



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 3ª REGIÃO
Secretaria de Engenharia

TERMO DE REFERÊNCIA
CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. OBJETO

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, nos termos do programa de necessidades descrito neste instrumento.

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

1.2. VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO

Realizada a prospecção, caso haja somente uma proposta cujas características do imóvel (localização, área, qualidade das instalações, segurança, 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.

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

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

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.

Cumprir 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.

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,

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

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. 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, foi incluída a possibilidade de aquisição nos estudos em curso e publicado, em 06/10/2023, o Edital de Chamamento Público n. 01/2023 para prospecção de mercado imobiliário⁴ visando 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

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.

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 nº 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 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’.

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.

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.

Cumpra-se 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 *email*, 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 nº 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: https://portal.trt3.jus.br/internet/institucional/colegiados-tematicos/grupos-de-trabalho/copy_of_forum-trabalhista-belo-horizonte/entregas-do-colegiado/resumo-descritivo-assinado-das-atividades-do-gt-a-melhor-solucao-docx.pdf/view.

- 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 nº 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 nº 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 nº 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 alojar 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, nº 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. 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 destas 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, nº 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, nº 304, 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 graus 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

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

locação de prédio que comporte a totalidade das Varas de Trabalho do referido Fórum.

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 carácter 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.

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

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

A exigência por imóvel já adaptado para o programa de necessidades indicado no ETP, relativo ao Fórum do Trabalho de Belo Horizonte, poderia restringir a oferta no chamamento público.

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

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

Na solução parcelada, as contratações de projetos, execução das adaptações/reformas, aprovação dos projetos nos órgãos competentes como prefeitura, Corpo de Bombeiros, entre outros e o investimento são de responsabilidade do Tribunal.

Por todo o exposto, entende-se que existe viabilidade técnica para prospecção de imóveis que atendam ao programa de necessidades indicado no ETP e, a depender do resultado da prospecção, realizar contratação direta por inexigibilidade de licitação ou de procedimento licitatório, para a locação do imóvel e posterior adaptações/reformas necessárias.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. CRITÉRIOS GERAIS

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 70/2010¹² 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 Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte.

Todas as normas e legislações deverão ser consideradas na sua versão vigente.

Por motivos de gestão condominial será dada preferência a imóveis que correspondam à totalidade da edificação.

¹² Disponível em <https://juslaboris.tst.jus.br/handle/20.500.12178/8870>.

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

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, salvo adaptações que poderão ser realizadas pelo próprio LOCATÁRIO após o recebimento do imóvel a título de benfeitorias necessárias ou voluptuárias.¹³

4.2. LOCALIZAÇÃO E INFRAESTRUTURA LOCAL

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 Capital¹⁴. Para o cálculo da citada 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.

4.3. REQUISITOS DO IMÓVEL

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 n.º 103, de 30 de dezembro de 2022, e o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais, documento

¹³ Vide arts. 35 e 36 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato).

¹⁴ A restrição de proximidade com o Fórum atual foi definida conforme determinação e justificativa contida no DFD (doc. 40952-2024-7).

auxiliar ao cumprimento da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020, do Ministério da Economia.

A área a ser ofertada deverá, preferencialmente, ter 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. O cálculo das áreas estimadas encontra-se detalhada no Anexo I.

4.4. 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.

4.4.1. 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.

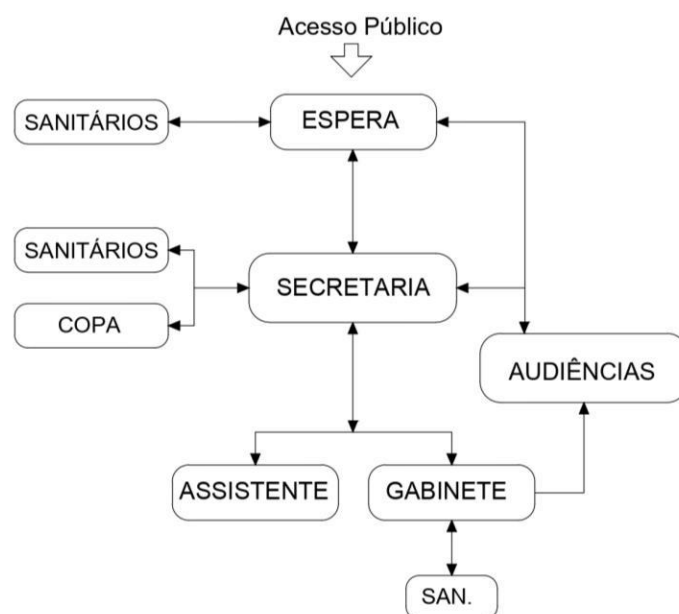


Figura 01 - Distribuição esquemática dos ambientes das Varas do Trabalho
Fonte: Secretaria de Engenharia

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.

