



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO**  
COORDENADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS  
**PROAD 5514/2023**

**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO**

**TRT4 Nº 02/2023**

O **TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO** (TRT4), com sede na Av. Praia de Belas nº 1.100, em Porto Alegre/RS, inscrito no CNPJ sob o nº 02.520.619/0001-52, torna público que realizará processo de **prospecção de mercado imobiliário visando a aquisição de imóvel para abrigar o Foro Trabalhista de Passo Fundo, RS**, conforme condições estabelecidas no presente Edital.

**ENCAMINHAMENTO DOS DOCUMENTOS:** no prazo de 8 dias úteis contados a partir da publicação deste Edital, ou seja, até o dia 17/10/2023, para a Coordenadoria de Licitações e Contratos, por meio do endereço eletrônico [licitacoes@trt4.jus.br](mailto:licitacoes@trt4.jus.br).

**DO OBJETO**

1. O presente instrumento tem por objeto a prospecção de mercado imobiliário no município de Passo Fundo, RS, visando à aquisição de imóvel, para uso institucional, que atenda aos critérios técnicos e às necessidades de localização prescritas neste Edital e seus anexos, para futura instalação do Foro Trabalhista em Passo Fundo, RS.

**DA LOCALIZAÇÃO E DOS REQUISITOS MÍNIMOS**

2. Poderão participar deste Chamamento Público pessoas jurídicas ou físicas proprietárias de imóveis situados na cidade de Passo Fundo, RS.

3. A área deve respeitar a disposição contida na alínea “a” do item 4.2.

**3.1.** O intervalo proposto visa abranger os parâmetros de limites mínimos e máximos definidos pelo Conselho Superior da Justiça do Trabalho para os ambientes que constituem um fórum trabalhista, conforme definição de critérios de aceitabilidade para Chamamento Público para oferta de imóvel para abrigar o Foro Trabalhista de Passo Fundo, elaborado pela Secretaria de Manutenção e Projetos do TRT4 (Anexo I deste Edital).



4. O imóvel que atenda às necessidades do TRT4 deverá possuir as seguintes características:

#### 4.1. DA ÁREA DE INTERESSE:

- a) ser localizado em zoneamento onde o uso CS.19 (Serviços Bancários e Institucionais) seja conforme;
- b) estar inserido em zonas ZOI1 ou ZOI2 (Zonas de Ocupação Intensiva 1 e 2) ou em ZT (Zona de Transição) ou em EI1 (Eixo Indutor 1) conforme consta no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), no Mapa de Zoneamento Urbano e Anexo IV, tabela de Uso do Solo, todos disponíveis no link abaixo, do sítio da Prefeitura de Passo Fundo, último acesso realizado em 15/7/2022, às 16:52h: <https://www.pmpf.rs.gov.br/secretaria-de-planejamento/downloads/planodiretor-de-desenvolvimento-integrado-pddi/>;
- c) não estar inserido nas Zonas de Uso Especial (ZUEs), Zonas de Recreação e Turismo (ZRTs), Zonas Residenciais (ZRs) e Zonas de Especial Interesse Social (ZEISs) conforme mapa de Zoneamento Urbano do PDDI, em razão de seus coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, e da conformidade do uso proposto;
- d) estar situado nas áreas delimitadas pelo TRT4 nos mapas anexos (Anexos I a III do documento denominado “critérios de aceitabilidade para Chamamento Público para oferta de imóvel para abrigar o Foro Trabalhista de Passo Fundo”).

#### 4.2. DAS DIMENSÕES, GEOMETRIA E TOPOGRAFIA:

Para fins de adequação à estimativa de área construída apresentada anteriormente, para qual se propõe a intenção de aquisição de imóvel, estipulou-se os seguintes critérios:

- a) o prédio deverá possuir entre 2.250,00m<sup>2</sup> e 3.000,00m<sup>2</sup> de área construída, com habite-se para a respectiva área;
  - a.1) imóveis com áreas maiores poderão ser avaliados, também admitida a oferta de imóveis com área inferior à prevista, desde que não comprometa a finalidade institucional, de acordo com o plano de ocupação a ser elaborado em cada caso.
- b) a área pretendida poderá estar distribuída entre pavimentos, sendo considerado um máximo de 5 pavimentos, contabilizando o pavimento térreo, contudo é recomendável que a área da edificação seja distribuída de forma a minimizar o uso de circulações verticais, facilitando fluxos, utilização e manutenção;
- c) é recomendável que a edificação disponha de soluções construtivas moduladas, preferencialmente, com grandes vãos livres, que garantam maior flexibilidade para utilização, de maneira a permitir fácil adaptação às mudanças de uso dos ambientes, no decorrer do tempo;
- d) o imóvel deverá possuir as vagas de veículos exigidas pela municipalidade, de acordo com o uso pretendido;
- e) a edificação deve ser de uso exclusivo às funções do TRT4, sendo exigida a oferta do imóvel em sua totalidade;
- f) é recomendável que a maior parte dos ambientes disponha de iluminação e ventilação naturais, sendo esta, condição fundamental para os ambientes com grande fluxo de pessoas ou ambientes de permanência prolongada. Na hipótese de impossibilidade de



- atendimento a este requisito, admite-se o uso de soluções mecânicas para provimento de renovação de ar e uso de iluminação artificial nos demais ambientes;
- g) é indispensável que a configuração dos espaços externos e internos possibilite controle da segurança pessoal, institucional e patrimonial da edificação como um todo e de cada unidade funcional a ser instalada;
  - h) os acessos de pedestres, magistrados, servidores e usuários em geral devem permitir a adequada inserção da edificação ao espaço urbano, facilitando o ir e vir de pessoas, livres de obstáculos, tudo de acordo com os preceitos de desenho universal;
  - i) é recomendável que a edificação seja dotada de acesso para serviços, independente dos demais acessos, com espaço reservado para carga e descarga, possibilitando a manobra, o abastecimento e a retirada de materiais, livre de conflito com os demais usos, acessos e circulações;
  - j) é recomendável que a edificação possua acessos independentes de público e serviços;
  - k) é recomendável que a edificação esteja em conformidade, ou, caso não esteja, é necessária a viabilidade de adequar-se às normas regulamentadoras da ABNT ressaltando-se a NBR - 9050:2020, referente à acessibilidade, de forma a garantir o direito constitucional das pessoas com deficiência, nos termos da Lei nº 13146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência), e a NBR 5665:1983, referente a cálculo de tráfego de elevadores;
  - l) é indispensável que a edificação, em todos os aspectos que a compõem (disposição dos ambientes, materiais utilizados, sistemas de instalações hidrossanitárias, de elétrica, de dados e voz, de refrigeração, de circulações verticais, de iluminação, de vedação e/ou revestimento das fachadas, de cobertura e paisagismo), esteja pautada em princípios de sustentabilidade, de forma a proporcionar durabilidade da edificação, facilidade e economia na manutenção de seus revestimentos externos e internos e demais sistemas, além de proporcionar a redução do consumo de energia e água, bem como a utilizar tecnologias e materiais que reduzam o impacto ambiental e assegurem as melhores condições de conforto aos ambientes, observando os parâmetros do Guia de Contratações Sustentáveis da Justiça do Trabalho;
  - m) a edificação deverá estar em ótimo estado de conservação, construído e acabado em material de primeira qualidade, inteiramente regularizado, dispondo de todas as licenças, alvarás e demais documentações necessárias ao seu uso (incluem-se aqui Habite-se e Alvará de Conformidade dos Bombeiros, entre outros). Deverá estar desocupado ou com possibilidade de pronta desocupação no ato da aquisição;
  - n) o prédio deverá atender todas as exigências administrativas relativas ao Plano Diretor, Código de Obras, normas de segurança (especialmente as exigidas pelo Corpo de Bombeiros para o pleno uso e gozo da edificação) e meio ambiente. Sobre o imóvel, não poderão, igualmente, recair quaisquer embaraços à sua utilização e aquisição, sejam de ordem convencional, administrativa e/ou judicial;
  - o) o imóvel deverá ter data de construção posterior à 2004, comprovada por documento oficial, emitido por órgão público, como Habite-se, Alvará de PPCI, etc.

