



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Versão 1.0

Diretoria-Geral
março/2023



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

SUMÁRIO

CAPÍTULO I	3
OBJETO E ÂMBITO DE APLICAÇÃO	3
CAPÍTULO II	3
MODELOS DE LOCAÇÃO	3
CAPÍTULO III	
ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES	4
CAPÍTULO IV	
ANÁLISE DE RISCOS	5
CAPÍTULO V	
REGIME DE EXECUÇÃO	6
CAPÍTULO VI	
VIGÊNCIA CONTRATUAL	6
CAPÍTULO VII	
PROSPECÇÃO DE MERCADO	7
Seção I	
Fases	7
CAPÍTULO VIII	
EDITAL	8
CAPÍTULO IX	
OPERACIONALIZAÇÃO	8
CAPÍTULO X	
ESTUDO DE <i>LEIAUTE</i>	9
CAPÍTULO XI	
HOMOLOGAÇÃO DO RESULTADO	10
CAPÍTULO XII	
DISPENSA DO CHAMAMENTO PÚBLICO	11
CAPÍTULO XIII	
PROCEDIMENTO LICITATÓRIO	11
CAPÍTULO XIV	
EDITAL DE LICITAÇÃO	11
CAPÍTULO XV	
CONDUÇÃO DO PROCESSO	11
CAPÍTULO XVI	
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO	12
CAPÍTULO XVII	
FORMALIZAÇÃO DOS CONTRATOS	13
CAPÍTULO XVIII	
REGRAS CONTRATUAIS PARA A LOCAÇÃO BTS	13
CAPÍTULO XIX	
ORIENTAÇÕES GERAIS	14



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

CAPÍTULO I OBJETO E ÂMBITO DE APLICAÇÃO

1.1. Este Manual dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação em que este TRT figure como locatário, no âmbito do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região.

1.1.1. A locação de imóveis deverá ser precedida de licitação, ressalvado o disposto no artigo 74, *caput* e inciso V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

1.2. A locação de imóveis fundar-se-á na Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, e na Lei 14.133, de 1º de abril de 2021, combinadas com as normas de direito comum, no que lhe forem aplicáveis.

CAPÍTULO II MODELOS DE LOCAÇÃO

2.1. O TRT15 poderá firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

2.1.1. Locação Tradicional: 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.

2.1.2. Locação com Facilities: 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;

2.1.3. Locação Built To Suit - BTS: o locador procede à prévia aquisição ou construção 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.

2.2. A escolha da modelagem de que trata o item 2.1.1. deverá ser justificada nos estudos técnicos preliminares - ETP, o qual será fundamento para a elaboração do termo de referência ou projeto básico, nos termos dos incisos XXIII e XXV do artigo 6º da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO**

2.3. Poderá ser contratado outro modelo que não os indicados no item 2.1., desde que demonstrado, nos ETP, a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida, observados os procedimentos deste Manual.

2.4. Os modelos de que tratam os itens 2.1.2. e 2.1.3. poderão ser adotados de forma combinada, devendo ser justificada nos ETP a vantagem para a Administração.

2.4. O modelo BTS, de que trata o item 2.1.3.:

2.4.1. Poderá ser utilizado, de acordo com interesse da Administração, desde que devidamente fundamentada e justificada nos autos, por meio dos ETP's e desde que o valor mensal da locação não ultrapasse 1% do valor do imóvel locado.

2.4.2. Poderá prever a reversão dos bens à Administração, findo o contrato;

**CAPÍTULO III
ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES**

3.1. O TRT15 deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do artigo 18 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, o seguinte:

3.1.1. A comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (Sisrei) da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia ou por sistema que vier a substituí-lo;

3.1.2. A comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal, nos termos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020;

3.1.3. Justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o item 2.1., demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração;



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO**

3.1.4. Requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros;

3.1.5. Estimativa de área mínima observando-se, no que couber, a Resolução CSJT n° 70, de 24 de setembro de 2010, bem como Resolução CNJ n° 114, de 20 de abril de 2010, e suas alterações, no que couber.