4.4.2. 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 unidade¹⁵:
- i) Sala do Diretor do Foro;
 - ii) Secretaria;

¹⁵ 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.

- iii) Copa;
- iv) Sanitários para servidores;
- v) Sanitário privativo para magistrado.

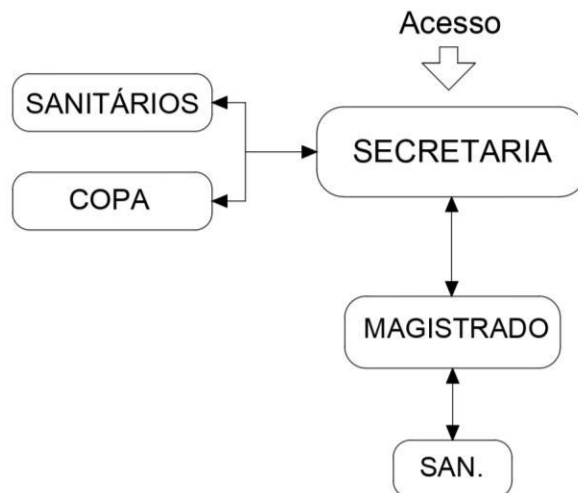


Figura 02 - Distribuição esquemática dos ambientes da SEAJ
Fonte: Secretaria de Engenharia

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.

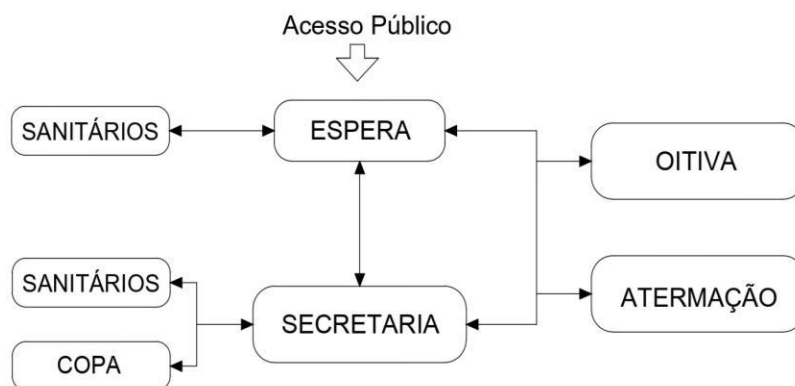


Figura 03 - Distribuição esquemática dos ambientes da SEAD
Fonte: Secretaria de Engenharia

c. Secretaria de Mandados Judiciais (SEMJ):

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

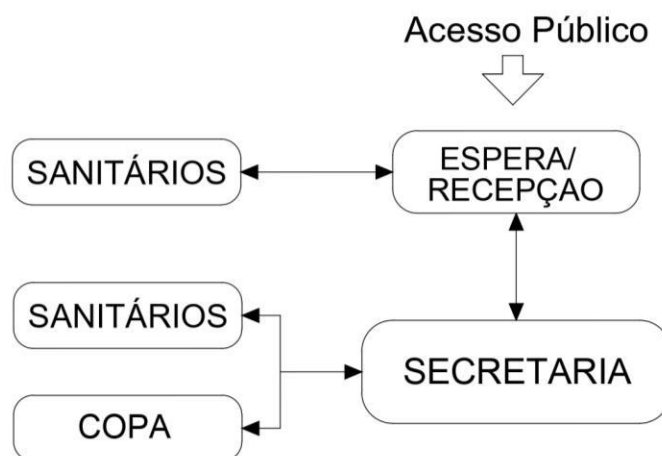


Figura 04 - Distribuição esquemática dos ambientes da SEMJ

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.

