

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 16ª REGIÃO

Setor: DIRG - Operador: 1560

Protocolo: 000-01208/2021

DESPACHO DG Nº1968/2021

OBJETO: tratam os autos da locação de imóvel na região central de Imperatriz/MA, com área mínima de 600m², para instalação provisória do Foro Trabalhista "Manuel Alfredo Martins e Rocha", atualmente localizado na Rua Pernambuco, nº 545, bairro Juçara, em Imperatriz – MA.

Termo de Referência colacionado ao evento 56 dos autos.

PARECER SAJ, docs.63/64: a primeira exigência legal para que órgão da Administração Pública Federal busque a locação de imóvel para suas instalações é a inexistência de imóvel público federal para satisfação da demanda. Tal exigência imposta pelo § 5º do art. 4º do Decreto-Lei nº 1.184/71, restou satisfeita, considerando que a consulta formal encaminhada à Secretaria de Patrimônio da União obteve resposta negativa, quanto à disponibilidade de imóvel em Imperatriz-MA.

Nas justificativas elaboradas e registradas no item 2, do Termo de Referência, foram discutidas as razões para que o TRT efetue locação de imóvel para instalação do Fórum Trabalhista de Imperatriz.

Primeiramente foi registrada a impossibilidade de ocupação do prédio próprio situado na Rua da Saudade, Qda 12, S/N, Parque das Palmeiras, antiga instalação do fórum de Imperatriz, em razão da "situação de inabitabilidade do antigo prédio ocupado", em razão de patologias construtivas graves.

Por outro lado, a construção de novo prédio para instalação do fórum estaria condicionada a disponibilidade de terreno em área urbana, recursos financeiros e um tempo de construção de no mínimo 2 anos, como registrado no TR.

Atualmente, o fórum encontra-se instalado no prédio "RD Xavier", cujo contrato de locação se encontra encerrado.

Assim sendo, a solução para a demanda, corretamente identificada, se satisfaz com a locação de prédio com as características definidas e necessárias à instalação da Justiça do Trabalho na cidade de Imperatriz.

Foram apresentadas as justificativas no Termo de Referência, de modo a indicar a escolha pelo atual imóvel onde se encontra instalado o fórum trabalhista de Imperatriz para a locação.

A Comissão de Planejamento da Contratação elencou razões de natureza técnica e econômica que embasaram a indicação de que a locação do prédio da RD Xavier, que atualmente abriga o Fórum Manuel Alfredo Martins e Rocha é a mais recomendável para a

Administração. O prédio encontra-se, Completamente, adaptado às necessidades do TRT e em pleno funcionamento, fato que também robustece os argumentos para sua escolha, considerando que não incorrerá a Administração em custos com mudanças, adaptações ou reformas.

Em conclusão, manifesta-se pela aprovação do Termo de Referência, doc. 56.

Menciona que existe a possibilidade de contratação direta, nos termos do art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, por dispensa de licitação, considerando as justificativas técnicas apresentadas, que condicionaram a indicação do imóvel da RD Xavier para locação, atual prédio onde se encontram instaladas as Varas do Trabalho de Imperatriz, desde que haja comprovação de compatibilidade do preço com o valor de mercado e cumpridas as exigências de habilitação do locador.

Há necessidade de prévia elaboração de laudo técnico de avaliação do imóvel, a ser efetuado por profissional competente, conforme NBR – 14653, expedida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Havendo novo imóvel ofertado em atenção ao Edital de Chamamento Público, haverá necessidade de novos estudos pela Comissão de Planejamento e submeter à Assessoria Jurídica.

INFORMAÇÕES: em doc. 65, a Diretoria-Geral aprova o Termo de Referência e encaminha os autos ao Setor de Engenharia para elaboração de laudo técnico de avaliação, a fim de comprovar a compatibilidade do preço a ser contratado com o preço praticado no mercado, condição indispensável para a efetivação da locação.

Foi certificado (doc.64) que não houve apresentação de propostas de oferta de imóvel, em atenção ao Edital de Chamamento Público nº 001/2021.

Consta do doc. 67, Laudo de Avaliação do imóvel com as seguintes observações:

- O avaliador tem a premissa de estabelecer o valor dentro da margem de 1% para mais ou menos;
- Durante a negociação do valor da locação, o proprietário abriu mão dos dois reajustes a que teria direito durante a vigência do contrato, em 2020 e 2021;
- O proprietário reduziu o valor do aluguel de R\$ 31.056,00 para R\$

25.000,00, abaixo portanto do valor encontrado na presente avaliação.

- Valor do imóvel: **R\$2.829.638,56**. Valor do aluguel (1% do valor do imóvel): **R\$ 28.296,39**).

INFORMAÇÃO SOF, docs.70/71: que há disponibilidade orçamentária suficiente para custeio da despesa, objeto da presente demanda.

DESPACHO

Conforme consta do termo de referência, item 2, a contratação em tela faz-se necessária tendo em vista que não foi possível concluir as negociações para redução do valor da locação do imóvel que atualmente sedia as Varas do Trabalho de Imperatriz ainda na vigência do prazo contratual, bem como a situação de inabitabilidade do antigo prédio ocupado pelo Fórum "Manuel Alfredo Martins e Rocha", localizado na Rua da Saudade, Qd. 12, S/N, Parque das Palmeiras, Imperatriz/MA.

