

# 1. Documento: 38511-2024-2

## 1.1. Dados do Protocolo

**Número:** 38511/2024

**Situação:** Vinculado

**Tipo Documento:** Comunicação Interna - CI

**Assunto:** Imoveis - Locacao

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

**Data de Entrada:** 17/09/2024

**Localização Atual:** DILCD - DIVISAO DE LICITACOES E CONTRATACOES DIRETAS

**Cadastrado pelo usuário:** CRISTICF

**Data de Inclusão:** 06/11/2024 16:45

**Descrição:** Chamamento Público visando à locação tradicional de imóvel, com o objetivo de abrigar a Vara do Trabalho de Guanhães.

## 1.2. Dados do Documento

**Número:** 38511-2024-2

**Nome:** GNH-01VT\_DOC\_ETP\_2023-12-01.pdf

**Incluído Por:** SECRETARIA DE ENGENHARIA

**Cadastrado pelo Usuário:** CRISTICF

**Data de Inclusão:** 19/09/2024 15:07

**Descrição:** Estudo Técnico Preliminar

## 1.3. Assinaturas no documento

Assinador/Autenticador	Tipo	Data
CRISTIANO CARNEIRO DA FONSECA	Login e Senha	19/09/2024 15:07

---

**Documento Gerado em 28/10/2025 15:34:50**

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

Decisor:	Louise Costa Ferreira Righi Rodrigues
Unidade Demandante:	Secretaria de Engenharia
Integrante Técnico:	Louise Costa Ferreira Righi Rodrigues
Integrante Técnico:	Cristiano Carneiro da Fonseca

#### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Diante dos apontamentos constantes no Documento de Formalização de Demanda (DFD), acerca da inadequação em relação às condições de acessibilidade do imóvel que abriga a Vara do Trabalho de Guanhães, localizado na Praça J.K., 82, 2º andar, faz-se necessária a realização dos procedimentos legais para seleção de imóvel com a finalidade de abrigar a Justiça do Trabalho no Município, visando garantir a eficiência da prestação jurisdicional e das atividades de apoio correlatas.

#### 2. PROGRAMA DE NECESSIDADES

O imóvel ofertado deverá atender ou permitir adaptação para atendimento ao programa de necessidades abaixo descrito, para abrigar a Vara do Trabalho de Guanhães 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 nº 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 nº 38, de 31 de julho de 2020, do Ministério da Economia.

##### 2.1. PROGRAMA ARQUITETÔNICO

O programa arquitetônico da Vara do Trabalho de Guanhães estrutura-se por um conjunto de ambientes, composto por:



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3<sup>a</sup> REGIÃO

### **2.1.1. CÉLULA BÁSICA DA SEDE JURISDICIONAL:**

- 2.1.1.1. Gabinete de Juiz;
- 2.1.1.2. Sala de Audiências;
- 2.1.1.3. Sala dos Assistentes;
- 2.1.1.4. Sala do Contador;
- 2.1.1.5. Secretaria;
- 2.1.1.6. Sala dos Oficiais de Justiça;
- 2.1.1.7. Área de espera para audiências e atendimento ao público;

### **2.1.2. ÁREAS DE APOIO:**

- 2.1.2.1. Arquivo/Depósito
- 2.1.2.2. Copa;
- 2.1.2.3. Sanitários acessíveis feminino e masculino para servidores;
- 2.1.2.4. Sanitário acessível unissex privativo para magistrado;
- 2.1.2.5. Área de serviço com tanque;
- 2.1.2.6. Vestiário para terceirizados<sup>1</sup>;
- 2.1.2.7. Sanitários acessíveis feminino e masculino para o público externo;

### **2.1.3. ÁREAS ESPECÍFICAS:**

- 2.1.3.1. Sala para advogados;

### **2.1.4. ÁREAS TÉCNICAS E DE CIRCULAÇÃO:**

- 2.1.4.1. É desejável que o imóvel possua, ou permita a implantação de, no mínimo, 3 vagas de estacionamento, sendo 1 vaga para juiz, 1 vaga para idoso e 1 vaga para pessoas com deficiência e dificuldades de locomoção, conforme legislação pertinente;
- 2.1.4.2. É desejável que a área de estacionamento disponha ou permita a implantação/construção de cobertura, pavimentação, interligação física e acesso independente e exclusivo à edificação;
- 2.1.4.3. QGBT;

