



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

**e-PAD:** 48.759/2024 (apensado ao e-PAD n. 40952-2024).  
**Ref.:** Chamamento Público n. 03/2024. Prospecção do mercado de imóveis para fins de locação, do tipo tradicional, que atenda aos requisitos do TRT da 3ª Região para abrigar parte do Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte.  
**Assunto:** Homologação do procedimento. **Parecer jurídico.**

**Senhora Diretora-Geral,**

### 1. RELATÓRIO

A Secretaria de Licitações e Contratos (SELC) submete o processo em tela à consideração de V. S<sup>a.</sup>, propondo a homologação do Chamamento Público n. 03/2024, que tem por objeto a prospecção do mercado de imóveis para fins de locação, do tipo tradicional, que atenda aos requisitos do TRT da 3ª Região para abrigar parte do Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte/MG (doc. n. 48759-2024-27).

Afirma que, transcorrido o prazo para apresentação dos documentos, somente um interessado apresentou proposta, conforme abaixo indicado:

<b>Nome:</b> EMC Empreendimentos Imobiliários Ltda.
<b>CNPJ:</b> 10.286.734/0001-32
<b>Endereço do Imóvel:</b> Rua Paracatu, nº 304, Barro Preto, em Belo Horizonte/MG.
<b>Valor mensal de locação:</b> R\$ 440.919,45 (quatrocentos e quarenta mil, novecentos e dezenove reais e quarenta e cinco centavos).

Registra que a Equipe de Planejamento da Contratação realizou o estudo de viabilidade técnica do imóvel, tendo concluído, conforme relatório constante dos docs. 48759-2024-24 e 25, que o imóvel ofertado atende aos requisitos estabelecidos nos itens 2, 3 e 4 do instrumento convocatório.

Outrossim, frisa que *“a compatibilidade do valor da proposta com o preço de mercado será oportunamente aferida mediante avaliação do imóvel por profissional habilitado, em momento prévio à celebração do contrato, nos termos do item 9 do Termo de Referência (Anexo I do Edital)”*.

De outro tanto, pontua que o proprietário do imóvel apresentou a documentação requerida e comprovou atender aos requisitos habilitatórios constantes do Edital (doc. n. 48759-2024-7 a 14; 16 e 17; 19 a 20 e 22).

Desta feita, submete o processo à apreciação de V.Sa., propondo a homologação do resultado do Chamamento Público em tela, *“tendo como eleito o imóvel localizado na Rua Paracatu, nº 304, Barro Preto, em Belo Horizonte/MG, pelo valor de locação mensal no montante de R\$ 440.919,45*



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

*(quatrocentos e quarenta mil, novecentos e dezenove reais e quarenta e cinco centavos), de propriedade da empresa EMC Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ nº 10.286.734/0001-32, assim como a autorização para a instauração do procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, haja vista que restou caracterizada a ausência de ambiente de competição no mercado”.*

Examinados os autos do **e-PAD n. 40.952-2024**, verifica-se que o referido processo eletrônico foi devidamente protocolado e instruído com os documentos relativos à fase de planejamento do procedimento, em consonância com as disposições da Lei n. 14.133/2021, tendo sido exarado parecer jurídico concluindo que a proposição estava apta a subsidiar a autorização para a abertura do Chamamento Público (doc. n. 40952-2024-20).

Com base no parecer jurídico, V. S<sup>a</sup>. encaminhou o expediente à apreciação da Presidência (doc. n. 40952-2024-21), que autorizou a realização do Chamamento Público, **em caráter de urgência** (doc. n. 40952-2024-22).

Em seguida, esta Assessoria aprovou “*a minuta de Edital coligida sob o doc. n. 40952-2024-23, que tem por objeto a realização de chamamento público com o objetivo de prospectar, no mercado, imóveis para fins de locação tradicional, que atendam aos requisitos para abrigar parte do Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte, tendo em vista que já houve o controle prévio de legalidade (doc. n. 40952-2024-20) e decisão da autoridade competente autorizando tal procedimento (doc. n. 40952-2024-22)*”.

Na sequência, partiu-se para a fase externa do Chamamento Público, com os presentes autos (**e-PAD n. 48759-2024**), que contemplam os seguintes documentos:

(I) Edital de Chamamento Público (doc. n. 48759-2024-1);

(II) Comprovante de publicação do Aviso de Chamamento Público n. 03/2024, no Diário Oficial da União (em 28/11/2024), em jornal de grande circulação (em 29/11/2024), no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) (em 29/11/2024) e no sítio deste Regional (doc. n. 48759-2024-2);

(III) “*e-mail de divulgação do Chamamento ao Sind das Empresas de Compra, Venda, Locação ou Administração de Imóveis Residenciais ou Comerciais*”, datado de 28/11/2024, com o seguinte teor (doc. n. 48759-2024-3):

Por meio desta mensagem, informamos que o Tribunal Regional do Trabalho da Terceira Região está realizando Chamamento Público (CP) 03/2024 para prospecção do mercado de imóveis para fins de locação, do tipo tradicional, que atenda aos requisitos para abrigar parte do Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte/MG (24 Varas do Trabalho e unidades de apoio. Buscando dar ao feito a publicidade e transparência necessárias, solicitamos seja dada ampla divulgação deste Chamamento Público, no âmbito do SECOVIMG.



