



TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 3ª REGIÃO
Av. Paulista, 1842 - Bairro Cerqueira César - CEP 01310-936 - São Paulo - SP - www.trf3.jus.br

ETP - LEI 14.133/2021 - RES. 587/2023 - JF3R (12566247)

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

versão MAIO/2025

1. Descrição da necessidade da contratação e justificativa

Trata-se de planejamento para a realização de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel para abrigar a Turma Regional de Mato Grosso do Sul, conforme Resolução PRES nº 33/2025 (11825485), no município de Campo Grande/MS, em atendimento à política da Instituição, de racionalização de recursos, nas condições especificadas, nos termos da Lei n. 14.133/2021.

A demanda de locação de imóvel surgiu tendo em vista o previsto no art. 107, §3.º da Constituição Federal, que dispõe que os Tribunais Regionais Federais poderão funcionar de forma descentralizada, constituindo Câmaras regionais, a fim de assegurar o pleno acesso do jurisdicionado à justiça em todas as fases do processo, de modo a garantir eficiência em atribuir a órgão colegiado local o julgamento de feitos com perfil temático específico, associado às peculiaridades regionais da Seção Judiciária de Mato Grosso do Sul, como os que tratam de direitos de populações tradicionais, de conflitos fundiários, agrários e ambientais, foi decidido pelo Órgão Especial do Tribunal Regional Federal da 3.ª Região, na 499ª Sessão Ordinária Administrativa, de 26 de fevereiro de 2025, no expediente SEI 0002126 83.2025.4.03.8000, pela criação da Turma Regional de Mato Grosso do Sul com sede em Campo Grande (Resolução Nº 33, de 26 de fevereiro de 2025).

Em março de 2025 foi iniciado o Chamamento Público através do Processo SEI nº 0010016-73.2025.4.03.8000, mas nenhuma proposta foi aprovada, resultando, portanto, fracassado (doc. 12258531).

Após o fracasso do Chamamento promovido, foram realizadas pesquisas nos imóveis da região, com o objetivo de verificar as soluções compatíveis e similares para dar atendimento aos requisitos e necessidades apresentadas no presente estudo.

O art. 51 da Lei nº 14.133/2021 dispõe que *"ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários"*.

O art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021 trata-se de hipótese de inexigibilidade de licitação, que faculta à Administração a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, observadas as condicionantes do § 5º do art. 74 da Lei:

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.

Conforme razões expostas no Relatório 12525776, o imóvel situado na Rua Ceará, nº 2178, Bairro Jardim Ima, Campo Grande/MS é o único que possui características de instalações e de localização necessárias ao bom funcionamento da unidade.

2. Contratação de menor complexidade - Adoção ou não do ETP simplificado

A contratação não se enquadra como de menor complexidade nos termos do art. 13 da Resolução PRES 587/2023, portanto não será adotado o ETP simplificado.

3. Levantamento de mercado

3.1 Detalhamento da análise das soluções

Solução 1: Aquisição de imóvel para abrigar a Turma Regional de Mato Grosso do Sul com sede em Campo Grande (SEI 0010200-29.2025.4.03.8000).

a) Contratação por entidade/órgão público, informar o nome e o valor pago.

- A própria Justiça Federal de São Paulo:
- Tupã: SEI 0013666-96.2023.4.03.8001 - valor: R\$ 3.650.000,00
- Bauru: SEI 0011311-50.2022.4.03.8001 - Valor: R\$ 21.950.000,00
- Franca: SEI 0008607-64.2022.4.03.8001 - Valor: R\$10.000.000,00

É importante destacar que exemplos de compra de imóveis pela Justiça Federal não devem ser usados como parâmetro direto de comparação. Cada processo de aquisição possui características únicas, como a necessidade específica da Subseção, a localização do imóvel, a sua destinação, e os valores envolvidos. Essas variáveis são fundamentais e tornam cada caso singular, exigências individualizadas e específicas ao contexto específico da negociação. Portanto, comparações entre processos diferentes podem não refletir com precisão a realidade de cada aquisição.

b) Desvantagens e vantagens da solução analisada.

Vantagens:

- patrimônio público: não haverá necessidade de pagamento de locação mensal;
- autonomia e flexibilidade: não há dependência de terceiros, o que dá maior liberdade para decidir sobre o uso do espaço, dentro dos limites da legislação pública;
- economia a longo prazo com os custos de locação.

Desvantagens:

- alto custo inicial;
- riscos de desvalorização: mudança de infraestrutura de acordo com a necessidade momentânea, mudança do mercado imobiliários, desvalorização da região onde está o imóvel;
- manutenção e responsabilidade: a manutenção de imóveis próprios fica sob a responsabilidade exclusiva do proprietário, no caso o Tribunal.

Solução 2: Uso de imóvel da Administração para abrigar a Turma Regional de Mato Grosso do Sul com sede em Campo Grande.

Nesta modalidade não há pagamento de locação - o espaço é cedido de forma gratuita, sendo necessário apenas o pagamento das despesas rateadas.

a) Contratação por entidade/órgão público, informar o nome e o valor pago.

Atualmente a Justiça Federal realiza o compartilhamento de espaço em Taubaté - SEI0014732-19.2020.4.03.8001 em imóvel que está sob a posse da Receita Federal do Brasil.

b) Desvantagens e vantagens da solução analisada.

Vantagens:

- Redução de custos operacionais, como limpeza, manutenção predial, segurança, luz, água, etc.
- Maior integração institucional.
- Melhor aproveitamento de espaços públicos.
- Facilidade de acesso para o público em um só lugar.

Desvantagens:

- **Segurança e Acesso Restrito:** As atividades judiciais demandam um controle de acesso rigoroso a áreas sensíveis, como gabinetes de juízes, salas de audiência e locais de custódia de documentos confidenciais. A presença de equipamentos de segurança específicos e a necessidade de preservar a integridade de processos e provas são incompatíveis com o trânsito livre de diferentes públicos e servidores de outros órgãos que não exigem o mesmo nível de proteção. Compartilhar o espaço comprometeria diretamente a segurança institucional e a confidencialidade.
- **Fluxo de Público e Demandas Específicas:** O Tribunal lida com um fluxo intenso e diversificado de público, incluindo partes em processos, advogados, testemunhas e o público em geral. A necessidade de privacidade em audiências, salas de conciliação e atendimentos jurídicos especializados exige ambientes controlados e dedicados. A convivência com as rotinas de outros órgãos, que possuem dinâmicas e demandas de espaço distintas, poderia gerar ruídos, congestionamentos e comprometer a eficiência e a confidencialidade essenciais ao bom andamento dos trabalhos judiciais.
- **Infraestrutura Especializada:** As operações do Tribunal exigem uma infraestrutura tecnológica altamente especializada, que inclui redes seguras, servidores de dados com requisitos específicos, sistemas de gravação de audiências e videoconferência, além de requisitos acústicos particulares para salas de audiência. Essa infraestrutura, muitas vezes complexa e customizada, não é comum a outros órgãos públicos. A adaptação ou coexistência em um espaço compartilhado seria difícil e onerosa, podendo comprometer o desempenho e a segurança dos sistemas essenciais à prestação jurisdicional.
- **Identidade Institucional e Autonomia:** A manutenção da identidade institucional e da autonomia administrativa é crucial para a percepção de independência do Poder Judiciário perante a sociedade. Compartilhar um imóvel de forma indiscriminada pode diluir essa percepção, além de gerar dependências administrativas e operacionais que afetariam a celeridade e a imparcialidade dos processos judiciais. A clareza da atuação e a autoridade da Justiça dependem, em parte, da sua individualidade física e operacional.

