

# 1. Documento: 48759-2024-34

## 1.1. Dados do Protocolo

**Número:** 48759/2024

**Situação:** Arquivado

**Tipo Documento:** Edital

**Assunto:** Imóveis/Aquisicao/Cessao/Doacao

**Unidade Protocoladora:** DILCD - DIVISAO DE LICITACOES E CONTRATACOES DIRETAS

**Data de Entrada:** 27/11/2024

**Localização Atual:** DOF - DIRETORIA DE ORCAMENTO E FINANÇAS

**Cadastrado pelo usuário:** FRANCIAR

**Data de Inclusão:** 24/03/2025 15:32

**Descrição:** Chamamento Público 03/2024 - Prospecção do mercado de imóveis para fins de locação, do tipo tradicional, que atenda aos requisitos do TRT da 3ª Região para abrigar parte do Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte/MG.

## 1.2. Dados do Documento

**Número:** 48759-2024-34

**Nome:** 02\_ETP\_Forum-BH-Locacao-Imovel-Paracatu\_2025-02-07\_assinado.pdf

**Incluído Por:** SECRETARIA DE ENGENHARIA

**Cadastrado pelo Usuário:** NATALIAL

**Data de Inclusão:** 07/03/2025 16:39

**Descrição:** ETP\_Forum-BH-Locacao-Imovel-Paracatu\_2025-02-07

## 1.3. Assinaturas no documento

Assinador/Autenticador	Tipo	Data
NATALIA PONCIANO IGNACIO DE LIMA	Login e Senha	07/03/2025 16:39

---

**Documento Gerado em 28/03/2025 13:12:14**

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**

**CADERNO 3**

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)**

Decisor:	Desembargadora Denise Alves Horta
Unidade Demandante:	Presidência do Tribunal Regional do Trabalho do TRT da 3ª Região
Equipe de Planejamento:	
Integrante demandante:	Patrícia Helena dos Reis
Integrante Técnico:	Louise Costa Ferreira Righi Rodrigues
Integrante Administrativo:	Ana Rita Gonçalves Lara
Integrante Administrativo:	Júnia Mara do Vale

**1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

Diante do conteúdo do Documento de Formalização de Demanda (DFD) que instrui o presente processo (doc. id. 48759-2024-33), faz-se necessária a realização da locação de imóvel situado na Rua Paracatu, n. 304, Barro Preto para abrigar parcialmente o Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte.

Conforme já relatado em histórico detalhado constante do citado DFD, os estudos referentes à busca da melhor solução para atender à necessidade de sediar o Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte em instalações suficientes e adequadas ao seu bom funcionamento vêm sendo empreendidos desde 2023. Logo, este ETP representa uma continuidade das providências já adotadas nos autos dos e-PADs n. 4.513/2023, 26.278/2023, 40.564/2023 e 25.841/2024, que resultaram no Chamamento Público n. 03/2024, cujo objeto foi a prospecção do mercado imobiliário visando à locação tradicional de imóvel, a fim de abrigar parte do Fórum Trabalhista da Capital.

Em relação ao referido Chamamento, após o envio de apenas uma oferta, referente ao imóvel objeto do presente estudo, e a verificação de sua adequação às exigências do edital, o certame foi homologado pela Exma. Desembargadora

Presidente, oportunidade na qual autorizou a abertura do procedimento de contratação direta, visando à locação do imóvel (48759-2024-30).

## **2. ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO COM O PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO DO TRT**

A contratação que se pretende relaciona-se aos seguintes Objetivos Estratégicos do Plano Estratégico do TRT/3ª Região, ciclo 2021-2026:

- OE 03 - “Garantir a duração razoável do processo”, considerando que visa proporcionar estrutura adequada para a prestação da atividade jurisdicional;
- OE 09 - “Incrementar modelo de gestão de pessoas em âmbito Regional” (objetivo constante também do Plano de Gestão de Pessoas ciclo 2021-2026), notadamente no aspecto que trata de ações voltadas a “promover a saúde, a segurança e a qualidade de vida no trabalho”, na medida em que busca abrigar, de forma adequada, as Varas do Trabalho de Belo Horizonte e suas unidades de apoio em instalações físicas que atendam satisfatoriamente aos fins aos quais se destinam.

## **3. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL DO TRT**

A demanda referente ao item 24 do PCA 2025 deverá ser alterada, a fim de ajustar o valor anual para R\$ 4.603.687,56, bem como para modificar a descrição do objeto para “locação tradicional de imóvel mediante contratação da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte”.

## **4. REQUISITOS GERAIS DO IMÓVEL**

Os requisitos do imóvel adequado para abrigar a metade das Varas do Trabalho da Capital e setores de apoio foram definidos no Chamamento Público n. 03/2024, que visou à prospecção de imóvel para esse fim. Na ocasião, foram definidos os seguintes critérios para o imóvel<sup>1</sup>:

---

<sup>1</sup> Os requisitos do imóvel estão detalhados no capítulo 4 do edital de Chamamento Público n. 03/2024, bem como no ETP e TR que instruíram o certame (ver documentos id. 40952-2024-9 a 18 e 48759-2024-1)

- Situar-se a, no máximo, 400m daquele localizado na Rua Goitacazes, n. 1475, Barro Preto, Belo Horizonte, onde permanecerão instalados setores de apoio ao Fórum e metade das Varas do Trabalho da Capital<sup>2</sup>. Para o cálculo dessa distância, será considerado o percurso vencido a pé entre as entradas dos respectivos imóveis.
- A via onde o imóvel está localizado deverá ser de fácil acesso de veículos e pedestres, inclusive às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.
- Os ambientes internos do imóvel deverão apresentar laje, com ou sem forro.
- O imóvel ofertado deverá atender, ou permitir adaptação para atendimento, às seguintes normatizações: i) ao Capítulo VI da Resolução do CSJT nº 70/20102 e às exigências do Corpo de Bombeiros de Minas Gerais, do Código de Obras do Município, das normas ABNT e do Ministério do Trabalho e Emprego aplicáveis; ii) aos requisitos de acessibilidade exigidos pelas normas da ABNT e pela legislação federal, estadual e municipal, incluindo o acesso à edificação; iii) às demais normas não citadas, mas implícitas à regularização, à segurança e ao funcionamento do Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte.
- Programa arquitetônico estruturado pelo conjunto das seguintes unidades: i) 24 Vara do Trabalho; ii) espaço de apoio à Secretaria de Apoio Judiciário (SEAJ); iii) Secretaria de Atermação e Distribuição de Feitos de 1º Grau (SEAD); iv) Secretaria de Mandados Judiciais (SEMJ); v) Juízo Auxiliar de Execução (JAE); vi) Centro Judiciário de Métodos Consensuais de Solução de Disputas de 1º Grau (CEJUSC1); vii) Salas de pré-audiências (caso seja possível sua instalação); viii) Sala de Convivência para Juízes; ix) Sala para advogados (OAB); x) Sala de Reunião para Diretores de Secretaria; xi) Espaço para terceirizados;
- Existência de estacionamento com cobertura, pavimentação, interligação física e acesso independente e exclusivo à edificação com, no mínimo, 30 vagas de estacionamento.

---

<sup>2</sup> A restrição de proximidade com o Fórum atual foi definida conforme determinação e justificativa contida no DFD (doc. 40952-2024-7).

- O espaço ofertado deverá corresponder à totalidade do imóvel ou permitir acesso exclusivo e independente aos ambientes utilizados pelo TRT3 (hall de entrada, garagem e ambientes internos).
- O imóvel deverá possibilitar o controle de acesso de pessoas ao prédio. No hall de acesso ao espaço ofertado deverá ser possível a instalação de portal detector de metais.

Na ocasião ainda foi definido que seriam aceitas propostas de imóveis em construção ou em processo de reforma, desde que o prazo da conclusão para imediata ocupação pelo Tribunal fosse de até 6 (seis) meses a partir da assinatura do contrato de promessa de locação.

#### **4.1. REFERENCIAIS DE ÁREA CONFORME A RESOLUÇÃO CSJT N. 70/2010**

Dentre as disposições da [Resolução nº 70/2010 do CSJT](#), alterada pela [Resolução nº 346/2022](#), estão os referenciais de áreas, de custos e diretrizes para elaboração de projetos para unidades da Justiça do Trabalho de 1º e 2º Graus. Nesse sentido, o Anexo I da referida norma relaciona ambientes da *célula básica jurisdicional* (CBJ) e suas áreas de referência (gabinetes, sanitários, salas de audiência, secretaria, assessorias etc), ambientes de áreas de apoio (auditórios, copas, vestiários, salas de motoristas etc), áreas técnicas, de circulação e áreas especiais (sala de advogados, Ministério Público, instituições bancárias etc). Tais referenciais, não obstante estejam discriminados em seus termos quantitativos na tabela do Anexo I, admitem flexibilizações e tolerâncias segundo critérios indicados nas notas de rodapé que acompanham a tabela<sup>3</sup>.