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

(IV) “e-mail divulgando o Chamamento ao SINDUSCON” - Sindicato da Construção Civil”, datado de 28/11/2024, nos seguintes termos (doc. n. 48759-2024-4):

Ao Sindicato da Construção Civil (SINDUSCON),

Por meio desta mensagem, informamos que o Tribunal Regional do Trabalho da Terceira Região está realizando Chamamento Público (CP) 03/2024 para prospecção do mercado de imóveis para fins de locação, do tipo tradicional, que atenda aos requisitos para abrigar parte do Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte/MG (24 Varas do Trabalho e unidades de apoio. Buscando dar ao feito a publicidade e transparência necessárias, solicitamos seja dada ampla divulgação deste Chamamento Público, no âmbito do SINDUSCON.

(V) “e-mail de divulgação do Chamamento ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI)”, datado de 28/11/2024, com o seguinte teor (doc. n. 48759-2024-5):

Por meio desta mensagem, informamos que o Tribunal Regional do Trabalho da Terceira Região está realizando Chamamento Público (CP) 03/2024 para prospecção do mercado de imóveis para fins de locação, do tipo tradicional, que atenda aos requisitos para abrigar parte do Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte/MG (24 Varas do Trabalho e unidades de apoio. Buscando dar ao feito a publicidade e transparência necessárias, solicitamos seja dada ampla divulgação deste Chamamento Público, no âmbito do Conselho Regional de Corretores de Imóveis MG.

(VI) “comprovante de recebimento do e-mail pelo CRECI” (doc. n. 48759-2024-6);

(VII) Proposta *EMC Empreendimentos*, da qual se extraem as seguintes informações (doc. n. 48759-2024-7):

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço completo: RUA PARACATU, 304- BARRO PRETO/ BELO HORIZONTE- MG			
Área construída total (m²): 9798,21			
Número de pavimentos: 14			
Certidão de Baixa e Habite-se:	( X ) sim. ( ) não	Área (m²): 7.403,69 M²	Data: 02/10/1987
Matrícula:	( X ) sim, do imóvel ( ) sim, do terreno ( ) não	Número: 54336	CRI: _____ Data: 1-10-1998 Área: _____

[...]

### VALOR DA LOCAÇÃO

Valor de locação do imóvel (R\$/mês): 440.919,45 ( quatrocentos e quarenta mil, novecentos e dezenove reais e quarenta e cinco centavos
--

[...]

(VIII) Declaração da empresa *EMC Empreendimentos Imobiliários Ltda.* no sentido de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas (doc. n. 48759-2024-8);



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

(IX) Declaração Negativa Conjunta e Declaração de responsabilidade pelos vícios ou defeitos futuros de construção do edifício em questão (doc. n. 48759-2024-8);

(X) Documento de identificação do Sr. Gustavo Dias de Meira, sócio (doc. n. 48759-2024-9);

(XI) Documentação afeta à habilitação jurídica da *EMC Empreendimentos Imobiliários Ltda.* - 5ª alteração e consolidação de contrato social, da qual se extrai a informação sobre os sócios da empresa, a saber: Eduardo de Meira Carvalho; Gustavo Dias de Meira; Luiz Eduardo Dias de Meira e Eduarda Félix de Meira Carvalho e, ainda, o seguinte (doc. n. 48759-2024-10):

I – O capital social da sociedade é no valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), a partir deste ato, passará para a importância de R\$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais), divididos em 62.000.000 (sessenta e dois milhões de quotas), no valor nominal de R\$ 1,00 (um real), cada uma, totalmente integralizadas em moeda corrente do País. Sendo que o aumento do capital social se dará da seguinte forma: R\$ 21.363.925,00 (vinte e um milhões, trezentos e sessenta e três mil e novecentos e vinte e cinco reais), são provenientes de conta de empréstimo para futuro aumento do capital social e o valor de R\$ 636.075,00 (seiscentos e trinta e seis mil, setenta e cinco reais) em moeda corrente do País. Ficando assim a nova distribuição do capital social:

Sócios	Nº de Quotas	Valor (R\$)	Percentual
Eduardo de Meira Carvalho	56.420.000	R\$ 56.420.000,00	91%
Eduarda Felix de Meira Carvalho	1.860.000	R\$ 1.860.000,00	3%
Gustavo Dias de Meira	1.860.000	R\$ 1.860.000,00	3%
Luiz Eduardo Dias de Meira	1.860.000	R\$ 1.860.000,00	3%
<b>TOTAL</b>	<b>62.000.000</b>	<b>R\$ 62.000.000,00</b>	<b>100%</b>

II - A administração da sociedade, bem como a sua representação ativa e extrajudicial, cabem aos administradores Sr. **Eduardo de Meira Carvalho** e Sr. **Gustavo Dias de Meira**, qualificados no preâmbulo deste instrumento, poderá assinar de forma independente e plena; inclusive perante instituições financeiras, empréstimos bancários, alienações, contratos rescisões, fornecedores, clientes, autarquias e demais repartições públicas federais, estaduais, e/ou municipais, enfim todas as relações com terceiros, autorizado o uso do nome empresarial, vedado, no entanto, em atividades estranhas ao(s) interesse(s) social(is) ou assumir(em) obrigações seja em favor de qualquer sócio, quotista ou de terceiros.