### 4.3. DAS DEMAIS CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E DO IMÓVEL:



De forma a evitar dificuldades posteriores na viabilidade da adequação, determinou-se características desejáveis dos imóveis, especificamente quanto ao terreno, e estipulou-se os seguintes critérios:

- a) o terreno onde o prédio está localizado deve apresentar frentes de lote para duas vias, preferencialmente de esquina, com testada principal mínima de 30 metros de largura;
- b) o terreno deverá possuir geometria regular, mantendo largura mínima de 25 metros em toda sua extensão, sem estreitamentos ou desvios de limites que configurem significantes reentrâncias ou saliências no formato geral, que possam vir a prejudicar o uso pretendido;
- c) todo o local (prédio e terreno) devem estar limpos, sem depósitos de entulho, materiais de demolição, de lixo, de resíduos industriais ou outros materiais estranhos ao ambiente;
- d) estar livre de ocupações irregulares, invasões, etc., assim como não ensejar manutenção de servidões para acesso de terceiros;
- e) no estar inserido ou limítrofe a zonas de ocupação irregular;
- f) não configurar, parcial ou totalmente, área de preservação permanente, área de preservação de fauna ou flora, mata nativa, espécies vegetais e animais preservadas, árvores de grande porte, etc;
- g) não apresentar faixas não edificáveis ou restrições de uso, sejam físicas ou legais (recuos de linhas de transmissão de alta tensão, dutos, previsão de recuos de alargamento viários, cessões de direito de construção onerosas ou não onerosas, etc.);
- h) não configurar área degradada, de proteção de recursos hídricos ou de recuperação ambiental;
- i) apresentar orientação solar adequada e não ter como limite grandes edificações que possam prejudicar iluminação e ventilação naturais ou sombrear o terreno por longos períodos;
- j) não haver fonte geradora de ruído nas proximidades (indústrias, subestações, marcenarias, oficinas, escolas, creches, etc.);
- k) não haver fonte geradora de poluição como gases, odores desagradáveis e fumaça, como postos de combustíveis, fábricas, etc.);
- l) não haver fontes geradoras de ondas eletromagnéticas ou radiação nas proximidades (antenas de celular, hospitais, clínicas e serviços de saúde com raio-X, etc);
- m) não deve estar inserido em região que apresente fatores de insegurança às pessoas, ao imóvel ou ao patrimônio (próxima a presídios, zonas sabidamente de conflitos sociais, atividades ilícitas ou incompatíveis com o uso pretendido, etc.).

5. Independente do atendimento dos critérios acima descritos, antes do aceite pela Administração, os imóveis deverão ser avaliados pelo corpo técnico da Secretaria de Manutenção e Projetos para verificação de eventuais características importantes que definam a viabilidade de sua utilização ou que coloquem em risco o uso futuro do imóvel.

## DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

6. Os documentos deverão ser encaminhados para a Coordenadoria de Licitações e Contratos, por meio do endereço eletrônico [licitacoes@trt4.jus.br](mailto:licitacoes@trt4.jus.br) no prazo de 8 dias úteis contados a partir da publicação deste Edital, ou seja, **até o dia 17/10/2023**.

**6.1.** A validade da proposta deverá ser de, no mínimo, 180 (cento e oitenta dias), contados da sua assinatura, podendo ser prorrogada a pedido do TRT4 e



mediante concordância do proponente.

**6.2.** O preço proposto (valor de venda do imóvel), em Real (R\$) (Formulário de Proposta – Anexo II), deverá incluir todos os custos para entrega do imóvel.

**6.3.** As propostas deverão conter o “Formulário de Proposta” constante do Anexo II deste Edital, devidamente preenchido, assinado pelo proponente ou seu procurador, se for o caso.

**6.3.1** Em se tratando de procurador, deverá ser encaminhada procuração, outorgada por instrumento legal competente, no qual deverão estar expressos os poderes concedidos ao procurador para exercer direitos e assumir obrigações, prestar esclarecimentos e praticar todos os atos pertinentes a este Edital de Chamamento Público.

**7.** Considerando que o presente Chamamento Público tem por objetivo realizar prospecção no mercado, ou seja, identificar imóveis disponíveis para posterior avaliação pelo TRT4 acerca da forma a ser adotada para a contratação, o interessado deverá apresentar, juntamente com a proposta os seguintes documentos:

**7.1. DECLARAÇÃO** do proprietário (ofertante) e/ou seu procurador, onde deverá constar, expressamente que:

- a) não se encontra com falência decretada, em processo de recuperação judicial ou extrajudicial, concurso de credores, dissolução e liquidação;
- b) não foi declarado inidôneo para licitar ou contratar com a Administração Pública ou punido com a sanção de suspensão temporária do direito de licitar e contratar com o TRT4;
- c) não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco sua aquisição pela Administração Pública e o exercício pleno do direito real de propriedade;
- d) possui regularidade fiscal, previdenciária e trabalhista;
- e) possui os demais documentos relativos à regularização e propriedade do imóvel, conforme legislação;
- f) concorda com as condições estabelecidas neste Edital;
- g) tem condições de apresentar, até 20 (vinte) dias antes da celebração da Promessa de Compra e Venda, os documentos descritos nas alíneas “b”, “i”, “j” e “k” do item 15 deste Edital;
- h) se responsabilizará pelo custeio das despesas com o levantamento e regularização do imóvel ofertado, incluindo a avaliação e a obtenção de certidões e documentações necessárias.

**7.2.** Demonstração das características e condições mínimas do imóvel ofertado, com apresentação de fotos recentes;

**7.2.1.** especificações do imóvel adicionais àquelas apresentadas no formulário da proposta, poderão ser enviadas em formato de memorial descritivo, elaborado de forma objetiva;

**7.2.2.** planta ou imagem aérea, indicando o imóvel e as vias adjacentes, com as características e dimensões do imóvel;

**7.2.3.** cópia da matrícula do imóvel no respectivo cartório de registro de imóveis devidamente atualizada;

**7.2.4.** Habite-se do imóvel.

**8.** Eventual ausência de documentação ou informação essencial na proposta



apresentada poderá ser suprida após solicitação do TRT4, no prazo assinalado para tanto. Decorrido o tempo sem apresentação da documentação, ou em caso de apresentação de documentação ainda incompleta, a proposta poderá ser desconsiderada.