3.1.6. Estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, no mínimo:

- a) custos de desmobilização;
- b) custo de restituição do imóvel, quando for o caso;
- c) custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos;
- d) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários;

3.1.7. Descrição da necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório, se for o caso.

3.2. Em se tratando da opção pelo modelo BTS no qual haverá a construção de imóvel, deve a Administração verificar a eventual vantagem econômica de se valer de terreno da União disponível e que atenda às suas necessidades.

3.3. Quando da elaboração do ETP, deverão ser observadas, no que couberem, as regras e procedimentos estabelecidos na Resolução CSJT n° 70, de 24 de setembro de 2010, e na Resolução CNJ n° 114, de 20 de abril de 2010, e suas alterações, além dos regulamentos internos deste TRT que forem pertinentes, especialmente a Resolução Administrativa n° 8, de 11 de julho de 2011, e o Ato Regulamentar GP n° 12, de 16 de setembro de 2015.

**CAPÍTULO IV
ANÁLISE DE RISCOS**

4.1. Nos procedimentos de seleção de imóveis de que trata este Manual, deverão ser avaliados os riscos associados a cada um dos modelos indicados no item 2.1., que



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

possam comprometer o sucesso da contratação, identificando, dentre eles, riscos ligados:

4.1.1. Ao custo de mudança e de restituição de imóvel;

4.1.2. À fuga ao procedimento licitatório em uma contratação com serviços condominiais inclusos;

4.1.3. À localização específica cujas características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha, quando se tratar de inexigibilidade de licitação;

4.1.4. A aspectos técnicos, mercadológicos e de gestão que podem interferir na boa execução contratual.

4.1.5. Poderá ser adotado o modelo para o tratamento dos riscos de que trata o *caput*, da Secretaria de Gestão da Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital do Ministério da Economia.

CAPÍTULO V
REGIME DE EXECUÇÃO

5.1. Serão observados os seguintes regimes de execução:

5.1.1. Prestação de serviços sem investimentos, quando adotado o modelo de locação tradicional;

5.1.2. Prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, quando adotada a locação com *facilities*; e

5.1.3. Prestação de serviços incluindo a realização de obras, serviços de engenharia e o fornecimento de bens, quando adotado o BTS.

CAPÍTULO VI
VIGÊNCIA CONTRATUAL

6.1. Os contratos de locação observarão os seguintes prazos:



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO**

6.1.1. Até 5 (cinco) anos, prorrogável por até mais 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto locado, nas hipóteses dos itens 5.1.1. e 5.1.2.;

6.1.2. Até 10 (dez) anos, nos contratos de locação BTS sem investimento, no qual inexistem benfeitorias permanentes que revertam ao patrimônio da Administração ao término do contrato;

6.1.3. Até 35 (trinta e cinco) anos, nos contratos de locação BTS com investimento, quando implicar a elaboração de benfeitorias permanentes, realizadas exclusivamente às expensas do locador, que serão revertidas ao patrimônio da Administração ao término do contrato.

6.2. Os contratos firmados de que trata os itens 6.1.1. e 6.1.2. poderão ser prorrogados 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.

6.3. Na hipótese do item 6.1.3. o prazo de vigência do contrato deverá ser compatível com a amortização dos investimentos realizados, não inferior a 5 (cinco) anos, nem superior a 35 (trinta e cinco) anos, incluindo eventual prorrogação.

**CAPÍTULO VII
PROSPECÇÃO DE MERCADO**

7.1. O TRT15 deverá realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

7.2. São as fases do chamamento público:

7.2.1. A abertura, por meio de publicação de edital;

7.2.2. A apresentação das propostas de imóveis disponíveis para locação que atendam às especificações do edital;

7.2.3. A avaliação e estudo de leiaute; e

7.2.4. A seleção e a aprovação da proposta de locação.



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO**

**CAPÍTULO VIII
EDITAL**

8.1. O edital do chamamento público conterá, no mínimo:

8.1.1. A data e a forma de recebimento das propostas;

8.1.2. Os requisitos mínimos, quando for o caso, em termos de:

- a) área construída que levem em conta escritórios, banheiros, depósitos e corredores, excluindo áreas de galpões e estacionamentos;
- b) capacidade mínima de pessoas;
- c) climatização;
- d) condição de funcionamento de demanda/carga elétrica lógica, telefonia e hidráulica;
- e) habite-se, alvará do Corpo de Bombeiros e demais documentações necessárias, nos termos da legislação local;
- f) Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico - PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros;
- g) acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme exigências legais;
- h) Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA, instalado e funcional;

