CSJT). Nas locações de imóveis, dar-se-á preferência àqueles que atendam aos requisitos de sustentabilidade e acessibilidade, de forma a assegurar o direito de ir e vir das pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida. Bem assim, seguindo orientação da Resolução CNJ 400/2021, Art. 21, observar-se-á, nas edificações locadas, a eficiência energética; o consumo racional de água; a eficácia e a segurança dos produtos usados na limpeza e conservação de ambientes; a eficácia e a eficiência nos serviços de mobilidade, de vigilância e nos demais necessários ao apoio à atividade jurisdicional, considerando a relação custo/benefício da contratação; e a racionalidade e consumo consciente quanto aos bens materiais.

**Há necessidade de que a atual contratada transfira conhecimento, técnicas ou tecnologias para a nova contratada?**

Não se aplica.

**Quais as soluções disponíveis no mercado (produtos, fornecedores, fabricantes, etc.) que atendem aos requisitos especificados?**

Não há outro imóvel que atenda, nas condições atuais, sem necessidade de reformas e adaptações, às premissas desta Secretaria, considerando a área disponível e os requisitos de conforto, funcionalidade, segurança e acessibilidade.

**Caso a quantidade de fornecedores seja restrita, quais são os requisitos que limitam a participação? Estes requisitos são realmente indispensáveis?**

Os requisitos de área, localização e infraestrutura (pontos elétricos e lógicos, iluminação, climatização, divisão dos espaços etc) adequadas para atender à demanda do Tribunal são indispensáveis.

**Qual o método utilizado para estimar as quantidades a serem contratadas? Como este método está documentado?**

O espaço físico deve possuir uma área compatível com as instruções da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020, do Ministério da Economia, quanto aos critérios de ocupação dos imóveis de uso especial utilizados pela União.

**Há necessidade de insumos cuja previsibilidade não seja possível neste momento? Quais mecanismos devem ser incluídos no TR para tratar desta questão?**

Não se aplica.

**Há contratações similares feitas por outras entidades que possam ser usadas como fonte para pesquisa de novas metodologias, tecnologias ou inovações?**

Sim. Foram consultados outros órgãos públicos na tentativa de compartilhamento de imóvel, procedimento recomendado atualmente para suprir a carência de espaço físico.

**Qual é a descrição do objeto suficiente para que a contratação produza os resultados pretendidos pela Administração?**

Imóvel destinado a abrigar a Vara do Trabalho de Paracatu, localizado em área de fácil acesso do público, dotada de infraestrutura de água, esgoto e iluminação. Para instalação de 1 (uma) Vara, recomenda-se imóvel em um pavimento, de fácil acesso, preferencialmente térreo, com características arquitetônicas que permitam a utilização de uma área de cerca de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), com infraestrutura física (pontos elétricos, lógico, iluminação, climatização, divisão dos espaços, etc) adequada para o funcionamento das atividades da Justiça do Trabalho.

**Qual o maior nível de parcelamento da solução? Justifique.**

A contratação não deve ser parcelada, devendo a unidade estar localizada em apenas 1 (um) imóvel.

**Quais são os benefícios diretos e indiretos a serem produzidos com a contratação?**

A locação de um ambiente adequado possibilitará melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, bem como melhoria dos serviços oferecidos à sociedade.

**Quais as providências para adequar o ambiente organizacional em que a solução será implantada? Quais serão os agentes responsáveis por esta adequação?**

Não serão necessárias adequações no ambiente organizacional. Os serviços a serem prestados, com a permanência no imóvel locado, também não exigem nenhuma modificação na estrutura organizacional e nas instalações físicas. As manutenções, a serem realizadas ao longo da locação, serão de responsabilidade do locador ou da Secretaria de Gestão Predial.

**Qual a equipe e a estratégia de fiscalização adequada ao objeto?**

A fiscalização do contrato será de responsabilidade da Secretária da Vara do Trabalho de Paracatu, responsável por atestar as despesas inerentes ao imóvel e encaminhá-las aos setores competentes.

**Haverá necessidade de capacitação para a equipe de fiscalização?**

Não.

**Haverá necessidade de contratação de serviços de suporte à fiscalização?**

Não.

**Qual o prazo limite para a conclusão da contratação?**

O atual contrato finda a vigência em 06 de dezembro de 2021, devendo o próximo contrato iniciar-se no dia subsequente, ou seja, 07 de dezembro de 2021.

**Quais as medidas necessárias para buscar a conclusão da contratação em tempo hábil?**

Cumprimento dos trâmites presentes no Manual de Contratações, sendo que o processo será submetido a DADM, DOF, ASOD, AJLC, SELC/SAJ e SELC/SCONT a fim de dar continuidade ao processo de instrução de nova locação.

**LEVANTAMENTO DE RISCOS ESPECÍFICOS:**

Risco
Existência de outras demandas prioritárias de contratações no âmbito do TRT3.
Demora na análise do processo de contratação pelos setores envolvidos.

**PESQUISA DE PREÇOS DE MERCADO**

**É viável realizar a pesquisa de mercado?**

No caso de locação de imóveis de terceiros por órgão da administração direta para utilização própria, a pesquisa de mercado é realizada por meio de laudo de avaliação, o qual deverá atender às prescrições contidas na NBR 14.653 e suas partes e na NBR 12.721.