III - A partir deste ato, a sociedade passará a ter como objeto social: **Aluguel de imóveis e serviços combinados para apoio a edifícios.**

IV - Em decorrência da alteração acima fica assim consolidado o contrato social.

(XII) Documentação afeta à regularidade fiscal e trabalhista da empresa e documentos relativos ao sócio Eduardo de Meira Carvalho (doc. n. 48759-2024-11);

(XIII) “Documentos do Imóvel - Matrícula e Baixa de Construção” (doc. n. 48759-2024-12);



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

(XIV) Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico - PPCIP (doc. n. 48759-2024-13);

(XV) “Projeto Arquitetônico atualizado” (doc. n. 48759-2024-14);

(XVI) “Primeiro Aviso de Diligência - Reunião Pública 18/12/2024”, com publicação no Diário Oficial da União em 18/12/2024 e no sítio deste Regional (doc. n. 48759-2024-15):

O Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região torna público que, transcorrido o prazo para apresentação de propostas no âmbito do Chamamento Público nº 03/2024, que tem como objetivo a prospecção do mercado de imóveis para fins de locação, do tipo tradicional, de imóvel que atenda aos requisitos para abrigar parte do Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte/MG, somente um interessado apresentou proposta, conforme abaixo:

Nome: EMC Empreendimentos Imobiliários Ltda CNPJ: 10.286.734/0001-32 Endereço do Imóvel: Rua Paracatu, 304, Barro Preto, Belo Horizonte/MG.

A proposta e demais documentos apresentados se encontram publicados no Portal Institucional do TRT3, podendo ser acessados por meio do seguinte link:

[...]

Visando esclarecer questionamentos surgidos durante a análise da documentação enviada pelo interessado, o TRT3 informa que realizará reunião pública, com a presença do representante legal da empresa e dos membros da equipe de planejamento da contratação, no dia 18/12/2024, às 15:00h, na sala de Reuniões da Diretoria de Administração do Regional, localizada na Rua Desembargador Drumond, 41, 6º andar, Serra, Belo Horizonte/MG, estando franqueada a presença de quaisquer interessados.

(XVII) Ata da Reunião Pública de 18/12/2024 (doc. n. 48759-2024-16);

(XVIII) Certidão da Divisão de Licitações e Contratações Diretas, conforme segue (doc. n. 48759-2024-17):

CERTIFICO a existência de erro material no documento 48759-2024-16, correspondente à Ata da Reunião Pública realizada no dia 18/12/2024. No documento constou, equivocadamente, a data de 17/12/2024, devendo-se ler 18/12/2024, data em que, de fato, ocorreu a reunião. DOU FÉ.

(XIX) Segundo Aviso de Diligência - Reunião Pública 07/01/2025, publicada, no Diário Oficial da União em 06/01/2025, e no sítio deste Regional (doc. n. 48759-2024-18):



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

CP 03/2024 Segundo Aviso de Diligência

O Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região informa que realizará reunião pública no dia 07/01/2025, às 14:00h, na sala de reuniões da Diretoria de Administração do Regional, localizada na Rua Desembargador Drumond, 41, 6º andar, Serra, Belo Horizonte/MG, com a finalidade de discutir a instalação de link de dados, integração do link do PABX, dentre outros assuntos técnicos pertinentes ao imóvel ofertado pela empresa EMC Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ 10.286.734/0001-32, no âmbito do Chamamento Público 03/2024, que tem como objetivo a prospecção do mercado de imóveis para fins de locação, do tipo tradicional, de imóvel que atenda aos requisitos para abrigar parte do Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte/MG, estando franqueada a presença de quaisquer interessados

(XX) Certidão negativa de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias (doc. n. 48759-2024-19);

(XXI) Ata da Reunião Pública de 07/01/2025 (doc. n. 48759-2024-20);

(XXII) Comprovante de divulgação da Ata da Reunião de 07/01/25 no sítio deste TRT3 (doc. n. 48759-2024-21);

(XXIII) Certidão negativa de interdição do representante Gustavo Dias de Meira, fornecida pelo Cartório de Registro Civil (doc. n. 48759-2024-22);

(XXIV) “Comprovante de publicação” no sítio deste Regional (doc. n. 48759-2024-23);

(XXV) Relatório da proposta subscrito pela equipe de planejamento, do qual se destaca o seguinte (doc. n. 48759-2024-24):

### 1. OBJETIVO

Este relatório tem como objetivo subsidiar decisão da área demandante, a Diretoria-Geral do TRT 3ª Região, bem como a Presidência deste Regional, a partir da avaliação técnica da proposta recebida no Chamamento Público 03/2024, referente aos aspectos competentes à Equipe de Planejamento da Contratação.

[...]

### 2. HISTÓRICO

O Chamamento Público 03/2024 tem como objeto a prospecção do mercado imobiliário para futura locação, do tipo tradicional, de imóvel para abrigar parte do Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte, considerando 24 (vinte e quatro) Varas e alguns setores de apoio, conforme programa arquitetônico indicado em edital.

[...]

