

**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO****CADERNO 3****ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)**

Decisor:	Denise Alves Horta
Unidade Demandante:	Presidência
Equipe de Planejamento:	
Integrante demandante:	Patrícia Helena dos Reis
Integrante Técnico:	Louise Costa Ferreira Righi Rodrigues
Integrante Administrativo:	Ana Rita Gonçalves Lara
Integrante Administrativo:	Júnia Mara do Vale

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Diante do conteúdo do Documento de Formalização de Demanda (DFD) que instrui o presente processo (doc. id.40952-2024-7), notadamente dos itens II e III desse artefato de planejamento, faz-se necessária a realização de prospecção de mercado para identificar eventuais imóveis, disponíveis para locação, que possam abrigar, de forma satisfatória, ou permitir adaptações para tanto, 24 (vinte e quatro) Varas do Trabalho e respectivas unidades de apoio que integram o Fórum do Trabalho de Belo Horizonte, tendo em vista que os estudos técnicos realizados comprovaram que a área do imóvel atual é insuficiente para abrigar a totalidade das 48 (quarenta e oito) Varas do Trabalho e suas unidades de apoio, ainda que submetido a adequações.

Cumprе registrar que os estudos referentes à busca da melhor solução para atender à necessidade de sediar o Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte em instalações suficientes e adequadas ao seu bom funcionamento vêm sendo empreendidos desde 2023. Logo, este ETP representa uma continuidade das providências já adotadas nos autos dos e-PADs n. 4.513/2023, 26.278/2023, 40.564/2023 e 25.841/2024.

Nesse sentido, conforme constou no item II do DFD (doc. id. 40952-2024-7), após a transferência do Fórum Trabalhista da Capital para o prédio localizado na Rua Goitacazes, n. 1475, e a partir da retomada do trabalho presencial pós-pandemia, com ocupação física integral nas 48 Varas do Trabalho e presença concomitante de magistrados, servidores, estagiários, terceirizados, advogados e jurisdicionados, diversas queixas começaram a surgir em relação à estrutura do imóvel, algumas protocoladas nos e-PADs n. 4986/2023, 5405/2023, 5164/2023, 5422/2023, 5439/2023, 5465/2023, 5713/2023 e 20720/2023, apresentadas como problemas decorrentes de inadequação do imóvel, entre os quais: a proximidade entre as salas de audiência, com isolamento acústico deficiente, ocasionando ruído excessivo e interferindo nos trabalhos; existência de espaços restritos, que não comportam o fluxo de pessoas que transitam durante o horário de atendimento; condições de acessibilidade inadequadas em alguns ambientes; paralisações recorrentes dos elevadores; inexistência de gabinete para os juízes despacharem com seus assistentes, demais servidores e advogados; ventilação natural dos ambientes insuficiente; espaço diminuto nas Secretarias, incapaz de abrigar todos os postos de trabalho e mobiliário; inadequação dos equipamentos para realização de videoconferência e gravação das audiências presenciais; falta de estrutura de banheiros nos corredores; distanciamento entre as Secretarias e as salas de audiência.

A Administração do TRT biênio 2022-2023, sensível às diversas queixas apresentadas, autorizou, de forma excepcional e provisória, o trabalho remoto exclusivamente nas Varas do Trabalho e nas demais unidades sediadas no prédio da Rua Goitacazes n. 1475, permitindo-se a realização das audiências no formato telepresencial, até ulterior deliberação¹. Além disso, intensificou a busca por soluções para resolver ou, pelo menos, minimizar os problemas reportados, tais como a modernização dos elevadores, verificação do desempenho acústico e elaboração de projeto para subsidiar a adequação acústica das salas de audiência, instalação de novos equipamentos de gravação nas salas de audiência e licitação para contratação de projetos executivos visando à melhoria da acessibilidade dos imóveis do Tribunal na Capital.

¹ Decisão prolatada pela Presidência em 13/02/2023, conforme doc. id. 4513-2023-3

Não obstante, tais intervenções não foram suficientes para resolver as dificuldades de espaço físico e disposição das Varas do Trabalho, pelas limitações de área útil da edificação. Por isso, foi designada uma Equipe de Planejamento da Contratação (EPC), com os objetivos de verificar a adequação do imóvel onde está funcionando o Fórum Trabalhista de Belo Horizonte à finalidade a que foi destinado, desde 2021, e apresentar soluções para a eliminação dos problemas reiteradamente reportados.

Nos estudos realizados², a equipe constituída concluiu que “(...) embora 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 endereço.

À época, a Administração optou pela terceira opção, determinando a continuidade dos trabalhos da EPC, direcionados para as seguintes tipologias de solução: locação tradicional e locação *built to suit* sem investimento e sem reversão³. Posteriormente, conforme já explanado no item II do DFD que integra este processo (doc. id. 40952-2024-7), entendeu-se que a locação de imóvel seria uma solução temporária para a insuficiência de espaço físico e que os estudos que compunham o processo deveriam incluir também soluções definitivas no longo prazo, como, por exemplo, a construção, aquisição ou desapropriação de imóvel para sede própria, de modo a não perpetuar a obrigação de pagamento de aluguéis. Assim, à época, foi incluída nos estudos a possibilidade de aquisição e publicado, em 06/10/2023, o Edital de Chamamento Público n. 01/2023, para prospecção de mercado imobiliário⁴ visando

² Os documentos relativos aos trabalhos da EPC e das decisões da Administração afetas ao processo constam dos autos dos e-PAD 26.278/2023 e 40.564/2023.

³ Despacho exarado em 01/08/2023, documento com identificador 26278-2023-27.

⁴ Doc. id. 40564-2023-11.

alugar ou adquirir imóvel para abrigar o Fórum Trabalhista da Capital, em sua totalidade.

Na ocasião, por sugestão de representantes do Conselho Superior da Justiça do Trabalho (CSJT), foi retirada do edital a modalidade *built to suit* (BTS), por apresentar potencial de afastar possíveis participantes do certame e tendo em vista a ausência de regulamentação sobre a matéria⁵. Assim, em 06/11/2023, o Edital de Chamamento Público n. 01/2023 foi republicado, objetivando prospectar no mercado imóvel, disponível para aquisição, adequado para “abrigar o Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte, considerando as 48 (quarenta e oito) Varas e os respectivos setores de apoio instalados em um endereço único”.⁶

Entretanto, analisadas as propostas apresentadas e realizadas as diligências necessárias à complementação dos documentos que as acompanhavam, nenhuma atendeu à íntegra as exigências constantes do instrumento convocatório⁷, razão pela qual foi declarado o fracasso do Chamamento Público n. 01/2023, homologado pela Exma. Desembargadora Presidente em 15/07/2024 (doc. id. 40564-2023-209).

No período em que as propostas referentes ao aludido Chamamento estavam sendo avaliadas e diante dos resultados preliminares daquela avaliação, foi instituído, mediante Portaria GP n. 176, de 12/03/2024, Grupo de Trabalho para elaboração de relatório em que fossem apresentadas soluções para alocação do Fórum Trabalhista de Belo Horizonte. No relatório⁸ elaborado pelo referido Grupo de Trabalho, composto por servidores representantes da Diretoria-Geral, da Assessoria da Presidência, das Diretorias de Administração e de Orçamento e Finanças e pelas Secretarias de Engenharia e de Gestão Predial, constou a seguinte conclusão:

Diante do exposto, dentre as soluções existentes na legislação vigente, a ‘reforma de imóvel próprio’ (Q26) e a ‘locação de imóvel de terceiro’ afiguram-se como apropriadas para destinar espaço físico adequado ao Fórum Trabalhista de Belo Horizonte.

