TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

CRISTIANO CARNEIRO DA FONSECA
13/08/2026 16:41

CADERNO 3
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Decisor:	Louise Costa Ferreira
Unidade Demandante:	Vara do Trabalho de Três Corações
Equipe de Planejamento:	
Integrante Demandante:	Adriana Braz Lima Dutra
Integrante Técnico:	Cristiano Carneiro da Fonseca

I. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Diante dos apontamentos constantes no Documento de Formalização de Demanda (DFD), acerca da inadequação do imóvel que abriga a Vara do Trabalho de Três Corações, localizada na Praça Odilon Resende Andrade, nº 76, Centro, faz-se necessária a realização dos procedimentos legais para seleção de imóvel com a finalidade de abrigar a Justiça do Trabalho no Município, visando garantir a eficiência da prestação jurisdicional e das atividades de apoio correlatas.

II. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANEJAMENTO DO TRT

A contratação que se pretende não está diretamente vinculada a nenhum dos Objetivos Estratégicos do Plano Estratégico do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região (TRT3), ciclo 2021-2026.

Todavia, relaciona-se, de forma indireta, ao desdobramento do 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 e com a celeridade necessária, a Vara do Trabalho de Três Corações em instalações físicas que atendam satisfatoriamente aos fins aos quais se destinam.

II.1. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL DO TRT

Foi incluída a demanda no Plano de Contratações Anual (PCA) 2026, item 167.H.

III. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel selecionado deverá atender ou permitir adaptação para atendimento ao programa de necessidades abaixo descrito, para abrigar a Vara do Trabalho de Três Corações e setores associados. Tal programa foi elaborado tendo como paradigma a Resolução CSJT N.º 70, de 24 de setembro de 2010 e o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais, documento auxiliar ao cumprimento da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020, do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos

III.1. PROGRAMA ARQUITETÔNICO

O programa arquitetônico da Vara do Trabalho de Três Corações estrutura-se por um conjunto de ambientes, composto por:

III.1.1. CÉLULA BÁSICA DA SEDE JURISDICIONAL:

III.1.1.1. Gabinete de Juiz;
III.1.1.2. Sala de Audiências;
III.1.1.3. Sala dos Assistentes;
III.1.1.4. Sala do Contador[1];
III.1.1.5. Secretaria;
III.1.1.6. Sala dos Oficiais de Justiça[1];
III.1.1.7. Área de espera para audiências e atendimento ao público;

III.1.2. ÁREAS DE APOIO:

III.1.2.1. Arquivo/Depósito
III.1.2.2. Copa;
III.1.2.3. Sanitários feminino e masculino para servidores[2];
III.1.2.4. Sanitário unissex privativo para magistrado[2];

[1] Não há necessidade de divisão física para a Sala do Contador e a Sala dos Oficiais de Justiça.
[2] Os sanitários devem ser acessíveis ou permitir adaptação para atender a NBR 9050.

III.1.2.5. Área de serviço com tanque;

III.1.2.6. Vestiário para terceirizados[3];

III.1.2.7. Sanitário unissex ou sanitários feminino e masculino para o público externo [2];

III.1.3. ÁREAS ESPECÍFICAS:

III.1.3.1. Sala para advogados;

III.1.4. ÁREAS TÉCNICAS E DE CIRCULAÇÃO:

III.1.4.1. É desejável que o imóvel possua, ou permita a implantação de, no mínimo, 3 vagas de estacionamento, sendo 1 vaga para juiz, 1 vaga para idoso e 1 vaga para pessoas com deficiência e dificuldades de locomoção, conforme legislação pertinente;

III.1.4.2. É desejável que a área de estacionamento disponha ou permita a implantação/construção de cobertura, pavimentação, interligação física e acesso independente e exclusivo à edificação;

III.1.4.3. Centro de Processamento de Dados (CPD);

III.1.4.4. Ar Condicionado[4];

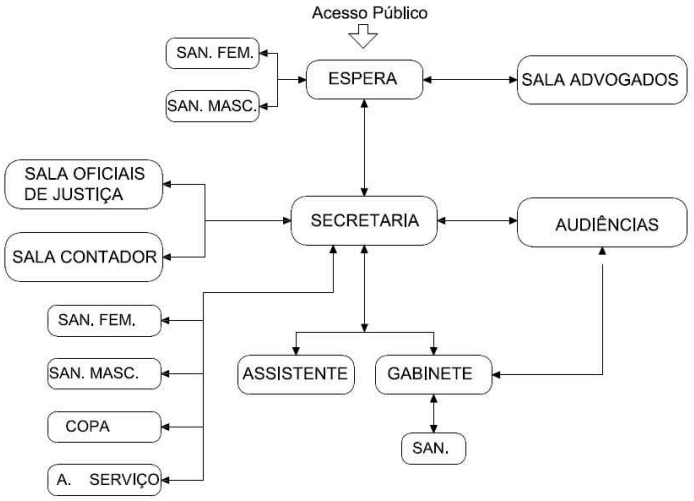


Figura 1 - Distribuição esquemática dos ambientes da Vara do Trabalho
Fonte: Secretaria de Engenharia

[3] Não há exigência de chuveiro.
[4] A necessidade de cômodo para Ar Condicionado depende do sistema a ser adotado.

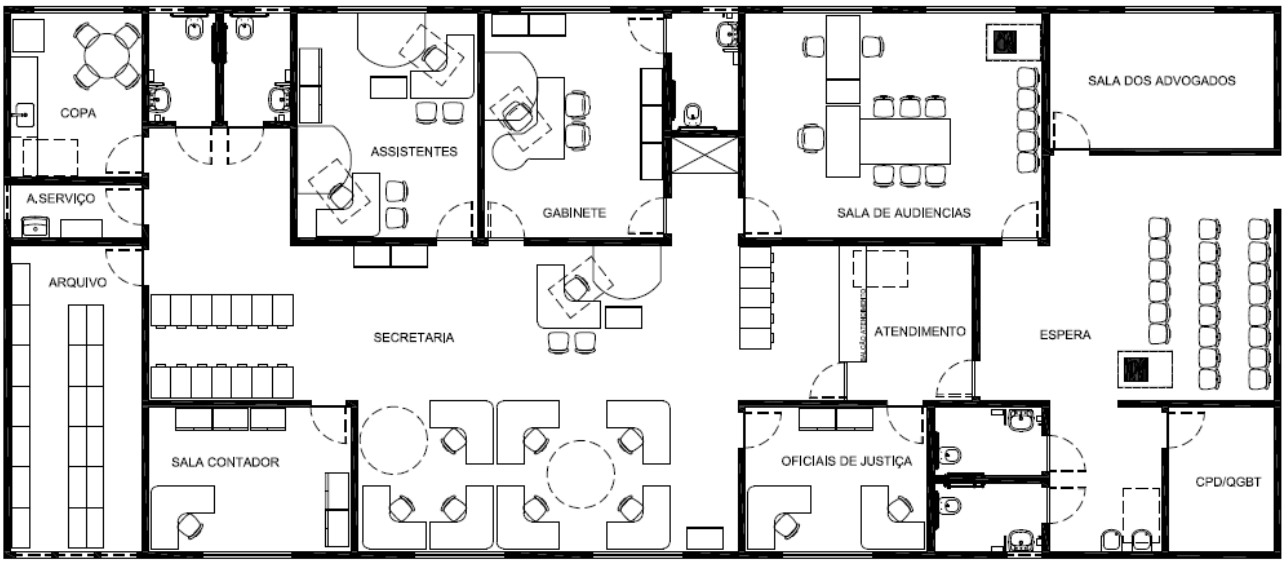


Figura 2 - Planta Baixa Padrão de Vara do Trabalho
Fonte: Secretaria de Engenharia

