



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 6^a REGIÃO
Subsecretaria de Licitações e Contratos

EDITAL

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Belo Horizonte/MG, com vistas à futura locação de imóvel para instalação do Tribunal Regional Federal da 6^a Região (TRF6), mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano, com edificação exclusiva e unitária, de uso institucional ou comercial, que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Edital e anexos.

1.2. As especificações contidas neste Edital e anexos contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico para abrigar a sede do Tribunal Regional Federal da 6^a Região (TRF6), em Belo Horizonte/MG, atualmente instalada em imóvel não residencial urbano, situado à Av. Alvarés Cabral, nº 1741, Santo Agostinho, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.170-008, uma vez que o referido imóvel não mais atende às necessidades do Órgão.

2.2. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar a sede do Tribunal Regional Federal da 6^a Região (TRF6), em Belo Horizonte, em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho de desembargadores, servidores e terceirizados, melhor gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões e eventos, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito do Órgão.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

A locação obedecerá aos seguintes normativos:

3.1. Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;

3.2. Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre locação de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

3.3. Resolução CNJ nº 652, de 29 de setembro de 2025; que dispõe sobre parâmetros para obras, reformas, construção e locações sob medida no âmbito do Poder Judiciário;

3.4. Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional;

3.5. Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025, que dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse.

4. FASES DO CHAMAMENTO PÚBLICO

4.1. São fases do chamamento público:

4.1.1. A abertura, por meio de publicação do edital;

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

- 4.1.3. A avaliação e estudo de leiaute; e
- 4.1.4. A seleção e a aprovação das propostas de locação.

5. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

5.1. Os requisitos mínimos e desejáveis constam do Termo de Referência, Anexos II-A e II-B, deste Edital.

5.2. Para que ocorra o início da locação, o imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital, de acordo com a proposta escolhida, resguardado o disposto no item 9.7.1 deste Edital.

5.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, bem como ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor do Município de Belo Horizonte/MG.

6. DO LEIAUTE

6.1. Após a assinatura do contrato, no prazo de até 15 (quinze) dias, o locador deverá disponibilizar arquiteto, que ficará à frente da definição dos estudos dos leiautes dos diversos pavimentos e de sua aprovação junto ao TRF6, observando os elementos constantes do art. 16 da IN Seges/ME n. 103, de 30 de dezembro de 2022.

6.2. O locador fornecerá à locatária leiautes contendo as seguintes informações:

6.2.1. Compartimentação dos ambientes internos da edificação;

6.2.2. Disposição das estações de trabalhos nos ambientes da edificação;

6.2.3. Localização dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho; e

6.2.4. Localização das áreas complementares: arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros privativos e copas, entre outras informações complementares.

6.3. Para elaboração dos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, bem como outras recomendações contidas no programa de necessidades e no memorial descrito nos anexos do Termo de Referência (Anexo I, Anexo II-A e II-B).

6.4. Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas.

6.5. Mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal para as unidades envolvidas.

7. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

7.1. As propostas deverão ser apresentadas até as 19:00 (dezenove) horas do dia 27/01/2026.

7.2. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites fixados acima ou por meios não previstos.

7.3. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.

7.4. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

7.5. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

7.6. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias. Caso não haja indicação, será considerada como tal prazo.

7.7. As propostas serão analisadas por Comissão, legalmente instituída por meio de Portaria, observando o atendimento das condições de entrega da proposta, área do imóvel, localização, prazos e demais disposições constantes deste Edital. Ao final, será elaborado Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do

mercado imobiliário.

7.8. Nas análises das propostas ofertadas, a Comissão poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objeto das propostas apresentadas.

8. DA FORMA DE ENVIO DAS PROPOSTAS E DOCUMENTAÇÃO

8.1. A apresentação das propostas de imóvel para locação, documentos essenciais e complementares deverão ser encaminhados via correspondência eletrônica (e-mail), para o endereço "licitacao@trf6.jus.br", com o título "Edital de Chamamento Público".

8.1.1. Em razão do tamanho dos arquivos, recomenda-se que sejam compactados (formato ".zip").

8.2. A proposta deve ser preenchida e apresentada no formato do Anexo III; e para o credenciamento, no formato do Anexo IV deste Edital.

9. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

9.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário — pretendido com o presente chamamento público — e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel — a ser custeado pela proponente —, na forma da Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025, será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

9.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender ao chamamento, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei n. 14.133/2021, e artigo 24, da IN SEGES/ME nº 103/2022.

9.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender ao chamamento, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório, conforme artigo 21, da IN SEGES/ME nº 103/2022.

9.4. Verificado que o imóvel é o único que atende ao presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.

9.5. O objeto deste edital poderá ser atendido por contrato de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

9.5.1. Locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, a exemplo de limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

9.5.2. Locação com *facilities*: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, locação de mobiliário, entre outros;

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

9.6. O imóvel deverá ser definitivamente entregue em até 180 (cento e oitenta) dias após a assinatura do contrato, prorrogáveis por até igual período, desde que devidamente justificado.

9.7. O contrato de locação terá efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo TRF6, em Belo Horizonte, conforme memorial descritivo e plano de necessidades.

9.7.1. Caso a disponibilização do imóvel seja realizada em módulos, os efeitos financeiros serão proporcionais às áreas entregues para pronta utilização finalística de cada fração pelo TRF6.

9.8. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos que comprovem a

regularidade fiscal, de acordo com a constituição jurídica do proponente, os quais encontram-se descritos no item 11 do Anexo I - Termo de Referência.

9.8.1. A comprovação das condições de habilitação e contratação consignadas neste Edital deverão ser mantidas pelo fornecedor durante a vigência do contrato.