8.1.3. Adaptações e ações a serem realizadas às expensas do locador;

8.1.4. Localização, vigência e modelo de proposta de locação;

8.1.5. Critérios de seleção das propostas.

**CAPÍTULO IX
OPERACIONALIZAÇÃO**

9.1. O edital de chamamento público será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), de que trata o artigo 174 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e no sítio eletrônico do TRT15 com a antecedência mínima de oito dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

9.2. Compete ao TRT15:

9.2.1. Receber os documentos de inscrição, analisar sua compatibilidade com o estabelecido no edital de chamamento público e deferir ou não a inscrição; e

9.2.2. Avaliar as propostas, de acordo com os critérios estabelecidos no edital de chamamento público, e selecionar as mais adequadas aos interesses da Administração.

9.3. O resultado do chamamento público será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do TRT15.

CAPÍTULO X
ESTUDO DE LEIAUTE

10.1. A proposta selecionada passará por um estudo de *leiaute* para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público.

10.2. Para fins de levantamento das informações necessárias para realização do estudo de que trata o item 10.1., o TRT15 poderá realizar a visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.

10.3. O estudo de *leiaute* deverá fornecer elementos para avaliar se a distribuição do espaço físico do imóvel proporciona a melhor otimização, conforto e interatividade dos espaços, considerando-se, dentre outros:

10.3.1. As instalações existentes, em relação à sua capacidade de atendimento e suas especificidades;

10.3.2. A melhor logística entre os diferentes setores, bem como em relação à mobilidade urbana;

10.3.3. O acesso e a circulação das pessoas, especialmente se a missão institucional demandar atendimento de público presencialmente;

10.3.4. A acessibilidade dos espaços de acordo com a legislação;



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

10.3.5. As rotas exigidas pelo corpo de bombeiros de acordo com a legislação; e

10.3.6. Se o imóvel possui Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB;

10.4. Será permitido que os proponentes apresentem área diferenciada daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que comprovem a exequibilidade da proposta, demonstrada por meio do estudo de *leiaute*.

10.5. Caso sejam selecionados dois ou mais proponentes, deverá ser realizado o estudo de *leiaute* para todas as propostas, observado o disposto no item 10.2.

10.6. O estudo de *leiaute*, na forma definida no item 10.5., subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

10.7. Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, deverá ser realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido.

10.8. Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, desde que observada a instrução processual estabelecida no Capítulo V.

10.9. No caso da locação BTS, com reversão ao patrimônio da Administração ao final do contrato, serão adotados os seguintes procedimentos:

10.9.1. Caso o imóvel a ser adaptado ou o terreno que receberá a edificação pertencer à União, deverá ser realizado o procedimento licitatório;

10.9.2. Caso o imóvel a ser adaptado ou o terreno que receberá a edificação pertencer ao locador, deverá ser realizada a contratação direta por inexigibilidade de licitação, observados os requisitos dispostos no item 15.1.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

CAPÍTULO XI HOMOLOGAÇÃO DO RESULTADO

11.1. A homologação do resultado do chamamento público será publicada no PNCP e no sítio eletrônico do TRT15.

CAPÍTULO XII DISPENSA DO CHAMAMENTO PÚBLICO

12.1. Fica dispensado o chamamento público nas seguintes hipóteses:

12.1.1. Quando o BTS for para fins de construção;

12.1.2. Quando demonstrado no ETP, de forma inequívoca, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela, nos termos do item 16.4.2.; e

12.1.3. Quando for de amplo conhecimento da Administração a múltipla oferta de imóveis no mercado que atendam às suas necessidades, de forma que o procedimento licitatório deverá ser observado.