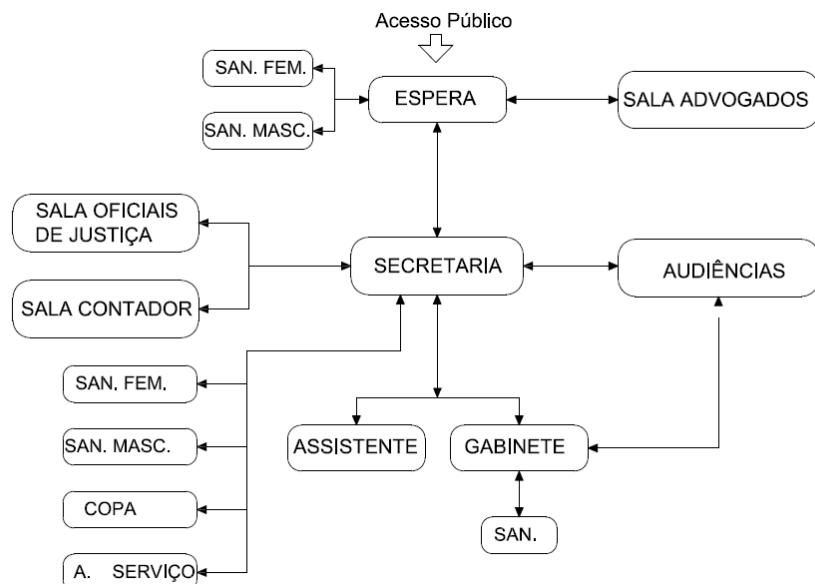
---

<sup>1</sup> Não há exigência de chuveiro

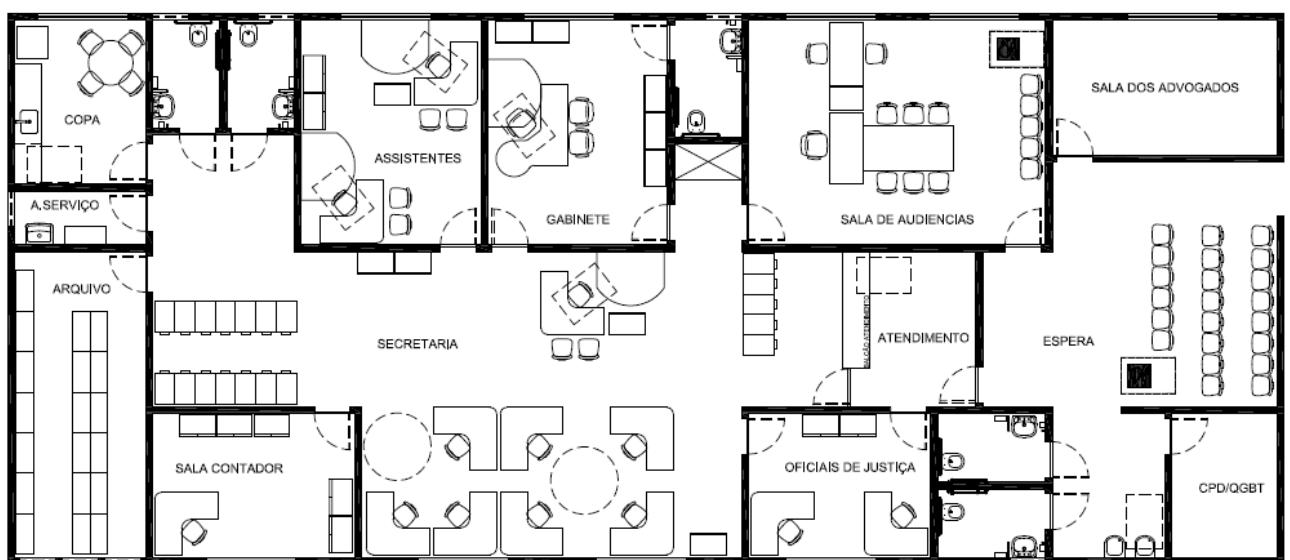


## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3<sup>a</sup> REGIÃO

- 2.1.4.4. CPD;  
2.1.4.5. Ar Condicionado<sup>2</sup>;



**Figura 1 - Distribuição esquemática dos ambientes da Vara do Trabalho**  
Fonte: Secretaria de Engenharia



**Figura 2 - Planta Baixa Padrão de Vara do Trabalho**  
Fonte: Secretaria de Engenharia

<sup>2</sup> A necessidade de cômodo para Ar Condicionado depende do sistema a ser adotado.



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3<sup>a</sup> REGIÃO

### 2.2. REFERENCIAIS DE ÁREA CONFORME RES. CSJT N. 70/2010

Dentre as disposições da Resolução n.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 possa definir a área construída mínima que o imóvel candidato deve apresentar, alguns parâmetros basilares foram fixados pela equipe técnica, a saber:

- a) Foi adotado o quantitativo de 10 (dez) servidores e 2 (dois) oficiais de Justiça, conforme lotação prevista na Resolução GP 232/2022 e 234/2022;
- b) Foi considerado peso reduzido em 50% dos postos para servidores em teletrabalho e estagiários, conforme previsão constante na Resolução CSJT 70/2010.
- c) Foi adotada sala de assistentes com 2 (dois) postos de trabalho;
- d) Foi adotado o quantitativo de 3 estagiários, conforme lotação atual;

---

<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)



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3<sup>a</sup> REGIÃO

	Servidores	Oficiais de Justiça	Estagiários	Magistrado
Lotação Prevista Res. GP 232/2022 e 234/2022	10	2	3	
Integral (a)	7	2	0	1
Teletrabalho (b)	3	0	3	0
Redução (c) =(b/2)	1,5	0	1,5	0
Total (a+c)	<b>8,5</b>	<b>2</b>	<b>1,5</b>	<b>1</b>
<b>População</b>	<b>13</b>			

**Quadro 1 - População da Vara do Trabalho de Guanhães**  
Fonte: Secretaria de Engenharia

Além desses parâmetros básicos da CBJ, para que seja delimitada a área total do imóvel suficiente para abrigar a Vara do Trabalho, segundo a Res. CSJT 70/2010, é preciso definir os percentuais adotados de áreas técnicas, de circulação e áreas especiais.

Desse modo, conclui-se que um imóvel suficiente para comportar a Vara do Trabalho de Guanhães, à luz da citada Resolução e dos parâmetros fixados, deve ter área bruta construída em torno de 275,00 m<sup>2</sup> a 450,00 m<sup>2</sup>, conforme detalha o quadro a seguir:



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

	Nº SERVIDOR	ESTIMATIVA DE ÁREAS PARA VARA DO TRABALHO DE GUANHÃES					
		ÁREAS					
		RESOLUÇÃO 70 DO CSJT (min)	RESOLUÇÃO 70 DO CSJT (máx)	ESTIMADA MÍN (m²)	ESTIMADA MÁX (m²)	TOTAL MÍN(m²)	TOTAL MÁX(m²)
<b>AMBIENTES VARAS</b>							
Gabinete do Juiz	1	15	25	15	25	15,00	25,00
Sala de Audiências	-	30	35	30	35	30,00	35,00
Secretaria VT	7	5 (por servidor)	7,5 (por servidor)	35	52,5	35,00	52,50
Sala Assistentes	2	5 (por servidor)	10 (por servidor)	10	20	10,00	20,00
Sala Oficiais de Justiça	2	4 (por servidor)	6 (por servidor)	8	12	8,00	12,00
Sala do Contador	1	4 (por servidor)	6 (por servidor)	4	6	4,00	6,00
Sala de Espera	-	30	50	30	50	30,00	50,00
<b>TOTAL CÉLULA BÁSICA</b>						<b>132,00</b>	<b>200,50</b>
<b>ÁREAS DE APOIO (30% DA CÉLULA BÁSICA)</b>							
ÁREAS ESPECÍFICAS COMPUTAVEIS (Sala Advogados)						39,60	60,15
<b>ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL</b>						<b>176,60</b>	<b>290,65</b>
<b>ÁREAS TÉCNICAS E DE CIRCULAÇÃO (35% DA ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL)</b>							
ÁREA ÚTIL TOTAL DA UNIDADE (SEM PAREDES)						61,81	101,73
<b>ÁREA CONSTRUÍDA, INCLUSO GARAGEM (ÁREA ÚTIL TOTAL ACRESCIDA DE 15%)</b>						<b>238,41</b>	<b>392,38</b>
<b>ÁREA CONSTRUIDA, INCLUSO GARAGEM (ÁREA ÚTIL TOTAL ACRESCIDA DE 15%)</b>							
						<b>274,17</b>	<b>451,23</b>

