



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 3ª REGIÃO

TERMO DE REFERÊNCIA

CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. OBJETO

Realização de Chamamento Público com o objetivo de prospecção do mercado de imóveis para fins de locação tradicional ou locação “*built to suit*” (BTS), sem investimento e sem reversão, ou de aquisição, que 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. Os imóveis ofertados para venda deverão considerar uso exclusivo pelo Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região.

O Chamamento Público destina-se ainda à pré-qualificação dos futuros licitantes, no caso de procedimento competitivo posterior, não conferindo aos proponentes direito subjetivo à sua seleção nem implicando obrigatoriedade de locação ou aquisição dos imóveis oferecidos ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas.

1.2. VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO

Realizada a prospecção, caso haja somente uma proposta cujas características do imóvel (localização, área, qualidade das instalações, segurança da região, facilidade de acesso etc.) atendam às necessidades do TRT/3ª Região, deverá ser feito o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação. Contudo, se mais de uma proposta atender de forma equivalente às necessidades do Regional e estabelecido um cenário competitivo, em termos de vantajosidade, deverá ser aberto o devido procedimento licitatório. Em qualquer das hipóteses, a contratação resultante corresponderá a um ou dois ajustes a serem celebrados, a depender da tipologia adotada:

- Contrato de locação, caso a tipologia escolhida seja a locação tradicional;
- Primeiramente, um contrato de promessa de locação e, em um segundo momento, o contrato de locação propriamente dito, caso a opção seja pela tipologia *Built to Suit* - BTS;
- Um contrato de compra e venda, caso a opção seja pela aquisição e o imóvel não necessite de adaptações;
- Primeiramente, um contrato de promessa de compra e venda e, em um segundo momento, o contrato de compra e venda propriamente dito, caso a opção seja pela aquisição e o imóvel necessite de adaptações.

Esses ajustes serão tratados de forma mais detalhada nos subitens 5.1.3, 5.1.4, 5.2.1 e 5.2.2 deste documento.

No contrato de locação serão aplicáveis as regras previstas na Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e, subsidiariamente, na Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos). O aludido contrato deverá observar o seguinte prazo de vigência: (a) se for adotada a locação na tipologia tradicional sem investimentos, prazo de 05 anos, contados da data do recebimento do objeto, podendo ser prorrogado conforme disposto na legislação; (b) se for adotado o contrato de locação na tipologia *built to suit* sem investimentos, prazo entre 5 (cinco) e 10 (dez) anos, prorrogável nos termos da legislação, em especial no art. 9º da IN/SEGES 103/2022.

Nos contratos de locação tradicional ou *built to suit*, ao término da vigência, o imóvel será devolvido ao seu proprietário conforme recebido, de acordo com o laudo de vistoria tratado no subitem 5.5 deste documento, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

No contrato de *promessa de locação*, por sua vez (caso a tipologia adotada seja a locação do tipo *Built to Suit*), a vigência dependerá da extensão das intervenções de adaptação a serem feitas no imóvel escolhido para atender às necessidades do Tribunal, observados os subitens 4.1, 4.2, 5.3 e 5.4.

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

Durante o exercício de 2021, o Fórum Trabalhista de Belo Horizonte, que, até então, funcionava em dois imóveis locados, ao custo mensal de aproximadamente R\$580.000,00 (quinhentos mil reais), foi transferido para o prédio próprio situado na Rua Goitacazes, n. 1475, Bairro Barro Preto.

Os fatores que motivaram tal transferência foram, principalmente: (i) a meta estabelecida pela Administração do Regional biênio 2020-2021, de redução de despesas com locação de imóveis por limitações de ordem orçamentária e financeira, naquele biênio; (ii) o baixíssimo movimento de pessoas nos prédios da Capital, no período, em razão da Pandemia de COVID-19 e das restrições sanitárias dela advindas, que inviabilizaram as atividades presenciais afetando a realização de audiências e o atendimento aos jurisdicionados, que passaram a ser feitos remotamente; (iii) o crescimento do trabalho remoto, que, à época, viabilizou a manutenção e continuidade da prestação jurisdicional preservando a saúde e a segurança de magistrados e servidores; e (iv) o cenário de permanência do teletrabalho que então se indicava, fosse pelos investimentos feitos pelo Col. Conselho Superior da Justiça do Trabalho (CSJT)¹ e pelos Tribunais em equipamentos, tecnologias e ferramentas que permitissem a realização de audiências por videoconferência e atos processuais telepresenciais, fosse por entendimentos firmados pelo CSJT que apontavam para a manutenção do trabalho na forma virtual.

Neste sentido, o Relatório de Auditoria elaborado pela Secretaria de Auditoria (SECAUDI) do CSJT em que foram avaliados os “trabalhos desenvolvidos pelos TRTs da 3ª e da 12ª Regiões para redução de áreas” (Processo CSJT-A-851-82.2021.5.90.0000), do qual constou:

Além do cenário econômico atual do país, as mudanças impostas pela pandemia de COVID-19 impulsionaram alterações da modalidade de trabalho presencial para o trabalho remoto,

¹ Veja-se, por exemplo (a) o ofício circular CSJT.GP.SG Nº 17/2020 da Presidência do CSJT, no qual ficou ressaltado que as disposições que suspendiam a prestação de serviços presenciais na Justiça do Trabalho continuariam em vigor e produzindo efeitos por prazo indeterminado; e (b) a Recomendação nº 8/CGJT, de 23/06/2020, por meio da qual o Corregedor-Geral da Justiça do Trabalho recomendou aos Tribunais Regionais que implementassem medidas para viabilizar a atermção e o atendimento virtual dos jurisdicionados.

realidade que se mostra uma tendência para o futuro do serviço público. Esse movimento criou oportunidades de redução de uso dos espaços físicos e de gastos com imóveis no âmbito da Justiça do Trabalho. Dessa forma, é possível aumentar a eficiência em virtude da melhor utilização dos recursos públicos disponíveis.
(grifos nossos)

Tal relatório foi aprovado, com o resultado daquela auditoria homologado pelo Plenário do CSJT em sessão realizada em 27/08/2021, cujo acórdão² da Exma. Conselheira Relatora, Desembargadora Anne Helena Fischer Inojosa, registrou:

Como bem salientado no relatório em exame, o Brasil vem enfrentando diversas crises econômicas que culminaram na instituição do Novo Regime Fiscal (NRF) no âmbito dos Orçamentos Fiscal e da Seguridade Social da União, por meio da Emenda Constitucional nº 95/2016, que limitou os gastos primários por 20 anos.

Além disso, o princípio da eficiência é algo almejado por toda administração pública, sendo a preocupação primordial dos legisladores ao realizarem a reforma administrativa de 1998 (Emenda Constitucional 19/1998).

Aliados a esta necessidade contínua e premente, não podemos desconsiderar o cenário econômico do país e as mudanças comportamentais decorrentes de pandemia de COVID19, que culminaram com a mudança de paradigmas, com a adoção do trabalho remoto, como regra, antecipando uma tendência para o futuro do serviço público. (grifos nossos)

No mesmo sentido, a notícia veiculada no sítio eletrônico do CSJT em 20/10/2020, nos seguintes termos:

20/10/20 - O Tribunal Superior do Trabalho e o Conselho Superior da Justiça do Trabalho vão implementar, a partir de 3/11, a etapa

² Acórdão publicado em 06/09/2021 e disponível em:
<https://consultadocumento.tst.jus.br/consultaDocumento/acordao.do?anoProcInt=2021&numProcInt=63865&dtaPublicacaoStr=06/09/2021%2007:00:00&nia=7698360>

*preliminar de retorno ao trabalho presencial, observadas as ações de prevenção ao contágio pela Covid-19. A medida foi divulgada nessa segunda-feira (19) no **Ato Conjunto 398/2020**, assinado pela presidente do TST e do CSJT, ministra Maria Cristina Peduzzi, pelo vice-presidente, ministro Vieira de Mello Filho, e pelo corregedor-geral da Justiça do Trabalho, ministro Aloysio Corrêa da Veiga.*

A primeira etapa não contempla a abertura ao público externo. O momento inicial da retomada alcança os servidores que atuam nos gabinetes dos ministros e nas atividades consideradas essenciais. Persiste a prestação de serviços por meio remoto, assegurando-se que, no máximo, 30% dos servidores, prestadores de serviço e colabores exerçam as atividades presencialmente nesses setores. O documento prevê a divisão de equipes fixas, em turnos de trabalho distintos, com sistema de rodízio.

As unidades que estiverem exercendo as atividades de forma remota sem prejuízo da produtividade poderão continuar trabalhando por esse meio. (...) ³

(negritos originais, grifos nossos)

A mudança do Fórum Trabalhista de Belo Horizonte para o prédio próprio situado na Rua dos Goitacazes não impactou, à época, nos trabalhos do Regional, que eram realizados predominantemente de forma não presencial, e importou em significativa economia para o TRT3.

Entretanto, contrariando a tendência de adoção progressiva do teletrabalho como regra, que então se afigurava, as discussões sobre a retomada das atividades presenciais se fortaleceram após o controle sanitário da Pandemia, culminando na determinação do Col. Conselho Nacional de Justiça (CNJ) exarada nos autos do PCA nº 0002260-11.2022.2.00.0000, bem como na Instrução Normativa Conjunta TRT3 GP/GCR/GVCR N. 100, de 27 de fevereiro de 2023, levando a uma retomada repentina da ocupação física do Fórum Trabalhista de Belo Horizonte, com a presença concomitante de magistrados, servidores, estagiários, terceirizados, advogados e jurisdicionados de todas as 48 Varas e das suas unidades de

³Notícia disponível em: <https://www.csjt.jus.br/web/csjt/-/tst-adotar%C3%A1-etapa-preliminar-para-retornos-ao-trabalho-presencial>. Acesso em: 24/08/2023.

apoio. Esta ocupação e o elevado quantitativo de pessoas que nele passou a transitar diariamente trouxeram desafios até então não vivenciados por este Tribunal.

Diversas queixas começaram a surgir em relação à estrutura do imóvel⁴, noticiando problemas como a falta de isolamento acústico eficiente entre as salas de audiência, acarretando barulho excessivo e interferindo na qualidade da prestação jurisdicional; recorrentes paralisações dos elevadores; espaços restritos dos andares, agravado pelo número de pessoas transitando pelo prédio; inexistência de gabinete para os juízes despacharem com advogados e servidores; ausência de espaço físico reservado para os assistentes de juiz; acessibilidade inadequada nas salas de audiência; e ventilação natural dos ambientes insuficiente.

Outros problemas com as instalações do Fórum de Belo Horizonte foram repassados à Administração em reuniões com magistrados e com Secretários de Varas e por meio de documentos, como: inadequação dos equipamentos para realização de videoconferência e de gravação das audiências presenciais; salas de audiências pequenas e abafadas; falta de tratamento acústico nas salas de audiência; falta de estrutura de banheiros nos corredores, com estado precário daqueles em funcionamento e muito ruído com a reforma de outros; distanciamento entre a Secretaria e as salas de audiência, separadas pela espera, diminuindo, assim, a interação entre magistrado e sua equipe de trabalho, além de aumentar o risco do magistrado ser abordado nos corredores⁵; inexistência de sanitário privativo por magistrado; espaço insuficiente nas Secretarias para abrigar todos os postos de trabalho e os mobiliários necessários; espaço inadequado para realização de refeições.

Os fatos noticiados nas manifestações acima mencionadas integraram a motivação da decisão da d. Presidência deste Tribunal⁶, com as seguintes diretrizes:

Esta Presidência comunica aos juízes e aos servidores lotados no foro

⁴ Algumas protocoladas por meio dos e-PADs 4986/2023, 5405/2023, 5164/2023, 5422/2023, 5439/2023, 5465/2023, 5713/2023 e 20720/2023

⁵ Problemas registrados na Ata de Audiência realizada em 02/05/2022, relativa ao processo n. 0010889-30-2011-5.03.0111 e integrante do e-PAD n. 14.754/2022, encaminhado à Presidência em 04/05/22.

⁶ Despacho exarado em 13/02/2023 nos autos do expediente protocolizado por meio do e-PAD 4.513/2023.

*da Capital do Estado, que fica autorizado, de forma **excepcional e provisória**, o trabalho remoto exclusivamente nas varas do trabalho e nas unidades localizadas no Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte, situado à Rua dos Goitacazes, nº 1475, Barro Preto, permitindo-se a realização das audiências no formato telepresencial e a manutenção do “Projeto Piloto de Trabalho Remoto”, até ulterior deliberação.*

(...)

Além das intervenções em curso, permanecem em elaboração os estudos para retomada do funcionamento totalmente presencial do Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte, sendo que a Administração continuará envidando esforços para a solução célere dos problemas identificados.

Desde 2022 a Administração do TRT3 já vinha atuando no intuito de buscar soluções apropriadas para os problemas reportados, entre as quais se destacam: a modernização dos elevadores dos prédios⁷; a realização de ensaio para verificação do desempenho acústico e elaboração de projeto para subsidiar a contratação de empresa para adequação acústica nas salas de audiência⁸; a instalação de novos equipamentos de gravação nas salas de audiência⁹; e a realização de estudos referentes à melhoria das condições de acessibilidade¹⁰.

Não obstante, algumas situações restaram intransponíveis, mesmo com as intervenções realizadas no imóvel¹¹, pelo que foi designada Equipe de Planejamento¹² para analisar as condições do prédio onde funciona o Fórum Trabalhista de Belo Horizonte, a fim de verificar a sua adequação à finalidade a que foi destinado desde 2021, apresentando as possíveis soluções para a eliminação dos problemas reiteradamente comunicados à atual Administração.

Nos estudos realizados, a equipe constituída concluiu que “(...) embora

⁷ Formalizada por meio do contrato 22SR014.

⁸ Por meio do contrato 22SR053.

⁹ Adquiridos mediante realização de procedimento licitatório (Pregão Eletrônico 04/2023).

¹⁰ Vide Pregões Eletrônicos 12/2023 e 24/2023.