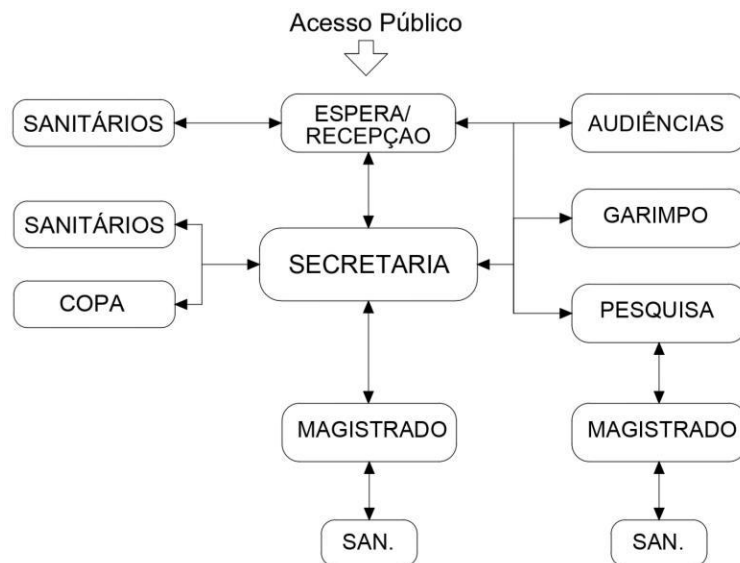


Figura 05 - Distribuição esquemática dos ambientes do JAE
Fonte: Secretaria de Engenharia

- 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.

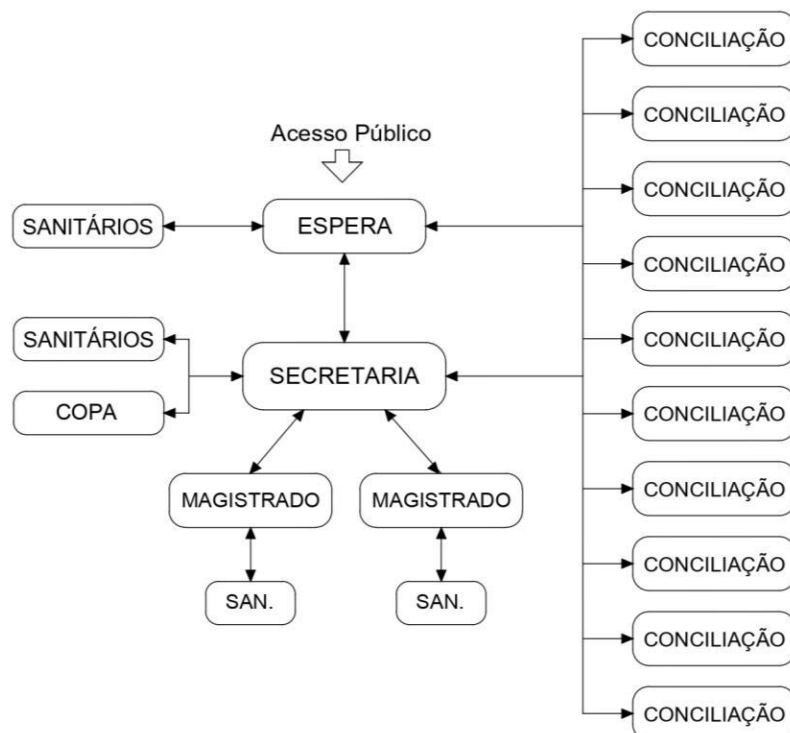


Figura 06 - Distribuição esquemática dos ambientes do Centro Judiciário de Métodos Consensuais de Solução de Disputas
Fonte: Secretaria de Engenharia

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

4.4.3. UNIDADES DE APOIO ADMINISTRATIVO

- a) Sala de reunião para os Diretores de Secretaria
- b) Espaço para terceirizados da SEGEST, 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.

4.4.4. 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 idosas¹⁶ e 1 vaga reservada para veículos que transportem pessoas portadoras de deficiência ou com dificuldade de locomoção¹⁷;
- ii) A área de estacionamento deverá dispor de cobertura, pavimentação, interligação física e acesso independente e exclusivo à edificação.

4.5. SEGURANÇA

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

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.

