PROAD n. 25622/2026 DOC 2
Cadastrado por ASNOLDO ALVES DE SOUZA NAVARRO JUNIOR
Juntado em 13/02/2026

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

LEVI SILVA MENELAU JUNIOR
13/02/2026 08:01

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Lei nº 14.133/2021, art. 18, §§ 1º, 2º e 3º e Instrução Normativa SEGES nº 58/2022

1 - NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O presente estudo técnico preliminar (ETP) tem como objetivo analisar as alternativas disponíveis para a utilização de um imóvel tipo galpão, destinado ao Núcleo de Transporte e Manutenção de Veículos do Tribunal Regional do Trabalho da Sexta Região. O imóvel em questão servirá para a guarda e operacionalização da frota de veículos do órgão.

A crescente demanda por espaço adequado para a gestão da frota, o bem-estar dos servidores e a segurança dos veículos torna necessário a disponibilidade de um imóvel com características de galpão. Essa necessidade é estratégica para garantir a eficiência operacional do Núcleo de Transporte, essencial para o funcionamento das atividades administrativas e judiciais do Tribunal.

O órgão enfrenta o desafio de garantir um espaço que possua dimensões adequadas e infraestrutura que suporte o fluxo de veículos, além de oferecer condições dignas de trabalho aos servidores e terceirizados.

A consulta realizada no sistema Sisrei, que disponibiliza imóveis pertencentes à União, revelou que não há nenhum imóvel disponível que possa atender às necessidades do órgão. Essa falta de opções torna a procura de um espaço externo uma solução viável e necessária. A inexistência de prédios próprios disponíveis agrava ainda mais a situação.

A disponibilidade de um galpão se apresenta como a solução mais adequada para resolver a questão da guarda e gestão da frota. Um galpão oferece um espaço amplo e adequado para a manobra e o estacionamento de diversos veículos simultaneamente, garantindo a fluidez necessária às operações de transporte. Além de permitir uma melhor organização logística, essa estrutura comporta a

PROAD n. 25622/2026 DOC 2 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL: https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

instalação de salas para a área administrativa e ambientes de repouso para os motoristas, podendo ser adaptada para garantir a preservação e a proteção dos veículos contra intempéries e ações externas, minimizando riscos de danos ao patrimônio do órgão.

Atualmente, o prédio do Núcleo de Transporte está situado na Rua do Brum, nº 107, Bairro do Recife, Recife/PE, CEP: 50.030-530, com área construída de 1.031,52 m² (um mil, e trinta e um, vírgula cinquenta e dois metros quadrados), objeto do contrato de locação, entre o TRT 6ª Região e a empresa Andrade Lima Empreendedora Ltda, CNPJ nº 15.458.163/0001-90, processo de acompanhamento (Proad nº 10349/2017).

Considerando a proximidade do termo do contrato de locação vigente, previsto para 25 de março do ano em curso, o presente estudo técnico preliminar visa realizar uma análise exaustiva das alternativas disponíveis. A avaliação contempla rigorosos aspectos técnicos, logísticos, financeiros e operacionais, com o objetivo principal de identificar a solução mais adequada e economicamente vantajosa para a Administração Pública, garantindo a plena continuidade e eficiência das atividades do Núcleo de Transporte.

2 - ÁREA REQUISITANTE

A Divisão de Gestão de Bens Imóveis - DGBI.

3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A disponibilidade de um imóvel com características estruturais de galpão é uma necessidade imperiosa para o órgão, visando assegurar espaço adequado para a manobra e o estacionamento de diversos veículos de forma simultânea. Este documento apresenta os requisitos essenciais a serem considerados na contratação, destacando a importância de uma infraestrutura que comporte não apenas a guarda da frota, mas também ambientes destinados à área administrativa

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL: https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

e ao repouso dos motoristas, além de fatores logísticos primordiais para a eficiência das atividades do setor.

3.1.1 MANOBRA E ESTACIONAMENTO DA FROTA

O imóvel tipo galpão oferece características estruturais que favorecem a logística de transporte. Com um vão livre amplo e pé-direito adequado, é possível organizar a frota de maneira eficiente, facilitando a movimentação diária e garantindo que os veículos sejam estacionados de forma ordenada, minimizando o risco de colisões internas e avarias.

3.1.2 INFRAESTRUTURA ADMINISTRATIVA E DE SUPORTE

Além de vão livre, o imóvel deve dispor de salas destinadas ao suporte administrativo. É fundamental, ainda, a existência de espaço adequado para o repouso dos motoristas nos intervalos das jornadas, garantindo condições dignas de trabalho e conformidade com as normas de saúde ocupacional.

3.1.3 MELHOR ACOMODAÇÃO E PROTEÇÃO DA FROTA

A estrutura de um galpão permite uma acomodação otimizada dos veículos, possibilitando a organização de vagas e corredores de circulação que garantam a integridade física da frota oficial. Isso é de suma importância para a proteção dos veículos contra intempéries (exposição direta ao sol, chuva e salinidade). Tais condições são fundamentais para evitar o desgaste prematuro do patrimônio, reduzir custos de manutenção e garantir que os veículos estejam sempre em prontidão para o atendimento das demandas do Tribunal.

3.1.4 PROXIMIDADE COM A SEDE DO TRIBUNAL

Considerando que o imóvel servirá como base operacional do Núcleo de Transporte do órgão, sua localização torna-se um aspecto logístico primordial. A escolha estratégica por um galpão situado no Bairro do Recife visa garantir a proximidade necessária, em torno de 400,00m da Sede do Tribunal e seus respectivos anexos administrativos. Essa adjacência é essencial para viabilizar

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL:
https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

um fluxo eficiente no atendimento das demandas de transporte oficial, resultando em economia de combustível, redução significativa no tempo de deslocamento das equipes e maior agilidade no atendimento a magistrados e servidores, otimizando as operações que dependem da pronta disponibilidade da frota.

3.2 ÁREA CONSTRUÍDA

3.2.1 DIMENSÕES ADEQUADAS

Atualmente, o imóvel utilizado para o Núcleo de Transporte possui um área construída de 1.031,52 m², que atende satisfatoriamente às necessidades operacionais do órgão. Portanto, para a contratação pretendida, é imprescindível que a área do galpão seja igual ou superior a essa metragem, garantido que haja espaço suficiente para a manobra e o estacionamento da frota de veículos existentes e futuros, além de comportar adequadamente as salas administrativas e as áreas de suporte destinadas aos servidores e motoristas.

3.3 VALOR DA LOCAÇÃO

3.3.1 CONFORMIDADE COM VALOR DE MERCADO

No caso da locação do imóvel para o Núcleo de Transporte, o valor deve estar rigorosamente alinhado com os preços de mercado, garantindo que o órgão faça uma contratação justa e sustentável, considerando a localização estratégica no Bairro do Recife, a área construída e as condições do imóvel. Para assegurar a conformidade, foi realizada uma avaliação mercadológica em outubro de 2025, que obteve o valor de R$ 18.775,02, demonstrando-se compatível com a realidade imobiliária local. É essencial que o custo da locação não comprometa o orçamento do órgão, permitindo que os recursos sejam utilizados de forma eficiente.

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL:
https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

3.4 CONDIÇÕES DO IMÓVEL

3.4.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO E ADEQUAÇÕES NECESSÁRIAS

O imóvel atual, situado na Rua do Brum, nº 107, Bairro do Recife, Recife/PE, já foi submetido a adequações significativas e estratégicas para o pleno funcionamento do Núcleo de Transporte. No exercício anterior, o Tribunal realizou um investimento de R$ 81.500,00 em obras de reforma e adequação do espaço, visando otimizar a infraestrutura e elevar o padrão de bem-estar de servidores, motoristas e prestadores de serviço. Tais melhorias incluíram a estruturação de áreas de escritório, instalações sanitárias e espaços de suporte operacional e repouso. Diante desse aporte de recursos já realizado, a considerar uma nova solução, é fundamental que o imóvel esteja em bom estado de conservação e que apresente condições similares, assegurando um ambiente de trabalho seguro, salubre e funcional, que atende rigorosamente às necessidades específicas da unidade.

3.5 REGULARIDADE FISCAL E DOCUMENTAL

3.5.1 REGULARIDADE FISCAL

3.5.1.1 IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO (IPTU) / TAXA DE AFORAMENTO

Necessidade de apresentação das Certidões Negativa de Débitos de IPTU / AFORAMENTO (emitidas pelos órgãos competentes). A finalidade é demonstrar que o imóvel está em dia com o pagamento do IPTU / AFORAMENTO. A existência de débitos de IPTU / AFORAMENTO podem gerar a inscrição do imóvel em dívida ativa e posterior execução fiscal. Implicações da ausência ou irregularidades. A existência de débitos de IPTU / AFORAMENTO podem levar à penhora do imóvel em caso de execução fiscal.

3.5.1.2 CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS FEDERAIS, ESTADUAIS E

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL: https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

MUNICIPAIS

Também se faz necessário a apresentação de certidões negativas de débitos federais, estaduais e municipais em nome do proprietário do imóvel, trazendo maior segurança jurídica. A necessidade de verificar se o proprietário possui débitos pendentes com a União, o Estado e o Município se deve pelo fato de poder levar à indisponibilidade dos seus bens, incluindo o imóvel. A ausência dessas certidões pode indicar um risco maior de problemas futuros.