CAPÍTULO XIII PROCEDIMENTO LICITATÓRIO

13.1. Na hipótese de o resultado do chamamento público enquadrar-se no item 10.7., ou do item 12.1.3., o TRT15 deverá realizar procedimento licitatório pelo critério de julgamento:

13.1.1. Menor preço ou maior desconto, nos termos do Manual de Licitações deste TRT15; ou

13.1.2. Maior retorno econômico, nos termos do Manual de Licitações deste TRT15.

CAPÍTULO XIV EDITAL DE LICITAÇÃO

14.1. O edital de licitação deverá prever, além de outros elementos definidos na Lei nº 14.13, de 1º de abril de 2021, a apresentação pelo licitante da avaliação prévia do bem,



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO**

do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, do prazo de amortização dos investimentos necessários e outras despesas indiretas elaboradas pelo licitante.

14.2. A avaliação prévia do bem deverá observar o disposto no item 16.1.2.

**CAPÍTULO XV
CONDUÇÃO DO PROCESSO**

15.1. A licitação, na forma eletrônica, será conduzida pelo agente de contratação, ou comissão de contratação, quando o substituir, nos termos do disposto do artigo 8º da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e do Manual de Licitações deste TRT.

**CAPÍTULO XVI
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

16.1. O procedimento de inexigibilidade de licitação será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:

16.1.1. Documento de formalização de demanda, ETP, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

16.1.2. 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.

16.1.3. Parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

16.1.4. Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

16.1.5. Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

16.1.6. Razão da escolha do contratado;

16.1.7. Justificativa de preço, se for o caso;



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO**

16.1.8. Autorização da autoridade competente.

16.2. O ato que autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial do TRT15.

16.3. A instrução do procedimento poderá ser realizada por meio de sistema eletrônico, de modo que os atos e os documentos de que trata este artigo, constantes dos arquivos e registros digitais, serão válidos para todos os efeitos legais.

16.4. Deverão ser observados os seguintes requisitos, que serão juntados à instrução processual de que trata o item 16.1.:

16.4.1. Avaliação prévia do bem, nos termos do item 16.1.2., do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

16.4.2. Justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela; e

16.4.3. Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, nos termos do subitem 2.4.

**CAPÍTULO XVII
FORMALIZAÇÃO DOS CONTRATOS**

17.1. Os contratos de que trata este Manual regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, observado o disposto no artigo 92 da Lei nº 14.133, de 1º de abril 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:

17.1.1. A realização de vistoria dos bens reversíveis, podendo reter os pagamentos no valor necessário para reparar as irregularidades eventualmente detectadas;

17.1.2. O aporte de recursos em favor do locador para a realização de obras e aquisição de bens reversíveis, desde que autorizado no edital de licitação;



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO**

17.1.3. O não pagamento de indenização pelas parcelas de investimentos vinculados a bens reversíveis ainda não amortizadas ou depreciadas, em caso de extinção do contrato, quando tais investimentos foram realizados com valores provenientes do aporte de recursos, nos termos do item 17.1.2.; e

17.1.4. 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 item 2.

17.1.5. A vedação de toda e qualquer benfeitoria voluptuária, nos termos do § 1º do artigo 96 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

**CAPÍTULO XVIII
REGRAS CONTRATUAIS PARA A LOCAÇÃO BTS**

18.1. Quando da opção pelo locação BTS, o TRT15 deverá observar, além do disposto no item 17.1., as seguintes condições:

18.1.1. O custo da locação do imóvel deve observar o limite de despesa estabelecido no artigo 22 da Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004;

18.1.2. O contrato poderá estabelecer cláusulas, dentre outras, que prevejam:

- a) reversão dos bens à Administração ao final da locação;
- b) renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação;
- c) multa em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, que não excederá a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação; e

18.1.3. A aplicabilidade, no que couber, dos artigos 565 e 578, inciso II do artigo 1.225 e artigos. 1.369 a 1.377 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dos artigos 21 a 24 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

CAPÍTULO XIX ORIENTAÇÕES GERAIS

19.1. Os casos omissos decorrentes da aplicação deste Manual serão apreciados pela Administração do TRT, que poderá expedir normas complementares e disponibilizar informações adicionais, em meio eletrônico.

19.2. Este Manual entra em vigor a partir da aplicação da NLLC por este TRT15.