III.2. REFERENCIAIS DE ÁREA CONFORME RES. CSJT N. 70/2010

Dentre as disposições da Resolução n.70/2010 do CSJT, alterada pela Resolução nº 346/2022, estão os referenciais de áreas, de custos e diretrizes para elaboração de projetos para unidades da Justiça do Trabalho de 1º e 2º Graus. Nesse sentido, o Anexo I da referida norma relaciona ambientes da *célula básica jurisdicional* (CBJ) e suas áreas de referência (gabinetes, sanitários, salas de audiência, secretaria, assessorias, etc), ambientes de áreas de apoio (auditórios, copas, vestiários, etc), áreas técnicas, de circulação e áreas especiais (sala de advogados, instituições bancárias, etc). Tais referenciais, não obstante estejam discriminados em seus termos quantitativos na tabela do Anexo I, admitem flexibilizações e tolerâncias segundo critérios indicados nas notas de rodapé que acompanham a tabela[5].

Como se pode depreender das regras impostas pela Resolução, as faixas de variação de áreas admissíveis dos ambientes que compõem a CBJ variam em função da configuração adotada em cada caso (se há gabinete para magistrado

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

– de uso exclusivo ou compartilhado -, se há sala de direção, se há sala de conciliação, etc) e do número de servidores lotados em cada ambiente.

Assim, para que se possa definir a área construída mínima que o imóvel candidato deve apresentar, alguns parâmetros fundamentais foram fixados pela equipe técnica, a saber:

a) Foi adotado o quantitativo de 11 (onze) servidores e 2 (dois) oficiais de justiça, conforme lotação prevista na Resolução GP 381/2025;

b) Foi considerado peso reduzido em 50% dos postos para servidores em teletrabalho e estagiários, conforme previsão constante na Resolução CSJT 70/2010;

c) Foi adotado o percentual de 30% do quadro da unidade para servidores em teletrabalho, conforme Instrução Normativa Conjunta GP/GCR/GVCR n. 78/2022;

d) Foi adotada sala de assistentes com 2 (dois) postos de trabalho;

e) Foi adotado o quantitativo de 3 estagiários, conforme lotação atual;

	Servidores	**Oficiais de Justiça**	**Estagiários**	**Magistrado**
Lotação Res. GP 381/2025	11	2	3	
Integral (a)	8	2	0	1
Teletrabalho (b)	3	0	3	0
Redução (c) =(b/2)	1,5	0	1,5	0
Total (a+c)	**9,5**	**2**	**1,5**	**1**
População	**14,0**			

Quadro 1 - *População da Vara do Trabalho de Três Corações*
Fonte: Secretaria de Engenharia

Além desses parâmetros básicos da CBJ, para que seja delimitada a área total do imóvel, segundo a Res. CSJT 70/2010, é preciso

definir os percentuais adotados de áreas técnicas, de circulação e áreas especiais.

Desse modo, conclui-se que um imóvel suficiente para comportar a Vara do Trabalho de Três Corações, à luz da citada Resolução e dos parâmetros fixados, deve ter área bruta construída em torno de 285,00 m² a 470,00 m².

ESTIMATIVA DE ÁREAS							
		ÁREAS					
	Nº SERVIDOR	RESOLUÇÃO 70 DO CSJT (min)	RESOLUÇÃO 70 DO CSJT (máx)	ESTIMADA MÍN (m²)	ESTIMADA MÁX (m²)	TOTAL MIN(m²)	TOTAL MÁX(m²)
AMBIENTES VARAS							
Gabinete do Juiz	1	15	25	15	25	15,00	25,00
Sala de Audiências	-	30	35	30	35	30,00	35,00
Secretaria VT	8	5 (por servidor)	7,5 (por servidor)	40	60	40,00	60,00
Sala Assistentes	2	5 (por servidor)	10 (por servidor)	10	20	10,00	20,00
Sala Oficiais de Justiça	2	4 (por servidor)	6 (por servidor)	8	12	8,00	12,00
Sala do Contador	1	4 (por servidor)	6 (por servidor)	4	6	4,00	6,00
Sala de Espera	-	30	50	30	50	30,00	50,00
					TOTAL CÉLULA BÁSICA	137,00	208,00
					ÁREAS DE APOIO (30% DA CÉLULA BÁSICA)	41,10	62,40
					ÁREAS ESPECIFICAS COMPUTÁVEIS (Sala Advogados)	5,00	30,00
					ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL	183,10	300,40
					ÁREAS TÉCNICAS E DE CIRCULAÇÃO (35% DA ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL)	64,09	105,14
					ÁREA ÚTIL TOTAL DA UNIDADE (SEM PAREDES)	247,19	405,54
					ÁREA CONSTRUÍDA, INCLUSO GARAGEM (ÁREA UTIL TOTAL DA UNIDADE ACRESCIDA DE 15%)	284,26	466,37

Quadro 2 - *Pré-Dimensionamento Vara do Trabalho de Três Corações (Res. 70 CSJT)*

Fonte: Secretaria de Engenharia

III.3. REFERENCIAIS DE POPULAÇÃO CONFORME PORTARIA CONJUNTA N° 38

Além das informações referentes à área pretendida para ocupação, para fins de destinação ou de compartilhamento de imóveis públicos no âmbito da União, é preciso definir o parâmetro de população ou postos de trabalho, considerando servidor, colaborador, terceirizado ou estagiário em dia normal de atividade, nos termos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020, alterada pela Portaria Conjunta nº 28, de 24 de março de 2021, do Ministério da Economia.

A citada norma instituiu padrão de ocupação e parâmetros para o dimensionamento de imóveis utilizados por órgãos e entidades da administração

pública federal direta, autárquica e fundacional de uso administrativo, a serem aplicados no desenvolvimento de projetos, obras de construção, reformas e ampliação, avaliação da adequação de locações, permutas e compartilhamento de imóveis.

Nos termos do citado instrumento, o cálculo para adequação das áreas de escritório será feito considerando o índice de 7 a 9 m² de área útil para o trabalho individual por servidor, empregado, militar ou terceirizado que exerça suas atividades no imóvel.

Assim, a Secretaria de Engenharia (SENG) partiu da composição de servidores da Vara do Trabalho, conforme célula básica jurisdicional definida pelo CSJT, e das informações de lotação de servidores e estagiários disponibilizadas no Portal de Transparência deste Regional para obter o quantitativo típico de população principal para o imóvel com potencial de abrigar a Vara do Trabalho de Três Corações, conforme demonstrado a seguir.