3.5.2 REGULARIDADE DOCUMENTAL

3.5.2.1 REGULARIDADE NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

O imóvel deve possuir registro no cartório de imóveis, documentação que comprove a propriedade, como a matrícula atualizada no Registro de Imóveis. Com a apresentação da Certidão de Inteiro Teor do imóvel atualizada, emitida no máximo de 30 (trinta) dias antes da assinatura do contrato é possível comprovar a propriedade do imóvel, verificar a existência de ônus reais (hipotecas, penhoras, usufrutos, etc.), averbações (construções, demolições, reformas significativas), restrições e outras informações relevantes que possam afetar a contratação. A matrícula atualizada garante que a situação jurídica do imóvel está devidamente registrada e atualizada, permitindo conhecer o real proprietário e eventuais restrições existentes.

3.5.2.2 HABITE-SE

O imóvel a ser selecionado deve atender aos padrões de segurança, habitabilidade e acessibilidade exigidos pela legislação municipal e pelos órgãos de fiscalização. Primordialmente, essa conformidade é atestada pelo Habite-se, documento que comprova que a edificação foi executada de acordo com o projeto aprovado e que está apta para a finalidade a que se destina. Todavia, em sede de estudo técnico preliminar, reconhece-se que o mercado imobiliário local pode apresentar galpões sem o referido documento ou com processo de regularização documental em trâmite.

PROAD n. 25622/2025 DOC 26
Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL:
https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

Dessa forma, caso o imóvel que apresente as melhores condições logísticas e operacionais para o Núcleo de Transporte possua pendências quanto ao Habite-se, a Administração deverá exigir, como medida de cautela e segurança jurídica, a apresentação de Laudo Técnico de Estabilidade e Segurança assinado por profissional legalmente habilitado, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, que comprove a viabilidade de uso das instalações. Adicionalmente, o instrumento contratual deverá prever obrigações ao proprietário para a regularização do imóvel junto à Prefeitura, visando garantir que a escolha da solução técnica mais eficiente para o Tribunal não seja inviabilizada por questões meramente formais, desde que a segurança estrutural e a funcionalidade do espaço seja tecnicamente atestadas.

3.5.2.3 REGULARIDADE PERANTE O CORPO DE BOMBEIROS

A segurança contra incêndio e pânico é um requisito fundamental para a garantia da integridade física dos servidores, motoristas e do patrimônio do Tribunal. É necessária a apresentação do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), documentação que comprova a regularidade junto àquele órgão, atestando que o imóvel possui as condições de segurança contra incêndio e pânico exigidas pela legislação estadual. Garantir a segurança dos ocupantes do imóvel em caso de incêndio, comprovando que o local possui equipamentos de combate a incêndio (extintores, hidrantes, sprinklers, etc), rotas de fuga adequadas, sinalização de emergência e outras medidas de proteção.

Todavia, considerando a realidade imobiliária da região pretendida, caso o imóvel que melhor atenda aos requisitos de localização e infraestrutura apresente pendências documentais junto ao órgão competente, a Administração deverá exigir, como condição para a assinatura ou manutenção do contrato, o compromisso formal do proprietário para a regularização imediata. O futuro instrumento contratual deverá prever cláusulas específicas

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL: https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

que obriguem o locador a providenciar a obtenção e entrega do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB).

Ressalte-se que, independentemente da finalização do trâmite administrativo junto ao órgão competente, o imóvel deve manter equipamentos de combate a incêndio (extintores e sinalização) em plena validade, garantido um ambiente seguro para as operações logísticas do Núcleo de Transporte enquanto a regularização formal é concluída.

Em qualquer hipótese, a ocupação só será admitida mediante a garantia de que o ambiente de trabalho ofereça proteção integral à vida dos servidores e terceirizados e à integridade do patrimônio público.

4 - LEVANTAMENTO DAS SOLUÇÕES DE MERCADO

4.1 – ANÁLISE DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

4.1.1 - LEVANTAMENTO DE SOLUÇÕES

	Descrição da Solução
1	Realizar consulta ao SISREI para verificar a disponibilidade de imóveis públicos da União.
2	Pesquisar no mercado a fim de prospectar a disponibilidade de imóveis para locação.
3	Construção de um imóvel para instalação do anexo do Arquivo Geral.
4	Renovação do contrato de locação vigente do imóvel onde funciona o anexo do Arquivo Geral.

4.1.2 - OUTRAS OPÇÕES

A hipótese de aquisição do imóvel tipo galpão, que hoje atende à necessidade de guarda dos veículos oficiais através de locação, embora pudesse, em tese,

PROAD n. 25622/2025 DOC 26
Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL:
https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

representar uma alternativa a ser analisada em comparação com a continuidade do aluguel, a possibilidade de tal análise não foi aprofundada, por se mostrar impossível, diante da indisponibilidade do imóvel para a venda. Desta forma, a opção de compra deste imóvel específico não pôde ser incluída no rol de alternativas estudadas para solucionar a demanda de espaço para armazenamento dos processos físicos finalizados do órgão.

4.2 ANÁLISE DAS SOLUÇÕES

4.2.1 SOLUÇÃO 1: DISPONIBILIDADE DE IMÓVEL PÚBLICO DA UNIÃO - CONSULTA SISREI

Foi realizada consulta prévia ao SISREI (Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis), ferramenta atualmente disponível para consultar imóveis disponíveis da União, sob o protocolo PE-0001/2025, de 15/01/2026. Essa solução resultou prejudicada, tendo em vista que, após verificação com a Superintendência do Patrimônio da União em Pernambuco, não se logrou êxito na obtenção de um imóvel público que atenda a necessidade deste órgão. Foi obtida a resposta, informando que não existem imóveis no Patrimônio da União disponíveis com as características solicitadas.

4.2.2 SOLUÇÃO 2: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO NÚCLEO DE TRANSPORTE

A análise detalhada sobre a disponibilidade de galpões para locação na região do Bairro de Recife e entorno imediato, onde estão localizados o prédio Sede e os Anexos do Tribunal, teve como objetivo principal identificar imóveis que atendessem às necessidades operacionais do órgão. O foco da prospecção concentrou-se, especialmente, no tipo de construção, na área construída mínima necessária e na localização estratégica para o fluxo da frota oficial. A pesquisa

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL:
https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

foi realizada por meio de consulta a portais especializados em imóveis comerciais, além da prospecção direta na região.
Os resultados obtidos evidenciaram uma escassez de imóveis com a tipologia de galpão disponível para locação nesta zona geográfica. A oferta imobiliária local caracterizou-se, predominantemente, por edificações destinadas a escritórios, que não dispõem da área de guarda e manobra, do vão livre e do pé-direito indispensáveis para a operação eficiente da frota oficial, uma vez que nenhum dos imóveis disponíveis atende plenamente aos requisitos mínimos estabelecidos. A seguir, detalhamos os critérios de avaliação, a metodologia utilizada, os dados coletados e as recomendações para futuras ações.

Historicamente, os imóveis com essa tipologia existentes no Bairro do Recife Antigo desempenhavam funções de armazéns comerciais, escritórios alfandegários e depósitos, dada a estreita relação com a atividade do Porto do Recife. Essa configuração arquitetônica reporta-se aos séculos XVIII, XIX e início do século XX. Embora o comércio portuário na região tenha origem no século XVI, o conjunto dos prédios é um reflexo direto do apogeu do ciclo do açúcar no Brasil Imperial e da modernização da orla no início da República.

Em virtude dessa antiguidade e do caráter histórico das construções, muitos desses imóveis carecem de regularização documental atualizada, como o Habite-se ou a certificação plena junto ao Corpo de Bombeiros, visto que foram erguidos sob normas construtivas de épocas distintas. Essa conjuntura histórica, aliada à carência de alternativas que atendam simultaneamente aos requisitos técnicos, de logística e infraestrutura, torna a identificação de um imóvel substituto um desafio complexo, conforme detalhado nos critérios de avaliação e metodologia a seguir.

- <u>Metodologia e Critérios de Avaliação</u>:

Para garantir uma análise consistente, foram estabelecidos os seguintes parâmetros de comparação:

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL: https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

- Área construída mínima desejada: 1.000,00 m² (equivalente ao galpão atualmente locado);
- Valor de locação por m²: Busca por valores abaixo da média de mercado, visando otimizar custos.
- Localização: Preferência por imóveis próximos à região do anexo atual, a fim de minimizar impactos logísticos.

A pesquisa identificou 10 (dez) imóveis disponíveis, cujos dados foram compilados em uma planilha para análise comparativa.

- Análise dos Dados Coletados:

Tabela Comparativa dos Imóveis Encontrados

AMOSTRA	ENDEREÇO	PADRÃO	ÁREA CONST.	VALOR R$	R$/m²
AMOSTRA 01	Prédio localizado na Rua do Brum, 515, Recife/PE	Galpão	849,80	18.000,00	19,60
AMOSTRA 02	Prédio localizado na Rua do Brum, 527, Recife, Recife/PE	Galpão	758,75	17.000,00	20,16
AMOSTRA 03	Prédio localizado na Rua Mariz e Barros, 311, 1º andar, Recife, Recife/PE	CSL (Comercial de Salas e Lojas)	390,00	6.000,00	13,85
AMOSTRA 04	Prédio localizado na Avenida Cais do Apolo, 190, Recife, Recife/PE + Prédio localizado na Rua do Apolo, 153, Recife, Recife/PE	Galpão	684,05	8.000,00	10,53

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GTWL:
https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

AMOSTRA 05	Prédio localizado na Rua do Brum, 27, Recife, Recife/PE	CAL (Comercial com andares livres)	1.366,26	R$ 9.900,00	6,52
Imóvel Avaliando	Prédio localizado na Rua do Brum, 107, Recife, Recife/PE	Galpão	1.031,52	R$ 16.157,62	15,66

- **Análise da Área Construída:**

O imóvel atualmente ocupado pelo Núcleo de Transporte possui uma área de 1.031,52 m² e a busca por imóveis com dimensões similares na região revelou:

- **Amostra 05 (1.366,26 m²):** A única amostra com metragem superior à necessidade do órgão, atendendo plenamente ao requisito de área mínima (> 1.000,00 m²);

- **Amostras 01 (849,80 m²):** A mais próxima em tamanho entre as menores, mas ainda **17,62% menor** que o necessário para a frota.

