

1. Documento: 48759-2024-76

1.1. Dados do Protocolo

Número: 48759/2024
Situação: Arquivado
Tipo Documento: Edital
Assunto: Imoveis/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: 01/04/2025 14:02
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: 48759-2024-76
Nome: 16 TR atualizado em 20.03.2025.pdf
Incluído Por: SECAO DE FORMALIZACAO DE INSTRUMENTOS CONTRATUAIS
Cadastrado pelo Usuário: ANAFCN
Data de Inclusão: 28/03/2025 19:00
Descrição: Termo de Referência Versão Definitiva

1.3. Assinaturas no documento

Assinador/Autenticador	Tipo	Data
ANA FLAVIA CORREA NETO	Login e Senha	28/03/2025 19:00



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 3ª REGIÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - CONTRATAÇÃO DIRETA

LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

- 1.1. Contratação de locação de imóvel situado na Rua Paracatu, n. 304, Barro Preto, no município de Belo Horizonte, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste Instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNID. DE MEDIDA	QTD	VALOR UNIT. (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
1	Locação de imóvel	4316	Und.	1	383.640,63 ¹	383.640,63

- 1.2. O contrato de locação será regido pelas regras previstas nas Leis n. 8.245/1991 e 14.133/2021, esta subsidiariamente, e vigorará pelo prazo de 05 (cinco) anos, contados da data do recebimento do objeto, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, nos termos do art. 9º da IN SEGES/ME Nº 103/2022.

2. FUNDAMENTAÇÃO, DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E RESULTADO PRETENDIDO

- 2.1. Diante do conteúdo do Documento de Formalização de Demanda (DFD) e do Estudo Técnico Preliminar (ETP) que instruem o presente processo (docs. id.48759-2024-33 e 34), faz-se necessária a locação do imóvel situado na Rua Paracatu, n. 304, Barro Preto para abrigar parcialmente o Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte.

¹ Este valor restou definido após diversas etapas de negociação feitas com o representante da empresa proprietária do imóvel, registradas conforme documentos juntados ao e-PAD (ids. 48759-2024-44 a 47), e foi ratificado pela autoridade decisora, em sua manifestação inserida no Caderno 5 - Aprovação da Solução.

- 2.2. Conforme já relatado em histórico detalhado constante dos citados DFD e ETP, 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, esta instrução 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
- 2.3. Em relação ao referido Chamamento, após o envio de apenas uma oferta, referente ao imóvel discriminado no presente instrumento, e a verificação de sua adequação às exigências do edital, o certame foi homologado pela Exma. Desembargadora Presidente, que autorizou a abertura do procedimento de contratação direta (48759-2024-30).

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

- 3.1. Trata-se de locação do imóvel situado na Rua Paracatu, n. 304, Barro Preto, no município de Belo Horizonte, selecionado e avaliado como adequado para abrigar parte do Fórum Trabalhista da Capital, precedida do Chamamento Público N. 03/2024.
- 3.2. Embora o Termo de Referência do Chamamento Público n. 03/2024 tenha mencionado, em alguns itens, a possibilidade de celebração de um “contrato de promessa de locação”, precedendo a locação propriamente dita, após a prospecção de mercado feita e sendo certo que o imóvel ofertado se encontra em fase adiantada de reforma, entendeu-se que tal etapa pode ser suprimida em decorrência da aplicação dos princípios da economicidade e eficiência nas contratações, tendo em vista a exiguidade do prazo indicado para conclusão da reforma, os custos operacionais para celebração de dois instrumentos contratuais sequenciais, e ainda, considerando que não há risco para o interesse público.
- 3.3. O imóvel em referência é de propriedade da empresa EMC Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ 10.286.734/0001-32, situando-se a 140 metros do

atual Fórum Trabalhista da Capital². Conforme constante da proposta apresentada, o imóvel encontra-se em processo de reforma, com conclusão prevista em cerca de três meses após a assinatura do contrato de locação.

3.4. A área ofertada corresponde à totalidade do imóvel e se refere aos seguintes pavimentos:

PAVIMENTO	METRAGEM (M²)	FONTE METRAGEM
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
TOTAL	9.378,97	

3.4.1. Para fins de cálculo do valor da locação por m², foram consideradas as áreas cobertas dos pavimentos, excetuando-se caixa d'água e casa de máquinas, e a área descoberta do 4º pavimento, totalizando o que se segue:

- área coberta: 8.596,62 m²
- área descoberta: 650,51 m²

² A distância indicada entre o imóvel ofertado e o imóvel do Fórum da Capital considera o percurso vencido a pé.