Visando esclarecer questionamentos levantados durante a análise da documentação enviada pelo interessado, o TRT3 agendou, em 18/12/2024,



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

reunião pública com a presença do representante legal da empresa e dos membros da equipe de planejamento da contratação, conforme aviso de diligência publicado na 4 Transparência (doc. 48759-2024-15).

Conforme verifica-se na ata da reunião (doc. 48759-2024-16) em questão, foram esclarecidos aspectos da proposta, bem como solicitados documentos faltantes, os quais foram posteriormente enviados pelo proponente e publicados no portal da transparência .

Na sequência, foram necessárias novas diligências, para as quais foi 7 agendada uma segunda reunião pública (doc. 48759-2024-18), em 07/01/2025, visando tratar a instalação de link de dados, a integração do link do PABX e outros assuntos técnicos pertinentes ao imóvel, conforme consta em ata também publicada na 8 Transparência (doc. 48759/2024/20).  
[...]

#### 4. INFORMAÇÕES DO IMÓVEL OFERTADO

O imóvel ofertado se refere àquele localizado na Rua Paracatu, n. 304, Barro Preto de propriedade da empresa EMC Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ 10.286.734/0001-32, situando-se a 140 metros do atual Fórum Trabalhista da Capital .

[...]

Destaca-se que, conforme é de amplo conhecimento da Administração deste Regional, o estudo do imóvel em questão já havia sido iniciado pelas áreas técnicas, conforme determinação da Presidência e como se verifica no histórico 10 constante no Estudo Técnico Preliminar (ETP) , doc. 40952-2024-9.

[...]

#### 5. ATENDIMENTO AOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (ITEM 4 DO TERMO DE REFERÊNCIA).

Para a análise de parte dos requisitos da contratação, foi realizado, pela Secretaria de Engenharia do TRT 3ª Região, estudo de layout, anexo a este relatório, considerando o programa arquitetônico estabelecido do Termo de Referência.

Por meio do estudo em questão, foram verificadas as seguintes questões quanto aos normativos e legislações:

I. Atendimento ou possibilidade de adaptação para atendimento aos requisitos de acessibilidade: o layout elaborado no estudo verificou a possibilidade de atendimento aos normativos e legislações pertinentes.

II. Atendimento ou possibilidade de adaptação para atendimento às exigências do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais (CBMMG):

dentre os documentos enviados junto à proposta, foi anexado o Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico (PPCIP) aprovado no CBMMG. No entanto, conforme registrado na primeira reunião de diligência, algumas alterações serão necessárias no projeto, as quais ainda serão submetidas à aprovação do órgão para posterior obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB). Além disso, conforme previsto no item 6 do edital do chamamento, em eventual locação do imóvel, será necessário apresentar o AVCB para a assinatura do contrato. Dessa forma, entende-se que é possível a adaptação do imóvel para atendimento às normas do CBMMG.



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

III. Atendimento ou possibilidade de adaptação para atendimento ao Código de Obras do Município: constou da proposta da ofertante a Certidão de Baixa da Construção (habite-se) original do imóvel, comprovando sua regularidade perante à Prefeitura Municipal de Belo Horizonte (PBH). Observa-se, no entanto, que, como o imóvel está em reforma para retrofit do espaço, com acréscimo de área construída, no caso de eventual locação, sugere-se solicitar a Certidão de Baixa de Construção atualizada quando de sua emissão. Diante disso, entende-se que o imóvel atende ao requisito analisado.

IV. Atendimento ou possibilidade de adaptação para atendimento ao capítulo VI da Resolução CSJT nº 70/2010, relativo a referenciais de área e diretrizes para elaboração de projetos: o estudo de layout realizado para o imóvel já considerou as premissas indicadas na resolução. Abaixo quadro comparativo entre as áreas da resolução e as áreas contempladas no estudo para os principais ambientes. Verifica-se, no entanto, que algumas áreas não se encontram dentro da variação mínima e máxima estabelecida pelo CSJT em sua respectiva resolução. No entanto, o próprio normativo estabelece flexibilidade para atendimento de tais referenciais de área, conforme previsão contida no art. 44:

Art. 44. Os referenciais de áreas estabelecidos no art. 43 poderão sofrer uma variação, a maior, de até vinte por cento, com o intuito de possibilitar os necessários ajustes arquitetônicos e urbanísticos das edificações a serem ampliadas ou construídas para uso da Justiça Trabalhista de primeiro e segundo graus.

§ 1º A critério do tribunal, é permitida a adoção de áreas de trabalho menores do que as estipuladas nesta Resolução, desde que tecnicamente justificadas.

[...]

A partir da análise do quadro comparativo abaixo, verifica-se que os gabinetes dos juizes apresentam área inferior à mínima indicada como referencial na Resolução CSJT n. 70/2010 (15 m<sup>2</sup>). No entanto, o layout contemplado no estudo, mesmo implantado em área inferior ao referencial, ainda apresenta acessibilidade e mobiliário compatível com o exercício da função do magistrado. Ademais, consta do Anexo I da resolução em questão, a seguinte nota sobre as áreas de referência do gabinete do juiz:

A área mínima dependerá das características locais (funcionais, técnicas e orçamentárias), podendo-se adotar como referencial 15m<sup>2</sup>. Possibilidade de redução de espaço decorrente utilização do PJe, reuniões por videoconferência, sem prejuízo de ambientes, mobiliários e equipamentos existentes com redução de custos de implantação, operação, conservação e manutenção. Maior flexibilidade para elaboração de estudo de viabilidade e projetos preliminares.