- **Amostras 02 (758,75 m² e 04 (684,05 m²):** Áreas insuficientes, representando **26,44%** e **33,69%** a menos, respectivamente do que o espaço operacional mínimo exigido.

- **Amostra restante (Amostra 03):** Metragem de apenas 390,00 m², o que inviabiliza totalmente a utilização para guarda e manobra de veículos oficiais.

Para uma avaliação justa, utilizou-se a mediana (menos sensível a extremos) dos valores de R$/m²:

- **Valores ordenados:** 6,52; 10,53; 13,85; 19,06; 20,16;

PROAD n. 25622/2025 DOC 26
Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL:
https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

- **Mediana calculada: R$ 13,85/m²;**

- **Destaques:**

  - **<u>Amostra 05 (R$ 6,52/m²)</u>**: Melhor custo-benefício e área adequada, entretanto, o valor situa-se muito abaixo da curva de mercado da região, podendo indicar condições estruturais distintas.

  - **<u>Amostra 04 (R$ 10,53/m²)</u>:** Valor abaixo da mediana, porém com área física que não comporta a manobra simultânea de diversos veículos.

  - **<u>Amostras 01 e 02 (R$ 19,06 – 20,16/m²)</u>:** Valores substancialmente acima da mediana, demonstrando que para galpões na Rua do Brum, o preço do metro quadrado tende a ser elevado, mesmo em imóveis com área inferior à necessária.

Após a análise exaustiva dos dados coletados e das condições do mercado imobiliário no Bairro do Recife, a equipe de planejamento apresenta as seguintes conclusões:

- **Escassez Técnica e Contexto Histórico**
  A pesquisa de mercado evidenciou uma carência de imóveis com a tipologia de Galpão disponíveis na região. A configuração arquitetônica do Bairro do Recife, cujas construções datam do XVIII a XX é composta majoritariamente por edifícios de escritórios ou antigos armazéns comerciais. Como consequência deste perfil histórico, a maioria das funções disponíveis carecem de documentação contemporânea, como Habite-se e AVCB.

- **Incompatibilidade de Área e Funcionalidade**:
  O requisito de área mínima de 1.000,00 m² mostrou-se um limitador crítico.

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL: https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

Das amostras pesquisadas, apenas a Amostra 05 apresentou metragem superior à necessidade, porém sob a tipologia de armazém (CAL-8), que impõe restrições de manobra. As demais amostras de galpão (01, 02 e 04), embora tecnicamente adequadas na forma, são de 17,62% a 33,69% menores que o necessário, inviabilizam o fluxo logístico e a guarda segura de todos os veículos do órgão.

4.2.3 SOLUÇÃO 3: CONSTRUÇÃO DE UM IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO ANEXO DO ARQUIVO GERAL.

A construção de um galpão próprio emerge como uma alternativa estratégica a ser considerada, traria a redução de custos recorrentes com aluguel. No entanto, essa opção apresenta complexidades que precisam ser minuciosamente avaliadas antes de uma decisão definitiva, envolvendo aspectos financeiros, logísticos, legais e temporais.

- Dotação Orçamentária:

  A ausência de dotação orçamentária específica para a construção representa o maior obstáculo. A obtenção de recursos financeiros exigirá um planejamento estratégico, considerando a possibilidade de inclusão da demanda em futuros orçamentos ou o remanejamento de verbas. Essa etapa demandará tempo e esforços consideráveis, além de análises jurídicas e contábeis para garantir a legalidade e sustentabilidade financeira do projeto.

- Inexistência de Terrenos com as Características Necessárias:

  Um dos principais desafios identificados é a escassez de terrenos disponíveis em Recife que atendam às exigências mínimas para a construção do galpão, principalmente em relação à área necessária para comportar uma construção

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL: https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

de aproximadamente 1.000,00 m² e à localização estratégica nas proximidades do prédio Sede e Anexos do TRT6.

- Custos de Construção:

A construção de um imóvel tipo galpão com área aproximada de 1.000,00 m², implica em um investimento significativo. Considerando o custo médio de construção para esse tipo de construção é de R$ 1.156,65 / m², resultando em um valor estimado de R$ 1.190.632,38.

Além disso, devem ser incluídos no orçamento:

- Projeto arquitetônico e legalização: Custos com elaboração de plantas, aprovação na prefeitura e alvarás;
- Infraestrutura complementar: Drenagem, estacionamento, acessibilidade e sistema de segurança;
- Equipamentos internos: mobiliário, sistema de combate a incêndio.

Item	Cálculo	Valor Estimado
Terreno	1.031,52 m² × R$ 2.118,58 / m²	R$ 2.185.357,62
Construção	1.031,52 m² × R$ 1.156,65 / m²	R$ 1.192.437,12
Projeto e Legalização	~5% do valor da construção	R$ 59.621,86
Infraestrutura Complementar	-10% do valor da construção	R$ 119.243,71
Equipamentos Internos	Estimativa conforme demanda	R$ 150.000,00
Total Estimado		R$ 3.706.660,31

- Tempo de Execução:

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL:
https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

O cronograma estimado para a construção pode variar entre 12 e 24 meses, dependendo de fatores como:

- Licitações e contratos: prazo para seleção de empresas e início da obra;
- Aprovação de Projetos e Licença de Construção: junto à Prefeitura Municipal;
- Edificação: tempo necessário para a construção do prédio;
- Habite-se: comprovação de que o prédio foi construído de acordo com as normas técnicas. Após a sua expedição o prédio pode ser utilizado.

4.2.4 SOLUÇÃO 4: RENOVAÇÃO CONTRATUAL

Outra alternativa é a renovação do contrato de locação do imóvel atualmente utilizado como Núcleo de Transporte do TRT6. Considerando a relevância da continuidade das atividades de armazenamento e organização documental para a eficiência e transparência da administração pública, a manutenção deste espaço se mostra crucial para o bom funcionamento do órgão.

- <u>Adequação da Área Construída e Atendimento às Necessidades</u>:

O imóvel em questão possui uma área construída que atende plenamente às necessidades de estacionamento, manobra e gestão operacional do Núcleo de Transporte. A capacidade atual do espaço é suficiente para abrigar a totalidade da frota de veículos oficiais, garantindo a sua preservação contra intempéries e ações externas, além de assegurar o pronto acesso pelos motoristas e servidores, em conformidade com as normas de segurança e logística vigentes. A renovação do contrato garante a continuidade imediata das atividades, evitando a necessidade de adaptações dispendiosas em outras localidades ou a dispersão da frota em pontos distintos, o que comprometeria a agilidade e a eficiência do serviço de transporte oficial."

PROAD n. 25622/2025 DOC 26
Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL:
https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

- Localização Estratégica:

A localização do imóvel, situado a aproximadamente 400,00 m² de distância do prédio Sede e Anexos do Tribunal, representa uma vantagem significativa. Essa proximidade facilita a guarda dos veículos e a logística operacional entre os dois espaços, otimizando o fluxo de trabalho e reduzindo o tempo de resposta às demandas internas e externas.

- Relação com o Proprietário:

A relação estabelecida com o proprietário do imóvel ao longo do período de locação tem se mostrado cordial e colaborativa. Essa boa relação facilita a célere resolução de eventuais problemas ou necessidades de manutenção predial, garantindo a conservação das instalações e a plena continuidade das atividades do Núcleo de Transporte. A renovação do contrato fortalece esse relacionamento institucional e permite a negociação de termos contratuais ainda mais vantajosos para o órgão, assegurando a previsibilidade e a segurança jurídica da ocupação.

- Adaptação à Necessidade do Órgão:

O imóvel já passou por adequações internas fundamentais para atender às exigências específicas do Núcleo de Transporte, incluindo a estruturação de salas administrativas, banheiros e áreas destinadas ao repouso dos motoristas e guarita. Esse investimento recente, na ordem de **R$ 81.500,00**, representa uma economia significativa para o órgão, pois a permanência no local evita a necessidade de novos aportes financeiros em obras ou adaptações estruturais que seriam indispensáveis em caso de mudança para uma nova localidade, garantindo o pleno aproveitamento dos recursos públicos já aplicados.

PROAD n. 25622/2025 DOC 26
Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL:
https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

4.3 – CRITÉRIOS PARA CLASSIFICAÇÃO DAS SOLUÇÕES

A busca pela melhor alternativa para a locação do imóvel que abriga o Núcleo de Transporte do TRT6 exigiu uma avaliação criteriosa, considerando aspectos financeiros, operacionais e estratégicos. Cada solução proposta foi classificada com base na análise de suas vantagens e desvantagens, apresentando as seguintes conclusões

4.3.1 - **Viável** - Renovação Contratual. Diante desse cenário, a renovação do contrato atual emerge como a alternativa mais viável e estratégica. O imóvel já em uso apresenta condições adequadas e localização privilegiada, situado a aproximadamente 400 metros do Prédio Sede e Anexos do TRT6, o que otimiza a logística, a prontidão da frota oficial e o acesso imediato de servidores e motoristas. O galpão atende rigorosamente às necessidades de área e tipologia, já tendo recebido investimentos significativos (R$ 81.500,00) em benfeitorias realizadas pelo órgão para a estruturação de escritórios e áreas de convivência. A relação consolidada com o proprietário facilita negociações mais equilibradas, permitindo estabelecer cláusulas protetivas, como tetos para reajustes e direito de preferência em eventual venda. A celebração de um contrato com prazo de 2 anos oferece a estabilidade operacional necessária, enquanto a identificação de imóveis alternativos e a manutenção de uma reserva técnica servem como medidas de contingência prudentes.

