



**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 3ª REGIÃO**  
Secretaria de Engenharia

**TERMO DE REFERÊNCIA**  
**CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO TRADICIONAL 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 que atenda aos requisitos para abrigar a Vara do Trabalho de Frutal.

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 em obrigatoriedade de locação dos imóveis oferecidos ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas.

**1.2. VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO**

Feita 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 deste TRT da 3ª Região, deverá ser feito o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação. Se mais de uma eventual proposta atender de forma equivalente às necessidades do Regional e estabelecido um cenário competitivo, em termos de vantajosidade, deverá ser aberto um procedimento licitatório. Em qualquer das hipóteses, a contratação resultante corresponderá a celebração de um contrato de locação, cujo detalhamento será tratado no item 5.1 deste documento.

No contrato de locação serão aplicáveis as regras previstas na Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e, subsidiariamente, a Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos). O aludido contrato deverá observar o prazo de vigência de 05 anos, contados da data do recebimento do objeto, podendo ser prorrogado conforme disposto na legislação.

Ao término da vigência do contrato de locação, o imóvel será devolvido ao seu proprietário com as adaptações realizadas pelo LOCATÁRIO, de acordo com o laudo de vistoria pós adaptações tratado no item 5.3 deste documento, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal. A critério do LOCATÁRIO, poderá o imóvel ser devolvido ao LOCADOR sem benfeitorias que tenham sido feitas pelo LOCATÁRIO relativas a equipamentos (bebedouros, equipamentos de ar condicionado, etc), divisórias, luminárias, letreiros, placas indicativas e outros elementos que tenham sido implementados para funcionamento da Vara do Trabalho de Frutal.

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

No ano de 2013, este Regional firmou vários contratos de locação de salas comerciais, com diferentes proprietários, para instalar, no imóvel situado na Praça Sete de Setembro, nº 200, 6º andar, salas 601 a 612, em Frutal/MG, a Vara do Trabalho naquele município. Os contratos atualmente vigentes, 13LI003, 13LI013, 13LI014, 13LI015, 13LI016, 13LI017 e 17LI003, foram assinados pelo prazo de 60 meses, com possibilidade de prorrogação por igual período.

A estrutura do imóvel locado, embora adequada ao funcionamento da Vara do Trabalho local, vem apresentando problemas de infraestrutura. Tais problemas foram evidenciados no Plano de Obras (PO) do TRT3 para o Quadriênio 2024-2027, em que o imóvel de Frutal figurou em 9º lugar numa classificação para indicador de prioridade.

Cabe ressaltar que o referido prédio possui apenas dois elevadores para atender a demanda total dos diversos usos e estes vem apresentando problemas recorrentes por falta de manutenção, causando insegurança para os usuários e transtornos às atividades da Vara do Trabalho, conforme narrado no e-PAD 15453/2023. Ainda, de acordo com os relatos constantes do referido e-PAD, o espaço locado vem sofrendo com as rotineiras infiltrações de água.

Atualmente há sete contratos vigentes de locação de salas que trazem dificuldade na gestão, seja pelo grande volume de negociações contratuais, seja por se tratarem, em sua maioria, de locadores que não possuem assessoria jurídica e

sentem muita dificuldade no entendimento e nas manifestações contratuais. Ressaltamos que, além disso, a eventual rescisão um destes contratos inviabilizaria a manutenção da Justiça do Trabalho no referido local.

Diante do exposto, foi elaborado Estudo Técnico Preliminar, visando avaliar as alternativas possíveis para abrigar a Vara do Trabalho local. Dentre as alternativas vislumbradas, o decisor concluiu que a opção mais adequada aos interesses da Administração, neste momento, consiste na realização de chamamento público com o objetivo de prospecção de imóveis para locação tradicional que atendam aos requisitos para abrigar a Vara do Trabalho de Frutal.

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

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

A exigência por imóvel já adaptado para o programa de necessidades indicado no ETP, relativo à Vara do Trabalho de Frutal, poderia restringir a oferta no chamamento público.

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

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

Na solução parcelada, as contratações de projetos, execução das adaptações/reformas, aprovação das modificações nos órgãos competentes como

prefeitura, Corpo de Bombeiros, entre outros e o investimento são de responsabilidade do Tribunal.