**Quadro 2 - Pré-Dimensionamento Vara do Trabalho de Guanhães (Res. 70 CSJT)**

Fonte: Secretaria de Engenharia

### 2.3. REFERENCIAIS DE POPULAÇÃO CONFORME PORTARIA CONJUNTA N° 38

Além das informações referentes à área pretendida para ocupação, para fins de destinação ou de compartilhamento de imóveis públicos no âmbito da União, é preciso definir o parâmetro de população ou postos de trabalho, considerando servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade, nos termos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020, alterada pela Portaria Conjunta nº 28, de 24 de março de 2021, do Ministério da Economia. A citada norma instituiu padrão de ocupação e parâmetros para o dimensionamento de imóveis utilizados por órgãos e entidades da administração pública federal direta, autárquica e fundacional de uso administrativo, a serem aplicados no desenvolvimento de projetos, obras de construção, reformas e ampliação, avaliação da adequação de locações, permutas e compartilhamento de imóveis.



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

Nos termos do citado instrumento, o cálculo para adequação das áreas de escritório será feito considerando o índice de 7 a 9 m<sup>2</sup> de área útil para o trabalho individual por servidor, empregado, militar ou terceirizado que exerce suas atividades no imóvel.

Assim, a Secretaria de Engenharia partiu da composição de servidores da Vara do Trabalho, conforme célula básica jurisdicional definida pelo CSJT, e das informações de lotação de servidores e estagiários disponibilizadas no Portal de Transparência deste Regional para obter o quantitativo típico de população principal para o imóvel com potencial de abrigar a Vara do Trabalho de Guanhães, conforme demonstrado a seguir.

CÁLCULO POPULAÇÃO PRINCIPAL	
Magistrados- Presencial (integral)	1
Servidores na VT - Presencial (integral)	7
Servidores na VT - Teletrabalho (reduzido)	3
Oficiais de Justiça- Presencial (integral)	2
Estagiários- Presencial (reduzido)	3
<b>TOTAL</b>	<b>13<sup>4</sup></b>

Considerando tais parâmetros e segundo os critérios definidos pela Portaria Conjunto nº38/2020, o imóvel em condições de atender a população fixa da Vara do Trabalho de Guanhães deve apresentar área entre 238,00 m<sup>2</sup> e 370,00 m<sup>2</sup>, a depender do tamanho da área específica (sala de espera, OAB, Instituição Bancária), conforme planilha de dimensionamento preliminar disponibilizada pela Rede Racionaliza:

---

<sup>4</sup> População principal: soma dos postos de trabalho integrais e reduzidos do órgão ocupante, aplicando-se os seguintes pesos: peso 1 para postos de trabalho integrais e peso 0,5 para reduzidos. (Portaria Conjunta nº 38/2000)



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3<sup>a</sup> REGIÃO

DIMENSIONAMENTO PRELIMINAR		
A PARTIR DA POPULAÇÃO PRINCIPAL		
Servidores em trabalho integral	10	
Servidores em trabalho reduzido	6	
Área específica mínima	35,00 m <sup>2</sup>	
População principal	13	
ÁREA COMPUTÁVEL		
Área de escritório	mínima	91,00 m <sup>2</sup>
	máxima	117,00 m <sup>2</sup>
Área de apoio	mínima	26,00 m <sup>2</sup>
	máxima	39,00 m <sup>2</sup>
Área computável mínima		117,00 m <sup>2</sup>
Área computável máxima		156,00 m <sup>2</sup>
ÁREA RECOMENDADA		
Área construída mínima		238,86 m <sup>2</sup>
Área construída máxima		300,14 m <sup>2</sup>
A PARTIR DA POPULAÇÃO PRINCIPAL		
Servidores em trabalho integral	10	
Servidores em trabalho reduzido	6	
Área específica máxima	80,00 m <sup>2</sup>	
População principal	13	
ÁREA COMPUTÁVEL		
Área de escritório	mínima	91,00 m <sup>2</sup>
	máxima	117,00 m <sup>2</sup>
Área de apoio	mínima	26,00 m <sup>2</sup>
	máxima	39,00 m <sup>2</sup>
Área computável mínima		117,00 m <sup>2</sup>
Área computável máxima		156,00 m <sup>2</sup>
ÁREA RECOMENDADA		
Área construída mínima		309,57 m <sup>2</sup>
Área construída máxima		370,86 m <sup>2</sup>

### 2.4. LOCALIZAÇÃO

O imóvel deverá estar localizado na área urbana do Município de Guanhães, inserido em um zoneamento que permita o uso, ocupação e funcionamento dos serviços a serem desempenhados no local, de acordo com o plano diretor municipal.

Deverá estar localizado em via pavimentada, dotada de infraestrutura urbana básica (rede de drenagem pluvial, rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica e iluminação, vias adjacentes pavimentadas e rede de telefonia, e dados com capacidade suficiente para atender o uso pelo TRT 3<sup>a</sup> Região).

A região deve ser de fácil acesso de veículos e pedestres, inclusive às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, e ser atendida por paradas de transporte coletivo, estacionamento e serviços de restaurante ou lanchonete localizados a distâncias da ordem de até 1000 m em relação ao imóvel.



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3<sup>a</sup> REGIÃO

### 3. LEVANTAMENTO DE MERCADO E POSSÍVEIS SOLUÇÕES

Diante da necessidade de solucionar a demanda de espaço físico destinado ao funcionamento da Justiça do Trabalho no município de Guanhães, foi elaborado estudo considerando todas as possíveis soluções para isso, quais sejam:

- i. destinação ao TRT3 de imóvel de propriedade da União, Estado ou Município;
- ii. utilização compartilhada de imóvel com outro órgão da Administração Pública;
- iii. utilização de imóveis da União entregues ao TRT3;
- iv. Continuidade de uso de imóvel pela Administração;
- v. aquisição de imóvel (somente terreno ou imóvel edificado);
- vi. locação de imóvel (tradicional ou com *facilities*).