Como se pode depreender das regras impostas pela Resolução, as faixas de variação de áreas admissíveis dos ambientes que compõem a CBJ variam em função da configuração adotada em cada caso (se há gabinete para magistrado – de uso exclusivo ou compartilhado –, se há sala de direção, se há sala de conciliação etc) e do número de servidores lotados em cada ambiente.

Assim, para que se pudesse definir a área construída mínima que o imóvel pesquisado deveria apresentar, alguns parâmetros basilares foram fixados para

---

<sup>3</sup> Disponível em [https://juslaboris.tst.jus.br/bitstream/handle/20.500.12178/8870/2010\\_res0070\\_csjt\\_rep04.pdf?sequence=13&isAllowed=y](https://juslaboris.tst.jus.br/bitstream/handle/20.500.12178/8870/2010_res0070_csjt_rep04.pdf?sequence=13&isAllowed=y)

a referida estimativa, a saber:

- a. Foram considerados 10 (dez) servidores como lotação paradigma das Varas do Trabalho de Belo Horizonte, conforme dispõe a [Resolução GP N. 232/2022](#). Desse total, 2 (dois) servidores possuem o cargo de assistente de juiz.
- b. Para o dimensionamento estimativo das unidades que compõem os ambientes de Foro, SEAD, SEMJ, JAE e CEJUSC1, foi considerado o número de servidores lotados no setor em setembro de 2024<sup>4</sup>.
- c. Na SEMJ considerou-se apenas o posto de Secretário.
- d. Na CEJUSC1 foi considerado que o ambiente de trabalho dos conciliadores será nas salas de conciliação.
- e. Foram previstas salas para Secretários na SEAD, SEMJ e JAE. A implementação destas seria analisada caso a caso, a partir dos imóveis eventualmente ofertados na prospecção de mercado. Caso não fosse viável a implementação, os Secretários seriam alocados nas Secretarias.
- f. Para a SEAJ, foi considerada somente a sala para o Diretor do Foro. A quantidade de postos de trabalho e a área para a Secretaria seria analisada caso a caso a partir dos imóveis ofertados na prospecção de mercado.
- g. As salas de pré-audiência não foram consideradas na estimativa de área e a viabilidade de sua implantação seria analisada caso a caso a partir dos imóveis ofertados na prospecção de mercado.
- h. Para as áreas específicas foram feitas as seguintes considerações para seus dimensionamentos estimados:
  - Nas salas de conciliação e audiência, foram consideradas áreas baseadas em estudos realizados pela Secretaria de engenharia, diferentes das previstas na Resolução CSJT nº 70/2010, para atender às legislações relativas à acessibilidade.

---

<sup>4</sup> As lotações de cada servidor estão disponíveis no Portal da Transparência por meio do link [https://portal.trt3.jus.br/internet/transparencia/pessoal-1/a-partir-de-marco-de-2022/view?form.widgets.dimension\\_1\\_value%3Alist=setembro&form.widgets.dimension\\_1\\_value-empty-marker=1&form.widgets.dimension\\_2\\_value%3Alist=2024&form.widgets.dimension\\_2\\_value-empty-marker=1&form.buttons.view=Enviando%E2%80%A6&\\_authenticator=df63ab65cddb59f42d60a326271f5973062fb64](https://portal.trt3.jus.br/internet/transparencia/pessoal-1/a-partir-de-marco-de-2022/view?form.widgets.dimension_1_value%3Alist=setembro&form.widgets.dimension_1_value-empty-marker=1&form.widgets.dimension_2_value%3Alist=2024&form.widgets.dimension_2_value-empty-marker=1&form.buttons.view=Enviando%E2%80%A6&_authenticator=df63ab65cddb59f42d60a326271f5973062fb64).

- Sala de convivência dos juízes: área mínima corresponde a 70% da área disponível no imóvel da Goitacazes e área máxima à dimensão atual naquele mesmo imóvel.
- Sala de reuniões de secretários: foram considerados 24 lugares, 1 por VT. Como não há especificação na Resolução n. 70/2010 do CSJT para o ambiente em questão, para a estimativa da área, considerou-se 2,5m<sup>2</sup> por pessoa, conforme indicado Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais do Ministério da Economia.
- Para o espaço de apoio aos terceirizados, foi considerada a mesma área do projeto de melhorias e adequações desenvolvido pela SENG para o espaço reservado aos terceirizados no imóvel da Goitacazes<sup>5</sup>.

Diante dos parâmetros estabelecidos e considerando a alocação de 24 Varas do Trabalho no novo imóvel, estimou-se que o imóvel no qual será alocada parte do Fórum Trabalhista da Capital deveria possuir área construída bruta entre 6.500 m<sup>2</sup> e 10.500 m<sup>2</sup>. O cálculo da área estimada consta da tabela demonstrativa abaixo:<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> O projeto de melhorias e adequações do espaço reservado aos terceirizados no imóvel da Rua Goitacazes está juntado nos autos do e-PAD 22347/2024

<sup>6</sup> A estimativa de área bruta mínima e máxima para o imóvel do Fórum constou do Chamamento Público n. 03/2024, item 2.1.2.2 do edital.

ESTIMATIVA DE ÁREAS PARA 24 VARAS EM BELO HORIZONTE							
NUMERO DE VARAS	24						
	Nº SERVIDORES/ MAGISTRADOS	ÁREAS					
		RESOLUÇÃO 70	RESOLUÇÃO 70	ESTIMADA MIN (m²)	ESTIMADA MAX (m²)	TOTAL MIN(m²)	TOTAL MAX(m²)
<b>AMBIENTES VARAS</b>							
Gabinete para magistrado	1	15	25	15	25	360,00	600,00
Sala de Audiências	-	25	35	25	35	600,00	840,00
Secretaria VT	8	5 (por servidor)	7,5 (por servidor)	40	60	960,00	1.440,00
Sala Assistente	2	5 (por servidor)	10 (por servidor)	10	20	240,00	480,00
Sala de Espera	-	15	30	15	30	360,00	720,00
ÁREA POR VARA, SEM AMBIENTES APOIO				105	170		
ÁREA TOTAL TODAS AS VARAS, SEM AMBIENTES APOIO						2.520,00	4.080,00
<b>AMBIENTES FORO</b>							
Secretaria de Apoio Judiciário (SEAJ) - apoio à unidade							
Sala do Diretor do Foro	1	15	25	15	25	15,00	25,00
Secretaria de Atermação e Distribuição de Feitos de 1º Grau (SEAD)							
Espera	-	10	15	10	15	10,00	15,00
Sala para oitiva	-	7	10	7	10	7,00	10,00
Sala para atermação	-	15	20	15	20	15,00	20,00
Sala do Secretário	1	9	20	9	20	9,00	20,00
Secretaria	16	5 (por servidor)	7,5 (por servidor)	80	120	80,00	120,00
Secretaria de Mandados Judiciais (SEMJ)							
Sala do Secretário	1	9	20	9	20	9,00	20,00
Secretaria	9	5 (por servidor)	7,5 (por servidor)	45	67,5	45,00	67,50
Juízo Auxiliar de Execução (JAE)							
Sala de audiências	-	25	35	25	35	25,00	35,00
Gabinete JAE	-	15	25	15	25	15,00	25,00
Gabinete Pesquisa	-	15	25	15	25	15,00	25,00
Sala do Secretário	1	9	20	9	20	9,00	20,00
Secretaria	6	5 (por servidor)	7,5 (por servidor)	30	45	30,00	45,00
Núcleo do garimpo	8	5 (por servidor)	7,5 (por servidor)	40	60	40,00	60,00
Núcleo de Pesquisa Patrimonial	6	5 (por servidor)	7,5 (por servidor)	30	45	30,00	45,00
CEJUSC1							
Espera	-	20	30	20	30	20,00	30,00
Salas de conciliação	10	13	20	130	200	130,00	200,00
Sala do magistrado	2	15	25	30	50	30,00	50,00
Secretaria	6	5 (por servidor)	7,5 (por servidor)	30	45	30,00	45,00
ÁREA TOTAL FORO, SEM AMBIENTES APOIO						564,00	877,50
TOTAL CELULA BASICA						3.084,00	4.957,50
SALA PARA ADVOGADOS (OAB)						5,00	30,00
ÁREA APOIO E ESPECIFICA COMPUTAVEL - 30% DA CELULA BASICA						925,20	1.487,25
ÁREA COMPUTAVEL TOTAL						4.014,20	6.474,75
<b>ÁREAS TÉCNICAS E DE CIRCULAÇÃO, INCLUSIVE GARAGEM</b>							
35% da área computável total				1.404,97	2.266,16	1.404,97	2.266,16
<b>ÁREAS ESPECÍFICAS NÃO COMPUTÁVEIS</b>							
Sala de convivência de Juizes				91	130	91,00	130,00
Sala de reuniões Secretários				24	2,5 (por lugar)	60	60,00
SEGEST (Terceirizados)				-	140	140	140,00
ÁREA NAO COMPUTAVEL TOTAL						291,00	330,00
ÁREA ÚTIL TOTAL DA UNIDADE (SEM PAREDES)						5.710,17	9.070,91
ÁREA CONSTRUÍDA, INCLUINDO PAREDES (ÁREA ÚTIL TOTAL DA UNIDADE ACRESCIDA DE 15%)						6.566,70	10.431,55