CÁLCULO POPULAÇÃO PRINCIPAL	
Magistrados - Presencial (integral)	1
Servidores na VT - Presencial (integral)	8
Servidores na VT - Teletrabalho (reduzido)	3
Oficiais de Justiça - Presencial (integral)	2
Estagiários - Presencial (reduzido)	3
Terceirizados - Presencial (integral)	3
TOTAL	**17**[6]

[6] População principal: soma dos postos de trabalho integrais e reduzidos do órgão ocupante, aplicando-se os seguintes pesos: peso 1 para postos de trabalho integrais e peso 0,5 para reduzidos. (Portaria Conjunta nº 38/2000)

Considerando tais parâmetros e segundo os critérios definidos pela Portaria Conjunto n°38/2020, o imóvel em condições de atender a população fixa da Vara do Trabalho de Três Corações deve apresentar área entre 295,00 m² e 450,00 m², a depender do tamanho da área específica (sala de espera, OAB, Instituição Bancária), conforme planilha de dimensionamento preliminar disponibilizada pela Rede Racionaliza:

DIMENSIONAMENTO PRELIMINAR					
A PARTIR DA POPULAÇÃO PRINCIPAL			A PARTIR DA POPULAÇÃO PRINCIPAL		
Servidores em trabalho integral		14	Servidores em trabalho integral		14
Servidores em trabalho reduzido		6	Servidores em trabalho reduzido		6
Área específica		35,00 m²	Área específica		80,00 m²
População principal		17	População principal		17
ÁREA COMPUTÁVEL			ÁREA COMPUTÁVEL		
Área de escritório	mínima	119,00 m²	Área de escritório	mínima	119,00 m²
	máxima	153,00 m²		máxima	153,00 m²
Área de apoio	mínima	34,00 m²	Área de apoio	mínima	34,00 m²
	máxima	51,00 m²		máxima	51,00 m²
Área computável mínima		153,00 m²	Área computável mínima		153,00 m²
Área computável máxima		204,00 m²	Área computável máxima		204,00 m²
ÁREA RECOMENDADA			ÁREA RECOMENDADA		
Área construída mínima		295,43 m²	Área construída mínima		366,14 m²
Área construída máxima		375,57 m²	Área construída máxima		446,29 m²

III.4. LOCALIZAÇÃO

O imóvel deverá estar localizado na área urbana do Município de Três Corações, inserido em um zoneamento que permita o uso, ocupação e funcionamento dos serviços a serem desempenhados no local, de acordo com o plano diretor municipal.

Deverá estar localizado em via pavimentada, dotada de infraestrutura urbana básica (rede de drenagem pluvial, rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica e iluminação, vias adjacentes pavimentadas e rede de telefonia e dados com capacidade suficiente para atender o uso pelo TRT 3ª Região).

A região deve ser de fácil acesso de veículos e pedestres, inclusive às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, e ser atendida por paradas de transporte coletivo e serviços de restaurante ou lanchonete localizados a distâncias da ordem de até 1000 m em relação ao imóvel.

IV. LEVANTAMENTO DE MERCADO E POSSÍVEIS SOLUÇÕES

Diante da necessidade de solucionar a demanda de espaço físico destinado ao funcionamento da Justiça do Trabalho no município de Três Corações, foi elaborado o presente estudo considerando todas as possíveis soluções para isso, quais sejam:

i. destinação ao TRT3 de imóvel de propriedade da União, Estado ou Município;
ii. utilização compartilhada de imóvel com outro órgão da Administração Pública;
iii. utilização de imóveis da União entregues ao TRT3;
iv. continuidade de uso de imóvel pela Administração;
v. aquisição de imóvel (imóvel edificado);
vi. construção de sede própria em terreno existente;
vii. locação de imóvel (tradicional ou com *facilities*).

A análise das alternativas foi realizada sob os aspectos qualitativos, considerando sua viabilidade técnica, operacional e jurídica, sem contemplar avaliação econômica. A inexistência de imóvel previamente definido para atendimento da demanda inviabiliza a estimativa dos custos de cada solução nesta etapa do planejamento.

Apresenta-se, a seguir, a análise das alternativas, considerando a legislação, a jurisprudência aplicável e a viabilidade técnica de cada opção.

IV.1. DESTINAÇÃO DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA UNIÃO, ESTADO OU MUNICÍPIO

Com o objetivo de verificar a existência de imóvel público passível de compartilhamento ou cessão de uso, a SENG realizou consultas aos Poderes Executivos da União, do Estado de Minas Gerais e do Município de Três Corações, acerca da eventual disponibilidade de imóvel apto à destinação ao TRT da 3ª Região.

As consultas já haviam sido realizadas no âmbito do Chamamento Público nº 01/2024, e-PAD 49422/2023, tendo se mostrado infrutíferas. Para o presente estudo, as consultas foram reiteradas, não sendo novamente identificada a disponibilidade de imóvel apto ao atendimento da demanda.

Conforme legislação vigente, realizou-se consulta à Secretaria do Patrimônio da União sobre a disponibilidade de imóvel para uso por este Regional. Essa consulta foi feita por meio Portal de Serviços da SPU e gerou a Declaração de Indisponibilidade n°531/2026, datada de 29 de julho de 2026.

Procedeu-se também à consulta à Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão de Minas Gerais, por meio do Ofício N. SENG/049/2026, para saber sobre a existência de imóvel ou espaço disponível para compartilhamento com outro órgão da Administração Pública. Em resposta, o Estado emitiu o Ofício SEPLAG/DCMIM nº.112/2026 informando a indisponibilidade de imóveis no município de Três Corações que atendessem ao pleito.

Questionou-se, ainda, se há disponibilidade de imóvel de propriedade do município de Três Corações para instalação do TRT3. A consulta foi feita através do Ofício N. SENG/048/2026, porém, até a presente data, não houve resposta.

IV.2. UTILIZAÇÃO COMPARTILHADA DE IMÓVEL COM OUTRO ÓRGÃO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

No que se refere à possibilidade de compartilhamento de imóvel, também foram realizadas consultas diretas, em 2024, ao Tribunal de Justiça de

Minas Gerais (TJMG), ao Ministério Público de Minas Gerais (MPMG) e ao Instituto Federal do Sul de Minas Gerais (IFSULDEMINAS).

O TJMG comunicou a impossibilidade de atendimento ao pleito, em razão de os espaços ociosos estarem destinados à ampliação do Juizado Especial e à instalação de nova Vara. O MPMG esclareceu que o imóvel por ele ocupado é objeto de locação e que não dispõe de área disponível para compartilhamento (doc. e-PAD 49442-2023-8). Por sua vez, o IFSULDEMINAS respondeu que não possui imóvel disponível para cessão ou compartilhamento que atenda às condições especificadas no Ofício SENG nº 056/2026.

IV.3. UTILIZAÇÃO DE IMÓVEIS DA UNIÃO ENTREGUES AO TRT

Verifica-se a inexistência de imóvel edificado da União situado em Três Corações e entregue ao TRT3.

IV.4. CONTINUIDADE DE USO DE IMÓVEL PELA ADMINISTRAÇÃO

A permanência da Vara do Trabalho de Três Corações no imóvel atualmente ocupado, de propriedade do Banco do Brasil S.A, situado na Praça Odilon Resende Andrade, nº 76, Centro, não se mostra recomendável, em razão da ausência de instrumento contratual definitivo que assegure a regularidade da ocupação, comprometendo a segurança jurídica e a adequada gestão patrimonial.