4.6. SUSTENTABILIDADE

Os serviços prestados deverão se pautar sempre no uso racional de recursos e equipamentos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental adotadas pelo Tribunal Regional do Trabalho 3ª Região, em especial às

¹⁶ Conforme consta da Lei Federal nº 10.741/2003 e da Resolução CONTRAN n. 303/2008, deve-se destinar cinco por cento das vagas em estacionamento para pessoas idosas.

¹⁷ 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.

orientações contidas no [Guia de Contratações Sustentáveis da Justiça do Trabalho, do Conselho Superior da Justiça do Trabalho \(CSJT\)](#).

Além disso, o imóvel deverá atender ou possibilitar as adaptações de acessibilidade exigidas pelas normas e legislações vigentes, de maneira a assegurar o direito de ir e vir das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Seguindo orientação da [Resolução CNJ nº 400/2021](#), art. 21, observar-se-á, nas edificações locadas, a eficiência energética; o consumo racional de água; a eficácia e a segurança dos produtos usados na limpeza e conservação de ambientes; a eficácia e a eficiência nos serviços de mobilidade, de vigilância e nos demais necessários ao apoio à atividade jurisdicional, considerando a relação custo/benefício da contratação; e a racionalidade e consumo consciente quanto aos bens materiais.

4.7. PARTICIPAÇÃO DE COOPERATIVAS E CONSÓRCIOS

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

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA CONTRATAÇÃO

Conforme estabelece a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, o chamamento público deve ser realizado “com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP”.

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

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

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

*§ 2º Caso haja **somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha**,*

*deverá ser **realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação**, desde que observada a instrução processual estabelecida no Capítulo V.*
(destaque nosso)

A celebração do contrato de locação ou do contrato de promessa de locação, conforme especificado no subitem 5.2, iii, decorrente da seleção de imóvel por meio do presente chamamento público ou de eventual processo licitatório estará condicionada à apresentação, no mínimo, da documentação elencada nos itens 5.1.1, 5.1.2 e 5.1.3.

5.1.1. DOCUMENTAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

i. Habilitação jurídica, nos termos do art. 68 da Lei nº 14.133/2021:

i.i. Se pessoa física:

- i.i.1. cópia autenticada do RG e CPF,
- i.i.2. comprovante de residência;
- i.i.3. certidão de casamento e CPF do cônjuge, se casado;
- i.i.4. certidão negativa de interdição fornecida pelo Cartório de Registro Civil.

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

i.iii. No caso de sociedades civis: inscrição do ato constitutivo, acompanhada de prova de diretoria em exercício.

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

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

- ii.iii.Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede da empresa, ou outra equivalente, na forma da lei;
- ii.iv.Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa.
- iii.Certidões negativas de inidoneidade e impedimento, nos termos do §4º do art. 91 da Lei nº 14.133/2021.
- iv.Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas, nos termos do inciso IV do art. 63 da Lei nº 14.133/2021.
- v.Declaração conjunta, conforme Anexo II.
- vi.Certidão de Regularidade perante o CADIN (Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal).
- vii.Certidão de Regularidade perante o SICAF (Sistema de Cadastro de Fornecedores).

Observações:

- a prova de regularidade abrange as esferas administrativa e fiscal;
- a prova de regularidade perante a Fazenda Federal abrange certidão de quitação de tributos federais e certidão da dívida ativa (da Fazenda Nacional);
- a prova de regularidade com a Fazenda Estadual deverá abranger, no mínimo, o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação - ITCMD;
- a prova de regularidade com a Fazenda Municipal deverá abranger, no mínimo, o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI e o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU (certidão negativa de tributos imobiliários);
- a prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS abrange a certidão de regularidade da situação do FGTS e a certidão negativa de débitos (INSS).

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

- i. RG e CPF;
- ii. Comprovante de residência;
- iii. Certidão negativa de interdição fornecida pelo Cartório de Registro Civil;
- iv. Procuração particular com firma reconhecida ou pública e cópia do ato constitutivo, estatuto ou contrato social, que outorgue, expressamente, os poderes para a assinatura do contrato.