## 5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E POSSÍVEIS SOLUÇÕES

Sobre o levantamento de mercado e possíveis soluções para o problema do espaço do Fórum Trabalhista da Capital, constou o que se segue no ETP que instruiu o Chamamento n. 03/2024<sup>7</sup>

As possíveis soluções para a resolução da necessidade por imóvel para abrigar, de forma satisfatória e adequada, o Fórum Trabalhista de Belo Horizonte são as seguintes:

- utilização de imóveis da União entregues ao TRT3;
- destinação ao TRT3 de imóvel de propriedade da União, Estado ou Município;
- utilização compartilhada de imóvel com outro órgão da Administração Pública;
- aquisição de imóvel (terreno ou edificação);
- locação de imóvel (tradicional, com *facilities* e *Built to Suit*).

Entretanto, já foram elaborados em 2023 estudos técnicos considerando

<sup>7</sup> Ver doc. id 40952-2024-9



cada uma das alternativas supramencionadas, conforme consta do item 4 e respectivos subitens dos estudos desenvolvidos à época (documentos acostados com os identificadores 26278-2023-14 a -16, -28 e -73 a -75).

Ademais, com a evolução das providências adotadas e em observância às manifestações da AJLC e do CSJT, relatadas anteriormente neste documento, a locação de imóvel, na modalidade tradicional, foi predefinida pela atual Administração do TRT3 como solução mais adequada para abrigar parte do Fórum Trabalhista da Capital.

Por isso, as possibilidades de aquisição e/ou de utilização de imóveis da União entregues ao Tribunal (imóveis já em uso pelo Regional) não serão abordadas no presente estudo.

**Tendo em vista o prazo decorrido e a decisão de alteração do programa de necessidades, desde os estudos efetuados em 2023, serão realizadas novas consultas referentes à possibilidade de compartilhamento de imóvel com outros órgãos da Administração Pública e à disponibilidade de imóvel de propriedade da União, Estado de Minas Gerais ou Município de Belo Horizonte para ser destinado ao TRT. Tais consultas deverão ser efetivadas em paralelo às providências atinentes à realização de Chamamento Público para fins de eventual locação, uma vez que este procedimento tem como função apenas a prospecção de mercado, não havendo, portanto, prejuízo ao paralelismo àqueles encaminhamentos.**

O modelo a ser adotado para o Chamamento Público também já restou indicado no item III.A do DFD (doc. 40952-2024-7), *in verbis*:

*A Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que 'dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional', especifica, em seu art. 3º, os seguintes modelos de locação:*

*I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;*

*II - locação com facilities: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e*

*III - locação built to suit – BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.*

*O normativo em questão faculta aos órgãos a escolha de uma das modelagens, devendo esta ser justificada no respectivo Estudo Técnico Preliminar.*

*Já foram realizados extensos estudos sobre a matéria concluindo pela vantajosidade da locação em modalidade tradicional, conforme verifica-se nos autos dos e-PADs*

26278/2023 e 40564/2023, que instruíram o Chamamento Público n. 01/2023.<sup>8</sup>

Em relação à locação com facilities, o ETP que instruiu o referido Chamamento (doc. 26278-2023-28) fez constar o seguinte:

A IN SEGES/ME nº 103/2022 determina que, no modelo de locação com facilities, “o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros”. Para esse modelo, adota-se como regime de execução a “prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel” e, quanto à vigência contratual, deve-se observar o prazo máximo de 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogada sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal.

A legislação vigente e a jurisprudência trazem, ainda, algumas diretrizes sobre o tema. No Acórdão TCU n. 2020/2017 há a recomendação de que o edital de Concorrência, modalidade realizada no caso analisado, trate com detalhamento suficiente os serviços condominiais para que fosse possível aos interessados formularem propostas realistas e que viabilizasse a análise de vantajosidade.

Em relação aos contratos de locação vigentes neste Regional, verifica-se que nenhum deles considera o modelo em análise, não havendo, portanto, experiência desse tipo de contratação pelas equipes técnicas e administrativas do TRT3.

Por outro lado, dentro de suas respectivas competências, as Secretarias de Gestão Predial (SEGPRES), de Gestão de Serviços e Terceirizados (SEGEST) e de Segurança (SEG) possuem vasta experiência na contratação de serviços terceirizados como limpeza, portaria, vigilância, manutenção predial, entre outros, havendo, sob a gestão dessas unidades, diversos contratos vigentes.

(grifo nosso)

Quanto à locação do tipo Built to Suit (BTS), o próprio CSJT já apresentou certa preocupação quanto a sua utilização, conforme verifica-se em proposta encaminhada pela Diretoria-Geral à Presidência nos autos da instrução do Chamamento Público n. 01/2023 (doc. 26278-2023-72):

Em cumprimento à r. determinação de Vossa Excelência (doc. 26.278/2023-7), após regular instrução do processo, com observância do novo ordenamento jurídico de licitações e contratos (Lei n. 14.133/2021), da Resolução n. 70/2010 do Col. Conselho Superior da Justiça do Trabalho (CSJT) e da Instrução Normativa SEGES/ME n. 103/2022, foi publicado, no dia seis do mês corrente, o Edital de Chamamento n. 01/2023 (e-pad n. 40.564/2023), visando à prospecção do mercado de imóveis para fins de locação tradicional ou locação “built to suit” (BTS), sem investimento e sem reversão, ou de aquisição, que

---

<sup>8</sup> O Chamamento Público n. 01/2023 previu a prospecção de mercado imobiliário para “aquisição de imóvel (edificado ou terreno) que atendessem aos requisitos para abrigar o Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte considerando as 48 (quarenta e oito) Varas e os respectivos setores de apoio instalados em um endereço único, o qual restou fracassado.

*atendam aos requisitos para abrigar o Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte, considerando as 48 Varas e os respectivos setores de apoio.*

*Já no dia 10 de outubro de 2023, durante reunião sobre a matéria em questão, agendada com servidores do CSJT, estes – ressaltando a autonomia do Tribunal para decidir sobre o objeto da prospecção objetivada pelo referido Edital e com elevado espírito colaborativo -, sugeriram algumas alterações nas regras editalícias, a saber:*

*(...)*

*III – Exclusão da modelagem built to suit – BTS*

*Sugeriu-se a exclusão da modelagem built to suit – BTS, não obstante sua previsão normativa, haja vista a dificuldade de sua operacionalização em razão da ausência de regulamentação da matéria, cuja necessidade se depreende do art. 4º da IN SEGES 103/2022.*

*(grifo nosso)*

*Dessa forma, diante das justificativas já apresentadas em documentos anteriores e reproduzidas acima, deve-se considerar a modalidade tradicional na elaboração da documentação que irá instruir o processo de Chamamento Público em tela. (grifos nossos)*

**Diante da predefinição pela autoridade competente da modalidade (locação tradicional), desnecessário se faz adentrarmos na análise dos demais modelos de locação, já exaustivamente avaliados ao longo dos estudos realizados. (grifos nossos)**

Considerando, portanto, as definições delineadas no Chamamento Público n. 03/2024, bem como os estudos anteriormente realizados, o presente ETP apresentará nos próximos tópicos o resultado das consultas realizadas junto aos órgãos públicos quanto à destinação ao TRT3 de imóvel de propriedade da União, Estado ou Município e quanto à utilização compartilhada de imóvel com outro órgão da Administração Pública, bem como a solução ora estudada: locação de imóvel situado na Rua Paracatu n. 304, Barro Preto, na modalidade tradicional.

#### **5.1. CONSULTAS SOBRE DISPONIBILIDADE DE DESTINAÇÃO DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA UNIÃO, ESTADO OU MUNICÍPIO AO TRT3 E SOBRE COMPARTILHAMENTO DE IMÓVEIS COM OUTRO ÓRGÃO DA ADM. PÚBLICA**

A Instrução Normativa SEGES/ME N. 103/2022, que “dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional”, determina o que se segue em seu Art. 5º, incisos I e II:

Art. 5º O órgão ou entidade deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:

I - a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (Sisrei) da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia ou por sistema que vier a substituí-lo.