Esta análise revela que a melhor estratégia combina ações imediatas com planejamento de longo prazo. A renovação contratual resolve a urgência operacional e protege o investimento público já realizado, enquanto medidas paralelas, como a modernização da gestão da frota e a otimização do uso dos veículos, podem, futuramente, readequar as necessidades de espaço. Esta solução garante a continuidade do serviço essencial prestado pelo Núcleo de Transporte, a economia imediata de custos de mudança e novas adaptações, ao mesmo tempo em que constrói as bases para uma solução patrimonial mais sustentável a médio e longo prazos, incluindo o desenvolvimento progressivo de projetos para construção de sede própria.

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL: https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

4.3.2 - **Pouco Viável** - Locação de um Imóvel para Instalação do Núcleo de Transporte do TRT6. A alternativa de buscar um novo galpão no mercado imobiliário para substituir o atual apresenta desafios significativos que comprometem sua viabilidade imediata. A pesquisa realizada identificou amostras disponíveis na região central do Recife, porém, uma análise criteriosa demonstra que a maioria não atende plenamente aos requisitos mínimos necessários para o adequado funcionamento do Núcleo de Transporte do TRT6.

O principal obstáculo reside na severa escassez de imóveis com a tipologia de Galpão Industrial (GI) que possuam a área mínima necessária de 1.000,00 m². Entre as opções analisadas, a Amostra 05 é a única que oferece metragem superior, entretanto, sua classificação como armazém (CAL-8) e o baixo valor de mercado sugerem limitações estruturais ou de conservação que poderiam comprometer a segurança da frota e o bem-estar dos servidores. Já as amostras situadas na mesma localidade do imóvel atual (Amostras 01 e 02) possuem áreas entre 17,62% e 26,44% menores que o exigido, o que inviabilizaria a manobra simultânea dos veículos e a organização do setor.

Além disso, a necessidade de novas adequações técnicas nos imóveis disponíveis representa um fator limitante de ordem econômica. A transferência da base operacional implicaria na perda do investimento de R$ 81.500,00 já realizado no imóvel atual e exigiria novos aportes para a estruturação de escritórios e áreas de repouso. A logística de mudança, por si só, geraria uma interrupção parcial nos serviços de transporte, impactando a produtividade e o atendimento às demandas das unidades judiciárias.

Outro aspecto relevante diz respeito à localização. O Núcleo de Transporte exige proximidade imediata (raio de aproximadamente 400 metros) do prédio Sede e seus Anexos. Muitos imóveis disponíveis no mercado estão situados em áreas distantes desse núcleo administrativo, o que elevaria o tempo de resposta aos chamados e os custos operacionais com combustível e desgaste da frota — fatores que não são imediatamente percebidos na simples comparação dos valores de aluguel.

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL: https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

Na prática, as opções existentes no mercado impõem mais limitações do que benefícios. A combinação de tipologia inadequada (maioria armazéns históricos sem regularização documental de Habite-se ou AVCB), área insuficiente e custos adicionais de adaptação faz com que a prospecção de um novo imóvel se mostre pouco viável e menos eficiente do que a manutenção da estrutura já consolidada na Rua do Brum.

4.3.3 - **Inviável** - Disponibilidade de Imóvel Público da União - Consulta Sisre. A primeira alternativa analisada foi a consulta ao SISREI, sistema que gerencia imóveis da União. Embora aparentemente vantajosa por potencialmente eliminar custos de locação, essa solução mostrou-se inviável na prática. Uma consulta prévia foi realizada, obtendo uma resposta formal da Superintendência do Patrimônio da União em Pernambuco atestando a indisponibilidade de imóveis nas características desejadas. Apesar disso, manter um cadastro ativo no sistema e estabelecer parcerias institucionais pode ser interessante para oportunidades futuras.

4.3.4 - **Pouco Viável** - Construção de um Imóvel para Instalação do Núcleo de Transporte do TRT6. A proposta de construção de um galpão próprio para o Núcleo de Transporte do TRT6, embora teoricamente ideal como solução definitiva para eliminar custos com locação, apresenta desafios complexos que a tornam inviável no cenário atual. O investimento total estimado em 3.149.672,52 representa um obstáculo financeiro significativo, especialmente diante da ausência de dotação orçamentária específica. Este montante, equivalente a aproximadamente 15 anos do valor anual da locação pretendida, exigiria um redirecionamento substancial de recursos de outras áreas prioritárias do Tribunal, com um retorno sobre o investimento que só se mostraria vantajoso a longo prazo.

A pesquisa realizada com o objetivo de identificar terrenos no Bairro do Recife e adjacências revelou uma situação paradoxal e restritiva. O estudo constatou que os terrenos disponíveis apresentam extremos problemáticos: por um lado, a

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL: https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

maioria absoluta dos lotes na região central possui área insuficiente para abrigar os necessários 1.000,00 m² de área construída e as áreas de manobra; por outro, as poucas áreas maiores disponíveis em zonas de revitalização portuária apresentam dimensões excessivamente grandes, o que tornaria o projeto financeiramente proibitivo devido ao custo desproporcional de aquisição em uma das áreas mais valorizadas da cidade.

O cronograma estimado para a construção, que varia entre 12 e 24 meses, coloca o TRT6 diante de um grave impasse operacional, visto que o contrato atual expira em 25 de março do ano corrente. A discrepância entre o tempo de obra e o vencimento contratual inviabiliza uma transição direta, tornando inevitável a adoção de medidas intermediárias e emergenciais que acarretariam novos custos e complicações logísticas severas.

A transferência temporária da base operacional para instalações provisórias representaria um ônus financeiro considerável. Isso envolveria não apenas os gastos com a locação de um espaço alternativo, mas também a necessidade de adaptar a infraestrutura de suporte (salas de motoristas, oficinas e segurança) e o risco inerente à guarda da frota em locais sem a proteção adequada. Paralelamente, o período de obras impactaria a produtividade do setor, com interrupções frequentes e riscos à prontidão do atendimento das demandas de transporte oficial.

A complexidade do processo administrativo é outro fator crítico, especialmente no Bairro do Recife, onde a construção demanda aprovações rigorosas junto aos órgãos de preservação do patrimônio histórico e municipal. As etapas licitatórias — da aquisição do terreno à execução da obra — somadas aos trâmites para obtenção de licenças e, finalmente, a emissão do "Habite-se", podem estender o período de instabilidade operacional por anos.

Essa conjunção de fatores — prazos dilatados, altos custos iniciais e a complexidade burocrática de construir em zona histórica — reforça a inviabilidade da construção no horizonte imediato, consolidando a renovação do

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL: https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

contrato de locação vigente como a alternativa mais prudente, econômica e operacionalmente segura para a Administração.

4.4 – Descrição da solução escolhida

Diante da análise detalhada das alternativas disponíveis, a solução considerada mais adequada e viável no cenário atual consiste na renovação do contrato de locação do imóvel já ocupado pelo Núcleo de Transporte do TRT6.

4.5 – Justificativa da solução escolhida

Com base em todos os aspectos anteriormente analisados e nos critérios de seleção estabelecidos, a **Solução 4: Renovação do Contrato de Locação do Imóvel ocupado pelo TRT6 (Núcleo de Transporte)**, demonstrou ser a opção mais vantajosa e operacionalmente viável no cenário atual. Esta alternativa se destaca por garantir a continuidade operacional imediata, mantendo as atividades essenciais de logística e transporte oficial do Tribunal, eliminando os significativos custos e os riscos logísticos associados a um eventual processo de mudança de base.

O imóvel apresenta vantagens estratégicas fundamentais, começando por sua localização privilegiada no Bairro do Recife, situada a aproximadamente **400 metros do prédio Sede e Anexos**, o que otimiza o fluxo de saída e retorno da frota oficial. Sua infraestrutura já se encontra plenamente adaptada, fruto de investimentos específicos recentes na ordem de **R$ 81.500,00**, que asseguram funcionalidade imediata com salas administrativas e áreas de repouso para motoristas, preservando a eficiência operacional já consolidada. A permanência no local atual evita diversos problemas práticos, como os elevados custos de transição para um novo espaço, potenciais interrupções no atendimento às demandas das unidades judiciárias, riscos de avarias na frota durante o transporte de equipamentos e perdas de produtividade durante um eventual período de adaptação das equipes.

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL:
https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

Além desses benefícios operacionais, a solução mantém a previsibilidade orçamentária, com valores alinhados à realidade do mercado imobiliário local (conforme avaliação de outubro de 2025), e permite o pleno aproveitamento dos recursos públicos já aplicados na adequação do espaço. Dessa forma, a renovação contratual emerge como a alternativa que melhor combina segurança jurídica, eficiência logística e racionalidade econômica para o TRT6 no cenário atual."

4.6 – Relação entre a demanda prevista e a demanda a ser contratada

4.6.1 - Para garantir a continuidade e a eficiência das atividades do Núcleo de Transporte do TRT6, a área a ser contratada para locação, visando o estacionamento, manobra e suporte operacional da frota oficial, deve equivaler à demanda prevista para o setor. Essa demanda, estimada em 1.031,52 m², considera tanto o volume atual de veículos e equipes quanto as projeções de crescimento da frota para o período de vigência do contrato. Portanto, a área do imóvel a ser locado deve ser igual ou superior a essa metragem, assegurando espaço suficiente para acomodar adequadamente os veículos, permitir manobras seguras e manter a funcionalidade das áreas administrativas e de repouso indispensáveis ao setor.