3.4.2. Para o cálculo do valor do m² locado foi considerado um fator de ponderação de 50% (0,5) sobre a área descoberta, em consonância com os preceitos da NBR 14653-2 e da NBR 12721.

3.5. As demais características do imóvel já se encontram descritas no ETP que instrui a presente contratação, bem como no [Relatório Técnico](#)³, elaborado pela Equipe de Planejamento da Contratação (EPC), no âmbito do Chamamento N. 03/2024.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. REQUISITOS DO IMÓVEL

4.1.1. O imóvel objeto da locação ora proposta foi devidamente avaliado pela equipe técnica, que concluiu que o mesmo atende (ou permite adaptação para atendimento) aos requisitos de acessibilidade exigidos pelas normas da ABNT e pela legislação federal, estadual e municipal, incluindo o acesso à edificação.

4.1.2. Da mesma forma, o imóvel atende (ou permite adaptação para atendimento) ao Capítulo VI da Resolução CSJT nº 70/2010⁴ 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.

4.1.3. O imóvel também atende (ou permite adaptação para atendimento) às demais normas e legislações não citadas, mas implícitas à regularização, à segurança e ao funcionamento do Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte.

4.1.4. Todas as normas e legislações estão sendo consideradas na sua versão vigente.

4.1.5. Os ambientes internos do imóvel apresentam laje, com ou sem forro.

³ O Relatório Técnico do imóvel encontra-se disponível no Portal do TRT3 por meio do link <https://portal.trt3.jus.br/internet/transparencia/licitacoes-e-contratos/licitacoes/licitacoes-a-partir-de-2018/cp-03-2024/relatorio-tecnico.pdf>

⁴ Disponível em <https://juslaboris.tst.jus.br/handle/20.500.12178/8870>.

- 4.1.6. O processo de reforma do imóvel deverá ser concluído em até 3 (três) meses a partir da assinatura do contrato de locação, conforme proposta apresentada no âmbito do Chamamento Público N. 03/2024.
- 4.1.7. O imóvel deverá ser entregue mediante disponibilização das chaves, dentro do prazo limite, acabado, desocupado, salubre e em perfeitas condições de funcionamento, salvo adaptações que poderão ser realizadas pelo próprio LOCATÁRIO após o recebimento do imóvel a título de benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias.⁵
- 4.1.8. A via onde o imóvel está localizado é de fácil acesso de veículos e pedestres, inclusive às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

4.2. **PROGRAMA ARQUITETÔNICO**

- 4.2.1. O imóvel ofertado atende (ou permite adaptação para atendimento) ao programa arquitetônico a seguir, para abrigar parte do Fórum Trabalhista de Belo Horizonte e setores associados. Tal programa foi elaborado tendo como paradigma a Resolução CSJT n.º 70, de 24 de setembro de 2010, a Instrução Normativa SEGES n.º 103, de 30 de dezembro de 2022, e o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais, documento auxiliar ao cumprimento da Portaria Conjunta n.º 38, de 31 de julho de 2020, do Ministério da Economia.
- 4.2.2. O programa arquitetônico de parte do Fórum Trabalhista de Belo Horizonte e setores associados estrutura-se por um conjunto de unidades já pré-determinadas no Chamamento Público N. 03/2024, qual seja:
- a. 24 Varas do Trabalho;
 - b. Espaço de apoio à Secretaria de Apoio Judiciário (SEAJ);
 - c. Secretaria de Atermação e Distribuição de Feitos de 1º Grau (SEAD);
 - d. Secretaria de Mandados Judiciais (SEMJ);
 - e. Juízo Auxiliar de Execução (JAE);
 - f. Centro Judiciário de Métodos Consensuais de Solução de Disputas

⁵ Vide arts. 35 e 36 da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato).

de 1º Grau (CEJUSC1);

- g. Salas de pré-audiências (caso seja possível sua instalação);
- h. Sala de Convivência para Juízes;
- i. Sala para advogados (OAB);
- j. Sala de Reunião para Diretores de Secretaria;
- k. Espaço para terceirizados.

4.3. **SEGURANÇA**

- 4.3.1. O imóvel objeto desta contratação possibilita o controle de acesso de pessoas no prédio. No hall de acesso ao espaço ofertado deverá ser possível a instalação de portal detector de metais.
- 4.3.2. O espaço ofertado corresponde à totalidade do imóvel, permitindo acesso exclusivo e independente aos ambientes utilizados pelo TRT3 (hall de entrada, garagem e ambientes internos). Não será permitido o compartilhamento de espaços com outros usos.

