



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 3ª REGIÃO
Secretaria de Engenharia

 LOUISE
COSTA
FERREIRA
07/07/2026 13:42

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 Nanuque.

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 neste 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, respeitado o limite decenal.

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

A Vara do Trabalho de Nanuque/MG está instalada em imóvel de terceiros, situado na Rua Minas Novas, nº 220, Centro. O contrato de locação atualmente vigente, 17LI001, firmado com o Sr. José Carlos Abreu Freitas e Maria Édila Abreu Freitas, está vigente até 23 de janeiro de 2029.

Em função da idade e do estado de conservação, o imóvel vem apresentando problemas de infraestrutura, destacando-se as patologias da edificação e a precariedade das instalações elétricas. Tais problemas foram evidenciados no Plano de Obras (PO) do TRT3 para o Quadriênio 2024-2027, em que o imóvel de Nanuque figurou em 7º lugar numa classificação para indicador de prioridade

Ademais, após o implemento da Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, que trouxe as normas e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, regulamentada em 2004 pelo Decreto nº 5.297/2004, a garantia do acesso independente aos prédios públicos pelas pessoas com deficiência, deixou de ser uma preocupação para se tornar uma obrigatoriedade dos administradores públicos. Por essa razão, este TRT3 vem concentrando esforços para adequar os imóveis em uso pelo Regional às normas de acessibilidade de maneira a garantir o direito das pessoas com deficiência.

Não obstante, o imóvel que abriga a Vara do Trabalho de Nanuque não oferece as condições mínimas de acessibilidade e não possui instalações sanitárias adaptadas, nos moldes definidos pela norma NBR 9050.

Desse modo, considerando as limitações de ordem técnica e operacional, associadas ao contexto desafiador das soluções de adequação do imóvel que abriga a Vara do Trabalho de Nanuque, se faz imprescindível a busca por outro imóvel que atenda satisfatoriamente às necessidades do público interno e



externo e que seja adequado às condições de acessibilidade para as pessoas com deficiência.

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, e considerando o exíguo prazo disponível, 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 Nanuque.

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

A solução consiste na locação de imóvel urbano, mediante Chamamento Público, destinado à instalação e funcionamento da unidade jurisdicional deste Tribunal, em atendimento às necessidades institucionais da Administração.

A contratação compreenderá todas as etapas do ciclo de vida do objeto, iniciando-se com a prospecção do mercado imobiliário, por meio de Chamamento Público para identificação de imóveis aptos a atender aos requisitos técnicos, funcionais e de localização previamente definidos. Em seguida, serão realizadas a avaliação das propostas, as vistorias técnicas, a análise documental, a negociação das condições contratuais, a avaliação mercadológica do valor locatício e a formalização do contrato.

Durante toda a vigência contratual, caberá ao locador manter o imóvel em condições adequadas de uso, observado o disposto na Lei nº 8.245/1991 e no contrato, enquanto à Administração competirá a fiscalização da execução contratual e a utilização adequada do imóvel. Ao término da locação será realizado laudo de vistoria final e devolução do imóvel nas condições contratuais, consideradas as adaptações autorizadas e o desgaste natural decorrente do uso.



Sempre que necessário, poderão ser executadas adaptações internas e instalações indispensáveis ao funcionamento da unidade, observadas as responsabilidades contratuais e as disposições da legislação aplicável.

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 Nanuque, 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, podem ser 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 Nanuque e setores associados, atendendo as diretrizes da Resolução CSJT N.º 70, de 24 de setembro de 2010, 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 265,00 m² e 435,00 m². Áreas diferentes da faixa especificada, poderão ser aceitas, desde que o imóvel permita a implantação de todos os setores descritos no programa de necessidades, sem espaços ociosos injustificados.

O cálculo das áreas estimadas encontra-se detalhada abaixo:

ESTIMATIVA DE ÁREAS							
	Nº SERVIDOR	ÁREAS					
		RESOLUÇÃO 70 DO CSJT (min)	RESOLUÇÃO 70 DO CSJT (máx)	ESTIMADA MÍN (m²)	ESTIMADA MÁX (m²)	TOTAL MÍN(m²)	TOTAL MÁX(m²)
AMBIENTES VARAS							
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	6	5 (por servidor)	7,5 (por servidor)	30	45	30,00	45,00
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
TOTAL CÉLULA BÁSICA						127,00	193,00
ÁREAS DE APOIO (30% DA CÉLULA BÁSICA)						38,10	57,90
ÁREAS ESPECÍFICAS COMPUTÁVEIS (Sala Advogados)						5,00	30,00
ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL						170,10	280,90
ÁREAS TÉCNICAS E DE CIRCULAÇÃO (35% DA ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL)						59,54	98,32
ÁREA ÚTIL TOTAL DA UNIDADE (SEM PAREDES)						229,64	379,22
ÁREA CONSTRUÍDA, INCLUSO GARAGEM (ÁREA ÚTIL TOTAL DA UNIDADE ACRESCIDA DE 15%)						264,08	436,10

Quadro 1 - Pré-Dimensionamento Vara do Trabalho de Nanuque(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 Nanuque, 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 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 à 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.
- 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, salvo os documentos não aplicáveis a imóvel em construção.