5 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução escolhida para garantir a adequada gestão da frota de veículos oficiais e o suporte logístico do Tribunal Regional do Trabalho da Sexta Região (TRT6) consiste na renovação do contrato de locação do imóvel atualmente utilizado como sede do Núcleo de Transporte. Essa decisão, fundamentada em uma análise abrangente, prioriza a continuidade operacional, a adequação do espaço às necessidades específicas do órgão — incluindo áreas de manobra, escritórios e repouso —, a otimização de custos através do aproveitamento de benfeitorias já realizadas e a mitigação de riscos logísticos.

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL:
https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

PROAD n. 25622/2025 DOC 26
Cadastrado por ASNOLDO ALVES DE SOUZA NAVARRO FILHO em 05/02/2026
Juntado em 05/02/2026

5.1. Objetivo Geral

Assegurar a continuidade da adequada gestão da frota de veículos oficiais e do suporte logístico do Tribunal Regional do Trabalho da Sexta Região (TRT6), mediante a renovação do contrato de locação do imóvel atualmente utilizado como sede do Núcleo de Transporte, garantindo a manutenção das atividades de guarda, organização, manobra e pronta disponibilidade dos veículos, bem como o suporte administrativo e as condições de repouso necessárias às equipes operacionais.

5.2. Escopo dos Serviços

O escopo do serviço compreende a locação de um imóvel com área construída de 1.031,52 m² (mil e trinta e um vírgula cinquenta e dois metros quadrados), localizado no Bairro do Recife, Recife/PE, para utilização como sede do Núcleo de Transporte do TRT6. O serviço inclui a disponibilização do imóvel em condições adequadas para a guarda, manobra e estacionamento da frota de veículos oficiais, contando com infraestrutura para suporte administrativo e área de repouso para motoristas. Abrange, ainda, a negociação de termos contratuais favoráveis ao TRT6 (valor do aluguel, prazo, reajustes e manutenção), visando a garantia da continuidade das atividades de transporte sem interrupções, assegurando a pronta disponibilidade e o acesso eficiente aos veículos para o cumprimento das demandas institucionais do Tribunal.

6 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Um contrato de longo prazo pode garantir maior estabilidade e melhores condições de negociação, sendo fundamental para assegurar a continuidade do suporte logístico, ainda que se considere a possibilidade de variações na demanda por espaço de estacionamento e suporte operacional ao longo do tempo.

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.QBWL: https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

A locação do imóvel para o Núcleo de Transporte deverá ser realizada pelo período de dois anos, visando assegurar a estabilidade operacional imediata e a continuidade das atividades essenciais do setor. A área a ser locada será de 1.031,52 m², com o valor do aluguel definido a partir do preço de mercado do metro quadrado na região do Bairro do Recife. O índice de reajuste anual será estabelecido com base em indicadores oficiais e nas condições de mercado vigentes, garantindo a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro da contratação durante o biênio de vigência.

O espaço atende plenamente às necessidades de guarda da frota e apoio administrativo, com valor de aluguel alinhado às referências de mercado apuradas para a região (conforme avaliação de outubro de 2025), assegurando o equilíbrio entre custo e qualidade.

O reajuste anual seguirá parâmetros técnicos, considerando:

- Índices oficiais de correção (IGPM / IPCA);
- Análise comparativa do mercado imobiliário local;
- Sustentabilidade financeira do contrato.

Esta proposta busca conciliar segurança jurídica, previsibilidade orçamentária e otimização de recursos, garantindo a continuidade dos serviços essenciais de logística e transporte oficial do Tribunal.

7 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1 – A estimativa inicial para o valor da locação do imóvel destinado ao Núcleo de Transporte, fundamentada na avaliação mercadológica realizada em 06 de outubro de 2025 (em anexo), resultou em R$ 18.775,02 (dezoito mil, setecentos e setenta e cinco reais e dois centavos). A análise foi baseada em pesquisa de imóveis ofertados para locação no Bairro do Recife, próximos à sede do Tribunal. Adotou-se a mediana dos valores por metro quadrado, garantindo um indicador

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL: https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

estável e menos afetado por ofertas com valores muito acima ou abaixo da média de mercado (outliers).

Contudo, após negociação direta com o proprietário do imóvel, a Administração logrou êxito na redução do valor da locação para R$ 18.000,00 (dezoito mil reais) mensais. Esta redução de 4,128% em relação ao valor de mercado avaliado representa uma economia direta ao erário e reforça a vantajosidade da contratação, alinhando-se estritamente ao princípio da economicidade.

A metodologia adotada para a avaliação do imóvel envolveu abordagens distintas para seus componentes. Para determinar o valor do terreno isoladamente, recorreu-se ao Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que se baseia na análise de preços de transações e ofertas recentes de lotes com características semelhantes na região. No que diz respeito às benfeitorias existentes sobre o terreno, foi empregado o Método do Custo de Reprodução, o qual estima o custo atual para construir uma réplica exata das edificações, ajustado pela depreciação acumulada. Este método para as benfeitorias foi utilizado em conjunto com o Método da Capitalização da Renda, indicando que a capacidade do imóvel de gerar receita também foi considerada como um fator relevante na análise do valor das construções ou do imóvel como um todo.

Por fim, o valor estimado total do imóvel compreende a soma do valor obtido para o terreno por meio do método comparativo com o valor apurado para as benfeitorias por meio de sua respectiva metodologia combinada.

7.2 – ORÇAMENTO DETALHADO

QUADRO RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL	
DESCRIÇÃO	**VALOR TOTAL**
TERRENO	R$ 2.185.357,62
EDIFICAÇÕES	R$ 1.190.632,38
VALOR DO IMÓVEL	R$ 3.375.990,00

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL: https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (Fc)	1,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	**R$ 3.375.990,00**

COMPARAÇÃO FINANCEIRA			
P (Principal ou Capital) **= Vi** (Valor do imóvel)	**Vida útil (meses) = n** (número de períodos de tempo que o capital ficará empregado)	**i (taxa de juro a.m) = i (taxa de rendimento)** - Evolução da rentabilidade do aluguel - índice fipezap informe de fevereiro/2025 - Taxa de retorno (6,74% a.a)	**R** (prestação mensal) **= AI** (Aluguel mensal)
R$ 3.375.990,00	720	0,005450	**R$ 18.775,02**
VALOR TOTAL ALUGUEL MENSAL			

7.3 – ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7.3.1 – Fonte de Recursos

A programação orçamentária estimada para o exercício de 2026, para a natureza de despesa 3.3.90.39.10A – Locação de Imóveis Pessoa Jurídica, consta na Proposta Orçamentária deste Regional, lançada pelo gestor da Divisão de Gestão de Bens Imóveis, no Sistema Integrado de Gestão Orçamentária e Financeira da Justiça do Trabalho – SIGEO-JT, encaminhada ao Conselho Superior da Justiça do Trabalho.

7.3.2 – Estimativa de Impacto Econômico-Financeiro

Considerando o êxito da negociação direta realizada com o proprietário do imóvel, que resultou na fixação do aluguel mensal de R$ 18.000,00 (dezoito mil),

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL:
https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

o valor total estimado da contratação para os 2 (dois) anos, 26/03/2026 a 25/03/2028, é de R$ 432.000,00 (quatrocentos e trinta e dois mil reais).

Contratação Viável	Valor Estimado	Exercício	Percentual	Análise e Conclusão
Renovação de contrato de locação de imóveis para abrigar o Núcleo de Transporte.	R$ 165.483,87	2026	38,31%	Período compreendido entre 26/03/2026 a 31/12/2026.
	R$ 216.000,00	2027	50%	Reajuste pelo índice oficial previsto no contrato
	R$ 50.516,13	2028	11,69%	Período compreendido entre 1º/01/2028 a 25/03/2028

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GTWL: https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Em se tratando da renovação do contrato de locação de um imóvel para abrigar o Núcleo de Transporte do TRT6, não se aplica o conceito de parcelamento da solução em si. A locação configura-se como um serviço contínuo, no qual se contrata o uso integral da infraestrutura por um determinado período, mediante o pagamento mensal de aluguel. Esta natureza contratual não se assemelha à aquisição de um bem ou à contratação de um serviço que possa ser executado ou entregue em etapas parciais. Para o adequado funcionamento das atividades de logística, guarda e manobra da frota oficial, o imóvel precisa estar disponível em sua totalidade desde o início da vigência do contrato, a fim de atender plenamente às necessidades operacionais deste Tribunal

9 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Contratações correlatas podem ser definidas como aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, mas que não precisam, necessariamente, ser adquiridas para a completa prestação do objeto principal.

Considerando a solução de renovação do contrato de locação do imóvel para o **Núcleo de Transporte**, as contratações correlatas e/ou interdependentes podem ser identificadas da seguinte forma:

9.1 – Podem-se citar os seguintes processos/contratações que guardam relação de correlação com o presente objeto.

9.1.1 - Serviços de Limpeza e Conservação: É fundamental garantir a limpeza e a conservação do espaço para manter as condições de higiene das áreas administrativas e de repouso, além de preservar a integridade da frota de veículos e garantir um ambiente de trabalho adequado para os servidores e motoristas.

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL: https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

- **Correlação:** A contratação de empresa especializada, embora não seja essencial para a locação em si, é altamente recomendável para manter o imóvel e a frota em boas condições.

9.1.2 - Serviços de Segurança: A segurança da frota de veículos oficiais e dos servidores é uma preocupação primordial. A contratação de serviços de segurança patrimonial (vigilância, monitoramento eletrônico, etc.) é considerada para proteger o imóvel e o patrimônio móvel contra furtos, vandalismo e outros incidentes.

- **Correlação:** Aumentam a segurança da frota e dos servidores, mas a ausência não inviabiliza o estacionamento dos veículos no imóvel.