II - a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal, nos termos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020;

Diante disso, foi realizada consulta à União, ao Estado e ao Município quanto à eventual disponibilidade de imóvel para destinação ao TRT 3ª Região, com área entre 6.500 m<sup>2</sup> e 10.500 m<sup>2</sup>, ou de espaço para compartilhamento com a mesma metragem.

O Município de Belo Horizonte foi consultado mediante o Ofício N. SENG/108/2024, de 27/11/2024, dirigido ao prefeito Fuad Noman<sup>9</sup>. Como resposta, este Regional recebeu o Ofício SMFA/EXTER nº 019/2024 em que o Secretário Municipal da Fazenda afirmou não existir, no patrimônio municipal, imóveis ociosos com a área solicitada (ver Anexo I).

O Estado de Minas Gerais foi consultado nos mesmos termos mediante o Ofício N. SENG/108/2024<sup>10</sup>, de 27/11/2024, dirigido ao Diretor de Gestão de Imóveis da Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão (SEPLAG)<sup>11</sup>, cuja resposta foi igualmente negativa, conforme Ofício SEPLAG/DCIP nº 83/2024, subscrito pelo Diretor Central de Informação e Projetos da mesma Secretaria (ver Anexo II)

Quanto à União, foi formulada, em 14/11/2024, consulta de disponibilidade de imóvel via sistema da SPU, o SISREI (Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis), parametrizada com área de 6.500 m<sup>2</sup> a 10.500 m<sup>2</sup>. Assim como as demais, a consulta resultou negativa no sistema (ver Anexo III).

Em relação à possibilidade de compartilhamento de imóveis de

---

<sup>9</sup> Conforme verifica-se em documento em anexo, a consulta à Prefeitura de Belo Horizonte abrangeu a possibilidade de disponibilidade de imóvel para destinação do TRT3, bem como a possibilidade de compartilhamento.

<sup>10</sup> Cumpre registrar que, por erro material, os Ofícios enviados à Prefeitura Municipal de Belo Horizonte e ao Estado de Minas Gerais receberam a mesma numeração.

<sup>11</sup> Conforme verifica-se em documento em anexo, a consulta ao Estado de Minas Gerais abrangeu a possibilidade de disponibilidade de imóvel para destinação do TRT3, bem como a possibilidade de compartilhamento.

propriedade da União, a SENG enviou e-mail à Rede Racionaliza<sup>12</sup> (por meio do endereço eletrônico [racionaliza@gestao.gov.br](mailto:racionaliza@gestao.gov.br)) em busca de espaço com dimensões entre 6.500 m<sup>2</sup> e 10.500 m<sup>2</sup>. Como resultado, a representante do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos informou que, até aquele momento, só havia disponível para compartilhamento um espaço de 150 m<sup>2</sup> em Betim e, caso houvesse qualquer manifestação na Rede TransformaGov<sup>13</sup> sobre outro imóvel, entraria em contato, o que não ocorreu até a presente data (ver Anexo IV).

Além disso, complementou sua manifestação sugerindo que este Regional entrasse em contato com outros órgãos que tivessem representação diretamente em Belo Horizonte para saber da possibilidade de compartilhamento de espaço. Visto que as consultas à Prefeitura Municipal de Belo Horizonte e ao Estado de Minas Gerais já contemplavam a possibilidade de compartilhamento e retornaram negativas, não foi realizada nova consulta sobre a matéria.

## **5.2. LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA PARACATU N. 304**

Diante do exposto e tendo em vista o resultado da prospecção de mercado, a solução que se afigura possível para o problema apresentado é a locação tradicional, mediante contratação direta por inexigibilidade, do imóvel situado na Rua Paracatu, n. 304, Barro Preto ofertado no âmbito do Chamamento Público n. 03/2024.

Como já apontado, foi realizada prospecção no mercado imobiliário, buscando imóveis com características que pudessem atender às necessidades do Tribunal nas dimensões e localização estabelecidas conforme requisitos técnicos indicados no edital do certame<sup>14</sup>. Este chamamento foi amplamente divulgado, não apenas no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, como também no sítio eletrônico do Tribunal e em jornal de grande circulação no âmbito de Minas Gerais<sup>15</sup>.

---

<sup>12</sup> O Programa Racionaliza é coordenado pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU), em articulação com a Secretaria de Gestão e Inovação (SEGES), ambas vinculadas ao Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos (MGI), com vistas à ocupação otimizada e compartilhada dos imóveis de uso especial utilizados pelos órgãos e entidades da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, próprios da União ou de terceiros

<sup>13</sup> Programa de Gestão Estratégica e Transformação do Estado (TransformaGov), instituído pelo decreto 10.382/2020, que objetiva avaliar e modernizar a gestão estratégica dos órgãos integrantes da administração pública federal direta, autárquica e fundacional e que, dentre outras ações, apoia a adoção de medidas de racionalização e economia na ocupação predial e nas atividades logísticas

<sup>14</sup> Edital juntado ao documento e-PAD id 48759-2024-1.

<sup>15</sup> Comprovantes disponíveis conforme documento e-PAD id. 48759-2024-2.

Além disso, foi realizada divulgação do certame junto aos sindicatos pertinentes e ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Minas Gerais<sup>16</sup>.

Não obstante a ampla divulgação dada, apenas um imóvel foi ofertado.

Além disso, a análise da proposta e das condições que o aludido imóvel apresenta indicou que ele se mostra compatível com as necessidades do Regional, conforme demonstrado no item 5.3 a seguir.

Ademais, não há elementos que permitam comparar este imóvel específico com outros que porventura poderiam vir a abrigar parte do Fórum Trabalhista da Capital, visto que não ocorreram outros interessados ao chamamento e as pesquisas supramencionadas restaram infrutíferas - não tendo sido, portanto, identificados outros imóveis que atendam às mesmas condições.

Neste cenário, é inviável a realização de procedimento licitatório competitivo, sendo a contratação por inexigibilidade de licitação a hipótese cabível.

A singularidade do imóvel em referência evidencia-se ainda por alguns aspectos relacionados:

- a) às questões de sustentabilidade, uma vez que ele dispõe de usina fotovoltaica e sistema de ar condicionado VRF, setorizado e programável em todos os ambientes, que permite o reaproveitamento da água proveniente de sua utilização;
- b) à sua localização, já que não apenas insere-se na distância exigida (400m) em relação ao prédio da Rua Goitacazes, onde permanecerão funcionando as demais Varas do Trabalho de Belo Horizonte, haja vista situar-se a 140 m de distância da atual sede, o que se mostra como um facilitador para a logística do funcionamento do Fórum Trabalhista da Capital, tanto sob os aspectos dos recursos humanos, materiais e de telefonia, quanto à estrutura de rede lógica, de segurança e de TIC, com menor impacto nas contratações pertinentes;
- c) à facilidade de acesso ao público alvo;
- d) à acessibilidade, tendo em vista que a estrutura do imóvel permitirá a instalação de banheiros acessíveis em todos os andares, com elevadores que garantem o acesso a todos os pisos. Além disso, os pisos

---

<sup>16</sup> Conforme comprovantes juntados por meio dos docs. id. 48759-2024-3 a -6.

nivelados proporcionam uma circulação fluida e acessível para pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida.

Oportuno destacar que, conforme apontado anteriormente, na instrução do chamamento já restou indicado que o modelo da eventual locação resultado do referido certame seria do tipo tradicional, devendo os eventuais ofertantes apresentarem suas propostas com tal premissa.

Considerando, portanto, que a autoridade competente já predefiniu a modalidade de locação tradicional, não se faz necessária a análise dos demais modelos, que já foram exaustivamente avaliados ao longo dos estudos realizados.

### **5.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL A SER LOCADO**

O imóvel objeto do presente estudo já passou por avaliação no âmbito do Chamamento Público n. 03/2024, conforme [Relatório Técnico](#) elaborado por esta Equipe de Planejamento da Contratação (EPC), também responsável pelo planejamento do referido certame. O relatório em questão teve por objetivo “subsidiar decisão da área demandante, a Diretoria-Geral do TRT 3ª Região, bem como a Presidência deste Regional, a partir da avaliação técnica da proposta recebida”.

Para destacar os aspectos analisados e considerados na avaliação do imóvel, os itens constantes do relatório serão reapresentados neste ETP, com a inclusão de informações adicionais, como o valor estimado da ocupação.

#### **5.3.1. ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL**

O imóvel ofertado se refere àquele localizado na Rua Paracatu, n. 304, Barro Preto de propriedade da empresa EMC Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ 10.286.734/0001-32, situando-se a 140 metros do atual Fórum Trabalhista da Capital<sup>17</sup>. Conforme constante da proposta apresentada, o imóvel encontra-se em processo de reforma, cuja conclusão será em três meses após a assinatura do contrato de locação.