- O imóvel deverá atender (ou permitir adaptação para atendimento) ao Capítulo VI da Resolução CSJT nº 70/2010¹ 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 ABNT e pela legislação federal, estadual e municipal, incluindo o acesso à edificação e a sinalização interna e externa da edificação.
- 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 Nanuque.
- 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;

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



- 4.1.3.1.3. Sala dos Assistentes;
- 4.1.3.1.4. Sala do Contador²;
- 4.1.3.1.5. Secretaria;
- 4.1.3.1.6. Sala dos Oficiais de Justiça ²;
- 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 feminino e masculino para servidores³;
- 4.1.3.2.4. Sanitário unissex privativo para magistrado ³;
- 4.1.3.2.5. Área de serviço com tanque;
- 4.1.3.2.6. Vestiário para terceirizados⁴;
- 4.1.3.2.7. Sanitário unissex ou sanitários feminino e masculino para o público externo³;

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. CPD;
- 4.1.3.4.4. Ar Condicionado⁵

² Não há necessidade de divisão física para a Sala do Contador e a Sala dos Oficiais de Justiça.

³ Os sanitários devem ser acessíveis ou permitir adaptação para atender a NBR 9050.

⁴ Não há exigência de chuveiro.

⁵ A necessidade de cômodo para Ar Condicionado depende do sistema a ser adotado.



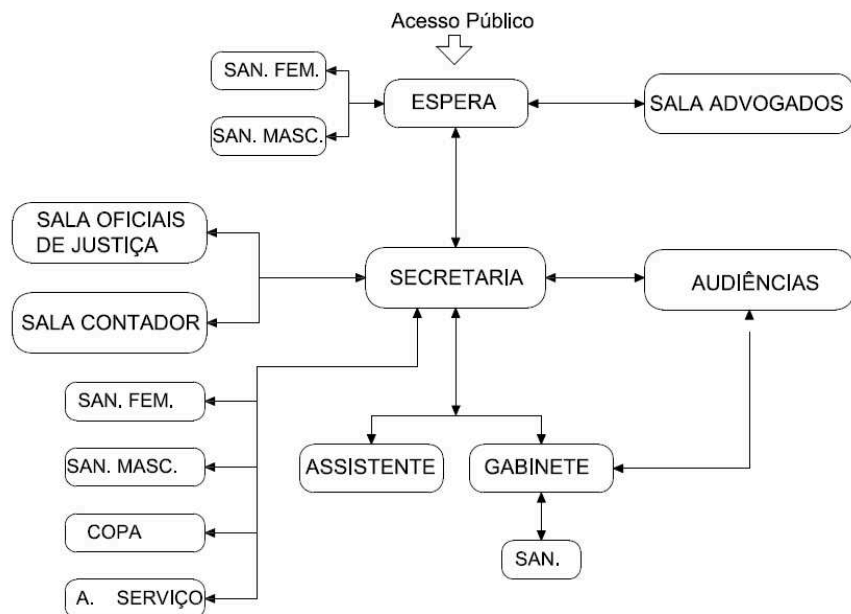


Figura 1 - Distribuição esquemática dos ambientes da Vara do Trabalho
Fonte: Secretaria de Engenharia

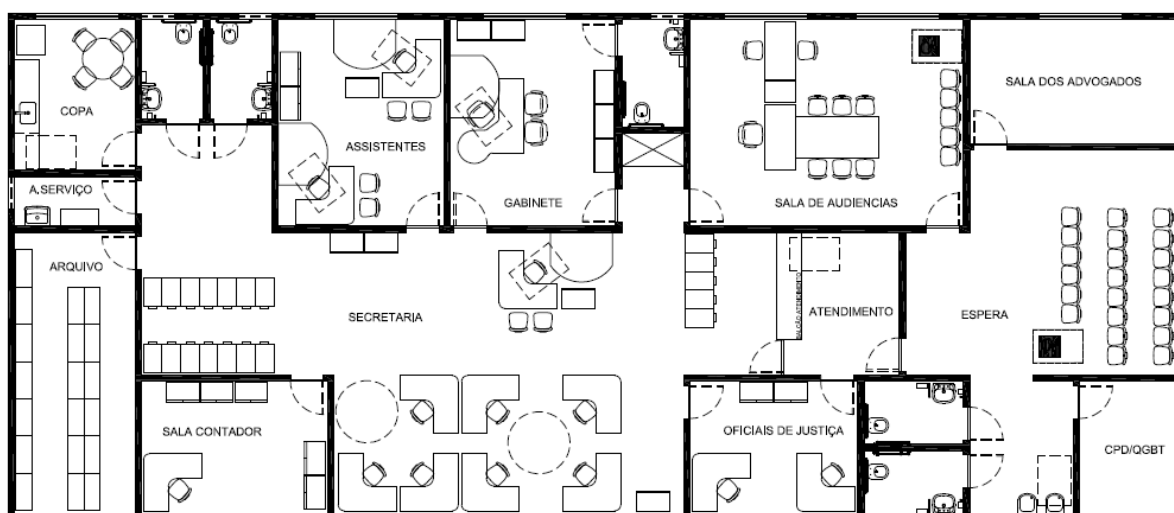


Figura 2 - Planta Baixa Padrão de Vara do Trabalho
Fonte: Secretaria de Engenharia

4.1.4. ESPECIFICAÇÕES ARQUITETÔNICAS

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

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 \(CSJT\)](#).