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

#### **4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

##### **4.1. REQUISITOS DO IMÓVEL**

O imóvel deverá atender ou permitir adaptação para atendimento ao programa arquitetônico para abrigar a Vara do Trabalho de Frutal e setores associados, atendendo as diretrizes da Resolução CSJT N.º 70, de 24 de setembro de 2010, a Instrução Normativa SEGES nº 103, de 30 de dezembro de 2022, ao Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais, documento auxiliar ao cumprimento da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020, do Ministério da Economia, aos parâmetros relacionados a seguir, à legislação urbanística e às normas de acessibilidade e segurança contra incêndio.

A área a ser ofertada deverá, preferencialmente, ser entre 250,00 m<sup>2</sup> e 450,00 m<sup>2</sup>. Áreas diferentes da faixa especificada, poderão ser aceitas, desde que o imóvel permita a implantação de todos os setores descritos no programa de necessidades, sem espaços ociosos injustificados.

O cálculo das áreas estimadas encontra-se detalhada abaixo:

| ESTIMATIVA DE ÁREAS PARA VARA DO TRABALHO DE FRUTAL                                   |             |                            |                            |                   |                   |               |               |
|---|-------------|----------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|---------------|---------------|
|   | N° SERVIDOR | ÁREAS                      |                            |                   |                   |               |               |
|   |             | RESOLUÇÃO 70 DO CSJT (min) | RESOLUÇÃO 70 DO CSJT (máx) | ESTIMADA MÍN (m²) | ESTIMADA MÁX (m²) | TOTAL MIN(m²) | TOTAL MÁX(m²) |
| <b>AMBIENTES VARAS</b>  |             |                            |                            |                   |                   |               |               |
| Gabinete do Juiz  | 1           | 15                         | 25                         | 15                | 25                | 15,00         | 25,00         |
| Sala de Audiências  | -           | 30                         | 35                         | 30                | 35                | 30,00         | 35,00         |
| Secretaria VT   | 7           | 5 (por servidor)           | 7,5 (por servidor)         | 35                | 52,5              | 35,00         | 52,50         |
| Sala Assistentes  | 2           | 5 (por servidor)           | 10 (por servidor)          | 10                | 20                | 10,00         | 20,00         |
| Sala Oficiais de Justiça  | 2           | 4 (por servidor)           | 6 (por servidor)           | 8                 | 12                | 8,00          | 12,00         |
| Sala do Contador  | 1           | 4 (por servidor)           | 6 (por servidor)           | 4                 | 6                 | 4,00          | 6,00          |
| Sala de Espera  | -           | 30                         | 50                         | 30                | 50                | 30,00         | 50,00         |
| <b>TOTAL CÉLULA BÁSICA</b>  |             |                            |                            |                   |                   | <b>132,00</b> | <b>200,50</b> |
| ÁREAS DE APOIO (30% DA CÉLULA BÁSICA)   |             |                            |                            |                   |                   | 39,60         | 60,15         |
| ÁREAS ESPECÍFICAS COMPUTÁVEIS (Sala Advogados)  |             |                            |                            |                   |                   | 5,00          | 30,00         |
| <b>ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL</b>  |             |                            |                            |                   |                   | <b>176,60</b> | <b>290,65</b> |
| ÁREAS TÉCNICAS E DE CIRCULAÇÃO (35% DA ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL)                         |             |                            |                            |                   |                   | 61,81         | 101,73        |
| <b>ÁREA ÚTIL TOTAL DA UNIDADE (SEM PAREDES)</b>                                       |             |                            |                            |                   |                   | <b>238,41</b> | <b>392,38</b> |
| <b>ÁREA CONSTRUÍDA, INCLUSO GARAGEM (ÁREA ÚTIL TOTAL DA UNIDADE ACRESCIDA DE 15%)</b> |             |                            |                            |                   |                   | <b>274,17</b> | <b>451,23</b> |

#### **Quadro 1 - Pré-Dimensionamento Vara do Trabalho de Frutal (Res. 70 CSJT)**

Fonte: Secretaria de Engenharia

#### **4.1.1. LOCALIZAÇÃO E INFRAESTRUTURA LOCAL**

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

Deverá estar localizado em via pavimentada, dotada de infraestrutura urbana básica (rede de drenagem pluvial, rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica e iluminação, vias adjacentes pavimentadas e rede de telefonia, e dados).