4.4. **SUSTENTABILIDADE**

- 4.4.1. 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 \(CSJT\)](#).
- 4.4.2. Além disso, o imóvel atende ou permite as adaptações de acessibilidade exigidas pelas normas e legislações vigentes, de maneira a assegurar o direito de ir e vir das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.
- 4.4.3. Seguindo orientação da [Resolução CNJ nº 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.

4.4.4. Em relação ao imóvel a ser locado, conforme constou do Memorial Descritivo⁶ que acompanhou a proposta ofertada no Chamamento Público N. 03/2024, ele 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.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA CONTRATAÇÃO

5.1.1. A celebração do contrato de locação estará condicionada à apresentação, no mínimo, da documentação elencada nos itens 5.2, 5.3 e 5.4.

5.2. DOCUMENTAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

i. Habilitação jurídica, nos termos do art. 68 da Lei nº 14.133/2021:

i.i. Se pessoa física:

i.i.1. cópia autenticada do RG e CPF,

i.i.2. comprovante de residência;

i.i.3. certidão de casamento e CPF do cônjuge, se casado;

i.i.4. certidão negativa de interdição fornecida pelo Cartório de Registro Civil.

i.ii. Se pessoa jurídica: ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e no caso de sociedades por ações, acompanhado de

⁶ O Memorial Descritivo do imóvel encontra-se juntado ao e-PAD referente ao Chamamento Público N. 03/2024 - id doc. 48759-2024-7.

documentos de eleição de seus administradores⁷;

i.iii.No caso de **sociedades civis**: inscrição do ato constitutivo, acompanhada de prova de diretoria em exercício.

ii.**Regularidade fiscal e trabalhista**, nos termos do art. 68 da Lei nº 14.133/2021:

ii.i.Prova de inscrição no Cadastro de Pessoa Física - CPF, se pessoa física;

ii.ii.Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ⁸;

ii.iii.Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede da empresa, ou outra equivalente, na forma da lei;

ii.iv.Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa.

iii.**Certidões negativas de inidoneidade e impedimento**, nos termos do §4º do art. 91 da Lei nº 14.133/2021.

iv.**Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas**, nos termos do inciso IV do art. 63 da Lei nº 14.133/2021⁹.

v.**Declaração conjunta**¹⁰.

vi.**Certidão de Regularidade perante o CADIN** (Cadastro Informativo de

⁷ Contrato Social entregue no âmbito do Chamamento Público N. 03/2024 e juntado ao e-PAD doc. id 48759-2024-10.

⁸ Inscrição no CNPJ entregue no âmbito do Chamamento Público N. 03/2024 e juntado ao e-PAD doc. id 48759-2024-11.

⁹ Declaração de reserva de cargos entregue no âmbito do Chamamento Público N. 03/2024 e juntado ao e-PAD doc. id 48759-2024-8.

¹⁰ Declaração conjunta entregue no âmbito do Chamamento Público N. 03/2024 e juntado ao e-PAD doc. id 48759-2024-8.

Créditos não Quitados do Setor Público Federal).

vii. Certidão de Regularidade perante o SICAF (Sistema de Cadastro de Fornecedores).

Observações:

- a prova de regularidade abrange as esferas administrativa e fiscal;
- a prova de regularidade perante a Fazenda Federal abrange certidão de quitação de tributos federais e certidão da dívida ativa (da Fazenda Nacional);
- a prova de regularidade com a Fazenda Estadual deverá abranger, no mínimo, o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação - ITCMD;
- a prova de regularidade com a Fazenda Municipal deverá abranger, no mínimo, o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI e o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU (certidão negativa de tributos imobiliários);
- a prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS abrange a certidão de regularidade da situação do FGTS e a certidão negativa de débitos (INSS).

5.3. DOCUMENTAÇÃO REFERENTE À(S) PESSOA(S) FÍSICA(S) QUE REPRESENTAM A PESSOA JURÍDICA

- i. RG e CPF¹¹;
- ii. Comprovante de residência¹²;
- iii. Certidão negativa de interdição fornecida pelo Cartório de Registro Civil¹³;
- iv. Procuração particular com firma reconhecida ou pública e cópia do ato constitutivo, estatuto ou contrato social, que outorgue, expressamente, os poderes para a assinatura do contrato¹⁴.

¹¹ RG e CPF entregue no âmbito do Chamamento Público N. 03/2024 e juntado ao e-PAD doc. id 48759-2024-9.

¹² Comprovante de residência entregue no âmbito do Chamamento Público N. 03/2024 e juntado ao e-PAD doc. id 48759-2024-9.

¹³ Certidão negativa de interdição entregue no âmbito do Chamamento Público N. 03/2024 e juntado ao e-PAD doc. id 48759-2024-22.

¹⁴ Contrato Social entregue no âmbito do Chamamento Público N. 03/2024 e juntado ao e-PAD doc. id 48759-2024-10.