Informamos que o estudo de cada opção foi realizado analisando aspectos qualitativos de cada uma, não englobando a análise econômica. Tal fato se deu pela inexistência de imóvel definido para o atendimento da demanda, não sendo, portanto, viável e factível o levantamento dos valores envolvidos.

Apresenta-se a seguir um panorama geral de cada solução considerando a legislação e jurisprudências aplicáveis e a viabilidade técnica de cada opção.

#### 3.1. UTILIZAÇÃO COMPARTILHADA DE IMÓVEL COM OUTRO ÓRGÃO DA ADM. PÚBLICA OU DESTINAÇÃO DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA UNIÃO, ESTADO OU MUNICÍPIO

##### 3.1.1. CONSULTAS SOBRE DISPONIBILIDADE DE IMÓVEIS PARA DESTINAÇÃO

A SENG consultou à União, o Estado e o Município de Guanhães acerca da eventual disponibilidade de imóvel para destinação ao TRT 3<sup>a</sup> Região.

Conforme legislação vigente, realizou-se consulta à Secretaria do Patrimônio da União sobre a disponibilidade de imóvel para uso por este Regional. Essa consulta foi feita através do Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI) e gerou a Declaração de Indisponibilidade datada de 12 de dezembro de



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3<sup>a</sup> REGIÃO

2023, Anexo 1.

Procedeu-se também à consulta à Fazenda Estadual, por meio do Ofício N. SENG/114/2023, para saber sobre a existência de imóvel ou espaço disponível para compartilhamento com outro órgão da Administração Pública. Em resposta, o Estado emitiu o Ofício SEPLAG/DCI nº. 2653/2023 informando a indisponibilidade de imóveis no município de Guanhães que atendessem ao pleito, Anexo 2.

Questionou-se, ainda, se há disponibilidade de imóvel de propriedade do município de Guanhães para instalação do TRT3. A consulta foi feita através do Ofício N. SENG/113/2023. Em resposta, o Município emitiu o Ofício nº. 379/2022/Gabinete Prefeita informando a indisponibilidade de imóveis no município de Guanhães que atendessem ao pleito, Anexo 3.

### **3.1.2. CONSULTAS SOBRE COMPARTILHAMENTO DE IMÓVEIS COM OUTRO ÓRGÃO DA ADM. PÚBLICA OU DESTINAÇÃO DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA UNIÃO, ESTADO OU MUNICÍPIO**

Foi realizada também consulta à Rede TransformaGov, gerenciada pelo Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos, sobre a eventual disponibilidade de área para compartilhamento com outros órgãos da Administração Pública.

Quanto à possibilidade de compartilhamento de imóveis, a SENG inicialmente encaminhou e-mail à Rede Racionaliza em 27 de dezembro de 2023 em busca da possibilidade de compartilhamento de áreas entre 280,00 m<sup>2</sup> e 470,00 m<sup>2</sup> em condições de abrigar unidades deste Regional. A unidade respondeu que fez uma busca no sistema SPIUnet e que não foram encontrados registros de imóveis para compartilhamento, Anexo 4.

No quesito de compartilhamento, ainda houve consulta direta ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística de Minas Gerais (IBGE), por meio do Ofício N. SENG/13/2024, porém não obtivemos resposta, Anexo 5.



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

### 3.1.3. RESUMO DAS BUSCAS

Informamos na tabela seguinte o resultado compilado das buscas feitas até o momento para uso ou compartilhamento de imóvel pela unidade do TRT em Guanhães no âmbito da União, Estado e Município:

Esfera/Órgão	Destinação	Compartilhamento
<b>Prefeitura de Guanhães</b>	Indisponível	Indisponível
<b>Estado de Minas Gerais</b> Secretaria de Estado da Planejamento e Gestão- Diretoria Central de Gestão de Imóveis	Indisponível	Indisponível
<b>União</b> SISREI/Projeto Racionaliza	Indisponível	Indisponível

### 3.2. UTILIZAÇÃO DE IMÓVEIS DA UNIÃO ENTREGUES AO TRT

Verifica-se a inexistência de imóvel situado em Guanhães e entregue ao TRT3.

### 3.3. CONTINUIDADE DE USO DE IMÓVEL PELA ADMINISTRAÇÃO

O imóvel atualmente locado, situado na Praça JK, nº 82, 2º pavimento, em Guanhães/MG, não atende aos critérios de promoção da acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, tendo em vista que o acesso às dependências da edificação é realizado somente via escada e não há como adaptar o imóvel para solucionar a questão.

Tal fato é matéria do Inquérito Civil n.º 1.22.000.001883/2022-76 do Ministério Público Federal que já requereu providências deste Regional para viabilizar locação/aquisição de novo imóvel que contenha condições mínimas de acessibilidade para realocação da Vara do Trabalho de Guanhães/MG.

Portanto, conclui-se que, em termos de acessibilidade, é inviável a continuidade do uso do imóvel atualmente locado pela Administração.



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3<sup>a</sup> REGIÃO

### 3.4. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

Conforme consta da Portaria GP 188/2020, deste Regional, “a aquisição de imóveis poderá ocorrer por desapropriação, compra ou recebimento em doação e deverá seguir os procedimentos previstos pela SPU”.

Não será abordada, neste tópico, a possibilidade de aquisição de imóvel edificado por recebimento em doação, tendo em vista as negativas explicitadas no item 3.1

Trataremos, a seguir, das demais hipóteses de aquisição.

A aquisição de imóveis pelo Regional mediante compra deve observar a Orientação Normativa nº 1/2018, que “orienta as Superintendências do Patrimônio da União sobre os procedimentos a serem adotados nos requerimentos de compras e recebimento de imóveis por doação, por órgãos integrantes dos Poderes da República, quando utilizados recursos próprios do requerente”.

O mencionado normativo determina, por outro lado, que os órgãos do Poder Judiciário “não dependem da autorização da Secretaria do Patrimônio da União para as aquisições de imóveis mediante compra ou para recebimento por doação, com ou sem encargo”. À Secretaria do Patrimônio da União (SPU) cabe a lavratura do contrato. Não obstante, o rito processual de incorporação de imóveis ao patrimônio da União deve seguir procedimentos técnicos e administrativos estabelecidos na Instrução Normativa nº 22/2017, da SPU.

Nos procedimentos de planejamento, execução e fiscalização de aquisições de imóveis, bem como de locação e de obras, o Tribunal Regional do Trabalho da Terceira Região (TRT3) deve seguir as diretrizes contidas na Resolução CSJT nº 70/2010, cujos procedimentos são definidos a partir do custo estimado, conforme classificação abaixo reproduzida:

*Art. 6º As obras e as aquisições prioritárias de imóveis serão segregadas em três grupos, de acordo com o custo total estimado de cada projeto:*



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3<sup>a</sup> REGIÃO

*I - Grupo 1 - Obra ou aquisição de imóvel de pequeno porte, cujo valor se enquadre no limite de até quinze vezes o estabelecido no Inciso I do Art. 75 da Lei nº 14.133/2021;*

*II - Grupo 2 - Obra ou aquisição de imóvel de médio porte, cujo valor corresponda até o limite de oito vezes acima do estabelecido para o Grupo I;*

*III - Grupo 3 – Obra ou aquisição de imóvel de grande porte, cujo valor ultrapasse ao limite estabelecido para o Grupo II.*

As aquisições de imóveis para uso dos Tribunais Regionais do Trabalho devem estar previstas no seu planejamento (art. 2º da Resolução CNJ nº 114/2010; arts. 3º e 4º da Resolução CSJT nº 70/2010). Desta forma, uma eventual aquisição deverá ser incluída no Plano Plurianual de Obras e Aquisições do TRT 3<sup>a</sup> Região, mediante atualização a ser submetida à aprovação do Egrégio Órgão Especial e consolidada por meio de Resolução Administrativa.

Considerando tratar-se de programação não contemplada na LOA, será também necessária, salvo melhor juízo, a inclusão, no orçamento do Regional, de ação orçamentária específica para a aquisição, por meio de Projeto de Lei a ser apresentado pelo CSJT à Câmara dos Deputados e que, resultando em lei, destinará os recursos próprios para a aquisição pretendida.

Em relação ao caso analisado no presente ETP existem duas possibilidades de aquisição por meio de compra:

- i) aquisição de imóvel construído; e
- ii) aquisição de terreno para posterior construção de edifício.

Para ambas as possibilidades, o valor do imóvel pode variar de acordo com a localização, o formato, a topografia do terreno, os materiais de acabamento, a idade da construção, a metragem, não sendo possível estimar, no presente momento, um valor para cada opção de aquisição.

Cumpre destacar que, após a eventual aquisição de imóvel edificado, provavelmente serão necessárias obras de adaptação para sua adequação às



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3<sup>a</sup> REGIÃO

necessidades da Justiça do Trabalho de Guanhães. O valor da eventual reforma só poderá ser estimado após a análise dos imóveis ofertados, visto que esse dependerá das condições do edifício, dos acabamentos existentes, da distribuição interna, entre outros aspectos.

Para a aquisição de terreno, o rito de incorporação ao patrimônio da União mediante aquisição é semelhante ao de aquisição de imóvel já edificado. As possibilidades de futura construção de edificação, todavia, dependem de parâmetros técnicos derivados de normativos municipais e poderão limitar as potencialidades. Além disso, a topografia, as condições locais e do entorno também são fatores que podem impactar um projeto de edificação para a Vara do Trabalho local e somente poderão ser adequadamente avaliados diante do caso concreto.

Cumpre esclarecer que, a depender do valor da obra para construção do imóvel ou para adaptação dos espaços já edificados, o projeto deverá ser aprovado junto ao CSJT, conforme regras dispostas na Resolução CSJT nº 70/2010<sup>5</sup>.

A aquisição por desapropriação de imóvel, por sua vez, consiste em transferência compulsória da propriedade da titularidade privada para o domínio da esfera pública, com base na necessidade ou utilidade pública ou interesse social e fundamentada na supremacia do interesse público sobre o particular, com prerrogativa de interferir nos direitos e garantias constitucionais individuais para proteger o bem coletivo e a convivência social

Na doutrina de Maria Sylvia Zanella di Pietro<sup>6</sup>, é procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, mediante prévia declaração de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, impõe ao proprietário a perda de um bem, substituindo-o em seu patrimônio por justa indenização.

<sup>5</sup> Conforme determina a Resolução CSJT nº 70/2010, a aprovação será dispensada caso a obra “se enquadre no limite de até quinze vezes o estabelecido no Inciso I do Art. 75 da Lei nº 14.133/2021”, o que equivale a R\$ 1.716.249,75.

<sup>6</sup> DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 26<sup>a</sup> ed. São Paulo: Atlas, 2013.



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3<sup>a</sup> REGIÃO

É prevista no art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal, que dispõe que “a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição”.

A desapropriação é regulamentada pelo Decreto-Lei n° 3.365/1941 e efetivada por meio de processo específico, geralmente dividido em duas fases (declaratória e executória).

A fase declaratória ocorre em âmbito administrativo, quando o Poder Público declara seu interesse em adquirir o imóvel compulsoriamente, mediante declaração de utilidade pública (ato a ser emanado por meio de decreto do Chefe do Executivo), apresentando as razões de determinada propriedade ser desapropriada e dando início às medidas para a transferência do bem. A declaração de utilidade pública deve conter as características do bem, como matrícula do imóvel, limites territoriais e nome do proprietário, além da finalidade que se pretende alcançar com a desapropriação. É nesta fase que o proprietário do imóvel é notificado da necessidade de ter seu imóvel utilizado pelo Poder Público e do valor oferecido para a indenização.

A fase executória pode ocorrer tanto no âmbito administrativo quanto no judicial, a depender da concordância, ou não, do proprietário do imóvel com o valor da indenização e com outros termos da desapropriação. Havendo concordância, o procedimento esgota-se pela via administrativa (desapropriação amigável, com composição das partes), com a transferência do bem expropriado para o domínio do expropriante, mediante escritura pública – documento que servirá como título translativo da propriedade, após registro em cartório. Caso contrário, a controvérsia é solucionada por ação judicial, quando o valor da indenização será definido de acordo com os valores do mercado imobiliário e a posse do imóvel é conferida ao Poder Público por meio de ato judicial.

O decreto de desapropriação tem validade de cinco anos, para os casos de utilidade e necessidade pública e, ocorrendo a sua caducidade sem que a



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3<sup>a</sup> REGIÃO

desapropriação tenha sido consumada, somente após um ano o bem pretendido pode ser objeto de nova declaração expropriatória (art. 10 do Decreto-Lei nº 3.365/1941).