A região deve ser de fácil acesso de veículos e pedestres, inclusive às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, e ser atendida por paradas de transporte coletivo, estacionamento e serviços de restaurante ou lanchonete a aproximadamente 1 (um) km de distância.

Destaca-se que a determinação da distância máxima entre o eventual imóvel e os equipamentos urbanos acima elencados considerou a razoabilidade em percorrê-la a pé. Considerando que tais equipamentos serão utilizados pelos jurisdicionados, magistrados e servidores, necessitando, portanto, de fácil acesso; considerando a existência de pessoas com mobilidade reduzida; e considerando que, conforme pesquisa, uma caminhada por 1 (um) km levaria em média 12 (doze)

minutos, entende-se ser razoável o estabelecimento de tal critério para a escolha do futuro imóvel. Ademais, a determinação de certos critérios objetivos de avaliação dos imóveis são necessários para eventuais comparações entre os ofertantes.

#### **4.1.2. CRITÉRIOS GERAIS**

- Os critérios apresentados são baseados nos habitualmente utilizados nos imóveis onde funcionam os Fóruns e Varas do Trabalho 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, secretarias e demais espaços a serem utilizados por servidores ou magistrados) deverão ter iluminação e ventilação natural, atendendo os percentuais mínimos previstos na legislação municipal.
- O imóvel deverá estar regularizado perante os órgãos e entidades competentes e apresentar a documentação discriminada no item 5.1.3, no momento da assinatura do contrato.
- O imóvel deverá atender (ou permitir adaptação para atendimento) ao Capítulo VI da Resolução CSJT nº 70/2010<sup>1</sup> 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.
- O imóvel deverá atender (ou permitir adaptação para atendimento) aos requisitos de acessibilidade exigidos pelas normas da

---

<sup>1</sup> Disponível em <https://juslaboris.tst.jus.br/handle/20.500.12178/8870>

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.
- O imóvel deverá atender ou possibilitar as adaptações às demais normas e legislações não citadas, mas implícitas à regularização, à segurança e ao funcionamento da Vara do Trabalho de Frutal.
- O imóvel deverá possuir, se necessário para atender às normas específicas, sistema de proteção contra descargas atmosféricas - SPDA.

#### **4.1.3. PROGRAMA ARQUITETÔNICO**

Para os estudos de viabilidade do imóvel, será analisada a possibilidade de implantação do seguinte programa arquitetônico abaixo discriminado.

É importante ressaltar que o programa diz respeito a um referencial a ser observado. Imóveis com características excepcionais e divergentes do programa poderão ser avaliados e ponderados, caso a caso, pela Administração.

##### **4.1.3.1. CÉLULA BÁSICA DA SEDE JURISDICIONAL**

- 4.1.3.1.1. Gabinete de Juiz;
- 4.1.3.1.2. Sala de Audiências;
- 4.1.3.1.3. Sala dos Assistentes;
- 4.1.3.1.4. Sala do Contador;
- 4.1.3.1.5. Secretaria;
- 4.1.3.1.6. Sala dos Oficiais de Justiça;
- 4.1.3.1.7. Área de espera para audiências e atendimento ao público;

##### **4.1.3.2. ÁREAS DE APOIO**

- 4.1.3.2.1. Arquivo/Depósito
- 4.1.3.2.2. Copa;
- 4.1.3.2.3. Sanitários acessíveis feminino e masculino para servidores;
- 4.1.3.2.4. Sanitário acessível unissex privativo para magistrado;
- 4.1.3.2.5. Área de serviço com tanque;