9.1.3 - Seguro do Imóvel (conteúdo): Embora o seguro da estrutura seja responsabilidade do proprietário, o TRT6 pode contratar seguro para o conteúdo (mobiliário, equipamentos e, especialmente, a frota de veículos não coberta por seguros próprios) contra incêndios, inundações e sinistros.

- **Correlação:** Protege o TRT6 contra perdas financeiras em caso de sinistros, mas a falta dele não impede a utilização do imóvel para a guarda dos veículos.

9.1.4 - Serviços de Dedetização e Desratização: Importante para prevenir infestações que podem prejudicar a saúde dos servidores e, especificamente, causar danos aos componentes elétricos e estofamentos dos veículos (roedores).

- **Correlação:** Contribuem para a salubridade do ambiente e proteção dos veículos, mas a ausência imediata não impossibilita o uso do imóvel.

9.1.5 - Serviços de Fornecimento de Água e Esgoto: Essencial para as necessidades básicas de higiene dos motoristas, utilização de instalações sanitárias e eventuais serviços de limpeza e manutenção rápida dos veículos.

- **Correlação:** A utilização salubre do imóvel pressupõe a disponibilidade desse serviço.

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL: https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

9.1.6 - Serviços de Fornecimento de Energia Elétrica: Indispensável para a iluminação (essencial para a segurança da frota), funcionamento de portões eletrônicos, carregamento de baterias, sistemas de segurança e equipamentos de climatização nas áreas administrativas e de repouso.

- **Correlação:** A locação pode ser formalizada sem o fornecimento ativo, mas a utilização do imóvel como base de transporte é impraticável sem energia elétrica.

9.1.7 - Serviços de Manutenção Predial (Preventiva e Corretiva): Crucial para garantir a segurança da estrutura (piso, telhado, portões), protegendo a frota contra danos por infiltrações ou falhas mecânicas nas instalações.

- **Correlação:** Importante para assegurar que o imóvel permaneça em condições adequadas de uso, protegendo o patrimônio público ali guardado.

9.2 – Não há, em princípio, contratações estritamente interdependentes à locação do imóvel para o Núcleo de Transporte.

Isso porque o imóvel, uma vez locado e em condições de uso, já atende à necessidade principal do TRT6, que é a guarda e operacionalização da frota. As demais contratações são complementares para a otimização da solução, mas não são indispensáveis para que a locação cumpra seu propósito fundamental.

10 – ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

10.1 – Objetivos Estratégicos: Aprimorar a infraestrutura física, material de tecnologia da informação e comunicação e de segurança institucional.

10.1.1 – Utilizar mecanismo para alinhar as necessidades orçamentárias, de custeio, investimento e de pessoal ao aprimoramento da prestação jurisdicional, a partir da melhoria da infraestrutura física, material, de tecnologia da informação e comunicação e de segurança, garantido um padrão mínimo necessário ao cumprimento da missão institucional e alcance da visão de futuro.

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL:
https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

10.1.2 – A renovação do contrato de locação garante a continuidade da utilização de um espaço físico (o imóvel) que já atende integralmente às necessidades de guarda, manobra e operacionalização da frota de veículos oficiais do TRT6. Ao manter o imóvel atual, o TRT6 assegura a disponibilidade de uma infraestrutura física adequada para o cumprimento de suas funções administrativas e de apoio logístico, contribuindo diretamente para o objetivo estratégico de aprimorar a infraestrutura física do órgão.

10.1.3 – Promover o trabalho decente e a sustentabilidade – Promover ambientes de trabalho seguros e protegidos para servidores e motoristas; assegurar a dignidade do trabalhador; zelar pela não discriminação; o combate ao trabalho infantil, bem como a gestão e o uso sustentável, eficiente e eficaz dos recursos sociais, ambientais e econômicos, visando o alcance dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável – ODS da Organização das Nações Unidas (Agenda 2030).

10.1.4 – Promover a integridade e a transparência em relação aos atos de gestão praticados - garantindo-se alinhamento entre a estratégia corporativa e prioridades de gestão às despesas de maior impacto orçamentário e a boa e regular aplicação dos recursos públicos.

10.1.5 – Aperfeiçoamento da Gestão Orçamentária e Financeira - Assegurar a eficiência da gestão de custos vinculada à estratégia, por meio do funcionamento aperfeiçoado e universal de mecanismos de administração orçamentária e financeira com dados íntegros sobre o planejamento e a qualidade da execução do orçamento.

10.2 – Descrição do objetivo: Prover recursos materiais e tecnológicos, incluindo instalações adequadas para a frota oficial e áreas de suporte aos servidores, mobiliário funcional e equipamentos que otimizem o desempenho do Núcleo de Transporte. Essa infraestrutura deve garantir aos servidores e motoristas um ambiente de trabalho seguro, salubre e eficiente, além de assegurar a proteção e a manutenção do patrimônio veicular do Tribunal,

PROAD n. 25622/2025 DOC 26
Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL:
https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

promovendo assim a excelência na prestação jurisdicional e no suporte administrativo.

11 - RESULTADOS PRETENDIDOS

Assegurar a continuidade da adequada gestão da frota oficial do Tribunal Regional do Trabalho da Sexta Região (TRT6), mediante a locação de imóvel que propicie a guarda, a organização, a preservação e a pronta disponibilidade dos veículos, garantindo aos servidores e motoristas um ambiente de trabalho adequado e seguro para o desempenho de suas funções, e contribuindo para a proteção do patrimônio veicular do Tribunal. Além de otimizar o uso dos recursos disponíveis, em termos de economicidade e aproveitamento eficiente dos recursos:

11.1 – Economicidade

- **Redução de Custos com Mudança e Adaptação:** A renovação evita os custos significativos associados à transferência da base operacional para um novo local, como a movimentação da frota, adaptação do novo espaço (instalações elétricas, hidráulicas para lavagem/manutenção, segurança, etc.) e obtenção de novas licenças. Esses custos poderiam elevar desproporcionalmente as despesas do TRT6.
- **Aproveitamento do Investimento Existente:** O imóvel atual já foi submetido a adequações específicas para o Núcleo de Transporte, incluindo um investimento recente de R$ 81.500,00 em reformas de infraestrutura (escritórios e áreas de repouso), que seria integralmente perdido caso o Tribunal optasse por mudar para uma nova localidade.
- **Otimização Logística e Operacional:** A proximidade estratégica (aprox. 400 metros) entre o imóvel locado e o prédio Sede gera ganhos contínuos de eficiência e economia. A localização agiliza o atendimento das demandas de transporte, minimiza os custos com combustível e reduz o tempo de deslocamento das equipes. Essa vantagem facilita a integração das operações e reduz despesas operacionais (como horas improdutivas em trânsito), contribuindo diretamente para uma gestão mais eficaz.

PROAD n. 25622/2025 DOC 26
Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL:
https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

11.2. Aproveitamento dos Recursos Humanos

- **Foco na Atividade-Fim:** A renovação do contrato permite que os motoristas e servidores do Núcleo de Transporte se concentrem em suas atividades essenciais (atendimento de transporte e gestão da frota), em vez de desviar recursos humanos para tarefas complexas relacionadas à mudança física de toda a base operacional.
- **Redução de Sobrecarga de Trabalho:** A manutenção da estrutura já consolidada evita a sobrecarga de trabalho gerada por processos de transição, promovendo um ambiente de trabalho mais equilibrado e aumentando a produtividade e a qualidade dos serviços prestados.

11.3. Aproveitamento dos Recursos Materiais

- **Preservação da Infraestrutura Existente:** A renovação assegura a continuidade do uso de toda a infraestrutura material já instalada e adaptada, como sistemas de segurança (alarmes, CFTV), mobiliário de escritório e, primordialmente, o layout de manobra e estacionamento já validado para a frota. Mover ou replicar tais estruturas seria complexo, dispendioso e implicaria riscos de inadequação ao novo espaço.
- **Eficiência Operacional:** Os recursos materiais presentes no imóvel atual representam um investimento substancial já realizado. A permanência evita a necessidade de descartar bens ou arcar com custos de transporte e reinstalação, além de prevenir a aquisição de novos equipamentos que seriam necessários em uma localidade sem as mesmas características.

11.4. Melhor Aproveitamento dos Recursos Financeiros

- **Previsibilidade e Controle de Custos:** A contratação permite uma melhor previsibilidade orçamentária, uma vez que o valor é previamente definido em contrato com base em avaliação mercadológica atualizada. Isso facilita o planejamento financeiro e evita surpresas durante a execução do projeto.
- **Otimização do Uso dos Recursos:** Ao evitar gastos desnecessários com mudanças, o TRT6 pode alocar seus recursos de maneira mais estratégica,

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL: https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

focando em áreas prioritárias como a manutenção preventiva da frota e a capacitação dos servidores.

Desse modo, a renovação do contrato de locação visa garantir a continuidade das atividades do Núcleo de Transporte, otimizar o uso dos recursos disponíveis e assegurar a conformidade legal, promovendo a eficiência operacional e a economicidade para a instituição.

12 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

12.1 - Designar formalmente os servidores responsáveis pela fiscalização e gestão do contrato, garantindo que todos conheçam suas atribuições e responsabilidades, especialmente no que tange ao acompanhamento das condições físicas do imóvel para a guarda da frota.

12.2 - Elaborar um plano de fiscalização detalhado, abrangendo todos os aspectos relevantes do contrato, incluindo a regularidade da documentação (acompanhamento de processos de Habite-se e AVCB, se houver), o cumprimento das obrigações de manutenção e conservação do imóvel, a adequação das condições de segurança patrimonial para os veículos oficiais, e o correto pagamento dos aluguéis e encargos.