¹¹ O que foi registrado por ofícios da Comissão de Atenção Prioritária ao Primeiro Grau de Jurisdição, pela Associação dos Magistrados da Justiça do Trabalho – AMATRA 3 e pelo Juiz Diretor do Foro de Belo Horizonte - como procurador dos 48 juízes titulares e dos 39 juízes substitutos da Capital -, encaminhados à Presidência do TRT3.

¹² Vide e-PAD 26.278/2023.

o imóvel da Rua Goitacazes, 1.475, esteja funcionando na configuração atual de 4 (quatro) varas por pavimento, há limitações capazes de impactar as atividades, sobretudo no que se refere às características dimensionais (mormente, área construída por vara) e de *layout* (...)”, submetendo à avaliação superior as seguintes alternativas: (i) continuidade da ocupação atual, mesmo diante das limitações constatadas; (ii) busca de alternativas de espaço físico para migração de parte das Varas do Trabalho da Capital, com o funcionamento do Fórum Trabalhista dividido em imóveis distintos; e (iii) busca de espaço físico para migração total das Varas do Trabalho, incluindo os serviços de apoio, de modo a manter o Fórum Trabalhista funcionando em um único endereço¹³.

A Presidência do TRT3 determinou, então, 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 (...)”¹⁴ (grifos originais). Atendendo à determinação, a aludida equipe elaborou o esboço de um programa das necessidades que o novo imóvel deveria contemplar, para abrigar o Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte e setores associados, e discorreu sobre as possíveis soluções referentes à mudança do Fórum para um edifício único.

Uma das possibilidades apresentadas foi a utilização de imóveis da União já entregues ao TRT3. Neste aspecto, a equipe avaliou todos os imóveis sob uso do TRT3¹⁵ e apontou que somente “(...) os edifícios do quarteirão Q26 apresentam área construída disponível e compatível com a estimativa (...)”, ressaltando que “(...) as benfeitorias n. 7 e 8 existentes no quarteirão Q26 têm potencial de sediar o Fórum, conforme projeto original, ainda que descartada a construção do edifício anexo (...)”. Alertou, contudo, que em julho/2020 fora remetido ofício à Superintendência do Patrimônio da União (SPU) em Minas Gerais com o intuito de devolver aqueles imóveis à União e que, em 2022, a SPU informou ao Tribunal, mediante ofício, que os trâmites para a alienação dos mesmos “se encontram adiantados e em processo de inexequível reversão”, mas que “sua utilização faz-se viável caso não se confirme a

¹³ Documento com identificador e-PAD nº 26278-2023-9.

¹⁴ Despacho do Exmo. Desembargador Presidente em 04/07/2023, documento com identificador 26278-2023-13.

¹⁵ Item 4.1 do Estudo Técnico Preliminar (ETP) elaborado e anexado mediante docs. id. 26278-2013-14 e 26278-2023-15.

alienação dos imóveis anunciada pela SPU”.

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 encontra na responsabilidade da unidade gestora TRT 3^a Região perante a SPU e, não obstante apresentem potencial para abrigar o Fórum de Belo Horizonte, demandam intervenções de reforma e restauração cuja execução requer projetos e obras específicas, com prazos dilatados em função da complexidade das intervenções, da necessidade de projetos próprios de restauração e da reduzida equipe técnica deste Regional.

Também foram avaliadas as possibilidades de destinação ao Regional de imóvel de propriedade da União, Estado ou Município, e de utilização compartilhada de imóvel com outro órgão da Administração Pública¹⁶. Conforme relatado, o Estado de Minas Gerais e o Município de Belo Horizonte informaram não dispor de imóvel para compartilhamento ou destinação ao TRT. Quanto à União, as consultas feitas demonstraram não haver imóvel disponível que contemple as 48 Varas do Trabalho. Não houve, até a data de conclusão dos estudos, resposta à consulta realizada pela equipe, referente à possibilidade de compartilhamento de espaço com outros órgãos da Administração Pública.

As alternativas de aquisição de imóvel (terreno ou edificação já construída) para sediar o Fórum da Justiça do Trabalho e de locação (tradicional, com *facilities* e no formato *built to suit*) também foram objeto da análise da equipe¹⁷, com destaque para os pontos positivos e negativos de cada opção. No documento elaborado, foi ressaltado que “(...) 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” (destaques nossos).

Por meio da Proposição DG n. 09/2023¹⁸, foram apresentadas sugestões referentes ao programa de necessidades e, “considerando todos os elementos indicados e os prazo estimados pela EPC para a realização da contratação”,

¹⁶ Item 4.2 do ETP anexado mediante docs. id. 26278-2013-15 e 26278-2023-16.

¹⁷ Itens 4.3 e 4.4, respectivamente, do ETP anexado mediante doc. id. 26278-2013-16

¹⁸ Doc. id. 26278-2023-27.

identificadas duas tipologias “capazes de atender atualmente a este Regional, com a celeridade exigida para a solução da demanda em questão”, quais sejam, a locação tradicional e a locação do tipo “built to suit” sem investimentos e sem reversão.

A proposição foi acolhida pelo Exmo. Desembargador Presidente, que determinou “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.”¹⁹.

Definida, assim, a solução, elaborou-se o documento com identificador 26278-2023-39, tratando da Realização de Chamamento Público com o objetivo de prospecção de imóveis para a locação tradicional, considerando imóvel totalmente adequado para ocupação inicial por este Regional, ou locação “*built to suit*” (BTS) sem investimento e sem reversão, que atendam aos requisitos para abrigar o Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte.

Contudo, em reunião por videoconferência realizada no dia 04.09.2023, com participação de servidores deste Regional e da equipe de auditoria do Conselho Superior da Justiça do Trabalho (CSJT), este Tribunal apresentou ao Conselho o Estudo Técnico Preliminar (ETP) elaborado e a intenção de realizar chamamento público com o objetivo de prospecção de imóveis para locação tradicional, considerando imóvel totalmente adequado para ocupação inicial por este Regional, ou locação “*built to suit*” (BTS) sem investimento e sem reversão.

Na oportunidade, a equipe do CSJT manifestou verbalmente o entendimento daquele Órgão de que a locação de imóvel, quando necessária, deve ser considerada uma solução temporária para a insuficiência de espaço físico e que os estudos que compõem o processo devem incluir estudos de soluções definitivas no longo prazo como, por exemplo, a construção, a aquisição ou a desapropriação de imóvel para a sede própria, visando não perpetuar a obrigação de pagamento de aluguéis.

Diante do posicionamento da equipe do CSJT, na mesma data, foi realizada reunião com a participação da Equipe de Planejamento da Contratação, o Diretor-Geral e o Presidente deste Tribunal, tendo sido decidido pelas autoridades a

¹⁹ Despacho assinado em 01/08/2023, documento com identificador 26278-2023-27.

inclusão no Termo de Referência do chamamento de prospecção de imóveis para aquisição, considerando, para este caso, que o imóvel deverá ser de uso exclusivo por este Regional.

Trata-se de uma estratégia da Administração que visa aproveitar o instrumento do Chamamento Público para pesquisar no mercado imobiliário da Capital a disponibilidade de imóveis com características compatíveis e que possam ser ofertados para venda. Nessas condições, a depender do resultado do chamamento e dos imóveis candidatos para locação ou para venda, este Regional poderá cumprir a estratégia de prover uma solução temporária para a insuficiência de espaço físico da sede atual mediante a locação, ao mesmo tempo que poderá coletar informações relevantes para a composição dos estudos referentes à solução definitiva mediante aquisição, desapropriação, construção ou outra forma de utilização de imóvel pertencente ao patrimônio da União.

Busca-se, portanto, a prospecção do mercado imobiliário local visando instruir e subsidiar o processo de locação ou de aquisição de imóvel destinado a sediar o Fórum da Justiça do Trabalho, considerando as 48 Varas do Trabalho e os respectivos setores de apoio, instalados em um endereço único.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

A contratação mais viável é aquela que abrange a solução como um todo (locação e, se necessário, reforma/adaptações do imóvel, conforme já tratado no item 5.6 do ETP), ou aquisição.

No tocante ao ciclo de vida do objeto, ao término da vigência do contrato de locação, o imóvel será devolvido ao seu proprietário nas condições recebidas para ocupação do TRT/3ª Região e registradas no laudo de vistoria tratado no item 5.5 deste Termo de Referência, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

Nas tipologias de locação tradicional ou *built to suit*, no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário deverá ter preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, conforme disposto na Seção V da Lei nº 8.245/1991.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. REQUISITOS DO IMÓVEL

O imóvel ofertado deverá atender ou permitir adaptação para atendimento aos parâmetros relacionados a seguir, principalmente no que se refere à acessibilidade, segurança contra incêndio e contra descargas atmosféricas, controle de acesso, estado de conservação e infraestrutura de instalações físicas, elétricas e lógicas e de climatização, dentre outros.

No caso da tipologia de locação Built to Suit (BTS), ou no caso de aquisição, o proponente deverá assumir, às suas expensas, todas as intervenções necessárias para adaptação do imóvel aos requisitos e elaborar os projetos executivos de adaptação do espaço, que deverão ser apresentados e analisados pelo TRT 3ª Região previamente ao início das intervenções. Nas modalidades de aquisição ou BTS, o imóvel ofertado deverá se entregar totalmente adequado para ocupação inicial por este Regional.

O imóvel deverá ser entregue ao TRT 3ª Região mediante disponibilização das chaves, dentro do prazo limite, acabado, desocupado, salubre e em perfeitas condições de funcionamento, conforme as necessidades do TRT 3ª Região.

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 detalhado no Anexo I.

Os proponentes deverão entregar, juntamente com a proposta, projeto de ocupação do imóvel demonstrando a viabilidade de implantação do programa de necessidades, detalhado no subitem 4.1.5.

4.1.1. PRINCÍPIOS CONCEITUAIS

- Integração de unidades administrativas e judiciárias da 1ª Instância.

- Estímulo ao uso de espaços compartilhados de modo a reduzir a demanda por espaço físico.
- Priorização dos princípios de projeto e construção sustentáveis, que proporcionem a redução do consumo de energia e água.
- Criação de ambientes flexíveis para absorver uma maior variedade de demandas e facilitar a troca de uso dos espaços.
- Intervenções com o mínimo de obra para redução de custos e tempo para adaptação.

4.1.2. LOCALIZAÇÃO

Conforme proposição da Diretoria-Geral deste Regional no curso dos Estudos Técnicos preliminares (ETP), acolhida pela Presidência do TRT 3ª Região ([doc. 26278-2023-39](#)):

- vii. 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; (d) nas proximidades da Av. do Contorno.

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, a qual será avaliada a critério da Administração.

4.1.3. INFRAESTRUTURA LOCAL

- Estar inserido em zoneamento que permita o uso, ocupação e funcionamento dos serviços a serem desempenhados no local, de acordo com plano diretor municipal.
- 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).

- Estar localizado em região atendida por paradas de transporte coletivo, estacionamento e serviços de restaurante ou lanchonete a aproximadamente 500m de distância.
- Estar localizado em região de fácil acesso de veículos e pedestres, inclusive às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

4.1.4. CRITÉRIOS GERAIS

- Os critérios apresentados são baseados nos habitualmente utilizados nos imóveis onde funcionam os Fóruns do TRT da 3ª Região, podendo os imóveis a serem ofertados atender a outros equivalentes ou superiores. A aceitação de características diferentes das ora especificadas está condicionada à análise e aprovação por este Tribunal.
- Os compartimentos de permanência prolongada (salas de audiência e conciliação, secretarias e demais espaços a serem utilizados por servidores ou magistrados) deverão ter iluminação e ventilação natural. Deverão ser atendidos os percentuais mínimos previstos no Código de Obras e Edificações de Belo Horizonte.
- Os compartimentos de permanência transitória que não tiverem ventilação natural deverão ter ventilação mecânica.
- Todos os corredores deverão ter largura mínima de 1,50 m, considerando uso público, e atender ao disposto no item 6.11.1 da norma ABNT NBR 9050:2020.
- As portas das paredes deverão ser do tipo prancheta, com vão livre, maior ou igual a 0,80 m de largura e 2,10 m de altura. Admite-se menos 2 cm nas dimensões dos vãos livres, conforme item 6.11.2.4 da NBR 9050.
- As portas das divisórias, se houver, deverão ter vão livre como especificado para as portas do tipo prancheta.

- Todos os ambientes do Fórum deverão ser atendidos por, no mínimo, 1 (uma) rota acessível nos termos do item 6.1 da norma ABNT NBR 9050:2020.
- Os sanitários deverão ter sinalização de identificação com placas em aço e símbolos definidos no item 5.3.5.3 da NBR 9050.
- O imóvel deverá ser entregue com persianas nas janelas ou outro tipo de proteção equivalente ou superior. As janelas deverão apresentar peitoris com altura mínima de 110 cm do piso acabado ou solução alternativa que propicie resultado equivalente a um guarda-corpo de mesma altura.
- Na tipologia “Built to Suit” (BTS), o imóvel deverá ser entregue com placas em aço em cada sala identificando a sua utilização, placas de direcionamento vertical e horizontal nas áreas comuns e letreiro na fachada externa com identificação do Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte.
- Na tipologia “Built to Suit” (BTS), o imóvel deverá ser entregue com sistema de sonorização das salas de audiência que permita o apregoamento das partes e advogados nas salas de espera.
- O imóvel deverá estar regularizado perante os órgãos e entidades competentes e apresentar a documentação discriminada no subitem 5.13, no momento da assinatura do contrato.
- O imóvel deverá atender (ou permitir adaptação para atendimento) ao Capítulo VI da Resolução CSJT nº 70/2010²⁰ e às exigências do Corpo de Bombeiros de Minas Gerais, do Código de Obras do Município, das normas ABNT e do Ministério do Trabalho e Emprego aplicáveis, principalmente as relativas às instalações elétricas, hidrossanitárias, de cabeamento estruturado, sistema de proteção de descargas atmosféricas, climatização, elevadores, segurança e solidez estrutural.