Soma-se a isso o prolongado período de tratativas sem definição quanto à formalização da locação e as limitações estruturais da edificação, notadamente a existência de apenas um elevador, antigo e sujeito a recorrentes falhas, o que compromete a acessibilidade, a continuidade dos serviços e o adequado atendimento a magistrados, servidores, advogados, jurisdicionados e demais usuários.

IV.5. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

Conforme dispõe a Portaria GP nº 188/2020 deste TRT3, a aquisição de imóveis poderá ocorrer por desapropriação, compra ou recebimento em doação, observados os procedimentos estabelecidos pela Secretaria do Patrimônio da União.

Todavia, não será analisada, neste tópico, a hipótese de aquisição de imóvel edificado por meio de doação, uma vez que as consultas realizadas junto aos entes federativos resultaram em manifestações desfavoráveis à disponibilização de imóveis para essa finalidade.

Passa-se, a seguir, à análise das outras 2 (duas) demais modalidades de aquisição de imóveis.

A aquisição de imóveis por este Tribunal Regional mediante compra deve observar a Orientação Normativa SPU nº 1/2018, que "orienta as Superintendências do Patrimônio da União sobre os procedimentos a serem adotados nos requerimentos de compras e recebimento de imóveis por doação, por órgãos integrantes dos Poderes da República, quando utilizados recursos próprios do requerente".

O referido normativo estabelece, contudo, que os órgãos do Poder Judiciário não dependem de autorização prévia da Secretaria do Patrimônio da União (SPU) para a aquisição de imóveis por compra ou por doação, com ou sem encargo, competindo à SPU a lavratura do respectivo contrato. Não obstante a dispensa de autorização prévia, o processo de incorporação do imóvel ao patrimônio da União deve observar os procedimentos técnicos e administrativos previstos na Instrução Normativa SPU nº 22/2017.

Nos procedimentos de planejamento, execução e fiscalização de aquisições de imóveis, bem como de locações e obras, o TRT3 deve observar as diretrizes estabelecidas na Resolução CSJT nº 70/2010. Nos termos do art. 6º desse normativo, as obras e as aquisições prioritárias de imóveis são classificadas em três grupos, de acordo com o custo total estimado de cada projeto.

> *Art. 6º As obras e as aquisições prioritárias de imóveis serão segregadas em três grupos, de acordo com o custo total estimado de cada projeto:*
> *I - Grupo 1 - Obra ou aquisição de imóvel de pequeno porte, cujo valor se enquadre no limite de até quinze vezes o estabelecido no Inciso I do Art. 75 da Lei nº 14.133/2021;*

> *II - Grupo 2 - Obra ou aquisição de imóvel de médio porte, cujo valor corresponda até o limite de oito vezes acima do estabelecido para o Grupo I;*
> *III - Grupo 3 – Obra ou aquisição de imóvel de grande porte, cujo valor ultrapasse ao limite estabelecido para o Grupo II.*

Além disso, as aquisições de imóveis destinadas aos Tribunais Regionais do Trabalho devem estar previstas no respectivo planejamento institucional, conforme dispõe o art. 2º da Resolução CNJ nº 114/2010 e os arts. 3º e 4º da Resolução CSJT nº 70/2010. Assim, eventual aquisição deverá ser incorporada ao Plano Plurianual de Obras e Aquisições do TRT da 3ª Região, mediante atualização submetida à aprovação do Egrégio Órgão Especial e posterior consolidação por Resolução Administrativa.

Considerando tratar-se de programação não contemplada na Lei Orçamentária Anual (LOA), será necessária, salvo melhor juízo, a inclusão de ação orçamentária específica no orçamento deste Regional. Para tanto, deverá ser encaminhada proposta legislativa pelo Conselho Superior da Justiça do Trabalho (CSJT) ao Congresso Nacional, visando à autorização e à alocação dos recursos orçamentários necessários à aquisição pretendida.

A aquisição por compra pode ocorrer sob duas modalidades:

a) aquisição de imóvel edificado; ou

b) aquisição de terreno para posterior construção de edificação.

No âmbito deste Estudo Técnico Preliminar, será analisada exclusivamente a hipótese de aquisição de imóvel edificado, tendo em vista que a União já dispõe de imóvel destinado ao TRT da 3ª Região no Município de Três Corações, conforme exposto no item IV.6.

Nesta fase do planejamento, não é possível estimar o valor da eventual aquisição, uma vez que o preço do imóvel dependerá de fatores como localização, área construída, padrão construtivo, estado de conservação, idade da edificação e características dos acabamentos, entre outros elementos que somente poderão ser

aferidos após a identificação dos imóveis aptos a atender às necessidades da Administração.

Cumpre ressaltar, ainda, que a eventual aquisição de imóvel edificado poderá demandar a realização de obras de adaptação para adequação às necessidades funcionais, operacionais, de acessibilidade, segurança e infraestrutura da Vara do Trabalho de Três Corações. Os custos dessas intervenções somente poderão ser estimados após a avaliação técnica dos imóveis eventualmente ofertados, pois dependerão, entre outros aspectos, das condições estruturais da edificação, da configuração dos ambientes, das instalações prediais existentes e do grau de adequação às exigências da Justiça do Trabalho.

Já a aquisição por desapropriação consiste na transferência compulsória de bem particular para o domínio público, mediante prévia e justa indenização, fundamentada em necessidade ou utilidade pública ou interesse social. O instituto encontra previsão no art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal e é regulamentado pelo Decreto-Lei nº 3.365/1941.

O procedimento desenvolve-se, em regra, em duas fases. Na fase declaratória, de natureza administrativa, o Poder Público edita decreto de utilidade pública, identificando o imóvel, seu proprietário e a finalidade da desapropriação, dando início às providências para a transferência da propriedade e à negociação da indenização. Na fase executória, a desapropriação poderá ser concluída administrativamente, caso haja acordo entre as partes, ou judicialmente, quando houver divergência quanto aos seus termos, especialmente em relação ao valor da indenização.

Nos termos do art. 10 do Decreto-Lei nº 3.365/1941, a declaração de utilidade pública tem validade de cinco anos, sendo vedada nova declaração sobre o mesmo imóvel antes de decorrido um ano de sua caducidade.

Verifica-se, portanto, que a escolha do imóvel a ser desapropriado, precedida da análise de sua localização, características e adequação às

necessidades da Administração, constitui etapa anterior ao procedimento expropriatório. Além disso, assim como na hipótese de aquisição por compra, a desapropriação exige disponibilidade de recursos orçamentários para o pagamento da indenização ao proprietário e para a realização das adaptações eventualmente necessárias ao funcionamento da Justiça do Trabalho.

Desse modo, verifica-se que a aquisição de imóvel por desapropriação revela-se procedimento complexo, sujeito a rito legal específico, que demanda disponibilidade orçamentária e prazo considerável para sua conclusão, especialmente quando houver necessidade de solução judicial.

IV.6. CONSTRUÇÃO DE SEDE PRÓPRIA EM TERRENO EXISTENTE

A União destinou ao Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região terreno com área de 3.200,00 m², localizado na Avenida Conrado Grossi D'Angelo, Bairro Morada do Sol, em Três Corações/MG, para a futura construção da sede própria da Vara do Trabalho.

Entretanto, atualmente não existem, no âmbito deste Regional, estudos técnicos, projetos de engenharia e arquitetura, nem previsão orçamentária para a implantação desse empreendimento.

