



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO**

Processo Administrativo nº 798/2024.

Assunto: Locação de imóvel para funcionamento do Foro Trabalhista de Sapucaia do Sul. CD 87/2024.

**INFORMAÇÃO – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL
EM SUBSTITUIÇÃO À INFORMAÇÃO JUNTADA NAS FLS. 83-93 E 101
DO PROAD Nº 798/2024**

1 - Processo administrativo/número da compra:

PA – 798/2024
CD – 87/2024

2 - Unidade demandante/requisitante:

Seção de Bens Imóveis e Coordenadoria de Material e Logística.

3 - Empresa(s)/pessoa(s) a ser(em) contratada/o(s):

Flademir Vedana - CPF 551.289.630-04, Dilema Fátima Vedana - CPF 778.258.370-53, Lademir Luiz Vedana - CPF 550.594.900-25 e Lorena Vedana - CPF 025.698.309-76.

4 - Assunto / Objeto:

Contratação da locação de imóvel para funcionamento do Foro Trabalhista de Sapucaia do Sul, situado na Rua Coronel Serafim Pereira, nº 300, em Sapucaia do Sul, RS, em substituição do Contrato TRT4 nº 110/2010.

Destaca-se que é necessária a substituição da informação juntada nas fls. 83-93 e 101 deste processo administrativo, pois antes da formalização do novo contrato de locação os locadores pleitearam a alteração do valor locatício mensal, conforme relatado nos documentos das fls. 173-184.

5 - Previsão no Plano Anual de Contratações

A demanda está prevista no Plano de Gestão de Contratações – PGC?

(X) Sim: ID da Demanda nº SA-14.

6 - Justificativa sobre a necessidade da contratação:

Conforme o Documento de Formalização da Demanda (fls. 3 e 4) e o Termo de Referência (fls. 30 a 35).





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO

Processo Administrativo nº 798/2024.

Assunto: Locação de imóvel para funcionamento do Foro Trabalhista de Sapucaia do Sul. CD 87/2024.

Conforme informado nas fls. 36 e 37, a Portaria GP.TRT4 nº 1.737/2023 prevê a necessidade de elaboração de Estudos Técnicos Preliminares e Mapa de Riscos, para a realização do estudo de mercado a fim de analisar alternativas de atendimento das demandas. Todavia, a unidade requisitante justifica a não realização do Estudo Técnico Preliminar, considerando que ele visa analisar alternativas para suprir a demanda do objeto e o presente processo trata de substituição de contrato firmado com base na antiga Lei de Licitações, Lei nº 8.666/1993, para um novo contrato com as regras da Lei nº 14.133/2021.

7 - Justificativa sobre a quantidade da contratação:

Não se aplica.

8 - Valor da contratação:

Valor mensal - R\$ 20.500,00.

Valor para o período de 5 anos - R\$ 1.230.000,00.

9 - Vigência:

5 anos a contar de 06/05/2024, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado.

O presente contrato substituirá o Contrato TRT4 nº 110/2021, que apresenta como data de vencimento o dia 05/05/2024, assim será desnecessária a extinção formal do contrato anterior.

10 - Minuta do contrato:

Fls. 201 a 211.

Destaca-se que a nova minuta de locação de imóveis foi verificada pela Assessoria Jurídica deste TRT, com análise nas fls. 68-75 no Proad nº 5587/2023, e após esta análise foram preenchidos os textos na cor azul.

Também foi alterado o parágrafo primeiro da cláusula oitava, para a seguinte redação:

Parágrafo Primeiro. O imóvel objeto da locação terá o Alvará de Prevenção e Proteção contra Incêndios - APPCI anexado ao presente processo.

Tal redação consta na minuta de fl. 68 e foi sugerida pela unidade requisitante a exemplo





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO

Processo Administrativo nº 798/2024.

Assunto: Locação de imóvel para funcionamento do Foro Trabalhista de Sapucaia do Sul. CD 87/2024.

do proad de nº 6594/2023, pelas seguintes razões:

Revedo a questão sobre constar o número do APPCI nas novas contratações, sugerimos alterar a redação da minuta padrão no parágrafo primeiro, da cláusula oitava, para não constar o número do APPCI, visto que, dependendo do tipo de imóvel, o alvará deverá ser renovado a cada 3 ou 5 anos. Logo, acarretando diversos aditamentos aos contratos em razão da alteração do número do APPCI.

