



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

Processo Administrativo nº 1431/2024.

Assunto: Locação de imóvel para funcionamento do Foro Trabalhista de Esteio. CD 116/2024.

VINICIUS
DOS
SANTOS
CARVALHO
08/04/2024 13:17

SIMONE
PEREIRA
JUSTINO
GOULART
08/04/2024 16:44

JOAO
HENRIQUE
CARVALHO D
LIMA RIBAS
08/04/2024 20:29

REJANE
CARVALHO
DONIS
10/04/2024 21:32

INFORMAÇÃO – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1 - Processo administrativo/número da compra:

PA – 1431/2024

CD – 116/2024

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):

Zila Rodrigues de Souza Empreendimentos Ltda, CNPJ 16.558.716/0001-49.

4 - Assunto / Objeto:

Contratação da locação de imóvel para funcionamento do Foro Trabalhista de Esteio, situado na Avenida Padre Claret, nº 222, em Esteio, RS, em substituição do Contrato TRT4 nº 02/2013.

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-24.

6 - Justificativa sobre a necessidade da contratação:

Conforme o Documento de Formalização da Demanda (fls. 3 e 4) e o Termo de Referência (fls. 32 a 37).

Conforme informado nas fls. 38 e 39, 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.





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

Processo Administrativo nº 1431/2024.

Assunto: Locação de imóvel para funcionamento do Foro Trabalhista de Esteio. CD 116/2024.

7 - Justificativa sobre a quantidade da contratação:

Não se aplica.

8 - Valor da contratação:

Valor mensal - R\$ 37.774,97.

Valor para o período de 5 anos - R\$ 2.266.498,20.

9 - Vigência:

5 anos a contar de 19/07/2024, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado.

O presente contrato substituirá o Contrato TRT4 nº 02/2013, que apresenta como data de vencimento o dia 18/07/2024, assim será desnecessária a extinção formal do contrato anterior.

10 - Minuta do contrato:

Fls. 43 a 53. Concordância do locador na fl. 54.

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 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





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

Processo Administrativo nº 1431/2024.

Assunto: Locação de imóvel para funcionamento do Foro Trabalhista de Esteio. CD 116/2024.

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.

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:





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

Processo Administrativo nº 1431/2024.

Assunto: Locação de imóvel para funcionamento do Foro Trabalhista de Esteio. CD 116/2024.

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 02/2013 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 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. 38 e 39).





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

Processo Administrativo nº 1431/2024.

Assunto: Locação de imóvel para funcionamento do Foro Trabalhista de Esteio. CD 116/2024.

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. 36).

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

Conforme o documento da fl. 19.

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. 36).

V – Chamamento público:

Não foi realizado Chamamento Público, visto que trata-se de locação de imóvel já utilizado atualmente por este TRT (fl. 36).

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

Conforme a unidade requisitante (fl. 39): “O valor mensal da locação será de R\$ 37.774,97, que é o mesmo do contrato vigente atualmente (Contrato TRT4 nº 02/2013). O valor mensal da locação, atualmente em R\$ 37.774,97, está abaixo do estipulado em laudo de avaliação realizado em setembro/2022 (PROAD 2132/2020, fls. 498-570), cujo valor máximo atualizado corresponde a R\$ 39.612,05 [valor corrigido pelo IGP-M de agosto/2023 (-7,20%)]. Ressalta-se, conforme pode ser observado na informação de fls. 23-28 do Proad nº 3105/2021, que os laudos de avaliação de valor de mercado de locação, no âmbito deste TRT4, têm validade de 5 anos”.

12 - Esclarecimentos/observações:

Cadastro no SICAF: fls. 55.





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

Processo Administrativo nº 1431/2024.

Assunto: Locação de imóvel para funcionamento do Foro Trabalhista de Esteio. CD 116/2024.

Ressalta-se a informação da unidade requisitante, fl. 40, 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 um 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 processo deve ser 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 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;

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)
-----------	---------	--	---





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

Processo Administrativo nº 1431/2024.

Assunto: Locação de imóvel para funcionamento do Foro Trabalhista de Esteio. CD 116/2024.