## **DA ANÁLISE E DO JULGAMENTO DOS DOCUMENTOS**

9. O julgamento das propostas será feito com base:
- 9.1. no atendimento aos requisitos estabelecidos para o imóvel, conforme especificações constantes nos itens 3 e 4;
  - 9.2. na avaliação técnica do imóvel, com vistoria *in loco* para confirmação das informações prestadas pelo ofertante, a ser feita pela Secretaria de Manutenção e Projetos;
  - 9.3. na análise das propostas poderão ser solicitadas documentações complementares, realizadas reuniões com os proponentes, bem como realizadas quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação do imóvel objeto da proposta apresentada.
10. Os documentos da habilitação técnica serão analisados pela Secretaria de Manutenção e Projetos.
11. Ao final da instrução técnica de avaliação das propostas, será elaborado Relatório Final, pela Secretaria de Manutenção e Projetos, com parecer sobre as propostas apresentadas, de modo a identificar aquela(s) que eventualmente sirva(m) aos interesses da Administração.
12. Os procedimentos adotados para o Chamamento Público previsto neste Edital serão homologados pela Presidência do TRT4.

## **DAS CONDIÇÕES PARA EVENTUAL AQUISIÇÃO**

13. Após a prospecção do mercado imobiliário pretendido com o Chamamento Público e avaliação do imóvel para verificação da adequação da proposta técnica, poderá ser iniciado o processo de aquisição com base na Lei nº 14.133/2021.
- 13.1. no caso de início de procedimentos de aquisição, será realizado laudo de avaliação do imóvel, devendo o referido documento estar de acordo com a Norma NBR 14653, conforme exigido na Resolução nº 70/2010 do CSJT.
  - 13.2. em qualquer hipótese, o prosseguimento do processo de aquisição estará condicionado à autorização prévia do Conselho Superior da Justiça do Trabalho e à consulta à Secretaria do Patrimônio da União.
14. Eventual aquisição de um dos imóveis ofertados seguirá rigorosamente os ditames da Lei nº 14.133/2021, ficando desde já esclarecido que o TRT4 não pagará quaisquer despesas de intermediação ou corretagem em decorrência do presente Edital.
15. Para fins de aquisição do imóvel em referência, poderão ser exigidas as seguintes documentações, conforme o caso, bem como documentação complementar de acordo com a legislação vigente na oportunidade da contratação:
- a) certidão atualizada da matrícula do imóvel, que comprove a propriedade ou domínio do imóvel, com validade de 120 dias;
  - b) certidões negativas referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel (IPTU



- e Taxa de Coleta de Lixo);
- c) cópia do documento de identidade (RG) e do CPF dos proprietários e de quem assinará o contrato;
- d) cópia de Certidão de Casamento e CPF do cônjuge (se casado);
- e) cópia do comprovante de residência dos proprietários (ofertantes);
- f) procuração com poderes específicos para assinatura do contrato, se for o caso;
- g) apresentação de convenção de condomínio e regulamento, se for o caso;
- h) apresentação de demonstrativo ou comprovante do valor do condomínio correspondente à unidade a ser adquirida, bem como declaração de quitação de obrigações condominiais, se for o caso;
- i) certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel;
- j) certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;
- k) cópia das três últimas contas dos fornecedores de água e energia elétrica, referentes ao imóvel, caso exista ligação destes serviços no imóvel.

#### **15.1 Se pessoa física:**

- a)** de cópia autenticada dos documentos pessoais do proprietário (RG e CPF);
- b)** de cópia de Certidão de Casamento e CPF do cônjuge (se casado);
- c)** de Certidão Negativa de Interdição, fornecida pelo Cartório de Registro Civil;
- d)** cópia do comprovante de residência dos proprietários (ofertantes);
- e)** verificação de regularidade mediante consulta às seguintes certidões:
  - e.1) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União ([www.portaldatransparencia.gov.br/ceis](http://www.portaldatransparencia.gov.br/ceis));
  - e.2) Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;
  - e.3) Negativa de Débitos Trabalhistas;
  - e.4) regularidade perante a Fazenda estadual do domicílio ou sede do ofertante;
  - e.5) regularidade perante a Fazenda municipal do domicílio ou sede do ofertante.

#### **15.2 Se pessoa jurídica:**

- a)** certidão de depósito ou de registro dos respectivos contratos e atos constitutivos e cópia autenticada dos documentos comprobatórios de sua representação legal e de sua inscrição no CNPJ;
- b)** Certidão Negativa de Débito relativa a Contribuições Previdenciárias (CND/INSS), conforme art. 47, inciso I, alínea “b”, da Lei n. 8.212/1991);
- c)** Certidão Negativa da Junta Comercial ou do Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, conforme o caso;



d) verificação de regularidade mediante consulta às seguintes certidões:

d.1) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União ([www.portaldatransparencia.gov.br/ceis](http://www.portaldatransparencia.gov.br/ceis));

d.2) Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça ([www.cnj.jus.br/improbidade\\_adm/consultar\\_requerido.php](http://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php));

d.3) lista de Inidôneos mantida pelo Tribunal de Contas da União - TCU;

d.4) Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;

d.5) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

d.6) Regularidade perante o FGTS, realizada pela Consulta de Regularidade do Empregador;

d.7) regularidade perante a Fazenda estadual do domicílio ou sede do ofertante;

d.8) regularidade perante a Fazenda municipal do domicílio ou sede do ofertante;

d.9) certidão negativa de falência ou de recuperação judicial ou extrajudicial, expedida pelo Distribuidor da sede da pessoa jurídica, ou de execução patrimonial, expedida no domicílio da pessoa física;

d.10) existência de registros impeditivos à contratação, mediante consulta ao Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa (disponível no portal do CNJ) - a existência de registros impeditivos à contratação por improbidade administrativa.

**15.3.** Caso o contrato de aquisição seja firmado com mandatários dos ofertantes (pessoas físicas ou jurídicas), que possuam contrato de administração vigente ou instrumento de mandato válido, serão averiguadas as condições habilitatórias dos ofertantes, bem como seus poderes de gerência sobre o imóvel.

**15.4.** Caso o contrato de aquisição seja firmado com pessoas físicas ou jurídicas que possuam poderes de gerência do imóvel a ser adquirido, será averiguada somente as condições habilitatórias dos signatários do contrato, bem como seus poderes de gerência do imóvel.

**15.5.** Em qualquer caso serão averiguados os poderes de gerência do imóvel.

**15.6.** Os documentos tratados no item 15 serão analisados pela **Coordenadoria de Material e Logística** e pela **Coordenadoria de Licitações e Contratos**.

## **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**16.** Os casos omissos serão resolvidos pela Coordenadoria de Licitações e Contratos, conforme disposições constantes da Lei nº 14.133/2021 e demais normas pertinentes.



**17.** Consultas referentes ao Edital poderão ser formuladas à Coordenadoria de Licitações e Contratos: [licitacoes@trt4.jus.br](mailto:licitacoes@trt4.jus.br).

**18.** São partes integrantes deste Edital os Anexos I do Edital (critérios de aceitabilidade para Chamamento Público para oferta de imóvel para abrigar o Foro Trabalhista de Passo Fundo), II do Edital (modelo de formulário para apresentação de proposta do Edital de Chamamento Público) e III do Edital (modelo de Declaração do Edital de Chamamento Público).