Além disso, a resolução considera o gabinete do magistrado opcional, caso haja limitações arquitetônicas .

Quanto às áreas com dimensões superiores às referenciais, observa-se que as salas de espera nos pavimentos 2, 3 e 4 apresentam uma variação superior a 20% em relação ao referencial estabelecido na resolução. É importante ressaltar que, devido à posição das áreas de espera no estudo de layout, estas acabam se integrando às áreas de circulação, sem uma clara distinção entre ambas. Diante desse contexto, não se identifica



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

impedimento para a manutenção das áreas conforme o estudo de layout apresentado.

Além disso, a Secretaria da Vara e a Sala de Assistente das varas localizadas na parte posterior dos pavimentos 2 e 3 também apresentam variação superior a 20% ao referencial. Verifica-se no entanto, que, caso seja considerada apenas a área de postos de trabalho, desconsiderando-se o balcão de atendimento, a área das respectivas secretarias se enquadram dentro da diretriz estabelecida (variação não superior a 20%). As salas de assistentes, por sua vez, ficaram maiores para possibilitar seu alinhamento com o poço de luz existente no local.

[...]

V. Atendimento ou possibilidade de adaptação para atendimento das normas da ABNT, do Ministério do Trabalho e Emprego e de outras normas e legislações aplicáveis: Quanto ao atendimento às normas do Ministério do Trabalho e Emprego, o estudo de layout já prevê espaços como refeitórios, vestiários e área de descanso para pessoal terceirizado que eventualmente trabalhará no imóvel. Sugere-se, no entanto, que, anteriormente à assinatura de locação, as áreas gestoras dos contratos de terceirizados sejam consultadas sobre a adequação dos espaços destinados a esse fim. Quanto aos demais normativos, além da Norma da ABNT NBR 9050/2020, referente à acessibilidade e já tratada anteriormente, não foram identificadas outras normas ou legislações aplicáveis à situação.

Além dos aspectos normativos e legais, a partir do estudo de layout, foram analisados os demais aspectos previstos nos requisitos da contratação, conforme tabela de verificação abaixo:

ITEM TR	ITEM EDITAL	REQUISITO	ANÁLISE	OBS
4.1	2.1.2.1	O espaço ofertado corresponde à totalidade do imóvel ou permite acesso exclusivo.	ATENDIDO	Verificação realizada no estudo de layout.
4.1	2.1.4	Os ambientes internos do imóvel apresentam laje, com ou sem forro.	ATENDIDO	Verificação realizada <i>in loco</i> .
4.1	1.1.2	Caso o imóvel esteja em processo de reforma, indicar se a conclusão da obra está prevista para até 6 (seis) meses da assinatura do contrato de promessa de locação.	ATENDIDO	A proposta indica prazo de 3 meses.
4.2	2.1.3	Localizado a no máximo 400m do imóvel da Rua Goitacazes, n. 1475, Barro Preto (percurso vencido a pé).	ATENDIDO	O imóvel ofertado está localizado a 140m do imóvel da Rua Goitacazes (fonte: <i>Google Maps</i> ).
4.2	2.1.3.2	Localizado em via de fácil acesso de veículos e pedestres, inclusive às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.	ATENDIDO	Verificação realizada no local.



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

4.3	2.1.1 e 2.1.2	Atender ou permitir adaptação para atendimento ao programa arquitetônico constante no Termo de Referência (item 4.4), com área ofertada entre 6.500m <sup>2</sup> e 10.500m <sup>2</sup> .	ATENDIDO	Área coberta total ofertada: 8.662,54m <sup>2</sup> (ver ata de reunião do dia 18/12/24 - disponível na transparência). Verificação de atendimento ao programa arquitetônico realizada no estudo de layout.
4.6	3.1.3	Atendimento a requisitos de sustentabilidade	ATENDIDO	No Memorial Descritivo, que acompanhou a proposta da empresa, verifica-se que existem vários recursos relativos à sustentabilidade do imóvel

ITEM TR	ITEM EDITAL	REQUISITO	ANÁLISE	OBS
				como, por exemplo, usina fotovoltaica e sistema de reaproveitamento de água de ar condicionado.

[...]

### 6. ANÁLISE EQUIPE MULTIDISCIPLINAR

Conforme já mencionado no presente relatório, constou do edital de chamamento, como critério de julgamento das propostas, a avaliação técnica do imóvel, realizada por equipe técnica multidisciplinar com integrantes da Secretaria de Engenharia (SENG), Secretaria de Gestão Predial (SEGPRE), Secretaria de Segurança (SINPI), Secretaria de Gestão de Serviços e Terceirizados (SEGEST) e Diretoria de Tecnologia da Informação e Comunicações (DTIC).

Nesse contexto, foi realizado, pela equipe da SENG, o estudo de layout pertinente ao imóvel ofertado e foi constatada a possibilidade de atendimento ao programa arquitetônico proposto, bem como aos demais requisitos já expostos no capítulo anterior.