Entende-se, ademais, que as referidas soluções que ora se apresentam não se excluem, haja vista que a locação possui caráter temporário e de implementação mais célere, contribuindo para

⁵ Vide docs. id. 26278-2023-72 a -102.

⁶ Doc. id. 40564-2023-42.

⁷ Conforme se depreende do doc. id. 40564-2023-202.

⁸ Vide docs. id. 25841-2024-12 a -19.

minimizar ou, até mesmo, eliminar os transtornos decorrentes da limitação de área existentes no prédio da Rua Goitacazes, n. 1475, até que sejam concluídas as ações necessárias para obtenção da solução definitiva, a saber: 'reforma do imóvel próprio do Q26'.

Importante registrar que, no referido relatório, ressaltou-se:

– Locação de imóvel

A solução 'locação de imóvel', segundo a estimativa constante do Estudo realizado no e-PAD n. 26.278/2023, é a que apresenta o menor prazo para implementação e foi inicialmente escolhida pela Administração anterior, inclusive constando do primeiro edital de chamamento, posteriormente alterado.

Cumpre destacar, neste ponto, que, a despeito de não haver edital de Chamamento Público aberto para recebimento de propostas relativas a essa solução, recentemente foram enviadas à Presidência, por *e-mail*, duas ofertas de locação.

A empresa (...), em 21/03/2024, às 12h11min, entrou em contato com a Presidência deste Tribunal, por meio eletrônico, propondo a locação do imóvel Edifício Golden Tulip, localizado na Rua Rio de Janeiro, n. 18, esquina com Av. do Contorno (Hipercentro). Esse mesmo imóvel foi oferecido, anteriormente, em resposta ao Chamamento relativo à aquisição, porém, a respectiva proposta não atendeu à íntegra das exigências do edital, conforme justificativas constantes do 'quadro síntese das propostas', reproduzido neste relatório.

Registra-se, ainda, que no dia 15/04/2024, às 17h21min, o correio eletrônico da Presidência (presidencia@trt.jus.br) recebeu outra oferta de imóvel para locação, situado na Rua Paracatu, n. 304, Barro Preto, nesta Capital, com área aproximada de 9.798,21m², encaminhada por (...). Constata-se que a metragem informada tem potencial para abrigar boa parte das Varas e que, em consulta à ferramenta *Google Maps*, o imóvel está localizado a poucos metros do Fórum da Justiça do Trabalho desta Capital.

Todavia, exame aprofundado das propostas, sob os aspectos de engenharia, arquitetura e jurídico, deverá ser realizado oportunamente, a critério da Administração, caso essa solução seja escolhida para implementação. (negritos originais)

Posteriormente à apresentação deste relatório à Administração do TRT3, foi instituído novo Grupo de Trabalho, por meio da Portaria GP n. 265, de 02/05/2024, composto por desembargadores do Tribunal, representantes de magistrados trabalhistas em Belo Horizonte, um Secretário de Vara do Trabalho e a Secretária de Apoio Judiciário, para avaliar os trabalhos até então realizados e apresentar estudo conclusivo sobre a melhor solução para alocar o Fórum Trabalhista de Belo Horizonte. O Grupo de Trabalho em questão concluiu⁹ que as melhores soluções seriam:

⁹ Vide doc. id. 25841-2024-24. O Resumo Descritivo das atividades do aludido Grupo de Trabalho encontra-se publicado no sítio eletrônico do TRT3, disponível em:

- a) A elaboração de laudo estrutural dos imóveis do Quarteirão 26 (imóvel próprio) que, em sendo positivo, orientará a realização de projeto para reforma dos referidos prédios para instalação da 1ª instância, ou eventual devolução fundamentada dos imóveis, caso constatada a não recomendação técnica (solução definitiva);
- b) A realização de chamamento público para locação de prédio que comporte a totalidade das Varas do Trabalho da Capital e unidades de apoio (solução temporária).

Diante de tais conclusões, a Presidência encaminhou os documentos para análise da Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos (AJLC), para “emissão de parecer acerca da possibilidade de atendimento quanto ao deliberado pelo grupo de trabalho relativo à Portaria GP n. 265, de 2 de maio de 2024”.

Sobre a solução temporária, relativa à “locação de imóvel de terceiro”, mencionada pelo Grupo de Trabalho instituído pela Portaria GP n. 176/2024 e denominado como GT-1 no parecer jurídico, a AJLC assim se posicionou:

Diante do exposto, esta Assessoria Jurídica manifesta-se pela viabilidade da realização de contratação direta por inexigibilidade de licitação para fins de locação de imóvel para abrigar parcialmente o Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte, nos moldes noticiados pelo GT-1, desde que fique demonstrado, em processo administrativo próprio e específico, após estudo técnico preliminar, o cumprimento dos requisitos legais para tanto, previstos no art. 74, inciso V e §5º, da Lei n. 14.133/2021 c/c o art. 20, II e com o art. 24, §3º, II, da Instrução Normativa SEGES/ME n. 103/2022. Registra-se que, no presente caso, considerando que há notícia nos autos de oferta de imóvel com potencial para atender os requisitos de singularidade previstos nas normas que regem a matéria, os quais, como se viu, autorizam a locação por meio de contratação direta por inexigibilidade de licitação, a Administração somente terá elementos suficientes para aferir a obrigatoriedade do chamamento público ou sua excepcional dispensa após a conclusão do aludido Estudo Técnico Preliminar. (grifos originais)

Quanto à solução temporária indicada pelo Grupo de Trabalho instituído pela Portaria GP n. 265/2024 (denominado como GT-2 no parecer jurídico), relativo à “realização de um chamamento público para locação de prédio que comporte a totalidade das Varas do Trabalho”, o pronunciamento da Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos foi nos seguintes termos:

Salienta-se que não compete a esta Assessoria Jurídica adentrar na questão relativa à escolha do tipo de imóvel que será locado (prédio

único para abrigar a totalidade do Fórum ou prédio menor para aloca-lo parcialmente, em conjunto com as instalações do edifício da Rua dos Goitacazes), pois se trata de decisão adstrita ao juízo de conveniência e oportunidade da Administração.

Entretanto, não há dúvida de que tal decisão deverá estar pautada pelos princípios da economicidade, da eficiência e do atendimento ao interesse público. Assim sendo, **para definir o tipo de imóvel que abrigará as instalações do Fórum Trabalhista de Belo Horizonte, parece-nos essencial que a Administração leve em consideração os seguintes elementos:**

(i) **A potencial redução de custos com a locação de imóvel para alocação parcial do Fórum, se comparada à locação de imóvel para sua alocação total, registrando-se que o valor a ser economizado com a locação de imóvel menor e a paralela utilização do prédio da Rua dos Goitacazes poderá ser revertido para a eventual reforma dos imóveis do Q-26, caso se conclua pela sua viabilidade técnico-estrutural;**

(ii) **As diversas adaptações feitas no imóvel da Rua dos Goitacazes, a fim de que pudesse alocar o Fórum Trabalhista de Belo Horizonte** por ocasião de sua saída dos edifícios da Avenida Augusto de Lima e da Rua Mato Grosso, adequações essas que foram discriminadas pela Secretaria de Engenharia (SENG) na Comunicação Interna n SENG/031/2024, dirigida à Diretoria de Administração (DADM), da seguinte forma:

(...)

(iii) **A necessidade de se dar destinação adequada ao imóvel da Rua dos Goitacazes**, em consonância com os critérios previstos na Resolução n. 70/2010 do Conselho Superior da Justiça do Trabalho (CSJT) e com o entendimento contido no Acórdão n. 1301/2023-Plenário do Tribunal de Contas da União (TCU), cujo teor se reproduz, em parte, a seguir:

(...)