Diante do acima apresentado, verifica-se que a escolha do bem imóvel construído a ser desapropriado, com a análise das suas características e estrutura, antecede este tipo de aquisição. Além disso, assim como na hipótese de compra de imóvel, aqui também cabem as mesmas considerações quanto à destinação de orçamento específico para a aquisição (neste caso, para a indenização ao particular) e à eventual necessidade de obras de adaptação do bem desapropriado para sua adequação às necessidades de instalação da Justiça do Trabalho.

Afigura-se a alternativa de aquisição por desapropriação de terreno para posterior construção do edifício, o que poderia conferir maior celeridade ao processo de desapropriação, notadamente no que diz respeito à escolha do imóvel, que levaria em consideração somente os aspectos de localização, formato e topografia do terreno.

Não obstante, nessa hipótese, há que se observar o tempo necessário para a concepção e realização das obras de edificação da construção (elaboração de projetos, contratação da obra e acompanhamento da sua execução, até a entrega das chaves e ocupação efetiva).

A aquisição por desapropriação de imóvel, portanto, é processo que demandaria, além da obrigatoriedade disponibilidade de recursos para a indenização ao particular e para as obras de edificação/adequação posterior à desapropriação, de considerável período de tempo para a sua conclusão.

### 3.5. LOCAÇÃO DE IMÓVEL

A locação de imóvel é uma solução de contratação utilizada pela Administração Pública com grande frequência. Ocorre que neste gênero de contrato temos diversas espécies que podem ser aplicadas, com características próprias que



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3<sup>a</sup> REGIÃO

necessitam ser analisadas para que se possa identificar a que melhor atende ao interesse público envolvido.

A contratação de locação imobiliária já tem vasta análise pelos órgãos de controle e apresenta uma característica bem peculiar que é um enquadramento legal híbrido, ou seja, há aplicação das regras, princípios da Lei de Licitações e contratos e subsidiariamente há a aplicação do regime privado com destaque da Lei n.8245/1991.

Merece destaque a alteração de enquadramento legal já que na Lei n.8666/93 a hipótese de locação de imóvel era tratada no art. 24, X (dispensa de licitação) e na Lei n.14.133/21, inicialmente, temos a previsão no art. 51 de que, como regra, deverá ser realizada a licitação e, em seu art. 74, V, temos a permissão, ainda que como exceção, para contratação direta mediante a inexigibilidade de licitação, desde que devidamente comprovada tal inviabilidade.

Visando regulamentar os procedimentos acerca da matéria, o Ministério da Economia, por meio da Secretaria de Gestão vinculada à Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital, publicou a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, regulamento este, indicado pelo CSJT como de observância obrigatória.

A referida IN “dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional” e determina o seguinte sobre os modelos de locação:

*Art. 3º Os órgãos e as entidades poderão firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:*

*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*



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3<sup>a</sup> REGIÃO

*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.*

*§ 1º A escolha da modelagem de que trata o caput deverá ser justificada no estudo técnico preliminar - ETP, o qual será fundamento para a elaboração do termo de referência ou projeto básico, nos termos dos incisos XXIII e XXV do art. 6º da Lei nº 14.133, de 2021.*

*§ 2º Poderá ser contratado outro modelo que não os indicados no caput, desde que demonstrado, nos ETP, a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida, observados os procedimentos desta Instrução Normativa.*

*§ 3º Os modelos de que tratam os incisos II e III do caput poderão ser adotados de forma combinada, devendo ser justificada nos ETP a vantagem para a Administração.*

*Art. 4º Para a adoção do modelo BTS, de que trata o inciso III do caput do art. 3º, deverão ser observados os procedimentos e os limites estabelecidos em ato da Secretaria de Gestão da Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital do Ministério da Economia.*

Observa-se que o ato citado no art. 4º ainda não foi publicado pelo Ministério da Economia, carecendo, portanto, de regulamentação sobre os procedimentos e limites para a adoção do modelo *Built to Suit* (BTS).

Além dos modelos acima elencados, o normativo em questão também determina o conteúdo dos Estudos Técnicos Preliminares (ETP) para a locação de imóveis, conforme trechos transcritos a seguir:

*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;*



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3<sup>a</sup> REGIÃO

*III - justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o art. 3º, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração;*

*IV - requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros;*

*V - estimativa de área mínima (...)*

*VI - estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, no mínimo:*

*a) custos de desmobilização;*

*b) custo de restituição do imóvel, quanto (sic) for o caso;*

*c) custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos; e*

*d) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.*

*VII - descrição da necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório, se for o caso;*

*VIII - quando for o caso, conforme as normas editadas pela Secretaria do Tesouro Nacional, a observância dos limites e condições decorrentes da aplicação dos arts. 29, 30 e 32 da Lei Complementar nº 101, de 2000, pelas obrigações contraídas pela Administração relativas ao objeto contratado.*

Imperativo destacar que o presente estudo já descreveu os procedimentos até aqui adotados na busca de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, bem como a busca por compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal. Tais buscas ainda não se mostraram frutíferas. Os requisitos do imóvel, por outro lado, já foram estabelecidos em seus critérios técnicos, sobretudo quanto à estimativa de área mínima.

Quanto à “estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar”, bem como a modelagem econômico-financeira, só será possível após eventual escolha pela locação e do respectivo imóvel.

Importante destacar que em todos os casos de locação é necessário que haja dotação orçamentária para acobertar a realização das despesas, nos



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3<sup>a</sup> REGIÃO

termos da Lei 4.320/1964.