Solução 3: Locação tradicional para abrigar a Turma Regional de Mato Grosso do Sul com sede em Campo Grande.

O espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

a) Contratação por entidade/órgão público, informar o nome e o valor pago.

- A própria Justiça Federal de São Paulo:
- Andradina: SEI 0011226-74.2016.4.03.8001 - valor mensal: R\$ 19.288,32.
- Guarulhos: SEI 0017802-88.2013.4.03.8001- valor mensal: R\$ 217.537,94.
- Piracicaba: SEI 0017818-42.2013.4.03.8001- valor mensal: R\$82.441,98.
- TRT3 Edital 41/2024: <https://pncp.gov.br/app/editais/00509968000148/2024/4078> - Prospecção do mercado de imóveis para fins de locação, do tipo tradicional, que atenda aos requisitos do TRT da 3ª Região para abrigar parte do Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte/MG. - valor total homologado: R\$ 440.919,45.

É importante destacar que exemplos de outras locações de imóveis não devem ser usados como parâmetro direto de comparação. Cada processo de locação possui características únicas, como as necessidades específicas, a localização do imóvel, a sua destinação, e os valores envolvidos. Essas variáveis são fundamentais e tornam cada caso singular, exigências individualizadas e específicas ao contexto específico da negociação. Portanto, comparações entre processos diferentes podem não refletir com precisão a realidade de cada locação.

b) Desvantagens e vantagens da solução analisada.

Vantagens:

- menor compromisso a longo prazo: a locação simples geralmente oferece maior flexibilidade em termos de contrato, permitindo que o locatário encerre ou renegocie o contrato com mais facilidade após o término do período de vigência;
- disponibilidade imediata: imóveis para locação simples geralmente já estão prontos e disponíveis, o que permite uma ocupação mais rápida e sem a necessidade de aguardar o tempo de construção;
- custo inicial baixo: a contratação simples não exige grandes investimentos iniciais, como pagamento de obras ou adaptações.

Desvantagens:

- falta de personalização: o imóvel não ficará 100% adequado às necessidades da Justiça Federal;
- menor controle sobre reformas e manutenção: não será possível maiores intervenções no sentido de programar ajustes que possam tornar o imóvel mais funcional para a Justiça Federal;
- desocupação por decisão do locador;
- menor flexibilidade para expansão ou crescimento da unidade.

Solução 4: Locação com facilities para abrigar a Turma Regional de Mato Grosso do Sul com sede em Campo Grande.

O espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

a) Contratação por entidade/órgão público, informar o nome e o valor pago.

- Procuradoria Geral de Justiça do Estado do Amazonas Contrato 4/2025: <https://pncp.gov.br/app/contratos/04153748000185/2025/5> - Locação com facilities do imóvel situado na Avenida Adail de Sá, nº 15-C, bairro Centro, no município de Careiro Castanho/AM, visando à instalação de Promotorias de Justiça no município de Careiro Castanho/AM, com ambiente de trabalho adequado e seguro para o melhor desenvolvimento das atividades laborais - valor total contratado: R\$ 240.000,00.

b) Desvantagens e vantagens da solução analisada.

Vantagens:

- gestão integrada e eficiente ao contratar locação com facilities, a administração dos serviços de conservação, segurança, limpeza, manutenção preventiva e até infraestrutura tecnológica é centralizada em um único fornecedor especializado. Esse modelo elimina a necessidade de gerenciar múltiplos contratos e fornecedores, o que contribui para uma operação mais ágil e padronizada;
- redução de custos operacionais e burocracia, embora os custos do pacote possam parecer mais elevados à primeira vista, a prática demonstra que essa modalidade resulta em economia a longo prazo. Isto porque elimina-se a dispersão de gastos com contratações, treinamentos e encargos trabalhistas de equipes internas para áreas de suporte.
- foco no core business ao delegar a gestão dos serviços de facilities a especialistas, os gestores podem direcionar seus esforços e recursos à atividade principal do negócio. Essa liberação de tempo

administrativo e operacional permite que a empresa se concentre em estratégias de crescimento, inovação e desenvolvimento de seus produtos ou serviços.

- agilidade na resposta e manutenção preventiva: empresas especializadas em facilities possuem protocolos bem definidos para a resolução rápida de qualquer demanda, sejam reparos ou melhorias. Essa agilidade, aliada à implementação de manutenções preventivas, diminui o risco de interrupções inesperadas e preserva o valor do imóvel ao longo do tempo.

Desvantagens:

- rigidez contratual e falta de flexibilidade: os contratos que incluem facilities costumam ser longos e bastante detalhados, definindo escopos e condições que dificilmente se adaptam rapidamente às mudanças nas necessidades da empresa. Essa rigidez pode se tornar um entrave se o negócio precisar ajustar processos ou atualizar sua infraestrutura para acompanhar novas demandas do mercado.
- custos fixos elevados e inflexíveis ao agregar todos os serviços – como manutenção, segurança, limpeza e outros – em um único pacote, o inquilino pode se deparar com um custo mensal elevado que não varia conforme a utilização real dos serviços. Essa composição de custos torna o orçamento menos flexível, impactando financeiramente a empresa em períodos de baixa demanda operacional ou em cenários de instabilidade econômica.
- dependência de fornecedores externos: a centralização dos serviços em um único fornecedor ou em poucos parceiros implica alta dependência externa para a continuidade e qualidade dos serviços. Caso surjam falhas ou deficiências na prestação, a empresa enfrenta dificuldades para intervir ou substituir o fornecedor, o que pode comprometer a segurança, a manutenção e a operação do imóvel.
- conflitos de responsabilidade e dificuldade na resolução de disputas: a integração dos serviços na locação pode resultar em ambiguidades na delimitação das responsabilidades entre o locador e o prestador das facilities. Em situações de falhas ou descumprimento contratual, definir quem deve resolver o problema pode se prolongar em disputas contratuais e administrativas, dificultando a rápida resolução de eventuais problemas.
- risco de obsolescência e adaptação lenta a novas demandas: como o imóvel e os serviços são concebidos para atender necessidades específicas no momento da assinatura do contrato, mudanças tecnológicas ou evoluções no modelo de negócio podem tornar o conjunto menos adequado com o tempo. Essa inadequação dificulta atualizações e adaptações, podendo impactar a competitividade e a produtividade da empresa a longo prazo.