Registra-se que, na reunião já mencionada, entre membros da Administração deste Tribunal e do Conselho Superior da Justiça do Trabalho (CSJT), ocorrida no dia 09/07/2024, a Coordenação de Governança de Contratações e de Obras da Justiça do Trabalho fez alusão aos três elementos acima indicados, ressaltando que, **se a divisão do Fórum em dois edifícios for possível, sem prejuízo à prestação dos serviços, não há dúvida de que essa solução deverá ser considerada para o atendimento da necessidade administrativa**, em consonância com o princípio da economicidade, **por se mostrar potencialmente mais vantajosa.**

(...).

4. CONCLUSÃO

Diante do exposto, restrita a presente análise aos aspectos jurídico-formais, trazidos aos autos e em cumprimento ao Ofício n. GP/311/2024, esta Assessoria opina pela viabilidade jurídica das seguintes providências:

(i) realização de Estudo Técnico Preliminar em relação ao prédio localizado na Rua Paracatu, n. 304, nesta Capital, ofertado à Administração, visando aferir a eventual presença dos requisitos de singularidade que autorizam a locação de imóvel por meio de contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos

previstos no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei n. 14.133/2021 c/c os arts. 20, II e 24, §3º, II, da Instrução Normativa SEGES/ME n. 103/2022; e (ii) aprofundamento dos estudos em torno dos imóveis que compõem o Q-26, de modo a aferir a sua viabilidade estrutural para a alocação do Fórum Trabalhista de Belo Horizonte. (grifos originais, negritos nossos)

A íntegra do citado parecer jurídico consta dos documentos com identificadores 25841-2024-27 a -29.

Diante da análise da AJLC e de todos os estudos já efetuados, atinentes à matéria, bem assim da legislação pertinente, a Presidência determinou a realização de Estudo Técnico Preliminar acerca do imóvel situado na Rua Paracatu, n. 304, “de modo a aferir se, de fato, ele está apto a abrigar, parcialmente, o Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte e, caso esteja, se estão presentes ou não os requisitos normativos que autorizem a sua locação por meio de contratação direta por dispensa de licitação” (doc. id 25.841-2024-31).

Conforme explicitado no item II do DFD (doc. id. 40952-2024-7), após reunião¹⁰ com representantes do Gabinete da Presidência (GP), da Diretoria-Geral (DG), da Diretoria de Administração (DADM) e da Secretaria de Engenharia (SENG), restou definido que o prédio da Rua Goitacazes passaria a abrigar 02 Varas do Trabalho por andar, ocupando os doze pavimentos tipo (5º ao 16º andar), sendo mantida a configuração atual em relação aos 3º e 4º andares, onde funcionam os consultórios médicos e odontológicos (4º pavimento) e as Secretarias de Apoio Judiciário e de Atermação e Distribuição, bem como o espaço de convivência dos juízes (3º pavimento). Também o 2º pavimento não deverá sofrer alterações de ocupação, vez que parte do espaço é ocupado por vagas de estacionamento e, outra parte, por área de apoio aos terceirizados (refeitório, vestiários, sanitários). Diante dessas diretrizes, concluiu-se pela necessidade de transferência de 24 (vinte e quatro) Varas do Trabalho para novo imóvel.

Enquanto a SENG fazia os levantamentos necessários para verificar se o imóvel situado à Rua Paracatu, n. 304, estaria em condições de abrigar as 24 Varas do Trabalho, conforme determinação supramencionada, a Presidência do Tribunal encaminhou ao CSJT informações e documentos acerca dos estudos até então

¹⁰ Realizada em 31/07/2024.

realizados, análises e decisões proferidas durante a atual Administração (doc. id. 25841-224-38), dado o interesse comum na solução do problema em questão.

Em resposta, a Coordenadoria de Governança de Contratações e Obras do CSJT assim se manifestou¹¹:

Cuida-se de parecer técnico que visa opinar sobre o projeto de estudos realizados visando selecionar a inadequação do espaço físico que abriga o Fórum Trabalhista de Belo Horizonte, sob a luz da Resolução CSJT n. 70/2010 e de normativos jurídicos relativos a licitações e contratos.

(...)

Dentre as possíveis soluções, a correção das inadequações do imóvel em uso foi desconsiderada, com base em estudo técnico do Tribunal, em decorrência das limitações de área útil, insuficiente para abrigar as 48 Varas, hoje existentes.

Já a ocupação de outros imóveis próprios, a utilização dos imóveis Arthur Guimarães e Álvaro da Silveira, que integram o Q26, foi considerada viável pelo TRT, porém com a ressalva de que o prazo para a conclusão da reforma seria superior a 10 anos.

Foi excluída a possibilidade de ocupação de imóveis públicos nas esferas municipal, estadual e federal, em razão do resultado negativo das consultas realizadas, segundo o Estudo.

Quanto à opção de aquisição de imóvel, foi realizado Chamamento Público, não havendo propostas que atendessem integralmente, às exigências do Edital.

Concluiu o Grupo de Trabalho que a solução “locação de imóvel” foi a que apresentava o menor prazo para implementação, segundo estimativa constante de Estudo realizado no e-PAD nº 26.278/2023.

Não foi realizado Chamamento Público, porém o Tribunal recebeu duas propostas de locação, uma da empresa Maia Mayor, que não atendeu às exigências do Tribunal, e outra referente ao imóvel localizado na Rua Paracatu, nº304, Barro Preto, que de acordo com o TRT, tinha potencial para abrigar boa parte das Varas e que estaria localizado a poucos metros do Fórum atual.

Salientou o Estudo que, caso fosse decidido pela locação tradicional de imóvel, existia a previsão de Chamamento Público para prospecção de mercado, previsto no fluxograma estabelecido pelo CSJT, podendo a contratação ser realizada de forma direta, por inexigibilidade de licitação, caso demonstrada, de forma inequívoca, a existência de imóvel com características singulares, impedindo a disputa.

As considerações foram submetidas à análise do Grupo de Trabalho, instituído pela Portaria GP nº 265/2024, alterada pela Portaria GP nº 270/2024, composto por magistrados de 1º e 2º grau e servidores da área judiciária, que concluiu, como melhor solução para alocar o Fórum Trabalhista de Belo Horizonte seria a elaboração de laudo estrutural dos imóveis do Quarteirão 26, visando a sua reforma, e a realização de chamamento público para locação de prédio que comporte a totalidade das Varas de Trabalho do referido Fórum.

¹¹ Mediante Parecer Técnico n. 08/2024, doc. id. 25841-2024-40.

A conclusão foi submetida à Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos, do TRT 03ª Região, que entendeu ser essencial para a Administração considerar o potencial de redução de custos com a locação de imóvel para abrigar parcialmente o Fórum, se comparada à locação de imóvel com área para sua totalidade.

Diante da oferta, para locação, de imóvel localizado na Rua Paracatu, 304, no dia 15/04/2024, por e-mail, com área aproximada de 9.798,21m², tendo potencial para abrigar boa parte das Varas e localizado a poucos metros do Fórum da Justiça do Trabalho desta Capital, conclui-se como melhor alternativa de locação de área parcial, mantendo-se a propriedade do edifício que atualmente abriga o Fórum.

Cumprе ressaltar a avaliação da Desembargadora Juliana Vignole: “não há justificativa para devolução de imóveis em condição de funcionamento para alugar um com o dobro do espaço que se precisa atualmente”. Ademais, enfatizou que, havendo dois prédios, um em funcionamento (Goitacazes) e outro que pode ser revitalizado (Q26), a locação parcial do prédio próximo seria o mais sensato e de menor custo.

Reforça este entendimento a constatação dos custos despendidos na adequação do imóvel situado na Rua dos Goitacazes (na ordem de R\$ 2.880.366,72), somada aos custos de aquisição de pavimento garagem em tal edifício por R\$ 3.031.684,04 e a necessidade de se dar destinação adequada ao imóvel referido, em consonância com a Resolução CSJT nº 70/2010 e Acórdão TCU nº 1301/2013 – Plenário.