²⁰ Disponível em <https://juslaboris.tst.jus.br/handle/20.500.12178/8870>

- O imóvel deverá atender (ou permitir adaptação para atendimento) aos requisitos de acessibilidade exigidos pelas normas da ABNT e pela legislação federal, estadual e municipal, incluindo o acesso à edificação e a sinalização interna e externa da edificação.
- O imóvel deverá ser entregue com Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais (AVCB) válido, considerando a conformação do imóvel para utilização do TRT e a ocupação característica deste.
- O imóvel deverá atender ou possibilitar as adaptações às demais normas e legislações não citadas, mas implícitas à regularização, à segurança e ao funcionamento do Foro da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte.
- Todas as normas e legislações deverão ser consideradas na sua versão vigente.
- O imóvel deverá possuir, se necessário para atender às normas específicas, sistema de proteção contra descargas atmosféricas - SPDA.

4.1.5. PROGRAMA DE NECESSIDADES PARA O FÓRUM DE BELO HORIZONTE

O imóvel deverá permitir a instalação da seguinte estrutura, atendendo às diretrizes da Resolução nº 70/2010 do CSJT, da IN nº 103 do ME, do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais e às sugestões da Diretoria-Geral do TRT em relação a pontos flexíveis do programa de necessidades, conforme Proposição DG N. 09/2023, acolhidas pela Presidência deste Regional. Para referência das áreas para os ambientes, poderão ser utilizadas as constantes do quadro de áreas estimativo (Anexo I).

4.1.5.1. FÓRUM DE BELO HORIZONTE

O edifício deverá contar com área construída para instalação dos seguintes setores:

- a. 48 Varas do Trabalho;
- b. Secretaria de Apoio Judiciário;
- c. Secretaria de Atermação e Distribuição de Feitos de 1º Grau;
- d. Secretaria de Mandados Judiciais;
- e. Secretaria de Cálculos Judiciais;
- f. Juízo Auxiliar de Execuções;
- g. Centro Judiciário de Métodos Consensuais de Solução de Disputas de 1º Grau;
- h. Unidades de apoio administrativo;
- i. Espaço físico para exercício de atividade de apoio à prestação jurisdicional;
- j. Áreas técnicas.

4.1.5.1.1. INFORMAÇÕES PARA DIMENSIONAMENTO DOS ESPAÇOS

- Para os referenciais do número de servidores/magistrados e áreas mínimas e máximas por ambiente, ver quadro de áreas no anexo I.
- As áreas foram estimadas considerando, no que couber, os referenciais do Anexo I da Resolução CSJT nº 70/2010.
- Os sanitários e as copas já estão computados no percentual de 30% da célula básica.
- As áreas técnicas (QGBT, CPD, ar condicionado etc), estão consideradas no percentual de 35% da área computável.
- As áreas para os setores de apoio, que incluem salas para Secretaria de Serviços Terceirizados, Segurança, Informática, Gestão Predial, Vestiários e Refeitórios, estão consideradas no percentual de 30% da célula básica.
- Para os postos de trabalho, considerar mobiliário conforme modelo abaixo. No mínimo 20%²¹ dos postos deverão ser acessíveis para o ocupante do posto. Todos os postos deverão estar localizados

²¹ Considerado por analogia o percentual previsto no parágrafo 2º do art. 5º da Lei 8.112/1990..

em rota acessível, ou seja, aqueles que não são acessíveis para o ocupante, deverão permitir o atendimento de uma Pessoa em Cadeira de Rodas (PCD).

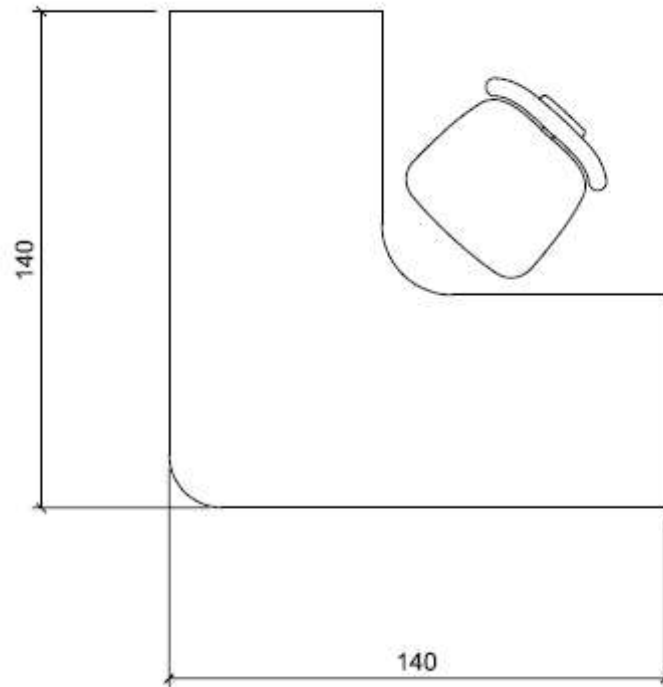


Figura 01 - Posto de trabalho Servidores

- Nas salas para magistrados e secretários, considerar mesa de trabalho conforme modelo abaixo:

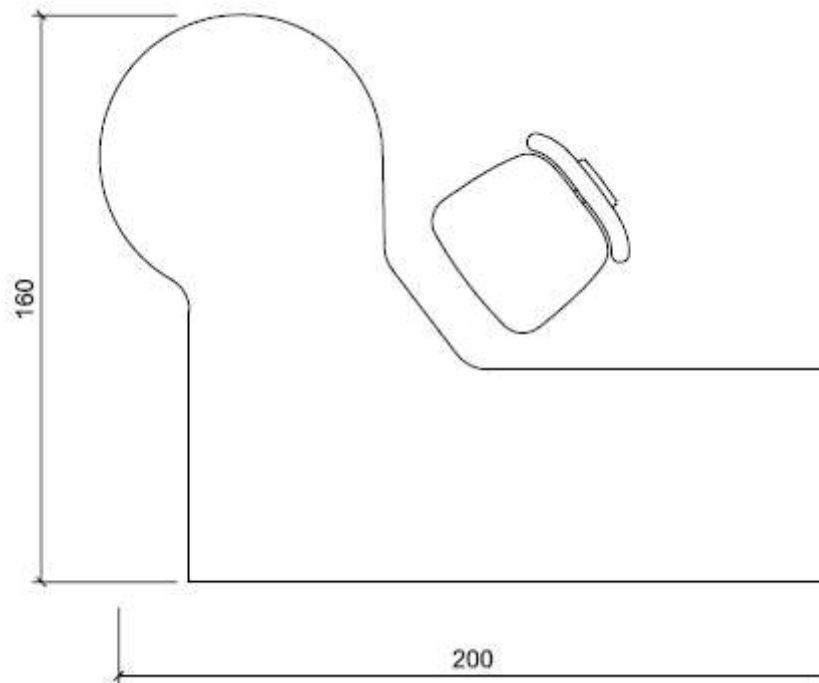


Figura 02 - Mesa de trabalho para salas magistrados e secretários

4.1.5.1.2. VARAS DO TRABALHO

A célula básica de sede jurisdicional para funcionamento de uma Vara do Trabalho será estruturada por um conjunto mínimo de ambientes de trabalho composto por (ver referência no anexo II):

- a. Gabinete para magistrado;
- b. Sala para 2 (dois) assistentes;
- c. Sala de audiências (ver referência no anexo III);
- d. Secretaria com capacidade para 11 postos de trabalho;
- e. Copa;
- f. Sanitários acessíveis feminino e masculino;
- g. Sanitário acessível privativo para magistrado.

O programa arquitetônico das Varas deverá contemplar área para o público com os seguintes ambientes:

- a. Espera para as audiências;
- b. Sanitários acessíveis feminino e masculino.

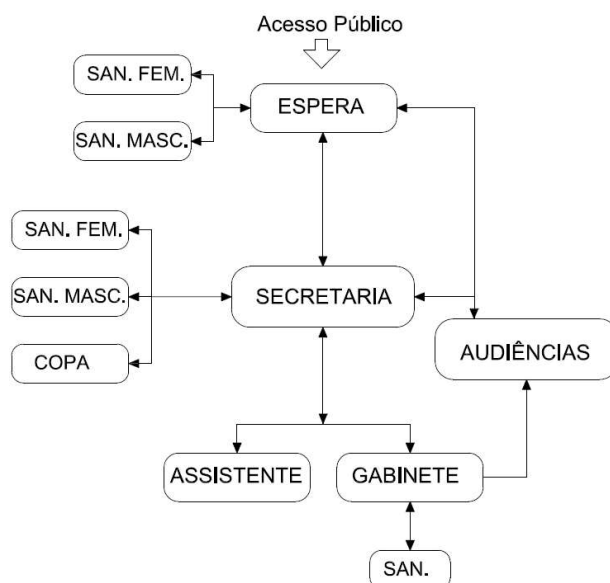


Figura 03 - Distribuição esquemática dos ambientes das Varas do Trabalho
Fonte: Secretaria de Engenharia

Nota: O dimensionamento e disposição das áreas de apoio ao público dependerá da configuração do prédio. As áreas de espera e sanitários para uso público poderão ser compartilhadas por mais de uma vara do trabalho. Neste caso, o quantitativo de assentos e sanitários deverá ser compatível com o número de usuários e atender aos normativos aplicáveis, mas considerando que duas instalações sanitárias (uma por gênero) poderão atender a no máximo quatro Varas do Trabalho, no caso de compartilhamento de espera.

4.1.5.1.3. APOIO À PRIMEIRA INSTÂNCIA

O programa arquitetônico deverá contemplar área construída para apoio à Primeira Instância e terceirizados, composta, no mínimo, pelos seguintes ambientes:

- a. Secretaria de Apoio Judiciário:
 - i) Espera/Recepção;
 - ii) Sala do Diretor do Foro;
 - iii) Sala do Secretário;
 - iv) Secretaria;
 - v) Copa;
 - vi) Sanitários acessíveis feminino e masculino;
 - vii) Sanitário acessível privativo para secretário;
 - viii) Sanitário acessível privativo para magistrado.

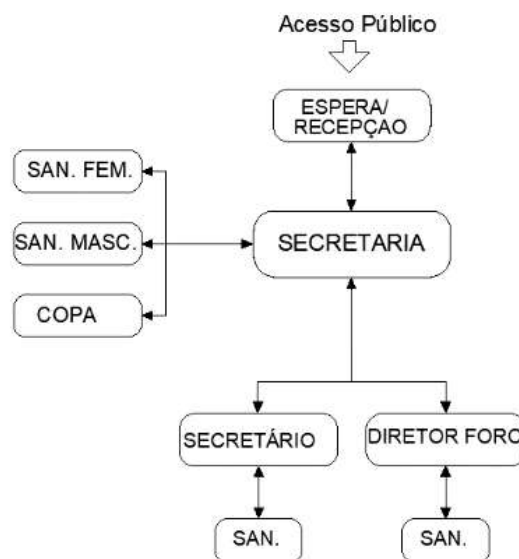


Figura 04 - Distribuição esquemática dos ambientes do Apoio à 1ª Instância
Fonte: Secretaria de Engenharia

b. Secretaria de Atermação e Distribuição de Feitos de 1º Grau:

- i) Espera;
- ii) Sala para oitiva;
- iii) Sala para Atermação;
- iv) Secretaria;
- v) Sala para secretário;
- vi) Copa;
- vii) Sanitário acessível privativo secretário;
- viii) Sanitários acessíveis feminino e masculino.

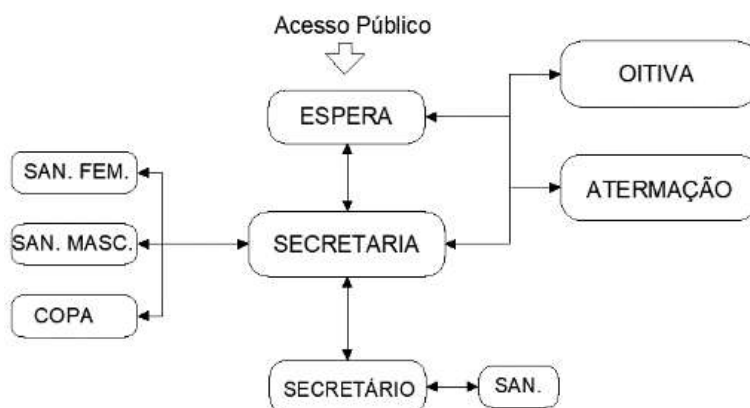


Figura 05 - Distribuição esquemática dos ambientes da Secretaria de Atermação e Distribuição de Feitos de 1º Grau
Fonte: Secretaria de Engenharia

c. Secretaria de Mandados Judiciais:

- i) Sala para secretário;
 - ii) Secretaria;
 - iii) Copa;
 - iv) Sanitário acessível privativo secretário;
 - v) Sanitários acessíveis feminino e masculino.
- d. Secretaria de Cálculos Judiciais:
- i) Sala para secretário;
 - ii) Secretaria;
 - iii) Copa;
 - iv) Sanitário acessível privativo secretário;
 - v) Sanitários acessíveis feminino e masculino.

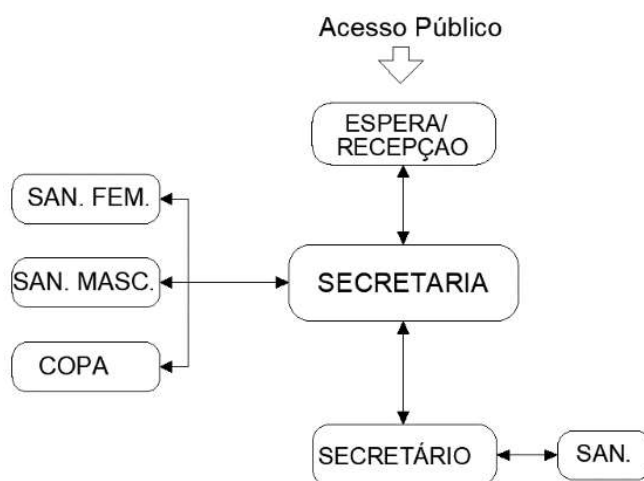


Figura 06 - Distribuição esquemática dos ambientes das Secretarias de Mandados Judiciais e Cálculos Judiciais

Fonte: Secretaria de Engenharia

- e. Juízo Auxiliar de Execuções;
- i) Sala de audiências;
 - ii) Sala para secretário;
 - iii) Secretaria;
 - iv) Copa;
 - v) Sanitário acessível privativo secretário;
 - vi) Sanitários acessíveis feminino e masculino;
 - vii) Núcleo Garimpo;
 - viii) Núcleo de Pesquisa Patrimonial;
 - ix) Sala do magistrado responsável;

x) Sanitário acessível privativo para magistrado.