Solução 5: Locação *built to suit* – BTS para abrigar a Turma Regional de Mato Grosso do Sul com sede em Campo Grande.

O locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

a) Contratação por entidade/órgão público, informar o nome e o valor pago.

- Justiça Federal de Primeira Instância - JFSP

0012388-26.2024.4.03.8001 (Compra de Material e Contratação de Serviços)

Ainda em processo de chamamento público, Edital de Chamamento Público n 01/2025 (BTS - Campinas) (11640116).

b) Desvantagens e vantagens da solução analisada.

Vantagens:

- adequação das instalações: o formato BTS permite que as instalações sejam projetadas e construídas de acordo com as necessidades específicas da Justiça Federal, como salas de audiência, escritórios e áreas de atendimento ao público.

- imóvel novo e moderno: a Justiça Federal pode se beneficiar de um imóvel novo, com infraestrutura moderna, tecnologia atual e acessibilidade, melhorando o ambiente de trabalho e atendimento.
- redução de custos com manutenção: imóveis novos e adaptados geralmente requerem menos manutenção inicial, resultando em menores custos operacionais a curto prazo.
- espaço planejado para crescimento: o projeto pode incluir espaços que permitem a expansão futura, garantindo que a Justiça Federal tenha flexibilidade para acomodar o crescimento de sua demanda.
- condições contratuais personalizadas: o contrato pode ser negociado para incluir cláusulas específicas que atendam às necessidades da Justiça, como prazos e condições de rescisão.

Desvantagens:

- compromisso de longo prazo: a locação em formato BTS geralmente envolve contratos de longa duração, o que pode ser uma desvantagem se a Justiça Federal precisar mudar de localização no futuro.
- menos flexibilidade para mudanças: uma vez que o imóvel é construído, pode ser difícil ou caro fazer alterações ou adaptações adicionais, caso as necessidades da Justiça mudem.
- risco de atrasos na construção: dependendo da execução do projeto, podem ocorrer atrasos na entrega do imóvel, o que pode impactar as operações da Justiça Federal.
- custos ocultos: mesmo que o proprietário assuma a construção, pode haver custos adicionais que não são imediatamente visíveis, como taxas de manutenção e ajustes necessários após a ocupação.
- dependência do proprietário: a Justiça Federal dependerá da eficiência do proprietário na construção e entrega do imóvel, o que pode ser um risco se houver problemas na execução do projeto.
- aluguel elevado: o valor do aluguel costuma incorporar não apenas o uso do imóvel, mas também os custos da construção ou reforma realizada sob medida. Isso frequentemente resulta em um preço mais alto, que visa recuperar o investimento do proprietário e alcançar a taxa de retorno desejada. Essa condição pode representar um ônus financeiro significativo, especialmente em cenários de instabilidade econômica ou mudanças de mercado que possam reduzir a relevância do imóvel personalizado.
- falta de flexibilidade e adaptabilidade: por o imóvel ser concebido especificamente para atender às demandas de um único inquilino, adaptações futuras podem ser complicadas e onerosas. Caso haja a necessidade de readequar o espaço para novos processos ou para mesmo atrair outros inquilinos, as modificações podem ser restritas ou custosas, limitando a versatilidade do ativo no longo prazo.
- riscos de obsolescência e desvalorização: se o setor em questão sofrer transformações — seja por inovações tecnológicas, mudança de hábitos dos consumidores ou alterações nas condições econômicas — o imóvel, construído para atender a uma demanda específica, pode se tornar obsoleto ou menos atrativo. Essa desvalorização impacta tanto o potencial de revenda ou relocação quanto a competitividade do imóvel no mercado.

3.2. Indicação e justificativas da escolha do tipo de solução a contratar

3.2.1. Nome da solução mais vantajosa, técnica e economicamente, dentre as analisadas.

Solução 3: Locação tradicional para abrigar a Turma Regional de Mato Grosso do Sul com sede em Campo Grande.

3.2.2. Justificativa técnica e econômica da escolha.

Não foram encontrados imóveis da Administração Pública que atendam às necessidades do objeto, conforme Declaração de Indisponibilidade de Imóveis (doc. 12524756) sendo, desta forma, necessário recorrer à locação de imóvel.

Em março de 2025 foi iniciado o Processo SEI nº 0010016-73.2025.4.03.8000, mas nenhuma proposta foi aprovada, resultando, portanto, fracassado (doc. 12258531). Ou seja, nenhum dos imóveis que foram

apresentados como disponíveis para locação possuem características que atendem às necessidades do Tribunal.

No curso do Chamamento foram analisados 3 imóveis, que ofertaram suas propostas:

IMÓVEL A - Avenida Fábio Zahran, nº 7110, Vila Santa Amélia Bais, Campo Grande/MS.

IMÓVEL B - Avenida Mato Grosso, nº 5621, Carandá Bosque, Campo Grande/MS.

IMÓVEL C - Lote B da Quadra nº 10, Vila Jardim Alvorada, Campo Grande/MS.

Em face do fracasso do chamamento, continuou-se a busca por imóveis na região, para a identificação de imóvel que possuísse as características necessárias para o funcionamento da Turma Regional de Mato Grosso do Sul. Foram analisados os seguintes imóveis:

Imóvel D – Avenida Mato Grosso, nº 2089, Centro - Campo Grande/MS.

Imóvel E – Rua Barão de Melgaço, nº 328, Centro - Campo Grande/MS.

Imóvel F – Rua João Pedro de Souza, nº 1025, Vila Santa Dorotheia - Campo Grande/MS.

Imóvel G – Avenida Gerval Bernardino de Souza, nº 800, Rita Vieira - Campo Grande/MS.

Imóvel H – Avenida Mato Grosso, nº 5701, Carandá Bosque - Campo Grande/MS.

Imóvel I – Rua 13 de Junho, nº 930, Centro - Campo Grande/MS.

Imóvel J – Avenida Afonso Pena, nº 2440, Centro - Campo Grande/MS.

Imóvel K – Avenida Afonso Pena, nº 2237, Cidade Jardim - Campo Grande/MS.

Imóvel L – Avenida Flamboyant, s/n, Campo Grande - Campo Grande/MS.

Imóvel M – Avenida Gerval Bernardino de Souza, lote B3A, Rita Vieira - Campo Grande/MS.

Imóvel N – Avenida Ministro João Arinos, nº 5750, Tiradentes - Campo Grande/MS.

Imóvel O - Rua Alagoas, nº 1692, Bairro Cruzeiro - Campo Grande/MS.