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 16
Habite-se	Fase de Planejamento	SBI	17
PPCI	Fase de Planejamento	SBI	18
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 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.
Certidão de regularidade na Receita Federal	Fase de Seleção do Fornecedor	DCOMP	56
Certidão de regularidade na Receita Estadual	Fase de Seleção do Fornecedor	DCOMP	57
Certidão de regularidade do empregador, se for o caso	Fase de Seleção do Fornecedor	DCOMP	58
Certidão trabalhista	Fase de Seleção do Fornecedor	DCOMP	59
Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS	Fase de Seleção do Fornecedor	DCOMP	60
Cadastro Nacional de	Fase de Seleção do	DCOMP	61





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

Processo Administrativo nº 1431/2024.

Assunto: Locação de imóvel para funcionamento do Foro Trabalhista de Esteio. CD 116/2024.

Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça, se for o caso	Fornecedor		
Lista de Inidôneos mantida pelo Tribunal de Contas da União - TCU, se for o caso	Fase de Seleção do Fornecedor	DCOMP	62
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. 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 (ofertantes).	Fase de Seleção do Fornecedor	Seção de Contratos	Na fase de assinatura contratual.
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.





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

Processo Administrativo nº 1431/2024.

Assunto: Locação de imóvel para funcionamento do Foro Trabalhista de Esteio. CD 116/2024.

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

RELATÓRIO DE ADJUDICAÇÃO

Aquisição Nro.: 116/24 - Inexigibilidade de Licitação

Nº	Quant.	Dur.	Unidade	Especificação	Valor Unitário	Valor Total
Fornecedor: ZILA RODRIGUES DE SOUZA EMPREENDIMENTOS LTDA CNPJ: 16.558.716/0001-49						
1	1	60	LOCAÇÃO	Locação de imóvel para o funcionamento do Foro Trabalhista de Esteio, localizado na Av. Padre Claret, nº 222, Esteio/RS, constituído de um prédio comercial com 4 pavimentos, totalizando 1.171,50 metros quadrados, por meio da locadora ZILÁ RODRIGUES DE SOUZA EMPREENDIMENTOS LTDA - CNPJ 16.558.716/0001-49. O contrato será pelo período de 60 meses, devendo iniciar a partir do dia 19/07/2024. Classificação: 3390391001	37.774,97	2.266.498,20
Total do fornecedor						2.266.498,20
Total Geral						2.266.498,20

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





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

Processo Administrativo nº 1431/2024.

Assunto: Locação de imóvel para funcionamento do Foro Trabalhista de Esteio. CD 116/2024.

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

DG

à Assessoria Jurídica da Presidência

De acordo. Encaminha-se o presente processo administrativo para exame de legalidade da contratação e do termo de contrato pela Assessoria Jurídica da Presidência em atendimento ao disposto no § 4º do art. 53 da Lei nº 14.133/2021, no inciso IV do art. 51 da Portaria GP.TRT4 nº 1.737/2023.

Após, à Presidência para atendimento ao inciso VIII do art. 72 da Lei nº 14.133/2021.

Documento assinado digitalmente
REJANE CARVALHO DONIS
Diretora-Geral





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

Processo Administrativo PROAD nº 1431/2024

Assunto: Locação de imóvel para funcionamento do Foro Trabalhista de Esteio.

Interessados: SEÇÃO DE BENS IMÓVEIS e outros.

ROSAURA
PEREIRA
GONCALVES
15/04/2024 11:14

EDUARDO
MUNARI
PRETO
15/04/2024 11:28

PARECER DA ASSESSORIA JURÍDICA DA PRESIDÊNCIA

Celebração de contrato, mediante inexigibilidade de licitação com base na Lei nº 14.133/2021, para a locação do imóvel situado na Avenida Padre Claret, nº 222, em Esteio, RS, matriculado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Esteio sob o nº 22.881, para abrigar o Foro Trabalhista de Esteio.

1. RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo autuado para formalização de contrato de locação de imóvel para o funcionamento do Foro Trabalhista de Esteio, mediante inexigibilidade de licitação, com esteio na Lei nº 14.133/2021, em substituição ao Contrato TRT4 nº 02/2013.