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 CONSÓRCIOS

Para ampliar a competitividade e proporcionar a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração, fica autorizada a participação de consórcio de empresas.

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 leilante, 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.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).

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.Procuração particular com firma reconhecida ou pública ou 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.

5.1.3.1. Caso algum documento esteja pendente de emissão perante os órgãos competentes, o proponente deverá comprovar que o processo para obtenção e/ou regularização está em andamento, para análise pelo TRT3.

5.1.3.2. A assinatura do contrato de locação, com a comprovação do processo de regularização em andamento, de que trata o item anterior, não exime o LOCADOR da obrigação de obter toda documentação exigida, perante os respectivos órgãos.

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

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 LOCATÁRIO e conferência pelo LOCADOR 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, com o auxílio do 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. O Laudo de Vistoria será analisado e conferido pelo LOCADOR e LOCATÁRIO e, em caso de concordância, o documento deverá ser assinado por ambas as partes 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.

O contrato será acompanhado e fiscalizado por gestor e fiscal designados na forma dos arts. 117 e seguintes da Lei nº 14.133/2021.

6. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

6.1. DO RECEBIMENTO

O recebimento do imóvel objeto da 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.



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. Quando do pagamento do valor da locação serão aplicadas as retenções dispostas na Instrução Normativa RFB Nº 1.234⁶, de 11 de janeiro de 2012 e alterações posteriores.

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 IPCA, 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.

⁶ Disponível em <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=37200>



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. Caso o índice tenha variação negativa, o valor permanece inalterado.

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 a locação decorrerá de proposta apresentada no Chamamento Público, o reajuste anual será contado, em regra, a partir da data de apresentação da proposta. Contudo, caso haja negociação que resulte na redução do valor inicialmente ofertado, a data-base para a concessão do reajuste passará a ser a data da proposta final negociada, por representar o valor efetivamente contratado.

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

8.1. 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. A proposta selecionada passará por um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público.
- 8.1.3. O estudo de leiaute subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.
- 8.1.4. A análise das propostas será realizada em duas etapas.
- 8.1.4.1. Na primeira etapa, será verificado o atendimento aos requisitos mínimos estabelecidos no item 4 deste Termo de Referência, especialmente quanto à localização, área útil, possibilidade de implantação do programa arquitetônico, acessibilidade, segurança, regularidade documental e viabilidade técnica de ocupação. O não atendimento a qualquer requisito essencial implicará a desclassificação da proposta.
- 8.1.4.2. Na segunda etapa, dentre os imóveis considerados tecnicamente aptos, será realizada avaliação comparativa dos aspectos que influenciam a vantajosidade da contratação, observando-se, sempre que aplicável:
- i. o custo estimado das adaptações necessárias;
 - ii. o prazo estimado para disponibilização do imóvel em condições de ocupação;
 - iii. a localização e facilidade de acesso ao público, magistrados, servidores e colaboradores;
 - iv. a funcionalidade do leiaute e a adequação ao programa de necessidades;



8.1.5. A avaliação técnica será devidamente fundamentada em parecer elaborado por equipe multidisciplinar, com integrantes da Secretaria de Engenharia, Secretaria de Gestão Predial, Secretaria de Inteligência e Polícia Judicial, 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.

8.1.6. 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 manifestação da autoridade decisória no curso dos Estudos Técnicos Preliminares (ETP), as propostas poderão considerar as tipologias de locação tradicional, considerando 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. Comprovação da habilitação jurídica e regularidade fiscal e trabalhista do locador, relacionados no item 5.1.1.
- v. Documentação referente à(s) pessoa(s) física(s) que representam a pessoa jurídica, conforme item 5.1.2.
- vi. Documentos do imóvel relacionados nos subitens i a iii do item 5.1.3.
- vii. 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.
- viii. 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.

Cumpré 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, elaborado por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 06 de março de 2025 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

As sanções relativas ao Chamamento Público restringem-se às hipóteses legalmente cabíveis, observado o art. 155 da Lei nº 14.133/2021.

Garantida a ampla defesa e o contraditório, ao proponente 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 o Chamamento Público ou a execução do contrato;

b.2) fraudar o Chamamento Público 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 do Chamamento Público;

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, decorrente de imóvel selecionado no Chamamento Público, deverá ser inserida no Plano de Contratações Anual de 2027.

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 Nanuque em instalações físicas que atendam satisfatoriamente aos fins aos quais se destinam.



Belo Horizonte, data da assinatura eletrônica.

LOUISE COSTA FERREIRA

Secretária de Engenharia