**É adequada a pesquisa de preços por meio da técnica Composição de Custos Unitários + BDI?**

Não.

**No caso de utilização da Composição de Custos Unitários + BDI, quais as fontes de preços a serem usadas e qual a justificativa para sua escolha?**

Não se aplica.

**É adequada a pesquisa de preços pela técnica de avaliação de preços praticados no mercado pelo próprio fornecedor?**

Sim, desde que seja oriunda de laudo de avaliação oficial nos termos da NBR 14.653.

**No caso de preços praticados pelo próprio fornecedor, há parâmetros que permitam aferir sua razoabilidade?**

Sim. Deverão ser adotados os métodos da norma ABNT NBR 14653:2001, conforme Instrução Normativa nº 5, de 28 de novembro de 2018, da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, do Ministério da Economia.

**É adequada a pesquisa de preços praticados pelo mercado?**

No caso de locação de imóveis de terceiros por órgão da administração direta para utilização própria, a pesquisa de mercado é realizada por meio de laudo de avaliação, o qual deverá atender às prescrições contidas na NBR 14.653 e suas partes e na NBR 12.721.

**Foram encontrados preços de objetos similares no Painel de Preços?**

Não.

**Foram encontrados preços de objetos similares em contratações públicas não suportadas pelo Comprasnet (ex. Bancos de Preços ou sites de outros órgãos) em contratações cuja vigência tenha se expirado há menos de 180 dias?**

Não.

**Foram encontrados preços de objetos similares ofertados na internet?**

Sim. A pesquisa de preços, parte integrante do laudo de avaliação, pode englobar imóveis semelhantes disponíveis em sites de imobiliárias na internet para locação no município especificado.

**Foram obtidos preços diretamente junto aos fornecedores?**

Não.

**Há outras formas de pesquisa de preços que possam ser utilizadas?**

Não.

**Há variações significativas entre os preços obtidos que justifiquem a desconsideração de algum deles?**

Preços divergentes são homogeneizados por meio das técnicas prescritas nas normas da ABNT.

## MAPA COMPARATIVO DE PREÇOS OU PESQUISA DE PREÇOS DE MERCADO

### LEVANTAMENTO DE RISCOS ESPECÍFICOS:

Risco
Dificuldades na realização da pesquisa de preços, gerando atrasos na elaboração do laudo de avaliação e, conseqüentemente, na tramitação da contratação.
Dificuldades na realização da pesquisa de preços, gerando menor confiabilidade ao laudo de avaliação e possível distorção do preço do imóvel locado.

## AVALIAÇÃO ACERCA DA ESSENCIALIDADE E CONTINUIDADE DOS SERVIÇOS

### Trata-se de obrigação de fazer, ainda que eventuais entregas de materiais constituam obrigação acessória?

Sim. A obrigação de fazer do locador constitui-se na entrega ao locatário do bem alugado em estado de servir ao uso a que se destina, garantindo o uso pacífico do imóvel locado.

### A necessidade do serviço se prolonga no tempo, de modo que não é possível vislumbrar seu encerramento, sendo necessária a renovação do contrato em longo prazo?

Sim. Há a necessidade de espaço físico permanente para atender as necessidades da Justiça do Trabalho em Paracatu.

### Eventual falta do serviço pode impactar negativamente na atividade fim da unidade ou em serviço por ela prestado?

Sim. A eventual falta de espaço físico adequado para realização das atividades da Vara do Trabalho de Paracatu causaria a interrupção da prestação jurisdicional.

### A solução ou parcela da solução constitui um serviço continuado?

Sim. Há a necessidade da continuidade do serviço ao longo do tempo, dada a sua essencialidade. Caso haja interrupção, poderá haver comprometimento à prestação dos serviços judiciais e administrativos deste Regional vinculados a Vara do Trabalho de Paracatu.

**Em caso de serviço continuado, qual a duração inicial e a duração máxima do contrato?**

A locação será pelo prazo de 60 (sessenta) meses, a partir de 07 de dezembro de 2021, podendo ser prorrogada por igual período, na conveniência das partes, mediante Termo Aditivo, limitado ao prazo máximo de 180 (cento e oitenta) meses.

**LEVANTAMENTO DE RISCOS ESPECÍFICOS:**

Risco
Rescisão do contrato, acarretando interrupção dos serviços prestados.

**DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE**

Com base nos elementos técnicos anteriores, declara-se viável a locação de imóvel de terceiros para abrigar a Vara do Trabalho de Paracatu.

**ASSINATURA DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO**

Integrante demandante:	Cristiano Carneiro da Fonseca
Integrante Técnico:	
Integrante Administrativo:	

**CADERNO 5**  
**APROVAÇÃO DA SOLUÇÃO**

Unidade Demandante: Secretaria de Engenharia

Equipe de Planejamento: Seção de Bens Imóveis

Decisor:	Hudson Luiz Guimarães
Integrante demandante:	Cristiano Carneiro da Fonseca
Integrante Técnico:	
Integrante Administrativo:	

**MANIFESTAÇÃO DA AUTORIDADE DECISORA**

Diante das informações prestadas, a solução delineada no Estudo Técnico Preliminar apresentado é a que trará melhor resposta ao problema indicado, sendo devidamente adequada aos interesses da Administração.

**ASSINATURA DO DECISOR:**

**Assinatura:**

**Nome:** Hudson Luiz Guimarães

**Cargo:** Secretário de Engenharia