No que diz respeito à análise conduzida pela SEGPRE e pela DTIC, destaca-se que, inicialmente, foi enviada por e-mail a documentação referente ao imóvel localizado na Rua Paracatu, n. 304, Barro Preto, única proposta recebida no chamamento em questão. Ressalta-se que a análise no âmbito da DTIC foi feita pela Secretaria de Infraestrutura Tecnológica (SEIT), unidade subordinada à Diretoria.

Na sequência, visando esclarecer aspectos pertinentes às unidades, foi realizada reunião, em 07/01/2025, que contou com a presença de representantes de ambos os setores, da EPC e de representantes legais da empresa ofertante. Conforme 12 registrado na ata de reunião (doc. 48759/2024/20), tanto a SEGPRE quanto a SEIT concluíram pela viabilidade do imóvel no que se refere às matérias de suas respectivas competências.

Na mesma reunião, a EPC avaliou que a manifestação da SEGEST e da SINPI seriam mais apropriadas na fase de instrução de uma eventual locação do imóvel (ver ata da reunião). Cabe ressaltar que o estudo de layout já considerou áreas destinadas à ocupação por essas unidades e seus terceirizados, sendo necessário, caso ocorra a locação, que os setores sejam formalmente acionados para adotar as providências pertinentes em relação aos contratos sob sua gestão.

[...]



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

### 8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A proposta apresentada foi avaliada pelas áreas técnicas com indicação de atendimento dos requisitos estabelecidos no item 4 do Termo de Referência, vejamos:

Na avaliação técnica do imóvel, realizada por equipe técnica multidisciplinar com integrantes da Secretaria de Engenharia, Secretaria de Gestão Predial e Diretoria de Tecnologia da Informação e Comunicações, o prédio ofertado atende aos requisitos essenciais estabelecidos no item 2 do Edital.

O imóvel está localizado a 140 metros de distância da entrada o prédio da Goitacazes, portanto com metragem inferior aos 400m estabelecidos no item 2.1.3.1, devidamente comprovado com vistoria in loco e como se trata de imóvel que está sendo reformado, as adequações, segundo a proposta apresentada, estão em conformidade com o prazo estimado para atender às necessidades do Tribunal.

As documentações complementares, requeridas através das diligências, foram entregues e estão em conformidade com as exigências estabelecidas.

[...]

(Destacamos)

(XXVI) Estudo de *Layout* (doc. n. 48759-2024-25);

(XXVII) Publicação relatório técnico e estudo de *layout* (doc. n. 48759-2024-26).

Assim instruído, vem o feito a esta Assessoria Jurídica para emissão do parecer que subsidiará a decisão da autoridade competente.

Apresentado o relatório, passa-se ao exame dos aspectos jurídico-formais da proposição apresentada.

### 2. FUNDAMENTOS

A Instrução Normativa SEGES/ME n. 103, de 30/12/2022, estabelece que:

Art. 11. São as fases do chamamento público:

I - a abertura, por meio de publicação de edital;

II - a apresentação das propostas de imóveis disponíveis para locação que atendam às especificações do edital;

III - a avaliação e estudo de leiaute; e



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

IV - a seleção e a aprovação das propostas de locação.

Outrossim, preconiza o seguinte:

Art. 16. 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.

§ 1º Para fins de levantamento das informações necessárias para realização do estudo de que trata caput, o órgão ou entidade realizará a visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.

§ 2º O estudo de leiaute deverá fornecer elementos para avaliar se a distribuição do espaço físico do imóvel proporciona a melhor otimização, conforto e interatividade dos espaços, considerando-se, dentre outros:

I - as instalações existentes, em relação à sua capacidade de atendimento e suas especificidades;

II - a melhor logística entre os diferentes setores, bem como em relação à mobilidade urbana;

III - o acesso e a circulação das pessoas, especialmente se a missão institucional demandar atendimento de público presencialmente;

IV - a acessibilidade dos espaços de acordo com a legislação;

V - as rotas exigidas pelo corpo de bombeiros de acordo com a legislação;  
e

VI - se o imóvel possui Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB.

§ 3º Será permitido que os proponentes apresentem área diferenciada daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que comprovem a exequibilidade da proposta, demonstrada por meio do estudo de leiaute.

Art. 17. Caso sejam selecionados dois ou mais proponentes, deverá ser realizado o estudo de leiaute para todas as propostas, observado o disposto no § 1º do art. 16.

Art. 18. O estudo de leiaute, na forma definida no art. 16, subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

§ 1º Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, deverá ser realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido, nos termos do Capítulo IV.



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

§ 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.

Por fim, cabe frisar que o art. 19 dispõe que: “A homologação do resultado do chamamento público será publicada no PNCP e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade responsável pelo procedimento”.

Pois bem.

O ato de homologação é praticado na última etapa do Chamamento Público. Constitui um ato que encerra o procedimento, dando ensejo a que, em um momento seguinte, a Administração realize o seu objetivo final, que é a contratação.

Homologar significa “confirmar, aprovar por autoridade judicial ou administrativa; conformar-se com”<sup>1</sup>. É o ato por meio do qual a autoridade competente, após convencer-se de que o procedimento foi realizado na forma da lei, sem vícios, e que permanecem vivos os aspectos relativos à conveniência e oportunidade (examinados pela autoridade competente no início do procedimento, no momento em que autorizou a instauração do processo) confere conformidade ao mesmo, aprovando-o.