As unidades requisitantes instruem o processo com os documentos referentes à fase de planejamento da contratação (fls. 03-37) e prestam informações às fls. 38-40.

A Coordenadoria de Planejamento Orçamentário junta aos autos a Requisição nº 111/2024 (fl. 41) e o demonstrativo de impacto orçamentário da fl. 42.

A Divisão de Compras Diretas elabora a minuta de contrato das fls. 43-53, cujo objeto é a locação de imóvel para abrigar o Foro Trabalhista de Esteio, a ser firmado por este TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO com ZILA RODRIGUES DE SOUZA EMPREENDIMENTOS LTDA.

A referida unidade junta documentos às fls. 53-62 e presta informações às fls. 63-71. Atesta o atendimento dos requisitos legais e submete à consideração da Coordenadoria de Licitações e Contratos – CLC a possibilidade de contratação do objeto descrito no relatório de adjudicação da fl. 71, mediante inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021.



A CLC manifesta concordância e submete o processo à consideração superior (fl. 71).

O Diretor da Secretaria de Administração e Ordenador de Despesas aprova a contratação e, tendo em vista que, em atendimento à Lei de Responsabilidade Fiscal (LC nº 101/2000), 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 a despesa proposta e a consequente emissão da(s) nota(s) de empenho (fl. 72).

A Diretora-Geral encaminha o processo administrativo a esta Assessoria Jurídica da Presidência para o exame de legalidade da contratação, em atendimento ao disposto no § 4º do artigo 53 da Lei nº 14.133/2021 e no inciso IV do *caput* do artigo 51 da Portaria GP.TRT4 nº 1.737/2023¹. Após, solicita sejam os autos submetidos à consideração da Presidência do Tribunal para os efeitos do inciso VIII do artigo 72 da Lei nº 14.133/2021 (fl. 72).

Realizado este breve relatório, **passa-se ao exame dos aspectos jurídico-formais da contratação objeto deste expediente.**

2. FUNDAMENTAÇÃO

2.1 Necessidade da contratação

A necessidade da contratação do objeto deste processo administrativo (locação de imóvel para abrigar o Foro Trabalhista de Esteio) foi devidamente fundamentada pela unidade requisitante, conforme justificativas contidas no item 3 do Documento de Formalização da Demanda (fls. 03-04).

Conforme manifestação conjunta da Seção de Bens Imóveis, da Coordenadoria de Material e Logística e da Secretaria de Administração das fls. 38-40, a contratação tem por objetivo substituir o Contrato TRT4 nº 02/2013, celebrado com fundamento na Lei nº 8.666/1993, com vigência final em 18.07.2024, para adequá-lo às normas da nova Lei de Licitações e Contratos (Lei nº 14.133/2021), com inclusão de cláusulas padrão. A vigência do novo contrato será a partir de 19.07.2024, substituindo o contrato anterior.

¹ **Portaria GP.TRT4 nº 1.737/2023.** Regulamenta, no âmbito do Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região, as licitações e contratações promovidas com fundamento na Lei nº 14.133/2021.



2.2 Fases de planejamento da contratação e de seleção do fornecedor

Nos termos do artigo 72 da Lei nº 14.133/2021 e dos artigos 6º e 7º c/c Anexo Único da Portaria GP.TRT4 nº 1.737/2023 (hipótese de contratações por inexigibilidade de licitação com valor superior aos limites da dispensa de licitação – incisos I e II do artigo 75 da Lei nº 14.133/2021), **a contratação direta objeto deste expediente deve ser instruída com os seguintes documentos/informações:** **a)** Documento de Formalização da Demanda – DFD; **b)** Formulário de Instituição da Equipe de Planejamento da Contratação; **c)** Estudo Técnico Preliminar – ETP; **d)** Mapa de Riscos – MR; **e)** estimativa da despesa (pesquisa de preço) e justificativa do preço; **f)** Termo de Referência – TR; **g)** Indicação e Ciência da Equipe de Gestão e Fiscalização do Contrato; **h)** demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido; **i)** comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima exigidos; **j)** razão da escolha do contratado.