---

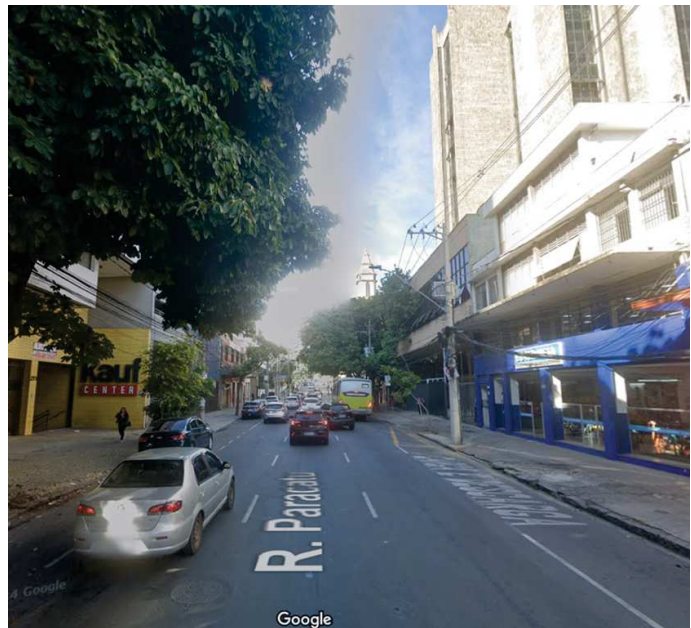
<sup>17</sup> A distância indicada entre o imóvel ofertado e o imóvel do Fórum da Capital considera o percurso vencido a pé.



**Imagem 01:** Distância entre imóvel ofertado e Fórum Trabalhista de BH  
 Fonte: *Google Maps* adaptado



**Imagem 02:** Fachada do imóvel ofertado  
 Fonte: *Google Street View*



**Imagem 03:** Rua Paracatu próximo ao acesso do imóvel ofertado e da Galeria Kauf Center localizada abaixo do Fórum Trabalhista da Capital  
 Fonte: *Google Street View*

A área ofertada corresponde à totalidade do imóvel e abrange os pavimentos descritos na tabela a seguir. Cumpre destacar que, conforme registrado na ata da primeira reunião pública do Chamamento Público n. 03/2024<sup>18</sup>, realizada para

<sup>18</sup> A ata da primeira reunião pública do Chamamento Público N. 03/2024 foi juntada ao e-PAD doc. id. 48759-2024-16.



esclarecer questões relacionadas à proposta apresentada, foram constatadas divergências nas informações sobre a metragem do imóvel.

Na ocasião, a fim de verificar com maior precisão a área construída real ofertada, acordou-se que:

- Para os pavimentos cuja metragem não será alterada com a reforma, será considerada a área registrada na matrícula do imóvel e no habite-se.
- Para os pavimentos cuja metragem será modificada após a reforma, será adotada a área indicada no Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico (PPCIP)<sup>19</sup>, desde que corretamente contemplada no projeto.
- Nos demais casos, a metragem considerada será aquela apresentada na proposta.

O quadro resumo abaixo apresenta as áreas consideradas para cada pavimento, bem como a respectiva fonte da informação:

<b>PAVIMENTO</b>	<b>METRAGEM (M<sup>2</sup>)</b>	<b>FONTE METRAGEM</b>
GARAGEM	1.140,00	Matrícula / Habite-se
PORTARIA	993,76	Matrícula / Habite-se
1º PAVIMENTO	782,30	Proposta chamamento
2º PAVIMENTO	1.105,39	Matrícula / Habite-se
3º PAVIMENTO	944,55	PPCIP chamamento
4º PAVIMENTO (COBERTO)	433,18	Área matrícula somada ao espaço acrescido (elevadores e hall)
4º PAVIMENTO (DESCOBERTO)	650,51	Proposta chamamento
5º PAVIMENTO	399,68	Matrícula / Habite-se
6º PAVIMENTO	399,68	Matrícula / Habite-se
7º PAVIMENTO	399,68	Matrícula / Habite-se
8º PAVIMENTO	399,68	Matrícula / Habite-se
9º PAVIMENTO	399,68	Matrícula / Habite-se
10º PAVIMENTO	399,68	Matrícula / Habite-se
11º PAVIMENTO	399,68	Matrícula / Habite-se
12º PAVIMENTO	399,68	Matrícula / Habite-se
CAIXA D'ÁGUA	65,92	PPCI chamamento
CASA DE MÁQUINAS	65,92	Matrícula / Habite-se

<sup>19</sup> Foi considerado o PPCIP enviado juntamente com a proposta.

PAVIMENTO	METRAGEM (M <sup>2</sup> )	FONTE METRAGEM
<b>TOTAL</b>	<b>9.378,97</b>	

### 5.3.2. ATENDIMENTO AOS REQUISITOS ESTABELECIDOS NO CHAMAMENTO PÚBLICO N. 03/2024

Para a análise do atendimento aos requisitos fixados no edital do certame, a Secretaria de Engenharia (SENG) do TRT 3ª Região elaborou estudo de layout (ver Anexo V), considerando o programa arquitetônico estabelecido no Termo de Referência.

Por meio do citado estudo, foram verificadas as seguintes questões quanto aos normativos e legislações:

- I. Atendimento ou possibilidade de adaptação para os requisitos de acessibilidade: o layout elaborado no estudo verificou a possibilidade de atendimento aos normativos pertinentes.
- II. Atendimento ou possibilidade de adaptação às exigências do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais (CBMMG): dentre os documentos enviados junto à proposta, foi anexado o Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico (PPCIP) aprovado no CBMMG. No entanto, conforme registrado na primeira reunião de diligência, algumas alterações serão necessárias no projeto, as quais ainda serão submetidas à aprovação do órgão para posterior obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB). Além disso, conforme previsto no item 6.1.1 do Termo de Referência que instruiu o chamamento, o recebimento do imóvel estará condicionado à apresentação do AVCB ou de documento que comprove que o processo para sua obtenção e/ou regularização esteja em andamento. Dessa forma, entende-se que é possível a adaptação do imóvel para atendimento às normas do CBMMG.
- III. Atendimento ou possibilidade de adaptação ao Código de Obras do Município: constou da proposta da ofertante a Certidão de Baixa da Construção (“Habite-se”) original do imóvel, comprovando sua regularidade perante à Prefeitura Municipal de Belo Horizonte (PBH). Observa-se, no entanto, que, como o imóvel está em reforma para

retrofit do espaço, com acréscimo de área construída, no caso de eventual locação, sugere-se solicitar a Certidão de Baixa de Construção atualizada quando de sua emissão. Diante disso, entende-se que o imóvel atende ao requisito analisado.

- IV. Atendimento ou possibilidade de adaptação ao capítulo VI da Resolução CSJT nº 70/2010, relativo a referenciais de área e diretrizes para elaboração de projetos: o estudo de layout realizado para o imóvel já considerou as premissas indicadas na resolução. Na área total foi exigido entre 6.500 e 10.500m, tendo o imóvel área compatível. Abaixo, quadro comparativo entre as áreas da resolução e as áreas contempladas no estudo para os principais ambientes. Verifica-se que algumas áreas não se encontram dentro da variação mínima e máxima estabelecida pelo CSJT em sua respectiva resolução. No entanto, o próprio normativo estabelece flexibilidade para atendimento de tais referenciais de área, conforme previsão contida no art. 44:

Art. 44. Os referenciais de áreas estabelecidos no art. 43 poderão sofrer uma variação, a maior, de até vinte por cento, com o intuito de possibilitar os necessários ajustes arquitetônicos e urbanísticos das edificações a serem ampliadas ou construídas para uso da Justiça Trabalhista de primeiro e segundo graus.

§ 1º A critério do tribunal, é permitida a adoção de áreas de trabalho menores do que as estipuladas nesta Resolução, desde que tecnicamente justificadas.

[...]

A partir da análise do quadro comparativo abaixo, verifica-se que os gabinetes dos juízes apresentam área inferior à mínima indicada como referencial na Resolução CSJT n. 70/2010 (15 m<sup>2</sup>). No entanto, o layout contemplado no estudo apresenta acessibilidade e mobiliário compatível com o exercício da função do magistrado. Ademais, consta do Anexo I da resolução em questão, a seguinte nota sobre as áreas de referência do gabinete do juiz:

A área mínima dependerá das características locais (funcionais, técnicas e orçamentárias), podendo-se adotar como referencial 15m<sup>2</sup>. Possibilidade de redução de espaço decorrente utilização do PJe, reuniões por videoconferência, sem prejuízo de ambientes, mobiliários e equipamentos existentes com redução de custos de implantação, operação, conservação e manutenção. Maior flexibilidade para elaboração de estudo de viabilidade e projetos preliminares.