9.8.2. Previamente à formalização do instrumento de contrato, será realizada consulta ao Cadastro Informativo de Créditos não Quitados (CADIN). Caso o resultado indique que a empresa possui pendência no CADIN, o proponente será convocado a regularizar, em vista da restrição do Art. 6º-A da Lei nº 10.522/2022, ou, se for o caso, apresentar justificativas.

9.9. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 9.6 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do Tribunal Regional Federal da 6ª Região - TRF6, conforme Programa de Necessidades e memorial descritivo.

9.10. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel os custos referentes ao seguro do prédio e seus equipamentos, contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

9.11. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

9.12. As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógico, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em *as built*.

10. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

10.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue salubre, em perfeitas condições de funcionamento, e desocupado, mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, para avaliação preliminar pelo TRF6.

10.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos nos Anexos I e II-A e II-B deste Edital e na proposta da proponente – Anexo III.

10.2. Confirmadas as condições descritas nos itens 10.1 e 10.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pelo TRF6, observado o disposto no subitem 9.8 deste Edital.

11. FORMALIZAÇÃO DE CONTRATO

11.1. O contrato regular-se-á pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, observado o disposto no art. 92 da Lei nº 14.133/2021, no que couber, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos e as disposições de direito privado, devendo também prever, quando for o caso:

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

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

11.1.3. O não pagamento de indenização pelas parcelas de investimentos vinculados a bens reversíveis ainda não amortizados ou depreciados, em caso de extinção do contrato, quando tais investimentos foram realizados com valores provenientes do aporte de recursos, nos termos do item 11.1.2;

11.1.4. A prestação de garantias de execução suficientes e compatíveis com os ônus e riscos envolvidos, a depender do modelo escolhido de locação, conforme disposto no art. 3º da Lei nº 14.133/2021; e

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

12. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

12.1. O TRF6 designará Comissão para recebimento do imóvel, acompanhamento e

fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

12.2. As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas cabíveis.

13. DO PAGAMENTO

13.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento da União para o exercício de 2026, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

13.2. O TRF6 pagará aluguel mensal à proponente, além de efetuar o pagamento, mediante apresentação das faturas, de energia elétrica, IPTU, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão; excluídas as pendências referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

14. DOS RECURSOS

14.1. A interposição de recurso referente ao resultado, à anulação ou revogação do chamamento, observará o disposto no art. 165 da Lei nº 14.133/2021.

14.2. Após a divulgação do resultado do chamamento, qualquer apresentante poderá manifestar sua intenção de recorrer, no prazo máximo de até 01 (um) dia útil, exclusivamente pelo e-mail licitacao@trf6.jus.br, sob pena de preclusão.

14.3. O juízo de admissibilidade recursal será realizado pela Comissão, após a etapa de manifestação de intenção de recorrer.

14.4. As razões do recurso deverão ser apresentadas em momento único, pelo e-mail licitacao@trf6.jus.br, no prazo de 3 (três) dias úteis, contados a partir da notificação acerca da conclusão do juízo de admissibilidade.

14.4.1. Os demais apresentantes ficarão intimados para, se desejarem, apresentarem suas contrarrazões, no prazo de 3 (três) dias úteis, contados da data final do prazo previsto no subitem anterior, pelas mesmas formas de apresentação do recurso.

14.5. Será assegurada ao apresentante vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

14.6. As razões e contrarrazões recursais serão dirigidas à Comissão. Se não houver reconsideração do ato ou decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, o pedido será submetido à autoridade superior.

14.6.1. A autoridade superior deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

14.7. Caberá pedido de reconsideração, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da intimação do ato do qual não caiba recurso hierárquico.

14.8. O recurso e o pedido de reconsideração conferirão efeito suspensivo à decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

14.9. Na ausência de manifestação de intenção de recorrer pelos apresentantes, fica a autoridade superior autorizada a ratificar o resultado do chamamento.

14.10. Não serão conhecidos recursos interpostos sem observância da forma e do prazo estabelecidos neste Edital.

14.11. O acolhimento do recurso importará na invalidação apenas dos atos que não puderem ser aproveitados.

15. DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Os casos omissos porventura existentes serão resolvidos pela Comissão, podendo, caso necessário, obter o suporte das áreas jurídica e técnica envolvidas.

15.2. A prospecção do mercado não implica obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de quaisquer propostas apresentadas sem que sejam considerados os anexos do Edital.

16. HOMOLOGAÇÃO DO RESULTADO

16.1. A homologação do resultado do chamamento público será publicada no PNCP e no sítio eletrônico do TRF-6, sendo que, oportunamente, o proprietário/procurador poderá ser convocado para formalização do contrato, nos termos da legislação informada.

17. ANEXOS

- 17.1. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:
- 17.2. Anexo I – Termo de Referência
- 17.3. Anexo II-A – Memorial Descritivo
- 17.4. Anexo II-B – Programa de Necessidades
- 17.5. Anexo II-C – Índice de Medição de Resultado
- 17.6. Anexo III – Modelo de Proposta
- 17.7. Anexo IV – Modelo de Credenciamento



Documento assinado eletronicamente por **Ricardo Machado Rabelo, Corregedor(a) Regional da Justiça Federal da 6ª Região**, em 05/01/2026, às 16:27, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.trf6.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **1570881** e o código CRC **CDAEC7C4**.

Desembargador Federal **RICARDO MACHADO RABELO**

Vice-Presidente e Corregedor Regional do TRF da 6ª Região, *no exercício da Presidência do TRF6*

Av. Alvares Cabral, 1805 - Bairro Santo Agostinho - CEP 30170-001 - Belo Horizonte - MG - www.trf6.jus.br

0016989-60.2025.4.06.8000

1570881v15