5.4. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

5.4.1. Para assinatura do contrato de locação (imóvel em processo de reforma):

- i. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel¹⁵;
- ii. Certidões negativas referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- iii. Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel¹⁶;

5.5. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

5.5.1. Conforme constou do Termo de Referência que instruiu o Chamamento Público N. 03/2024, após a conclusão da instrução do processo de contratação direta, serão efetuados os procedimentos abaixo elencados, na seguinte ordem:

- i. Verificação se o imóvel continua atendendo ou permitindo a reforma para adequação aos requisitos necessários para abrigar parcialmente o Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte, conforme especificações contidas no Edital e no Termo de Referência do Chamamento Público N. 03/2024, bem como àquelas contidas na proposta apresentada no referido certame.
- ii. Verificação de atendimento da documentação exigida para assinatura do contrato de locação, conforme itens 5.2, 5.3 e 5.4.
- iii. Assinatura do contrato de locação.
- iv. Realização e conclusão das intervenções pelo LOCADOR em até 3 (três) meses a partir da assinatura do contrato de locação, conforme proposta apresentada no âmbito do Chamamento Público N. 03/2024.

¹⁵ Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel entregue no âmbito do Chamamento Público N. 03/2024 e juntado ao e-PAD doc. id 48759-2024-12.

¹⁶ Certidão negativa de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel entregue no âmbito do Chamamento Público N. 03/2024 e juntado ao e-PAD doc. id 48759-2024-19.

- iv.i. A definição da data de conclusão da obra será baseada na data da comunicação formal do LOCADOR ao LOCATÁRIO, enviada para o endereço eletrônico seng@trt3.jus.br.
- iv.ii. A FISCALIZAÇÃO fará a verificação da conclusão da reforma em até três dias úteis a contar da comunicação do LOCADOR.
- v. Elaboração pelo LOCATÁRIO, em conjunto com o LOCADOR, de Laudo de Vistoria, conforme item 5.6.
- vi. Realização de Recebimento do imóvel e entrega das chaves, conforme item 8.1.
- vii. Início dos efeitos financeiros do contrato (pagamento pela locação).

5.6. VISTORIA

- 5.6.1. Para o recebimento do imóvel, o LOCATÁRIO deverá elaborar, em conjunto com o LOCADOR, em até 30 (trinta) dias corridos da conclusão das intervenções pelo LOCADOR, Laudo de Vistoria constando as informações necessárias e suficientes para descrever as condições em que o imóvel se encontra no momento do recebimento e entrega das chaves.
- 5.6.2. O Laudo de Vistoria será analisado e conferido pelo LOCADOR e LOCATÁRIO e, em caso de concordância, o documento deverá ser assinado por ambas as partes.

5.7. DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES

- 5.7.1. O LOCADOR é obrigado a:
 - 5.7.1.1. Manter, durante todo o período de vigência do contrato, as condições de regularidade junto à SRFB/PGF, ao FGTS, à Justiça do Trabalho (CNDT), ao TCU, ao CNJ, à CGU/CEIS, ao SIAFI e ao CADIN.
 - 5.7.1.2. Entregar o imóvel livre e desembaraçado de qualquer ônus judicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a conservá-lo e restituí-lo, finda

a locação, no estado em que o recebeu, conforme laudo de vistoria a ser anexado ao contrato de locação, salvo as deteriorações naturais do uso regular e do tempo e as adaptações autorizadas pelo proprietário do imóvel.

5.7.1.3. Promover todos os reparos e manutenções decorrentes de suas obrigações legais (art. 22 da Lei n. 8.245/1990), bem como daquelas apontadas especificamente no capítulo 6 do presente instrumento.

5.7.1.4. Ocorrendo a hipótese de alienação do imóvel ora locado, durante a vigência contratual, fazer constar, na documentação pertinente, a existência do respectivo contrato, para que o adquirente o respeite e cumpra, em todas as suas cláusulas e condições, nos termos do disposto no artigo 8º da Lei n. 8.245/1991.

5.7.2. O LOCATÁRIO é obrigado a:

5.7.2.1. Proporcionar ao LOCADOR todas as informações e esclarecimentos solicitados, bem assim prover todas as facilidades, de forma a possibilitar o bom cumprimento de suas obrigações contratuais.

5.7.2.2. Proporcionar o acesso dos profissionais às suas dependências para execução dos serviços, mediante prévia e expressa autorização.

5.7.2.3. Promover o pagamento das despesas de água e esgoto, energia elétrica e seguro do imóvel, inexistindo pagamento de taxa de condomínio.