Entendemos não haver necessidade em manter o número do APPCI na redação, visto que o inciso I da cláusula oitava traz como obrigação do Locador a apresentação do Plano de Prevenção Contra Inocência (PPCI) devidamente aprovado, na forma da legislação vigente.

Diante disso, sugerimos uma redação mais genérica, que contemple o prosseguimento das novas contratação para os imóveis já ocupados pelo Tribunal os quais encontram-se com tramitação da renovação do APPCI em andamento.

11 - Fundamentação legal:

Lei 14.133/2021:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

(...)

*§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.





**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO**

Processo Administrativo nº 798/2024.

Assunto: Locação de imóvel para funcionamento do Foro Trabalhista de Sapucaia do Sul. CD 87/2024.

Portaria GP.TRT4 nº 1.737/2023:

Art. 47. Na aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, a ser realizada com fundamento no inciso V do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021, devem ser observados os seguintes requisitos:

I – avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II – certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III – justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

§ 1º As contratações para locação de imóveis deverão observar, no que couber, a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, sendo obrigatória a realização de chamamento público com o objetivo de prospectar, no mercado, imóveis disponíveis que atendam às necessidades definidas no estudo técnico preliminar.

§ 2º Fica dispensado o chamamento público nas seguintes hipóteses:

I – locação built to suit – BTS para fins de construção;

II – quando demonstrado no estudo técnico preliminar, de forma inequívoca, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração;

III – quando for de amplo conhecimento da Administração a múltipla oferta de imóveis no mercado que atendam às suas necessidades, hipótese em que o procedimento licitatório deverá ser observado.

**DOS PRESSUPOSTOS PARA AQUISIÇÃO OU LOCAÇÃO DE IMÓVEIS POR
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:**

I – Estudo Técnico Preliminar

Conforme esclarecido pela unidade requisitante: “Registra-se que, apesar de estar previsto na Portaria TRT4 nº 1737/2023, não foram elaborados os seguintes documentos: Estudo Técnico Preliminar e Mapa de Riscos. Considerando que a presente contratação está sendo realizada apenas para substituir o Contrato TRT4 nº 110/2010 por um novo celebrado com as regras da nova lei de licitações, na prática, não se trata de uma nova contratação. Assim, entende-se desnecessária a elaboração de





**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO**

Processo Administrativo nº 798/2024.

Assunto: Locação de imóvel para funcionamento do Foro Trabalhista de Sapucaia do Sul. CD 87/2024.

mapa de riscos e estudo técnico preliminar, que são documentos elaborados para realização de estudo de mercado para analisar alternativas que podem suprir a demanda” (fls. 36 e 37).

II – Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos:

Conforme o Termo de Referência (fl. 34).

III – Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto:

Conforme o documento da fl. 17 e informação da fl. 34.

IV – Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela:

Conforme o Termo de Referência (fl. 34).

V – Chamamento público:

Não foi realizado Chamamento Público, visto que trata-se de locação de imóvel já utilizado atualmente por este TRT (fl. 34).

VI – Comprovação do valor de mercado (laudo de avaliação):

Conforme a unidade requisitante havia informado na fl. 37, o laudo de avaliação contratado por este TRT4 em novembro de 2019 (Proad nº 2132/2020, fls. 03-31), apresenta o valor atualizado de R\$ 21.997,08 [IGP-M outubro/2020 (20,93%) e IGP-M outubro/2021 (21,73%), IGP-M outubro/2022 (6,52%) e IGP-M outubro/2023 (-4,57%)].

Assim o novo valor negociado com os locadores, de R\$ 20.500,00, permanece abaixo do valor máximo estipulado pelo laudo de avaliação vigente.





**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO**

Processo Administrativo nº 798/2024.

Assunto: Locação de imóvel para funcionamento do Foro Trabalhista de Sapucaia do Sul. CD 87/2024.

Além disso, foi alterado o parágrafo único da cláusula terceira, prevendo que a data-base para reajuste será a contar da nova contratação, ou seja **06/05/2024** (fl. 199 e 200).

