



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 6ª REGIÃO  
*Gabinete da Presidência*

Ofício TRT.GP nº 67/2014

Recife, 14 de março de 2014.

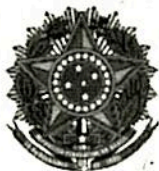
A Sua Excelência o Senhor  
**Ministro Antônio José de Barros Levenhagen**  
Presidente do Tribunal Superior do Trabalho e do Conselho  
Superior da Justiça do Trabalho  
Brasília - DF

Senhor Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente, dirijo-me a Vossa Excelência a fim comunicar todas as ações que estão sendo empreendidas por este Regional, no afã de consolidar as medidas legais pertinentes à edificação do edifício-sede das Varas do Trabalho do Recife-PE.

Inicialmente, esclareço que o Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região - Pernambuco - encaminhou ao Conselho Superior da Justiça do Trabalho (CSJT), por meio do Ofício TRT-GP nº 314, de 27 de novembro de 2012, solicitação de consulta ao Tribunal de Contas da União, versando sobre a possibilidade de aplicação do artigo 24, inciso X, da Lei 8.666/93 na contratação de locação futura de imóvel a ser construído com parâmetros mínimos estabelecidos pela Administração Pública e, se positiva a resposta, que fossem esclarecidos todos os aspectos legais especialmente aplicáveis, bem como as exigências técnicas necessárias, para celebração dessa novel modalidade de contrato administrativo.

Recebido em	17/03/2014
As	12h02g
Gabinete da Presidência do Tribunal Superior do Trabalho	



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 6ª REGIÃO  
*Gabinete da Presidência*

Atendendo à solicitação, o Conselho Superior da Justiça do Trabalho, por seu então Presidente, Ministro João Oreste Dalazen, encaminhou Ofício CSJT.SG.CCAUD nº 88, de 11 de dezembro de 2012, formulando CONSULTA acerca da aplicabilidade do artigo 24, inciso X, da Lei 8.666/93, na contratação de locação de imóvel a ser construído, sendo a matéria objeto do PROCESSO Nº 046.489/2012-6, distribuído para o Ministro ANDRÉ LUÍS DE CARVALHO.

Na referida consulta, restou esclarecido que o "modelo de contratação almejado assemelha-se ao de locação de imóveis construídos sob medida, ou "built-to-suit", em que a edificação a ser construída observa os parâmetros traçados por órgão ou entidade pública e, para tanto, o empreendedor interessado apresenta os correspondentes projetos para avaliação ao contratante".

Em resposta à consulta, o Tribunal de Contas da União acolheu a proposição, afirmando a legalidade dessa modalidade de contratação de locação imóvel, oportunidade em que balizou todos os critérios legais para a adoção do novel mecanismo de contratação, estando o acórdão assim ementado:

GRUPO I - CLASSE III - Plenário

TC 046.489/2012-6

Natureza: Consulta.

Órgão: Conselho Superior da Justiça do Trabalho- CSJT.

Interessado: Conselho Superior da Justiça do Trabalho- CSJT

Advogado constituído nos autos: não há.

*WA*



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 6ª REGIÃO  
*Gabinete da Presidência*

**SUMÁRIO: CONSULTA. CONTRATOS BUILT-TO-SUIT OU DE "LOCAÇÃO SOB MEDIDA". QUESTIONAMENTOS ACERCA DA POSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DO ART. 24, INCISO X, DA LEI Nº 8.666/1993. CONHECIMENTO. CONSIDERAÇÕES. APLICABILIDADE DA DISPENSA DE LICITAÇÃO SOMENTE EM CASOS EXCEPCIONAIS DEVIDAMENTE JUSTIFICADOS. CIÊNCIA AOS INTERESSADOS.**

No acórdão supracitado, o TCU enfatizou que as recentes alterações introduzidas no ordenamento jurídico pela Lei nº 12.744/2012, também conhecida como "Lei do Built to Suit", ocasionou sensíveis mudanças na Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações), trazendo segurança jurídica para os que, cada vez mais, optam por essa modalidade de locação de imóveis, notadamente no que tange ao contrato firmado entre as partes (princípio do *pacta sunt servanda*), não obstante a longevidade da relação contratual ajustada, assim concluindo:

"49. Por todas essas considerações, **entendo que o TCU deve responder ao nobre Presidente do Conselho Superior da Justiça do Trabalho que, nos termos do art. 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, c/c o art. 54-A da Lei nº 8.245/1991 (incluído pela Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012), a despeito de a realização de licitação dever ser a regra, admite-se excepcionalmente a contratação direta de "locação sob medida", em operação built to suit, por meio de licitação dispensável fundada no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, mas**