Neste sentido, foi determinada a realização de estudos acerca do imóvel localizado na Rua Paracatu, nº 304, visando aferir se o edifício está apto a suprir a necessidade de espaço da primeira instância da capital. E, caso esteja, se estão presentes ou não os requisitos normativos que autorizem a sua locação por meio de contratação direta por inexigibilidade de licitação, na forma do art. 74, V, §5º, da Lei nº 14.133/2021 e dos arts. 20, II, e 24, §3º, II, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

(...) o Poder Executivo regulamentou a temática por meio da Instrução Normativa SEGES/Nº103, 30 de Dezembro de 2022, disciplinando os procedimentos de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional.

Consta do referido normativo a previsão de realização de chamamento público, com o objetivo de prospectar imóveis disponíveis no mercado para locação. Mas, há a previsão de dispensa desse procedimento, consoante art. 20, quando demonstrado no Estudo Técnico Preliminar, de forma inequívoca, a singularidade da necessidade a ser atendida pelo imóvel a ser locado.

(...).

Do supracitado Parecer da AGU Nº nº. 00121/2024 pode-se entender que a prospecção de mercado é um dos meios para demonstrar o caráter singular da necessidade. Nesse sentido, o chamamento público, por se tratar de procedimento preliminar de pesquisa de mercado, é mais eficiente, em razão da publicidade.

Entretanto, cumpre esclarecer que **não se deve tratar o chamamento público como modalidade de licitação pública. Sua principal função é subsidiar a administração em suas decisões, conferindo mais transparência.**

Logo, ainda que haja previsão normativa de dispensa do chamamento público, o caráter singular deve estar embasado em procedimentos e pesquisas suficientes para tomada decisão pelo gestor, que muitas vezes são tão custosas, que o chamamento, ainda que dispensado, se torna propício.

A partir dessa parametrização jurídica da AGU(MG) e dos normativos acima citados, **pode-se considerar, diante das documentações apresentadas, que o rito procedimental trilhado pelo TRT da 3ª Região está em consonância com os normativos afetos à matéria, não havendo óbice para o prosseguimento da solução. Todavia, resta consignar nos estudos a prospecção e mercado local que demonstre o caráter singular da necessidade e do imóvel.**

A justificativa detalhada para a escolha do imóvel deve comprovar que este atende de forma precisa aos requisitos do órgão e que não há outros imóveis disponíveis que possam satisfazer às mesmas condições, abordando aspectos como localização estratégica, características específicas do imóvel(tamanho, acessibilidade, infraestrutura), adequação às necessidades do serviço público que será prestado e etc.

No tocante, a localização estratégica deve-se abordar a singularidade da proximidade com o atual Fórum, a facilidade de acesso ao público-alvo, as vantagens administrativas na continuidade da prestação de serviços terceirizados como manutenção e segurança e as vantagens econômicas na manutenção de ambientes e setores de apoio para as duas novas sedes do Fórum.

Quanto às características específicas do imóvel (tamanho, acessibilidade, infraestrutura), cabe a comprovação de que inexistem, no mercado, opções de imóveis para locação, com características imprescindíveis ao TRT, como área compatível, com adequação à acessibilidade universal, infraestrutura (instalações elétricas, cabeamento estruturado, climatização, PCI, etc.) na qualidade recomendada e no raio de localização necessária.

Como comprovação da singularidade da adequação às necessidades do serviço público que será prestado, deve-se considerar a facilidade da adaptação ao plano de ocupação proposto pela área técnica, incluindo todos os serviços necessários de arquitetura e instalações prediais sob a responsabilidade do proprietário.

Neste sentido, **recomenda-se que o Estudo Técnico Preliminar justifique a singularidade do imóvel, demonstrando, de forma inequívoca, que não existe outro imóvel na localidade que possa atender à necessidade da Administração**, da mesma de tal maneira, bem com a vantajosidade da contratação (art. 24, § 3º, II da IN SEGES/ME n. 103, de 2022).

(...).

Diante do exposto, submete-se o presente Parecer ao Senhor Secretário-Geral do CSJT, com proposta de **recomendar ao**

Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região que apresente em seu Estudo Preliminar, o qual instruirá o processo de locação, justificativas para a contratação direta, demonstrando de maneira clara e inequívoca, que não existem opções de imóveis equivalentes que possam ser objeto de concorrência, mediante prospecção do mercado local, demonstrando o carácter singular da necessidade e do imóvel. (negritos nossos)

Ante os entendimentos e recomendação supratranscritos, a unidade demandante decidiu pela realização de chamamento público com o objetivo de prospectar e identificar no mercado imóvel disponível para locação, que seja apto a abrigar, de forma satisfatória e adequada, 24 (vinte e quatro) Varas do Trabalho e respectivas unidades de apoio, visando suprir a necessidade de espaço físico do Fórum Trabalhista de Belo Horizonte, tendo em vista as limitações de área intransponíveis do imóvel atual. Essa, portanto, é a necessidade objeto dos presentes estudos.

2. REQUISITOS GERAIS DO IMÓVEL

O imóvel ofertado deve se situar a, no máximo, 400m daquele localizado na Rua Goitacazes, n. 1475, Barro Preto, Belo Horizonte, onde permanecerão instalados setores de apoio ao Fórum e metade das Varas do Trabalho da Capital¹². Para o cálculo dessa distância, será considerado o percurso vencido a pé entre as entradas dos respectivos imóveis.

A via onde o imóvel está localizado deverá ser de fácil acesso de veículos e pedestres, inclusive às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

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

Por razões de segurança, o espaço ofertado deverá corresponder à totalidade do imóvel ou permitir acesso exclusivo e independente aos ambientes utilizados pelo TRT3 (hall de entrada, garagem e ambientes internos). Não será permitido o compartilhamento de espaços com outros usos. Por motivos de gestão condominial, será dada preferência a imóveis que correspondam à totalidade da edificação.

¹² A restrição de proximidade com o Fórum atual foi definida conforme determinação e justificativa contida no DFD (doc. 40952-2024-7).

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

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.

O imóvel deverá atender (ou permitir adaptação para atendimento) ao Capítulo VI da Resolução CSJT nº 70/2010¹³ 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.

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.

Serão aceitas propostas de imóveis em construção ou em processo de reforma, desde que o prazo de conclusão para imediata ocupação pelo Tribunal seja de até 6 (seis) meses a partir da assinatura do contrato de promessa de locação, tendo em vista a necessidade de retomada do funcionamento presencial do Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte.

Caso o imóvel venha a ser locado, deverá ser entregue mediante disponibilização das chaves, dentro do prazo limite, acabado, desocupado, salubre, e em perfeitas condições de funcionamento, conforme as necessidades do LOCATÁRIO.

3. PROGRAMA DE NECESSIDADES

O imóvel ofertado deverá atender ou permitir adaptação para atendimento ao programa de necessidades a seguir, para abrigar parte do Fórum Trabalhista de Belo Horizonte e setores associados. Tal programa foi elaborado tendo como paradigma a Resolução CSJT N.º 70, de 24 de setembro de 2010, a Instrução Normativa SEGES nº 103, de 30 de dezembro de 2022, e o Manual de Padrão de

¹³ Disponível em <https://juslaboris.tst.jus.br/handle/20.500.12178/8870>

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.