Imóvel P - Rua Miguel Leteriello, Lote 12A, Quadra 36, Bairro Carandá Bosque - Campo Grande/MS.

Imóvel Q - Avenida Ceará, Conjunto de Lojas nº 2178, Vila Rica - Campo Grande/MS.

O Relatório (doc. 12525776) detalha a pesquisa realizada entre os imóveis existentes, bem como a análise que culminou com a conclusão de que apenas o imóvel situado na Rua Ceará, nº 2178, Bairro Jardim Ima, Campo Grande/MS atende as especificações necessárias.

Inicialmente, cumpre destacar que a solução de locação tradicional do imóvel apresenta vantagens que a tornam bastante atraente para a Administração Pública, tanto do ponto de vista jurídico, como técnico e econômico. Essa modalidade é fundamentada em um arcabouço legal consolidado e práticas de mercado que garantem transparência, economicidade e segurança jurídica, elementos essenciais para a boa gestão dos recursos públicos.

A locação tradicional pode ser considerada como uma melhor opção, sobretudo quando se considera a necessidade de agilidade, transparência e flexibilidade - aspectos essenciais para a Administração Pública.

A ausência de serviços integrados (como os oferecidos na locação com facilities) também facilita o acompanhamento contratual, permitindo que cada parte do contrato seja gerida e auditada separadamente, o que reforça a segurança jurídica e a adequação ao interesse público. Ainda assim, como os imóveis já estão prontos para a locação, sem a obrigatoriedade do imóvel ser concebido para atender a requisitos específicos no momento da assinatura, como na locação built for suit, esta solução reduz o tempo de implantação e promove mais agilidade na disponibilização do imóvel.

Economicamente, a locação tradicional oferece significativa vantagem por possibilitar a contratação do espaço sem a inclusão de serviços acessórios, o que pode reduzir custos e favorecer uma gestão de orçamento mais flexível. Através de procedimentos concorrenciais, a Administração pode obter propostas que reflitam fielmente os preços praticados no mercado, assegurando a economicidade e a eficiência na aplicação dos recursos públicos. O modelo permite, ainda, uma maior competitividade na contratação dos serviços complementares, já que estes podem ser licitados separadamente, possibilitando a adoção de soluções mais adequadas às reais necessidades da entidade e à dinâmica de custos do mercado.

Em suma, a locação tradicional do imóvel demonstra ser viável e vantajosa para a Administração Pública ao unir uma base legal robusta e procedimentos que promovem transparência e responsabilidade fiscal. A clara separação entre o contrato de locação do imóvel e a contratação de serviços acessórios gera flexibilidade e facilita a fiscalização, garantindo que os recursos públicos sejam empregados de maneira eficiente, sem os ônus e entraves inerentes aos modelos mais integrados. Essa abordagem, aliada à obrigatoriedade de avaliações técnicas que comprovem a compatibilidade entre o valor do aluguel e os preços de mercado, fortalece tanto a segurança jurídica quanto a otimização econômica nas contratações públicas.

Quanto ao imóvel indicado, apenas este apresenta condições compatíveis com as necessidades institucionais, atendendo de forma satisfatória aos aspectos necessários, como localização; adequação do espaço físico; infraestrutura compatível e atendimento às normas de segurança.

A localização do imóvel indicado é estratégica, pois, o edifício está situado em região central da cidade, com fácil acesso por transporte público e particular, o que facilita o deslocamento de magistrados, servidores, advogados, jurisdicionados e demais usuários dos serviços da Justiça Federal.

A adequação do espaço físico também é um requisito atendido pelo imóvel, que possui metragem adequada para instalação dos gabinetes, secretarias, salas de audiências, arquivos e demais setores de apoio, além de prever áreas de espera e atendimento ao público, garantindo o cumprimento das exigências de acessibilidade e segurança.

A infraestrutura também é compatível, pois a edificação dispõe de estrutura elétrica, lógica e de climatização adequada ao funcionamento regular das atividades jurisdicionais, possibilitando a imediata adaptação tecnológica necessária ao desenvolvimento dos trabalhos.

Por fim, verificou-se também que o imóvel atende as normas de segurança, tendo em vista que está em conformidade com as normas de prevenção e combate a incêndios, acessibilidade e demais requisitos legais, assegurando a integridade de magistrados, servidores e usuários.

Concluiu-se, no levantamento de mercado realizado, que não há outros imóveis disponíveis que reúnam simultaneamente as condições estruturais, de localização e de dimensionamento exigidas para o funcionamento da Turma Regional, circunstância que justifica a inexigibilidade da contratação.

Diante do exposto, conclui-se que o imóvel selecionado atende de forma plena às necessidades institucionais do Tribunal Regional Federal da 3ª Região, representando a solução mais adequada e vantajosa para a Administração, razão pela qual se propõe sua locação por meio de contratação direta, nos termos da inexigibilidade prevista em lei.

4. Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso, considerado todo o ciclo de vida do objeto

Trata-se de locação tradicional de imóvel não residencial em área urbana para uso institucional que atenda às necessidades de instalação da Turma Regional de Mato Grosso do Sul, no município de Campo Grande, Mato Grosso do Sul, com localização de fácil acesso ao jurisdicionado, mediante coleta de propostas técnicas que atendam aos requisitos mínimos especificados no Edital.

A análise do ciclo de vida do objeto não foi realizada para esta contratação, uma vez que está pendente a regulamentação prevista art. 34, § 1º, da Lei nº 14.133/2021, o que impossibilita a adoção de parâmetros objetivos para a referida análise.

5. Justificativa para o parcelamento ou não da contratação

O parcelamento do objeto não comporta, tecnicamente, divisão, pois a locação de um imóvel é medida única.

Ainda que se admitisse a possibilidade de alugar mais de um imóvel para a funcionamento da unidade, esta não se mostra economicamente vantajosa. Além disso, sob o ponto de vista administrativo da unidade, também havia dificuldade na integração dos setores, o que dificultaria o desenvolvimento dos trabalhos.

Dessa forma, o parcelamento do objeto não é tecnicamente viável, por que causaria dificuldades administrativas, e nem economicamente vantajoso, pois aumentaria os custos de manutenção e funcionamento da unidade.

5.1. Critério de adjudicação da contratação

Trata-se de contratação direta por inexigibilidade de licitação (art. 74 da Lei nº 14.133/2021), pois a escolha do imóvel justifica-se pela inviabilidade de competição, haja vista que somente o imóvel selecionado reúne as condições de localização, dimensão e infraestrutura indispensáveis ao adequado funcionamento da Turma Regional de Mato Grosso do Sul do Tribunal Regional Federal da 3ª Região. Com isso, a adjudicação é global.

6. Requisitos da contratação

6.1. Compras compartilhadas.

Não será realizada consulta para compartilhamento do objeto, pois se trata de demanda única e específica do Tribunal, sem interesse em compartilhar o local a ser alugado.