Além disso, tratando-se de hipótese de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação (artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021), **os regramentos contidos no § 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021 e no artigo 47 da Portaria GP.TRT4 nº 1.737/2023 impõem a observância dos seguintes requisitos:** **k)** realização de chamamento público prévio com o objetivo de prospectar, no mercado, imóveis disponíveis que atendam às necessidades definidas pela Administração; **l)** 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; **m)** certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; **n)** justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

O Documento de Formalização da Demanda – DFD (**alínea “a”**) foi anexado às fls. 03-04.

Examinando os autos, constata-se que não foram produzidos os documentos citados nas **alíneas “b”** (Formulário de Instituição da Equipe de Planejamento da Contratação), **“c”** (ETP) e **“d”** (MR), supra. Em que pese esses elementos, na forma dos dispositivos legais e normativos supramencionados, sejam obrigatórios na fase de planejamento da contratação objeto deste expediente, entende-se que essa omissão não implica irregularidade no procedimento de contratação direta, tendo em vista tratar-se de imóvel já ocupado por este TRT4 e objeto de contrato anterior, o



qual irá ser substituído pelo instrumento ora em exame. Nessa medida, não faz sentido a elaboração dos documentos supramencionados, considerando que os elementos fundamentais para a escolha do objeto e tramitação da contratação já se perfectibilizaram quando da contratação do imóvel realizada anteriormente nos moldes da Lei nº 8.666/1993, e em se tratando de substituição do contrato para adaptação às novas regras da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista a finalização de seu prazo de vigência.

A estimativa da despesa (pesquisa de mercado) e a justificativa do preço (**alínea “e” supra**) estão demonstradas pelas informações contidas nas fls. 34 e 39 (valor mensal de R\$ 37.774,97), sendo o mesmo valor do Contrato TRT4 nº 02/2013. A área técnica destaca, ainda, que o preço está adequado ao valor máximo de mercado, conforme laudo de avaliação juntado às fls. 498-570 do Proad nº 2132/2020.

Salienta-se que a formação do preço estimado da contratação envolve conhecimentos técnicos específicos (conhecimento do mercado), que desbordam da competência desta Assessoria Jurídica. Assim, a análise realizada neste parecer acerca do orçamento estimado se restringe aos aspectos jurídico-formais, não abrangendo o exame acerca da correção do valor obtido.

O Termo de Referência (**alínea “f”**) consta nas fls. 32-37. O citado documento contém os elementos mínimos previstos no § 1º do artigo 20 da Portaria GP.TRT4 nº 1.737/2023 para o tipo da contratação proposta, e observa o respectivo modelo padronizado disponibilizado no Portal de Governança de Contratações do TRT4.

O documento de Indicação e Ciência da Equipe de Gestão e Fiscalização do Contrato (**alínea “g”**) foi anexado à fl. 05, condição que também evidencia o atendimento ao disposto no artigo 117 da Lei nº 14.133/2021.

A demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido (**alínea “h”**) está evidenciada pela Requisição nº 111/2024 (fl. 41), pelo Demonstrativo de Impacto Orçamentário (fl. 42) e pela manifestação do Ordenador de Despesas (fl. 72).

No que se refere ao requisito previsto na **alínea “i”** (comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima exigidos), verifica-se que há demonstração da regularidade da locadora ZILA RODRIGUES DE SOUZA EMPREENDIMIENTOS LTDA. perante as Receitas Federal e Estadual, a



Justiça do Trabalho, e os cadastros mantidos pelo TCU (Licitantes Inidôneos), CNJ (Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade) e CGU (Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas e Cadastro Nacional de Empresas Punidas), conforme documentos das fls. 55-62. Em cumprimento ao disposto no inciso XVI do artigo 92 da Lei nº 14.133/2021, **a Coordenadoria de Licitações e Contratos deverá verificar a vigência das certidões na data da assinatura do contrato.**

O atendimento aos requisitos previstos nas **alíneas “j”** (razão da escolha do contratado) e **“n”** (justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela) está demonstrado pela Declaração de Indisponibilidade da fl. 19 e pelas informações contidas no item 13 do Termo de Referência (fl. 36), em se tratando de imóvel já utilizado pelo Tribunal, que está adequado para a utilização da unidade judiciária. A inviabilidade de competição está caracterizada, considerando que o imóvel escolhido é o que melhor atende às necessidades do TRT4.