12.3 – Revisar cuidadosamente o contrato para garantir que todas as exigências técnicas (como resistência do piso e funcionalidade de portões), legais e administrativas estejam claramente especificadas e adequadas às necessidades operacionais do Núcleo de Transporte.

12.4 - Realizar uma revisão minuciosa do contrato de locação, com o apoio da assessoria jurídica do TRT6, para garantir que todas as cláusulas — incluindo as de reajuste e manutenção — estejam em conformidade com a legislação vigente e com os interesses da Administração.

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GTWL:
https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

12.5 - Elaborar mapa de riscos, identificando possíveis riscos associados à execução do contrato, como falhas estruturais que possam impactar a integridade da frota, atrasos em regularizações documentais e não conformidades na manutenção predial, prevendo planos de mitigação para cada risco identificado, incluindo ações preventivas e corretivas.

13 - POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação do serviço de renovação contratual do imóvel onde está instalado o Núcleo de Transporte do Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região (TRT6) apresenta várias vantagens em termos de sustentabilidade socioambiental. Ao adotar práticas sustentáveis na gestão do espaço e da frota, o TRT6 demonstra seu compromisso com a preservação do meio ambiente e a responsabilidade social, promovendo a eficiência no uso dos recursos naturais e a minimização dos impactos ambientais adversos.

13.1 – Impactos Ambientais e Medidas Mitigadoras

13.1.1 - Consumo de Energia e Água: A operação contínua do Núcleo de Transporte implica o consumo de energia elétrica para iluminação do pátio e escritórios, climatização das áreas administrativas e de repouso, bem como o consumo de água para atividades sanitárias, limpeza das instalações e eventual manutenção básica de limpeza dos veículos.

- **Medidas Mitigadoras:** Realizar auditoria energética para implementar medidas de eficiência, como a manutenção da iluminação em LED já instalada, uso de sensores de presença em áreas comuns e otimização do sistema de climatização. No tocante ao consumo de água, focar na manutenção preventiva para identificar vazamentos e na conscientização sobre o uso racional, especialmente em atividades de limpeza, priorizando métodos que economizem água. Monitorar periodicamente o consumo para estabelecer metas de redução.

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL:
https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

13.1.2 - Geração de Resíduos e Emissões: A utilização do imóvel gera resíduos sólidos (plástico, papel, embalagens), resíduos eletrônicos e resíduos líquidos (esgoto e potencial descarte de fluidos automotivos).

- **Medidas Mitigadoras:** É fundamental manter o sistema de coleta seletiva para a segregação correta de materiais recicláveis, encaminhando-os para cooperativas locais. Em relação à frota, deve-se monitorar rigorosamente potenciais vazamentos de óleos ou fluidos para evitar a contaminação do solo e da rede de esgoto. Visando a redução na origem, deve-se incentivar a digitalização de documentos de controle de frota (diários de bordo eletrônicos) e o uso de assinaturas eletrônicas para diminuir o consumo de papel. Resíduos eletrônicos obsoletos devem ter descarte adequado por empresas especializadas. Além disso, a manutenção preventiva dos veículos contribui para a redução da emissão de gases poluentes na atmosfera.

13.2 - A presente contratação deverá obedecer ao disposto na Resolução CNJ nº 400/2021, que dispõe sobre a política de sustentabilidade no âmbito do Poder Judiciário, bem como a Resolução CSJT nº 310/2021, que aprova o Guia de Contratações Sustentáveis da Justiça do Trabalho.

13.3 - Ao adotar essas medidas mitigadoras, a contratação de serviço de locação de imóvel tipo galpão para servir de sede ao Núcleo de Transporte do TRT6 não apenas alcança os objetivos de logística e guarda da frota oficial, mas também promove a sustentabilidade socioambiental, demonstrando o compromisso da instituição com a preservação ambiental e a responsabilidade social.

14 – DECLARAÇÃO DE ADEQUAÇÃO E VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

14.1 – Com base nas informações levantadas ao longo dos presentes estudos, considerando as especificidades operacionais do Núcleo de Transporte, bem como a realidade técnica e mercadológica do Bairro do Recife, declara-se que a contratação pretendida, mediante a renovação do contrato de locação vigente, é VIÁVEL e CONVENIENTE. As questões elencadas neste estudo estabeleceram

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL:
https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

critérios sólidos de razoabilidade, eficiência logística, legalidade, especificações técnicas rigorosas e conformidade com o preço de mercado, atendendo plenamente ao princípio da economicidade e garantindo a preservação do patrimônio público e a continuidade dos serviços essenciais deste Tribunal.

15 – CRITÉRIOS TÉCNICOS DE JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

15.1 – Critérios de Seleção

Trata-se de contratação direta por inexigibilidade de licitação para a renovação da locação do imóvel que sedia o Núcleo de Transporte, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, visto que as características singulares de localização (proximidade da Sede) e de instalações (galpão já adaptado com investimento público) tornam necessária a manutenção da escolha desse imóvel específico para garantir a eficiência operacional.

15.1.1 – Justificativa para a modalidade de contratação escolhida

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

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: Tal avaliação foi realizada pela Divisão de Gestão de Bens Imóveis - DGBI em **06/10/2025**, atestando a adequação do imóvel e a compatibilidade do valor de mercado (R$ 18.775,02);

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto: Não existem imóveis no Patrimônio da União disponíveis no

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBW:
https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

Bairro do Recife com as características solicitadas (Consulta Prévia: **PE-0001/2026**);

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

A presente justificativa visa fundamentar a necessidade imperiosa de contratar o serviço de locação de imóvel, conforme definido no art. 6º, XXIII, alínea “b” da Lei nº 14.133/2021, destinado ao funcionamento do Núcleo de Transporte do Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região. A finalidade precípua desta contratação é prover um espaço adequado e seguro para comportar servidores, motoristas e, primordialmente, para a guarda e manobra da frota de veículos oficiais do órgão. Esta necessidade emerge da manifesta inexistência de prédios próprios e da severa escassez de imóveis com tipologia de "galpão" na região central do Recife que possuam a infraestrutura necessária (vão livre e pé-direito) para operações logísticas.

No que tange à forma de contratação, considera-se a especificidade do objeto. O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021 estabelece a regra da licitação para locações, mas ressalva expressamente as hipóteses de inexigibilidade do artigo 74. O inciso V do caput do referido artigo assinala que a licitação é inexigível quando a competição for inviável devido às características de instalações e de localização que tornem necessária a escolha de um imóvel específico.

A presente contratação é justificada pela necessidade de um imóvel que sirva de base operacional ao Núcleo de Transporte, exigindo instalações e localização singulares. O imóvel atual (Rua do Brum, 107) atende plenamente a esses requisitos pelas seguintes razões:

- **Localização Estratégica e Logística:** Situado a aproximadamente 400 m do Prédio Sede e Anexos, o imóvel permite uma resposta imediata às demandas de transporte oficial, resultando em economia de combustível, redução do tempo de deslocamento e maior agilidade no atendimento às autoridades e servidores.

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL: https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

- **Adequação Física e Tipologia Específica:** Diferente da maioria das edificações do Bairro do Recife, caracterizadas por armazéns históricos com restrições estruturais, este imóvel possui tipologia de Galpão Industrial (GI), com área de 1.031,52 m² e vãos livres que permitem a manobra simultânea de diversos veículos sem riscos de avarias.
- **Investimento Público Realizado (Amortização):** O órgão realizou recentemente um investimento de R$ 81.500,00 em obras de adequação (salas administrativas, banheiros e áreas de repouso). A interrupção da locação acarretaria a perda desses investimentos e a necessidade de novos aportes vultosos em outro local, ferindo o princípio da economicidade.
- **Singularidade Histórica do Mercado Local:** A arquitetura do Bairro do Recife, voltada para antigos escritórios alfandegários e depósitos portuários dos séculos XVIII e XIX, gera uma carência crítica de galpões modernos e regularizados. O imóvel pretendido destaca-se por reunir as condições técnicas de uso e a localização necessária em um cenário de oferta quase inexistente.

A necessidade de um imóvel para o Núcleo de Transporte impõe requisitos muito específicos (proximidade da Sede, capacidade de manobra, segurança patrimonial e infraestrutura de suporte já instalada) que restringem drasticamente o universo de imóveis adequados. Tal conjuntura configura um cenário de inviabilidade de competição, tornando necessária a escolha de um imóvel particularizado. Desta forma, a contratação direta por inexigibilidade de licitação, amparada no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, apresenta-se como o procedimento adequado, garantindo a vantagem para a Administração e a continuidade de um serviço essencial.

16 – EQUIPE DE APOIO À CONTRATAÇÃO

16.1 – Equipe de planejamento da contratação - Ato TRT GP nº 655, art. 21, §3º.

16.1.1 – Levi Silva Menelau Júnior

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL: https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

16.1.2 - Roseangela Bezerra Vieira

16.1.3 - Luciana Leite Silva Barboza

17 – EQUIPE DE GESTÃO DA CONTRATAÇÃO

17.1 – Equipe de gestão de contrato

Ressalta-se que compete ao(à) Diretor(a)-Geral ou à autoridade formalmente designada para o ato a expedição de portaria de designação de comissão ou de servidor(a) e substitutos(as) para exercer a gestão e a fiscalização do contrato (Ato TRT GP nº 655/2023, art. 85, §2º).

17.1.1 - Levi Silva Menelau Júnior - Gestor

17.1.2 - Roseangela Bezerra Vieira - Gestora Substituta

17.1.3 - Roseangela Bezerra Vieira - Fiscal Técnico

17.1.4 - Levi Silva Menelau Júnior - Fiscal Técnico Substituto

17.1.5 - Levi Silva Menelau Júnior - Fiscal Administrativo

17.1.6 - Roseangela Bezerra Vieira - Fiscal Administrativo Substituto

18 – ANEXOS

18.1 - ANEXO I - Declaração de Indisponibilidade - Secretaria de Patrimônio da União.