6.2. Sustentabilidade. Indicar quais os critérios de sustentabilidade devem ser atendidos, se houver.

Os serviços prestados deverão se pautar sempre no uso racional de recursos e equipamentos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental adotadas pelo Tribunal Regional Federal 3ª Região, em especial às orientações contidas no Guia de Contratações Sustentáveis da Justiça do Trabalho.

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

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

6.3. Definir e justificar se a contratação é de natureza contínua ou não.

A natureza da contratação é contínua.

A perenidade de um serviço refere-se à sua necessidade constante e ininterrupta pela Administração Pública. No caso da locação de imóveis, a perenidade se manifesta na medida em que a Administração carece do imóvel o tempo todo para o desenvolvimento de suas atividades institucionais. O espaço físico é um recurso contínuo, cuja disponibilidade precisa ser assegurada para garantir o desempenho regular e eficiente das funções públicas.

A locação, assim, não se limita a uma demanda temporária ou sazonal, mas corresponde a uma necessidade duradoura e persistente. Dessa forma, a contratação para locação de imóveis deve ser entendida como um serviço permanente, cuja prestação deve se estender pelo tempo que a Administração precisar do espaço para realizar suas atividades.

A locação de imóveis também se caracteriza por sua essencialidade, uma vez que o não atendimento dessa demanda pode comprometer gravemente o funcionamento da Administração Pública e a prestação de

serviços à população. Sem a continuidade do serviço de locação, o interesse público fica diretamente prejudicado, pois os órgãos públicos podem não dispor de locais adequados para desempenhar suas funções institucionais.

Portanto, a ausência de um imóvel adequado para a instalação de unidades administrativas ou de prestação de serviços essenciais compromete a missão institucional da Administração, impactando diretamente a execução de políticas públicas. A falta desse serviço impede que a Administração Pública alcance seus objetivos e atenda às demandas da sociedade, tornando evidente a necessidade de sua prestação ininterrupta.

Desta forma, a locação de imóveis para o setor público deve ser caracterizada como um serviço de natureza continuada, pois sua prestação é perene e essencial. A Administração Pública depende permanentemente desses imóveis para garantir o desenvolvimento regular de suas atividades, e a interrupção desse serviço comprometeria gravemente a missão institucional e o interesse público.

6.4. Indicação de marcas ou modelos:

Não se aplica.

6.5. Vedação de contratação de marca/produto:

Não se aplica.

6.6. Exigência de amostra, exame de conformidade ou prova de conceito:

Não se aplica.

6.7. Exigência de carta de solidariedade no caso de fornecedor ou distribuidor:

Não se aplica.

6.8. Exigência de garantia técnica, manutenção e assistência técnica.

Não se aplica.

6.9. Licitação de serviços de manutenção e assistência técnica

Não se aplica.

6.10. Prazo de validade, a depender do objeto:

Não se aplica.

6.11. Vistoria.

Conforme a IN 103/2022, o imóvel indicado foi objeto de um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos necessários.

Para fins de levantamento das informações necessárias para realização do estudo, o órgão realizou a visita técnica no imóvel.

O estudo de leiaute verificou que apenas o imóvel situado na Rua Ceará, nº 2178, Bairro Jardim Ima, , Campo Grande/MS atende a todos os requisitos necessários: instalações existentes, em relação à sua capacidade de atendimento e suas especificidades; logística entre os diferentes setores, bem como em relação à mobilidade urbana; acesso e a circulação das pessoas, especialmente se a missão institucional demandar atendimento de público presencialmente; acessibilidade dos espaços de acordo com a legislação; rotas exigidas pelo corpo de bombeiros de acordo com a legislação; e Auto de Vistoria do Corpo de

Bombeiros - AVCB, ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB.

Assim, conforme Relatório 12525776, apenas este imóvel possui as características de instalações e de localização necessárias a sua escolha.

6.12. Garantia de execução.

No contrato de locação o Tribunal figurará como locatários, assim, não é necessário/cabível exigir do locador a garantia de execução prevista no art. 96 e seguintes da Lei n.º 14.133/2021, tendo em vista que a obrigação principal é de dar o uso do bem (disponibilizar o imóvel em condições de uso), e não de executar uma obra ou prestar um serviço complexo.

A Lei de Licitações prevê a exigência de garantia como facultativa e principalmente voltada a contratos que envolvam risco de inadimplemento em obras, serviços ou fornecimentos vultosos.

O artigo 25, inciso VI da IN 103/2022 prevê que os contratos de que trata esta Instrução Normativa regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, observado o disposto no art. 92 da Lei nº 14.133, de 2021, no que couber, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, devendo também prever, quando for o caso, a prestação de garantias de execução suficientes e compatíveis com os ônus e riscos envolvidos, a depender do modelo escolhido de locação, conforme disposto no art. 3º da mesma Instrução.

O artigo 3º da mesma Instrução, por sua vez, dispõe sobre três modelos de contratos de locação de imóveis: locação tradicional; locação com *facilities* e locação *built to suit* – BTS.

A solução concluída por este Estudo Técnico é a de locação tradicional, no qual o risco da Administração é muito baixo: se o locador descumprir (ex.: não entrega o imóvel, não mantém condições de uso), o contrato pode ser rescindido e a Administração não pagará os encargos locatícios e buscará outro espaço.

Considerando que eventuais descumprimentos contratuais podem ser sanados mediante rescisão e aplicação das penalidades cabíveis, conclui-se que não se mostra necessário nem vantajoso exigir garantia de execução do locador, razão pela qual não será prevista essa exigência no contrato.

6.13. Subcontratação:

Não se aplica.

6.14. Utilização de mão de obra, materiais, tecnologias e matérias-primas existentes no local da execução, conservação e operação do bem, serviço ou obra.

Não se aplica.

6.15. Aplicação de margem de preferência. Aplicação discricionária no âmbito do Poder Judiciário.

Não se aplica.

6.16. Participação na disputa

I - Participação de ME/EPP/Equiparadas

Não se aplica.

II - Participação de pessoas físicas.

Não se aplica.

III - Participação de cooperativas. A vedação à participação de cooperativas deve ser justificada no ETP.

Não se aplica.

IV - Participação de consórcios. Apresentar justificativa para a vedação ou para a admissão, observados os arts. 15 e 18, IX, da Lei n.º 14.133/2021.

Não se aplica.

IV. A) Demais justificativas havendo a permissão para formação de consórcios.

Não se aplica.

6.17. Forma de seleção do fornecedor

A) Seleção do fornecedor mediante contratação direta

Conforme detalhado no Relatório 12525776, apenas o imóvel situado na Rua Ceará, nº 2178, Bairro Jardim Ima, Campo Grande/MS possui características de instalações e de localização que tornem necessária sua escolha, demonstrando a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração.