5.7.2.4. Promover os pagamentos dentro do prazo e nas condições ajustadas.

5.7.2.5. Exercer a fiscalização e o acompanhamento da execução do Contrato.

5.7.2.6. Elaborar, em conjunto com o LOCADOR, laudo de vistoria, a ser assinado pelas partes, previamente ao recebimento do imóvel, e, também, ao final da vigência da locação ou em caso de rescisão.

- 5.7.3. O LOCATÁRIO poderá, às suas expensas e mediante consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, efetuar obras que tenham por finalidade adaptar o imóvel locado ao pleno funcionamento do Tribunal, desde que estas não coloquem em risco a solidez e a segurança do imóvel.
- 5.7.4. Finda a locação, o LOCATÁRIO deverá retornar o imóvel à sua condição original, conforme laudo de vistoria a ser anexado ao contrato de locação, salvo em caso de deteriorações naturais do uso regular e do tempo e de adaptações autorizadas pelo proprietário do imóvel.
- 5.7.5. Nos casos que não se enquadrarem no item anterior, e desde que comprovada evidente vantagem econômica para o LOCATÁRIO, este poderá optar por indenizar o LOCADOR pelas reformas e adaptações necessárias à devolução do imóvel locado na condição original.
- 5.7.5.1. O valor indenizatório será estabelecido mediante processo de avaliação do LOCATÁRIO, preferencialmente pela Secretaria responsável pela manutenção e conservação predial, por meio de apresentação de planilha orçamentária para execução das reformas que espelhe os valores praticados no mercado. É facultado ao LOCADOR apresentação de planilha própria, para fins de negociação do valor indenizatório proposto pelo LOCATÁRIO.
- 5.7.5.2.. Não havendo acordo entre as partes em relação ao valor da indenização, prevalecerá a proposta apresentada pelo LOCATÁRIO, que será limitada ao valor máximo correspondente a 02 (dois) meses de aluguel vigente à época. A indenização ocorrerá no decorrer do primeiro mês subsequente à rescisão ou ao término do prazo da locação, conforme o caso.
- 5.7.6. A critério do LOCATÁRIO, poderá o imóvel ser devolvido ao LOCADOR sem as benfeitorias que tenham sido efetuadas pelo LOCATÁRIO, relativas a equipamentos, luminárias, letreiros, placas

indicativas e outros elementos que tenham sido instalados para o funcionamento de unidades do Tribunal.

- 5.7.7. Não havendo interesse em prorrogar o contrato, fica o LOCADOR obrigado a dar ciência ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias do término do prazo de vigência.
- 5.7.8. O imóvel objeto deste instrumento destinar-se-á ao fim específico de abrigar parte do Fórum Trabalhista de Belo Horizonte, sendo vedado ao LOCATÁRIO, sem prévia autorização do LOCADOR, dar-lhe outra destinação, bem assim transferir ou ceder este contrato, sublocar, emprestar ou ceder, no todo ou em parte, a área locada, salvo o previsto no item abaixo.
- 5.7.9. O LOCATÁRIO poderá ceder espaço máximo de até 20% (vinte por cento) da área total do referido imóvel para funcionamento de entidades que auxiliem na prestação jurisdicional trabalhista, a exemplo da Subseção da Ordem dos Advogados do Brasil – Minas Gerais e para funcionamento de instituições bancárias.
- 5.7.10. Prevalecendo as obrigações apontadas no presente instrumento, serão considerados, adicionalmente, os deveres do LOCADOR e do LOCATÁRIO dispostos na SEÇÃO IV da Lei nº 8.245/91.

6. BENFEITORIAS, CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO

- 6.1. O LOCATÁRIO se obriga a conservar o imóvel conforme recebido, salvo as deteriorações naturais do uso regular e do tempo, bem assim providenciar as manutenções preventivas e corretivas, conforme disposto na Lei 8.245/91, exceto para aquelas manutenções sob responsabilidade do LOCADOR, conforme disposto abaixo.
 - 6.1.1. O LOCADOR será responsável, a partir do recebimento do imóvel pelo TRT3, pela manutenção dos elevadores por um período de um ano e, por seis meses, pelos seguintes sistemas:

- i. hidrossanitário (inspeção, reparo e substituição de componentes do sistema hidráulico e esgoto);
 - ii. energia elétrica e lógica (fiação, painéis, quadros de distribuição, etc);
 - iii. proteção e combate contra incêndio e pânico (inspeção, teste e manutenção de sistemas de proteção contra incêndio);
 - iv. sistemas construtivos em geral (inspeção e manutenção das estruturas físicas do prédio como pisos, forros, paredes, esquadrias, dentre outros).
- 6.1.2. Durante toda a vigência do contrato de locação, o LOCADOR prestará manutenção na usina fotovoltaica, no sistema de reaproveitamento de água e no sistema de ar condicionado VRF.
- 6.1.3. Durante toda a vigência do contrato, o LOCADOR será responsável pela manutenção e reposição dos equipamentos e eletrodomésticos disponibilizados por ele, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da comunicação formal.
- 6.2. O LOCADOR se responsabilizará pelas benfeitorias necessárias do imóvel e pelas obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício, cabendo ao LOCATÁRIO notificar o LOCADOR sobre o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba.
- 6.2.1. Transcorridos 30 (trinta) dias da citada notificação e não iniciados os reparos necessários, o LOCATÁRIO fica autorizado a realizar os serviços, com base no preço de mercado, compensando-se no valor do aluguel mensal as despesas efetivamente realizadas, mediante sua comprovação.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

- 7.1. O contrato de locação deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com cláusulas avençadas e as Leis n. 8.245/1991 e 14.133/2021, esta subsidiariamente, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

- 7.2. As comunicações entre o Contratante e a Contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.
- 7.3. O Contratante poderá convocar representante da Contratada para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 7.4. Atuará como GESTOR desta contratação o Diretor de Administração e, como GESTOR suplente eventual, seu substituto legal.
- 7.5. Atuará como FISCAL desta contratação a Secretária de Engenharia e, como FISCAL suplente eventual, seu substituto legal.
- 7.6. Caberá ao fiscal do presente contrato verificar e, havendo conformidade, encaminhar a documentação relativa às despesas acessórias da locação, como energia elétrica, serviços de água e esgoto, dentre outros, às secretarias vinculadas à Diretoria de Orçamento e Finanças para liquidação e pagamento, observados os termos contratuais.
- 7.7. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, ou pelos respectivos substitutos ([Lei n. 14.133/2021, art. 117, caput](#)).
- 7.8. O fiscal 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. ([Decreto n. 11.246/2022, art. 22, VI](#));
- 7.9. O fiscal do contrato anotará 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. ([Lei n. 14.133/2021, art. 117, § 1º](#), e [Decreto n. 11.246/2022, art. 22, II](#));
- 7.10. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato,

determinando prazo para a correção. ([Decreto n. 11.246/2022, art. 22, III](#));

- 7.11. O fiscal 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. ([Decreto n. 11.246/2022, art. 22, IV](#));
- 7.12. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato. ([Decreto n. 11.246/2022, art. 22, V](#));
- 7.13. O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual ([Decreto n. 11.246/2022, art. 22, VII](#)).
- 7.14. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelo fiscal do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassem a sua competência. ([Decreto n. 11.246/2022, art. 21, II](#)).
- 7.15. O fiscal do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da Contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário ([Art. 23, I e II, do Decreto n. 11.246/2022](#)).
- 7.16. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência; ([Decreto n. 11.246/2022, art. 23, IV](#)).
- 7.17. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros

formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. ([Decreto n. 11.246/2022, art. 21, IV](#)).

- 7.18. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da Contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. ([Decreto n. 11.246/2022, art. 21, III](#)).
- 7.19. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. ([Decreto n. 11.246/2022, art. 21, VIII](#)).
- 7.20. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o [art. 158 da Lei n. 14.133/2021](#), ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. ([Decreto n. 11.246/2022, art. 21, X](#)).
- 7.21. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração. ([Decreto n. 11.246/2022, art. 21, VI](#)).
- 7.22. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor responsável para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

8.1. DO RECEBIMENTO

8.1.1. O recebimento do imóvel objeto de locação deverá ser precedido de apresentação de Laudo de Vistoria, conforme detalhado no item 5.6 deste TR, no qual deverá constar as informações necessárias e suficientes para descrever as condições exatas em que o imóvel se encontra no momento do recebimento e entrega de chaves.

8.1.2. Os efeitos financeiros do contrato (pagamento pela locação) somente terão início após o recebimento e entrega das chaves do imóvel.

8.1.3. DOCUMENTAÇÃO PARA O RECEBIMENTO DO IMÓVEL

8.1.3.1. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel;

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

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

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

8.1.3.5. Arquivos, preferencialmente em formato DWG (Autocad), das plantas baixas atualizadas, após a conclusão da reforma. Caso não estejam disponíveis em formato DWG, os arquivos deverão ser enviados em PDF com boa qualidade.

8.1.3.6. Carta de Habite-se emitida pela prefeitura.

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

8.1.3.8. Caso algum documento esteja pendente de emissão perante os órgãos competentes, o LOCADOR deverá comprovar que o processo para obtenção e/ou regularização está em andamento, para análise pelo LOCATÁRIO.