18.2 - ANEXO II - Avaliação Mercadológica do Imóvel situado na Rua do Brum, 107, Bairro do Recife, Recife/PE.

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL: https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

ANEXO I

Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria de Patrimônio da União

DECLARAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE

Consulta Prévia No: PE-0001/2026 | Data da solicitação da Consulta Prévia: 15/01/2026

Código de Verificação: 6eccad0d-ded6-4034-931d-24e2669453e6
Data de Emissão Declaração de Indisponibilidade: 11/02/2026
Validade da Declaração de Indisponibilidade: 11/02/2027

Resultado da Consulta Prévia: Não existem imóveis no Patrimonio da União disponíveis com as caracteristicas solicitadas

Orgão/Entidade Requerente

Administração: Direta
Esfera: Federal
Poder: Judiciário
Entidade/Orgão: Tribunal Regional do Trabalho 6 Regiao

CNPJ: 02.566.224/0001-90
Endereço: Av. Cais do Apolo, 739
CEP: 50.030-902
Estado: PE
Município: Recife

DADOS DA SOLICITAÇÃO

Finalidade
Tema: Administração Pública Uso: Outro
Política/programa governamental:

Caracteristica solicitadas do imóvel

País: Brasil
Estado: PE
Município: Recife
Zona: Urbana
Localização:
Tipo Imóvel: Galpão

Área do Terreno: 1000 até 3000
Área Construída: 1000 até 3000
Observações:
Nº de servidores: 0

Justificativa / fundamentação
Descrição do uso proposto: O imóvel em questão servirá para a guarda e operacionalização da frota de veículos do órgão.

Justificativa: Um espaço que possua dimensões adequadas e infraestrutura que suporte o fluxo de veículos, além de oferecer condições dignas de trabalho aos servidores e terceirizados.

A aceitação desta declaração está condicionada à verificação de sua autencidade na Internet, no endereço https://sisrei.economia.gov.br/

Declaração emitida com base na Portaria MP/SPU nº 318, de 18/12/2014.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

PROAD n. 25622/2026 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL: https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

ANEXO II

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 6ª REGIÃO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

RUA DO BRUM, 107, BAIRRO DO RECIFE, RECIFE/PE, CEP: 50.030-220

OUTUBRO / 2025

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL: https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 6ª REGIÃO
SECRETARIA ADMINISTRATIVA
DIVISÃO DE GESTÃO DE BENS IMÓVEIS - DGBI

OBJETIVO:

Obter o valor de mercado de locação. Entende-se como valor de mercado de locação de um bem, em determinada data, em uma situação em que quem diante da condição de proprietário (locador) e interessado (locatário) desejam alugar um imóvel, ciente de suas características e uso, realizam negociação, sem que estejam pressionados a fazê-la.

FINALIDADE:

Determinar o valor do metro quadrado da locação de imóvel, para fins de renovação contratual. da área onde está instalado o Núcleo de Transporte e Manutenção de Veículos do TRT da 6ª Região.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel está situado na Rua do Brum, 107, Bairro do Recife, Recife/PE, CEP: 50.030-220 .

CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:

O imóvel é destinado ao funcionamento do Núcleo de Transporte e Manutenção de Veiculos do TRT da 6ª Região:
- Tipo de empreendimento: Galpão;
- Área Construída: 1.029,38 m²;
- Área do terreno: 1029,38 m²;
- Testada principal: 15,50 m.

PRESSUPOSTO:

Todas os dados foram provenientes de pesquisas em portais de imóveis, sendo considerados como legítimos, confiáveis e de boa fé;

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBW: https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 6ª REGIÃO
SECRETARIA ADMINISTRATIVA
DIVISÃO DE GESTÃO DE BENS IMÓVEIS - DGBI

MÉTODO UTILIZADO:

Como metodologia de avaliação utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM). Este método consiste na obtenção do valor de mercado de locação do imóvel por meio de comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis disponíveis para locação ou efetivamente locados.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

O mercado imobiliário está ligado às políticas econômicas e de investimento. De uma forma geral, varia ao longo do tempo, em função do número de oferta e demanda.

LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO:

Para compor o levantamento de dados, foram feitas pesquisas de imóveis localizados na região do imóvel avaliando, por meio de portais especializados. Os dados coletados foram submentidos à tratamento científico estatístico.

Quantidade de dados coletados:	5

TRATAMENTO ESTATÍSTICO:

Foram utilizadas as variáveis independentes significativas: área construída, padrão construtivo e valor venal para explicar as variações de preço de mercado de locação dos imóveis pesquisados.

PROAD n. 25622/2025 DOC 26
Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBW:
https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

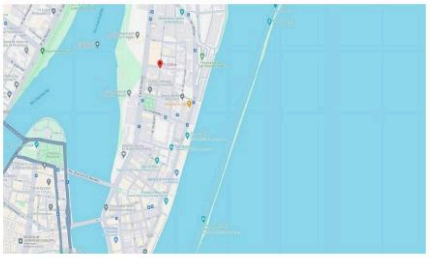
TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 6ª REGIÃO
SECRETARIA ADMINISTRATIVA
DIVISÃO DE GESTÃO DE BENS IMÓVEIS - DGBI

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Imagem de Satélite



Mapa da Região

ESTIMAÇÃO PONTUAL:

A estimativa pontual dos dados amostrais foi calculada utilizando a equação linear encontrada e apresentada a seguir:

Valor unitário = 25.100,79 + 20,99 x Área construída - 8,91 x Padrão construtivo - 0,02882 x Valor Venal

VARIÁVEIS INDEPENDENTES DO IMÓVEL AVALIANDO:

Área construída	1.029,38	m²
Padrão construtivo (CUB-ago/25)	1.142,73	/ m²
Valor Venal	618.480,30	

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Condiderando-se todo o exposto, notadamente o que diz respeito às características físicas do imóvel e sua localização, após a devida verificação dos dados amostrais e cálculos estatísticos, concluímos que o valor de mercado para locação do imóvel objeto deste parecer é de:

R$ 18.775,02 (dezoito mil, setecentos e setenta e cinco reais e dois centavos).

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GBWL: https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 6ª REGIÃO
SECRETARIA ADMINISTRATIVA
DIVISÃO DE GESTÃO DE BENS IMÓVEIS

ENCERRAMENTO:

Com a convicção de que o objetivo do presente trabalho foi alcançado, firmamos o presente parecer, ao tempo em que nos colocamos à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Recife, 06 de outubro de 2025.

LEVI SILVA MENELAU JÚNIOR
Analista Judiciário
Mat.: 2231

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.QBWL: https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

TRT-6ª REGIÃO
Pernambuco

Cais do Apolo nº 739 - Recife – PE – CEP 50030-902
Fone: (81) 3225-3221

Amostra	Imóvel Endereço	Fonte	Valor (R$)	Fator Fonte	Terreno	PADRÃO	Valor	Área (m²)	Valor Venal	R$/m²	Endereço
1	Prédio localizado na Rua do Brum, 515, Recife, Recife/PE	Samuel Marques Creci 10293 F: (81) 998281380	18.000,00	oferta	849,80	GI ago/2025 Desonerado	1.142,73	849,80	524.337,63	19,06	https://www.samuelcorretor.com.br/imovel/galpao--deposito---armazem-recife-recife-840m2-code-426
2	Prédio localizado na Rua do Brum, 527, Recife, Recife/PE	Samuel Marques Creci 10293 F: (81) 998281380	17.000,00	oferta	758,75	GI ago/2025 Desonerado	1.142,73	758,75	468.132,17	20,16	https://www.samuelcorretor.com.br/imovel/galpao--deposito---armazem-recife-recife-800m2-code-366
3	Prédio localizado na Rua Mariz e Barros, 311, 1º andar, Recife, Recife/PE	Mgfimóveis (Absoluta Assessoria Imobiliária- (cód.:#298937408)	6.000,00	oferta	486,38	CSL-8 N ago/2025 Desonerado	2.063,30	390,00	310.247,40	13,85	https://pe.mgfimoveis.com.br/excelente-localizacao-nascentr-aluguel-pe-recife-298937408
4	Prédio localizado na Avenida Cais do Apolo, 190, Recife, Recife/PE + Prédio localizado na Rua do Apolo, 153, Recife,	Mgfimóveis (Absoluta Assessoria Imobiliária- (cód.:#295125617)	8.000,00	oferta	744,05	GI ago/2025 Desonerado	1.142,73	684,05	788.905,06	10,53	https://pe.mgfimoveis.com.br/galpao1para1alugar18651m1por1r18000mes1taxas1inclusas1recife-295125617
5	Prédio localizado na Rua do Brum, 27, Recife, Recife/PE	Mgfimóveis (Absoluta Assessoria Imobiliária- (cód.:#277697981)	9.900,00	oferta	683,12	CAL-8 N ago/2025 Desonerado	2.443,38	1.366,26	766.010,68	6,52	https://pe.mgfimoveis.com.br/predio-para-locacao-no-centro-do-recife-aluguel-pe-recife-277697981
Imóvel Avaliando	**Prédio localizado na Rua do Brum, 107, Recife, Recife/PE**	**-**	**12.412,48**	**-**	**1.029,38**	**GI jan/2024 Desonerado**	**1.142,73**	**1.029,38**	**618.480,30**	**12,06**	

Recife, data conforme assinatura eletrônica.

PROAD n. 25622/2025 DOC 26 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.VSTB.GTWL: https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml