

1. Documento: 26278-2023-75

1.1. Dados do Protocolo

Número: 26278/2023

Situação: Ativo

Tipo Documento: Não cadastrado

Assunto: Licitação com período sigiloso

Unidade Protocoladora: DG - DIRETORIA-GERAL

Data de Entrada: 30/06/2023

Localização Atual: AJLC - ASSESSORIA JURIDICA DE LICITACOES E CONTRATOS

Cadastrado pelo usuário: LILIANBC

Data de Inclusão: 01/11/2023 11:55

Descrição: Contrato

1.2. Dados do Documento

Número: 26278-2023-75

Nome: 02_ETP_Fórum-BH_Aquisição-PARTE 3.pdf

Incluído Por: SECRETARIA DE ENGENHARIA

Cadastrado pelo Usuário: BRENODR

Data de Inclusão: 26/10/2023 12:12

Descrição: ETP Aquisição - Parte 3

1.3. Assinaturas no documento

| Assinador/Autenticador | Tipo | Data |
|------------------------|---------------|------------------|
| BRENO DIAS RODRIGUES | Login e Senha | 26/10/2023 12:12 |

Documento Gerado em 06/11/2023 15:25:43

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

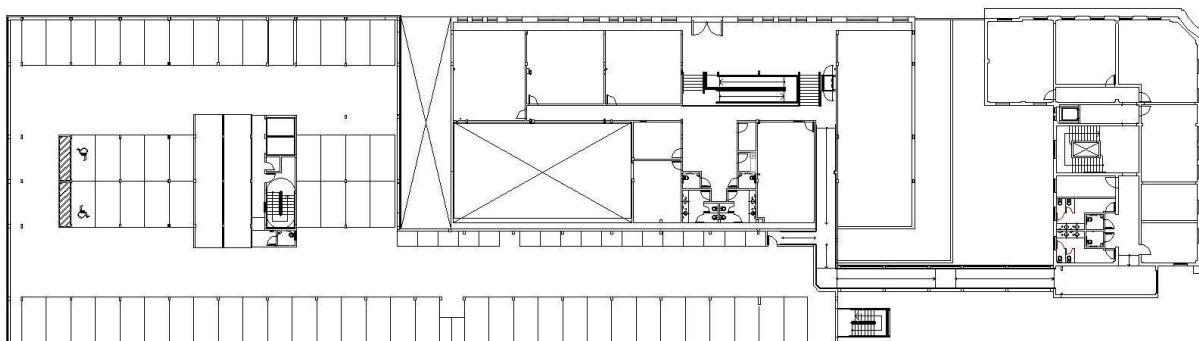


Figura 42 - Planta do imóvel - Pavimento Q20

Fonte: Secretaria de Engenharia



Figura 43 -Fachada edifícios Rua Guaicurus - Q20

Fonte: Secretaria de Engenharia

4.1.7.2. QUARTEIRÃO Q26

As obras do quartirão Q26 não chegaram a ser iniciadas e o contrato



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

foi rescindido em dezembro/2018. O conjunto composto pelos imóveis 5 a 8 da tabela “Imóveis do Complexo da Antiga Escola de Engenharia da UFMG” totaliza área construída de 27.174,58m², majoritariamente composta pelos edifícios Arthur da Costa Guimarães, com 8 pavimentos, e Álvaro da Silveira, com 12.

O projeto de reforma original, concebido em 2011, previu a reforma dos dois prédios Arthur Guimarães e Álvaro da Silveira para instalação de até 70 (setenta) Varas do Trabalho bem como a construção de um novo edifício de interligação composto de rampas para acessibilidade. A reforma projetada incluiu, ainda, a construção de novos sistemas de transporte vertical nos prédios, totalizando 12 (doze) elevadores, bem como sistema completo de climatização e outros sistemas acessórios (elétrica, SPDA, dados, telefonia, CFTV, controle de acesso, automação predial etc.).

O projeto original foi concebido ainda na época em que os processos trabalhistas tramitavam em papel e as Varas do Trabalho abrigavam considerável quantidade de arquivos físicos que demandavam espaço. Nessa configuração, o prédio Arthur Guimarães comportava quatro varas por pavimento tipo, totalizando até 28 Varas do Trabalho em 7 pavimentos (reservando-se um pavimento para apoio). O outro prédio, Álvaro da Silveira, comportava quatro varas por pavimento tipo, totalizando até 44 Varas do Trabalho em 11 pavimentos (reservando-se um pavimento para apoio).

É importante destacar que o projeto de ocupação dos imóveis do Q26 poderia ser revisto e atualizado para refletir a realidade atual, contemplando o contexto do processo judicial eletrônico (PJE-JT) e do teletrabalho e à luz da versão atualizada da Resolução nº 70/CSJT, podendo resultar em uma capacidade de ocupação maior.

Outro ponto de importante reflexão diz respeito aos tombamentos históricos. Apenas o edifício Arthur Guimarães, de 8 pavimentos e 11.013,76 m², possui tombamentos e proteções nas esferas municipal (DIPC) e estadual (IEPHA), tornando potencialmente moroso o processo de reforma devido à necessidade de aprovações adicionais de projetos de restauração. O edifício Álvaro da Silveira, de



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

12 pavimentos e 14.439,13 m², não possui tombamentos, o que facilitaria a obtenção de um eventual alvará de reforma perante a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte¹⁶.

Em termos de áreas construídas, portanto, as benfeitorias n. 7 e 8 existentes no quarteirão Q26 são suficientes para abrigar o Fórum da Capital.

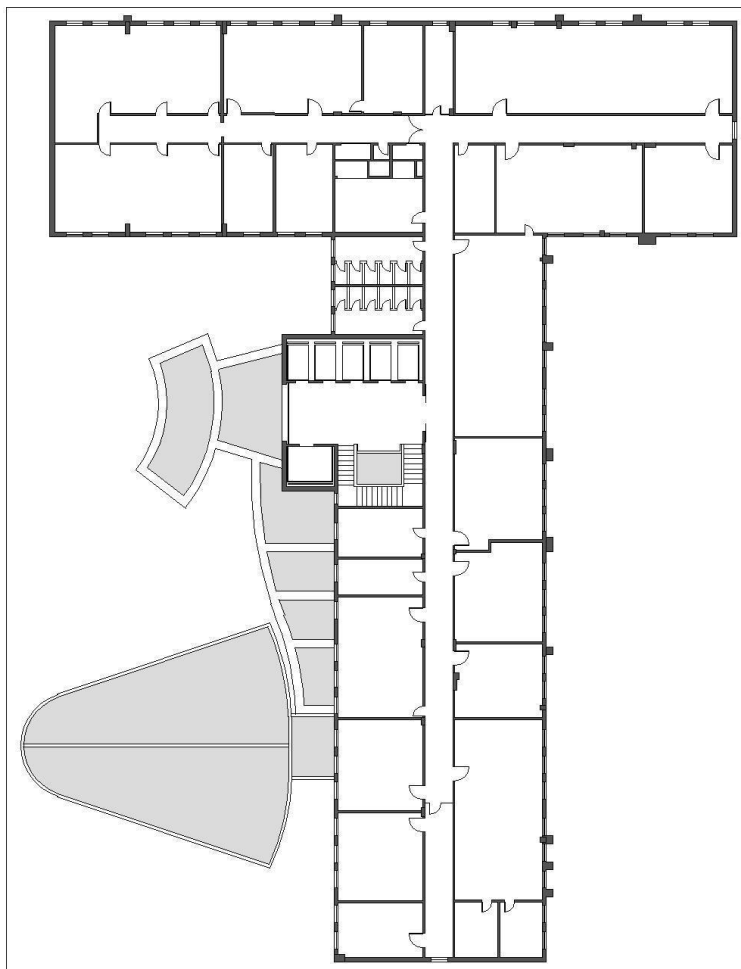


Figura 44 - Planta do imóvel - Pavimento tipo - Ed. Arthur da Costa Guimarães

Fonte: Secretaria de Engenharia

¹⁶ Ponderamos, no entanto que, mesmo na ausência de proteções pelo patrimônio histórico, a reforma do Edifício Álvaro da Silveira poderá demandar avaliações pelos órgão de proteção ao patrimônio histórico ou mesmo a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança, a critério da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte e normativos aplicáveis.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

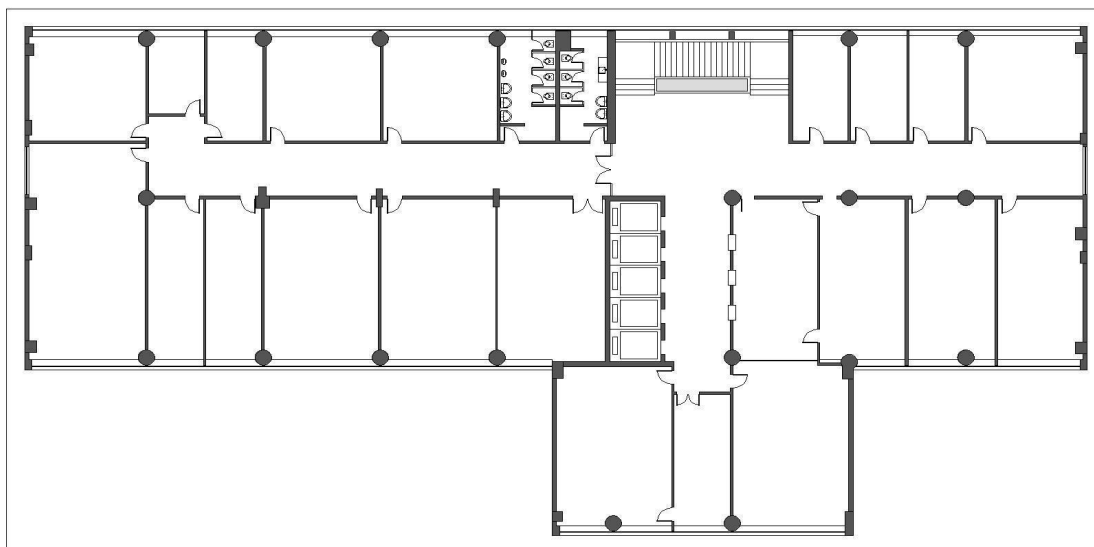


Figura 45 - Planta do imóvel - Pavimento tipo - Ed. Álvaro da Silveira

Fonte: Secretaria de Engenharia

Por outro lado, em julho/2020, no contexto da transferência do Fórum de Belo Horizonte para o imóvel da Rua dos Goitacazes, a Administração deste Regional encaminhou ofício à SPU, manifestando a intenção de devolver à União os imóveis do quarteirão Q26, à exceção do ed. Arthur da Costa Guimarães, parcialmente ocupado pela Secretaria de Documentação do TRT3. Em ofício datado de 2022, a SPU informou que:

os trâmites para a alienação (...) do quarteirão 26 se encontram adiantados e em processo de inexecução reversão.