Outra determinação da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 é a obrigatoriedade de “realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP”. A IN ainda prevê o seguinte acerca do chamamento público:

*Art. 16. A proposta selecionada passará por um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público.*

*§ 1º Para fins de levantamento das informações necessárias para realização do estudo de que trata caput, o órgão ou entidade realizará a visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.*

*(...)*

*Art. 17. Caso sejam selecionados dois ou mais proponentes, deverá ser realizado o estudo de leiaute para todas as propostas, observado o disposto no § 1º do art. 16.*

*Art. 18. O estudo de leiaute, na forma definida no art. 16, subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.*

*§ 1º Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, deverá ser realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido, nos termos do Capítulo IV.*

*§ 2º Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, desde que observada a instrução processual estabelecida no Capítulo V.*

*(...)*

*Art. 20. Fica dispensado o chamamento público nas seguintes hipóteses:*

*I - quando o BTS for para fins de construção;*

*II - quando demonstrado no ETP, de forma inequívoca, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, nos termos do inciso II do § 3º do art. 24; e*

*III - quando for de amplo conhecimento da Administração a múltipla oferta de imóveis no mercado que atendam às suas necessidades, de forma que o procedimento licitatório deverá ser observado.*

Oportuno registrar que a opção da IN comporta algumas reflexões. Afinal, o fato de existir mais de uma proposta de locação com “equivalência de



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

especificações”, no entendimento da Consultoria Zênite<sup>7</sup>, não necessariamente imporá a licitação. A licitação compreenderá o meio adequado de seleção se as soluções forem de fato equivalentes - o que, interessante observar, é bastante difícil nesse tipo de contratação.

Nesse mesmo sentido, em Voto Revisor proferido no Acórdão nº 5.244/2017, 1ª Câmara do TCU, o Min. Benjamin Zymler, ao tratar da hipótese de dispensa prevista no art. 24, inc. X, da Lei nº 8.666/1993, pontua que “ao prever a possibilidade de dispensa de licitação para a aquisição de imóveis, o legislador deve ter antevisto as dificuldades em se estabelecer um critério objetivo de avaliação de propostas ante as inúmeras variáveis que acompanham a seleção de tal espécie de objeto (localização, área, proximidade de serviços públicos, qualidade das instalações, segurança da região, facilidade de acesso, custos condominiais, dentre outros).”

Entende-se, portanto, que a “equivalência de especificações” entre as eventuais propostas, preconizada pela referida IN como fator imperativo para abertura de processo licitatório, é, na verdade, uma “equivalência de vantajosidade”. Diante da dificuldade em estabelecer critérios objetivos e até mesmo mensuráveis, para efeito de comparação entre as propostas, será estabelecido um cenário competitivo quando estas apresentarem o mesmo nível de vantajosidade para a Administração Pública.

Outro normativo que deve ser observado para a locação de imóveis no âmbito da Justiça do Trabalho é a Resolução CSJT nº 70/2010. Dentre outras diretrizes, está previsto o seguinte no referido normativo:

*Art. 14. As locações de imóveis no âmbito da Justiça do Trabalho de primeiro e segundo graus observarão, no que couber, os critérios, referenciais e diretrizes fixados nesta Resolução, notadamente os estudos de viabilidade técnico-econômico ambiental e os pareceres orçamentário-financeiros, bem como os referenciais de áreas previstos neste normativo.*

---

<sup>7</sup> Artigo disponível em:  
<https://zenite.blog.br/nova-lei-de-llicitacoes-inexigibilidade-para-aquisicao-ou-locacao-de-imovel/>



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3<sup>a</sup> REGIÃO

*§ 1º As locações de imóveis deverão ser comunicadas ao Conselho Superior da Justiça do Trabalho.*

Diante da inexistência de regulamentação sobre os procedimentos e limites para a adoção do modelo *Built to Suit* (BTS), optou-se por não incluí-lo como eventual solução do imóvel para a Vara do Trabalho de Guanhães, nesse momento. Passa-se, assim, à análise dos outros dois modelos de locação previstos na SEGES/ME nº 103/2022.

### 3.5.1. LOCAÇÃO TRADICIONAL

Na locação tradicional, o bem identificado se mostra já adequado para a Administração no que diz respeito à estrutura do bem em si, localização, acessibilidade e etc. Nestes casos, a Administração loca o bem, toma posse e, quando necessário, realiza benfeitorias úteis, necessárias ou, até mesmo, voluptuárias, às suas expensas e sob sua responsabilidade, devendo, conforme o tipo e as disposições contratuais, demandar autorização do locador e/ou, no caso de entrega, se obrigar a desfazer tais alterações quando da devolução do imóvel.

Merce destaque a alteração de enquadramento legal, já que na Lei n.8666/93 a hipótese de locação de imóvel era no art. 24, X e na Lei n.14.133/2021, inicialmente, temos a previsão no art. 51 de que, como regra, deverá ser realizada a licitação e em seu art. 74, V, temos a permissão, ainda que como exceção, para contratação direta mediante a inexigibilidade de licitação, desde que devidamente comprovada tal inviabilidade.

Conforme já pontuado anteriormente, a IN SEGES/ME nº 103/2022 determina como locação tradicional aquela em que “o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acessos, entre outros”.

O normativo ainda especifica que, para o modelo em tela, o regime de execução é a “prestação de serviços sem investimentos”, devendo ser observado o



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3<sup>a</sup> REGIÃO

prazo máximo do contrato de 5 (cinco) anos, podendo ser “prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal”.

Destaca-se que esse é o modelo adotado na maioria dos contratos de locação de imóvel atualmente vigentes neste Tribunal. Além disso, verifica-se a existência de legislação e jurisprudência quanto a esse tipo de contrato. Prevalece o entendimento de que a relação jurídica locatícia é de direito privado quando a Administração Pública é a locatária, aplicando-se, no que couber, a Lei nº 8.245/1991, conhecida como Lei do Inquilinato.

Por outro lado, é comum que os imóveis locados tenham que ser adaptados para atender às especificidades do TRT3. Dessa forma, previamente à ocupação do imóvel pelo Regional, é bastante usual a ocorrência de reformas de adaptação.

Para o caso da Vara do Trabalho em Guanhães, considerando o programa de necessidades para atender à demanda do Tribunal, apontado no item 2 deste ETP, há baixa expectativa de disponibilidade de imóvel no mercado local que apresente a integralidade das características exigidas para rápida ocupação.

Dante disso, é alta a probabilidade de se fazer uma reforma em um eventual imóvel a ser locado para abrigar a Vara do Trabalho local. Caso a locação seja realizada no modelo tradicional, tal reforma estaria sob o encargo do TRT3.

Importa esclarecer que para viabilizar as eventuais adaptações no imóvel, seria necessário contratar ou elaborar internamente na Secretaria de Engenharia todos os projetos de arquitetura e engenharia, para então abrir procedimento licitatório para execução das obras de adaptação, ou elaborar internamente o anteprojeto para a posterior licitação dos projetos e da obra no regime de contratação integrada.

Cumpre destacar que, durante o tempo da elaboração do projeto e da execução da obra, o imóvel já deverá estar locado, gerando ônus ao Tribunal sem a efetiva utilização do espaço. O dimensionamento do tempo exato para isso, assim



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3<sup>a</sup> REGIÃO

como os custos envolvidos, só será possível com a escolha do imóvel para a locação. Como os serviços de reforma dependem das especificidades de cada edificação, qualquer estimativa de prazo ou valor, no presente momento, teria pouca precisão.

Abaixo estão elencados os pontos positivos e negativos da locação tradicional, vislumbrados no momento:

PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
Expertise da equipe nesse tipo de contrato de locação.	Longo período entre alugar e adaptar o imóvel e ocupá-lo
Legislação e jurisprudências robustas para esse tipo de contratação.	Pagamento do aluguel anteriormente à ocupação do espaço (durante elaboração dos projetos e execução das obras de adaptação).
	Gasto com as adaptações em imóvel de terceiros.
	Possível necessidade de processo licitatório para adaptação do imóvel e, eventualmente, para elaboração de projetos, ou contratação integrada para projetos.
	Equipe reduzida na Secretaria de Engenharia para fiscalização das obras de reforma.

### 3.5.2. LOCAÇÃO COM FACILITIES

Outra possibilidade de locação imobiliária é a locação com facilities ou locação condominial.

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,



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3<sup>a</sup> REGIÃO

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 (SEGPRE), 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.

Abaixo estão elencados os pontos positivos e negativos da locação com facilities, vislumbrados no momento:

PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
Diminuição de processos de contratação, como manutenção predial.	Falta de experiência da equipe nesse tipo de contratação.
	Dificuldade de dimensionar a economicidade e a vantajosidade com a inclusão dos serviços no valor condominal.
	Longo período entre alugar e adaptar o imóvel e ocupá-lo.
	Pagamento do aluguel anteriormente à



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
	ocupação do espaço (durante elaboração dos projetos e execução das obras de adaptação).
	Dificuldade de se localizar imóveis que atendam os requisitos mínimos para utilização e consequente imprecisão dos valores para realização das adaptações.
	Gasto elevado com as adaptações em imóvel de terceiros.
	Necessidade de processo licitatório para adaptação do imóvel e eventualmente para elaboração de projetos, ou contratação integrada para projetos.
	Equipe reduzida na Secretaria de Engenharia para fiscalização das obras de reforma.

### 3.5.3. POSSÍVEIS SOLUÇÕES

Conforme estabelece a IN SEGES/ME nº 103/2022, caso haja opção pela locação, é necessário definir qual modelo a ser utilizado “demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração”.

Assim como já pontuado anteriormente, a Instrução Normativa também determina, para o conteúdo do Estudo Técnico Preliminar a “estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar”.

Observa-se, no entanto, que, no presente momento, não se mostra viável qualquer comparação quantitativa dos modelos, visto que não há imóvel definido para locação. Não há como comparar valores de aquisição de imóveis, obras, locação e condomínio de maneira abstrata sem qualquer definição do bem a ser locado e adaptado. A presente análise, se torna, portanto, qualitativa.



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3<sup>a</sup> REGIÃO

Entende-se que, a comprovação da vantajosidade econômica, a que se refere a jurisprudência, só se faz possível após prospecção do mercado e o estudo das possibilidades nos imóveis ofertados, não tendo como estabelecer comparações quantitativas entre os modelos de locações em imóveis indefinidos e com características ainda não conhecidas.

Contudo, para a escolha de qualquer imóvel para a solução da demanda apresentada neste ETP, é necessário a instrução de Chamamento Público e/ou Processo Licitatório que já contará com a solução definida. Para tanto, a Administração deverá embasar sua decisão nos aspectos qualitativos de cada possibilidade, as quais resumimos abaixo:

- Aquisição de imóvel (terreno ou edificado);
- Locação de imóvel (tradicional ou com *facilities*).

### 3.6. MANIFESTAÇÃO DA AUTORIDADE DECISORA

A solução de aquisição de imóvel edificado ou de terreno para posterior construção de sede própria nos parece, em princípio, a solução definitiva de longo prazo mais vantajosa e que melhor se amolda ao interesse público à medida que evita a perpetuação do pagamento de aluguéis a terceiros e evita a precariedade dos contratos de locação, os quais podem ser encerrados, obrigando nova busca por disponibilidade de espaço físico e todos os transtornos associados à prestação jurisdicional.

No entanto, há de se ponderar que, além da necessidade da existência prévia de projetos de arquitetura e engenharia, aprovações pelos órgãos municipais, orçamento analítico detalhado e cronograma, o rito processual exigido para a contratação de obras de construção de sedes próprias é normatizado pelo CSJT, bem como deve constar previsão expressa no Plano de Obras e Aquisições vigente nos termos da Resolução CSJT nº 70/2010 e deve ser objeto de ação orçamentária específica a ser incluída na proposta orçamentária prévia do ano subsequente. Depreende-se, portanto, que a hipótese não configura solução de curto prazo.



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3<sup>a</sup> REGIÃO

Por outro lado, há a necessidade de solução imediata de espaço físico para a Vara do Trabalho de Guanhães diante da impossibilidade de adaptar o imóvel para os usuários com deficiência, não sendo possível a conclusão da construção e mudança para uma possível sede própria em tempo hábil.

A locação com *facilities* não apresenta, no momento, vantagens qualitativas que justifiquem sua escolha, haja vista que este Tribunal já possui contratos vigentes de manutenção predial, serviços terceirizados e de segurança, bem como, expertise na contratação desses serviços.

Diante das informações, análises e alternativas apresentadas neste Estudo Técnico Preliminar, entende-se que, a opção mais adequada aos interesses da Administração e à solução imediata da demanda por espaço físico no município de Guanhães consiste na “Realização de chamamento público com o objetivo de prospecção de imóveis para locação tradicional que atendam aos requisitos para abrigar a Vara do Trabalho de Guanhães”.

Entende-se, além disso, que a construção de sede própria é a solução que deverá ser trabalhada por este Regional no médio/longo prazo como definitiva para o funcionamento da Justiça do Trabalho em Guanhães, razão pela qual sugerimos a este Regional envidar, em paralelo, os esforços necessários à conclusão dos estudos e processos relativos à obra de construção.

**LOUISE COSTA FERREIRA RIGHI RODRIGUES**

Secretária de Engenharia