B) Seleção do fornecedor mediante licitação

B.1. Forma de realização da licitação na forma presencial. Cabimento excepcional.

Não se aplica.

B.2. Indicar motivadamente a natureza do objeto (comum ou especial) e a modalidade de licitação respectiva. Em caso de utilização do SRP, avaliar em conjunto com as orientações da alínea C na sequência.

Não se aplica.

B.3. Indicar e justificar o critério de julgamento da licitação

I - Critério de julgamento por menor preço ou maior desconto:

Não se aplica.

II - Critério de julgamento melhor técnica ou conteúdo artístico:

Não se aplica.

III - Critério de julgamento por técnica e preço:

Não se aplica.

IV - Critério de julgamento por maior retorno econômico:

Não se aplica.

V - Critério de julgamento maior lance, no caso da modalidade de licitação leilão:

Não se aplica.

B.4. Indicar e justificar o modo de disputa: Modo de disputa aberto, Modo de disputa aberto e fechado e Modo de disputa fechado e aberto.

Não se aplica.

B.4.1. Indicar e justificar o intervalo mínimo de diferença de valores entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação à proposta que cobrir a melhor oferta, e será estabelecido em qualquer dos modos de disputa.

Não se aplica.

B.5. Exigência de planilhas com indicação dos quantitativos e dos custos unitários, bem como com o detalhamento das Bonificações e Despesas Indiretas (BDI) e dos Encargos Sociais (ES), quando for o caso. Avaliar o cabimento.

Não se aplica.

B.6. Indicação de documentos necessários à aceitabilidade da proposta.

A proposta deve passar por um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no Edital de Chamamento 12050273.

Para fins de levantamento das informações necessárias para realização do estudo, o Tribunal realizou visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.

O estudo de leiaute fornece elementos para avaliar se a distribuição do espaço físico do imóvel proporciona a melhor otimização, conforto e interatividade dos espaços, considerando-se, dentre outros: as instalações existentes, em relação à sua capacidade de atendimento e suas especificidades; a melhor logística entre os diferentes setores, bem como em relação à mobilidade urbana; o acesso e a circulação das pessoas, especialmente se a missão institucional demandar atendimento de público presencialmente; a acessibilidade dos espaços de acordo com a legislação; as rotas exigidas pelo corpo de bombeiros de acordo com a legislação; e se o imóvel possui Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB.

Além disso, juntamente à proposta o interessado também deverá apresentar: Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, com todas as construções averbadas; Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel; Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel; Declaração atestando que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação.

Ressalte-se que o prazo de validade de certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, expedidas pelo Registro de Imóveis competente, é de 30 (trinta) dias, conforme IV, art. 1º, Decreto 93240/86.

B.7. Elaboração do cronograma físico-financeiro.

Não se aplica.

B.8. Inversão das fases de habilitação e de julgamento das propostas.

Não se aplica.

C) Sistema de Registro de Preços - SRP.

Não se aplica.

D) Garantia de proposta.

Não se aplica.

6.18. Critérios de seleção do fornecedor.

A) Critério de aceitabilidade dos preços.

Não serão aceitos valores superiores ao estabelecido no laudo técnico de avaliação imobiliária (assegura que o preço ofertado esteja alinhado com os valores praticados no mercado) .

B) Exigências de habilitação.

Juntamente à proposta o interessado deverá apresentar:

- Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, com todas as construções averbadas;
- Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel.

O prazo de validade de certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, expedidas pelo Registro de Imóveis competente, é de 30 (trinta) dias, conforme IV, art. 1º, Decreto 93240/86.

B-1) Habilitação Técnica

Serão solicitados os projetos e demais documentos técnicos referentes à edificação, os licenciamentos nos órgãos públicos competentes, bem como os respectivos comprovantes de Responsabilidade Técnica (ART e RRT) recolhidos, conforme a seguir:

- Endereço completo do imóvel;
- Valor venal do imóvel, em R\$ (valor por extenso);
- Valor anual do IPTU;
- Laudo expedido de avaliação do valor do imóvel – poderá ser elaborado pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU);
- Ficha técnica da situação atual do imóvel contendo: área edificada (total e por pavimento) e quantidade de vagas na garagem;
- Fotos (externas e internas) – poderão ser também apresentados: maquete digital do imóvel e folder de apresentação do empreendimento;
- Laudo de inspeção predial, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, elaborado por profissional habilitado e em conformidade com o Edital e em conformidade com as disposições da ABNT NBR 16747 (versão vigente) e, subsidiariamente, da Norma de Inspeção Predial IBAPE/SP – 2021, conforme <https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1636384839-NORMA%20DE%20INSPECAO%20PREDIAL%202021.pdf>, devendo constar:

a) identificação do solicitante ou contratante e responsável legal da edificação;

b) descrição técnica da edificação (localização, mês e ano de início da ocupação, tipo de uso, número de edificações quando for empreendimento de múltiplas edificações, número de pavimentos, tipologia dos principais sistemas construtivos e descrição mais detalhada, quando necessário);

c) data das vistorias que compuseram a inspeção;

d) documentação solicitada e documentação disponibilizada;

e) análise da documentação disponibilizada;

f) descrição completa da metodologia de inspeção predial, acompanhada de dados, fotos, croquis, normas ou documentos técnicos utilizados, ou o que for necessário para deixar claros os métodos adotados;

g) lista dos sistemas, elementos, componentes construtivos e equipamentos inspecionados e não inspecionados;

h) descrição das anomalias e falhas de uso, operação ou manutenção e não conformidades constatadas nos sistemas construtivos e na documentação analisada, inclusive nos laudos de inspeção predial anteriores;

i) classificação das irregularidades constatadas;

j) recomendação das ações necessárias para restaurar ou preservar o desempenho dos sistemas, subsistemas e elementos construtivos da edificação;

k) organização das prioridades, em patamares de urgência, tendo em conta as recomendações apresentadas pelo inspetor predial, conforme estabelecido em 5.3.7 da NBR 16747:2020;

l) avaliação da manutenção dos sistemas e equipamentos e das condições de usos da edificação;

m) conclusões e considerações finais;

n) encerramento, onde deve constar a seguinte nota obrigatória: Este Laudo foi desenvolvido por solicitação de (nome do contratante) e contempla o parecer técnico do(s) subscritor(es), elaborado com base nos critérios da ABNT NBR 16747;

o) data do laudo técnico de inspeção predial;

p) assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) acompanhada do nº no respectivo conselho de classe;

q) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

- Laudo estrutural, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, elaborado por Engenheiro Civil, atestando a estabilidade da construção e indicando a carga admissível das lajes;
- Memorial Descritivo (do terreno e da construção, com identificação das características construtivas (cobertura, paredes, pisos, tetos/forros e equipamentos) e histórico da ocupação do imóvel assinado por profissional legalmente habilitado;
- Cópia do Projeto legal aprovado na Prefeitura;
- Cópia do Habite-se ou Auto/Certificado de Conclusão de Obra ou Auto/Certificado de Regularização de Obra;
- Cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- Documento comprobatório emitido pela Prefeitura que ateste que o uso Fórum/Juizado é permitido no local;
- Declaração atestando se há, para a instalação de Fórum/Juizado no imóvel, exigência legal para apresentação e/ou aprovação de: Estudo de Impacto de Vizinhança; Estudo de Impacto de Ambiental; Polo Gerador de Tráfego; Vagas de estacionamento;
- Alvarás de instalação e licença de funcionamento dos elevadores, acompanhados da certidão negativa de taxa de elevador.
- Projeto de Arquitetura – composto de peças gráficas no formato digital, extensão DWG (compatível com AutoCad 2009), contendo, no mínimo, obrigatoriamente:

- a) Implantação do edifício com recuos;
- b) Plantas de todos os pavimentos;
- c) Cortes transversais e longitudinais (pelo menos um), com indicação de pé-direito;
- Relatório de manutenção das Instalações de Ar-condicionado, acompanhado dos Manuais ou Ficha Técnica dos Equipamentos;
- Relatório de manutenção dos Elevadores, acompanhado dos Manuais ou Ficha Técnica dos Equipamentos.

B-2) Habilitação econômico-financeira

Não se aplica.

B-3) Habilitação jurídica

O Locador deve comprovar os requisitos de habilitação jurídica exigidos pela Lei 14.133/2021:

Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio eletrônico próprio;

Sociedade empresária ou sociedade limitada unipessoal – SLU: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

Sociedade empresária estrangeira com atuação permanente no País: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020;

Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária - inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz;

Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764/1971;

Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

Será verificada a compatibilidade do objeto social do fornecedor com o objeto da contratação.

Regularidade fiscal, social e trabalhista:

Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);

Prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº

1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), quando pessoa jurídica;

Declaração de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

Certidão de Tributos imobiliários relativo ao imóvel a ser locado;

Matrícula de Registro de Imóveis.

6.19. Formalização e prazo de duração/vigência do contrato

a) Indicar o instrumento desejado para formalizar o ajuste - termo de contrato ou nota de empenho.

Termo de contrato.

b) Avaliar e estabelecer a duração/vigência do contrato, justificando-se a opção pela vigência inicial com prazo superior a 12 meses no caso dos fornecimentos e serviço contínuos, destacando-se que a utilização do prazo de vigência plurianual é condicionada ao ateste de maior vantagem econômica pela autoridade competente.

Até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, na hipótese do inciso I do art. 8º da IN-SEGES 103/2022, cuja vigência máxima será definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção.

c) Avaliar e estabelecer os prazos de entrega ou de execução dos serviços levando em conta os prazos praticados no respectivo mercado fornecedor.

Não se aplica.

d) Avaliar a possibilidade de prorrogação contratual (renovação contratual), observado o disposto nos artigos 105 a 107 e no art. 111 da Lei n.º 14.133/2021.

O contrato firmado poderá ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, nos termos da IN-SEGES 103/2022.

6.20. Definição do índice de reajuste.

O valor locatício mensal será reajustado anualmente, contado da data da assinatura do contrato de locação e entrega das chaves, pela variação do índice do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, nos termos do art. 3º da Lei nº 10.192/2001.

6.21. Regime de fornecimento de bens. Regime de execução dos serviços

O regime de execução contratual deverá ser o de **Prestação de serviços sem investimentos**, considerando que trata-se de proposta **para locação tradicional**, nos termos do art. 8º da IN 103/2022, modalidade cujo imóvel, já existente e apto para uso, é disponibilizado à administração pública, sem aplicação de recursos para novas obras ou adaptações estruturais e significativas que impeçam a sua utilização imediata.

6.22. Matriz de riscos. Análise, definição e distribuição dos riscos entre as partes contratantes, se for o caso.

Não se aplica.

6.23. Instrumento de Medição de Resultados ou instrumento equivalente para avaliar a mensuração de resultados e/ou adequação do objeto prestado. Avaliar o cabimento conforme a características do serviço a contratar.

Não se aplica.

6.24. Remuneração variável do contratado. Avaliar o cabimento.

Não se aplica.

6.25. Antecipação de pagamento.

Não se mostra cabível e nem vantajoso a antecipação de pagamento, pois não é medida que proporcione sensível economia de recursos ou represente condição indispensável para a consecução do objeto.

6.26. Exigência de manutenção do preposto da empresa no local da execução do objeto

Considerando que a instrução processual visa apenas o chamamento público para prospectar o mercado para saber se há imóveis disponíveis que atendam às demandas do objeto, este item não se aplica no momento.

6.27. ETP - Contratação com dedicação exclusiva de mão de obra

Não se aplica.

6.28. ETP - Contratação de obras e serviços de engenharia.

Não se aplica.

6.30. ETP - Adesão a Ata de Registro de Preços - ARP.

Não se aplica.

6.31. Transferência de conhecimento - transição contratual

Não se aplica.

6.32. Insira, se for o caso, outros requisitos necessários para o atendimento da demanda que gerou a necessidade da contratação.

I. Requisitos do imóvel:

O imóvel ofertado deve ser preferencialmente monousuário com ÁREA TOTAL ESTIMADA MÍNIMA de 1.800 m² e MÁXIMA de 2.500m², suficiente para abrigar o Programa de Necessidades Estimativo 12014771, conforme definido no Art. 2º, item XXIX, da Resolução CJF 523/2019 11858519, observando-se os termos da Instrução Normativa SEGES nº 103, de 30 de dezembro de 2022 e do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da administração pública Federal direta, autárquica e fundacional elaborado pela Secretaria de Coordenação e Governança

do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia.

A análise de compatibilidade do imóvel ofertado será efetuada no estudo de leiaute.

O imóvel deve abrigar, no mínimo, os seguintes setores:

- 05 (cinco) Gabinetes de Desembargador;
- 01 (uma) Subsecretaria da Turma Regional de Mato Grosso do Sul (UTMS);
- 01 (uma) Subsecretaria Administrativa da Turma Regional de Mato Grosso do Sul (UATR);
- 01 (um) Gabinete de representação;
- 01 (um) Plenário;
- 01 (uma) Recepção;
- 01 (um) Refeitório;
- Quantidade de Sanitários divididos por sexo, compatível com a ocupação e legislação vigente.

O edifício deve abrigar um contingente mínimo de 108 pessoas.

A área descrita não contempla local para estacionamento de veículos.

O estacionamento deverá atender às exigências da legislação municipal para o uso institucional e para a zona onde se localiza o imóvel.