**19.** O presente Edital não implica em obrigatoriedade de aquisição do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas, nem tampouco daquela de menor valor estimativo.

**20.** A divulgação deste Chamamento Público serão publicados no sítio eletrônico do TRT4 ([www.trt4.jus.br](http://www.trt4.jus.br)), também será disponibilizada a íntegra deste instrumento, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), bem como do extrato do edital no Diário Oficial da União (DOU) e em jornal diário de grande circulação, sendo o resultado devidamente comunicado aos interessados participantes. Os resultados e demais atos serão publicados no sítio eletrônico do TRT4.

**21.** As normas que disciplinam este Chamamento Público serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, sem comprometimento da segurança do futuro contrato.

**22.** O valor ofertado para o imóvel estará sujeito à avaliação a ser realizada pelo TRT4, devendo também ser considerados, para fins de eventual aquisição, outros fatores, tais como aderência aos requisitos estabelecidos neste Edital de Chamamento Público e às necessidades do órgão, custos com desmobilização/mobilização e aspectos de segurança institucional.

**23.** Não poderão apresentar proposta:

**23.1** servidores que tenham participado do planejamento da contratação ou que desempenhem função na área de licitações e contratos do TRT4;

**23.2** servidores ocupantes de cargos ou funções de direção, chefia ou assessoramento vinculados à Secretaria de Administração, à Diretoria-Geral, à Assessoria Jurídica da Presidência, à Secretaria-Geral da Presidência e às demais unidades envolvidas no procedimento licitatório;

**23.3** o Presidente do Tribunal ou o desembargador que estiver no exercício da Presidência do TRT4;

**23.4** o Diretor da Escola Judicial do TRT4 ou o desembargador que estiver no exercício do cargo, em relação às contratações da referida unidade;

**23.5** cônjuge, companheiro ou parente, em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, inclusive, dos agentes públicos referidos nos incisos 23.1, 23.2, 23.3 e 23.4 do caput;

**23.6** pessoas jurídicas que tenham em seus quadros societários as pessoas referidas nos incisos 23.1, 23.2, 23.3, 23.4 e 23.5 do caput.

**24.** As vedações previstas no item 23 se estendem às contratações cujo procedimento tenha sido deflagrado quando os magistrados e servidores geradores



de incompatibilidade estavam no exercício dos respectivos cargos e funções, assim como às licitações iniciadas até 6 (seis) meses após a desincompatibilização.

*Documento assinado digitalmente*  
**SIMONE PEREIRA JUSTINO GOULART**  
Coordenadora de Licitações e Contratos





**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA DO TRABALHO**  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO**  
**SEMPRO – Secretaria de Manutenção e Projetos**

## **CRITÉRIOS DE ACEITABILIDADE PARA CHAMAMENTO PÚBLICO PARA OFERTA DE IMÓVEL PARA ABRIGAR O FORO TRABALHISTA DE PASSO FUNDO**

LEONARDO DE OLIVEIRA CASTILHO  
25/07/2023 17:26

Trata-se de proposição de critérios de aceitabilidade para balizar chamamento público para oferta de imóveis para aquisição pelo TRT4 no município de Passo Fundo, RS, para fins de abrigar as instalações do Foro de Passo Fundo.

Os critérios foram definidos baseados em estudos sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) do município (LC nº170/2006 e alterações), Código de Obras Municipal (LC Nº399/2016 e alterações), nas condicionantes contidas na Resolução CSJT nº70/2010 e suas alterações, Resolução CSJT nº130/2013, Resolução CSJT nº228/2018 e Resolução CSJT nº346/2022, instalações recentemente projetadas para outros municípios, além de base de dados interna e análises técnicas, observação da gestão de riscos e informações trazidas pelo Foro e pela Administração deste TRT4.

### **1. OBJETO**

#### **1.1 Caracterização:**

O imóvel buscado para ser adquirido terá por finalidade abrigar o Foro Trabalhista de Passo Fundo, atualmente instalado em imóvel locado.

O imóvel deverá atender os critérios técnicos dispostos neste instrumento, assim como estar situado dentro dos limites urbanos estipulados no mapa da área de interesse, em anexo (Anexos I, II e III).

#### **1.2 Programa de necessidades:**

O programa de necessidades do Foro Trabalhista de Passo Fundo atual contempla quatro unidades de varas trabalhistas, central de mandados, divisão de controle da direção do foro e centro judiciário de métodos consensuais de solução de disputas (CEJUSC), depósito, arquivo, sala de perícias, além de cedências para Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal e OAB.

O imóvel a ser adaptado deverá contemplar o programa de necessidades adequado ao momento da elaboração do projeto, sendo necessário atender exigências urbanísticas, legais e demais necessidades técnicas, além das diretrizes dos órgãos superiores e dos interesses da Administração deste Tribunal.

#### **1.3 Pré-dimensionamento:**

O pré-dimensionamento do imóvel elaborado a seguir desconsidera quaisquer peculiaridades dos processos de projeto, elementos de PPCI e de acessibilidade que dependem do desenvolvimento do projeto, assim como legislação municipal e legislação ambiental que dependem de definições de local, de terreno e outras especificidades, porém baseia-se nos critérios objetivos da Resolução CSJT nº 70/2010 e suas alterações.

Para elaboração de tal pré-dimensionamento foram calculadas as áreas mínimas e máximas para atender o programa de necessidades do Foro atual considerando os critérios da Res. CSJT nº 70/2010, atualizada pela Res. 346/2022, conforme planilha abaixo, que, por se tratar de pré-dimensionamento para fins de aquisição de imóvel, poderá sofrer ajustes nas áreas durante o desenvolvimento do projeto.



PRÉDIMENSIONAMENTO PARA O FORO DE PASSO FUNDO										
TABELA MODELO REFERENCIAL CSIT - 346/2022										
		Ambientes	área/pessoa mínima (m²)	área/pessoa máxima (m²)	qtd pessoas ou unidades	Área mínima (m²)	Área média (m²)	Área máxima (m²)		
Área construída	Área Útil da Unidade (sem paredes)	Área Computável	Célula Básica Jurisdicional	Gabinete de Juiz	15,00	25,00	6,00	90,00	120,00	150,00
				WC Privativo de Magistrado	15,00	25,00	6,00	90,00	120,00	150,00
				Sala de Audiências	20,00	35,00	4,00	80,00	110,00	140,00
				Sala de Conciliação	10,00	12,00	4,00	40,00	44,00	48,00
				Central de Conciliação	12,00	25,00	1,00	12,00	18,50	25,00
				Área de espera e atendimento ao Público	30,00	50,00	5,00	150,00	200,00	250,00
				Sala de direção	9,00	20,00	4,00	36,00	58,00	80,00
				Sala dos Assessores	5,00	10,00	9,00	45,00	67,50	90,00
				Sala do Contador	4,00	6,00	0,00	0,00	0,00	0,00
				Oficiais de Justiça	4,00	6,00	6,00	24,00	30,00	36,00
				Secretaria	5,00	7,50	33,00	165,00	206,25	247,50
				Demais setores (distribuição, administração, etc)	5,00	7,50	5,00	25,00	31,25	37,50
				CÉLULA BÁSICA JURISDICCIONAL	-	-		757,00	1.005,50	1.254,00
				Áreas Apoio e Áreas Específicas Computáveis (I) e (II)	30% da área da Célula Básica Jurisdiccional					227,10
	Área Computável Total						984,10	1.307,15	1.630,20	
	Área Não Computável	Área Não Computável	Áreas Técnicas e de Circulação	35% da área computável total			344,44	457,50	570,57	
			Áreas Específicas Não Computáveis (III)	Variável, mediante justificativa e comprovação técnica			0,00	0,00	0,00	
			Área Não Computável Total				344,44	457,50	570,57	
	Área Útil Total da Unidade (sem paredes)							1.328,54	1.764,65	2.200,77
	Área Construída Total (área útil total da unidade acrescida de 15%)							1.527,82	2.029,35	2.530,89

## 2. ÁREA DE INTERESSE

### 2.1 Condições gerais:

A delimitação de áreas de interesse foca em regiões urbanas, onde se encontra, de forma geral e mais homogênea, as características desejadas para o imóvel.