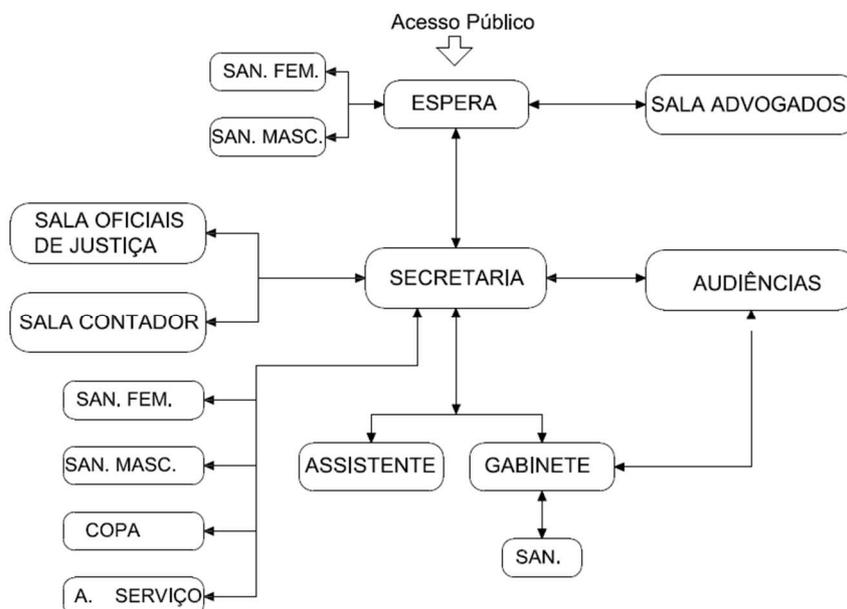
- 4.1.3.2.6. Vestiário para terceirizados<sup>2</sup>;
- 4.1.3.2.7. Sanitários acessíveis feminino e masculino para o público externo.

**4.1.3.3. ÁREAS ESPECÍFICAS**

- 4.1.3.3.1. Sala para advogados;

**4.1.3.4. ÁREAS TÉCNICAS E DE CIRCULAÇÃO**

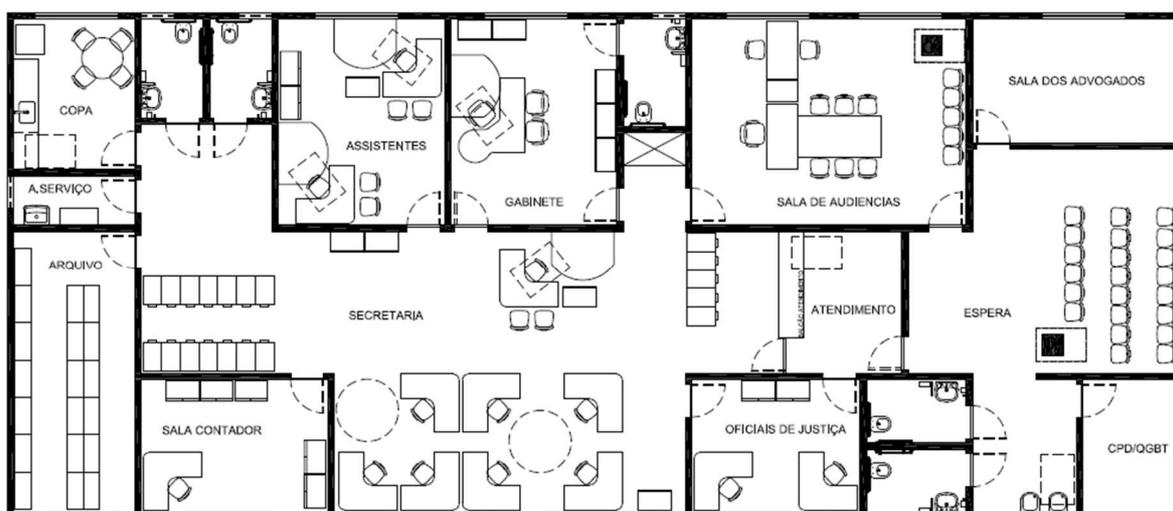
- 4.1.3.4.1. É desejável que o imóvel possua, ou permita a implantação de, no mínimo, 3 vagas de estacionamento, sendo 1 vaga para juiz, 1 vaga para idoso e 1 vaga para pessoas com deficiência e dificuldades de locomoção, conforme legislação pertinente;
- 4.1.3.4.2. É desejável que a área de estacionamento disponha ou permita a implantação/construção de cobertura, pavimentação, interligação física e acesso independente e exclusivo à edificação;
- 4.1.3.4.3. QGBT;
- 4.1.3.4.4. CPD;
- 4.1.3.4.5. Ar Condicionado<sup>3</sup>



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

<sup>2</sup> Não há exigência de chuveiro

<sup>3</sup> A necessidade de cômodo para Ar Condicionado depende do sistema a ser adotado.



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

#### **4.1.4. ESPECIFICAÇÕES ARQUITETÔNICAS**

- Os ambientes internos do imóvel devem apresentar laje, com ou sem forro.