12 - Esclarecimentos/observações:

Cadastro no SICAF: fls. 48, 55, 62 e 69.

Ressalta-se a informação da unidade requisitante, fl. 38, as locações de imóveis devem ser comunicadas ao CSJT. Restou acordado que tal procedimento será realizado para esta locação pela Seção de Contratos, após sua formalização.

Conforme previsto no § 1º do art. 14 da Resolução CSJT nº 70/2010, as locações de imóveis devem ser comunicadas ao Conselho Superior da Justiça do Trabalho. Além disso, por meio do Ofício Circular CSJT.SG.CGCO Nº 96-2023 - Avaliação de projetos de obras e aquisições de imóveis da JT, o CSJT encaminhou informações contendo o fluxo a ser adotado para as locações de imóveis (fls. 6-10), incluindo a necessidade de comunicação àquele Conselho, após a assinatura do contrato. Portanto, apesar de, na prática, não se tratar de uma nova contratação, entende-se necessário comunicar o CSJT, já que será celebrada uma inexigibilidade de licitação e será formalizado um novo contrato. A Seção de Contratos/CLC é o setor responsável por providenciar a comunicação.

13 - Da forma de pagamento:

Os pagamentos serão realizados mensalmente.

14 - Do parecer da Assessoria Jurídica:

O presente expediente já havia sido encaminhado para análise da Assessoria Jurídica da Presidência, em atendimento ao disposto no § 4º do art. 53 da Lei nº 14.133/2021 e na no art. 51 da Portaria GP.TRT4 nº 1.737/2023:

Art. 51. Ao final da fase de seleção do fornecedor, o processo deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

(...)

IV – parecer jurídico exarado pela Assessoria Jurídica da Presidência que demonstre o atendimento dos requisitos legais exigidos para a contratação, observado o disposto nos §§ 1º, 2º e 3º;

A Assessoria Jurídica da Presidência realizou o exame de legalidade da contratação e do termo de contrato nas fls. 94-100 e 139-140. A respeito do valor da locação, foi mencionado que o preço estava adequado ao valor máximo de mercado, conforme laudo de avaliação juntado às fls. 03-31 do Proad nº 2132/2020.





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO

Processo Administrativo nº 798/2024.
Assunto: Locação de imóvel para funcionamento do Foro Trabalhista de Sapucaia do Sul. CD 87/2024.

Considerando que o novo valor negociado para a locação permanece abaixo dos parâmetros apurados pelo laudo de avaliação do imóvel, e considerando que já houve autorização da Presidência para contratação no valor negociado (fl. 184), entende-se dispensável a nova remessa do processo para a Assessoria Jurídica.

15 - Dos documentos:

Para novas contratações são necessários os seguintes documentos, que deverão ser providenciados pelas unidades, conforme tabela a seguir:

Documento	Momento	Unidade responsável pela solicitação e juntada do documento ao proad	Fls. ou observação (momento que será solicitado ou se há necessidade)
Certidão atualizada da matrícula do imóvel, que comprove a propriedade ou domínio do imóvel, com validade de 120 dias.	Fase de Planejamento	SBI	11 a 13
Habite-se	Fase de Planejamento	SBI	14
PPCI	Fase de Planejamento	SBI	15
Certidão de débitos do imóvel (IPTU e Taxa de Coleta de Lixo.	Fase de Planejamento	SBI	Para novos contratos de locações antigas não será exigido, pois já há controle pela unidade que fiscaliza a contratação.
Apresentação de convenção de condomínio e regulamento, se for o caso.	Fase de Planejamento	SBI	Para novos contratos de locações antigas não será exigido, pois já há controle pela unidade que fiscaliza a contratação.
Apresentação de demonstrativo ou comprovante do valor do condomínio correspondente à unidade locada, bem como declaração de quitação de obrigações condominiais, se for o caso.	Fase de Planejamento	SBI	Para novos contratos de locações antigas não será exigido, pois já há controle pela unidade que fiscaliza a contratação.
Apresentação de convenção	Fase de Planejamento	SBI	Para novos contratos de