(...) possivelmente será viável permanecer com a utilização atual do Edifício Arthur da Costa Guimarães pelo TRT até o final do presente ano de 2022 ou, eventualmente, até maior prazo, a depender de negociações com o futuro proprietário do imóvel.

Esta EPC pondera, no entanto, que até o presente momento não há registros ou comunicações posteriores advindas da SPU/MG relativas ao complexo do Q26 e que o prazo para desocupação dos imóveis anunciado por aquela Superintendência, dezembro de 2022, não foi cumprido, estando todos os imóveis ainda destinados à Unidade Gestora do TRT 3ª Região no sistema SPIUnet. Este Regional, inclusive, mantém serviço de vigilância 24h nos imóveis do complexo do



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

Q26 até os dias atuais.

Diante disso, consideramos que, talvez, a informação de que os imóveis do Q26 estariam em *adiantado processo de alienação* possa estar defasada, ou que o processo de alienação possa ter sido possivelmente frustrado, tornando recomendável a este Regional, salvo melhor juízo, a renovação do diálogo com a SPU/MG a fim de compreender a destinação futura dos imóveis que ainda hoje permanecem designados ao TRT 3ª Região. Tal comunicação poderia, além disso, cientificar a SPU/MG quanto ao estágio atual deste Regional de busca por soluções de espaço físico na Capital e assim, se for o caso, evitar a continuidade de eventuais processos de alienação das edificações até que haja uma decisão final sobre a solução definitiva de alocação do Fórum de Belo Horizonte.

Tendo em vista que a nova diretriz e as tratativas com a SPU/MG podem ser estender por tempo considerável, recomenda-se que paralelamente à publicação do edital retificado de prospecção imobiliária, sejam providenciados os encaminhamentos necessários à Superintendência.

4.1.8. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

Dentre os imóveis relacionados e atualmente destinados a este Regional, os edifícios do quarteirão Q26 apresentam área construída disponível e compatível com a estimativa constante do item 4.2.1.1. Para fins de verificação da viabilidade da utilização dos imóveis ou de parte deles, apresentam-se simulações da alocação do programa de necessidades do Fórum nos edifícios Álvaro da Silveira e Arthur da Costa Guimarães.

As simulações não refletem possíveis impedimentos relativos à disposição das edificações, limitações estruturais e/ou de tombamentos etc. No caso de utilização de ambos os edifícios, as secretarias acessórias, foro, áreas técnicas e áreas específicas poderiam ser compartilhadas, ampliando a disponibilidade de áreas de escritório.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

| IMÓVEL | Ed. Arthur da Costa Guimarães | Ed. Álvaro da Silveira |
|------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| ÁREA (m²) | 11.013,76 | 14.439,13 |
| NÚMERO DE PAVIMENTOS | 8 | 12 |
| ESTACIONAMENTO | considerar vagas no quarteirão Q20 | |
| NÚMERO DE VARAS | até 28 | até 44 |
| FORO | ✓ | ✓ |
| SECRETARIAS ACESSÓRIAS | ✓ | ✓ |
| ÁREAS DE APOIO | ✓ | ✓ |
| ÁREAS ESPECÍFICAS (EX.: OAB) | ✓ | ✓ |

Para que os imóveis do Q26 possam ser utilizados, é necessária a execução de reforma para fins de modernização e adequação às necessidades deste Regional. O fluxograma referente à contratação de projetos e obras está disponível no sítio eletrônico do Conselho Superior da Justiça do Trabalho:

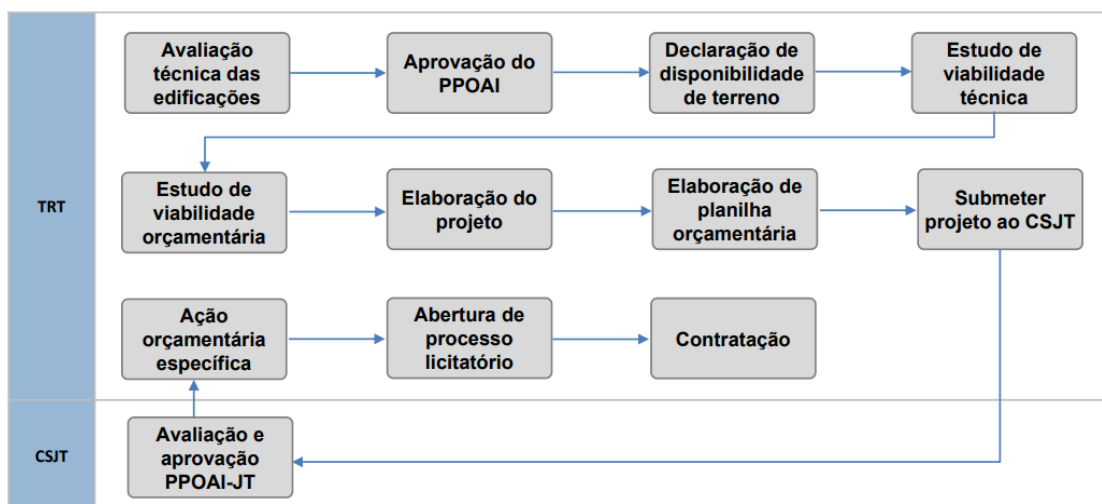


Figura 46- Fluxograma para execução de obras

Fonte: CSJT

Em termos técnicos de engenharia, consideramos não ser viável o aproveitamento do projeto objeto do contrato 10SR035, de 2010, uma vez que,



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

desde sua concepção, além das alterações de escopo, houve alterações diversas na legislação urbana, na Resolução CSJT nº 70/2010 e na norma ABNT NBR 9050:2020, bem como adventos tecnológicos que demandariam atualizações nos projetos complementares, principalmente nos sistemas de iluminação, automação e climatização.

O processo de adaptação dos imóveis do quarteirão Q26 configura uma reforma de porte considerável que possivelmente demandará prazo extenso até sua finalização, principalmente diante da necessidade de aprovação em distintos setores da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte e de órgãos de proteção ao patrimônio histórico.

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

Por orientação da Administração, e seguindo o rito fixado pela [Portaria GP 188/2020](#) deste Regional, a Secretaria de Engenharia realizou nos últimos meses consultas à União, por meio do Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis - SISREI, gerenciado pela SPU, ao Estado de Minas Gerais e ao Município de Belo Horizonte, via ofício, acerca da possibilidade de destinação de imóveis públicos para uso do TRT 3ª Região. Foi realizada também consulta à [Rede TransformaGov](#), gerenciada pelo Ministério da Economia, sobre a eventual disponibilidade de área para compartilhamento com outros órgãos da Administração Pública.

4.2.1. CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS

4.2.1.1. REFERENCIAIS DE ÁREA CONFORME RES. CSJT N. 70/2010

Dentre as disposições da [Resolução n.70/2010 do CSJT](#), alterada pela [Resolução n. 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



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

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 tabela¹⁷.

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 pesquisado deve apresentar, alguns parâmetros basilares foram fixados pela equipe técnica, a saber:

- a) Foi adotado o quantitativo paradigma de 11 (onze) servidores por secretaria de Vara do Trabalho na Capital;
- b) Foi adotada sala de assistentes com 2 (dois) postos de trabalho para cada Vara;
- c) Foi adotado gabinete único de Juiz por Vara do Trabalho;

Além desses parâmetros básicos da CBJ, para que seja delimitada a área total do imóvel suficiente para abrigar o Fórum, segundo a [Resolução CSJT n. 70/2010](#), é preciso definir o número de Varas do Trabalho e os percentuais adotados de áreas técnicas, de circulação e áreas especiais. Desse modo, informo que fixamos, para fins de consulta de disponibilidade de imóveis, o quantitativo mínimo de 12 (doze) Varas (hipótese que resultaria na necessidade de realocação de 36 Varas no imóvel da rua Goitacazes, 1.475) e o máximo de 48 Varas, que corresponde a todo o Fórum da Capital.

Desse modo, conclui-se que um imóvel suficiente para comportar 12 Varas do Trabalho, à luz da citada Resolução e dos parâmetros fixados, deve ter área bruta construída entre 3.485,18 m² e 5.628,49 m². O imóvel capaz de

¹⁷ Disponível em 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 3ª REGIÃO

receber 48 varas, por sua vez, deve apresentar entre 13.785,29 m² e 22.241,48 m², conforme detalham as tabelas a seguir:



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

| ESTIMATIVA DE ÁREAS PARA 12 VARAS EM BELO HORIZONTE | | | | | | | |
|---|------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|------------------|
| | Nº SERVIDORES | ÁREAS | | | | | |
| | | RESOLUÇÃO 70 DO CSJT (min) | RESOLUÇÃO 70 DO CSJT (máx) | ESTIMADA MÍN (m²) | ESTIMADA MÁX (m²) | TOTAL MIN(m²) | TOTAL MÁX(m²) |
| AMBIENTES VARAS | | | | | | | |
| Gabinete Juiz | 1 | 15 | 25 | 15 | 25 | 180,00 | 300,00 |
| Sala de Audiências | - | 20 | 35 | 20 | 35 | 240,00 | 420,00 |
| Secretaria VT | 11 | 5 (por servidor) | 7,5 (por servidor) | 55 | 82,5 | 660,00 | 990,00 |
| Sala Assistente | 2 | 5 (por servidor) | 10 (por servidor) | 10 | 20 | 120,00 | 240,00 |
| Sala de Espera | - | 30 | 50 | 30 | 50 | 360,00 | 600,00 |
| ÁREA POR VARA, SEM AMBIENTES APOIO | | | | 130 | 212,5 | | |
| ÁREA TOTAL TODAS AS VARAS, SEM AMBIENTES APOIO | | | | | | 1.560,00 | 2.550,00 |
| AMBIENTES FORO | | | | | | | |
| Juízo Auxiliar de Execuções | 7 | 4 (por servidor) | 6 (por servidor) | 28 | 42 | 28,00 | 42,00 |