A elaboração dos projetos necessários à futura contratação da obra demanda procedimento licitatório específico para a contratação dos serviços técnicos especializados, compreendendo, entre outros, estudos preliminares, levantamentos, projetos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e demais documentos exigidos pela legislação aplicável.

Além disso, a construção de nova edificação deve observar as diretrizes estabelecidas pela Resolução CSJT nº 70/2010 e estar compatibilizada com o Plano de Obras e Aquisições de Imóveis do TRT da 3ª Região, instrumento que define as prioridades institucionais com base em critérios técnicos, disponibilidade orçamentária e viabilidade de execução.

Cumpre destacar que a execução de obra dessa natureza depende, ainda, de previsão orçamentária específica e de sua inclusão no planejamento institucional. No momento, contudo, a contratação dos projetos e a construção da sede própria da Vara do Trabalho de Três Corações não integram o planejamento da Administração nem figuram entre as prioridades estabelecidas no vigente Plano de Obras e Aquisições de Imóveis deste Regional.

Diante desse cenário, conclui-se que, no horizonte de planejamento deste Estudo Técnico Preliminar, não se mostra viável a implantação da sede própria, razão pela qual essa alternativa não será considerada como solução apta ao atendimento da necessidade administrativa ora analisada.

IV.7. LOCAÇÃO DE IMÓVEL

A locação de imóveis é uma solução amplamente utilizada pela Administração Pública para atender às suas necessidades de espaço físico. Entretanto, esse gênero contratual admite diferentes modalidades, cada uma com características próprias que devem ser analisadas para identificar a solução mais vantajosa ao interesse público.

As contratações de locação imobiliária possuem regime jurídico híbrido, submetendo-se, de um lado, às normas e princípios da Lei nº 14.133/2021 e, subsidiariamente, às disposições da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), conforme entendimento consolidado dos órgãos de controle.

Nos termos da Lei nº 14.133/2021, a contratação de locação de imóveis deve, em regra, ser precedida de licitação (art. 51). Excepcionalmente, admite-se a contratação direta por inexigibilidade de licitação, prevista no art. 74, inciso V, desde que demonstrada a inviabilidade de competição.

Com o objetivo de disciplinar os procedimentos aplicáveis às locações de imóveis, a Secretaria de Gestão do então Ministério da Economia editou a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, cuja observância foi determinada pelo Conselho Superior da Justiça do Trabalho (CSJT).

A referida Instrução Normativa estabelece três modelos de contratação: locação tradicional, na qual apenas o imóvel é locado, sendo os serviços acessórios contratados separadamente; locação com facilities, que inclui serviços de operação e manutenção do imóvel; e built to suit (BTS), em que o imóvel é adquirido, construído ou substancialmente reformado para atender às necessidades específicas da Administração.

O normativo determina que a escolha da modelagem seja obrigatoriamente justificada no Estudo Técnico Preliminar (ETP), mediante demonstração de sua vantagem e viabilidade jurídica e econômica em comparação com as demais alternativas. Também admite a adoção de modelos distintos ou combinados, desde que devidamente motivados.

Quanto ao modelo Built to Suit (BTS), a IN SEGES/ME nº 103/2022 estabelece que sua adoção depende da observância de procedimentos e limites a serem definidos em ato da Secretaria de Gestão. Entretanto, referido ato normativo ainda não foi publicado, inexistindo regulamentação específica sobre os critérios para utilização desse modelo.

Além de disciplinar as modalidades de locação, a Instrução Normativa define o conteúdo mínimo do Estudo Técnico Preliminar para contratações dessa natureza. Entre os principais requisitos, destacam-se:

- comprovação da inexistência de imóveis públicos disponíveis que atendam à demanda;
- demonstração da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com outros órgãos ou entidades da Administração Pública Federal;
- justificativa da escolha da modelagem adotada, em comparação com as demais alternativas, inclusive aquisição ou utilização de imóvel próprio;
- definição dos requisitos mínimos e desejáveis do imóvel;
- estimativa da área necessária;
- estimativa do custo total de ocupação, contemplando despesas de locação, adaptações, desmobilização e restituição do imóvel, quando aplicáveis;

No presente estudo, já foram realizadas as diligências destinadas à identificação de imóveis públicos vagos e disponíveis, bem como à verificação da possibilidade de compartilhamento com outros órgãos ou entidades da Administração Pública Federal, sem que fossem encontradas alternativas aptas a atender à demanda. Também foram definidos os requisitos técnicos do imóvel pretendido, especialmente quanto à área mínima necessária, restando analisar a modelagem contratual mais adequada para a presente contratação.

Quanto à estimativa do custo total de ocupação para todo o período da contratação, bem como à modelagem econômico-financeira, sua definição somente será possível após eventual opção pela locação e pela seleção do imóvel. Ressalta-se, ainda, que toda contratação de locação depende da existência de dotação orçamentária suficiente para suportar as despesas, nos termos da Lei nº 4.320/1964.

A Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 estabelece, como regra, a realização de chamamento público para prospectar imóveis disponíveis no mercado que atendam às necessidades definidas neste ETP. Após a seleção das propostas, o imóvel deverá ser submetido a estudo de leiaute, precedido de visita técnica, para verificar sua adequação aos requisitos mínimos estabelecidos no edital (arts. 16 e 17).

Nos termos do art. 18 da referida IN, o estudo de leiaute subsidiará a decisão quanto à adoção de processo licitatório ou de contratação direta por inexigibilidade. Havendo duas ou mais propostas equivalentes, deverá ser realizada licitação, observados os critérios de julgamento aplicáveis. Por outro lado, caso apenas um imóvel apresente características de localização e instalações que justifiquem sua escolha, será cabível a contratação direta por inexigibilidade, desde que atendidos os requisitos legais.

A IN nº 103/2022 também prevê hipóteses de dispensa do chamamento público, dentre elas: (i) contratação Built to Suit (BTS) para construção; (ii) demonstração, no ETP, da singularidade do imóvel; e (iii) situações em que seja

de amplo conhecimento da Administração a existência de múltiplos imóveis aptos a atender à demanda, hipótese em que deverá ser adotado diretamente o procedimento licitatório.

Quanto ao conceito de "equivalência de especificações", previsto na IN como pressuposto para a licitação, entende-se que sua interpretação deve considerar a equivalência de vantajosidade das propostas. Em contratações imobiliárias, dificilmente dois imóveis apresentam características efetivamente idênticas, em razão de fatores como localização, área, acessibilidade, estado de conservação, segurança, infraestrutura, custos condominiais e demais atributos que influenciam a conveniência da contratação.

Nesse sentido, a Consultoria Zênite[7] sustenta que a existência de mais de uma proposta não implica, por si só, a obrigatoriedade de licitação, sendo esta adequada apenas quando as soluções forem substancialmente equivalentes sob a perspectiva do interesse público. O mesmo entendimento foi adotado pelo Ministro Benjamin Zymler no Voto Revisor do Acórdão nº 5.244/2017 – 1ª Câmara do TCU, ao destacar a dificuldade de estabelecer critérios objetivos para comparar imóveis em razão das inúmeras variáveis inerentes a esse tipo de contratação.

No âmbito da Justiça do Trabalho, também devem ser observadas as diretrizes da Resolução CSJT nº 70/2010, que determina a realização de estudos de viabilidade técnico-econômico-ambiental, pareceres orçamentário-financeiros e a observância dos referenciais de área aplicáveis às locações, além da obrigatoriedade de comunicação da contratação ao Conselho Superior da Justiça do Trabalho.

Por fim, considerando a inexistência de regulamentação específica sobre os procedimentos e limites para adoção do modelo Built to Suit (BTS), optou-se por não contemplá-lo, neste momento, como alternativa para atendimento da demanda da Vara do Trabalho de Três Corações, restringindo a análise aos

[7] Artigo disponível em: https://zenite.blog.br/nova-lei-de-licitacoes-inexigibilidade-para-aquisicao-ou-locacao-de-imovel/

demais modelos de locação previstos na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

IV.7.1. LOCAÇÃO TRADICIONAL

Na locação tradicional, o imóvel é disponibilizado em condições de uso, cabendo à Administração avaliar sua adequação quanto à localização, estrutura, acessibilidade e demais requisitos necessários ao atendimento da demanda. Após a celebração do contrato e a imissão na posse, eventuais adaptações necessárias para adequação do imóvel às necessidades do órgão são, em regra, executadas às expensas da Administração, observadas as disposições contratuais e, quando aplicável, a autorização do locador.

Conforme a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, a locação tradicional caracteriza-se pela contratação exclusiva do espaço físico, sem a inclusão de serviços acessórios, como limpeza, vigilância, recepção, administração predial e controle de acesso, os quais são contratados separadamente. Para esse modelo, a IN prevê o regime de prestação de serviços sem investimentos, com prazo contratual de até cinco anos, admitidas prorrogações sucessivas, respeitada a vigência máxima decenal.

Esse é o modelo atualmente predominante nos contratos de locação do TRT da 3ª Região, contando com disciplina normativa e entendimento jurisprudencial consolidados. Nesses casos, prevalece a aplicação da Lei nº 8.245/1991, no que couber, por se tratar de relação jurídica de direito privado em que a Administração figura como locatária.

Destaca-se que é recorrente a necessidade de adaptação dos imóveis locados para atender às exigências funcionais do Tribunal. No caso da Vara do Trabalho de Três Corações, considerando o programa de necessidades apresentado neste ETP, verifica-se baixa expectativa de existência, no mercado local, de imóvel que atenda integralmente aos requisitos para ocupação imediata. Assim, é elevada a probabilidade de que sejam necessárias obras de adaptação, as quais, na locação tradicional, seriam de responsabilidade do TRT3.

Para viabilizar essas intervenções, seria necessária a elaboração, pela Secretaria de Engenharia ou por contratação específica, dos projetos de arquitetura e engenharia, seguida da contratação das obras de adaptação, ou, alternativamente, da elaboração de anteprojeto para posterior contratação integrada. Durante esse período, o imóvel já estaria locado, gerando despesas com aluguel antes de sua efetiva utilização.

Os custos e prazos dessas adaptações somente poderão ser definidos após a escolha do imóvel, pois dependem diretamente de suas características físicas e das intervenções necessárias. Assim, qualquer estimativa nesta fase preliminar apresentaria reduzido grau de precisão.

Em síntese, identificam-se as seguintes vantagens e desvantagens da locação tradicional:

Pontos Positivos	Pontos Negativos
Modelo amplamente utilizado pelo TRT3, com equipe experiente em sua gestão.	Necessidade de período adicional para elaboração de projetos, contratação e execução das adaptações antes da ocupação.
Arcabouço legal e jurisprudencial consolidado.	Pagamento de aluguel durante a fase de projetos e execução das adaptações, sem utilização do imóvel.
Maior segurança jurídica na execução contratual.	Investimento em adaptações realizadas em imóvel de terceiros.
	Equipe reduzida da Secretaria de Engenharia para gerenciamento e fiscalização das adaptações.

IV.7.2. LOCAÇÃO COM FACILITIES

Outra modalidade prevista na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 é a locação com facilities (ou locação condominial), na qual o espaço físico é contratado juntamente com os serviços necessários à sua operação e manutenção, tais como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso e outros serviços correlatos. Para esse modelo, a IN estabelece o regime

de prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, com prazo contratual de até cinco anos, admitidas prorrogações sucessivas, limitada a vigência total a dez anos.

A jurisprudência também apresenta diretrizes aplicáveis a essa modalidade. No Acórdão TCU n. 2020/2017, o Tribunal recomendou que o edital da licitação (Concorrência) descreva detalhadamente os serviços condominiais incluídos na contratação, de forma a permitir a elaboração de propostas consistentes pelos licitantes e possibilitar a adequada análise da vantajosidade pela Administração.

No âmbito do TRT da 3ª Região, não há contratos vigentes estruturados nesse modelo, razão pela qual as equipes técnicas e administrativas não possuem experiência específica em sua gestão. Por outro lado, as Secretarias de Gestão Predial (SEGPRE), de Gestão de Serviços e Terceirizados (SEGEST) e de Inteligência e Polícia Judicial (SINPJ) detêm ampla experiência na contratação e fiscalização de serviços terceirizados, como limpeza, portaria, vigilância e manutenção predial.

Cumpre destacar que a adoção da locação com facilities não afasta a necessidade de adaptação do imóvel quando este não atender integralmente ao programa de necessidades do Tribunal. Assim, permanecem aplicáveis as mesmas limitações verificadas na locação tradicional, especialmente quanto à necessidade de elaboração de projetos, contratação e execução das obras de adaptação, pagamento de aluguel durante esse período e realização de investimentos em imóvel de terceiros.

Abaixo estão elencados os pontos positivos e negativos da locação com facilities, vislumbrados no momento:

Pontos Positivos	Pontos Negativos
Redução do número de contratações acessórias, em razão da inclusão de serviços de operação e manutenção no contrato de locação.	Ausência de experiência institucional do TRT3 com esse modelo de contratação.
Simplificação da gestão contratual de serviços acessórios.	Dificuldade de aferir a economicidade e a vantajosidade da inclusão dos serviços condominiais no valor da locação.
	Necessidade de adaptações do imóvel antes da ocupação, com pagamento de aluguel durante a elaboração de projetos e execução das obras.
	Pagamento de aluguel durante a fase de projetos e execução das adaptações, sem utilização do imóvel.
	Baixa oferta de imóveis aptos a atender integralmente às necessidades do Tribunal, dificultando a estimativa dos custos de adaptação.
	Investimento em adaptações realizadas em imóvel de terceiros.
	Equipe reduzida da Secretaria de Engenharia para gerenciamento e fiscalização das adaptações

V. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Considerando a diversidade de valores praticados no mercado imobiliário, em razão da localização e das características de cada imóvel, o valor mensal da locação será definido a partir das propostas apresentadas no Chamamento Público, não sendo possível, nesta fase, estimar previamente o custo da contratação.

Para verificar a compatibilidade da proposta selecionada com os preços de mercado, será realizada, previamente à celebração do contrato, avaliação do imóvel por profissional habilitado, em conformidade com a legislação e as normas técnicas aplicáveis. Caso o valor ofertado seja superior ao apurado na avaliação, deverá ser promovida a negociação para adequação ao valor de mercado, como condição para a contratação.

Ressalta-se que a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 exige, na instrução processual da contratação direta por inexigibilidade para locação de imóveis, a apresentação de laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 e com a Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025, ou norma que a substituir, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

Entende-se que essas mesmas diretrizes devem ser observadas quando a escolha do imóvel decorrer de processo licitatório, caso essa seja a solução adotada após a realização do Chamamento Público.

VI. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução objeto deste Estudo Técnico Preliminar consiste na identificação da alternativa mais vantajosa para suprir a necessidade de espaço físico destinado ao funcionamento da Vara do Trabalho de Três Corações, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 e demais normas aplicáveis.

Para tanto, serão avaliadas as alternativas descritas no Item IV, considerando aspectos técnicos, operacionais, patrimoniais, jurídicos, econômicos e de sustentabilidade, bem como os impactos relacionados ao ciclo de vida da solução, aos custos de implantação e manutenção, ao prazo de disponibilização do imóvel, à continuidade da prestação jurisdicional e à eficiência na utilização dos recursos públicos.

A análise contemplará, entre outros aspectos, localização, área, funcionalidade, acessibilidade, segurança, infraestrutura predial, possibilidade de adaptação, custo global, prazo de implementação, riscos envolvidos e conformidade com a legislação vigente.

VII. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Considerando a natureza da demanda, verifica-se que o objeto possui caráter unitário e funcional, uma vez que a solução deverá contemplar, de forma integrada, todos os ambientes, instalações e requisitos necessários ao pleno funcionamento da unidade judiciária.

Nesse contexto, não se mostra tecnicamente recomendável o parcelamento da solução, pois a fragmentação do objeto poderia comprometer sua funcionalidade, dificultar a gestão, a fiscalização e a responsabilização pela execução, além de aumentar os custos administrativos e operacionais.

Ressalta-se que a análise desenvolvida neste Estudo Técnico Preliminar abrange diferentes alternativas para atendimento da necessidade administrativa — tais como destinação de imóvel público, compartilhamento de espaço com outro órgão, continuidade da utilização do imóvel atualmente ocupado, aquisição de imóvel edificado, construção de sede própria e locação de imóvel —, as quais são mutuamente excludentes e não se destinam à contratação conjunta ou simultânea.

Assim, eventual contratação decorrente da solução escolhida deverá ser realizada de forma integral, por se tratar de objeto indivisível, cuja execução depende da disponibilização de um único imóvel capaz de atender, de maneira completa, às necessidades institucionais da Justiça do Trabalho no município de Três Corações.

Caso a solução selecionada exija adaptações ou serviços complementares, estes serão avaliados oportunamente quanto à possibilidade de contratação independente, observando-se os princípios da economicidade, da eficiência, da competitividade e do planejamento, bem como às disposições da Lei nº 14.133/2021.

VIII. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (ECONOMICIDADE E MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS)

A solução a ser definida ao final deste Estudo Técnico Preliminar deverá assegurar a disponibilização de espaço físico adequado ao funcionamento da Vara do Trabalho de Três Corações, garantindo a continuidade da prestação jurisdicional e das atividades administrativas em condições de segurança, acessibilidade, funcionalidade e eficiência.

Para tanto, buscar-se-á identificar a alternativa que melhor atenda ao interesse público, observando os princípios da eficiência, da economicidade, da sustentabilidade e do planejamento, podendo compreender a utilização de imóvel público, o compartilhamento de instalações, a permanência no imóvel atualmente utilizado, a aquisição, a construção de sede própria ou a locação de imóvel.

Pretende-se disponibilizar instalações compatíveis com as necessidades da unidade, proporcionando condições adequadas de trabalho e de atendimento aos usuários, em conformidade com a legislação aplicável. A solução escolhida deverá apresentar a melhor relação entre custo, benefício, prazo de implementação e viabilidade, considerando o custo global ao longo de seu ciclo de vida, incluindo despesas de implantação, adaptação, operação, manutenção e conservação, de modo a promover a adequada gestão dos recursos públicos, reduzir riscos operacionais e assegurar a eficiência administrativa e patrimonial.

IX. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

As providências a serem adotadas dependerão da alternativa selecionada ao término dos estudos. Após a definição da solução, a Administração promoverá as avaliações técnicas, patrimoniais, jurídicas, operacionais e econômicas necessárias à sua implementação, verificará a disponibilidade orçamentária quando exigida, elaborará os documentos técnicos e administrativos pertinentes e realizará, quando aplicável, as inspeções, vistorias e adaptações indispensáveis à utilização do imóvel e ao funcionamento da unidade.

Caso a solução escolhida demande contratação, serão adotadas as medidas necessárias à instrução do processo licitatório ou da contratação direta, bem como à celebração e à gestão do respectivo instrumento jurídico. Se, por outro lado, a alternativa consistir na utilização de imóvel público, no compartilhamento de instalações ou em outra solução que dispense contratação, serão observados os procedimentos específicos para sua formalização, em conformidade com a legislação e as normas aplicáveis.

No momento, não se identifica a necessidade de capacitação específica de magistrados, servidores ou fiscais para a implementação da solução, sem prejuízo da realização de orientações ou treinamentos que venham a ser necessários em razão da alternativa efetivamente adotada.

X. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

No estágio atual deste Estudo Técnico Preliminar, não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes de caráter obrigatório, tendo em vista que a solução para atendimento da demanda ainda se encontra em fase de definição.

A eventual necessidade de contratações complementares dependerá da alternativa que vier a ser selecionada ao final dos estudos. Conforme a solução adotada, poderão ser necessários procedimentos destinados à adequação do imóvel, instalação de infraestrutura tecnológica, aquisição ou remanejamento de mobiliário e equipamentos, serviços de mudança, adequações de segurança institucional, acessibilidade, comunicação visual e demais serviços indispensáveis à plena ocupação e funcionamento da unidade.

Essas demandas, caso identificadas, serão objeto de planejamento específico e de processos administrativos próprios, observando-se a legislação vigente, de modo a assegurar a adequada implementação da solução escolhida, sem prejuízo da continuidade da prestação jurisdicional.

Assim, conclui-se que, nesta fase do planejamento, não há contratação

correlata ou interdependente cuja realização constitua condição necessária para a definição da solução, permanecendo a avaliação dessas necessidades condicionada à alternativa que vier a ser selecionada pela Administração.

XI. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

As alternativas avaliadas neste Estudo poderão apresentar impactos ambientais distintos, cuja natureza e intensidade dependerão da solução selecionada pela Administração. De modo geral, esses impactos estão relacionados ao consumo de energia elétrica, água e outros recursos naturais, à geração de resíduos decorrentes de eventuais adaptações das instalações, ao consumo de materiais e aos custos de operação e manutenção do imóvel ao longo de seu ciclo de vida.

Na definição da solução, serão privilegiadas alternativas que conciliem economicidade, eficiência e sustentabilidade, promovendo o uso racional de recursos naturais, a redução da geração de resíduos e do desperdício de materiais, o reaproveitamento de mobiliário e equipamentos disponíveis, a adoção de materiais e sistemas mais eficientes e duráveis, bem como a observância das normas de acessibilidade, segurança e eficiência energética.

Caso a alternativa escolhida exija reformas ou adaptações, deverão ser adotadas medidas para minimizar os impactos ambientais, com gerenciamento adequado dos resíduos, utilização racional de materiais e destinação ambientalmente adequada dos rejeitos, em conformidade com a legislação vigente. Assim, a sustentabilidade constituirá um dos critérios de avaliação da solução, em conjunto com os demais aspectos, buscando-se a alternativa que apresente melhor desempenho ao longo de seu ciclo de vida e proporcione o uso responsável dos recursos públicos.

XII. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

A partir das análises aqui realizadas, verificou-se que a necessidade administrativa consiste na disponibilização de espaço físico adequado para o funcionamento da Justiça do Trabalho no município de Três Corações/MG, de modo a assegurar a continuidade da prestação jurisdicional, em condições adequadas de segurança, acessibilidade, funcionalidade e eficiência.

Foram avaliadas as seguintes alternativas previstas para atendimento da demanda: destinação ao TRT3 de imóvel de propriedade da União, Estado ou Município; utilização compartilhada de imóvel com outro órgão da Administração Pública; continuidade de uso de imóvel pela Administração; aquisição de imóvel edificado; construção de sede própria em terreno existente e locação de imóvel (tradicional ou com facilities).

Os estudos demonstraram, neste momento, a inviabilidade das alternativas de destinação de imóveis públicos e de compartilhamento de instalações, em razão da inexistência de imóveis disponíveis identificados junto aos órgãos consultados. Também se concluiu que a permanência no imóvel atualmente ocupado não se mostra recomendável, diante da indefinição quanto à formalização da ocupação e das limitações estruturais da edificação.

As alternativas de aquisição de imóvel edificado e de construção de sede própria permanecem tecnicamente viáveis, porém demandam planejamento específico, disponibilidade orçamentária, previsão nos instrumentos de planejamento institucional, observância das Resoluções CNJ nº 114/2010 e CSJT nº 70/2010, além de prazo significativo para conclusão das etapas necessárias até a efetiva ocupação do espaço, incompatível com a necessidade imediata da unidade.

A locação de imóvel, por sua vez, apresenta-se como alternativa juridicamente admitida e amplamente utilizada pela Administração Pública, com potencial para atender à demanda em prazo mais compatível com a necessidade institucional. Todavia, a definição do modelo mais adequado e a comprovação de sua vantajosidade econômica dependem da realização das etapas subsequentes de

prospecção do mercado, identificação dos imóveis disponíveis e análise de suas características, custos de ocupação e eventuais adaptações.

Dessa forma, considerando as informações atualmente disponíveis, conclui-se que permanecem passíveis de aprofundamento as alternativas de aquisição e de locação de imóvel, cabendo à Administração prosseguir com os estudos necessários para definição da solução mais vantajosa, mediante avaliação dos aspectos técnicos, econômicos, patrimoniais, jurídicos e operacionais envolvidos.

Conforme dispõe a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, caso a alternativa escolhida seja a locação, a Administração deverá demonstrar a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica do modelo adotado em comparação com as demais possibilidades aplicáveis.

Entretanto, a comprovação da vantajosidade econômica somente poderá ser realizada após a prospecção do mercado e a avaliação dos imóveis efetivamente ofertados, uma vez que não é possível estabelecer comparações quantitativas entre modelos de locação sem a definição do imóvel e o conhecimento de suas características e respectivos custos.

Assim, a continuidade dos estudos deverá concentrar-se nas alternativas de aquisição e de locação de imóvel. Caso seja mantida a opção pela locação, será necessária a realização do Chamamento Público previsto na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 e, conforme o resultado obtido, a adoção do procedimento de contratação cabível, ocasião em que a Administração poderá concluir, com base em elementos concretos, qual solução melhor atende ao interesse público.

ASSINATURA DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

INTEGRANTE DEMANDANTE:

ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA:30837048

Assinado de forma digital por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA:30837048
Dados: 2026.08.10 11:38:21 -03'00'

Nome: Adriana Braz Lima Dutra

Cargo: Diretora de Secretaria da Vara do Trabalho de Três Corações

INTEGRANTE TÉCNICO:

CRISTIANO CARNEIRO DA FONSECA:30836704

Assinado de forma digital por CRISTIANO CARNEIRO DA FONSECA:30836704
Dados: 2026.08.05 15:54:22 -03'00'

Nome: Cristiano Carneiro da Fonseca

Cargo: Chefe da Seção de Bens Imóveis

CADERNO 5
APROVAÇÃO DA SOLUÇÃO

Decisor:	Louise Costa Ferreira
Unidade Demandante:	Vara do Trabalho de Três Corações
Equipe de Planejamento:	
Integrante Demandante:	Adriana Braz Lima Dutra
Integrante Técnico:	Cristiano Carneiro da Fonseca

MANIFESTAÇÃO DA AUTORIDADE DECISORA

A aquisição de imóvel edificado ou a construção de sede própria em terreno disponível apresenta-se, em princípio, como a solução definitiva mais vantajosa para o atendimento da demanda no longo prazo, por proporcionar maior estabilidade patrimonial, eliminar a dependência de imóveis de terceiros e evitar a continuidade das despesas com locação, bem como os riscos inerentes à rescisão ou ao encerramento de contratos locatícios.

Entretanto, essas alternativas não se mostram aptas a atender à necessidade imediata da Administração. A construção de sede própria, em especial, exige a elaboração prévia de estudos e projetos de arquitetura e engenharia, aprovações pelos órgãos competentes, orçamento detalhado, cronograma físico-financeiro, observância do procedimento estabelecido pela Resolução CSJT nº 70/2010, previsão no Plano de Obras e Aquisições e disponibilidade de ação orçamentária específica, circunstâncias que tornam sua implementação incompatível com a urgência da demanda.

No caso da Vara do Trabalho de Três Corações, a necessidade de disponibilização de novo espaço físico é imediata, em razão das limitações do imóvel atualmente ocupado e da inexistência de instrumento jurídico formal que ampare sua utilização, não sendo viável aguardar a conclusão de eventual obra ou a aquisição de imóvel para posterior adaptação.

Também não se identificaram, neste momento, vantagens que justifiquem a adoção da locação com *facilities*, considerando que o TRT da 3ª Região já possui estrutura consolidada para contratação e fiscalização dos serviços de manutenção predial, limpeza, vigilância e demais serviços terceirizados normalmente abrangidos por esse modelo.

Diante das informações, análises e alternativas apresentadas neste Estudo Técnico Preliminar, entende-se que, a opção mais adequada aos interesses da Administração e à solução imediata da demanda por espaço físico no município de Três Corações consiste na "Realização de chamamento público com o objetivo de prospecção de imóveis para locação tradicional que atendam aos requisitos para abrigar a Vara do Trabalho de Três Corações".

Sem prejuízo dessa solução de curto prazo, recomenda-se que o Tribunal dê continuidade, em paralelo, aos estudos e às providências necessárias à viabilização da construção de sede própria, por se tratar da alternativa que, em perspectiva de médio e longo prazo, apresenta maior potencial para atender de forma definitiva ao interesse público.

ASSINATURA DO DECISOR:

LOUISE COSTA FERREIRA:30838109

Assinado de forma digital por LOUISE COSTA FERREIRA:30838109
Dados: 2026.08.07 18:04:37 -03'00'

LOUISE COSTA FERREIRA

Secretária de Engenharia