Além disso, a resolução considera o gabinete do magistrado opcional, caso haja limitações arquitetônicas<sup>20</sup>.

Quanto às áreas com dimensões superiores às referenciais, observa-se que as salas de espera nos pavimentos 2, 3 e 4 apresentam uma variação superior a 20% em relação ao referencial estabelecido na resolução. É importante ressaltar que, devido à posição das áreas de espera no estudo de layout, estas acabam se integrando às áreas de circulação, sem uma clara distinção entre ambas. Diante desse contexto, não se identifica impedimento para a manutenção das áreas conforme o estudo de layout apresentado.

A Secretaria da Vara e a Sala de Assistente das varas localizadas na parte posterior dos pavimentos 2 e 3 também apresentam variação superior a 20% ao referencial. Verifica-se no entanto, que, caso seja considerada apenas a área de postos de trabalho, desconsiderando-se o balcão de atendimento, a área das respectivas secretarias se enquadra dentro da diretriz estabelecida (variação não superior a 20%). As salas de assistentes, por sua vez, ficaram maiores para possibilitar seu alinhamento com o poço de luz existente no local.

---

<sup>20</sup> O anexo II da Resolução CSJT n. 70/2010 traz que a célula básica jurisdicional é composta, dentre outros ambientes, pelo “gabinete para magistrado quando compatível e opcionalmente, em face de limitações arquitetônicas”.

COMPARATIVO ÁREAS							OBS.
Nº SERVIDORES/MAGISTRADOS	ÁREAS - RESOLUÇÃO 70				ÁREA DO ESTUDO DE LAYOUT (m²)		
	RESOLUÇÃO 70 DO CSJT (min)	RESOLUÇÃO 70 DO CSJT (máx)	ESTIMADA MÍN (m²)	ESTIMADA MÁX (m²)			
<b>AMBIENTES VARAS</b>							
<b>VARAS PAV. TIPO -</b>							
<b>Total de 8 Varas do Trabalho com essa tipologia (do 5º ao 12º)</b>							
Gabinete para magistrado	1	15	25	15	25	14,00	
Sala de Audiências	-	20	35	20	35	28,60	
Secretaria VT	8	5 (por servidor)	7,5 (por servidor)	40	60	67,90	
Sala Assistente	1	5 (por servidor)	10 (por servidor)	5	10	7,11	
Sala de Espera	-	15	30	15	30	27,20	A área do estudo corresponde à metade da área da espera, visto que essa é compartilhada com a outra VT do andar.
<b>VARAS PAV. TIPO -</b>							
<b>Total de 8 Varas do Trabalho com essa tipologia (do 5º ao 12º)</b>							
Gabinete para magistrado	1	15	25	15	25	10,00	
Sala de Audiências	-	20	35	20	35	28,00	
Secretaria VT	8	5 (por servidor)	7,5 (por servidor)	40	60	59,90	
Sala Assistente	1	5 (por servidor)	10 (por servidor)	5	10	6,66	
Sala de Espera	-	15	30	15	30	27,20	A área do estudo corresponde à metade da área da espera, visto que essa é compartilhada com a outra VT do andar.
<b>VARA 4ª PAV. - FRENTE</b>							
<b>1 Vara do Trabalho com essa tipologia</b>							
Gabinete 1 para magistrado	1	15	25	15	25	14,68	
Sala de Audiências	-	20	35	20	35	28,60	
Secretaria VT	8	5 (por servidor)	7,5 (por servidor)	40	60	63,00	
Sala Assistente	1	5 (por servidor)	10 (por servidor)	5	10	7,11	
Sala de Espera	-	15	30	15	30	41,20	A área do estudo corresponde à metade da área da espera, visto que essa é compartilhada com a outra VT do andar.
<b>VARA 4ª PAV. - FUNDO</b>							
<b>1 Vara do Trabalho com essa tipologia</b>							
Gabinete 1 para magistrado	1	15	25	15	25	10,00	
Sala de Audiências	-	20	35	20	35	27,80	
Secretaria VT	8	5 (por servidor)	7,5 (por servidor)	40	60	61,00	
Sala Assistente	1	5 (por servidor)	10 (por servidor)	5	10	6,66	
Sala de Espera	-	15	30	15	30	41,20	A área do estudo corresponde à metade da área da espera, visto que essa é compartilhada com a outra VT do andar.
<b>VARA 3ª PAV. - FRENTE</b>							
<b>ESQUERDA</b>							
<b>1 Vara do Trabalho com essa tipologia</b>							
Gabinete 1 para magistrado	1	15	25	15	25	9,20	
Sala de Audiências	-	20	35	20	35	33,50	
Secretaria VT	8	5 (por servidor)	7,5 (por servidor)	40	60	60,00	
Sala Assistente	1	5 (por servidor)	10 (por servidor)	5	10	8,00	
Sala de Espera	-	15	30	15	30	32,95	A área do estudo corresponde a um quarto da área da espera do pavimento, visto que essa é compartilhada com mais outras duas VTs do andar e três salas de audiência extras.
<b>VARA 3ª PAV. - FRENTE</b>							
<b>DIREITA</b>							
<b>1 Vara do Trabalho com essa tipologia</b>							
Gabinete 1 para magistrado	1	15	25	15	25	9,20	
Sala de Audiências	-	20	35	20	35	33,50	
Secretaria VT	8	5 (por servidor)	7,5 (por servidor)	40	60	63,85	
Sala Assistente	1	5 (por servidor)	10 (por servidor)	5	10	7,95	
Sala de Espera	-	15	30	15	30	32,95	A área do estudo corresponde a um quarto da área da espera do pavimento, visto que essa é compartilhada com mais outras duas VTs do andar e três salas de audiência extras.
<b>VARA 3ª PAV. - FUNDO</b>							
<b>1 Vara do Trabalho com essa tipologia</b>							
Gabinete 1 para magistrado	1	15	25	15	25	13,41	
Sala de Audiências	-	20	35	20	35	40,46	
Secretaria VT	8	5 (por servidor)	7,5 (por servidor)	40	60	76,43	
Sala Assistente	1	5 (por servidor)	10 (por servidor)	5	10	14,28	
Sala de Espera	-	15	30	15	30	32,95	A área do estudo corresponde a um quarto da área da espera do pavimento, visto que essa é compartilhada com mais outras duas VTs do andar e três salas de audiência extras.
<b>VARA 2ª PAV. - FRENTE</b>							
<b>ESQUERDA</b>							
<b>1 Vara do Trabalho com essa tipologia</b>							
Gabinete 1 para magistrado	1	15	25	15	25	9,20	
Sala de Audiências	-	20	35	20	35	33,90	
Secretaria VT	8	5 (por servidor)	7,5 (por servidor)	40	60	71,00	
Sala Assistente	1	5 (por servidor)	10 (por servidor)	5	10	9,69	
Sala de Espera	-	15	30	15	30	52,00	A área do estudo corresponde a um quarto da área da espera do pavimento, visto que essa é compartilhada com mais outras duas VTs do andar e o JAE.
<b>VARA 2ª PAV. - FRENTE</b>							
<b>DIREITA</b>							
<b>1 Vara do Trabalho com essa tipologia</b>							
Gabinete 1 para magistrado	1	15	25	15	25	9,20	
Sala de Audiências	-	20	35	20	35	33,90	
Secretaria VT	8	5 (por servidor)	7,5 (por servidor)	40	60	63,30	
Sala Assistente	1	5 (por servidor)	10 (por servidor)	5	10	7,66	
Sala de Espera	-	15	30	15	30	52,00	A área do estudo corresponde a um quarto da área da espera do pavimento, visto que essa é compartilhada com mais outras duas VTs do andar e o JAE.
<b>VARA 2ª PAV. - FUNDO</b>							
<b>1 Vara do Trabalho com essa tipologia</b>							
Gabinete 1 para magistrado	1	15	25	15	25	13,41	
Sala de Audiências	-	20	35	20	35	40,46	
Secretaria VT	8	5 (por servidor)	7,5 (por servidor)	40	60	76,43	
Sala Assistente	1	5 (por servidor)	10 (por servidor)	5	10	14,28	
Sala de Espera	-	15	30	15	30	52,00	A área do estudo corresponde a um quarto da área da espera do pavimento, visto que essa é compartilhada com mais outras duas VTs do andar e o JAE.