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO

Processo Administrativo nº 798/2024.
Assunto: Locação de imóvel para funcionamento do Foro Trabalhista de Sapucaia do Sul. CD 87/2024.

de condomínio e regulamento, se for o caso.			locações antigas não será exigido, pois já há controle pela unidade que fiscaliza a contratação.
Certidão de regularidade na Receita Federal	Fase de Seleção do Fornecedor	DCOMP	42, 49, 56 e 63
Certidão de regularidade na Receita Estadual	Fase de Seleção do Fornecedor	DCOMP	43, 50, 57, e 64
Certidão de regularidade do empregador, se for o caso	Fase de Seleção do Fornecedor	DCOMP	não se aplica
Certidão trabalhista	Fase de Seleção do Fornecedor	DCOMP	44, 51, 58 e 65
Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS	Fase de Seleção do Fornecedor	DCOMP	187, 190 e 193
Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça, se for o caso	Fase de Seleção do Fornecedor	DCOMP	188, 191 e 194
Lista de Inidôneos mantida pelo Tribunal de Contas da União - TCU, se for o caso	Fase de Seleção do Fornecedor	DCOMP	189, 192 e 195
Cópia do documento de identidade (RG) e do CPF dos proprietários e de quem assinará o contrato	Fase de Seleção do Fornecedor	Seção de Contratos	Na fase de assinatura contratual.
Cópia de Certidão de Casamento e CPF do cônjuge (se casado). Conforme a Lei do Inquilinato nº 8.245/1991: <i>Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênia conjugal, se igual ou superior a dez anos.</i> <i>Parágrafo único. Ausente a vênia conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.</i>	Fase de Seleção do Fornecedor	Seção de Contratos	Na fase de assinatura contratual.
Cópia do comprovante de residência dos proprietários	Fase de Seleção do Fornecedor	Seção de Contratos	Na fase de assinatura contratual.





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO

Processo Administrativo nº 798/2024.
Assunto: Locação de imóvel para funcionamento do Foro Trabalhista de Sapucaia do Sul. CD 87/2024.

(ofertantes).			
Procuração com poderes específicos para assinatura do contrato, se for o caso.	Fase de Seleção do Fornecedor	Seção de Contratos	Na fase de assinatura contratual.
Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel	Fase de gestão/fiscalização	SBI	Após a formalização contratual.
Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel.	Fase de gestão/fiscalização	SBI	Após a formalização contratual.

16 - Conclusão:

Diante do exposto, submete-se à consideração da Coordenadoria de Licitações e Contratos a possibilidade de contratação do objeto descrito no relatório de adjudicação adiante mediante inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

Documento assinado digitalmente
VINICIUS DOS SANTOS CARVALHO
Divisão de Compras Diretas





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO

Processo Administrativo nº 798/2024.
Assunto: Locação de imóvel para funcionamento do Foro Trabalhista de Sapucaia do Sul. CD 87/2024.

RELATÓRIO DE ADJUDICAÇÃO

Aquisição Nro.: 87/24 - Inexigibilidade de Licitação

Nº	Quant.	Dur.	Unidade	Especificação	Valor Unitário	Valor Total
----	--------	------	---------	---------------	----------------	-------------

Fornecedor: Dilema Fátima Vedana
CPF:778.258.370-53

2	1	60	LOCAÇÃO	Locação de imóvel para o Foro Trabalhista de Sapucaia do Sul, localizado na Rua Coronel Serafim Pereira, nº 300, constituído de um prédio comercial de alvenaria, totalizando 825,50 metros quadrados, por meio da locadora DILEMA FÁTIMA VEDANA. O contrato será pelo período de 60 meses, devendo iniciar a partir do dia 06/05/2024. Classificação: 3390361500	8.200,00	492.000,00
---	---	----	---------	--	----------	------------

Total do fornecedor						492.000,00
---------------------	--	--	--	--	--	------------

Fornecedor: FLADEMIR VEDANA
CPF:551.289.630-04

1	1	60	LOCAÇÃO	Locação de imóvel para o Foro Trabalhista de Sapucaia do Sul, localizado na Rua Coronel Serafim Pereira, nº 300, constituído de um prédio comercial de alvenaria, totalizando 825,50 metros quadrados, por meio do locador FLADEMIR VEDANA. O contrato será pelo período de 60 meses, devendo iniciar a partir do dia 06/05/2024. Classificação: 3390361500	8.200,00	492.000,00
---	---	----	---------	--	----------	------------