3.1. PROGRAMA ARQUITETÔNICO

O programa arquitetônico de parte do Fórum Trabalhista de Belo Horizonte e setores associados estrutura-se por um conjunto de unidades já pré-determinadas no DFD da pretendida contratação (doc. 40952-2024-7), qual seja:

- a. 24 Varas do Trabalho;
- b. Espaço de apoio à Secretaria de Apoio Judiciário (SEAJ);
- c. Secretaria de Atermação e Distribuição de Feitos de 1º Grau (SEAD);
- d. Secretaria de Mandados Judiciais (SEMJ);
- e. Juízo Auxiliar de Execução (JAE);
- f. Centro Judiciário de Métodos Consensuais de Solução de Disputas de 1º Grau (CEJUSC1);
- g. Salas de pré-audiências (caso seja possível sua instalação);
- h. Sala de Convivência para Juízes;
- i. Sala para advogados (OAB);
- j. Sala de Reunião para Diretores de Secretaria;
- k. Espaço para terceirizados.

3.1.1. VARAS DO TRABALHO

A célula básica de sede jurisdicional para funcionamento de uma vara será estruturada por um conjunto mínimo de ambientes de trabalho composto por:

- a. Gabinete para magistrado;
- b. Sala de assistentes;
- c. Sala de audiências;
- d. Secretaria;
- e. Copa;
- f. Sanitários para servidores;
- g. Sanitário privativo para magistrado;
- h. Espera para as audiências;
- i. Sanitários para o público.

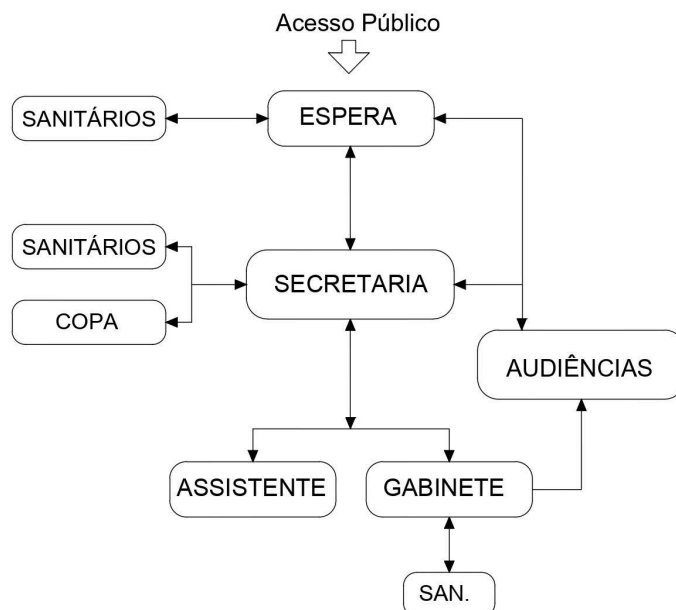


Figura 01 - Distribuição esquemática dos ambientes das Varas do Trabalho
Fonte: Secretaria de Engenharia

Nota: O dimensionamento e disposição das áreas de apoio ao público dependerá da configuração do prédio. As áreas de espera e sanitário(s) para uso público poderão ser compartilhadas por mais de uma vara do trabalho.

O espaço destinado às Varas do Trabalho deverá permitir a instalação de balcão de atendimento ao jurisdicionado, com acesso à secretaria.

3.1.2. APOIO À PRIMEIRA INSTÂNCIA

O programa arquitetônico deverá contemplar área construída para apoio à primeira instância composta, no mínimo, pelos seguintes ambientes:

- a. Secretaria de Apoio Judiciário (SEAJ) - espaço de apoio à unidade¹⁴:
 - i) Sala do Diretor do Foro;
 - ii) Secretaria;
 - iii) Copa;
 - iv) Sanitários para servidores;
 - v) Sanitário privativo para magistrado.

¹⁴ Conforme determinação constante do DFD, o espaço reservado para a Secretaria de Apoio Judicial (SEAJ) será apenas de apoio à referida unidade, visto que esta continuará lotada no imóvel da Rua Goitacazes.

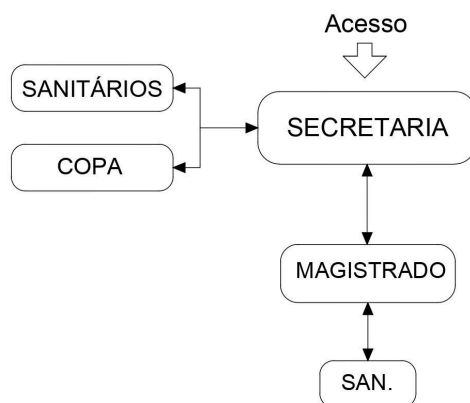


Figura 02 - Distribuição esquemática dos ambientes da SEAJ

Fonte: Secretaria de Engenharia

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

- i) Espera;
- ii) Sala para oitiva;
- iii) Sala para Atermação;
- iv) Secretaria;
- v) Copa;
- vi) Sanitários para servidores;
- vii) Sanitários para público.

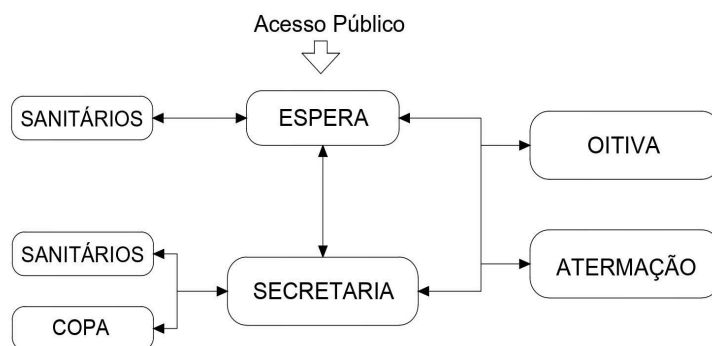


Figura 03 - Distribuição esquemática dos ambientes da SEAD

Fonte: Secretaria de Engenharia

c. Secretaria de Mandados Judiciais (SEMJ):

- i) Espera;
- ii) Secretaria;
- iii) Copa;
- iv) Sanitários para servidores;
- v) Sanitários para público;

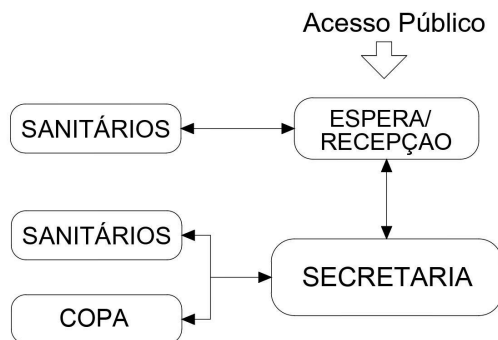


Figura 04 - Distribuição esquemática dos ambientes da SEMJ

Fonte: Secretaria de Engenharia

d. Juízo Auxiliar de Execuções (JAE):

- i) Gabinete do juiz do Juízo Auxiliar de Execuções;
- ii) Gabinete do juiz Coordenador do Núcleo de Pesquisa Patrimonial e do Núcleo Garimpo;
- iii) Secretaria;
- iv) Núcleo Garimpo;
- v) Núcleo de Pesquisa Patrimonial;
- vi) Sala de audiências;
- vii) Copa;
- viii) Sanitários para servidores;
- ix) Sanitários privativos para os magistrados;
- x) Sanitários para o público.