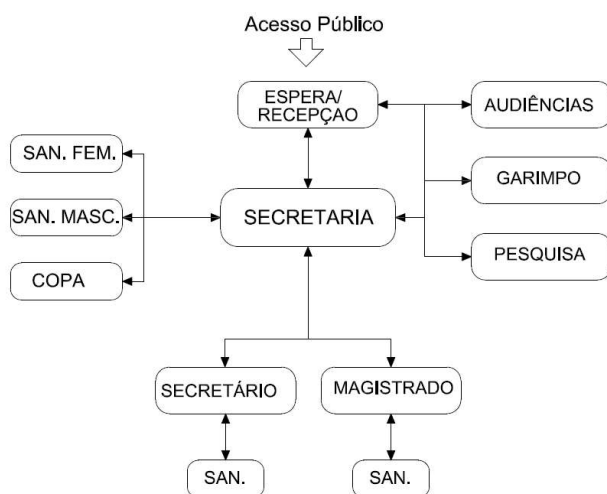


Figura 07 - Distribuição esquemática dos ambientes do Juízo Auxiliar de Execuções
Fonte: Secretaria de Engenharia

- f. Centro Judiciário de Métodos Consensuais de Solução de Disputas de 1º Grau:
- i) Espera;
 - ii) Sala do magistrado responsável;
 - iii) 3 (três) salas de conciliação, (ver modelo no anexo III);
 - iv) Secretaria;
 - v) Copa;
 - vi) Sanitários acessíveis feminino e masculino;
 - vii) Sanitário acessível privativo para magistrado.

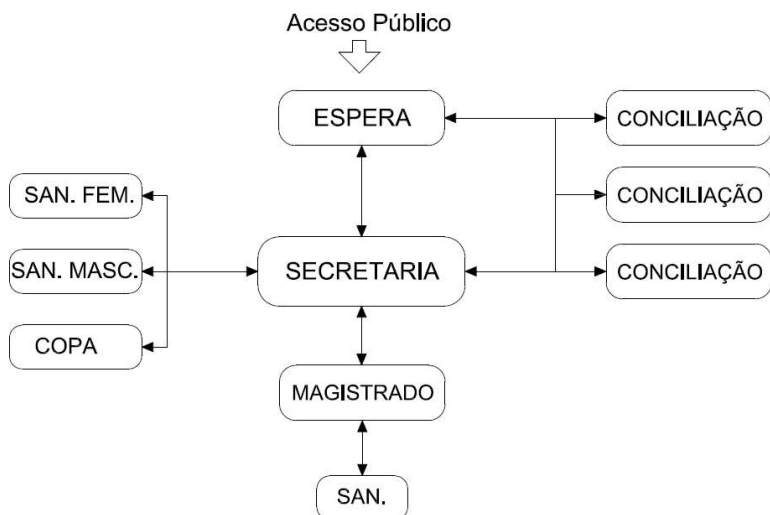


Figura 08 - Distribuição esquemática dos ambientes do Centro Judiciário de Métodos Consensuais de Solução de Disputas
Fonte: Secretaria de Engenharia

Nota: As unidades de apoio à 1ª Instância poderão compartilhar áreas de espera e sanitários para uso público. Neste caso, o quantitativo de assentos e sanitários deverá ser compatível com o número de usuários e atender aos normativos aplicáveis.

4.1.5.1.4. UNIDADES DE APOIO ADMINISTRATIVO:

- i) Espaço para Secretaria de Serviços Terceirizados;
- ii) Espaço para Secretaria de Segurança;
- iii) Vestiários acessíveis feminino e masculino para atender 30 pessoas de cada gênero ao mesmo tempo;
- iv) Refeitório para atender 30 pessoas ao mesmo tempo;
- v) Espaço para apoio à Secretaria de Infraestrutura Tecnológica;
- vi) Espaço para Apoio à Secretaria de Gestão Predial;
- vii) Espaço família incluindo, no mínimo, salas de amamentação e de alimentação, trocadores, espaço para crianças e sanitário acessível unissex (para referência, ver modelo disponibilizado no anexo III);
- viii) Depósito geral para armazenamento de materiais;
- ix) Espaço reservado para a Administração, composto por gabinete com aproximadamente 20 m² e sala multimeios com aproximadamente 100 m².

As Secretarias de Infraestrutura Tecnológica (SEIT), de Gestão Predial (SEGPRED), de Segurança (SEG) e de Gestão de Serviços e Terceirizados (SEGEST), foram consultadas (Anexo IV) e apresentaram manifestações relativas às suas áreas de atuação (Anexos V a VIII). Os principais requisitos apresentados estão discriminados abaixo e nos itens 4.1.10 a 4.1.12.

O espaço para a Secretaria de Serviços Terceirizados deverá contar com, no mínimo:

- Sala para o encarregado dos contratos de limpeza que permita a instalação de 1 (um) posto de trabalho e a realização de pequenas reuniões entre o encarregado e ao menos 3 (três) terceirizados.
- Sala para o supervisor do contrato de vigilância que permita a instalação de 1 (um) posto de trabalho e a realização de pequenas reuniões entre o supervisor e ao menos 3 (três) terceirizados. A sala deverá contar, ainda, com espaço reservado para instalação de cofre para guarda e municiamento das armas de fogo.
- Local estratégico para instalação dos relógios de ponto biométrico das empresas de limpeza/apoio operacional e de vigilância.
- Sala com capacidade para permanência de 6 (seis) terceirizados.
- Sala com capacidade para 5 (cinco) estações de trabalho para dar suporte à Zeladoria.

O espaço reservado para a Secretaria de Segurança deverá contar com, no mínimo:

- Sala específica para agentes de polícia judiciária. Atualmente, existem 15 (quinze) agentes escalados para atender o Foro de Belo Horizonte, os quais são distribuídos nos três turnos de trabalho diário (manhã, tarde e noite), sendo este o quantitativo referencial, mínimo, a ser observado para o dimensionamento da sala que atenderá esses servidores.
- Sala específica para vigilantes terceirizados. Atualmente, existem 15 (quinze) postos de vigilantes armados, com jornada de 44h/ semanais, que prestam serviços no Foro de Belo Horizonte, sendo este o quantitativo referencial, mínimo, a ser observado para o dimensionamento da sala que atenderá esses profissionais.
- Sala de armas estrategicamente localizada, de modo a ser de fácil acesso para os agentes de polícia judicial, mas de difícil acesso para o público em geral, com acesso restrito. Essa sala deverá permitir

a instalação de cofres para guardar armas de fogo e armários para acondicionamento dos equipamentos/material da segurança institucional, deverá ficar próxima ao vestiário dos agentes de polícia judicial, não podendo ser compartilhada com terceirizados ou quaisquer outros servidores que não exerçam a função de segurança

- Sala para acautelamento das armas de fogo de terceiros/visitantes, que deve ser localizada na portaria do prédio, em local seguro e de fácil acesso para realização do procedimento de guarda, devendo possuir uma caixa de areia para eventual manuseio de armas de fogo.
- As paredes das sala de armas e acautelamento devem ser constituídas por material resistente, com concreto reforçado ou outros materiais de resistência a impactos, devendo possuir uma caixa de areia para manuseio de armas de fogo.

O espaço para apoio à Secretaria de Gestão Predial deverá possibilitar a instalação de 3 (três) postos de trabalho para servidores e a ocupação por 7 (sete) profissionais da equipe técnica de manutenção, com infraestrutura para serviços e materiais.

O espaço para apoio à Secretaria de Infraestrutura Tecnológica deverá possibilitar a instalação de 6 (seis) postos de trabalho para servidores, mais área de aproximadamente 30 m² para guarda de equipamentos.

Os espaços para a Secretaria de Serviços Terceirizados, Secretaria de Segurança, apoio à Secretaria de Infraestrutura Tecnológica, apoio à Secretaria de Gestão Predial e sala multimeios deverão ser atendidos por, no mínimo, um conjunto composto por copa e sanitários acessíveis feminino e masculino para cada espaço.

O gabinete localizado no espaço reservado para a administração deverá contar com, no mínimo, um sanitário acessível unissex.

O andar onde estiver localizado o *hall* de entrada deverá ser atendido por, no mínimo, um conjunto de sanitários acessíveis feminino e masculino.

Cada pavimento deverá dispor de um depósito de material de limpeza com tanque.

4.1.5.1.5. ESPAÇO FÍSICO PARA EXERCÍCIO DE ATIVIDADE DE APOIO À PRESTAÇÃO JURISDICIONAL:

- i) Sala para advogados com instalação sanitária;
- ii) Sala para AMATRA com instalação sanitária.

4.1.5.1.6. ESTACIONAMENTO:

- i) Para atendimento do Fórum Trabalhista, o quantitativo de vagas de estacionamento deverá atender à legislação aplicável, ser de, no mínimo, 107, sendo 1 vaga para cada juiz titular, 52 vagas para as demais unidades, 5 vagas para idosos e 2 vagas para pessoas com deficiência e dificuldades de locomoção;
- ii) A área de estacionamento deverá dispor de cobertura, pavimentação, interligação física e acesso independente e exclusivo à edificação, sendo possível a utilização de manobristas;

4.1.5.1.7. ÁREAS TÉCNICAS:

- i) QGBT;
- ii) CPD;
- iii) Ar Condicionado²²;

4.1.6. ESPECIFICAÇÕES ARQUITETÔNICAS

- As paredes ou divisórias dos gabinetes, das salas de audiências e conciliação deverão ter isolamento acústico nos níveis exigidos na NBR 12179. Os proponentes deverão apresentar laudo comprovando o

²² A necessidade de cômodo para Ar Condicionado irá depender do sistema adotado.

atendimento às exigências, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica.

- As paredes dos sanitários deverão ser em alvenaria ou placas de drywall para área úmida ou material equivalente ou superior.
- Os pisos deverão ser regulares, antiderrapantes e resistentes ao alto tráfego, para fluxo intenso de pessoas.
- Os pisos nos espaços onde funcionarão as Varas do Trabalho, Foro e setores de apoio, exceto sanitários e copas, deverão ser revestidos em cerâmica ou granito ou porcelanato ou piso vinílico.
- Os pisos dos sanitários e copas deverão ser laváveis e revestidos em cerâmica ou granito ou porcelanato.
- As escadas enclausuradas e a garagem deverão ter o piso em concreto armado ou cerâmica ou granito ou porcelanato ou acabamento metálico. O piso da escada enclausurada deverá atender às exigências do Corpo de Bombeiros, tendo condições antiderrapantes que permaneçam antiderrapantes com o uso.
- Os proponentes deverão apresentar comprovação do desempenho antiderrapante dos pisos, através de documentação do fabricante ou laudo emitido por entidade habilitada para tal.
- As paredes dos sanitários deverão ser revestidas até o teto/forro com cerâmica ou granito ou porcelanato.
- As paredes internas, nos espaços onde funcionarão as Varas do Trabalho, Foro e setores de apoio, deverão ser emassadas e pintadas com tinta acrílica.
- As paredes externas deverão ser revestidas com materiais adequados à área externa, como por exemplo, pintura, granito, mármore, cerâmica, concreto ou vidro.
- Os sanitários e vestiários deverão ser acessíveis, atendendo às diretrizes da NBR 9050 e legislação federal, estadual e municipal.

- Todos os sanitários deverão ser dotados de vaso com assento, pia, torneira em aço inox, espelho, ducha higiênica, acessórios para papel higiênico, papel toalha e sabonete líquido.
- Os sanitários que atenderão aos servidores e magistrados deverão possuir bancada em granito ou material equivalente ou superior em desempenho e armário suficiente para armazenamento de reserva de papel toalha e papel higiênico.
- Todas as copas deverão ser dotadas de bancada com pia, torneira em aço inox, espaço para purificador de água, espaço e tomada para frigobar, armário suficiente para armazenamento dos utensílios da copa (louças, talheres, café etc), bancada para refeições e porta papel toalha.
- As calçadas, os rebaixos para acesso por Pessoas em Cadeira de Rodas (PCD) nas calçadas e os pisos das áreas externas deverão estar de acordo com a NBR 9050. Deverão possuir superfície regular, sem depressões ou ressaltos. O acesso de veículos ao lote e o acesso de pedestres ao imóvel não podem avançar sobre a faixa livre da calçada.

4.1.7. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

- As copas e sanitários deverão possuir ralo para escoamento de água.
- O imóvel deverá dispor de instalações hidráulicas que permitam a instalação de água e esgoto para colocação de bebedouros em duas alturas (0,90m e entre 1,00m e 1,10m), nas áreas de espera das Varas, preferencialmente próximas aos sanitários.
- As copas deverão dispor de ponto para purificador de água.
- A garagem e jardim (se houver) deverão possuir instalações que permitam a limpeza (torneiras, ralos), irrigação (torneiras, mangueiras e/ou sistema automático), poda (se for o caso) e manutenção.