#### **4.1.5. ELEVADORES**

O sistema de transporte vertical, que engloba elevadores e plataformas para acessibilidade, quando houver, deverá atender à legislação vigente sobre o tema e às normas de acessibilidade e segurança de equipamentos mecânicos, em especial: ABNT NBR NM 313, ABNT NBR 16858, ABNT NBR ISO 9386-1 e ABNT NBR 5665.

#### **4.1.6. SEGURANÇA**

O imóvel deverá possibilitar o controle de acesso de pessoas no prédio. No hall de acesso ao espaço locado deverá ser possível a instalação de portal detector de metais.

No caso de imóvel compartilhado com terceiros, 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 \(CSJT\)](#).

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**

Para ampliar a competitividade e proporcionar a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração, fica autorizada a participação de consórcio de empresas e de cooperativas no certame.

## **5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

### **5.1. DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA CONTRATAÇÃO**

Conforme determinação constante da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, é obrigatório “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, a referida IN prevê o seguinte 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 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 e 5.1.3.

#### **5.1.1. DOCUMENTAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL**

i. Habilitação jurídica, nos termos do art. 66 da Lei n. 14.133/2021:

i.i. Se pessoa física:

i.i.1. cópia autenticada do RG e CPF,

i.i.2. comprovante de residência;

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

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

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

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 regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

ii.v.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 conjunta, conforme Anexo I.

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

vi.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.Comprovante de residência;

iii.Certidão negativa de interdição fornecida pelo Cartório de Registro Civil;

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

#### **5.1.3. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL PARA ASSINATURA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO TRADICIONAL**

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 anteriores à locação (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;

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

## **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 do processo de contratação direta ou processo licitatório, serão realizados os procedimentos abaixo elencados na seguinte ordem:

- i. Verificação se o imóvel continua atendendo ou permitindo a reforma para adequação aos requisitos necessários para instalação da Vara do Trabalho, conforme especificações deste Termo de Referência e da proposta apresentada no Chamamento Público.
- ii. Verificação de atendimento da documentação exigida para assinatura do contrato de locação, conforme itens 5.1.1, 5.1.2 e 5.1.3.
- iii. Assinatura do contrato de locação.
- iv. Realização pelo LOCADOR e conferência pelo LOCATÁRIO do Laudo de Vistoria, conforme item 5.3.
- v. Realização do Recebimento do imóvel, conforme item 6.1.
- vi. Início dos efeitos financeiros do contrato (pagamento pela locação).

## **5.3. VISTORIA**

- 5.3.1. Para o recebimento do imóvel o LOCATÁRIO deverá elaborar, em conjunto com o LOCADOR, 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 em que o imóvel se encontra no momento do recebimento e entrega de chaves.
- 5.3.2. Após a execução das adaptações por parte do LOCATÁRIO, este deverá elaborar novo Laudo de Vistoria pós adaptações, constando as informações necessárias e suficientes para descrever todas as

intervenções realizadas no imóvel.

- 5.3.3. Os Laudos de Vistoria serão analisados e conferidos pelo LOCADOR e LOCATÁRIO e, em caso de concordância, o documento deverá ser assinado por ambas as partes e integrará o contrato.

#### **5.4. DOS DEVERES DAS PARTES**

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

### **6. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO**

#### **6.1. DO RECEBIMENTO**

O recebimento do imóvel objeto de locação deverá ser precedido de apresentação de Laudo de Vistoria, conforme detalhado no item 5.3 deste TR, no qual deverá constar as informações necessárias e suficientes para descrever as condições exatas em que o imóvel se encontra no momento do recebimento e entrega de chaves.

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

#### **6.2. DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO**

O contrato somente terá efeitos financeiros para pagamento de aluguéis e qualquer outro tipo de despesa inerente à contratação a partir da efetiva entrega das chaves e recebimento do imóvel.

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

A locação 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 locação.

Se, quando da efetivação do pagamento, os documentos comprobatórios de situação regular junto à SRFB/PGF, ao FGTS, à Justiça do Trabalho (CNDT), ao TCU, ao CNJ, à CGU/CEIS, ao SICAF e ao CADIN, apresentados em atendimento às exigências de habilitação, estiverem com a validade expirada, o LOCADOR será notificado pela Secretaria de Liquidação de Despesas (SELD) 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, sob pena de restar caracterizado o descumprimento do contrato, punível com as sanções previstas no art. 156 da Lei n. 14.133/21.

## **7. DO REAJUSTE**

O valor locatício mensal será reajustado anualmente, pela variação do índice IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, nos termos do art. 3º da Lei n. 10.192/2001.