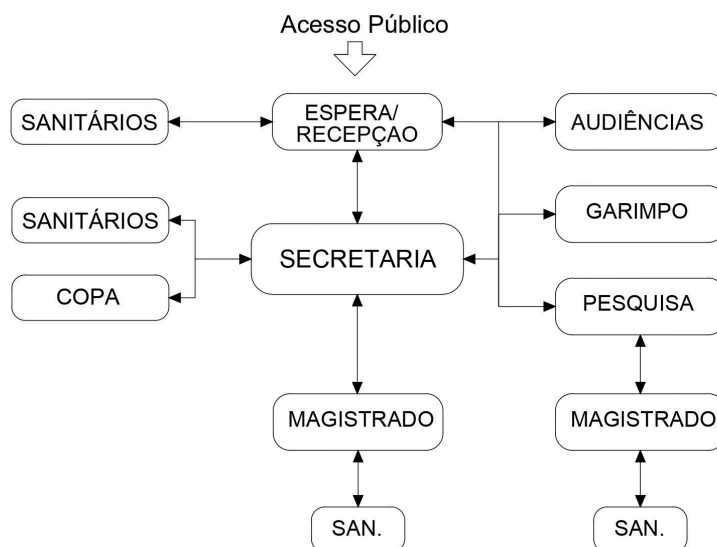


Figura 05 - Distribuição esquemática dos ambientes do JAE

Fonte: Secretaria de Engenharia

e. Centro Judiciário de Métodos Consensuais de Solução de Disputas de 1º Grau (CEJUSC1):

- i) Gabinete do juiz coordenador e supervisor;
- ii) Secretaria;
- iii) Salas de conciliação;
- iv) Espera;
- v) Copa;
- vi) Sanitário privativo para magistrado;
- vii) Sanitários para servidores;
- viii) Sanitários para o público.

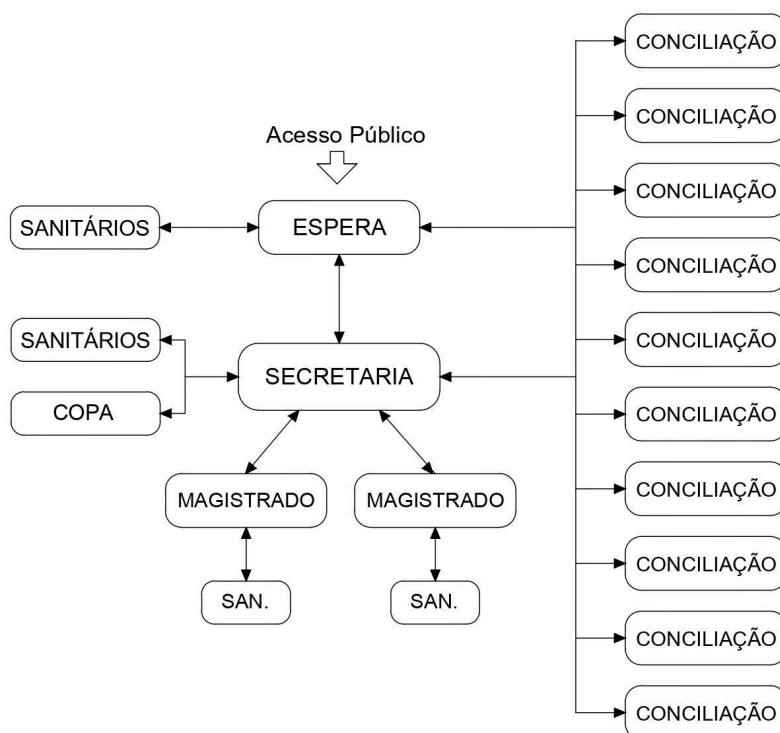


Figura 06 - Distribuição esquemática dos ambientes do Centro Judiciário de Métodos Consensuais de Solução de Disputas
Fonte: Secretaria de Engenharia

f. Salas de pré-audiências (caso seja possível sua instalação):

- i) Espera;
- ii) Sanitários para público;
- iii) Visto que serão compartilhadas, não precisam ter ligação direta com alguma VT específica.

g. Sala de convivência para juízes, com sanitários e copa.

h. Sala para advogados, com instalação sanitária.

Nota: as unidades de apoio à primeira 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.

3.1.3. UNIDADES DE APOIO ADMINISTRATIVO

- a) Sala de reunião para os Diretores de Secretaria
- b) Espaço para trabalhadores terceirizados, compatível com o projeto de melhoria na Goitacazes, contendo os seguintes ambientes:
 - i) sala da encarregada;
 - ii) espaço de descanso;
 - iii) refeitório;
 - iv) vestiários feminino e masculino, com espaço suficiente para instalação de armários.

3.1.4. ÁREAS TÉCNICAS

- a) Estacionamento:
 - i) Para atendimento ao Fórum Trabalhista, o quantitativo de vagas de estacionamento deverá ser de, no mínimo, 30, sendo 1 vaga para cada juiz titular (totalizando 24), 1 vaga para carga e descarga, 2 vagas rotativas, 2 vagas reservadas para pessoas idosas¹⁵ e 1 vaga reservada para veículos que transportem pessoas portadoras de deficiência ou com dificuldade de locomoção¹⁶;
 - ii) A área de estacionamento deverá dispor de cobertura, pavimentação, interligação física e acesso independente e exclusivo à edificação.

3.1.5. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

O edital de chamamento público exigirá que, juntamente com a proposta, o interessado apresente a seguinte documentação atualizada do imóvel:

- Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel;
- Certidão negativa referente aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- Certidão negativa de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e

¹⁵ Conforme consta da Lei Federal n. 10.741/2003 e da Resolução CONTRAN n. 303/2008, deve-se destinar cinco por cento das vagas em estacionamento para pessoas idosas.

¹⁶ Conforme consta da Lei Federal n. 10.098/2000, do Decreto n. 5296/2004 e da Resolução CONTRAN n. 304/2008, deve-se reservar dois por cento das vagas de estacionamento para veículos que transportam pessoas portadoras de deficiência ou com dificuldade de locomoção.

reipersecutórias relativas ao imóvel.

Essa mesma documentação, juntamente com outros documentos adicionais, será exigida como condicionante para a assinatura de eventual contrato de locação ou, no caso de imóvel em construção, no momento do recebimento, necessitando, portanto, de atualização das certidões para a verificação da manutenção das condições de habilitação.

4. REFERENCIAIS DE ÁREA CONFORME A RESOLUÇÃO CSJT N. 70/2010

Dentre as disposições da [Resolução nº 70/2010 do CSJT](#), alterada pela [Resolução nº 346/2022](#), estão os referenciais de áreas, de custos e diretrizes para elaboração de projetos para unidades da Justiça do Trabalho de 1º e 2º Graus. Nesse sentido, o Anexo I da referida norma relaciona ambientes da *célula básica jurisdicional* (CBJ) e suas áreas de referência (gabinetes, sanitários, salas de audiência, secretaria, assessorias etc), ambientes de áreas de apoio (auditórios, copas, vestiários, salas de motoristas etc), áreas técnicas, de circulação e áreas especiais (sala de advogados, Ministério Público, instituições bancárias etc). Tais referenciais, não obstante estejam discriminados em seus termos quantitativos na tabela do Anexo I, admitem flexibilizações e tolerâncias segundo critérios indicados nas notas de rodapé que acompanham a tabela¹⁷.

Como se pode depreender das regras impostas pela Resolução, as faixas de variação de áreas admissíveis dos ambientes que compõem a CBJ variam em função da configuração adotada em cada caso (se há gabinete para magistrado – de uso exclusivo ou compartilhado -, se há sala de direção, se há sala de conciliação etc) e do número de servidores lotados em cada ambiente.

Assim, para que se possa definir a área construída mínima que o imóvel pesquisado deve apresentar, alguns parâmetros basilares foram fixados para a referida estimativa, a saber:

- a. Foram considerados 10 (dez) servidores como lotação paradigma das Varas do Trabalho de Belo Horizonte, conforme dispõe a [Resolução GP N. 232/2022](#). Desse total, 2 (dois) servidores possuem o cargo de

¹⁷ Disponível em

https://juslaboris.tst.jus.br/bitstream/handle/20.500.12178/8870/2010_res0070_csjt_rep04.pdf?sequence=13&isAllowed=y

assistente de juiz.