Esta ação visa valorizar os aspectos urbanísticos que possam interferir positivamente na qualidade do entorno e do uso pretendido, considerando que a legislação urbanística é um dos principais fatores que regem a expansão e o desenvolvimento urbano.

### 2.2 Critérios adotados:

Para fins de delimitação de área de interesse dentro do município, considerou-se os seguintes critérios:

- 2.2.1 Urbanização: estar situado em zona urbana central, consolidada;
- 2.2.2 Infraestrutura: estar inserido em zona dotada de infraestruturas urbanas, com ruas e passeios pavimentados e consolidados, dotadas de redes energia elétrica em média tensão, iluminação pública, redes de água, de esgoto pluvial e cloacal, redes de telecomunicações adequadas, atendida por serviços de coleta de lixo;
- 2.2.3 Legislação Urbanística: ser localizado em zona urbana que apresente índices de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, dimensões de lotes, permeabilidade, índices construtivos em geral, que permitam e que melhor se adequem ao uso pretendido;
- 2.2.4 Acessibilidade: situar-se em zona que permita ampla acessibilidade ao público em geral, seja para deslocamentos em transporte particular, público, a pé, bicicleta e demais meios de transporte, assim como facilidade de estacionamento e localização;
- 2.2.5 Entorno: garantir proximidade de equipamentos urbanos importantes, como estação rodoviária, agências de correios, instituições bancárias, assim como haver comércio e serviços nas proximidades;
- 2.2.6 Interesse institucional: estar próximo a pontos de interesse, como outras



instituições públicas municipais, estaduais e federais, mormente órgãos do judiciário, OAB, etc, além de diretrizes estipuladas pelo Foro local e pela Administração do TRT4.

### 2.3 Delimitação das áreas de interesse:

Após avaliação técnica, definiu-se que para melhor atendimento dos critérios, os imóveis devem atender as seguintes exigências:

- 2.3.1 Ser localizado em zoneamento onde o uso CS.19 (Serviços Bancários e Institucionais) seja conforme;
- 2.3.2 Estar inserido em zonas ZOI1 ou ZOI2 (Zonas de Ocupação Intensiva 1 e 2) ou em ZT (Zona de Transição) ou em EI1 (Eixo Indutor 1) conforme consta no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), no Mapa de Zoneamento Urbano e Anexo IV, tabela de Uso do Solo, todos disponíveis no link abaixo, do sítio da Prefeitura de Passo Fundo, último acesso realizado em 20/7/2023, às 15:27h:  
<https://www.pmpf.rs.gov.br/secretaria-de-planejamento/downloads/plano-diretor-de-desenvolvimento-integrado-pddi/>;
- 2.3.3 Não estar inserido nas Zonas de Uso Especial (ZUEs), Zonas de Recreação e Turismo (ZRTs), Zonas Residenciais (ZRs) e Zonas de Especial Interesse Social (ZEISs) conforme mapa de Zoneamento Urbano do PDDI, em razão de seus coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, e da conformidade do uso proposto;
- 2.3.4 Estar situado nas áreas delimitadas pelo TRT4 nos mapas anexos (Anexos I a III).

## 3. CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

### 3.1 Dimensões, geometria e tipologia do prédio:

Para fins de adequação à estimativa de área construída apresentada na tabela anterior, para a qual se propõe a intenção de aquisição de imóvel, estipulou-se os seguintes critérios:

- 3.1.1 O prédio deverá possuir entre 2.250,00m<sup>2</sup> e 3.000,00m<sup>2</sup> de área construída, com habite-se para a respectiva área.
  - 3.1.1.1 Imóveis com áreas maiores poderão ser avaliados, também admitida a oferta de imóveis com área inferior à prevista, desde que não comprometa a finalidade institucional, de acordo com o plano de ocupação a ser elaborado em cada caso.
- 3.1.2 A área pretendida poderá estar distribuída entre pavimentos, sendo considerado um máximo de 5 pavimentos, contabilizando o pavimento térreo, contudo é recomendável que a área da edificação seja distribuída de forma a minimizar o uso de circulações verticais, facilitando fluxos, utilização e manutenção.
- 3.1.3 É recomendável que a edificação disponha de soluções construtivas moduladas, preferencialmente, com grandes vãos livres, que garantam maior flexibilidade para utilização, de maneira a permitir fácil adaptação às mudanças de uso dos ambientes, no decorrer do tempo.
- 3.1.4 O imóvel deverá possuir as vagas de veículos exigidas pela municipalidade, de acordo com o uso pretendido.
- 3.1.5 A edificação deve ser de uso exclusivo às funções deste Regional, sendo exigida a oferta do imóvel em sua totalidade.
- 3.1.6 É recomendável que a maior parte dos ambientes disponha de iluminação e ventilação naturais, sendo esta, condição fundamental para os ambientes com grande fluxo de pessoas ou ambientes de permanência prolongada. Na hipótese de impossibilidade de atendimento a este requisito, admite-se o uso de soluções mecânicas para provimento de renovação de ar e uso de iluminação artificial nos demais ambientes.
- 3.1.7 É indispensável que a configuração dos espaços externos e internos possibilite