8.1.3.8.1. O recebimento do imóvel com a comprovação do

processo de regularização em andamento, que trata o item anterior, não exime o LOCADOR da obrigação de obter toda documentação exigida, perante os respectivos órgãos.

- 8.1.3.8.2. O LOCADOR será responsável por todas as providências necessárias para a obtenção dos documentos exigidos, sem qualquer ônus ao LOCATÁRIO, incluindo a execução de obras e a aquisição, fornecimento e instalação de equipamentos ou acessórios que possam ser requeridos pelos órgãos competentes.

8.1.4. DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

- 8.1.4.1. 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.

- 8.1.4.2. O pagamento do valor do aluguel deverá ser efetuado até o quinto dia útil subsequente ao mês vencido, sendo o valor depositado na Conta Corrente a ser indicada pelo LOCADOR.

- 8.1.4.3. A locação seguirá os ditames das Leis n. 8.245/91 e 14.133/2021, ficando desde já esclarecido que o TRT da 3ª Região não pagará quaisquer despesas de intermediação ou corretagem em decorrência da locação.

- 8.1.4.4. Se, quando da efetivação do pagamento, os documentos comprobatórios de situação regular junto à SRFB/PGF, ao FGTS, à Justiça do Trabalho (CNDT), ao TCU, ao CNJ, à CGU/CEIS, ao SICAF e ao CADIN., apresentados em atendimento às exigências de habilitação, estiverem com a validade expirada, o LOCADOR será notificado pela Secretaria de Liquidação e Pagamento de Despesas (SELPD) para regularizar a documentação ou indicar o fato impeditivo do cumprimento da obrigação, no prazo de até 30 (trinta) dias, sob pena de restar caracterizado o descumprimento do contrato, punível com as sanções previstas no art. 156 da Lei nº 14.133/21.

8.1.4.5. Ocorrendo atraso no pagamento, por motivo a que não tiver dado causa e para o qual não tenha contribuído o LOCADOR, o LOCATÁRIO, quando do respectivo pagamento, fará incidir juros moratórios de 0,5% (meio por cento) ao mês, apurados de forma simples e *pro rata die*, e, após decorridos mais de 30 (trinta) dias, atualizará o valor devido com base no índice ajustado, *pro rata die*, sob pena de restar caracterizado o descumprimento do contrato.

9. DO REAJUSTE

- 9.1. O valor locatício mensal será reajustado anualmente, contado da data do orçamento estimado (27/02/2025), pela variação do índice do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, nos termos do art. 3º da Lei nº 10.192/2001.
- 9.2. O valor mensal da locação poderá ser revisto com respaldo em laudo de avaliação oficial que reflita os preços de mercado, nas seguintes situações:
- i) caso a variação do indexador adotado resulte em um reajuste desproporcional em relação ao preço médio de mercado da locação; e
 - ii) após o período de 03 (três) anos de vigência do contrato.

10. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 10.1. Conforme proposta constante de documento enviado a este Regional pelo LOCADOR¹⁷, em 27/02/2025, o valor mensal da locação do imóvel objeto da presente contratação corresponde a R\$ 383.640,63 (trezentos e oitenta e três mil, seiscentos e quarenta reais e sessenta e três centavos).
- 10.1.1. O valor mensal da locação corresponde a R\$ 43,00/m² (quarenta e três reais por metro quadrado), para as áreas cobertas e, para as áreas descobertas, foi aplicado um fator de ponderação de 50%,

¹⁷ A proposta consta de documento enviado ao TRT3 pela empresa LOCADORA (doc. id. 48759-2024-46) em resposta à contraproposta enviada pela Presidência do Regional (doc. id 48759-2024-45)

resultando R\$ 21,50/m² (vinte um reais e cinquenta centavos por metro quadrado).

- 10.1.2. O valor proposto considera todos os custos indiretos e diretos, impostos, taxas, licenças, contribuições sociais, decorrentes da locação e de responsabilidade do LOCADOR. Quando do pagamento do valor da locação serão aplicadas as retenções dispostas na Instrução Normativa RFB nº 1.234¹⁸, de 11 de janeiro de 2012 e alterações posteriores.
- 10.2. Para fins de comprovação da compatibilidade do valor da proposta com o preço de mercado, a empresa Reurbis Consultoria Minas Gerais, contratada por este Regional por meio da Ata de Registro de Preços Nº 02/2024, elaborou laudo de avaliação do imóvel, realizado por profissional habilitado¹⁹. O referido laudo consta como anexo do ETP, documento que compõe a instrução da presente contratação (docs. id. 48759-2024-41 e 42).
- 10.3. Outros documentos referentes à negociação que se sucedeu até a definição do valor de locação também foram juntados ao e-PAD 48759/2024.
- 10.4. Após a conclusão da reforma e posterior atualização do *Habite-se* e da Matrícula do imóvel com as novas metragens dos pavimentos que serão alterados, LOCADOR e LOCATÁRIO devem ajustar o novo valor do aluguel, baseado na área a ser informada nos documentos atualizados. O LOCATÁRIO deverá ser ressarcido retroativamente caso a metragem prevista na matrícula, a ser futuramente atualizada, seja inferior à do contrato, em valor corrigido pelo mesmo índice de reajuste da locação. Por outro lado, a fim de não gerar dificuldades à execução orçamentária, o LOCADOR renuncia ao recebimento de eventual diferença retroativa, caso a metragem da matrícula atualizada seja superior àquela prevista no ajuste. Para o ajuste do valor a que se refere este item, não será

¹⁸ Disponível em <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=37200>

¹⁹ O laudo de avaliação é assinado pela responsável técnica Vanessa Martins Fraga.

necessária a elaboração de novo laudo de avaliação, sendo utilizado, para os respectivos cálculos, o valor do m² vigente na contratação.

10.4.1. Para fins de cálculo do valor da locação por m², foram consideradas as áreas cobertas dos pavimentos, excetuando-se caixa d'água e casa de máquinas, e a área descoberta do 4º pavimento, totalizando o que se segue:

- área coberta: 8.596,62 m²
- área descoberta: 650,51 m²

10.4.2. Para o cálculo do valor do m² locado foi considerado um fator de ponderação de 50% (0,5) sobre a área descoberta.

11. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. Garantida a ampla defesa e o contraditório, à Contratada poderão ser aplicadas, cumulativamente, as penalidades previstas na Lei n. 14.133/2021 e as constantes deste Termo de Referência, a saber:

11.1.1. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

11.1.2. Multa moratória de 0,33% (zero vírgula trinta e três por cento) por dia de atraso, calculada sobre o valor mensal da locação, a ser aplicada na hipótese de atraso injustificado de até 30 (trinta) dias no cumprimento dos prazos previstos neste Instrumento;

11.1.3. Multa por inexecução contratual parcial de até 15% (quinze por cento), calculada sobre o valor mensal da locação, a ser aplicada na hipótese de atraso injustificado superior a 30 (trinta) dias e nos demais casos de inexecução parcial;

11.1.4. Multa por inexecução contratual total de 20% (vinte por cento), calculada sobre o valor mensal da locação, a ser aplicada para a hipótese de rescisão contratual por culpa da Contratada.

11.1.5. Multa por atraso injustificado na entrega do imóvel ao LOCATÁRIO no prazo e nos termos acordados neste instrumento, de até 10% (dez por cento) do valor mensal da locação.

- 11.2. O LOCADOR estará sujeito à aplicação das sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar nos termos previstos no art. 156 da Lei 14.133/2021.

12. CONDIÇÕES PARA RESCISÃO

- 12.1. O contrato estará rescindido de pleno direito no caso de desapropriação, incêndio ou acidente que destrua total ou parcialmente o imóvel locado, independentemente de intimação judicial ou extrajudicial. Se o imóvel se tornar imprestável para o uso do LOCATÁRIO, por qualquer evento que venha tornar impossível a continuidade da locação, considerar-se-á rescindido o contrato, de pleno direito, sem que seja devido o pagamento de multa de qualquer espécie ou quaisquer despesas não previstas neste ajuste.
- 12.2. O contrato poderá ser rescindido antes de seu término pelo LOCATÁRIO, sem a incidência de qualquer ônus adicional para este, devendo, para tanto, ser notificado o LOCADOR com antecedência de 90 (noventa) dias, respondendo o LOCATÁRIO apenas pelos aluguéis até a efetiva entrega das chaves, desde que já tenham sido cumpridas todas as demais responsabilidades assumidas com o retorno do imóvel ao seu estado original, conforme Laudo de Vistoria inicial, que fica fazendo parte integrante do contrato.
- 12.3. O Contrato poderá ser rescindido pelo LOCATÁRIO no caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis, sem qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

13. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

- 13.1. 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 direta, decorrente do Chamamento Público N. 03/2024, para abrigar parte do Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte”.

14. VINCULAÇÃO DA CONTRATAÇÃO AO PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

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.

Belo Horizonte, data da assinatura eletrônica.

PATRÍCIA HELENA DOS REIS
Diretora-Geral

De acordo.

GUSTAVO DIAS DE MEIRA
Representante da empresa EMC Empreendimentos Imobiliários Ltda-ME.