Total do fornecedor						492.000,00
---------------------	--	--	--	--	--	------------

Fornecedor: LADEMIR LUIZ VEDANA
CPF:550.594.900-25

3	1	60	LOCAÇÃO	Locação de imóvel para o Foro Trabalhista de Sapucaia do Sul, localizado na Rua Coronel Serafim Pereira, nº 300, constituído de um prédio comercial de alvenaria, totalizando 825,50 metros quadrados, por meio do locador LADEMIR LUIZ VEDANA. O contrato será pelo período de 60 meses, devendo iniciar a partir do dia 06/05/2024. Classificação: 3390361500	2.050,00	123.000,00
---	---	----	---------	--	----------	------------

Total do fornecedor						123.000,00
---------------------	--	--	--	--	--	------------

Fornecedor: Lorena Vedana
CPF:025.698.309-76

4	1	60	LOCAÇÃO	Locação de imóvel para o Foro Trabalhista de Sapucaia do Sul, localizado na Rua Coronel Serafim Pereira, nº 300, constituído de um prédio comercial de alvenaria, totalizando 825,50 metros quadrados, por meio da locadora LORENA VEDANA. O contrato será pelo período de 60 meses, devendo iniciar a partir do dia 06/05/2024. Classificação: 3390361500	2.050,00	123.000,00
---	---	----	---------	---	----------	------------

Total do fornecedor						123.000,00
---------------------	--	--	--	--	--	------------

Total Geral						1.230.000,00
-------------	--	--	--	--	--	--------------





**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO**

Processo Administrativo nº 798/2024.

Assunto: Locação de imóvel para funcionamento do Foro Trabalhista de Sapucaia do Sul. CD 87/2024.

CLC

à SA/OD

Acompanha-se a manifestação da Divisão de Compras Diretas.

Todavia, submete-se à aprovação superior.

Documento assinado digitalmente
SIMONE PEREIRA JUSTINO GOULART
Coordenadora de Licitações e Contratos

SA/OD

à DG

APROVA-SE a contratação e tendo em vista que, em atendimento à Lei de Responsabilidade Fiscal (LC nº 101/00), o demonstrativo de impacto orçamentário comprova a existência de disponibilidade de recursos e a compatibilidade da despesa com o Plano Plurianual e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias, AUTORIZA-SE a despesa proposta e a consequente emissão da(s) nota(s) de empenho.

Todavia, submete-se à consideração da Diretoria-Geral e da Presidência.

Documento assinado digitalmente
JOÃO HENRIQUE CARVALHO DE LIMA RIBAS
Diretor da Secretaria de Administração
Ordenador de Despesas





**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO**

Processo Administrativo nº 798/2024.

Assunto: Locação de imóvel para funcionamento do Foro Trabalhista de Sapucaia do Sul. CD 87/2024.

**DG
ao GP**

De acordo. Considerando que já foi realizado o exame de legalidade da contratação e do termo de contrato (fls. 94-100 e 139-140) e que o novo valor da locação permanece abaixo do preço máximo estipulado pelo laudo de avaliação vigente, entende-se dispensável nova remessa do processo à Assessoria Jurídica da Presidência do TRT da 4ª Região.

Encaminha-se o presente processo administrativo para à Presidência para atendimento ao inciso VIII do art. 72 da Lei nº 14.133/2021.

Documento assinado digitalmente
REJANE CARVALHO DONIS
Diretora-Geral

**GP
à CLC**

Vistos os autos.

Diante da legalidade do procedimento e com base nas justificativas apresentadas pela unidade requisitante RATIFICA-SE. Determina-se a aquisição/contratação do objeto descrito no relatório de adjudicação, mediante inexigibilidade de licitação com fundamento no inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

À Coordenadoria de Licitações e Contratos para publicação e demais providências.

Documento assinado digitalmente
RICARDO HOFMEISTER DE ALMEIDA MARTINS COSTA
Presidente do TRT da 4ª Região