A edificação existente (ou que seja passível de reforma para atendimento dessas condições) deve atender as seguintes características:

- segurança estrutural;
- condições da cobertura e das demais superfícies de fechamento (inclusive caixilhos): segurança contra invasão, estanqueidade e conforto termoacústico;
- proteção contra incêndio - AVCB Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- conformidade das instalações prediais (elétrica, dados e voz, telefonia, hidráulica, sistema de ar condicionado) com as normas aplicáveis;
- acessibilidade;
- atendimento à legislação aplicável.
- O imóvel deve ser livre, desembaraçado e concluído, com destinação compatível com a ocupação e instalação das atividades institucionais realizadas pela Justiça Federal.

Quanto à localização do imóvel e infraestrutura local:

- imóvel localizado no Centro, preferencialmente próximo do Parque dos Poderes;
- área de acesso fácil e seguro para os usuários, servida por transporte público nas proximidades;
- área servida por infraestrutura urbana (água, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação pública, telefone, guias e sarjetas, pavimentação e drenagem de águas pluviais), bem como por serviço de coleta de lixo;
- área não alagadiça e/ou sujeita a enchentes;
- uso institucional permitido em conformidade com o Zoneamento.

Caso o imóvel venha a ser locado, deverá ser entregue mediante disponibilização das chaves, dentro do prazo limite, acabado, desocupado, salubre e em perfeitas condições de funcionamento.

II. Documentos e informações DESEJÁVEIS do imóvel:

Peças Gráficas de Arquitetura:

- a) Planta de cobertura com as seguintes indicações: sentido de escoamento das águas, posição das calhas,

rufos, condutores e beirais, localização de reservatórios, domus e demais elementos de interferência na cobertura, tipo de impermeabilização, materiais e acabamentos;

- b) Todas as elevações indicando aberturas e materiais de acabamento.
- c) Indicações de níveis dos pisos acabados (externos e acesso ao edifício), cotas e dimensionamento referenciado; espessura das paredes, medidas internas de todos os compartimentos e das aberturas (vãos e peitoris), materiais de execução e tipos de acabamento; altura de platibanda, cotas de nível de escadas e patamares, cotas de piso acabado e alturas dos rodapés;
- d) Projeto de Fundações e Estrutura - composto de peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009, memoriais descritivo e de cálculo;
- e) Projeto de Instalações Prediais de Elétrica – eletrotécnica, eletrônica e telecomunicações - Projetos compostos de peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009, memoriais descritivo e de cálculo;
- f) Projeto de Instalações Prediais de Hidráulica – Projetos compostos de peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009, memoriais descritivo e de cálculo;
- g) Projeto de Instalações de Ar-condicionado - peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009 e Memoriais descritivo e de cálculo de Instalações de Ar-condicionado;
- h) Projetos dos Elevadores – peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009 e Memoriais descritivo e de cálculo de Elevadores;

Últimos Projetos Aprovados nas Concessionárias e/ou nos órgãos públicos:

- a) Proteção Contra Incêndio;
- b) Entrada de energia elétrica;
- c) Entrada de telecomunicações;
- d) Entrada de água potável (cavalete e hidrômetro).

III. Requisitos Legais

A locação obedecerá a:

- a) o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;
- b) as orientações da Advocacia-Geral da União;
- c) as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- d) o Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, que estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos;
- e) a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional.

7. Estimativa das quantidades para a contratação

A estimativa das demandas para a instalação do objeto foi realizada pela RPRT/DAEG, por meio do Programa de necessidades - Revisão 01 (12014771), conforme Informação 11858491.

8. Estimativa do valor da contratação

No mercado imobiliário é comum a diversidade de valores decorrente das características de cada imóvel. As propostas apresentadas no Chamamento Público nº 02/2025 podem servir como parâmetro para o valor locatício mensal.

Para fins de comprovação da compatibilidade do valor da proposta com o preço de mercado foi elaborada, por profissional habilitado, quando da escolha do imóvel e previamente à celebração do contrato, avaliação do imóvel em conformidade com as normas vigentes e o valor ofertado está compatível com os preços de mercado.

Cumpre ainda destacar que a IN SEGES/ME nº 103/2022 determina que, na instrução processual da inexigibilidade de licitação para locação de imóveis, deve constar, dentre outros documentos, “laudo de avaliação do bem imóvel,” de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT”.

8.1. Orçamento estimado sigiloso.

Não se aplica.

9. Demonstrativo dos resultados pretendidos, em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.

Que a unidade seja instalada em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, para otimização das atividades técnico-administrativas que serão desenvolvidas.

10. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, tais como adaptações no ambiente do órgão ou da entidade, necessidade de obtenção de licenças, outorgas ou autorizações, capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual

Não será necessário por parte do Tribunal realizar previamente adaptações no imóvel e nem há necessidade prévia de obtenção de licenças, outorgas ou autorizações.

Quanto a capacitação de servidores para fiscalização e gestão contratual, trata-se de tema que comporta capacitação, não por esta contratação em si, mas em face da contínua necessidade de capacitações dos servidores que atuam com contratações públicas.

11. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável.

Não há nenhuma alteração no ambiente que provoque impactos ambientais, bem como não se aplica ao objeto a logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos.

12. Enquadramento do objeto - aquisições

Não se aplica, por se tratar de aquisição.

13. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina

Com base nas informações e documentos analisados, conclui-se que a contratação demonstra-se adequada para o atendimento da necessidade a que se destina?

(X) Sim.

(.) Não. Justificativa:

14. Controles internos

14.1. Art. 11 da Resolução PRES 587/2023:

A) Avaliação de contratações anteriores voltadas ao atendimento de necessidade idêntica ou semelhante à atual, ou da série histórica, se houver, para identificar as inconsistências ocorridas durante o processo de contratação e execução do objeto, com a finalidade de prevenir que ocorram novamente.

Não se aplica, por se tratar de demanda nova.

B) Análise de eventuais pedidos de esclarecimentos e as impugnações ao ato convocatório, os recursos e as decisões correlatas, bem como outros eventos ocorridos durante a fase externa da disputa anterior, com a finalidade de aprimorar a contratação pretendida.

Não se aplica, por se tratar de demanda nova.

15. Classificação do ETP

(X) Público

() Sigiloso. Justificativa:

São Paulo, 24 de novembro de 2025.

ASSINATURAS E APROVAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA: Identificação e assinaturas: agente público responsável ou equipe de planejamento; titular da área requisitante; Diretor da Secretaria ou da Subsecretaria no caso das Seções Judiciárias aprovando o Termo de Referência.



Documento assinado eletronicamente por **Jessica Gavazza Bastos, Diretor(a) da Subsecretaria de Aquisições e Contratações**, em 24/11/2025, às 13:16, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Mário Seiji Kavamura, Diretor da Secretaria da Administração**, em 24/11/2025, às 17:53, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.trf3.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **12566247** e o código CRC **BE91B9C5**.