Conforme previsão contida no art. 92, §3º da lei n. 14.133/21, a data-base para incidência do reajuste dos contratos firmados pela Administração Pública é a “data do orçamento estimado”. No caso em tela, só haverá o orçamento estimado, caso se verifique, como resultado do Chamamento Público, um cenário competitivo, em termos de vantajosidade, no qual será necessária a abertura de procedimento licitatório.

Por outro lado, caso a prospecção de mercado resulte em apenas uma proposta cujas características do imóvel (localização, área, qualidade das instalações, segurança da região, facilidade de acesso etc.) atendam às necessidades do TRT da 3ª Região, deverá ser feito o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

Neste cenário de contratação direta, em que será considerada a proposta apresentada no Chamamento Público, o reajuste anual se dará, em regra, a partir da data da apresentação da proposta. Por outro lado, se houver redução do valor em relação a tal proposta, o reajuste anual terá como data-base a data da proposta negociada.

## **8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) CANDIDATOS À LOCAÇÃO**

### **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 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.** Na localização do imóvel;

**8.1.2.4.** 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;

**8.1.4.** Constatada a eventual equivalência de vantajosidade, aplicar-se-á para fins de julgamento o princípio da economicidade.

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

Conforme manifestação da autoridade decisória no curso dos Estudos Técnicos Preliminares (ETP), as propostas poderão considerar as tipologias de locação tradicional, considerado imóvel passível de adequação para ocupação inicial por este Regional, com reforma a cargo do TRT 3ª Região.

A Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 apresenta a seguinte descrição para a 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.

Os proponentes deverão apresentar, no prazo previsto no edital do chamamento, a seguinte documentação:

- i. Propostas conforme modelo constante do Anexo II.
- 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.
- v. Quando do pagamento do valor da locação serão aplicadas as retenções dispostas na Instrução Normativa RFB Nº 1.234<sup>4</sup>, de 11 de janeiro de 2012 e alterações posteriores.

---

<sup>4</sup> Disponível em <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=37200>

- vi. Comprovação da habilitação jurídica e regularidade fiscal e trabalhista do locador, relacionados no item 5.1.1.
- vii. Documentação referente à(s) pessoa(s) física(s) que representam a pessoa jurídica, conforme item 5.1.2.
- viii. Documentos do imóvel relacionados nos subitens i a iii do item 5.1.3.
- ix. Arquivos, preferencialmente em formato DWG (Autocad), das plantas baixas atualizadas, cortes e fachadas, no caso de imóvel edificado. Caso não estejam disponíveis em formato DWG, os arquivos deverão ser enviados digitalizados em PDF com boa qualidade.
- x. É facultado ao proponente a apresentação de relatório fotográfico.

## **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 será 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/ME nº 67, de 20 de setembro de 2022 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”.

Entende-se, ainda, que as mesmas diretrizes se aplicam para ao imóvel a ser locado 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**

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

a) Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor anual proposto para a locação, no caso da seguinte infração ocorrida no Chamamento Público:

a.1) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

b) Multa de até 20% (vinte por cento) e não menor que 10% sobre o valor da proposta sobre o valor anual proposto para a locação, no caso das seguintes infrações ocorridas no Chamamento Público:

b.1) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

b.2) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

b.3) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

b.4) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

b.5) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

Será impedido de licitar e contratar, no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, o responsável pelas infrações previstas no item “a”, quando não se justificar penalidade mais grave.

Será declarado inidôneo para licitar ou contratar, nos termos da lei n. 14.133/21, o responsável pelas infrações previstas no item “b”, bem como por aquelas contidas no item “a” que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no parágrafo anterior, como também será impedido de licitar e contratar, no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

#### **11. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL**

A contratação, se for o caso, deverá ser inserida no Plano de Contratações Anual de 2025.

#### **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, a Vara do Trabalho de Frutal em instalações físicas que atendam satisfatoriamente aos fins aos quais se destinam.

LOUISE COSTA FERREIRA RIGHI  
RODRIGUES:30838109

Assinado de forma digital por  
LOUISE COSTA FERREIRA RIGHI  
RODRIGUES:30838109  
Dados: 2024.12.05 11:49:49 -03'00'

**LOUISE COSTA FERREIRA RIGHI RODRIGUES**

Secretária de Engenharia