O requisito descrito na **alínea “k”** (realização de chamamento público prévio com o objetivo de prospectar, no mercado, imóveis disponíveis que atendam às necessidades definidas pela Administração) não foi atendido e, no caso, é desnecessário, tendo em vista tratar-se de locação de imóvel já utilizado por este Tribunal (fls. 36 e 38).

O atendimento ao requisito descrito na **alínea “l”** (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) está atestado no item 13 do Termo de Referência (fl. 36). Ademais, o imóvel possui Carta de Habite-se (fl. 17) e a matrícula atualizada do imóvel não indica qualquer irregularidade (fls. 11-16), conforme consta do item 4 das informações da fl. 40. A unidade técnica informa que o Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio está vigente até 01.07.2026 (documento juntado à fl. 18).

A Declaração de Indisponibilidade da fl. 19, emitida pela Secretaria de Patrimônio da União, atesta o cumprimento do requisito descrito na **alínea “m”** (certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto).

Nesse contexto, **conclui-se pela regularidade da fase de planejamento da contratação** (artigo 5º, inciso I, da Portaria GP.TRT4 nº 1.737/2023).



Os elementos supramencionados comprovam, ainda, o cumprimento do disposto no artigo 51, incisos I, II, III e V, da Portaria GP.TRT4 nº 1.737/2023. Os demais incisos do referido artigo (IV, VI, VII e VIII) serão atendidos por meio do presente parecer jurídico, pela autorização da contratação a ser concedida pela Presidência do Tribunal, pela celebração do contrato e pela sua disponibilização no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP.

Depreende-se, assim, que os procedimentos realizados até o presente momento apontam para a regularidade da fase de seleção do fornecedor (artigo 5º, inciso II, da Portaria GP.TRT4 nº 1.737/2023).

Atendidos os requisitos legais e regulamentares, **esta Assessoria Jurídica manifesta concordância quanto à celebração do contrato de locação de imóvel objeto deste expediente mediante inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.**

2.3 Minuta de contrato

No que se refere ao teor da minuta de contrato das fls. 43-53, constata-se que ela contempla as cláusulas necessárias aplicáveis à presente contratação, consoante disposto no artigo 92 da Lei nº 14.133/2021.

A citada minuta tem redação clara e objetiva, e dispõe de forma precisa o objeto da contratação, a vigência (5 anos, a contar de 19.07.2024, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245/1991 e dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado), o valor da locação (R\$ 37.774,97 por mês, totalizando R\$ 2.266.498,20 no período de 5 anos de vigência), as responsabilidades e as sanções, bem como os demais aspectos. O reajuste será a cada período de 12 meses, contados da data-base 18.01.2024, com base na variação acumulada do IGP-M, no respectivo período, calculada pela FGV, conforme Parágrafo Único da Cláusula Terceira (fl. 43).

Além disso, a minuta do contrato está em conformidade com a legislação incidente (Lei nº 14.133/2021 e Lei nº 8.245/1991), atende ao interesse público e ao disposto na Lei Complementar nº 101/2000 (demonstrativo de impacto orçamentário da fl. 42). A Cláusula Décima Primeira contempla a equipe de gestão e fiscalização (fl. 48), restando atendido o disposto no artigo 117 da Lei nº 14.133/2021.

Sinala-se que a presente contratação se enquadra como serviço contínuo, nos



termos do artigo 6º, inciso XV, da Lei nº 14.133/2021², condição que legitima o período de vigência (5 anos) e a possibilidade de prorrogação previstos na Cláusula Quinta da minuta do contrato (fl. 44), na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021. A vigência ajustada para o contrato e a possibilidade de prorrogação também são respaldadas pela Lei nº 8.245/1991³ (ex: artigo 3º).