Noutros termos, a homologação é ato de controle, pelo qual a autoridade superior convalida o procedimento, reconhecendo terem sido observadas as formalidades legais e que o resultado atende aos interesses da Administração. Como bem observa Lúcia Valle Figueiredo, “o julgamento da Comissão não é mero parecer ou sugestão. **É um juízo de valor técnico, que a autoridade superior não pode desconhecer**”<sup>2</sup>

No presente caso, conforme informou a SELC, transcorrido o prazo para apresentação dos documentos, somente a sociedade empresarial *EMC Empreendimentos Imobiliários Ltda.* apresentou proposta, para o valor mensal de locação de imóvel no importe de R\$440.919,45 (quatrocentos e quarenta mil, novecentos e dezenove reais e quarenta e cinco centavos).

A propósito, tem-se que constou do Relatório da Proposta juntado aos autos (doc. n. 48759-2024-24) que, “conforme consta do item 4.7 do edital do respectivo chamamento, as propostas deveriam ser enviadas para o e-mail [seng@trt3.jus.br](mailto:seng@trt3.jus.br) até o dia 12/12/2024. Até o prazo estipulado, foi enviada apenas uma oferta referente à imóvel localizado na Rua Paracatu, n. 304, Barro Preto” (Grifamos).

---

<sup>1</sup> *Id.*

<sup>2</sup> in *Direitos dos Licitantes*, 2ª ed., Ed. Revista dos Tribunais, p. 83.



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

Apesar da uma única proposta, destaca-se que foi dada publicidade ao Chamamento Público, tendo sido juntados aos autos o comprovante de publicação do Aviso, no Diário Oficial da União (em 28/11/2024), em jornal de grande circulação (em 29/11/2024), no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) (em 29/11/2024) e no sítio deste Regional (doc. n. 48759-2024-2).

Além disso, como visto, foram enviados correios eletrônicos ao *Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação ou Administração de Imóveis Residenciais ou Comerciais* (doc. n. 48759-2024-3), ao *Sindicato da Construção Civil* (doc. n. 48759-2024-4), ao *Conselho Regional de Corretores de Imóveis* (CRECI) (doc. n. 487759-2024-5), de modo a ampliar a divulgação do Chamamento.

Ressalta-se que a documentação da empresa foi analisada, tendo a SELC concluído que a licitante “*comprovou atender aos requisitos habilitatórios constantes do Edital (doc. n. 48759-2024-7 a 14; 16 e 17; 19 a 20; e 22)*”.

Doutro tanto, em sua análise, a equipe de planejamento da contratação concluiu que o imóvel ofertado atende aos requisitos estabelecidos no instrumento convocatório, conforme se observa do Relatório de doc. n. 48759-2024-24:

[...]

Na avaliação técnica do imóvel, realizada por equipe técnica multidisciplinar com integrantes da Secretaria de Engenharia, Secretaria de Gestão Predial e Diretoria de Tecnologia da Informação e Comunicações, o prédio ofertado atende aos requisitos essenciais estabelecidos no item 2 do Edital.

O imóvel está localizado a 140 metros de distância da entrada o prédio da Goitacazes, portanto com metragem inferior aos 400m estabelecidos no item 2.1.3.1, devidamente comprovado com vistoria in loco e como se trata de imóvel que está sendo reformado, as adequações, segundo a proposta apresentada, estão em conformidade com o prazo estimado para atender às necessidades do Tribunal.

As documentações complementares, requeridas através das diligências, foram entregues e estão em conformidade com as exigências estabelecidas.

Alerta-se, por oportuno, que a mesma unidade técnica ressaltou que “*como o imóvel está em reforma para retrofit do espaço, com acréscimo de área construída, no caso de eventual locação, **sugere-se solicitar a Certidão de Baixa de Construção atualizada quando de sua emissão.** Diante disso, entende-se que o imóvel atende ao requisito analisado*”.



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

Quanto ao valor proposto, observa-se que o item 9 do Termo de Referência explicitou que, “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”.

Diante do exposto, cumpridos os requisitos legais pertinentes e dos termos do Edital do Chamamento Público, o feito está apto à análise de conveniência e oportunidade da autoridade competente para fins de homologação do certame, nos termos do art. 19 da Instrução SEGES/ME n. 103, de 30/12/2022.

Lado outro, cumpre consignar, ainda, que constou do Termo de Referência a seguinte disposição (doc. n. 40952-2024-18):

### **1.2. VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO**

Realizada a prospecção, caso haja somente uma proposta cujas características do imóvel (localização, área, qualidade das instalações, segurança, facilidade de acesso etc.) atendam às necessidades do TRT/3ª Região, deverá ser instruído procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação. Por outro lado, se mais de uma proposta atender às necessidades do Tribunal, deverá ser instaurado procedimento licitatório.

Em qualquer dessas hipóteses, a contratação resultante corresponderá à celebração de um contrato de locação, cujo detalhamento será tratado no item 5.1 deste documento. O contrato de locação será regido pelas regras previstas nas Leis n. 8.245/1991 e 14.133/2021, esta subsidiariamente, e vigorará pelo prazo de 05 (cinco) anos, contados da data do recebimento do objeto, podendo ser prorrogado nos termos da legislação.