- controle da segurança pessoal, institucional e patrimonial da edificação como um todo e de cada unidade funcional a ser instalada.
- 3.1.8 Os acessos de pedestres, magistrados, servidores e usuários em geral devem permitir a adequada inserção da edificação ao espaço urbano, facilitando o ir e vir de pessoas, livres de obstáculos, tudo de acordo com os preceitos de desenho universal.
- 3.1.9 É recomendável que a edificação seja dotada de acesso para serviços, independente dos demais acessos, com espaço reservado para carga e descarga, possibilitando a manobra, o abastecimento e a retirada de materiais, livre de conflito com os demais usos, acessos e circulações.
- 3.1.10 É recomendável que a edificação possua acessos independentes de público e serviços.
- 3.1.11 É recomendável que a edificação esteja em conformidade, ou, caso não esteja, é necessária a viabilidade de adequar-se às normas regulamentadoras da ABNT ressaltando-se a NBR - 9050:2020, referente à acessibilidade, de forma a garantir o direito constitucional das pessoas com deficiência, nos termos da Lei nº 13146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência), e a NBR 5665:1983, referente a cálculo de tráfego de elevadores.
- 3.1.12 É indispensável que a edificação, em todos os aspectos que a compõem - disposição dos ambientes, materiais utilizados, sistemas de instalações hidrossanitárias, de elétrica, de dados e voz, de refrigeração, de circulações verticais, de iluminação, de vedação e/ou revestimento das fachadas, de cobertura e paisagismo -, esteja pautada em princípios de sustentabilidade, de forma a proporcionar durabilidade da edificação, facilidade e economia na manutenção de seus revestimentos externos e internos e demais sistemas, além de proporcionar a redução do consumo de energia e água, bem como a utilizar tecnologias e materiais que reduzam o impacto ambiental e assegurem as melhores condições de conforto aos ambientes, observando os parâmetros do Guia de Contratações Sustentáveis da Justiça do Trabalho.
- 3.1.13 A edificação deverá estar em ótimo estado de conservação, construído e acabado em material de primeira qualidade, inteiramente regularizado, dispondo de todas as licenças, alvarás e demais documentações necessárias ao seu uso (incluem-se aqui Habite-se e Alvará de Conformidade dos Bombeiros, entre outros). Deverá estar desocupado ou com possibilidade de pronta desocupação no ato da aquisição.
- 3.1.14 O prédio deverá atender todas as exigências administrativas relativas ao Plano Diretor, Código de Obras, normas de segurança (especialmente as exigidas pelo Corpo de Bombeiros para o pleno uso e gozo da edificação) e meio ambiente. Sobre o imóvel, não poderão, igualmente, recair quaisquer embaraços à sua utilização e aquisição, sejam de ordem convencional, administrativa e/ou judicial.
- 3.1.15 O imóvel deverá ter data de construção posterior à 2004, comprovada por documento oficial, emitido por órgão público, como Habite-se, Alvará de PPCI, etc.

#### **4. DEMAIS CARACTERÍSTICAS DO TERRENO**

De forma a evitar dificuldades posteriores na viabilidade da adequação, determinou-se características desejáveis dos imóveis, especificamente quanto ao terreno, e estipulou-se os seguintes critérios:

- 4.1 O terreno onde o prédio está localizado deve apresentar frentes de lote para duas vias, preferencialmente de esquina, com testada principal mínima de 30 metros de largura.
- 4.2 O terreno deverá possuir geometria regular, mantendo largura mínima de 25 metros em toda sua extensão, sem estreitamentos ou desvios de limites que configurem significantes reentrâncias ou saliências no formato geral, que possam vir a prejudicar o uso pretendido.
- 4.3 Todo o local (prédio e terreno) devem estar limpos, sem depósitos de entulho, materiais de demolição, de lixo, de resíduos industriais ou outros materiais estranhos ao ambiente.
- 4.4 Estar livre de ocupações irregulares, invasões, etc., assim como não ensejar



- manutenção de servidões para acesso de terceiros.
- 4.5 Não estar inserido ou limítrofe a zonas de ocupação irregular.
  - 4.6 Não configurar, parcial ou totalmente, área de preservação permanente, área de preservação de fauna ou flora, mata nativa, espécies vegetais e animais preservadas, árvores de grande porte, etc.
  - 4.7 Não apresentar faixas não edificáveis ou restrições de uso, sejam físicas ou legais (recuos de linhas de transmissão de alta tensão, dutos, previsão de recuos de alargamento viários, cessões de direito de construção onerosas ou não onerosas, etc.).
  - 4.8 Não configurar área degradada, de proteção de recursos hídricos ou de recuperação ambiental.
  - 4.9 Apresentar orientação solar adequada e não ter como limite grandes edificações que possam prejudicar iluminação e ventilação naturais ou sombrear o terreno por longos períodos.
  - 4.10 Não haver fonte geradora de ruído nas proximidades (indústrias, subestações, marcenarias, oficinas, escolas, creches, etc.).
  - 4.11 Não haver fonte geradora de poluição como gases, odores desagradáveis e fumaça, como postos de combustíveis, fábricas, etc.).
  - 4.12 Não haver fontes geradoras de ondas eletromagnéticas ou radiação nas proximidades (antenas de celular, hospitais, clínicas e serviços de saúde com raio-X, etc).
  - 4.13 Não deve estar inserido em região que apresente fatores de insegurança às pessoas, ao imóvel ou ao patrimônio (próxima a presídios, zonas sabidamente de conflitos sociais, atividades ilícitas ou incompatíveis com o uso pretendido, etc.).

Independente do atendimento dos critérios acima descritos, antes do aceite pela Administração, os imóveis deverão ser avaliados pelo corpo técnico da SEMPRO para verificação de eventuais características importantes que definam a viabilidade de sua utilização ou que coloquem em risco o uso futuro do imóvel.

*documento assinado digitalmente*  
**LEONARDO DE OLIVEIRA CASTILHO**  
Chefe da Divisão de Projetos