4.1.8. INSTALAÇÕES DE REDE ELÉTRICA

- Todas as instalações elétricas, compreendendo entrada de energia, quadros de distribuição, barramentos, alimentadores, ramais, circuitos terminais e seus acessórios deverão estar construídos de acordo com as normas técnicas aplicáveis, notadamente quanto ao adequado dimensionamento de condutores, eletrodutos e dispositivos de seccionamento, proteção e manobra. O uso de dispositivos de proteção diferencial e residual (adequadamente dimensionados) deverá estar presente em, no mínimo, todos os circuitos de áreas molhadas, conforme exigências de norma.
- Cada estação de trabalho deverá contar com três tomadas comuns 2P+T 10A/127V, alimentadas pela rede da concessionária de energia com circuitos monofásicos 127V.
- Todas as tomadas fêmeas deverão obedecer ao padrão ABNT NBR-14136:2006 com borne de neutro à esquerda, borne de terra acima dos demais e o de fase à direita. Não serão admitidas tomadas sem aterramento (pino terra funcional). Deverão ter também etiquetas de identificação legíveis do circuito e tensão.
- As salas de Audiências deverão contar com 6 pontos de tomadas duplas comuns monofásicas 127 V (FNT). Tais tomadas deverão ser posicionadas na frente da mesa do magistrado (início da mesa das partes) ou na parede adjacente ao digitador de audiências. O resultado final deverá ser tal que um ponto supra o computador do juiz, outro o computador do servidor e os quatro restantes disponibilizados para as partes, prezando pelo menor encaminhamento possível de cabos expostos.
- O sistema de Iluminação deverá utilizar lâmpadas com tecnologia LED, com luminárias preferencialmente embutidas. A iluminação interna das Varas e demais ambientes de trabalho dos servidores deverá ter iluminância uniforme de 500 lux no plano de trabalho, temperatura de cor mínima de 6.000K e controle de ofuscamento, conforme norma. A

iluminação dos demais ambientes (áreas técnicas, de circulação, espera, etc.) deverá ser dimensionada conforme norma e possuir temperatura de cor mínima de 6.000K.

- O acionamento da iluminação deverá ter seletividade suficiente para facilitar o comando setorizado das luminárias, priorizando a possibilidade de redução de consumo de energia (como por exemplo, alocando luminárias próximas às janelas em uma mesma seção, individualizada das demais seções do ambiente).
- A iluminação do estacionamento deverá ser acionada por sensor de presença considerando um mínimo de iluminação permanente.
- As copas deverão dispor, no mínimo, de 1 (uma) tomada 100VA monofásica 2P+T 10A/127V para purificador de água, 1 (uma) tomada 100VA monofásica 2P+T 10A/127V para frigobar, 1 (uma) tomada 1.400VA 2P+T 20A/127V para microondas e 2 (duas) tomadas médias 600VA monofásicas 2P+T 10A/127V de uso geral sobre a bancada de preparo de alimentos.
- A distribuição interna dos circuitos deverá priorizar o uso de eletrocalhas e perfilados, adotando eletrodutos em PVC rígido nos trechos embutidos e de aço galvanizado em instalações aparentes. Não deverão ser utilizadas mangueiras corrugadas ou canaletas de sobrepor.
- Os materiais utilizados nas obras de adaptação do imóvel, no caso do BTS, deverão adotar critérios de sustentabilidade socioambiental, principalmente quanto aos componentes empregados nos processos de fabricação e descarte de material.
- Os circuitos de distribuição serão, como regra, todos monofásicos em 127V, tanto para iluminação quanto para tomadas, exceto quando especificado.
- Tomadas e interruptores acessíveis, isto é, altura de 40 cm para as caixas baixas e 1 m para as médias, usando como referência para

medição a altura do piso acabado e a base das caixas de passagem 4X2" e 4X2". As caixas altas destinadas à iluminação de emergência deverão ficar posicionadas no sentido horizontal a 2,2 m.

- Os circuitos deverão dispor de terra e neutros individualizados até o quadro, bem como proteção adequadamente dimensionada.
- Para fins de operação, circuitos/disjuntores nos quadros deverão ser reconhecidos por legenda identificadora (função e número do circuito), etiquetas acrílicas e diagrama unifilar afixado na face interna da porta.

4.1.9. REDES ESTRUTURADAS DE LÓGICA E TELEFONIA

- Deverá ser prevista no imóvel sala adequadamente dimensionada para abrigar o Centro de Processamento de Dados (CPD) com sistema de refrigeração adequadamente dimensionado, com sensor de temperatura e com rack principal padrão datacenter de 19 polegadas de largura;
- Deverá ser prevista a instalação de nobreak com capacidade suficiente para suprir com segurança as cargas do CPD e mantê-lo funcionando em caso de falta de energia por, pelo menos, 2 horas. A interligação do nobreak deverá ser feita mediante quadro exclusivo de proteção e by-pass externo (QBPE).
- O imóvel deverá possuir duas entradas físicas independentes para entrada de link de rede (fibra ótica) com dutos dimensionados e adequados conforme padrão ABNT. Tais entradas deverão interligar a rede externa das concessionárias ao CPD.
- Todas as instalações de lógica e telefonia serão feitas em rede física empregando-se cabos, tomadas, conectores, racks e patch-panels com categoria 6 ethernet (Cat6).
- Cada posto de trabalho será servido por 3 pontos de rede.

- As salas de audiências contarão com 9 pontos de rede, sendo 3 próximos à mesa do digitador e 6 próximos às mesas do juiz e das partes.
- Deverá ser previsto 1 (um) rack de distribuição por pavimento. Os pontos de rede lógica das unidades deverão ser ligados ao rack de distribuição do pavimento, que serão interligados ao rack principal por uma dupla de cabos de rede, também categoria 6 (uplinks). Não será necessária a interligação dos racks com fibra óptica, exceto quando solicitado ou quando o comprimento dos cabos exceder 100m. Os racks deverão ter profundidade mínima de 60cm.
- Os *racks* deverão ser dimensionados adequadamente para apresentar capacidade suficiente para acomodar todos os pontos de rede a serem interligados, devendo possuir altura mínima de 4Us para cada 24 pontos de rede instalados no padrão novo. Os racks deverão ter réguas de tomadas adequadamente dimensionadas para interligação de ativos de rede.
- Os ramais internos de cada Vara serão também conectados ao rack de pavimento pela rede estruturada categoria 6 e, a partir dos *voices panels* dos *racks*, serão direcionados ao PABX, a ser instalado na sala técnica (CPD). Cada posto de trabalho da Vara deverá contar com previsão de 2 pontos lógicos e 1 ponto de telefonia.
- O local deverá contemplar sistema de telefonia fixa para os diversos postos de trabalho. O Serviço Telefônico Fixo Comutado (STFC) é utilizado em boa parte dos prédios deste Regional, adotando-se o link E1 para funcionamento de PABX DDR.
- Otimizar a instalação de rede com 1 (um) rack por pavimento na região central do andar para cobrir até 10.000 m², 55 m de raio ou 100 m de comprimento máximo do cabo. Prever mais racks setorizados no pavimento somente quando solicitado ou caso as métricas anteriores sejam excedidas.

4.1.10. ELEVADORES

As especificações relativas aos sistemas de transporte vertical foram apresentadas pela Secretaria de Gestão Predial, área técnica competente pelo assunto, no anexo VI, das quais se destacam:

- Será necessário que haja elevadores e plataformas de acessibilidade somente se não for possível atender às especificações de acessibilidade utilizando rampas de acesso. Para edificações com menos de quatro andares seria viável acessibilidade por rampas como uma opção mais simples e eficaz, de acordo com o conceito de desenho universal, menor custo de manutenção e, em caso de incêndio maior eficácia aos deficientes físicos (falta de energia).
- Caso o acesso seja feito por meio de plataforma elevatória, esta deverá atender à legislação vigente sobre o tema e às normas de acessibilidade e segurança de equipamentos mecânicos, em especial àquelas elencadas ao final deste item.
- No caso do transporte vertical no interior do edifício, caso a legislação exija a instalação de elevadores (a depender do número de pavimentos) e para garantia do atendimento aos magistrados, servidores e usuários da Justiça do Trabalho, o local deverá possuir elevadores de tração que atendam às normas de acessibilidade e de segurança, em especial àquelas elencadas ao final deste item. Ademais, os equipamentos deverão ser compatíveis com as necessidades de tráfego de pessoas deste Regional.
- A distribuição do fluxo de pessoas na utilização do imóvel, no decorrer do dia, por exemplo entre 8 e 18 horas, terá um impacto bastante significativo, numa análise de fluxo concentrada em horários e intervalos, com tempo reduzido, o que poderá ser relevante, para o estudo de viabilidade e projeto preliminar, até mesmo anterior ao projeto básico.
- Legislação e normas específicas de elevadores e plataformas elevatórias:

ABNT NBR NM 313

ABNT NBR 16858
ABNT NBR 16083
ABNT NBR ISO 9386-1
ABNT NBR 15597
ABNT NBR 5665
Lei Municipal nº 7.647/99
Decreto Municipal nº 10.042/99

4.1.11. CLIMATIZAÇÃO

As especificações relativas aos sistemas de climatização foram apresentadas pela Secretaria de Gestão Predial, área técnica competente pelo assunto, no anexo VI, do qual se destacam:

- Em relação aos sistemas de climatização, de modo a garantir o conforto térmico dos magistrados, servidores e usuários da Justiça do Trabalho, é necessário que haja climatização nos ambientes de uso contínuo (isto é, locais de postos de trabalho, salas de audiência, gabinetes, secretarias, etc.).
- Em compatibilidade à quantidade prevista de Varas do Trabalho no edifício, imediata e a curto prazo, seria recomendável que o local possua sistema moderno de climatização, controle individualizado por ambientes, para economia de energia e maior facilidade de manutenção.
- Os sistemas e equipamentos de ar condicionado já instalados ou que venham a ser instalados no local devem seguir a legislação e as normas relativas ao tema, em especial as seguintes elencadas abaixo:

ABNT NBR 16401
ABNT NBR 10152
ABNT NBR 13971
Lei nº 12.305/10 (Política Nacional de Resíduos Sólidos)
Resolução CONAMA nº. 267/2000

- Principais soluções existentes no mercado: Ar-Condicionado Split, VRF/VRV, *Self Contained* e Sistemas Centrais: expansão indireta (central de água gelada). Existem soluções diferenciadas considerando as características específicas de cada edificação, a forma de utilização e o estado de conservação. Certo é que todos os sistemas sejam modernos, novos ou seminovos.

4.1.12. SEGURANÇA

As especificações relativas aos sistemas de segurança foram apresentadas pela Secretaria de Segurança, área técnica competente pelo assunto, no anexo VII, das quais se destacam:

No caso de imóvel de uso exclusivo por este regional:

- O *hall* de entrada do prédio deverá possuir espaço suficiente para instalação dos seguintes equipamentos:
 - i) Portais detectores de metal.
 - ii) Scanners de bagagem por raio-x.
 - iii) Organizadores de fila. Esclareça-se que se faz necessário disponibilidade de espaço para formação de filas de usuários.
- A portaria deverá ter acesso único para o público externo e direcionamento de fluxo para o procedimento de controle de acesso.

No caso de imóvel compartilhado com terceiros:

- Deverá atender todos tópicos enumerados no item acima.
- Deverá haver isolamento do espaço físico destinado ao uso do Tribunal (*hall* de entrada, garagem e ambientes internos) daquele destinado à utilização por terceiros.
- Caso não seja possível o disposto no item anterior, as instalações físicas deverão permitir que os terceiros, que também ocuparão o prédio, sejam submetidos aos procedimentos de controle da segurança.

4.2. SUSTENTABILIDADE

Os serviços prestados deverão se pautar sempre no uso racional de recursos e equipamentos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental adotadas pelo Tribunal Regional do Trabalho 3ª Região, em especial às orientações contidas no Guia de Contratações Sustentáveis da Justiça do Trabalho, do Conselho Superior da Justiça do Trabalho (CSJT).

Em uma locação de imóveis, por sua vez, vislumbra-se, como principais impactos ambientais, aqueles relacionados diretamente à utilização da edificação. Nesse sentido, conforme consta do item 4.1 deste TR, referente aos requisitos do imóvel, serão priorizados os princípios de projeto e construção sustentáveis, que proporcionem redução do consumo de energia e água.

Além disso, 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, nas edificações locadas, a eficiência energética; o consumo racional de água; a eficácia e a segurança dos produtos usados na limpeza e conservação de ambientes; a eficácia e a eficiência nos serviços de mobilidade, de vigilância e nos demais necessários ao apoio à atividade jurisdicional, considerando a relação custo/benefício da contratação; e a racionalidade e consumo consciente quanto aos bens materiais.

4.3. PARTICIPAÇÃO DE COOPERATIVAS E CONSÓRCIOS

Considerando as características do objeto que apresenta vulto e complexidade significativas fica autorizada a participação de cooperativas e de consórcio de empresas no certame, com o intuito precípuo de ampliar a competitividade e proporcionar a obtenção da proposta mais vantajosa.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA A CONTRATAÇÃO

Conforme estabelece a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, deve-se “realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado

imóveis disponíveis para locação ou aquisição que atendam às necessidades definidas no ETP”.

Nesse sentido, assim prevê a referida IN acerca do resultado do Chamamento Público:

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.*

(destaque nosso)

A celebração do contrato de locação ou do contrato de promessa de locação, no caso do BTS, ou do contrato de compra e venda, decorrente da seleção de imóvel por meio do presente Chamamento Público ou de eventual Processo Licitatório, estará condicionada à apresentação, no mínimo, da documentação elencada nos itens 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4.

5.1.1. DOCUMENTAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

i. Habilitação jurídica, nos termos do art. 68 da Lei n. 14.133/2021:

i.i. Se pessoa física: Cédula de identidade

i. Se pessoa jurídica: Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;

i.ii. Se pessoa física ou jurídica: Declaração que não emprega menor, conforme anexo IX; e

i.iii. No caso de sociedades civis: Inscrição do ato constitutivo,

acompanhada de prova de diretoria em exercício.

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

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

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

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

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

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

iv.Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas, nos termos do inciso IV do art. 63 da Lei nº 14.133/2021.

v.Declaração conjunta, conforme anexo X.

vi.Certidão de Regularidade perante o CADIN (Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal).