Afirma ainda a equipe de planejamento da contratação, por meio do TR, que a possibilidade de mudança para outro imóvel mostra-se atualmente pouco recomendável, devendo-se considerar que além da dificuldade em encontrar imóveis equivalentes - fato verificável nos documentos anexos ao PA 2322/2017, deve-se considerar a incidência de outros custos/transtornos consideráveis, dentre os quais: o valor necessário para readequação do imóvel atualmente ocupado, o custo e o tempo para adequação de um novo imóvel bem como o tempo e custo decorrente do processo de mudança. Tais conclusões e afirmativas apresentadas acima, naquele momento de contratação, mostram-se ainda tecnicamente válidas e mais fortificadas, visto que o Fórum já está instalado e em funcionamento no local já adaptado às suas funcionalidades.

Que o contrato formalizado entre TRT e a RD Xavier em 2018 estabelecia o valor mensal de R\$ 30.000,00. O novo valor negociado pela alta administração do Tribunal, além de não aplicar os reajustes anteriormente previstos em contrato (anos 2020 e 2021), resultou em uma minoração do aluguel mensal para R\$ 25.000,00, uma economia superior a 16,67% que totaliza uma redução anual de custos superior a R\$ 60.000 (Sessenta mil reais).

Em parecer colacionado no doc.63, o Setor de Assessoramento Jurídico manifesta-se pela aprovação do Termo de Referência, doc. 56 e menciona que existe a possibilidade de contratação direta, nos termos do art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, por dispensa de licitação, considerando as justificativas técnicas

apresentadas, que condicionaram a indicação do imóvel da RD Xavier para locação, atual prédio onde se encontram instaladas as Varas do Trabalho de Imperatriz, desde que haja comprovação de compatibilidade do preço com o valor de mercado e cumpridas as exigências de habilitação do locador.

Acolhendo o parecer do SAJ esta Diretoria-Geral aprovou o Termo de Referência e instou o Setor de Engenharia, que apresentou, no doc.167, Laudo de Avaliação do imóvel com as observações retro transcritas.

Isso posto e considerando que permanecer no imóvel onde já se encontra instalado o Foro Trabalhista "Manuel Alfredo Martins e Rocha" é a opção mais vantajosa para a Administração, conforme se depreende do termo de referência e do laudo de avaliação apresentado pelo Setor de Engenharia, doc. 67, bem como propostas apresentadas nos docs. 27/29;

Considerando que não existem imóveis no Patrimônio da União disponíveis com as características solicitadas, conforme declaração SISREI, doc. 62;

Considerando a certificação de que não houve apresentação de propostas de oferta de imóvel, em atenção ao Edital de Chamamento Público nº 001/2021 (doc.64);

Considerando que dentre as propostas apresentadas, é a da empresa RD Xavier a mais vantajosa à Administração, pelos motivos já elencados, além de ser a de menor preço, conforme abaixo:

Doc.27: Loja Aracati Office, proposta de R\$ 31.600,00;

Doc.28 : Edifício Gmaia, proposta de R\$ 40.000,00

Doc.29: R D Xavier, proposta de R\$ 12.500,00 por cada pavimento, no total de R\$ 25.000,00.

Ressalta-se que as propostas ofertadas não incluem os custos necessários para adaptação do imóvel, além do fato de que o prazo para esse fim seria extenso.

Considerando a informação da Secretaria de Orçamento e Finanças de que existe dotação orçamentária com recurso suficiente para atender à presente despesa;

Considerando, por fim, a comprovação de regularidade fiscal e trabalhista da empresa, doc. 71/76, reconheço a dispensa de licitação identificada neste Protocolo, referente à locação de imóvel na região central de Imperatriz/MA, para instalação provisória do

Fórum Trabalhista "Manuel Alfredo Martins e Rocha", no valor mensal de 25.000,00(vinte e cinco mil reais), e anual de R\$ 300.000,00(trezentos mil reais), com base no artigo 24, X, da Lei nº 8.666/93, conforme Parecer do SAJ, docs.63/64.

Digo, ainda, que quando da negociação com o proprietário do imóvel o mesmo ponderou que o pagamento dos alugueis fossem realizados até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencimento, proposição acatada.

Por último, proponho que o indexador de reajuste do aluguel permaneça o mesmo previsto no antigo contrato, visto que o IGP-M é extremamente oneroso aos cofres públicos.

Isto posto, encaminho os autos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador Presidente deste Tribunal, para ratificação da dispensa de licitação, ressaltando que, nos termos do art. 26, da Lei 8.666/93, esta deve ocorrer no prazo de 3 (três) dias.

Esclareço que, após a ratificação da dispensa e publicação do extrato, os autos serão remetidos à Secretaria de Administração para elaboração do contrato.

Imprimir celeridade na tramitação deste processo.

São Luís/MA,

(datado e assinado digitalmente)
MANOEL PEDRO CASTRO
Diretor-Geral

ajf/fm/mpc

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL PEDRO OLIVEIRA CASTRO NETO (Lei 11.419/2006)
EM 21/06/2021 09:21:09 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: FF82D2B29D.FB5F02E693.BED4B7E908.A1E9A096D5