2.4 Outras considerações

As áreas técnicas referem, às fls. 40 e 67-68 – item 12, a necessidade de comunicar o CSJT acerca do presente contrato de locação, conforme previsto no § 1º do artigo 14 da Resolução CSJT nº 70/2010⁴, ainda que não se trate de contratação de um novo imóvel. Esclarecem que, por meio do Ofício-Circular CSJT.SG.CGCO nº 96/2023 (Avaliação de projetos de obras e aquisições de imóveis da Justiça do Trabalho), aquele Conselho encaminhou informações contendo o fluxo a ser adotado para as locações de imóveis (documentos das fls. 06-10), incluindo a necessidade de comunicação após a assinatura do contrato. **Nada há a opor no aspecto.**

3. CONCLUSÃO

Diante do exposto, **esta Assessoria Jurídica da Presidência opina:**

a) pela legalidade do procedimento de contratação por inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, visando à locação de imóvel para abrigar

² Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

[...]

XV – serviços e fornecimentos contínuos: serviços contratados e compras realizadas pela Administração Pública para a manutenção da atividade administrativa, decorrentes de necessidades permanentes ou prolongadas;

[...]

³ A Lei nº 8.245/1991 dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

⁴ **Resolução CSJT nº 70/2010.** Dispõe, no âmbito da Justiça do Trabalho de 1º e 2º Graus, sobre: I - O processo de planejamento, execução e fiscalização de obras e de aquisição e locação de imóveis; II – Parâmetros e orientações para contratação de obras e aquisição e locação de imóveis; III – Referenciais de áreas e de custos e diretrizes para elaboração de projetos. (Redação dada pela Resolução CSJT nº 228, de 23 de novembro de 2018)

Art. 14. As locações de imóveis no âmbito da Justiça do Trabalho de primeiro e segundo graus observarão, no que couber, os critérios, referenciais e diretrizes fixados nesta Resolução, notadamente os estudos de viabilidade técnico-econômico ambiental e os pareceres orçamentário-financeiros, bem como os referenciais de áreas previstos neste normativo. (Redação dada pela Resolução CSJT nº 228, de 23 de novembro de 2018)

§ 1º As locações de imóveis deverão ser comunicadas ao Conselho Superior da Justiça do Trabalho. (Redação dada pela Resolução CSJT nº 228, de 23 de novembro de 2018)

§ 2º (Revogado pela Resolução CSJT nº 287, de 19 de março de 2021)



o Foro Trabalhista de Esteio;

b) pela aprovação da minuta de contrato das fls. 43-53.

Encaminha-se o presente processo administrativo à Presidência deste Tribunal, para a aprovação do procedimento de contratação direta, na forma do artigo 72, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021 e dos artigos 51, inciso VI, e 53 da Portaria GP.TRT4 nº 1.737/2023.

Porto Alegre, 15 de abril de 2024.

Documento assinado digitalmente

ROSAURA PEREIRA GONÇALVES

Assistente da Assessoria Jurídica da Presidência

Documento assinado digitalmente

EDUARDO MUNARI PRETO

Assessor-chefe da Assessoria Jurídica da Presidência





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

RICARDO
HOFMEISTER
DE ALMEIDA
MARTINS
COSTA
15/04/2024 16:00

Processo Administrativo PROAD nº 1431/2024

Assunto: Locação de imóvel para funcionamento do Foro Trabalhista de Esteio.

Interessados: SEÇÃO DE BENS IMÓVEIS e outros.

Gabinete da Presidência.

Vistos os autos.

ACOLHE-SE o parecer exarado pela Assessoria Jurídica da Presidência.

Diante da legalidade do procedimento e com base nas justificativas apresentadas pelas unidades requisitantes, **APROVA-SE** a celebração do contrato, mediante inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, para a locação do imóvel situado na Avenida Padre Claret, nº 222, em Esteio, RS, matriculado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Esteio, sob o nº 22.881, para abrigar o Foro Trabalhista de Esteio.

Encaminhem-se os autos à Coordenadoria de Licitações e Contratos para o prosseguimento da contratação.

Porto Alegre, 15 de abril de 2024.

Documento assinado digitalmente

RICARDO HOFMEISTER DE ALMEIDA MARTINS COSTA

Presidente do TRT da 4ª Região