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

Observações:

- a prova de regularidade abrange as esferas administrativa e fiscal;
- a prova de regularidade perante a Fazenda Federal abrange certidão de quitação de tributos federais e certidão da dívida ativa (da Fazenda Nacional);
- a prova de regularidade com a Fazenda Estadual deverá abranger, no mínimo,

o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação - ITCMD;

- a prova de regularidade com a Fazenda Municipal deverá abranger, no mínimo, o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI e o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU (certidão negativa de tributos imobiliários);

- a prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS abrange a certidão de regularidade da situação do FGTS e a certidão negativa de débitos (INSS).

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

i. RG e CPF;

ii. Procuração particular com firma reconhecida ou pública e cópia do ato constitutivo, estatuto ou contrato social, que outorgue, expressamente, os poderes para a assinatura do contrato.

5.1.3. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL PARA ASSINATURA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO - TIPOLOGIAS TRADICIONAL E *BUILT TO SUIT* OU DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

i. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel;

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

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

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

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

vi. Declaração da administração imobiliária quanto à quitação das despesas de condomínio, incluindo as extraordinárias (artigo 22, inciso X, da Lei n.º 8.245/1991), se houver;

- vii. Carta de Habite-se emitida pela prefeitura, considerando a conformação do imóvel para utilização do TRT e a ocupação característica deste.
- viii. Cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais (AVCB) válido, considerando a conformação do imóvel para utilização do TRT e a ocupação característica deste.
- ix. Laudo do sistema de proteção de descargas atmosféricas, com assinatura do engenheiro responsável;
- x. Laudo de inspeção predial, atestando a segurança e funcionamento do sistema elétrico, devidamente assinado por engenheiro responsável;
- xi. Laudo de inspeção predial atestando a segurança e condições de uso da estrutura do imóvel (vigas, fundações, lajes, pilares etc.), acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;
- xii. Laudo de inspeção predial atestando a segurança e condições de uso da instalação hidráulica do imóvel (tubulações, louças, registros, reservatórios etc.), acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;
- xiii. Laudo de inspeção predial atestando a segurança e condições de uso dos elevadores, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica.
- xiv. Laudo de desempenho acústico dos gabinetes, das salas de audiências e conciliação, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica.
- xv. Documentação do fabricante ou laudo emitido por entidade habilitada para tal, comprovando o desempenho antiderrapante dos pisos.

5.1.4. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL PARA ASSINATURA DO CONTRATO DE PROMESSA DE LOCAÇÃO - TIPOLOGIA *BUILT TO SUIT* OU DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

- i. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel;

- ii. Certidões negativas referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- iii. Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;
- iii.i. Declaração do proprietário do imóvel de que se compromete a responder pelos vícios ou defeitos (artigo 22, inciso IV, da Lei nº 8.245/1991);
- iv. Cópia da Convenção de Condomínio registrada em cartório e cópia das últimas três atas de reunião de condomínio, se existente o Condomínio;
- v. Declaração da administração imobiliária quanto à quitação das despesas de condomínio, incluindo as extraordinárias (artigo 22, inciso X, da Lei n.º 8.245/1991), se houver;

5.2. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

A seleção do(s) imóvel(is) candidato(s) à locação, conforme definido no item 8, subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

Após a realização dos processo de contratação direta ou processo licitatório, serão realizados os seguintes procedimentos, conforme a tipologia de locação:

5.2.1. TIPOLOGIA LOCAÇÃO TRADICIONAL OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEL SEM NECESSIDADE DE ADAPTAÇÕES PELO TRT 3ª REGIÃO

- i. Verificação se o imóvel continua atendendo aos requisitos para instalação do Fórum da Justiça do Trabalho, conforme especificações deste Termo de Referência.
- ii. Verificação de atendimento da documentação exigida para assinatura do contrato de locação ou de compra e venda, conforme itens 5.1.1, 5.1.2 e 5.1.3.
- iii. Assinatura do contrato de locação ou de compra e venda.

iv. Realização pelo LOCADOR/VENDEDOR e conferência pelo LOCATÁRIO/COMPRADOR do Laudo de Vistoria, conforme item 5.5.

v. Realização do Recebimento do imóvel, conforme item 6.1.

vi. Início dos efeitos financeiros do contrato (pagamento pela locação/aquisição).

5.2.2. TIPOLOGIA “BUILT TO SUIT” (BTS) OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEL COM NECESSIDADE DE ADAPTAÇÕES PELO PROPONENTE

i. Verificação de atendimento da documentação exigida para assinatura do contrato de promessa de locação ou de promessa de compra e venda, conforme itens 5.1.1, 5.1.2 e 5.1.4.

ii. Assinatura do contrato de promessa de locação ou de promessa de compra e venda.

iii. Elaboração pelo LOCADOR/VENDEDOR e aprovação pelo LOCATÁRIO/COMPRADOR do Anteprojeto, conforme especificações do item 5.3.1.

iv. Elaboração do Projeto Executivo das adaptações a serem realizadas pelo LOCADOR/VENDEDOR, conforme especificações do item 5.3.2. O início da elaboração do Projeto Executivo está condicionado à aprovação, pelo LOCATÁRIO/COMPRADOR, do Anteprojeto. A elaboração do Projeto Executivo pode ser iniciada de maneira concomitante com os projetos a serem aprovados pelos órgãos competentes.

v. Elaboração dos projetos necessários à aprovação dos órgãos competentes, como Corpo de Bombeiros e Prefeitura de Belo Horizonte, se for o caso, conforme especificações do item 5.3.3. O início da elaboração desses projetos está condicionado à aprovação do Anteprojeto, pelo LOCATÁRIO/COMPRADOR, devendo espelhar as soluções ali presentes.

- vi.Execução pelo LOCADOR/VENDEDOR das adaptações necessárias.
- vii.Regularização do imóvel, sob responsabilidade do LOCADOR/VENDEDOR, junto aos órgãos competentes.
- viii.Verificação das adaptações realizadas quanto ao atendimento dos requisitos para instalação do Fórum da Justiça do Trabalho, conforme especificações deste Termo de Referência.
- ix.Verificação de atendimento da documentação exigida para assinatura do contrato de locação ou do contrato de compra e venda, conforme itens 5.1.1, 5.1.2 e 5.1.3.
- x.Assinatura do contrato de locação ou do contrato de compra e venda.
- xi.Realização pelo LOCADOR/VENDEDOR e conferência pelo LOCATÁRIO/COMPRADOR do Laudo de Vistoria, conforme item 5.5.
- xii.Realização do Recebimento do imóvel, conforme item 6.1.
- xiii.Início dos efeitos financeiros do contrato (pagamento pela locação/aquisição).

5.2.2.1. CRONOGRAMA TIPOLOGIA “BUILT TO SUIT” (BTS) OU AQUISIÇÃO COM NECESSIDADE DE ADAPTAÇÕES PELO PROPONENTE

ATIVIDADE	PRAZO (DIAS CORRIDOS)
Elaboração Anteprojeto	até 45
Análise e aprovação do Anteprojeto pelo LOCATÁRIO/COMPRADOR	*
Elaboração Projeto Executivo	até 75
Elaboração Projetos para Aprovação	*
Análise e aprovação do Projeto Executivo pelo LOCATÁRIO/COMPRADOR	*
Execução da Obra	até 365

ATIVIDADE	PRAZO (DIAS CORRIDOS)
Elaboração do Laudo de Vistoria	Conforme item 5.5

NOTAS:

- i. O prazo do Anteprojeto será contado a partir da assinatura do contrato de promessa de Locação ou de compra e venda.
- ii. O prazo do Projeto Executivo será contado a partir da aprovação formal do Anteprojeto, por parte do LOCATÁRIO/COMPRADOR.
- iii. Não será cobrado prazo para elaboração dos projetos a serem aprovados nos órgãos competentes. É de responsabilidade do LOCADOR/VENDEDOR aprovar os projetos pertinentes para posterior regularização do imóvel após as obras de adaptação.
- iv. O prazo para início da execução da obra será contado a partir de 15 (quinze) dias corridos da aprovação formal do Projeto Executivo, por parte do LOCATÁRIO/COMPRADOR.
- v. O prazo para regularização do imóvel nos órgãos competentes está inserido no prazo da obra.
- vi. A análise e aprovação dos projetos pelo LOCATÁRIO/COMPRADOR terá como escopo somente a verificação do atendimento aos requisitos deste Termo de Referência. As questões técnicas, de segurança, estabilidade e dimensionamento serão de responsabilidade exclusiva do Responsável Técnico pelos projetos.
- vii. O LOCADOR/VENDEDOR deverá entregar o Anteprojeto e Projeto Executivo concluído dentro do prazo estabelecido no cronograma. Portanto, deverá considerar dentro do prazo previsto o tempo necessário para eventuais revisões, após análise pelo LOCATÁRIO/COMPRADOR. A contagem do prazo será suspensa enquanto os projetos estiverem em análise pelo LOCATÁRIO/COMPRADOR. A apresentação de projetos sem atendimento, de forma injustificada, às correções solicitadas, não suspenderá a contagem dos prazos.

- viii. Antes do término dos prazos fixados na tabela acima, e desde que formalizado através de ofício encaminhado para o LOCATÁRIO/COMPRADOR justificando os motivos aos quais o LOCADOR/VENDEDOR não deu causa, este poderá solicitar prorrogação do prazo. O TRT/3ª analisará as razões expostas e decidirá pela prorrogação do prazo ou aplicação das penalidades previstas no Contrato de Promessa de Locação/Compra e Venda ou no Contrato de Locação/Compra e Venda, caso os prazos não sejam cumpridos.

5.3. ESPECIFICAÇÕES PARA ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO DOS PROJETOS DAS ADAPTAÇÕES, NO CASO DA TIPOLOGIA “BUILT TO SUIT” (BTS) OU AQUISIÇÃO DO IMÓVEL COM NECESSIDADE DE ADAPTAÇÕES PELO PROPONENTE

Os projetos a serem apresentados nas etapas de Anteprojeto e Projeto Executivo deverão contemplar, no mínimo, as seguintes disciplinas:

- i. Arquitetura.
- ii. Elétrica.
- iii. Redes estruturadas, lógica e telefonia
- iv. Hidrossanitário.
- v. Climatização.
- vi. Transporte Vertical.
- vii. Acessibilidade.

Além das disciplinas listadas acima, a etapa de Projeto Executivo deverá contemplar também o projeto de sinalização horizontal e vertical.

Os projetos deverão ser desenvolvidos em conformidade com a legislação vigente de acessibilidade e demais legislações pertinentes.

Todas as alterações nos projetos deverão ser discriminadas, em cada versão apresentada.

Todos os projetos deverão ser entregues em formato compatível com Autocad 2013 e em PDF.

Todos os projetos e documentos deverão ser acompanhados de ARTs ou RRTs, assinadas pelo responsável técnico.

Em ambas as etapas, deverá ser entregue Memorial Descritivo (em arquivo compatível com Word e em PDF) com detalhamento das soluções propostas, dos materiais a serem utilizados e indicação dos elementos que serão aproveitados, dos que serão acrescentados e/ou adequados e demais informações relevantes para a perfeita compreensão das adaptações que serão realizadas.

A Planilha apresentada conforme subitem ix do item 8.2 deverá ser atualizada nas etapas de Anteprojeto e Projeto Executivos, caso seja impactada por alterações realizadas nestas etapas.

5.3.1. ANTEPROJETO

O Anteprojeto será constituído do conjunto de elementos e definições preliminares (plantas, documentos, etc.) que demonstrem como o imóvel será adequado para atender os requisitos deste Termo de Referência, indicando os elementos a serem remanejados, incluídos, alterados e/ou mantidos, devendo conter, no mínimo:

5.3.1.1. PROJETO ARQUITETÔNICO:

- i. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas ofertadas e externas do imóvel (incluindo o passeio adjacente), cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações que permitam o perfeito entendimento das informações contidas nestes.
- ii. Indicação das dimensões e materiais das portas e esquadrias.
- iii. Indicação dos acabamentos dos pisos, paredes e tetos.
- iv. Plantas indicando os locais onde poderão ser instalados todos os setores e áreas técnicas previstos no programa de necessidades (item 4.1.5). Em cada ambiente deverá haver um texto identificando o setor/área.
- v. Nos setores onde o programa de necessidades especifica o número de postos de trabalho, o projeto de ocupação deverá contar com a representação do mobiliário, conforme modelos no item 4.1.5.1.1, demonstrando que o espaço permite a instalação dos postos previstos.

- vi. Planta do estacionamento indicando a demarcação e quantidade de vagas, as áreas de circulação e manobra e o pé-direito.

5.3.1.2. ELÉTRICA

- i. Indicações em plantas de todos os pontos de tomadas em todos os ambientes, luminárias e quadros de distribuição de circuitos. Deverá ser apresentado o diagrama unifilar geral de alimentação dos quadros de pavimento a partir do quadro geral de baixa tensão e subestação (se houver). Deverão ser apresentadas simbologias e legendas com descrições e especificações mínimas que permitam o perfeito entendimento dos dimensionamentos e das demais informações apresentadas.

5.3.1.3. REDES ESTRUTURADAS, LÓGICA E TELEFONIA

- i. Indicações em plantas de todos os pontos de rede lógica e de telefonia, sonorização para apregoamento das partes das salas de audiência às esperas, bem como indicação dos racks de distribuição de pavimento. Deverá ser apresentado, também, o diagrama vertical de interligação dos racks ao rack geral de distribuição do CDP, bem como sua localização no prédio e indicação das entradas de dados a partir da via pública. Deverão ser apresentadas simbologias e legendas com descrições e especificações mínimas que permitam o perfeito entendimento dos dimensionamentos e das demais informações apresentadas.

5.3.1.4. HIDROSSANITÁRIO

- i. Desenhos contendo as plantas gerais de todos os pontos para bebedouros e purificadores de água, localização e capacidade do reservatório de água, indicação da população/dia que os reservatórios atendem, cortes e elevações, localização dos ralos, torneiras para limpeza, indicação do sistema de irrigação, se houver, todos com escalas, cotas, legendas e especificações que permitam o perfeito entendimento das informações contidas nestes.