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

| ESTIMATIVA DE ÁREAS PARA 12 VARAS EM BELO HORIZONTE | | | | | | | |
|---|------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|------------------|
| | Nº SERVIDORES | ÁREAS | | | | | |
| | | RESOLUÇÃO 70 DO CSJT (min) | RESOLUÇÃO 70 DO CSJT (máx) | ESTIMADA MÍN (m²) | ESTIMADA MÁX (m²) | TOTAL MIN(m²) | TOTAL MÁX(m²) |
| Secretaria de Atermação e Distribuição | 6 | 5 (por servidor) | 7,5 (por servidor) | 30 | 45 | 30,00 | 45,00 |
| Secretaria de Apoio Judiciário | 8 | 5 (por servidor) | 7,5 (por servidor) | 40 | 60 | 40,00 | 60,00 |
| Gabinete do Diretor do Foro | 1 | 9 | 20 | 9 | 20 | 9,00 | 20,00 |
| ÁREA TOTAL FORO, SEM AMBIENTES APOIO | | | | | | 107,00 | 167,00 |

| | | | | | | | |
|---|--|--|--|--------|---------|-----------------|-----------------|
| TOTAL CÉLULA BÁSICA | | | | | | 1.667,00 | 2.717,00 |
| ÁREA APOIO E ESPECÍFICA COMPUTÁVEL, INCLUINDO OAB - 30% DA CÉLULA BÁSICA | | | | | | 500,10 | 815,10 |
| ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL | | | | | | 2.167,10 | 3.532,10 |
| ÁREAS ESPECÍFICAS NÃO COMPUTÁVEIS | | | | | | | |
| Garagem, áreas técnicas e de circulação - 35% da área computável total | | | | 758,49 | 1236,24 | 758,49 | 1.236,24 |
| Sala de convivência | | | | 30 | 36 | 30,00 | 36,00 |



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

| ESTIMATIVA DE ÁREAS PARA 12 VARAS EM BELO HORIZONTE | | | | | | | |
|---|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|------------------|
| | Nº SERVIDORES | ÁREAS | | | | | |
| | | RESOLUÇÃO 70 DO CSJT (min) | RESOLUÇÃO 70 DO CSJT (máx) | ESTIMADA MÍN (m²) | ESTIMADA MÁX (m²) | TOTAL MIN(m²) | TOTAL MÁX(m²) |
| Serviço médico | - | - | - | 25 | 30 | 25,00 | 30,00 |
| PAB | - | - | - | 50 | 60 | 50,00 | 60,00 |
| ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL | | | | | | 863,49 | 1.362,24 |
| ÁREA ÚTIL TOTAL DA UNIDADE (SEM PAREDES) | | | | | | 3.030,59 | 4.894,34 |
| ÁREA CONSTRUÍDA, INCLUINDO GARAGEM (ÁREA ÚTIL TOTAL DA UNIDADE ACRESCIDA DE 15%) | | | | | | 3.485,18 | 5.628,49 |
| ESTACIONAMENTO/GARAGEM | As dimensões e quantidades das vagas e da circulação da garagem deverão atender ao Código de Obras do município, mas com o mínimo de 16 vagas mais 01 vaga acessível | | | | | | |



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

| ESTIMATIVA DE ÁREAS PARA 48 VARAS EM BELO HORIZONTE | | | | | | | |
|---|------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|------------------|
| | Nº SERVIDORES | ÁREAS | | | | | |
| | | RESOLUÇÃO 70 DO CSJT (min) | RESOLUÇÃO 70 DO CSJT (máx) | ESTIMADA MÍN (m²) | ESTIMADA MÁX (m²) | TOTAL MIN(m²) | TOTAL MÁX(m²) |
| AMBIENTES VARAS | | | | | | | |
| Gabinete Juiz | 1 | 15 | 25 | 15 | 25 | 720,00 | 1.200,00 |
| Sala de Audiências | - | 20 | 35 | 20 | 35 | 960,00 | 1.680,00 |
| Secretaria VT | 11 | 5 (por servidor) | 7,5 (por servidor) | 55 | 82,5 | 2.640,00 | 3.960,00 |
| Sala Assistente | 2 | 5 (por servidor) | 10 (por servidor) | 10 | 20 | 480,00 | 960,00 |
| Sala de Espera | - | 30 | 50 | 30 | 50 | 1.440,00 | 2.400,00 |
| ÁREA POR VARA, SEM AMBIENTES APOIO | | | | 130 | 212,5 | | |
| ÁREA TOTAL TODAS AS VARAS, SEM AMBIENTES APOIO | | | | | | 6.240,00 | 10.200,00 |
| AMBIENTES FORO | | | | | | | |
| Juízo Auxiliar de Execuções | 23 | 4 (por servidor) | 6 (por servidor) | 92 | 138 | 92,00 | 138,00 |
| Secretaria de Atermação e Distribuição | 21 | 5 (por servidor) | 7,5 (por servidor) | 105 | 157,5 | 105,00 | 157,50 |



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

| ESTIMATIVA DE ÁREAS PARA 48 VARAS EM BELO HORIZONTE | | | | | | | |
|--|------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|------------------|
| | Nº SERVIDORES | ÁREAS | | | | | |
| | | RESOLUÇÃO 70 DO CSJT (min) | RESOLUÇÃO 70 DO CSJT (máx) | ESTIMADA MÍN (m²) | ESTIMADA MÁX (m²) | TOTAL MIN(m²) | TOTAL MÁX(m²) |
| Secretaria de Apoio Judiciário | 29 | 5 (por servidor) | 7,5 (por servidor) | 145 | 217,5 | 145,00 | 217,50 |
| Gabinete do Diretor do Foro | 1 | 9 | 20 | 9 | 20 | 9,00 | 20,00 |
| ÁREA TOTAL FORO, SEM AMBIENTES APOIO | | | | | | 351,00 | 533,00 |
| TOTAL CÉLULA BÁSICA | | | | | | 6.591,00 | 10.733,00 |
| ÁREA APOIO E ESPECÍFICA COMPUTÁVEL, INCLUINDO OAB - 30% DA CÉLULA BÁSICA | | | | | | 1.977,30 | 3.219,90 |
| ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL | | | | | | 8.568,30 | 13.952,90 |
| ÁREAS ESPECÍFICAS NÃO COMPUTÁVEIS | | | | | | | |
| Garagem, áreas técnicas e de circulação - 35% da área computável total | | | | 2998,91 | 4883,52 | 2.998,91 | 4.883,52 |
| Sala de convivência | | | | 120 | 144 | 120,00 | 144,00 |
| Serviço médico | - | - | - | 100 | 120 | 100,00 | 120,00 |
| PAB | - | - | - | 200 | 240 | 200,00 | 240,00 |



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

| ESTIMATIVA DE ÁREAS PARA 48 VARAS EM BELO HORIZONTE | | | | | | | |
|--|---|----------------------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|------------------|
| | Nº SERVIDORES | ÁREAS | | | | | |
| | | RESOLUÇÃO 70 DO CSJT (min) | RESOLUÇÃO 70 DO CSJT (máx) | ESTIMADA MÍN (m²) | ESTIMADA MÁX (m²) | TOTAL MIN(m²) | TOTAL MÁX(m²) |
| ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL | | | | | | 3.418,91 | 5.387,52 |
| ÁREA ÚTIL TOTAL DA UNIDADE (SEM PAREDES) | | | | | | 11.987,21 | 19.340,42 |
| | | | | | | | |
| ÁREA CONSTRUÍDA, INCLUINDO GARAGEM (ÁREA ÚTIL TOTAL DA UNIDADE ACRESCIDA DE 15%) | | | | | | 13.785,29 | 22.241,48 |
| | | | | | | | |
| ESTACIONAMENTO/GARAGEM | As dimensões e quantidades das vagas e da circulação da garagem deverão atender ao Código de Obras do município, mas com o mínimo de 61 vagas mais 2 vagas acessíveis | | | | | | |



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

4.2.1.2. REFERENCIAIS DE POPULAÇÃO CONFORME PORTARIA SPU/ME Nº 2.509/22

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 fixa 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, que institui 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.

Nos termos do citado instrumento, o cálculo para adequação das áreas de escritório será feito considerando o índice de 7 a 9 m² de área útil para o trabalho individual por servidor, empregado, militar ou terceirizado que exerça suas atividades no imóvel.

Assim, a Secretaria de Engenharia partiu da composição de servidores paradigma por Vara do Trabalho, conforme célula básica jurisdicional definida pelo CSJT, e das informações de lotação de servidores, estagiários e terceirizados disponibilizada no Portal de Transparência deste Regional e disponibilizadas pelas unidades do TRT (SEGEST, SEML, SEGPRES etc.), para obter o quantitativo típico de população fixa para os imóveis com potencial de abrigar 12 ou 48 Varas do Trabalho, conforme tabela a seguir.

| CÁLCULO POPULAÇÃO FIXA | | |
|------------------------|-----|-----|
| Quantidade de Varas | 12 | 48 |
| Servidores nas VTs | 168 | 672 |
| Servidores no Foro | 22 | 74 |
| Sala manutenção | 2 | 2 |



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

| CÁLCULO POPULAÇÃO FIXA | | |
|----------------------------|------------|------------|
| Quantidade de Varas | 12 | 48 |
| Sala Técnica | 0 | 0 |
| Sala de Depósito/Apoio | 0 | 0 |
| Sala de TI | 2 | 6 |
| Serviço médico | 2 | 3 |
| Terceirizados e vigilantes | 12 | 46 |
| Posto Bancário | 5 | 20 |
| OAB | 1 | 1 |
| TOTAL | 214 | 824 |

Considerando tais parâmetros e segundo os critérios definidos pela SPU/ME, o imóvel em condições de atender a população fixa do Fórum da Capital deve apresentar entre 3.026,57 m² (para 12 Varas, ou 214 postos) e 19.309,71 (para 48 Varas e 824 postos), conforme planilha de dimensionamento preliminar disponibilizada pela Rede Racionaliza :

| A PARTIR DA POPULAÇÃO PRINCIPAL | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Servidores em trabalho integral | 214 |
| Servidores em trabalho reduzido | 0 |
| Área específica | 500,00 m ² |
| População principal | 214 |

| ÁREA COMPUTÁVEL | | |
|------------------------|--------|-------------------------|
| Área de escritório | mínima | 1.498,00 m ² |
| | máxima | 1.926,00 m ² |
| Área de apoio | mínima | 428,00 m ² |
| | máxima | 642,00 m ² |
| Área computável mínima | | 1.926,00 m ² |
| Área computável máxima | | 2.568,00 m ² |

| ÁREA RECOMENDADA | |
|------------------------|-------------------------|
| Área construída mínima | 3.812,29 m ² |
| Área construída máxima | 4.821,14 m ² |

| A PARTIR DA POPULAÇÃO PRINCIPAL | |
|---------------------------------|-------------------------|
| Servidores em trabalho integral | 824 |
| Servidores em trabalho reduzido | 0 |
| Área específica | 2.400,00 m ² |
| População principal | 824 |

| ÁREA COMPUTÁVEL | | |
|------------------------|--------|-------------------------|
| Área de escritório | mínima | 5.768,00 m ² |
| | máxima | 7.416,00 m ² |
| Área de apoio | mínima | 1.648,00 m ² |
| | máxima | 2.472,00 m ² |
| Área computável mínima | | 7.416,00 m ² |
| Área computável máxima | | 9.888,00 m ² |

| ÁREA RECOMENDADA | |
|------------------------|--------------------------|
| Área construída mínima | 15.425,14 m ² |
| Área construída máxima | 19.309,71 m ² |



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

4.2.2. CONSULTAS SOBRE DISPONIBILIDADE DE IMÓVEIS PARA DESTINAÇÃO

Visando conciliar os diferentes critérios de dimensionamento de imóveis candidatos a ocupação pelo Fórum da Capital, a SENG optou por consultar à União, Estado e Município acerca da eventual disponibilidade de imóvel para destinação ao TRT 3ª Região em faixa mais abrangente de áreas, entre 3.000 m² e 23.000 m².

O Estado de Minas Gerais foi consultado mediante o Ofício N. SENG/033/2023, de 22.03.2023, dirigido ao Secretário de Estado da Fazenda de Minas Gerais, Sr. Gustavo de Oliveira Barbosa, sobre a disponibilidade de imóvel para uso por este Regional com área construída mínima de 3.000 m² e máxima de 23.000 m² no município de Belo Horizonte. Como resposta, este Regional recebeu o Ofício SEF/GAB nº 121/2023, no dia 27.03.2023, indicando a indisponibilidade de imóveis para destinação ou compartilhamento com o TRT 3ª Região (Anexo V).

O Município de Belo Horizonte, por sua vez, foi consultado nos mesmos termos mediante o Ofício N. SENG/034/2023, de 22.03.2023, dirigido ao prefeito Fuad Noman, cuja resposta foi igualmente negativa, conforme Ofício Externo SUALOG/TRT DA 3ª REGIÃO/003-2023, de 24.04.2023, subscrito pela Secretaria Municipal de Fazenda (Anexo VI).

Quanto à União, em 23.03.2023 foi formulada consulta via sistema da SPU, o SISREI (Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis), parametrizada com área de 3.000 m² a 20.000 m². A consulta resultou positiva no sistema para o imóvel localizado na rua Prudente de Moraes, 1.641, em Belo Horizonte. Posteriormente, via e-mail encaminhado em 31.03.2023 pela Sra. Adriana Ferreira Pereira, a SPU informou a existência de outros dois imóveis que atenderiam ao critério de áreas (Anexo VII). Assim, o resultado da busca inicial via SISREI foi:

- a) Imóvel próprio da União com cerca de 5.000 m² e 25 vagas de garagem localizado na Av. Prudente de Moraes, 1.641, Centro (cuja situação, informada pela SPU, demanda importante reforma);
- b) Imóvel próprio da União com cerca de 4.533,18 m² localizado na rua Tamoios, 596, Centro;
- c) Imóvel próprio da União com cerca de 2.177 m² localizado na rua Sapucaí,



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

571, Bairro Floresta:



Figura 47 – Imóvel de 5.000 m² localizado Av. Prudente de Moraes, 1.641
Fonte: Google Street View

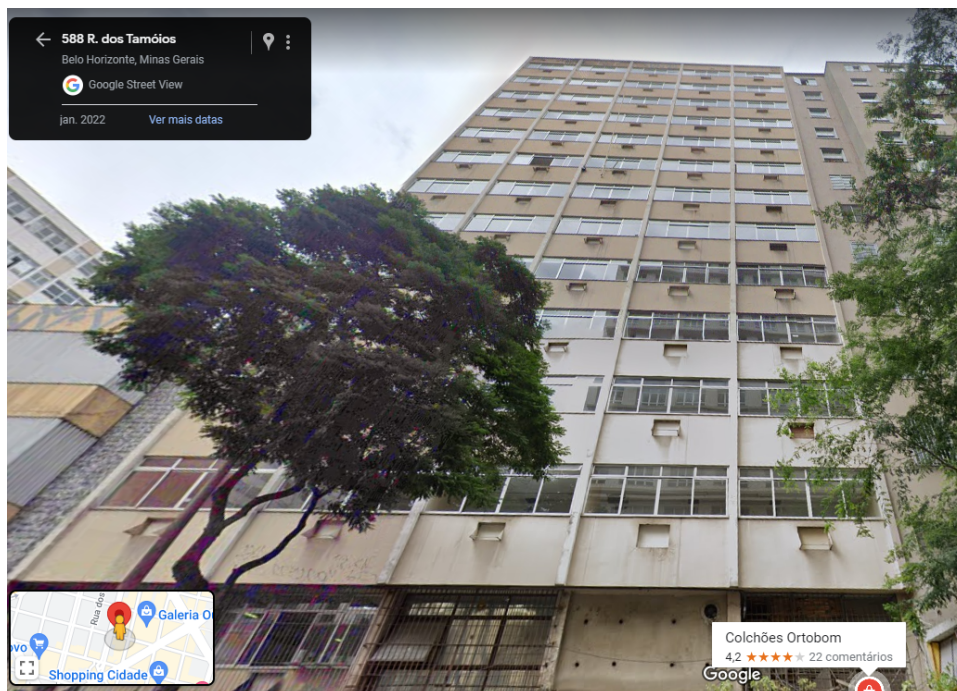


Figura 48 - Imóvel de 4.533,18 m² localizado na rua Tamoios, 596, Centro
Fonte: Google Street View



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO



Figura 49 - Imóvel de 2.177 m² localizado na rua Sapucaí, 571

Fonte: Google Street View

Posteriormente, em reunião realizada em 18.04.2023, às 9h, via plataforma *Microsoft Teams*, os técnicos da SPU esclareceram que a busca de imóveis com intervalo amplo de áreas não é regularmente processada pelos algoritmos do sistema SISREI, em função da parametrização de critérios de área segundo a população fixa informada (como já citado, entre 7 e 9 m² por servidor). A consulta até então existente no sistema contemplava imóvel capaz de receber somente 12 Varas (em torno de 3.000 m²).

Deste modo, e de ordem da Diretoria-Geral, a SENG editou a consulta feita no sistema SISREI na última quinzena de abril, de modo a incluir a possibilidade de população fixa em torno de 800 servidores, com área total de cerca de 20.000 m². Conforme consta do extrato, tal consulta retornou negativa (Anexo VIII).

É importante destacar que a busca por imóveis da União passíveis de destinação no sistema SISREI não apresentou os imóveis do Q26 como resultado. Isso porque, como já mencionado, os imóveis do Q26, totalizando cerca de 28.000 m², já se encontram destinados para o próprio TRT 3ª Região. Trata-se do RIP imóvel 4123



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

00219.500-0, destinado à Unidade Gestora UG 080008 / 00001 (TRT 3ª Região):

| | |
|--|-------------------------|
|  Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União | |
| Identificação do Imóvel | |
| Rip: 4123 00219.500-0 | Certificado: Não |
| Endereço do Imóvel | |
| Tipo de Logradouro: Rua Logradouro: ESPIRITO SANTO Número: 35 Complemento: Rua Guaicurus nos 188, 200 e 214 / Av. do Contorno 842 Bairro: CENTRO Município: 4123 - BELO HORIZONTE CEP: 30160-030 UF: MG - Minas Gerais | |
| Dados do Terreno | |
| Conceituação: Nacional interior Área Terreno (m²): 7.470,00 Natureza: Urbano Valor m²(R\$): 9.025,49 Valor do Terreno (R\$): 67.420.380,00 ATENÇÃO: Custo do metro quadrado fora dos padrões da SPU Fração Ideal: 1,0000000 Memorial do Terreno: Terrenos integrantes do Complexo da Escola de Engenharia, abrangendo as Ruas Espírito Santo, Bahia e Guaicurus e Avenidas do Contorno e Santos Dumont. | |
| Identificação da Utilização | |
| RIP Utilização: 4123 00022.500-0 Certificada: Não Código UG/Gestão: 080008 / 00001 - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3A.REGIAO Nro. Processo: 04926.000448/2011-11 | |
| Dados do Terreno da Utilização | |
| Área Terreno Utilizada (m²): 12.079,73 Valor m² (R\$): 6.000,00 Fração Ideal: 1,0000000 Valor do Terreno Utilizado(R\$): 72.478.380,00 Memorial da Utilização: Terrenos integrantes do Complexo da Escola de Engenharia, abrangendo as Ruas Espírito Santo, Bahia e Guaicurus e Avenidas do Contorno e Santos Dumont. | |
| Dados da Benefetoria da Utilização | |
| Área Construída (m²): 31.307,79 CUB: 1.019,43 Conservação: Reparos importantes Tipo de Estrutura: Industrial e residencial médio Idade Aparente: Acima de 20 anos Fator KP: Casas e sobrados ou construções de tamanho médio Valor da Benefetoria (R\$): 21.974.303,70 Padrão de Acabamento: Normal Uso: Misto Pavimentos: 12 Denominação do Prédio: Não tem Memorial Benefetoria: Conjunto de prédios integrantes da Escola de Engenharia: Pavilhão Estatística, Fundação Cristiano Ottoni, Pavilhão José Renault, Restaurante/DA, Ed. Álvaro da Silveira, Pavilhão Mário Werneck, Pavilhão Lourenço Baeta Neves, Prédio Tecnologia Industrial e Ed. Artur Guimarães. | |

Figura 50 - Extrato do sistema SPIUnet relativo aos imóveis do Q26.

Fonte: SPIUnet. Data do acesso: 20.10.2023



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

4.2.3. CONSULTAS SOBRE COMPARTILHAMENTO DE IMÓVEIS

Quanto à possibilidade de compartilhamento de imóveis, a SENG encaminhou e-mail à Rede Racionaliza em 12.04.2023 em busca da possibilidade de compartilhamento de áreas entre 3.000 m² e 20.000 m² em condições de abrigar unidades deste Regional (Anexo IX).

Como resultado, o Ministério da Economia solicitou reunião virtual para melhor entendimento da demanda, encontro que ocorreu no dia 18.04.2023, com a participação da Coordenação-Geral de Integração e Governança Colaborativa da Rede Racionaliza (Ministério da Economia). Conforme já reportado no item anterior, foi esclarecido, pela Sra. Maria de Fátima Santos Camargo e pelos técnicos da SPU presentes na reunião, que a consulta com intervalo amplo de áreas não é regularmente processada pelos algoritmos do sistema SISREI.

Diante disso, após a edição da consulta feita pelo SISREI e a negativa de disponibilidade de outro imóvel da União para destinação ao TRT3, foi enviado, em 09.05.2023, novo e-mail à Rede Racionaliza consultando sobre a possibilidade de compartilhamento de imóveis com área entre 14.500 m² a 22.500 m². Visto que não houve resposta acerca do solicitado, novo e-mail foi encaminhado em 13.07.2023, ainda sem retorno na presente data (Anexo X).

Esclarecemos que a negativa de imóveis públicos para destinação precede a avaliação da possibilidade de compartilhamento na Rede Racionalizada, cujo banco de dados é parcialmente compartilhado com a Secretaria de Patrimônio da União.

4.2.4. RESUMO DAS BUSCAS

Informamos na tabela seguinte o resultado compilado das buscas feitas até o momento para uso ou compartilhamento de imóveis por unidades do TRT em Belo Horizonte no âmbito da União, Estado e Município:



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

| Esfera/Órgão | Tipo de uso - faixa de 3.000 m² | | Tipo de uso - faixa de 23.000m² | |
|--|--|------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| | Destinação | Compartilhamento | Destinação | Compartilhamento |
| Prefeitura de Belo Horizonte Secretaria Municipal de Fazenda | Indisponível | Indisponível | Indisponível | Indisponível |
| Estado de Minas Gerais Secretaria de Estado da Fazenda de Minas Gerais | Indisponível | Indisponível | Indisponível | Indisponível |
| União SISREI/Rede Racionaliza | a) Av. Prudente de Moraes, 1.641 - 5.000 m² b) Rua Tamoios, 596 - 4.533 m² c) Rua Sapucaí, 571 - 2.177m² | Indisponível | Indisponível | Ainda sem resposta (Rede Racionaliza) |

4.3. 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 estudo, a possibilidade de aquisição de imóvel por recebimento em doação de terceiros, tendo em vista a baixa probabilidade desta hipótese em razão do porte do bem a ser porventura doado, compatível com os requisitos de localização e estrutura necessários para sediar o Fórum da Justiça do Trabalho em Belo Horizonte e setores associados.

Trataremos, a seguir, das demais hipóteses de aquisição.

A **aquisição** de imóveis pelo Regional mediante compra deve observar a [Orientação Normativa nº 11/2018](#), 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



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

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.

Diante disso, quanto aos 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](#), as quais reproduzimos, em parte, abaixo:

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:

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.

(...)

Art. 8º Os projetos das obras e as aquisições de imóveis no âmbito da Justiça do Trabalho de primeiro e segundo graus passarão por avaliação e aprovação do colegiado do Conselho Superior da Justiça do Trabalho.

Parágrafo único. Ficam dispensados da análise e da aprovação do CSJT:

I – as obras destinadas ao atendimento de casos de emergência, na forma da Lei nº 14.133/2021;

II –as obras e as aquisições de imóveis classificadas no Grupo 1, vedado o fracionamento da despesa.

Art. 9º Para fins de aprovação, o Tribunal encaminhará ao CSJT os seguintes documentos:

(...)

II - para cada aquisição de imóvel:

a) estudo de viabilidade técnico-econômico-ambiental, contemplando o levantamento das necessidades das áreas, estimativas de custo com reformas e adaptações, justificativa da localização e comprovação do atendimento aos objetivos estratégicos do Tribunal;

b) estudo de viabilidade orçamentário-financeira, incluindo a projeção do fluxo de fontes de recursos e do atendimento aos limites de pagamento



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

definidos pela Emenda Constitucional nº 95/2016;

c) comprovação da inexistência de imóveis disponíveis no âmbito da Administração Pública Federal, Estadual, Distrital ou Municipal;

d) resultado do chamamento público para consulta de imóveis disponíveis para aquisição;

e) laudo de Avaliação do Imóvel, nos termos da NBR 14.653 e da Instrução Normativa nº 2/2018 da Secretaria do Patrimônio da União;

f) certidão de ônus reais emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

g) certidão negativa de débitos perante a Fazenda Pública;

h) plano de ocupação do imóvel.

(...)

Art. 10-A. O Plenário do Conselho Superior da Justiça do Trabalho deliberará sobre a aprovação de cada projeto de obra ou aquisição de imóvel e autorizará a sua execução, incluindo-o no PPOAI-JT.

(...)

§ 5º Os Tribunais devem observar os seguintes prazos para apresentação ao CSJT de projetos de obras ou aquisição de imóveis:

I – até 31 de março, quando se tratar de execução prevista para o ano posterior ao da inclusão no PPOAI-JT, observada a data final da elaboração da fase qualitativa da proposta orçamentária.

II – até 90 dias antes do período de abertura de créditos adicionais, quando se tratar de execução de obra ou aquisição de imóvel do exercício.

Além disso, o Conselho Superior da Justiça do Trabalho (CSJT) disponibilizou em seu sítio eletrônico¹⁸ diretrizes e acórdãos relativos a obras, aquisições e locações de imóveis. Quanto à aquisição de imóvel, foi determinado o seguinte fluxograma a ser seguido:

¹⁸ Disponível no endereço:

<https://www.csjt.jus.br/web/csjt/avaliacao-de-projetos-de-obras-e-aquisicoes-de-imoveis-da-justica-do-trabalho>



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

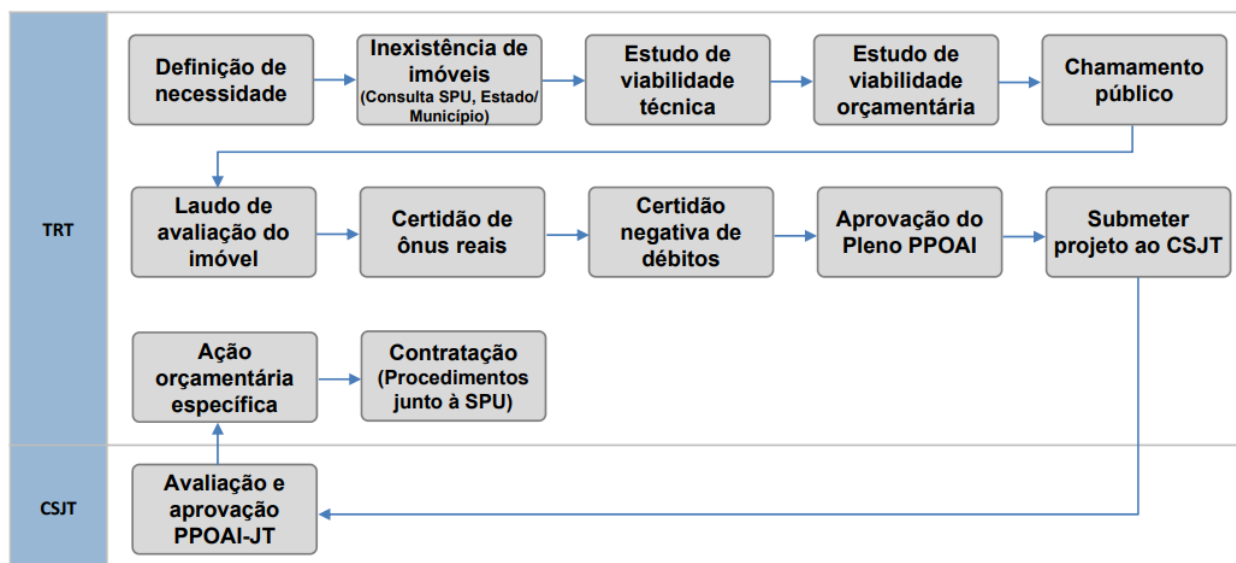


Figura 51 - *Fluxograma para aquisição de imóvel*

Fonte: CSJT

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/3ª Região, mediante atualização a ser submetida à aprovação do Eg. 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, conforme decisão da Administração, 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



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

idade da construção, a metragem, não sendo possível estimar, no presente momento, um valor para cada opção de aquisição.

Com o intuito de demonstrar a variação de valores para aquisição de imóveis na Capital, foi elaborada a tabela comparativa abaixo com as avaliações dos bens próprios da União atualmente ocupados pelo TRT3 em Belo Horizonte. Pontuamos que os valores foram retirados dos laudos simplificados (Anexo XI), elaborados em janeiro de 2023 para a atualização do valor contábil do Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União (SPIUnet). A descrição de cada imóvel consta do item 4.1.

| Endereço edifício | Área terreno (m²) | Valor terreno/m² (R\$/m²) | Valor terreno (R\$) | Área benfeitoria (m²) | Valor benfeitoria/m² (R\$/m²) | Valor benfeitoria (R\$) | Valor total (R\$) |
|---|-------------------------|---------------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|-------------------|
| Av. Contorno 4631, Serra. | 1.867,77 | 5.689,82 | 10.627.275,10 | 10.986,91 | 2.603,58 | 28.605.338,67 | 39.232.613,77 |
| Av. Amazonas 3010, Prado | 585,60 | 2.936,26 | 1.719.473,86 | 557,34 | 1.586,37 | 884.148,15 | 2.603.622,01 |
| Rua Curitiba, 835, Centro | 627,75 | 6.369,92 | 3.998.717,28 | 4.833,18 | 2.239,20 | 10.822.471,32 | 14.821.188,60 |
| R. Goitacases 1475, Barro Preto | 2.287,50 | 5.309,36 | 12.145.161,00 | 9.846,00 | 2.635,61 | 25.950.228,90 | 38.095.389,90 |
| Av. Getúlio Vargas, 265, Funcionários | 580,00 | 5.312,45 | 3.081.221,00 | 2.988,12 | 2.875,50 | 8.592.338,21 | 11.673.559,21 |
| Av. Getúlio Vargas, 225, Funcionários | 1.390,00 | 5.899,54 | 8.200.360,60 | 8.387,60 | 2.598,51 | 21.795.294,21 | 29.995.654,81 |
| Rua Mato Grosso, 400, Barro Preto | 600,00 | 4.933,25 | 2.959.950,00 | 1.003,30 | 2.031,03 | 2.037.734,15 | 4.997.684,15 |

Cumprе destacar que, após a eventual aquisição de imóvel edificado, provavelmente serão necessárias obras de adaptação para sua adequação às necessidades do Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte. O valor da eventual reforma só poderá ser estimado após a análise dos imóveis ofertados, visto que esse dependerá das condições do edifício, de eventuais tombamentos, dos acabamentos



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

existentes, da distribuição interna, entre outros aspectos.

Para a aquisição de terreno, por sua vez, espera-se que haja variação de preço por metro quadrado fortemente correlacionada à localização. Em função do conhecido adensamento da região central da Capital, e da necessidade de construção de imóvel com significativa área construída, é possível que sejam apresentados no Edital de Chamamento Público mais ofertantes de terreno em regiões afastadas do centro, o que pode, inclusive, resultar em propostas com preços mais baixos. A localização do imóvel, todavia, é de crucial importância para o bom funcionamento do Fórum, motivo pelo qual a Administração deverá avaliar todos os cenários conjuntamente a fim de identificar a oportunidade que represente o melhor resultado final para este Regional.

Em termos normativos e legais, o rito de incorporação de terreno 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 de Fórum e somente poderão ser adequadamente avaliados diante do caso concreto.

Considerando, portanto, que qualquer uma das soluções de aquisição (terreno ou imóvel edificado) será sucedida por uma obra para a construção do imóvel ou para adaptação dos espaços já edificados, seu projeto deverá ser aprovado junto ao CSJT, conforme regras dispostas na Resolução CSJT nº 70/2010¹⁹. Dessa forma, o projeto da obra e a contratação de sua execução deverão seguir o seguinte fluxograma disponível no sítio eletrônico do Conselho²⁰:

¹⁹ 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.

²⁰ Disponível no endereço:

<https://www.csjt.jus.br/web/csjt/avaliacao-de-projetos-de-obras-e-aquisicoes-de-imoveis-da-justica-do-trabalho>



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

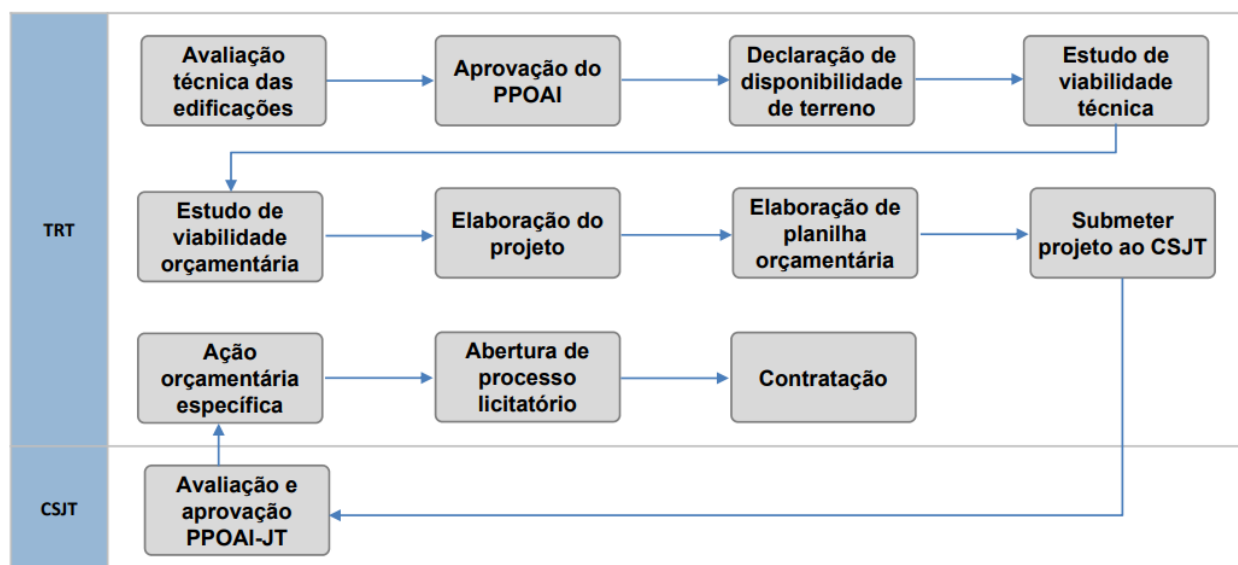


Figura 52 - Fluxograma para execução de obras

Fonte: CSJT

Diante do exposto, verifica-se que a aquisição por compra de imóvel para posterior execução de obra de edificação ou das adaptações é um processo que demandará, além de alta disponibilidade de recursos, um período considerável para viabilizar a sua adequação de modo a abrigar o Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte.

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 Pietro²¹, 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.

É prevista no art. 5º. inciso XXIV, da Constituição Federal, que dispõe que

²¹ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 26ª ed. São Paulo: Atlas, 2013.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

“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 nº 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 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).



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

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 do Fórum da Justiça do Trabalho e setores associados, com projeto a ser previamente aprovado pelo CSJT.

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, aprovação prévia pelo CSJT, 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 obrigatória 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.

5. DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

5.1. JUSTIFICATIVA PARA A ESCOLHA DA SOLUÇÃO

Os estudos técnicos preliminares iniciados conforme o e-PAD nº 26.278/2023 consolidaram informações analíticas da EPC sobre o imóvel hoje ocupado pelo Fórum Trabalhista da Capital que permitiram à Presidência e à Diretoria-Geral deste Regional a conclusão de que o imóvel apresenta limitações para o fim a que se destina, conforme despachos datados de 29.06.2023 e juntados ao presente expediente:



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

Conforme se verifica dos levantamentos produzidos pela Equipe de Planejamento da Contratação durante a primeira etapa do Estudo Técnico Preliminar, o imóvel que atualmente abriga o Fórum Trabalhista da Capital apresenta limitações de área intransponíveis, as quais restringem as possibilidades de layout.

Verifica-se, ainda, que as limitações de área do imóvel em questão restaria ainda mais agravada em caso de execução das adaptações necessárias para correção das falhas atualmente existentes, que comprometem a acessibilidade e o isolamento acústico indispensável para a realização das audiências em ambiente adequado.

Não se pode olvidar, também, que a insuficiência de área impossibilita a interligação das salas de audiência com suas respectivas secretarias, o que é, a toda evidência, absolutamente desaconselhável, por comprometer a segurança dos magistrados, que precisam transitar pelos corredores do Fórum, em meio às partes, caso necessitem se dirigir pessoalmente à secretaria.

Entende-se, outrossim, s.m.j., que a existência de gabinetes em apenas algumas Varas da Capital fere o tratamento isonômico que deve ser conferido às unidades e aos magistrados, impossibilitando que estes disponham de local no trabalho adequado para analisar processos, elaborar decisões, despachar com servidores e atender procuradores.

Conclui-se, assim, que o imóvel que atualmente abriga o Fórum Trabalhista de Belo Horizonte não é adequado para o fim a que se destina, a saber: abrigar a totalidade das Varas da Capital e os respectivos serviços de apoio. Haja vista que, conforme se depreende da primeira etapa do ETP, caso fossem realizadas as adaptações necessárias, o imóvel em questão comportaria menos da metade dos postos de trabalho previstos para cada vara.

Na sequência, a Diretoria-Geral deste Regional assim concluiu quanto à necessidade de adoção, pela EPC, de ações para solução dos problemas identificados e quanto aos parâmetros que poderiam ser considerados pela equipe de planejamento para continuidade dos trabalhos:



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

Quanto à segunda ação apresentada pela EPC para tratamento da demanda (mudança de algumas varas para outro imóvel), entendo, s.m.j., que esta também não seria a mais adequada, inclusive em relação à vantajosidade. Haja vista que, mesmo aparentando ser menos onerosa a migração de apenas parte das varas para outro prédio, a segregação do Fórum em dois imóveis aumentaria as despesas com diversos serviços, tais como: postos de trabalho de porteiro, recepcionista, vigilante armado, servente de limpeza, contínuo, operador de carga, transporte, alarme, câmeras de vigilância, manutenção predial, dedetização, entre outros. Inclusive determinadas unidades de apoio à atividade judiciária deveriam ser duplicadas para atendimento em dois endereços (foro, apoio judiciário, atarmação, apoio administrativo, informática, saúde, etc.). Indubitavelmente haveria aumento considerável das despesas com esses serviços caso acolhida essa ação.

Por outro lado, a terceira ação apresentada pela EPC para tratamento da demanda (mudança de todas as Varas do Trabalho da Capital para um único prédio), possibilita a otimização e o compartilhamento desses serviços por todas as unidades judiciárias e de apoio, em prol da eficiência e da economicidade.

Além disso, a mudança de todas as Varas do Trabalho da Capital para um único prédio poderá gerar redução de despesas referentes a outros imóveis. Isso porque, por exemplo, poder-se-ia retornar com os serviços administrativos da Rua Curitiba para a Rua Goitacazes e, por conseguinte, rescindir o contrato de locação do imóvel da Av. Pedro II, transferindo o arquivo para o prédio da Rua Curitiba, avaliando-se ainda a transferência para esse mesmo endereço das unidades instaladas na Av. Amazonas e na Rua Mato Grosso. Logo, haveria a eliminação da despesa com aluguel e redução dos gastos com todos os serviços supramencionados.

Em sua decisão, a Presidência do TRT 3ª Região acolheu as sugestões da Diretoria-Geral e determinou à EPC a continuidade dos estudos visando à mudança de imóvel do Fórum da Capital, nos seguintes termos:



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

Considerando o diagnóstico elaborado pela Equipe de Planejamento da Contratação (EPC), decorrente da conclusão da primeira etapa do Estudo Técnico Preliminar (ETP) e, ainda, a manifestação da Diretoria-Geral sobre a matéria, os quais concluíram, em síntese, que o imóvel que atualmente abriga o Fórum Trabalhista de Belo Horizonte possui limitações intransponíveis de área que o tornam inadequado para abrigar a totalidade das Varas da Capital e os correspondentes serviços de apoio, determino a continuidade dos trabalhos pela EPC, que deverá considerar, como ação para tratamento dos problemas apresentados, a mudança de todas as referidas unidades para um único imóvel, com estrita observância da legislação que rege a matéria, em especial Lei n. 14.133/2021, Resolução CSJT n. 70/2010 e Instrução Normativa SEGES/ME n. 103/2022, bem como das orientações constantes do OFÍCIO CIRCULAR CSJT.SG.CGCO Nº 96/2023 (E-pad n. 18157-2023).

Em atendimento à determinação da Presidência, a EPC deu sequência aos Estudos Técnicos Preliminares, que objetivaram a identificação de alternativas possíveis de imóveis com área construída para abrigar a totalidade do Fórum de Belo Horizonte. Nesse sentido, e em consonância com os normativos aplicáveis, foram feitas consultas a Órgãos e entes Públicos que resultaram na constatação de indisponibilidade de outros imóveis públicos no âmbito da Administração Pública Federal, Estadual, Distrital ou Municipal para destinação ao TRT 3ª Região ou para compartilhamento.

Conforme consta deste Estudo (item 4.1), os imóveis de propriedade da União destinados e em uso pelo TRT 3ª Região na Capital, além do imóvel da Rua Goitacazes, 1.475, são os imóveis da Avenida Amazonas, 3.010, Bairro Prado, com 550,42m²; Avenida do Contorno, 4.631, Bairro Serra, com 10.986,91 m²; Rua Curitiba, 835, Bairro Centro, com 4.833,18 m²; Av. Getúlio Vargas, 225, Bairro Centro, com 8.387,60 m²; e Avenida Getúlio Vargas, 265, Bairro Centro, com 3.298,64 m². Todos estes imóveis abrigam unidades judiciárias e administrativas do TRT 3ª Região e não apresentam condições ou potencial de recebimento do Fórum de BH.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

Constam, também, do rol de imóveis destinados pela União ao TRT 3ª Região, os imóveis que compunham o complexo da antiga Escola de Engenharia da UFMG, abrangendo partes dos quarteirões Q20 e Q26, na rua dos Guaicurus, hipercentro de Belo Horizonte (RIP Utilização 4123 00022 500-0). Com a conclusão das obras de restauro e reforma do quarteirão 20, destinou-se a sua ocupação ao Centro Cultural e à Escola Judicial do TRT 3ª Região. A área remanescente do quarteirão Q26 (majoritariamente, edifícios Arthur da Costa Guimarães, com 11.013,76m²; e Álvaro da Silveira, com 14.439,13m²) ainda se encontram na responsabilidade da unidade gestora TRT 3ª Região perante a SPU e, não obstante apresentem condições suficientes para abrigar o Fórum de Belo Horizonte, demandam intervenções de reforma e restauração cuja execução requer projetos e obras específicas, com prazos dilatados em razão da amplitude das intervenções, da necessidade de projetos específicos de restauração e da reduzida equipe técnica deste Regional. Ademais, esse imóvel, como já mencionado anteriormente, está em situação de inexecuível reversão de alienação, nos termos da informação da SPU/MG.

Seguindo-se o rito normativo previsto, a EPC incorporou ao ETP estudos das possibilidades de utilização de imóveis de terceiros mediante aquisição ou locação, comparando-se suas diversas modalidades (locação tradicional, com facilities ou as várias alternativas de construção sob medida - *built to suit*). Como resultado, a EPC submeteu novamente o presente Estudo para avaliação da Diretoria-Geral e da Presidência, com o programa arquitetônico de necessidades (item 3) e o comparativo das soluções possíveis, abarcando a reforma dos imóveis da União no Q26, a aquisição ou desapropriação de imóvel ou terreno de terceiros ou a locação (tradicional, com facilities ou built-to-suit) de imóveis particulares.

Nesse sentido, a Diretoria-Geral apresentou, em despacho acostado ao processo e-PAD n. 26.278/2023, datado de 31.07.2023, considerações e ponderações acerca do programa arquitetônico de necessidades e avaliou os elementos e prazos estimados pela EPC para implementação de cada solução identificada, propondo à Presidência o acolhimento do programa de necessidades e suas alterações, bem como a continuidade do ETP pela EPC nos seguintes termos:



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

O Estudo Técnico Preliminar desenvolvido até o momento descreveu as possíveis formas para realização da contratação para atendimento da necessidade de abrigamento adequado do Fórum Trabalhista da Capital mineira com suas 48 varas, trazendo os pontos positivos e negativos de cada uma delas.

Considerando todos os elementos indicados e os prazos estimados pela EPC para a realização da contratação, identifiquei duas tipologias capazes de atender atualmente a este Regional, com a celeridade exigida para a solução da demanda em questão, a saber: locação tradicional e locação do tipo “built to suit” sem investimentos e, portanto, sem reversão.

Diante do exposto, proponho a Vossa Excelência, s.m.j., seja acolhido o programa de necessidades com as inclusões sugeridas no item 2 desta proposição e a continuidade do Estudo Técnico Preliminar para as tipologias: locação tradicional e locação do tipo “built to suit” sem investimentos e, portanto, sem reversão, com estrita observância da legislação que rege a matéria, em especial Lei n. 14.133/2021, Resolução CSJT n. 70/2010 e Instrução Normativa SEGES/ME n. 103/2022, bem como das orientações constantes do OFÍCIO CIRCULAR CSJT.SG.CGCO No 96/2023 (E-pad n. 18.157-2023).

Nesse sentido, a Presidência deste Regional determinou a continuidade dos ETP, pela EPC, como se transcreve:

Vistos.

Tendo em vista o diagnóstico elaborado pela Equipe de Planejamento da Contratação (EPC), decorrente da conclusão da segunda etapa do Estudo Técnico Preliminar (ETP), acolho o programa de necessidades sugerido pela Diretoria-Geral como sendo o mais adequado ao atendimento das necessidades de espaço para o Fórum Trabalhista de Belo Horizonte, razão pela qual determino a continuidade dos trabalhos pela EPC, agora direcionados para as seguintes tipologias de solução: Locação tradicional e Locação Built to suit sem investimento e sem reversão. Tal estudo deverá buscar atendimento pleno aos princípios da competitividade, da legalidade e da economicidade, com estrita



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

observância da legislação que rege a matéria, em especial Lei n. 14.133/2021, Resolução CSJT n. 70/2010 e Instrução Normativa SEGES/ME n. 103/2022, bem como das orientações constantes do OFÍCIO CIRCULAR CSJT.SG.CGCO No 96/2023 (E-pad n. 18157-2023).

Assim, em atendimento à determinação da Presidência, a continuidade dos Estudos Técnicos Preliminares foi direcionada aos dois regimes de contratação de locação de imóvel indicados: a locação tradicional ou a locação com BTS - sem investimento e sem reversão.

Após a conclusão dos estudos técnicos preliminares ([doc. 26278-2023-28](#)), em decorrência de orientações do Conselho Superior da Justiça do Trabalho (CSJT) para atendimento da necessidade de análise de uma solução definitiva, foi incluída pela autoridade competente no Termo de Referência, também, a prospecção de imóvel para aquisição ([doc. 26278-2023-40](#)).

Desta forma, foi publicado, em 06/10/2023, o Edital de Chamamento Público n. 01/2023, para prospecção de mercado imobiliário visando alugar ou adquirir imóvel para abrigar o Foro Trabalhista da Capital, conforme doc. id. 40564-2023-11.

Após a publicação do instrumento convocatório e durante reunião sobre a matéria em questão, representantes do CSJT ressaltaram a autonomia do Tribunal para decidir sobre o objeto da prospecção imobiliária e, com elevado espírito colaborativo, sugeriram algumas alterações nas regras editalícias visando ampliar as possibilidades de soluções definitivas. Dentre as observações, destacamos a sugestão do Conselho pela retirada do edital da prospecção de imóveis na modalidade *built to suit*, cuja configuração requer investimentos preliminares por parte do ofertante e, assim, tem o potencial de afastar possíveis participantes do certame. Diante disso, a Direção do TRT determinou a suspensão do referido edital para as modificações necessárias, de acordo com as novas diretrizes dadas pelo Conselho Superior, o que foi corroborado pela Presidência do TRT em despacho exarado em 19 de outubro passado.

Desse modo, em atendimento à determinação da Administração, foi



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

elaborado o presente ETP com foco na aquisição de imóvel, na forma tradicional, para abrigar o Fórum de Belo Horizonte.

6. DESCRIÇÃO DO OBJETO

Diante do exposto, e em atendimento ao rito preconizado pela IN SEGES nº 103/2022, caracteriza-se o objeto como a “Realização de chamamento público com o objetivo de prospecção do mercado imobiliário para futura aquisição de imóvel que atenda aos requisitos para abrigar o Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte”, considerando as 48 (quarenta e oito) Varas e os respectivos setores de apoio, instalados em um endereço único.

6.1. REQUISITOS DO IMÓVEL

O imóvel ofertado deverá atender ou permitir adaptação para atendimento aos parâmetros relacionados a seguir, à legislação urbanística municipal e às normas de acessibilidade e segurança contra incêndio.

6.1.1. LOCALIZAÇÃO

Conforme proposição da Diretoria-Geral deste Regional, acolhida pela Presidência do TRT 3ª Região (doc. 26278-2023-72), o futuro imóvel deverá estar localizado nas seguintes regiões da Capital, em ordem de preferência: (a) a região do Hipercentro de Belo Horizonte; (b) a região Centro de Belo Horizonte; (c) a região delimitada pela avenida do Contorno de Belo Horizonte.

Excepcionalmente, será admitida a apresentação de proposta referente a imóvel localizado em região distinta daquelas acima indicadas, desde que pertencente ao Município de Belo Horizonte e observados todos os requisitos estabelecidos neste Termo que poderão ser avaliadas pela Administração.

6.1.2. INFRAESTRUTURA LOCAL

- Imóvel (edificado ou terreno) localizado em área urbana, inserida em zoneamento que permita o uso, ocupação e funcionamento dos



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

serviços a serem desempenhados no local, de acordo com plano diretor municipal.

- 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).
- Existência de paradas de transporte coletivo, estacionamento e serviços de restaurante ou lanchonete a aproximadamente 500m de distância.
- Em região de fácil acesso de veículos e pedestres, inclusive às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

6.1.3. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

No caso de imóvel edificado, a área a ser ofertada deverá, preferencialmente, ser entre 14.200 e 21.900 m². Áreas diferentes da faixa especificada poderão ser aceitas, desde que o imóvel permita a implantação de todos os setores descritos no programa de necessidades, sem espaços ociosos injustificados.

O cálculo das áreas estimadas encontra-se detalhada no Anexo XII.

Os terrenos deverão apresentar potencial para construção de edificação com área mínima de 14.200 m², com atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos para o zoneamento no qual estejam inseridos, de acordo com o Plano Diretor de Belo Horizonte.

6.2. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor da contratação não é passível de estimativa prévia pois depende dos imóveis ofertados no curso do chamamento público, cujos preços dependem de fatores diversos, sobretudo localização, área construída, padrão de acabamento e estado de conservação, topografia (em caso de terrenos), dentre outros.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

De todo modo, para fins de comprovação da compatibilidade do valor da proposta com o preço de mercado, será elaborado, por profissional habilitado, quando da escolha do imóvel (edificado ou terreno) e previamente à celebração do contrato, laudo de avaliação em conformidade com as normas vigentes. Caso o valor ofertado esteja superior àquele apresentado em laudo, o valor poderá ser revisto de maneira a espelhar os preços de mercado.

Conforme consta no art. 9º da [Resolução CSJT nº 70/2010](#), o envio do laudo de avaliação do imóvel candidato à aquisição é requisito para a análise do respectivo Conselho e posterior aprovação:

Art. 9º Para fins de aprovação, o Tribunal encaminhará ao CSJT os seguintes documentos:

(...)

II - para cada aquisição de imóvel:

(...)

e) laudo de Avaliação do Imóvel, nos termos da NBR 14.653 e da Instrução Normativa nº 2/2018 da Secretaria do Patrimônio da União

(...)

6.3. POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO

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

O programa de necessidades indicado no presente estudo, relativo ao Fórum Trabalhista de Belo Horizonte, é muito específico e dispõe de complexidade significativa, o que demandará diversos projetos e um volume de investimentos de grande porte.

Considerando os estudos técnicos realizados, tal programa de necessidades indica uma dificuldade de se encontrar um imóvel disponível que contemple todos os requisitos, conforme já apontado, e sinalizam que haverá a necessidade de adaptações e reformas fundamentais, gerando por consequência investimento importante e imediato.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

O parcelamento da solução - ou seja, a aquisição e as adaptações/reformas/construção subsequentes em contratações apartadas, é tecnicamente viável, já que o Tribunal conta com equipe na área de Engenharia e Arquitetura para coordenar os trabalhos de planejamento e fiscalização de eventual execução indireta de obras e serviços de engenharia.

Neste cenário de contratação na forma parcelada, teremos a celebração do contrato de compra e venda seguida dos trabalhos de planejamento para execução das adaptações/reformas ou construção. Com isso, serão necessárias outras contratações: projetos de engenharia diversos, execução, fiscalização auxiliar, com cronogramas complementares.

Na solução parcelada, as contratações de projetos, execução das adaptações/reformas/construção, aprovação dos projetos nos órgãos competentes como prefeitura, Corpo de Bombeiros, entre outros e o investimento são de responsabilidade do Tribunal.

Por todo o exposto, conclui-se que existe viabilidade técnica para realização das adaptações/reformas/construção necessárias.

6.4. NORMAS QUE DISCIPLINAM O OBJETO DA CONTRATAÇÃO

O objeto da contratação é a aquisição de imóvel sobre o qual incidem a Lei n. 14.133/2021 e a Resolução CSJT n. 70/2010, bem como normativos internos da SPU e outras normas auxiliares, como a IN n. 22/2017/SPU.

Considerando ainda a necessidade de adaptações/reformas, são aplicáveis ao objeto o Código Municipal de Obras - Lei Municipal n. 9725, de 15 de junho de 2009 e seus regulamentos; a Lei n. 10.098, de 19 de dezembro de 2000, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências, e seus regulamentos; as exigências do Corpo de Bombeiros de Minas Gerais; as normas ABNT e do Ministério do Trabalho e Emprego aplicáveis, principalmente as relativas às instalações elétricas, hidrossanitárias, de cabeamento



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

estruturado, sistema de proteção de descargas atmosféricas, climatização, elevadores, segurança e solidez estrutural, [Guia de Contratações Sustentáveis da Justiça do Trabalho, do Conselho Superior da Justiça do Trabalho \(CSJT\), Resolução CNJ 400/2021](#) e todo arcabouço normativo aplicável.

7. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANEJAMENTO DO TRT

7.1. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL DO TRT

Considerando que a necessidade de instalação do Fórum Trabalhista de Belo Horizonte em novo endereço foi objeto de estudos apresentados em maio do corrente ano, não houve a respectiva previsão no Plano de Contratações Anual - 2023.

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

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

A decisão da Presidência deste Regional pela instalação da integralidade do Fórum Trabalhista em um único imóvel busca o melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, levando à racionalização da logística, diminuição de deslocamentos, melhor reaproveitamento de estoques e otimização do acompanhamento, controle e fiscalização.

Importante a adoção das práticas voltadas para a sustentabilidade, que buscam maior economicidade e otimização dos recursos financeiros e materiais, com o uso consciente dos recursos naturais.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

9. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

- Definição de equipe multidisciplinar, incluindo todos os setores técnicos envolvidos, para análise e decisão sobre os imóveis, documentações e propostas apresentadas no chamamento.
- Definição de equipe multidisciplinar para elaboração e juntada de toda a documentação necessária para envio ao CSJT, para análise e aprovação da referida aquisição (incluindo eventual revisão do Plano Plurianual de Obras e Aquisições de Imóveis - PPOAI, o qual deve ser aprovado pelo E.Tribunal Pleno).
- Elaboração e juntada de documentação para encaminhamento à Superintendência do Patrimônio da União - SPU/MG, órgão responsável pela lavratura do contrato.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

- Secretaria de Engenharia: contratação de laudo de avaliação do imóvel escolhido, e, a depender da escolha, serão necessárias contratações de obras ou serviços de engenharia para reforma/adaptações/construção. Finalizados os serviços e disponível para ocupação, deverá ser providenciado termo aditivo no contrato de seguro predial.

Conforme informações das áreas técnicas consultadas, constantes dos anexos XIII a XVI, poderão ser necessárias as seguintes contratações correlatas e/ou interdependentes:

- Secretaria de Gestão Serviços Terceirizados (SEGEST): após avaliação da metragem e demais aspectos do imóvel, poderá ser necessário ajuste nas contratações de serviços terceirizados.
- Secretaria de Infraestrutura Tecnológica: contratação de conectividade (fibra óptica) para o imóvel.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

- Secretaria de Gestão Predial (SEGPRES): contratos de manutenção para eventuais elevadores e plataformas de acessibilidade, para sistemas de climatização e para telefonia. Em regra, deverão ser feitas novas contratações para tais sistemas devido à grande dimensão destes. Também poderão ser feitos termos aditivos para inserção de determinado sistema em outros contratos já existentes (a exemplo de eventual plataforma de acessibilidade), a depender do valor do serviço, nos termos da legislação sobre licitação (Lei n. 14.133/2021).
- Secretaria de Segurança: provavelmente, haverá necessidade de aditamento dos contratos de prestação de serviços de segurança eletrônica (monitoramento por ALARME e CFTV) e vigilância armada.

11. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Os serviços prestados deverão se pautar sempre pelo 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 \(CSJT\)](#).

O imóvel deverá atender ou possibilitar 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.

Seguindo orientação da [Resolução CNJ 400/2021](#), art. 21, observar-se-á, no imóvel a ser adquirido, a eficiência energética, o consumo racional de água, 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.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

12. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

Como resultado destes Estudos Técnicos Preliminares, foi elaborado diagnóstico conclusivo acerca da situação atual do imóvel que abriga o Fórum de Belo Horizonte na rua Goitacazes, 1.475 e foram estudadas perspectivas de solução de espaço físico. Em atendimento às decisões da Administração ao longo destes Estudos, foram detalhados os requisitos necessários para contratação de solução de espaço físico, inicialmente via locação e, posteriormente, via aquisição de imóvel edificado ou de terreno.

Consequentemente, em observância à legislação que rege a matéria, em especial a Lei n. 14.133/2021 e a Resolução CSJT n. 70/2010, bem como as orientações constantes do OFÍCIO CIRCULAR CSJT.SG.CGCO nº 96/2023 (e-pad n. 18157-2023), a solução capaz de atender à demanda delineada na sequência de avaliações e decisões no curso deste ETP para o Fórum de Belo Horizonte é a “Realização de Chamamento Público com o objetivo de prospecção do mercado de imóveis (edificados ou terrenos) que atendam aos requisitos para abrigar o Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte, considerando as 48 Varas e os respectivos setores de apoio, instalados em um endereço único.”

13. ASSINATURA DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

| Equipe de Planejamento | |
|------------------------|--------------------------|
| Integrante Técnico: | Breno Dias Rodrigues |
| Integrante Técnico: | Gerusa Gontijo Guimarães |



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

| | |
|----------------------------|-----------------------------|
| Integrante Técnico: | Rosilene da Gloria Parreira |
| Integrante Administrativo: | Ana Rita Gonçalves Lara |
| Integrante Administrativo: | Junia Mara do Vale |