V. Atendimento ou possibilidade de adaptação às normas da ABNT, do Ministério do Trabalho e Emprego e de outras normas aplicáveis:

Quanto ao atendimento às normas do Ministério do Trabalho e Emprego, o estudo de layout já prevê espaços como refeitórios, vestiários e área de descanso para pessoal terceirizado que eventualmente trabalhará no imóvel. Sugere-se, no entanto, que, anteriormente à assinatura do contrato de locação, as áreas gestoras dos contratos de terceirizados sejam consultadas sobre a adequação dos espaços destinados a esse fim.

Além dos aspectos legais, a partir do estudo de layout, foram analisados os demais requisitos da contratação, conforme tabela de verificação abaixo:

ITEM TR	ITEM EDITAL	REQUISITO	ANÁLISE	OBS
4.1	2.1.2.1	O espaço ofertado corresponde à totalidade do imóvel ou permite acesso exclusivo.	ATENDIDO	Verificação realizada no estudo de layout.
4.1	2.1.4	Os ambientes internos do imóvel apresentam laje, com ou sem forro.	ATENDIDO	Verificação realizada <i>in loco</i> .
4.1	1.1.2	Caso o imóvel esteja em processo de reforma, indicar se a conclusão da obra está prevista para até 6 (seis) meses da assinatura do contrato de promessa de locação.	ATENDIDO	A proposta indica prazo de 3 meses.
4.2	2.1.3	Localizado a no máximo 400m do imóvel da Rua Goitacazes, n. 1475, Barro Preto (percurso vencido a pé).	ATENDIDO	O imóvel ofertado está localizado a 140m do imóvel da Rua Goitacazes (fonte: <i>Google Maps</i> ).
4.2	2.1.3.2	Localizado em via de fácil acesso de veículos e pedestres, inclusive às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.	ATENDIDO	Verificação realizada no local.
4.3	2.1.1 e 2.1.2	Atender ou permitir adaptação para atendimento ao programa arquitetônico constante no Termo de Referência (item 4.4), com área ofertada entre 6.500m <sup>2</sup> e 10.500m <sup>2</sup> .	ATENDIDO	Área coberta total ofertada: 8.662,54m <sup>2</sup> (ver ata de reunião do dia 18/12/24 - disponível na transparência). Verificação de atendimento ao programa arquitetônico realizada no estudo de layout.
4.6	3.1.3	Atendimento a requisitos de sustentabilidade	ATENDIDO	No Memorial Descritivo, que acompanhou a proposta da empresa, verifica-se que existem vários recursos relativos à sustentabilidade do imóvel como, por exemplo, usina fotovoltaica e sistema de reaproveitamento de água de ar condicionado.

### 5.3.3. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Constou do edital de Chamamento Público N. 03/2024 que a proposta apresentada deveria ser acompanhada pelos documentos relativos ao imóvel abaixo listados<sup>21</sup>, o que foi atendido pelo proponente:

- Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, para imóveis construídos, ou do terreno, para imóveis em construção, com a finalidade de comprovação da propriedade do imóvel/terreno pelo ofertante;
- Certidão negativa referente aos tributos que incidam sobre o imóvel/terreno;
- Certidão negativa de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel/terreno;

O edital também prevê a apresentação dessa mesma documentação para fins da assinatura do contrato de promessa de locação<sup>22</sup>, nos casos de imóvel em reforma.

Adicionalmente a isso, constou o que se segue no Termo de Referência que instruiu o processo do referido chamamento:

#### 6.1.1. DOCUMENTAÇÃO PARA O RECEBIMENTO DO IMÓVEL, CASO NÃO TENHA SIDO APRESENTADA QUANDO DA ASSINATURA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

6.1.1.1. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel;

6.1.1.2. Certidões negativas referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;

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

6.1.1.4. Declaração do locador de que se compromete a responder pelos vícios ou defeitos (artigo 22, inciso IV, da Lei nº 8.245/1991);

6.1.1.5. Cópia da Convenção de Condomínio registrada em cartório e cópia das últimas três atas de reunião de condomínio, se existente o Condomínio;

6.1.1.6. Declaração da administração imobiliária quanto à quitação das despesas de condomínio, incluindo as extraordinárias (artigo 22, inciso X, da Lei nº 8.245/1991), se houver;

6.1.1.7. Carta de Habite-se emitida pela prefeitura.

6.1.1.8. Cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais (AVCB) válido.

Caso algum documento esteja pendente de emissão perante os órgãos competentes, o LOCADOR deverá comprovar que o processo para

---

<sup>21</sup> Previsão da apresentação da documentação do imóvel juntamente com a proposta está contida no item 4.6 do edital.

<sup>22</sup> Previsão contida no item 6.6.2 do edital.

obtenção e/ou regularização está em andamento, para análise pelo LOCATÁRIO.

Além disso, conforme previsão contida no item 5.3 daquele Termo de Referência, para o recebimento do imóvel, o LOCATÁRIO “deverá elaborar, em conjunto com o LOCADOR, em até 30 (trinta) dias corridos contados (...) da conclusão das intervenções pelo LOCADOR, caso o imóvel esteja em construção ou em processo de reforma, Laudo de Vistoria constando as informações necessárias e suficientes para descrever as condições em que o imóvel se encontrar no momento do recebimento e entrega das chaves”.

Diante do exposto, a documentação do imóvel será atualizada e/ou entregue em momento oportuno, conforme as diretrizes acima reproduzidas.

#### **5.3.4. ESTIMATIVA DE CUSTO DE OCUPAÇÃO**

Os custos relacionados à ocupação do imóvel abrangem diversos aspectos, incluindo o valor mensal da locação, as despesas com a desmobilização das unidades que serão transferidas para o novo espaço, a aquisição de mobiliário, equipamentos e eletrodomésticos para os novos ambientes, entre outros.

No que se refere ao custo da locação, o Termo de Referência anexado ao edital do Chamamento Público N. 03/2024 apresenta a seguinte previsão:

**Para fins de comprovação da compatibilidade do valor da proposta com o preço de mercado será elaborada, por profissional habilitado, quando da escolha do imóvel e previamente à celebração do contrato, avaliação do imóvel em conformidade com as normas vigentes.** Caso o valor ofertado esteja superior àquele apresentado na avaliação, o valor a ser contratado será revisto de maneira a espelhar os preços de mercado. Cumpre ainda destacar que a IN SEGES/ME nº 103/2022 determina que, na instrução processual da inexigibilidade de licitação para locação de imóveis, deve constar, dentre outros documentos, “laudo de avaliação do bem imóvel,” de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT” (grifo nosso).

Nesse sentido, a empresa Reurbis Consultoria Minas Gerais<sup>23</sup>, contratada por este Regional após procedimento licitatório que resultou na Ata de Registro de

---

<sup>23</sup> O laudo de avaliação é assinado pela responsável técnica Vanessa Martins Fraga.



Preços Nº 02/2024, elaborou laudo de avaliação do imóvel (Anexo VI), estimando os seguintes valores:

- Limite inferior total: R\$ 339.031,25 (trezentos e trinta e nove mil, trinta e um reais e vinte e cinco centavos).
- Limite médio total: R\$ 368.592,75 (trezentos e sessenta e oito mil, quinhentos e noventa e dois reais e setenta e cinco centavos).
- Limite superior total: R\$ 397.590,64 (trezentos e noventa e sete mil, quinhentos e noventa reais e sessenta e quatro centavos).

Diante da proposta apresentada no âmbito do Chamamento Público N. 03/2024, a qual totalizou R\$ 440.919,45 (quatrocentos e quarenta mil, novecentos e dezenove reais e quarenta e cinco centavos), foi realizada reunião com representantes da empresa proprietária para alinhamento de alguns aspectos inerentes à contratação, incluindo o valor da locação. Conforme registrado em ata, após tratativas junto ao potencial LOCADOR, foi apresentada uma nova proposta no valor de R\$383.640,63.

Posteriormente, a proposta foi submetida à análise da Exma. Desembargadora Presidente, autoridade competente para autorizar a contratação em razão do valor envolvido. Em sequência, a Presidência encaminhou à empresa EMC uma contraproposta no valor mensal de R\$368.592,75, a qual não foi aceita pelo potencial LOCADOR, que manteve o valor mensal de sua proposta em R\$383.640,63.

Ressalta-se que, conforme previsão editalícia do Chamamento Público N. 03/2024, “o contrato somente terá efeitos financeiros para pagamento de alugueis e qualquer outro tipo de despesa inerente à contratação a partir da efetiva entrega das chaves e recebimento do imóvel, observando-se as condições indicadas no item 6.1 do Termo de Referência (Anexo I do Edital)”.

Quanto aos custos de desmobilização das unidades que serão transferidas para o novo espaço, foi solicitado à Secretaria de Gestão de Serviços e Terceirizados (SEGEST) uma estimativa dos gastos com a mudança das unidades atualmente instaladas no imóvel da Rua Goitacazes que passarão ocupar o novo endereço, sendo elas:

- 24 Varas do Trabalho;
- Secretaria de Atermação e Distribuição de Feitos de 1º Grau (SEAD);
- Juízo Auxiliar de Execução (JAE).