5.1.3. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

5.1.3.1. Para assinatura do contrato de locação tradicional (na hipótese de imóvel pronto e acabado):

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

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

5.1.3.2. Para assinatura do contrato de promessa de locação (na hipótese de imóvel em construção ou reforma):

- i. Certidão de inteiro teor da matrícula do terreno;
- ii. Certidões negativas referentes aos tributos que incidam sobre o terreno;
- iii. Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao terreno;

5.2. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

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

Após a realização do processo de contratação direta ou do processo licitatório, serão efetuados os procedimentos abaixo elencados, na seguinte ordem:

- i. Verificação se o imóvel continua atendendo ou permitindo a reforma para adequação aos requisitos necessários para abrigar parcialmente o Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte, conforme especificações deste Termo de Referência e da proposta apresentada no chamamento público.
- ii. Verificação de atendimento da documentação exigida para assinatura do contrato de locação ou de promessa de locação, conforme itens 5.1.1, 5.1.2 e 5.1.3.
- iii. Assinatura do contrato de locação, caso o imóvel já esteja disponível para utilização pelo LOCATÁRIO, ou do contrato de promessa de locação, se o imóvel estiver em construção ou reforma.
- iv. Realização e conclusão das intervenções pelo LOCADOR, caso o imóvel esteja em construção ou em processo de reforma.

- v. Elaboração pelo LOCATÁRIO, em conjunto com o LOCADOR, de Laudo de Vistoria, conforme item 5.3.
- vi. Realização de Recebimento do imóvel, conforme item 6.1.
- vii. Assinatura do contrato de locação, caso ainda não assinado (imóveis em construção ou reforma) e entrega das chaves.
- viii. Início dos efeitos financeiros do contrato (pagamento pela locação).

5.3. VISTORIA

- 5.3.1. Para o recebimento do imóvel, o LOCATÁRIO deverá elaborar, em conjunto com o LOCADOR, em até 30 (trinta) dias corridos contados da assinatura do contrato de locação ou da conclusão das intervenções pelo LOCADOR, caso o imóvel esteja em construção ou em processo de reforma, Laudo de Vistoria constando as informações necessárias e suficientes para descrever as condições em que o imóvel se encontra no momento do recebimento e entrega das chaves.
- 5.3.2. O Laudo de Vistoria será analisado e conferido pelo LOCADOR e LOCATÁRIO e, em caso de concordância, o documento deverá ser assinado por ambas as partes.

5.4. DOS DEVERES DAS PARTES

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

6. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

6.1. DO RECEBIMENTO

O recebimento do imóvel objeto de locação deverá ser precedido de apresentação de Laudo de Vistoria, conforme detalhado no item 5.3 deste TR, no qual deverá constar as informações necessárias e suficientes para descrever as condições

exatas em que o imóvel se encontra no momento do recebimento e entrega de chaves.

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

6.1.1. DOCUMENTAÇÃO PARA O RECEBIMENTO DO IMÓVEL, CASO NÃO TENHA SIDO APRESENTADA QUANDO DA ASSINATURA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

6.1.1.1. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel;

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

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

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

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

6.1.1.6. Declaração da administração imobiliária quanto à quitação das despesas de condomínio, incluindo as extraordinárias (artigo 22, inciso X, da Lei nº 8.245/1991), se houver;

6.1.1.7. Carta de Habite-se emitida pela prefeitura.

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

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

6.1.2. DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

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

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

A locação de um dos imóveis ofertados seguirá os ditames das Leis n. 8.245/91 e 14.133/2021, ficando desde já esclarecido que o TRT da 3ª Região não pagará quaisquer despesas de intermediação ou corretagem em decorrência do chamamento público ou da locação.

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

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

7. DO REAJUSTE

O valor locatício mensal será reajustado anualmente, contado da data da data da assinatura do contrato de locação e entrega das chaves, pela variação do

índice do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, nos termos do art. 3º da Lei nº 10.192/2001.

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

8.1. FORMA DE SELEÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO DA PROPOSTA

8.1.1. Os critérios de avaliação técnica das propostas serão realizados em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência, segurança jurídica, desconsiderando-se o excesso de formalismo sanável, por qualquer forma, que venha a prejudicar o interesse público, tudo em conformidade com as premissas estabelecidas neste instrumento.