5.3.1.5. CLIMATIZAÇÃO

- i. Indicações em plantas de todas as unidades evaporadoras, condensadoras e demais equipamentos de refrigeração, grelhas para insuflamento e retorno de ar de cada ambiente. Deverá ser apresentado, também, o diagrama geral de interligação dos equipamentos e unidades e às centrais (se houver). Deverão ser apresentadas simbologias e legendas com descrições e especificações mínimas que permitam o perfeito entendimento dos dimensionamentos e demais informações apresentadas.

5.3.1.6. TRANSPORTE VERTICAL

- i. Indicação em planta de todos os equipamentos e componentes dos sistemas de transporte vertical, cortes e elevações, cotas, simbologias, legendas e especificações que permitam o perfeito entendimento dos dimensionamentos e demais informações apresentadas. Deverá ser apresentado o cálculo de tráfego de passageiros conforme norma demonstrando o pleno atendimento à demanda deste Regional.

5.3.1.7. ACESSIBILIDADE:

- i. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas ofertadas e externas do imóvel, incluindo o passeio adjacente, cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações que permitam a comprovação de atendimento aos requisitos de acessibilidade da ABNT e das legislações federal, estadual e municipal, no que couber.
- ii. O detalhamento especificado no item anterior deverá englobar, mas não se limitando, todos os requisitos de acessibilidade previstos para o projeto de ocupação do imóvel, conforme subitem vi do item 8.2.
- iii. O detalhamento dos acessórios dos sanitários poderá ser realizado na etapa do Projeto Executivo.

- iv. Detalhamento das bacias e assentos sanitários, lavatórios, pias, armários, frigobares e bancadas das copas, bebedouros, purificadores de água, indicando a localização, a altura de instalação e demonstrando o atendimento às condições de circulação, aproximação, transferência e alcance previstos nas normas aplicáveis.

5.3.2. PROJETO EXECUTIVO

O Projeto Executivo deverá ser elaborado com base no Anteprojeto aprovado pela por este Tribunal, apresentando o “conjunto de elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, com o detalhamento das soluções previstas no Anteprojeto, a identificação de serviços, de materiais e de equipamentos a serem incorporados à obra, bem como suas especificações técnicas, de acordo com as normas técnicas pertinentes”, conforme preconiza a lei n. 14.133/21, em seu art. 6º, inciso XXVI,

O Projeto Executivo deverá contemplar, além das informações já constantes do Anteprojeto, no mínimo:

5.3.2.1. PROJETO ARQUITETÔNICO:

- i. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas ofertadas e externas do imóvel (incluindo o passeio adjacente), cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações que permitam a perfeita execução das adaptações e o pleno entendimento das condições do imóvel após a conclusão das obras de adaptação.
- ii. Detalhamento de todos os sanitários e copas, incluindo locação, altura, materiais, marca e modelo das louças sanitárias, metais e acessórios, além de detalhamento dos acabamentos dos pisos, paredes e tetos.
- iii. Detalhamento dos armários existentes e/ou a construir.

5.3.2.2. ELÉTRICA

- i. Desenhos técnicos detalhados contendo as plantas de todas as áreas internas ofertadas e externas do imóvel, entrada de energia, subestação (se for o caso), todos com escalas,

cotas, simbologias, legendas e especificações que permitam a perfeita execução das adaptações e o pleno entendimento dos dimensionamentos projetados e das condições do imóvel após a conclusão das obras de adaptação.

- ii. Indicação em planta de todos os circuitos (com indicação tipo e seção de condutores, de isolamento, finalidade do circuito, etc), pontos de tomadas, do caminhamento das eletrocalhas, perfilados e eletrodutos que serão acrescentados ou alterados.
- iii. Projeto executivo luminotécnico contendo posicionamento e especificação das luminárias, com memória de cálculo de iluminação, por ambiente. Indicação das localizações dos interruptores e das seções comandadas (seletividade).
- iv. Diagramas unifilares e multifilares dos quadros elétricos de distribuição e alimentação contendo memória de cálculo de capacidade de circuitos terminais e alimentadores, proteções e comandos, curto-circuito, inclusive para os quadros e circuitos que forem destinados ao suprimento de cargas dos sistemas de climatização, transporte vertical e hidrossanitário.

5.3.2.3. REDES ESTRUTURADAS, LÓGICA E TELEFONIA

- i. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas ofertadas e externas do imóvel, cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações que permitam a perfeita execução das adaptações e o pleno entendimento das condições do imóvel após a conclusão das obras de adaptação.
- ii. Indicação do caminhamento das eletrocalhas, perfilados, eletrodutos e cabos serão acrescentados ou alterados.
- iii. Planta de locação e especificação dos pontos de rede lógica e de telefonia.
- iv. Detalhamento dos racks, do CPD e das entradas de dados e telefonia vindos da via pública.

5.3.2.4. HIDROSSANITÁRIO

- i. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas ofertadas e externas do imóvel, cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações que permitam a perfeita execução das adaptações e o pleno entendimento das condições do imóvel após a conclusão das obras de adaptação.
- ii. Plantas, detalhes e isométricos das instalações de água fria, esgoto e pluvial que serão construídas ou alteradas.

5.3.2.5. CLIMATIZAÇÃO

- i. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas ofertadas, cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações que permitam a perfeita execução das adaptações e o pleno entendimento das condições do imóvel após a conclusão das obras de adaptação.
- ii. Indicação do caminhamento, percursos e especificação dos dutos de ar, linhas frigorígenas e redes de drenagem de água de condensação.
- iii. Memória de cálculo do dimensionamento do sistema de climatização demonstrando o pleno atendimento à demanda deste Regional e aos requisitos normativos.

5.3.2.6. TRANSPORTE VERTICAL

- i. Desenhos contendo as plantas gerais de todos os sistemas de transporte vertical, cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações que permitam a perfeita execução das adaptações e o pleno entendimento das condições do imóvel após a conclusão das obras de adaptação.
- ii. A indicação das marcas, modelos, acabamentos, especificações e capacidade dos sistemas de transporte vertical.

5.3.2.7. ACESSIBILIDADE

- i. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas ofertadas e externas (incluindo o passeio adjacente),

cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações que permitam a perfeita execução das adaptações e o pleno entendimento das condições do imóvel após a conclusão das obras de adaptação para atender às legislações sobre acessibilidade aplicáveis.

- ii. Detalhamento dos sanitários acessíveis (barras, bacias sanitárias, assentos, acessórios, alarmes etc).
- iii. Detalhamento das rampas escadas com indicação das dimensões e acabamentos.
- iv. Detalhamento dos guarda-corpos e corrimãos.
- v. Detalhamento de todas as sinalizações e alertas exigidos pelas legislações aplicáveis.
- vi. Detalhamento do estacionamento incluindo as vagas para idosos e para pessoas com deficiência e dificuldades de locomoção, os caminhamentos e acessos.
- vii. Detalhamento da calçada adjacente e rebaixos para pedestres, se houver.

5.3.2.8. SINALIZAÇÃO HORIZONTAL E VERTICAL

- i. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas ofertadas e externas, detalhes dos dizeres das placas e letreiro, cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações que permitam a perfeita execução e o pleno entendimento das sinalizações que serão executadas.
- ii. O projeto deverá contemplar a instalação de placas em aço em cada sala identificando a sua utilização, placas de direcionamento vertical e horizontal nas áreas comuns e letreiro na fachada externa com identificação do Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte.

5.3.3. PROJETO PARA APROVAÇÃO NOS ÓRGÃOS COMPETENTES

- i. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas e externas (incluindo o passeio adjacente), cortes e

elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações necessários para aprovação dos órgãos competentes, como Corpo de Bombeiros e Prefeitura de Belo Horizonte, se for o caso.

- ii. A aprovação dos projetos, a implantação das adaptações, a obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e do habite-se válidos e considerando a conformação do imóvel para utilização do TRT e a ocupação característica deste, constituem requisitos para o recebimento do imóvel.

5.3.4. ORIENTAÇÕES PARA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS

Para a elaboração dos projetos em extensão DWG, deverão ser seguidas as seguintes diretrizes:

- i. Os blocos, cotas, textos, carimbos e demais componentes não poderão ser explodidos.
- ii. Os blocos deverão estar desenhados originalmente no “layer 0”.
- iii. Os desenhos deverão ser feitos na aba “Model”, na escala 1:1, utilizando unidade de medida de comprimento em centímetros.
- iv. Os desenhos deverão ser diagramados nas respectivas pranchas na aba “Layout”.
- v. Os desenhos contidos na aba “Model” deverão corresponder àqueles presentes nas pranchas da aba “Layout”. Qualquer estudo, rascunho ou desenho auxiliar deverá ser excluído da aba “Model”.
- vi. As cotas não deverão ser editadas, reproduzindo as medidas reais.
- vii. Em todos os desenhos deverá ser indicada a escala utilizada junto ao título.
- viii. Os elementos constantes nos desenhos deverão ser classificados no layer específico a que se referem.

5.4. INFORMAÇÕES RELEVANTES PARA REALIZAÇÃO DAS OBRAS DE ADAPTAÇÃO

Conforme diretriz contida no item 5.2.2.1, referente ao cronograma da Tipologia “Built to Suit” ou aquisição de imóvel que necessite de adaptações, as obras de adaptação deverão ser realizadas em prazo máximo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, incluindo nesse período todo o trâmite para a regularização do imóvel junto aos órgãos competentes, com a obtenção dos respectivos alvarás e certidões.

Antes do término do prazo fixado para a conclusão da obra de adaptações, e desde que formalizado através de ofício encaminhado para a Fiscalização justificando os motivos aos quais o LOCADOR/VENDEDOR não deu causa, este poderá solicitar prorrogação do prazo. O TRT/3ª analisará as razões expostas e decidirá pela prorrogação do prazo ou aplicação das penalidades previstas no Contrato de Promessa de Locação ou no Contrato de Locação, caso o prazo não seja cumprido.

O LOCADOR/VENDEDOR deverá obter todas as licenças e aprovações necessárias ao desenvolvimento dos serviços de adaptação, perante órgãos municipais, estaduais e federais, pagando emolumentos e taxas correspondentes, observando as leis, regulamentos e códigos de posturas. É obrigado, também, a cumprir quaisquer outras formalidades que vierem a ser necessárias, além do pagamento, à sua custa, das multas porventura impostas por autoridades municipais, estaduais e federais, decorrentes de fatos a que tiver dado causa.

Ao final das obras de adaptação do espaço, este Tribunal irá avaliar a adequação do imóvel à proposta, aos requisitos deste Termo de Referência e às soluções detalhadas nos projetos e memoriais descritivos. Contudo, não serão avaliadas as adequações técnicas de implementação dos projetos, as quais são de competência dos Responsáveis Técnicos.

Caso este Regional verifique desconformidade das adaptações, os serviços deverão ser refeitos de maneira a atender as exigências preconizadas pelo LOCATÁRIO/COMPRADOR. Caso o refazimento dos serviços implique em atraso do prazo de conclusão da obra, o LOCADOR/VENDEDOR estará sujeito à aplicação das penalidades cabíveis.

5.5. VISTORIA

Para o recebimento do imóvel por parte do LOCATÁRIO/COMPRADOR, o LOCADOR/VENDEDOR deverá elaborar, em até 30 (trinta) dias corridos contados da assinatura do contrato de locação, Laudo de Vistoria constando as informações necessárias e suficientes para descrever as condições exatas em que o imóvel se encontra no momento do recebimento.

Para cada ambiente, o LOCADOR/VENDEDOR deverá elaborar ficha de vistoria conforme modelo (Anexo XI), contendo, no mínimo:

- Identificação do imóvel, pavimento e ambiente
- Planta chave do ambiente
- Tipos, cores, marcas e modelos dos revestimentos, esquadrias e acabamentos.
- Descrição dos acessórios existentes (por exemplo, espelho, bancada, barras de apoio etc).
- Descrição e especificação dos equipamentos (ar condicionado, elevador etc)
- Quantidade de tomadas, interruptores e pontos lógicos.
- Quantidade, marca e modelo das luminárias e lâmpadas.
- Estado de conservação dos revestimentos e acabamentos.
- Descrição dos equipamentos de Prevenção e Combate a Incêndio existentes
- Descrição de patologias, se existentes.
- Fotos do ambiente (todas as paredes, teto e piso).

O Laudo de Vistoria será analisado e conferido pelo LOCATÁRIO/COMPRADOR e, em caso de concordância, o documento deverá ser assinado por ambas as partes.

5.6. DOS DEVERES DAS PARTES

Em caso de eventual locação de um dos imóveis ofertados, será aplicado, no que diz respeito aos deveres do LOCADOR e do LOCATÁRIO, o disposto na SEÇÃO IV da Lei 8.245/91.

Em caso de eventual aquisição de um dos imóveis ofertados, o proponente/ofertante se obriga, além de apresentar a documentação constante dos itens 5.1 a 5.4 deste instrumento, a arcar com eventuais débitos relativos ao imóvel e com o pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o imóvel até a celebração do contrato de compra e venda.

6. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

6.1. DO RECEBIMENTO

O imóvel objeto de eventual locação ou aquisição deverá ser recebido em plenas condições de uso pelo LOCATÁRIO/COMPRADOR e exercício da prestação jurisdicional, pronto e acabado, conforme descrito no item 4.1 deste Termo de Referência (Requisitos do Imóvel).

O recebimento do imóvel deverá ser precedido de apresentação de Laudo de Vistoria, a ser elaborado pelo LOCADOR/VENDEDOR, conforme detalhado no item 5.5 deste TR, no qual deverá constar as informações necessárias e suficientes para descrever as condições exatas em que o imóvel se encontra no momento do recebimento.

Para o caso da locação na tipologia “Built to Suit” (BTS), o referido documento indicará como “condição inicial do imóvel” o espaço já adaptado para ocupação deste Regional. Diante disso, a conclusão das adequações vincula o recebimento do imóvel pelo LOCATÁRIO/COMPRADOR.

Os efeitos financeiros do contrato (pagamento pela locação ou aquisição) somente terão início após o recebimento do imóvel pelo LOCATÁRIO/COMPRADOR.