Conforme orçamento enviado pela SEGEST (Anexo VII), o custo estimado para a mudança dessas unidades foi de R\$ 24.805,72. No entanto, ressalta-se que esse valor representa apenas uma estimativa preliminar, pois o montante final dependerá de diversos fatores, como a definição das Varas que serão relocadas, os andares que ocupam atualmente e aqueles que passarão a ocupar no novo imóvel. Essa definição ficará a cargo da Administração deste Regional e será feita em momento oportuno.

Destaca-se que, por se tratarem de mudanças de pequeno porte, a transferência da Secretaria de Mandados Judiciais, atualmente localizada no imóvel da Rua Curitiba, e do CEJUSC 1º Grau, situado na Avenida do Contorno, será executada por equipe interna, sem ocasionar custos adicionais.

Os demais custos referentes à aquisição de equipamentos, eletrodomésticos e mobiliários já estão sendo levantados pelas unidades competentes envolvidas no processo da mudança como Secretaria de Material e Logística (SEML) e Secretaria de Suporte e Atendimento (SESA). Destaca-se, no entanto, que a necessidade de tais aquisições se faz necessária para os novos ambientes, ou seja, para aqueles que não estão sendo transferidos de um prédio para outro, como por exemplo:

- Salas de audiência adicionais;
- Espaço para terceirizados;
- Áreas de espera (as esperas existente no imóvel da Rua Goitacazes não serão desmobilizadas, visto que os andares tipos continuarão a possuir varas do trabalho);
- Espaço reservado à Secretaria de Apoio Judiciário (a SEAJ continuará a ocupar o imóvel da Rua Goitacazes, porém terá postos de trabalho no novo endereço a fim de disponibilizar apoio ao funcionamento das Varas que estarão instaladas ali).
- Salas de conciliação (atualmente, existem menos salas de conciliação instaladas no imóvel da Av. Contorno e, diante da previsão de ampliação da CEJUSC do 1º grau, será adquirido mobiliado para suprir tal demanda).

## **6. POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO**

Nas licitações que realiza, a Administração deve aplicar o princípio do parcelamento do objeto, como regra, conforme disposto no art. 47, II, da Lei nº 14.133/2021, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso.

No presente caso, não há como parcelar a locação propriamente dita, vez que, no procedimento de Chamamento Público realizado, somente um imóvel foi oferecido, o qual, após análise técnica feita pelas áreas competentes, mostrou ter características (dimensões, localização) e condições compatíveis com o programa de necessidades estabelecido pelo Regional.

Por outro lado, tendo restado definido o imóvel a ser locado, as adequações subsequentes porventura necessárias para uso do Tribunal poderão ser feitas de forma apartada, a cargo do Tribunal, que conta com equipe na área de Engenharia e Arquitetura para coordenar os trabalhos de planejamento e fiscalização de eventual execução das respectivas adaptações.

Dentre os serviços necessários incluem-se adaptações nas áreas de engenharia civil, elétrica, lógica, telefonia, infraestrutura de rede e CFTV, além da aquisição de alguns itens complementares de mobiliário e equipamentos de informática para ocupação final do imóvel. Todos esses serviços serão executados por meio de contratos já firmados ou em processo de instrução pelos setores responsáveis do TRT3: SEGPRES, DTIC, SINPI, SEML.

## **7. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (ECONOMICIDADE E MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS)**

Pretende-se prover o Fórum Trabalhista da Capital com suas 48 Varas do Trabalho, as unidades de apoio e demais unidades complementares com instalações físicas e infraestrutura adequada ao desempenho de suas atividades, proporcionando aos seus servidores e colaboradores um ambiente de trabalho apropriado, com atendimento às disposições da Resolução CSJT nº 70/2010, assegurando ainda, aos jurisdicionados, espaços compatíveis com a prestação de serviços cada dia mais eficiente.

A decisão da Presidência deste Regional pela instalação do Fórum Trabalhista em dois imóveis próximos busca o melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, levando à racionalização da logística, diminuição de deslocamentos e melhor reaproveitamento de estoques, importante adoção de práticas voltadas para a sustentabilidade, que buscam maior economicidade e o uso consciente dos recursos.

#### **8. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO**

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

Será necessária a consulta às secretarias responsáveis pelos contratos e pela gestão dos serviços indispensáveis à adequação dos ambientes do novo imóvel às necessidades específicas de cada Vara do Trabalho e das demais unidades que serão instaladas no local.

Principais unidades a serem consultadas:

- SEGPRE (adequações do espaço físico, serviços de telefonia, procedimentos visando à contratação de manutenção predial em geral, inclusive de elevadores);
- DTIC (equipamentos de informática, acesso à Internet e demais suportes de TIC);
- SINPI (sistema de CFTV, alarme e portal detector de metais);
- SEGEST (mudança e contratação de postos de trabalho terceirizado com dedicação exclusiva de mão de obra);
- SEML (mobiliário e equipamentos diversos);
- SEAJ (posicionamento TV pauta);
- SECOM (posicionamento TV notícias e indicação das placas de identificação necessárias)

**Será necessária a adoção de providências pela Administração, tais como: liberação de espaço, retirada de equipamentos, capacitação de servidores designados para fiscalização e gestão contratual?**

Para as unidades que serão realocadas, será necessária a transferência dos equipamentos de informática e mobiliário entre imóveis.

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

A equipe e a estratégia de fiscalização serão aquelas já definidas e aplicadas nos demais contratos de locação.

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

Conforme interesse da Administração e necessidade da retomada do trabalho presencial nas Varas do Trabalho da Capital, é recomendável que a contratação seja concluída em março/2025.

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

Priorização do processo de locação pelos setores envolvidos na contratação.

**9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

**Será necessária alguma contratação correlata ou interdependente como: seguros, acréscimos em contratos já existentes, treinamentos, levantamentos específicos?**

Os setores responsáveis pela contratação de serviços terceirizados, rede lógica, manutenção predial e seguro de imóveis deverão ser consultados para verificar a viabilidade de aditamentos contratuais ou a necessidade de novas contratações.

Além disso, a Administração monitora e orienta as ações necessárias para a adoção das providências pelas áreas indicadas no item 7 deste documento.

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

Não.

**10. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS**

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 \(CSJT\)](#).

Em uma locação de imóveis, por sua vez, vislumbra-se, como principais impactos ambientais, aqueles relacionados diretamente à utilização da edificação. Nesse sentido, conforme pré-requisito constante do item 3 do edital do Chamamento Público N. 03/2024, verificou-se, por meio do estudo de layout, que o imóvel permite o atendimento aos normativos pertinentes à matéria.

Além disso, o referido edital trouxe a seguinte previsão:

3.1.3. Seguindo orientação da Resolução do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) n.º 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.

Quanto a esses aspectos, conforme constou do Memorial Descritivo<sup>24</sup> que acompanhou a proposta apresentada no chamamento público, o imóvel ora analisado apresentará as seguintes instalações:

4.1.6 Na cobertura do imóvel será instalada uma usina fotovoltaica geradora de eletricidade, que passando por um inversor solar, converte essa energia em corrente elétrica alternada para ser transmitida pelas redes de transmissão de energia e distribuídas para o uso do imóvel.

(...)

4.6 SISTEMA DE REAPROVEITAMENTO DE ÁGUA DO AR-CONDICIONADO

4.6.1 Toda a água gerada pela utilização dos aparelhos de ar-condicionado, são direcionadas a uma caixa d'água inferior localizada na garagem, e posteriormente bombeadas a uma caixa d'água superior que atenderá pontos específicos para este uso.

## **11. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA**

Como resultado deste Estudo Técnico Preliminar e considerando todo o estudo já realizado no âmbito do Chamamento Público N. 03/2024, verifica-se a

---

<sup>24</sup> O Memorial Descritivo do imóvel encontra-se juntado ao e-PAD referente ao Chamamento Público N. 03/2024 - id doc. 48759-2024-7.

viabilidade da locação, na modalidade tradicional, do imóvel situado na Rua Paracatu, n. 304, Barro Preto para abrigar parte do Fórum Trabalhista de Belo Horizonte.

Considera-se ainda que restou demonstrado que as características de instalações e de localização do imóvel analisado o torna singular, justificando, portanto, sua contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos da Lei N. 14.133/2024 e da IN. SEGES/ME N. 103/2022.

#### **ASSINATURA DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO**

Integrante técnico	Louise Costa Ferreira Righi Rodrigues
Integrante Administrativo	Ana Rita Gonçalves Lara
Integrante Administrativo	Junia Mara do Vale