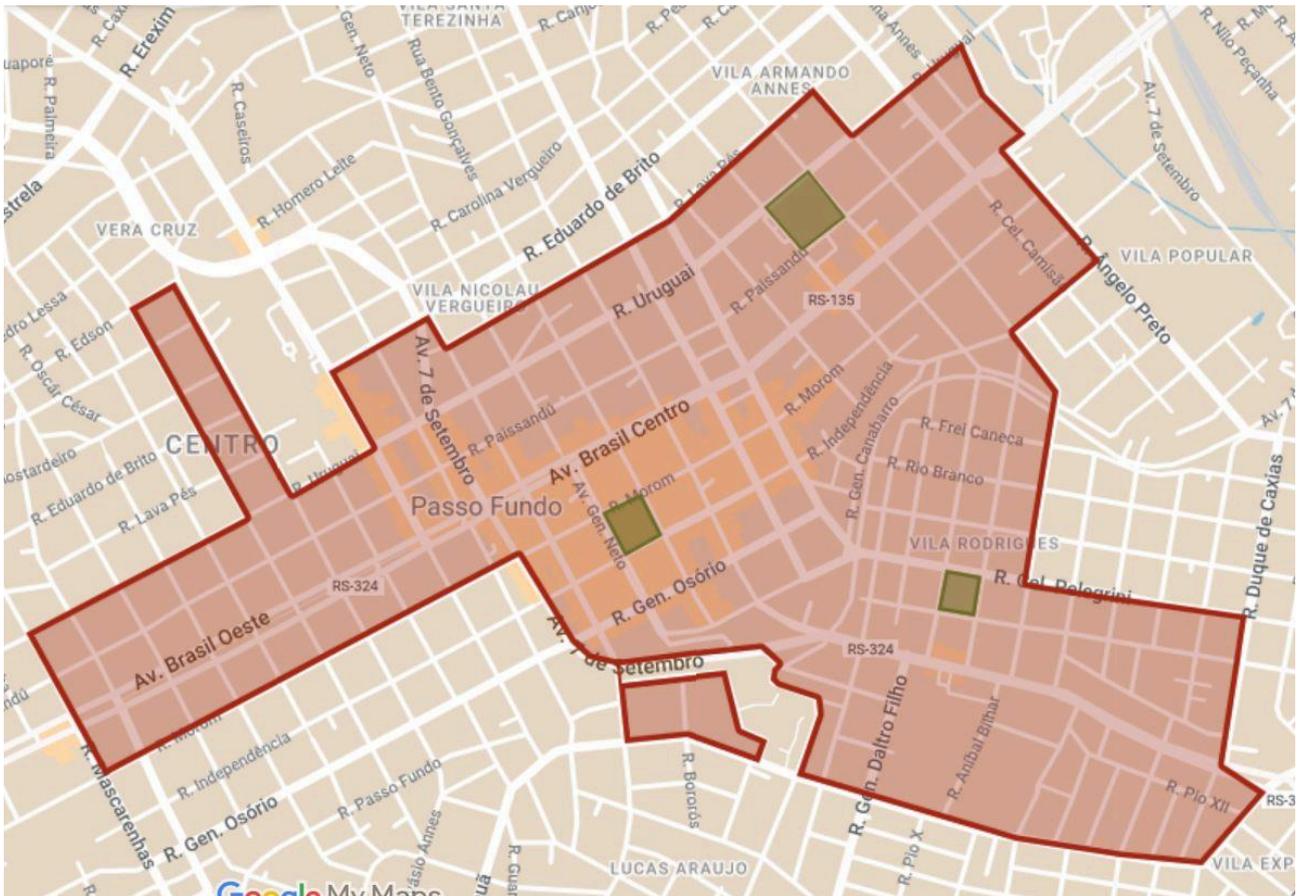




**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA DO TRABALHO**  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO**  
**SEMPRO – Secretaria de Manutenção e Projetos**

## Anexo I

### MAPA DAS ÁREAS DE INTERESSE – Passo Fundo RS

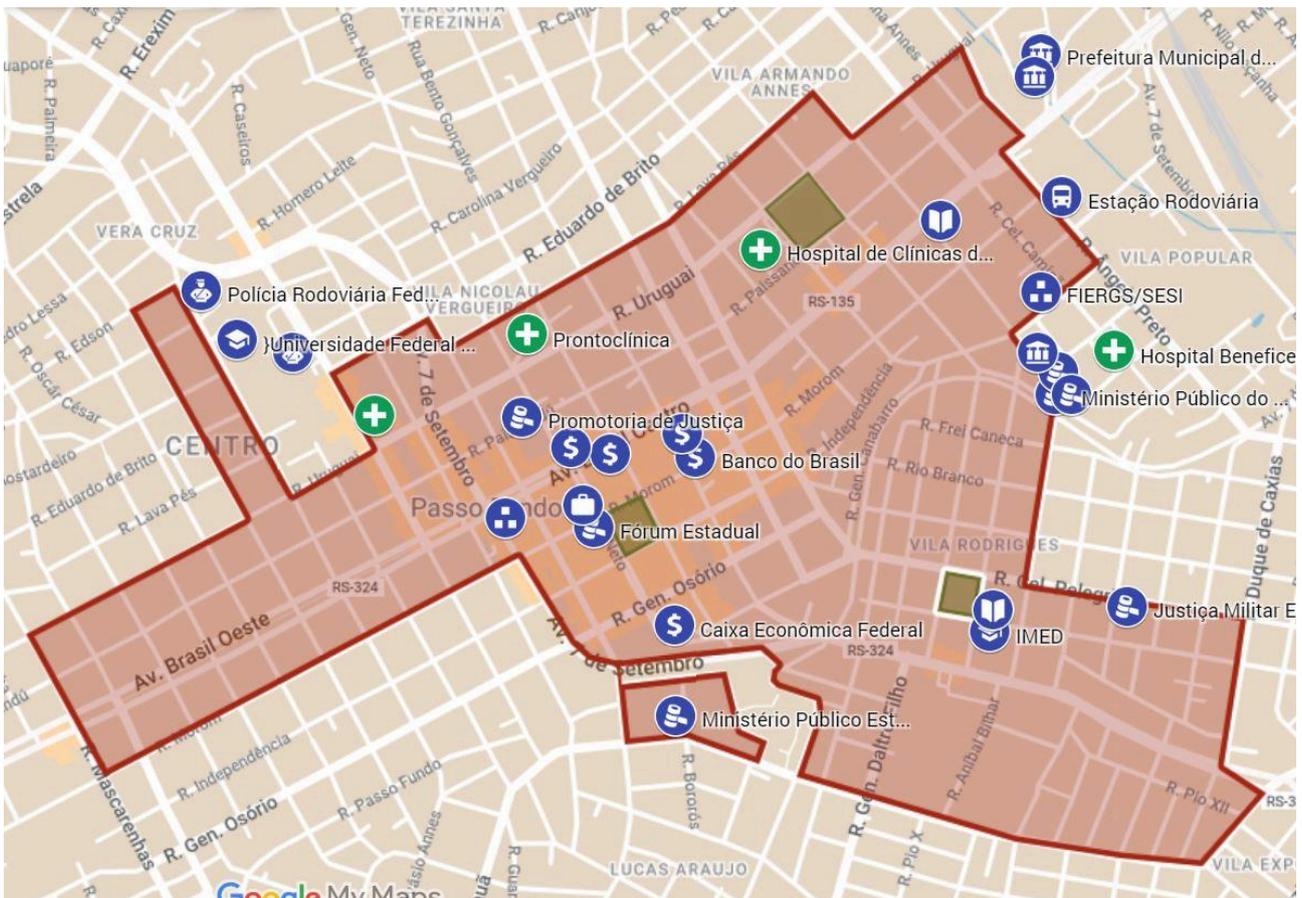




**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA DO TRABALHO**  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO**  
**SEMPRO – Secretaria de Manutenção e Projetos**