8.1.2. O julgamento das propostas será feito com base:

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

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

8.1.2.3. Na localização do imóvel;

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

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

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

Conforme manifestação da integrante demandante no curso do Documento de Formalização de Demanda (DFD), as propostas poderão considerar as tipologias de locação tradicional, considerado imóvel passível de adequação para ocupação inicial por este Regional.

A Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 apresenta a seguinte descrição para a locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

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

- i. Propostas conforme modelo constante do Anexo III.
- ii. As propostas deverão ter validade de, no mínimo, 120 (cento e vinte) dias corridos, contados da data da sua apresentação.
- iii. Os proponentes deverão permitir o acesso ao imóvel, por pessoas autorizadas por este Tribunal, mediante agendamento prévio, durante todo o período de validade das propostas.
- iv. O valor proposto deverá considerar todos os custos indiretos e diretos, impostos, taxas, licenças, contribuições sociais, decorrentes da locação e de responsabilidade do LOCADOR. Quando do pagamento do valor da locação serão aplicadas as retenções dispostas na Instrução Normativa RFB nº 1.234¹⁸, de 11 de janeiro de 2012 e alterações posteriores.
- v. Comprovação da habilitação jurídica e regularidade fiscal e trabalhista do proprietário do imóvel, relacionados no item 5.1.1.
- vi. Documentação referente à(s) pessoa(s) física(s) que representam a pessoa jurídica, conforme item 5.1.2.
- vii. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, para imóveis construídos, ou do terreno, para imóveis em construção, com a

¹⁸ Disponível em <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=37200>

finalidade de comprovação da propriedade do imóvel/terreno pelo ofertante;

- viii. Certidão negativa referente aos tributos que incidam sobre o imóvel/terreno;
- ix. Certidão negativa de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel/terreno.
- x. Arquivos, preferencialmente em formato DWG (Autocad), das plantas baixas atualizadas, cortes e fachadas, no caso de imóvel edificado. Caso não estejam disponíveis em formato DWG, os arquivos deverão ser enviados digitalizados em PDF com boa qualidade.
- xi. É facultada ao proponente a apresentação de relatório fotográfico.

A documentação acima citada, 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.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Considerando a diversidade de valores do mercado imobiliário decorrente das características de cada imóvel, o valor locatício mensal será parte constante das eventuais propostas a serem apresentadas no chamamento público, não havendo, no presente momento, estimativa de valor para tanto.

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

Cumprindo ainda destacar que a IN SEGES/ME nº 103/2022 determina que, na instrução processual da inexigibilidade de licitação para locação de imóveis, deve constar, dentre outros documentos, “laudo de avaliação do bem

imóvel,” de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT”.

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

10. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Para a pretendida locação, foi criado item de planejamento no Sistema SIGEO-JT, no valor de R\$ 5.000.000,00, sob o número 151042025000352, Ação 4256 - Apreciação de Causas na Justiça do Trabalho no Estado de Minas Gerais, Plano Orçamentário 0001, Natureza da Despesa 3.3.90.39.10 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica - Locação de imóveis.

A demanda referente à locação de imóvel para abrigar parcialmente o Fórum Trabalhista de Belo Horizonte deverá ser inserida no Plano de Contratações Anual (PCA) 2025.

11. VINCULAÇÃO DA CONTRATAÇÃO AO PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

A contratação que se pretende relaciona-se aos seguintes Objetivos Estratégicos do Plano Estratégico do TRT/3ª Região, ciclo 2021-2026: OE 03 - “Garantir a duração razoável do processo”, considerando que visa proporcionar estrutura adequada para a prestação da atividade jurisdicional; OE 09 - “Incrementar modelo de gestão de pessoas em âmbito Regional” (objetivo constante também do Plano de Gestão de Pessoas ciclo 2021-2026), notadamente no aspecto que trata de ações voltadas a “promover a saúde, a segurança e a qualidade de vida no trabalho”, na medida em que busca abrigar, de forma adequada, as Varas do Trabalho de Belo

Horizonte e suas unidades de apoio em instalações físicas que atendam satisfatoriamente aos fins aos quais se destinam.

Belo Horizonte, data da assinatura eletrônica.

PATRICIA
HELENA DOS
REIS:30833897

Assinado de forma digital
por: PATRICIA HELENA
DOS REIS:30833897
Dados: 2024.11.21
16:52:29 -03'00'

Patrícia Helena dos Reis
Diretora-Geral