- b. Para o dimensionamento estimativo das unidades que compõem os ambientes de Foro, SEAD, SEMJ, JAE e CEJUSC1, foi considerado o número de servidores lotados no setor em setembro de 2024¹⁸.
- c. Na SEMJ considerou-se apenas o posto de Secretário.
- d. Na CEJUSC1 foram excluídos os conciliadores, pois podem trabalhar nas salas de conciliação.
- e. Foram previstas salas para Secretários na SEAD, SEMJ e JAE. A implementação destas será analisada caso a caso, a partir dos imóveis ofertados na prospecção de mercado. Caso não seja viável a implementação, os Secretários serão alocados nas Secretarias.
- f. Para a SEAJ, foi considerada somente a sala para o Diretor do Foro. A quantidade de postos de trabalho e a área para a Secretaria será analisada caso a caso a partir dos imóveis ofertados na prospecção de mercado.
- g. As salas de pré-audiência não foram consideradas na estimativa de área e a viabilidade de sua implantação será analisada caso a caso a partir dos imóveis ofertados na prospecção de mercado.
- h. Para as áreas específicas foram feitas as seguintes considerações para seus dimensionamentos estimados:
 - Nas salas de conciliação e audiência, foram consideradas áreas baseadas em estudos realizados pela Secretaria de engenharia, diferentes das previstas na Resolução CSJT nº 70/2010, para atender às legislações relativas à acessibilidade.
 - Sala de convivência dos juízes: área mínima corresponde a 70% da área disponível no imóvel da Goitacazes e área máxima à dimensão atual naquele mesmo imóvel.
 - Sala de reuniões de secretários: foram considerados 24 lugares, 1 por VT. Como não há especificação na Resolução n. 70/2010

¹⁸ As lotações de cada servidor estão disponíveis no Portal da Transparência por meio do link https://portal.trt3.jus.br/internet/transparencia/pessoal-1/a-partir-de-marco-de-2022/view?form.widgets.dimension_1_value%3Alist=setembro&form.widgets.dimension_1_value-empty-marker=1&form.widgets.dimension_2_value%3Alist=2024&form.widgets.dimension_2_value-empty-marker=1&form.buttons.view=Enviando%E2%80%A6&_authenticator=df63ab65cddb59f42d60a326271f5973062fb64.

do CSJT para o ambiente em questão, para a estimativa da área, considerou-se 2,5m² por pessoa, conforme indicado Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais do Ministério da Economia.

- Para o espaço de apoio aos terceirizados, foi considerada a mesma área do projeto de melhorias e adequações desenvolvido pela SENG para o espaço reservado aos terceirizados no imóvel da Goitacazes¹⁹.

Além desses parâmetros, para que seja delimitada a área total do imóvel suficiente para abrigar o Fórum, segundo a [Res. CSJT 70/2010](#), é preciso definir o número de Varas do Trabalho (VT) e os percentuais adotados de áreas técnicas, de circulação e áreas especiais. Desse modo, conforme determinado pelo Demandante no DFD, foi fixado o quantitativo de 24 VTs, correspondendo à metade das Varas da Capital.

Diante disso, conforme tabela demonstrativa do Anexo I, conclui-se que um imóvel suficiente para comportar 24 Varas do Trabalho, à luz da citada Resolução e dos parâmetros fixados, deve ter área bruta construída entre 6.500 m² e 10.500 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.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E POSSÍVEIS SOLUÇÕES

As possíveis soluções para a resolução da necessidade por imóvel para abrigar, de forma satisfatória e adequada, o Fórum Trabalhista de Belo Horizonte são as seguintes:

- utilização de imóveis da União entregues ao TRT3;
- destinação ao TRT3 de imóvel de propriedade da União, Estado ou Município;
- utilização compartilhada de imóvel com outro órgão da Administração Pública;
- aquisição de imóvel (terreno ou edificação);

¹⁹ O projeto de melhorias e adequações do espaço reservado aos terceirizados no imóvel da Rua Goitacazes está juntado nos autos do e-PAD 22347/2024

e. locação de imóvel (tradicional, com *facilities* e *Built to Suit*).

Entretanto, já foram elaborados em 2023 estudos técnicos considerando cada uma das alternativas supramencionadas, conforme consta do item 4 e respectivos subitens dos estudos desenvolvidos à época (documentos acostados com os identificadores 26278-2023-14 a -16, -28 e -73 a -75).

Ademais, com a evolução das providências adotadas e em observância às manifestações da AJLC e do CSJT, relatadas anteriormente neste documento, a locação de imóvel, na modalidade tradicional, foi predefinida pela atual Administração do TRT3 como solução mais adequada para abrigar parte do Fórum Trabalhista da Capital.

Por isso, as possibilidades de aquisição e/ou de utilização de imóveis da União entregues ao Tribunal (imóveis já em uso pelo Regional) não serão abordadas no presente estudo.

Tendo em vista o prazo decorrido e a decisão de alteração do programa de necessidades, desde os estudos efetuados em 2023, serão realizadas novas consultas referentes à possibilidade de compartilhamento de imóvel com outros órgãos da Administração Pública e à disponibilidade de imóvel de propriedade da União, Estado de Minas Gerais ou Município de Belo Horizonte para ser destinado ao TRT. Tais consultas deverão ser efetivadas em paralelo às providências atinentes à realização de Chamamento Público para fins de eventual locação, uma vez que este procedimento tem como função apenas a prospecção de mercado, não havendo, portanto, prejuízo ao paralelismo àqueles encaminhamentos.

O modelo a ser adotado para o Chamamento Público também já restou indicado no item III.A do DFD (doc. 40952-2024-7), *in verbis*:

A Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que 'dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional', especifica, em seu art. 3º, os seguintes modelos de locação:

I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

II - locação com facilities: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza,

administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e

III - locação built to suit – BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que 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.

O normativo em questão faculta aos órgãos a escolha de uma das modelagens, devendo esta ser justificada no respectivo Estudo Técnico Preliminar.

Já foram realizados extensos estudos sobre a matéria concluindo pela vantajosidade da locação em modalidade tradicional, conforme verifica-se nos autos dos e-PADs 26278/2023 e 40564/2023, que instruíram o Chamamento Público n. 01/2023.²⁰

Em relação à locação com *facilities*, o ETP que instruiu o referido Chamamento (doc. 26278-2023-28) fez constar o seguinte:

A IN SEGES/ME nº 103/2022 determina que, no modelo de locação com *facilities*, “o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros”. Para esse modelo, adota-se como regime de execução a “prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel” e, quanto à vigência contratual, deve-se observar o prazo máximo de 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogada sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal.

A legislação vigente e a jurisprudência trazem, ainda, algumas diretrizes sobre o tema. No Acórdão TCU n. 2020/2017 há a recomendação de que o edital de Concorrência, modalidade realizada no caso analisado, trate com detalhamento suficiente os serviços condominiais para que fosse possível aos interessados formularem propostas realistas e que viabilizasse a análise de vantajosidade.

Em relação aos contratos de locação vigentes neste Regional, verifica-se que nenhum deles considera o modelo em análise, não havendo, portanto, experiência desse tipo de contratação pelas equipes técnicas e administrativas do TRT3.

Por outro lado, dentro de suas respectivas competências, as Secretarias de Gestão Predial (SEGPRED), de Gestão de Serviços e Terceirizados (SEGEST) e de Segurança (SEG) possuem vasta experiência na contratação de serviços terceirizados como limpeza, portaria, vigilância, manutenção predial, entre outros, havendo, sob a gestão dessas unidades, diversos contratos vigentes.