6.2. DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

O contrato somente terá efeitos financeiros para pagamento de aluguéis ou valor da aquisição e qualquer outro tipo de despesa inerente à contratação a partir da efetiva entrega e recebimento do imóvel, o que será feito em termo próprio, assinado por ambas as partes e anexado ao processo.

A eventual aquisição de um dos imóveis ofertados seguirá os ditames da Lei n. 14.133/2021, ficando desde já esclarecido que o TRT da 3ª Região não

pagará quaisquer despesas de intermediação ou corretagem em decorrência do Chamamento Público ou da aquisição.

No caso de locação, o pagamento do valor aluguel deverá ser efetuado até o quinto dia útil subsequente ao mês vencido, sendo o valor depositado na Conta Corrente a ser indicada pelo LOCADOR.

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

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

7. DO REAJUSTE

No caso de locação, o valor locatício mensal será reajustado anualmente, a partir da data da proposta negociada, pela variação do índice do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, nos termos do art. 3º da Lei n. 10.192/2001.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) CANDIDATO(S) À LOCAÇÃO OU AQUISIÇÃO

8.1. FORMA DE SELEÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO DA PROPOSTA

8.1.1. Os critérios de avaliação técnica das propostas serão realizados em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia,

impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência, segurança jurídica, desconsiderando-se o excesso de formalismo sanável, por qualquer forma, que venha a prejudicar o interesse público, tudo em conformidade com as premissas estabelecidas neste instrumento.

8.1.2. O julgamento das propostas será feito com base:

8.1.2.1. No atendimento aos requisitos estabelecidos para o imóvel, conforme especificações constantes no item 4 deste instrumento;

8.1.2.2. Na avaliação técnica do imóvel e dos projetos apresentados, a ser feita por equipe técnica multidisciplinar com integrantes da Secretaria de Engenharia, Secretaria de Gestão Predial, Secretaria de Segurança, Secretaria de Gestão de Serviços e Terceirizados e Diretoria de Tecnologia da Informação e Comunicações, com possibilidade de vistoria *in loco* para confirmação das informações prestadas pelo ofertante;

8.1.2.3. No prazo estimado para as adequações porventura necessárias no imóvel ofertado para atender às necessidades do Tribunal.

8.1.3. Na análise das propostas poderão ser solicitadas documentações complementares, bem como realizadas quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação do imóvel objeto da proposta apresentada;

8.2. CRITÉRIOS PARA APRESENTAÇÃO E HABILITAÇÃO DA(S) PROPOSTA(S)

Conforme proposição da Diretoria-Geral deste Regional no curso dos Estudos Técnicos preliminares (ETP), acolhida pela Presidência do TRT 3ª Região ([doc. 26278-2023-39](#)), as propostas poderão considerar as tipologias de locação tradicional, considerado imóvel totalmente adequado para ocupação inicial por este Regional, ou *Built to Suit* (BTS), sem investimento pelo LOCATÁRIO e sem reversão do imóvel à Administração Pública, ao final da locação. Conforme decidido em reunião realizada em 04.09.2023, serão aceitas também propostas para a aquisição do imóvel

por este Regional, considerado, para tanto, imóvel totalmente adequado para ocupação inicial por este Regional.

A Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 apresenta as seguintes descrições para as tipologias:

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.

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

Os proponentes deverão apresentar, na data prevista no edital do chamamento, a seguinte documentação:

- i. Propostas quantitativa e qualitativa, conforme modelos constantes dos anexos XII e XIII.
- ii. As propostas deverão ter validade de no mínimo 120 (cento e vinte) dias corridos, contados da data da sua apresentação.
- iii. Os proponentes deverão permitir o acesso ao imóvel, por pessoas autorizadas por este Tribunal, mediante agendamento prévio, durante todo o período de validade das propostas.
- iv. O valor proposto deverá considerar todos os custos indiretos e diretos, impostos, taxas, licenças, contribuições sociais, decorrentes da locação e de responsabilidade do LOCADOR/VENDEDOR.
- v. Quando do pagamento do valor da locação/aquisição serão aplicadas as retenções dispostas na Instrução Normativa RFB Nº 1.234²³, de 11 de janeiro de 2012 e alterações posteriores.
- vi. Projeto de ocupação do imóvel (em formato compatível com Autocad 2013 e em PDF) demonstrando que o imóvel atende ou

²³ Disponível em <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=37200>

permite adaptação para atendimento aos requisitos descritos no item 4.1. O projeto de ocupação deverá conter, no mínimo:

- Plantas indicando os locais onde poderão ser instalados todos os setores e áreas técnicas previstos no programa de necessidades (item 4.1.5). Em cada ambiente deverá haver um texto identificando o setor/área.
- Cotas principais dos ambientes e áreas de circulação.
- Nos setores onde o programa de necessidades especifica o número de postos de trabalho, o projeto de ocupação deverá contar com a representação do mobiliário, demonstrando que o espaço permite a instalação dos postos previstos.
- Para todos os ambientes, deverá ser apresentado projeto de alocação de pontos de iluminação, rede elétrica, lógica, telefonia e sistema de climatização, bem como indicação de elevadores ou plataformas com capacidades.
- Indicação dos postos de trabalho previstos para atendimento às Pessoas com Deficiência (PCD).
- Demonstração de que o acesso ao imóvel e o hall de entrada atendem aos requisitos de acessibilidade da NBR 9050.
- Demarcação das rotas acessíveis internas a partir do hall, atendendo aos requisitos da NBR 9050.
- Demonstração de que os sanitários acessíveis atendem aos requisitos de dimensões do item 7.5 da NBR 9050. Os sanitários a serem construídos e/ou ampliados não poderão considerar as flexibilizações para edificações existentes ou em reforma.
- Demonstração de que o imóvel atende aos requisitos para transposição e deslocamento nas regiões de portas, conforme itens 6.11.2.1 a 6.11.2.4 da NBR 9050.
- Demonstração de que os ambientes das copas permitem a instalação do purificador de água, frigobar, armário suficiente para armazenamento dos utensílios da copa (louças, talheres, café etc) e bancada para refeições atendendo às condições de circulação, aproximação e alcance de utensílio, conforme item 4 da NBR 9050.

- Planta da calçada demonstrando o atendimento aos requisitos de acessibilidade da NBR 9050.
 - Em relação à acessibilidade, além da NBR 9050, o imóvel deverá atender também às legislações federal, estadual e municipal, no que couber.
 - Planta do estacionamento indicando a demarcação e quantidade de vagas, as áreas de circulação e manobra e o pé-direito.
 - Para o formato compatível com Autocad, as proponentes deverão seguir as seguintes diretrizes constantes do item 5.3.4.
- vii. Memorial descritivo (em arquivo compatível com Word e em PDF) dos acabamentos internos e externos, elevadores e/ou plataformas, sistemas de iluminação, de redes elétrica, lógica, telefonia e de climatização existentes, capacidade dos reservatórios de água para consumo, descrição dos sistemas de controle de acesso, CFVT e SPDA, se existentes e, no caso da tipologia *Built to Suit*, a descrição das adaptações que serão realizadas nesses itens.
- viii. O projeto de ocupação e/ou o memorial descritivo deverão demonstrar que o imóvel atende aos requisitos de segurança relacionados no item 4.1.12.
- ix. Planilha (em arquivo compatível com Excel e em PDF), contendo:
- Todos os setores, com a respectiva área, o pé-direito e o número de postos de trabalho previstos no ambiente.
 - As áreas de uso comum (circulação, hall, estacionamento etc), sanitários e copas com as respectivas áreas e pés-direito.
 - A área útil (sem paredes) e total (incluindo paredes) ofertada.
 - Cálculo das áreas de iluminação e ventilação naturais.
- x. No caso da tipologia locação tradicional e da aquisição de imóvel que não necessite de intervenções, declaração que o imóvel atende aos requisitos constantes deste Termo de Referência para a implantação do Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte, conforme modelo disponibilizado no anexo XIV.

- xi. No caso da tipologia *Built to Suit* e da aquisição de imóvel que necessite de intervenções, declaração que irá realizar todas as adaptações necessárias para a implantação do Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte, atendendo aos requisitos constantes deste Termo de Referência, conforme modelo disponibilizado no anexo XV.
- xii. Comprovação da habilitação jurídica e regularidade fiscal e trabalhista do locador/proprietário, relacionados no item 5.1.1.
- xiii. Documentação referente à(s) pessoa(s) física(s) que representam a pessoa jurídica, conforme item 5.1.2.
- xiv. Documentos do imóvel relacionados nos subitens i a iii, v e vi do item 5.1.3.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Considerando a diversidade de valores do mercado imobiliário decorrente da localização e características de cada imóvel, o valor locatício mensal ou o valor de eventual aquisição serão parte constante das eventuais propostas a serem apresentadas no Chamamento Público, não havendo, no presente momento, estimativa de valor para tanto.

Para fins de comprovação da compatibilidade do valor da proposta com o preço de mercado será elaborada, por profissional habilitado, quando da escolha do imóvel e previamente à celebração do contrato, avaliação do imóvel em conformidade com as normas vigentes. Caso o valor ofertado esteja superior àquele apresentado na avaliação, o valor a ser contratado será revisto de maneira a espelhar os preços de mercado.

Cumprindo ainda destacar que a IN SEGES/ME nº 103/2022 determina que, na Instrução Processual da Inexigibilidade de Licitação para locação de imóveis, deve constar, dentre outros documentos, “laudo de avaliação do bem imóvel,” de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018, ou norma que vier a substituí-la, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de

Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT”.

Em caso de eventual aquisição de um dos imóveis ofertados, o valor ofertado para o imóvel estará sujeito à avaliação prévia, a ser feita pela Superintendência do Patrimônio da União (SPU).

Entende-se, ainda, que as mesmas diretrizes se aplicam para o imóvel a ser adquirido cuja escolha tenha se dado por meio de processo licitatório, caso se conclua, após o Chamamento Público, por sua necessidade.

10. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

No caso de inadimplemento de suas obrigações, o participante do chamamento estará sujeito, sem prejuízo das sanções legais na esfera civil e na criminal, às seguintes penalidades aplicadas isolada ou cumulativamente:

- i. Advertência: por faltas leves, assim entendidas como aquelas decorrentes de descumprimento das regras editalícias, desde que não fique evidenciada a má-fé, não acarretem prejuízos financeiros, patrimoniais e/ou orçamentários ao TRT3, bem como não resultem de ato de improbidade;
- ii. Multas, estipuladas na forma a seguir:
 - a) Multa moratória de até 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da proposta, até o limite de 30 (trinta) dias, caso o(a) OFERTANTE descumpra as obrigações pactuadas.
 - b) Multa compensatória de até 20% (vinte por cento) sobre o valor da proposta, no caso de ilícitos administrativos ocorridos no chamamento público, tais como:
 - b.1) propor recursos administrativos manifestamente protelatórios;

b.2) deixar de entregar a documentação completa exigida para participação no certame;

b.3) deixar de atender às convocações do TRT/3a Região;

b.4) desistir da proposta, salvo por motivo decorrente de fato superveniente e aceito pela Administração, ou nas hipóteses legalmente admitidas;

b.5) declarar falsamente o cumprimento dos requisitos de habilitação, sabendo ou devendo saber que não os cumpre;

b.6) não apresentar proposta definitiva no prazo estabelecido ou

b.7) tumultuar a sessão pública.

c) Multa compensatória de até 30% (trinta por cento) sobre o valor da proposta, caso o participante do chamamento venha a impedir, prejudicar, frustrar ou fraudar o certame, ainda que o objetivo não seja consumado, ou caso o participante ou o contratante apresente declaração ou qualquer outro documento falso do curso do certame ou da execução do contrato.

As penalidades acima relacionadas serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

No processo de aplicação de sanções é assegurado o direito ao contraditório e à ampla defesa, facultada defesa prévia do interessado nos termos da Lei.

11. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação da locação consta da Proposta Orçamentária Prévia deste Regional enviada ao Conselho Superior da Justiça do Trabalho para a Lei Orçamentária Anual de 2024 sob o código 151042024309736, descrição “Locação

de imóvel em Belo Horizonte para abrigar Varas do Trabalho da Capital. ITEM233”, programa 02.122.0033.4256.0031, fonte 1499000000, natureza 3.3.90.39.

A aquisição não consta da Proposta Orçamentária Prévia deste Regional e, caso seja esta a opção a ser seguida, a partir dos imóveis porventura oferecidos por ocasião do Chamamento Público, será providenciada a sua inclusão, observado o trâmite regulamentado.

A contratação, se for o caso, deverá ser inserida no Plano de Contratações Anual de 2023 e de 2024.

12. VINCULAÇÃO DA CONTRATAÇÃO AO PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

A contratação que se pretende não está diretamente vinculada a nenhum dos Objetivos Estratégicos do Plano Estratégico do TRT/3ª Região, ciclo 2021-2026.

Todavia, relaciona-se, ainda de forma indireta, ao desdobramento do OE 09 - “Incrementar modelo de gestão de pessoas em âmbito Regional” (objetivo constante também do Plano de Gestão de Pessoas ciclo 2021-2026), notadamente no aspecto que trata de ações voltadas a “promover a saúde, a segurança e a qualidade de vida no trabalho”, na medida em que busca abrigar, de forma adequada e com a celeridade necessária, as Varas do Trabalho de Belo Horizonte e suas unidades de apoio em instalações físicas que atendam satisfatoriamente aos fins aos quais se destinam.

Belo Horizonte, 6 de outubro de 2023.

**CARLOS ATHAYDE
VALADARES
VIEGAS:30831992**

Assinado de forma digital por CARLOS ATHAYDE
VALADARES VIEGAS:30831992
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Autoridade Certificadora da
Justica - AC-JUS, ou=Renovacao Eletronica, ou=Certificado
Digital, ou=Cert-JUS Institucional - A3, ou=Tribunal Regional
do Trabalho da 3 Região - TRT3, ou=Servidor, cn=CARLOS
ATHAYDE VALADARES VIEGAS:30831992
Dados: 2023.10.06 11:03:27 -03'00'

CARLOS ATHAYDE VALADARES VIEGAS

Diretor-Geral