[...]

(Grifamos)

Nesse sentido, esta Assessoria já explicitara que, em consonância com o disposto no §1º do art. 18 da Instrução Normativa SEGES/ME n. 103/2022, *“consta do Termo de Referência que o resultado do chamamento público será determinante para que se defina o próximo passo a ser seguido para concretização da locação, pois, caso haja somente uma proposta cujas características do imóvel (localização, área, qualidade das instalações, segurança, facilidade de acesso etc.) atendam às necessidades do TRT/3ª Região, deverá ser instruído procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação. Por outro lado, se mais de uma proposta atender às necessidades do Tribunal, deverá ser realizado o procedimento licitatório (doc. n. 40952-2024-18, item 1.2)”* (doc. n. 40952-2024-20).



**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO**  
Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos

**3. CONCLUSÃO**

Nesses termos, submeto o feito à consideração de V. S.<sup>a</sup> a fim de que avalie a conveniência e a oportunidade de encaminhá-lo à autoridade competente, propondo:

**(I) a homologação** do Chamamento Público n. 03/2024;

**(II) o encaminhamento** dos autos à SELC para publicação do resultado do procedimento e demais providências pertinentes; e

**(III) a autorização** para a abertura de procedimento para a contratação direta, visando à locação do imóvel localizado na Rua Paracatu, n. 304, Barro Preto, de propriedade da *EMC Empreendimentos Imobiliários Ltda.*, observada a compatibilidade do valor da proposta (R\$ 440.919,45 - quatrocentos e quarenta mil, novecentos e dezenove reais e quarenta e cinco centavos) com o preço de mercado e Certidão de Baixa de Construção atualizada do imóvel.

Belo Horizonte, data da assinatura eletrônica.

**Bruna Oliveira Viana**  
Assessora Jurídica de Licitações e Contratos, em exercício  
Portaria TRT/GP n. 05/2024



**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO**  
Diretoria-Geral

**e-PAD:** 48.759/2024 (apensado ao e-PAD n. 40952-2024).  
**Ref.:** Chamamento Público n. 03/2024. Prospecção do mercado de imóveis para fins de locação, do tipo tradicional, que atenda aos requisitos do TRT da 3ª Região para abrigar parte do Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte.  
**Assunto:** Homologação do procedimento. **Encaminhamento à Exma. Sra. Desembargadora Presidente.**

**Visto.**

Considerando a Proposição da Secretaria de Licitações e Contratos (SELC) e o parecer da Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos desta Diretoria-Geral, submeto a matéria à consideração da Exma. Sra. Desembargadora Presidente, propondo:

**(I) a homologação** do Chamamento Público n. 03/2024;

**(II) o encaminhamento** dos autos à SELC para publicação do resultado do procedimento e demais providências pertinentes; e

**(III) a autorização** para a abertura de procedimento para a contratação direta, visando à locação do imóvel localizado na Rua Paracatu, n. 304, Barro Preto, de propriedade da *EMC Empreendimentos Imobiliários Ltda.*, observada a verificação da compatibilidade do valor da proposta (R\$ 440.919,45 - quatrocentos e quarenta mil, novecentos e dezenove reais e quarenta e cinco centavos) com o preço de mercado e Certidão de Baixa de Construção atualizada do imóvel.

Belo Horizonte, data da assinatura eletrônica.

**PATRÍCIA HELENA DOS REIS**  
Diretora-Geral



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO  
Gabinete da Presidência

**e-PAD:** 48.759/2024 (apensado ao e-PAD n. 40952-2024).  
**Ref.:** Chamamento Público n. 03/2024. Prospecção do mercado de imóveis para fins de locação, do tipo tradicional, que atenda aos requisitos do TRT da 3ª Região para abrigar parte do Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte.  
**Assunto:** Homologação do procedimento. **Decisão.**

**Visto.**

Considerando a Proposição da Secretaria de Licitações e Contratos (SELC) (doc. n. 48759-2024-27), a análise técnica realizada pela Equipe de Planejamento da Contratação (docs. n. 487759-2024-24 e 25), o parecer da Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos (AJLC) e a anuência da Diretoria-Geral, **homologo** o Chamamento Público n. 03/2024.

Outrossim, **autorizo** a abertura de procedimento para a contratação direta, visando à locação do imóvel localizado na Rua Paracatu, n. 304, Barro Preto, de propriedade da *EMC Empreendimentos Imobiliários Ltda.*, observada a verificação da compatibilidade do valor da proposta (R\$ 440.919,45 - quatrocentos e quarenta mil, novecentos e dezenove reais e quarenta e cinco centavos) com o preço de mercado e Certidão de Baixa de Construção atualizada do imóvel.

**Encaminho** os autos à SELC para publicação do resultado do procedimento e para a adoção das demais medidas pertinentes.

Após, à Secretaria de Engenharia para as providências quanto à contratação direta.

Belo Horizonte, data da assinatura eletrônica.

DENISE  
ALVES  
HORTA:3  
08324329

Assinado de forma digital por DENISE ALVES  
HORTA:308324329  
Dados: 2025.01.23 19:49:56 -03'00'

**DENISE ALVES HORTA**  
Desembargadora Presidente  
Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região