(grifo nosso)

Quanto à locação do tipo Built to Suit (BTS), o próprio CSJT já

²⁰ O Chamamento Público n. 01/2023 previu a prospecção de mercado imobiliário para “aquisição de imóvel (edificado ou terreno) que atendesse aos requisitos para abrigar o Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte considerando as 48 (quarenta e oito) Varas e os respectivos setores de apoio instalados em um endereço único, o qual restou fracassado.

apresentou certa preocupação quanto a sua utilização, conforme verifica-se em proposta encaminhada pela Diretoria-Geral à Presidência nos autos da instrução do Chamamento Público n. 01/2023 (doc. 26278-2023-72):

Em cumprimento à r. determinação de Vossa Excelência (doc. 26.278/2023-7), após regular instrução do processo, com observância do novo ordenamento jurídico de licitações e contratos (Lei n. 14.133/2021), da Resolução n. 70/2010 do Col. Conselho Superior da Justiça do Trabalho (CSJT) e da Instrução Normativa SEGES/ME n. 103/2022, foi publicado, no dia seis do mês corrente, o Edital de Chamamento n. 01/2023 (e-pad n. 40.564/2023), visando à 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.

Já no dia 10 de outubro de 2023, durante reunião sobre a matéria em questão, agendada com servidores do CSJT, estes – ressaltando a autonomia do Tribunal para decidir sobre o objeto da prospecção objetivada pelo referido Edital e com elevado espírito colaborativo –, sugeriram algumas alterações nas regras editalícias, a saber:

(...)

III – Exclusão da modelagem built to suit – BTS

Sugeriu-se a exclusão da modelagem built to suit – BTS, não obstante sua previsão normativa, haja vista a dificuldade de sua operacionalização em razão da ausência de regulamentação da matéria, cuja necessidade se depreende do art. 4º da IN SEGES 103/2022.

(grifo nosso)

Dessa forma, diante das justificativas já apresentadas em documentos anteriores e reproduzidas acima, deve-se considerar a modalidade tradicional na elaboração da documentação que irá instruir o processo de Chamamento Público em tela. (grifos nossos)

Diante da predefinição pela autoridade competente da modalidade (locação tradicional), desnecessário se faz adentrarmos na análise dos demais modelos de locação, já exaustivamente avaliados ao longo dos estudos realizados.

5.1. POSSÍVEIS SOLUÇÕES - LOCAÇÃO TRADICIONAL

A respeito da matéria, oportuno reproduzir, aqui, o conteúdo dos estudos técnicos elaborados para fins do Chamamento Público n. 01/2023 (doc. id. 26278-2023-28), nos seguintes termos:

4.4.1. LOCAÇÃO TRADICIONAL

Na locação tradicional, o bem é identificado e, a princípio, se mostra já adequado para a Administração que considera fatores importantes como: a estrutura do bem em si, localização, acessibilidade e etc.

Nestes casos, a Administração loca o bem, toma posse e eventualmente, quando necessário, realiza algumas benfeitorias úteis ou necessárias ou, até mesmo, voluptuárias, às suas expensas e sob sua responsabilidade, devendo, conforme o tipo e as disposições contratuais, demandar autorização do locador e/ou, no caso de entrega se obrigar a desfazer tais alterações quando da devolução do imóvel.

Merece destaque a alteração de enquadramento legal, já que na Lei n. 8.666/93 a hipótese de locação de imóvel era no art. 24, X e na Lei n. 14.133/21, inicialmente, temos a previsão no art. 51 de que, como regra, deverá ser realizada a licitação e em seu art. 74, V, temos a permissão, ainda que como exceção, para contratação direta mediante a inexigibilidade de licitação, desde que devidamente comprovada tal inviabilidade.

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

O normativo ainda especifica que, para o modelo em tela, o regime de execução é a 'prestação de serviços sem investimentos', devendo ser observado o prazo máximo do contrato de 5 (cinco) anos, podendo ser 'prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal'.

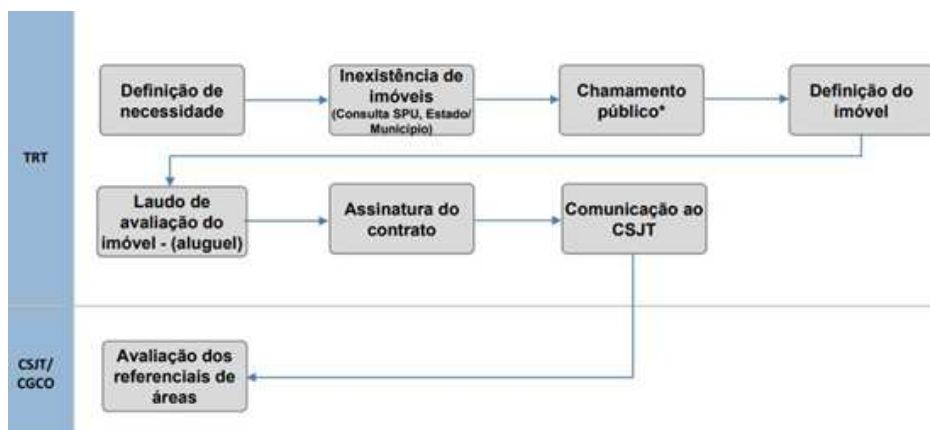
Destaca-se que esse é o modelo adotado na maioria dos contratos de locação de imóvel, atualmente vigentes neste Tribunal, havendo, portanto, expertise das equipes técnicas e administrativas para esse tipo de contratação.

Além disso, verifica-se a existência de legislação e jurisprudência robusta quanto a esse tipo de contrato. Prevalece o entendimento de que a relação jurídica locatícia é de direito privado quando a Administração Pública é a locatária, aplicando-se, no que couber, a Lei nº 8.245/1991, conhecida como Lei do Inquilinato. A regulamentação consistente, assim como a experiência da equipe, proporciona segurança na celebração dos contratos de locação tradicional.

O Conselho Superior da Justiça do Trabalho, por exemplo, disponibilizou em seu sítio eletrônico²¹, diretrizes e acórdãos relativos a obras, aquisições e locações. Quanto à locação tradicional, foi determinado o seguinte fluxograma a ser seguido:

²¹ Disponível no endereço:

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



* De acordo com o art. 51 da Lei nº 14.133/2021 e art. 21 da IN SEGES/ME nº 103/2022, havendo mais de um imóvel em condições de atendimento, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação.

(...)

Conforme estudos efetuados em continuidade àquele Chamamento e à luz das manifestações dos Grupos de Trabalho, da AJLC e de representantes do CSJT, antes relatadas, entendeu-se que a solução imediata para abrigar o Fórum da Capital que melhor se afigura é a locação de imóvel, na modalidade tradicional, para sediar 24 Varas do Trabalho e unidades de apoio, conforme programa de necessidades que se apresenta viável para atendimento às exigências das normas reguladoras sobre espaços destinados à acomodação das varas da Justiça do Trabalho, em especial a Resolução CSJT n. 70/2010, sem prejuízo da continuidade dos estudos para a solução definitiva – reforma e adaptação do imóvel próprio “Q26”.

ASSINATURA DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Integrante técnico	Louise Costa Ferreira Righi Rodrigues LOUISE COSTA FERREIRA RIGHI RODRIGUES:30838109 <small>Assinado de forma digital por LOUISE COSTA FERREIRA RIGHI RODRIGUES:30838109 Dados: 2024.11.19 14:37:50 -03'00'</small>
Integrante Administrativo	Ana Rita Gonçalves  <small>Documento assinado digitalmente ANA RITA GONCALVES LARA Data: 19/11/2024 14:32:14-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br</small>
Integrante Administrativo	Junia Mara do Vale  <small>Documento assinado digitalmente JUNIA MARA DO VALE Data: 19/11/2024 14:28:40-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br</small>