## Anexo II

### MAPA DAS ÁREAS DE INTERESSE COM PONTOS IMPORTANTES – Passo Fundo RS

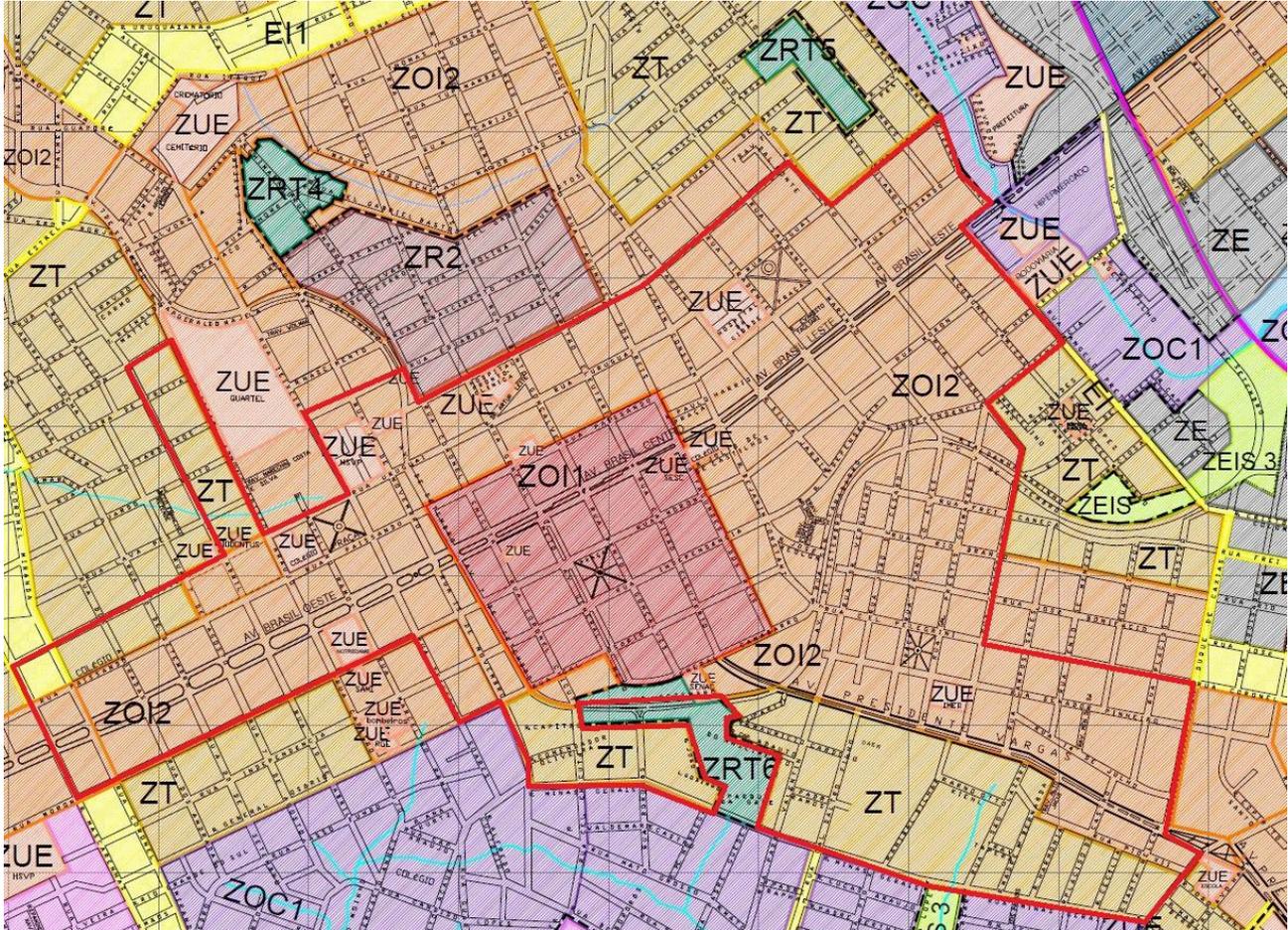




**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA DO TRABALHO**  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO**  
**SEMPRO – Secretaria de Manutenção e Projetos**

Anexo III

MAPA DE ZONEAMENTO DAS ÁREAS DE INTERESSE – Passo Fundo RS





**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA DO TRABALHO**  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO**  
**SEMPRO – Secretaria de Manutenção e Projetos**

### Anexo IV

### LEGENDA DE ZONEAMENTO – Passo Fundo RS

ZONA	TO	CA	CID	LM
(ZOI 1) ZONA DE OCUPACAO INTENSIVA 1	80% - 60%	4	10 m2	300 m2
(ZOI 2) ZONA DE OCUPACAO INTENSIVA 2	80% - 60%	3,6	10 m2	300 m2
(ZT) ZONA DE TRANSICAO	60%	2,8	15 m2	300 m2
(ZE) ZONA OCUPACAO EXTENSIVA	60%	1,2	25 m2	300 m2
(EI1) EIXOS INDUTORES 1	80%	3,2	20 m2	300 m2
(EI2) EIXOS INDUTORES 2	60%	2,0	20 m2	300 m2
(ZPRH) ZONA DE PROTECAO REC. HIDRICOS	20%	0,2	-	2.000 m2
(ZPMN) ZONA DE PROTECAO DE MATA NATIVA	3%	0,03	-	20.000 m2
(ZRA) ZONA DE RECUPERACAO AMBIENTAL	-	-	-	-
(ZOC 1) ZONA DE OCUPACAO CONTROLADA 1	40%	1,2	25 m2	300 m2
(ZOC 2) ZONA DE OCUPACAO CONTROLADA 2	20%	0,4	-	396 m2
(ZEIS) ZONA ESP. DE INTERESSE SOCIAL	60%	1,5	15 m2	200 m2
(ZUE) ZONA DE USO ESPECIAL	-	-	-	-
(DI-1,2,3) DISTRITO INDUSTRIAL	40%	0,6	-	1.250 m2
(DI- 4) DISTRITO INDUSTRIAL	60%	1,2	-	1.250 m2
(ZI) ZONA INDUSTRIAL	40%	0,6	-	1.250 m2
(ZIL) ZONA INDUSTRIAL E LOGISTICA	40%	0,6	-	-
(ZPU) ZONA DE PRODUCAO URBANA	60%	0,8	60 m2	300 m2
(ZL) ZONA LOGISTICA	40%	0,6	-	-
(ZRT1) ZONA DE RECREACAO E TURISMO 1	20%	0,2	-	3.000 m2
(ZR1) ZONA RESIDENCIAL 1	60%	0,8	40 m2	300 m2
(ZR2) ZONA RESIDENCIAL 2	40%	0,8	-	300 m2
(ZR3) ZONA RESIDENCIAL 3	60%	2,8	15 m2	300 m2



## ANEXO II DO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO TRT4 Nº 02/2023

### MODELO DE FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTA DO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO

Proposta que faz (empresa/pessoa física) .....,  
inscrita(o) no CNPJ/CPF sob o número ....., inscrição Estadual / RG  
nº ....., endereço: ....., para o objeto deste  
Chamamento Público, nos seguintes termos:

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

VALOR DE VENDA:

R\$ .....(.....)

Para efeito desta proposta, declaro ter conhecimento e  
concordar com as condições estabelecidas no Edital.

Por fim, declaro estar ciente que o(a) proponente será  
responsável pelo custeio das despesas com o levantamento e regularização do  
imóvel ofertado, incluindo a avaliação e a obtenção de certidões e documentações  
necessárias.

OBS.: Anexar os documentos descritos no item 7 do Edital e de seus subitens.

@@@@, ..... de ..... de 2023.

---

Nome / representante legal



## ANEXO III DO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO TRT4 Nº 02/2023

### modelo de Declaração do Edital de Chamamento Público

Na condição de representante da empresa OU proprietário ....., inscrita(o) no CNPJ/CPF sob o número ....., inscrição Estadual / RG nº ....., endereço: ....., DECLARO, para o objeto deste Chamamento Público, os seguintes termos:

- não me encontro com falência decretada, em processo de recuperação judicial ou extrajudicial, concurso de credores, dissolução e liquidação;
- não fui declarado inidôneo para licitar ou contratar com a Administração Pública ou punido com a sanção de suspensão temporária do direito de licitar e contratar com o TRT4;
- não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco sua aquisição pela Administração Pública e o exercício pleno do direito real de propriedade;
- possuo regularidade fiscal, previdenciária e trabalhista;
- possuo os demais documentos relativos à regularização e propriedade do imóvel, conforme legislação;
- concordo com as condições estabelecidas no Edital de Chamamento Público TRT4 nº 02/2023;
- tenho condições de apresentar, até 20 (vinte) dias antes da celebração da Promessa de Compra e Venda, os documentos descritos nas alíneas "b", "i", "j" e "k" do item 15 do Edital de Chamamento Público TRT4 nº 02/2023;
- Fico responsável pelo custeio das despesas com o levantamento e regularização do imóvel ofertado, incluindo a avaliação e a obtenção de certidões e documentações necessárias.

@@@@, ..... de ..... de 2023.

---

Nome / representante legal