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 6ª REGIÃO  
*Gabinete da Presidência*

*desde que, neste caso, a administração pública demonstre claramente que as necessidades de instalação e de localização condicionam a escolha de determinado imóvel e que o preço da locação se mostra compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, bem assim que a junção do serviço de locação (parte principal) com o de execução indireta de obra (parte acessória) apresenta economia de escala e que, por isso, tal locação sob encomenda não ofende o princípio do parcelamento do objeto, previsto no art. 23, § 1º, e no art. 15, IV, da Lei nº 8.666/1993, sem prejuízo de se destacar que tudo deve estar devidamente justificado nos autos do processo de licitação, em respeito ao art. 50, IV, da Lei nº 9.784, de 1999.”*  
*(destaquei)*

Pois bem, superadas as dúvidas e questionamentos sobre a possibilidade de aplicação desse sistema de contratação de locação de imóvel no âmbito do setor público, pelo acórdão do Órgão de Contas da União, o Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região, nos moldes traçados pelo TCU, publicou “Aviso de Edital Locação de Imóvel” nos jornais de circulação do Estado, nos dias 31.08 e 01.09.2013.

Do exame das propostas apresentadas, a que melhor atendeu aos requisitos do edital foi a dos Grupos Empresariais GL EMPREENDIMENTOS, MOURA DUBEUX E MAXXIMA EMPREENDIMENTOS, cujo valor de locação se mostra compatível com o laudo de avaliação de locação, solicitado junto à Caixa Econômica



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 6ª REGIÃO  
*Gabinete da Presidência*

Federal, e executado pela EMPRAVA - EMPRESA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES LTDA, conforme documentos acostados.

Destarte, tendo em vista a importância da matéria, bem como a sua dimensão institucional, rogamos o apoio de Vossa Excelência para a concretude das medidas que se fizerem necessárias ao pleno êxito desse nosso projeto.

Por fim, encaminho-lhe, ainda, em anexo, o acórdão do Tribunal de Contas da União, Aviso de Edital, laudo de avaliação nº 7137.7137.039817/2014.01.01.01 e Proposta do Grupo Empresarial interessado na edificação da obra.

Respeitosamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ivanildo da Cunha Andrade', written over a horizontal line.

**IVANILDO DA CUNHA ANDRADE**  
**Desembargador Presidente do TRT da 6ª Região**

**Número Interno do Documento:**

AC-1301-19/13-P

**Colegiado:**

Plenário

**Relator:**

ANDRÉ DE CARVALHO

**Processo:**

046.489/2012-6

**Sumário:**

CONSULTA. CONTRATOS BUILT-TO-SUIT OU DE "LOCAÇÃO SOB MEDIDA". QUESTIONAMENTOS ACERCA DA POSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DO ART. 24, INCISO X, DA LEI Nº 8.666/1993. CONHECIMENTO. CONSIDERAÇÕES. APLICABILIDADE DA DISPENSA DE LICITAÇÃO SOMENTE EM CASOS EXCEPCIONAIS DEVIDAMENTE JUSTIFICADOS. CIÊNCIA AOS INTERESSADOS

**Assunto:**

Consulta

**Número do acórdão:**

1301

**Ano do acórdão:**

2013

**Número ata :**

19/2013

**Data dou :**

vide data do DOU na ATA 19 - Plenário, de 29/05/2013

**Relatório :**

Trata-se de consulta formulada pelo Conselho Superior da Justiça do Trabalho - CSJT acerca da aplicabilidade do art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, às contratações de locação sob medida de imóvel a ser construído de acordo com parâmetros mínimos estabelecidos por órgão ou entidade da Administração Pública.

2. Em suma, encaminhando questionamento originalmente levantado pelo Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região (Peça nº 1), o CSJT pretende obter respostas para as seguintes dúvidas:

"a) é possível a aplicação do disposto no art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93 na contratação de locação de imóvel a ser construído de acordo com parâmetros mínimos a serem estabelecidos por órgão da Administração Pública?

b) em caso positivo, quais seriam os aspectos legais aplicáveis e quais as exigências técnicas necessárias para a celebração dessa modalidade de contrato administrativo?"

3. Após o exame da matéria, a Secretaria de Controle Externo da Administração do Estado (SecexAdministração) lançou instrução de mérito à Peça nº 3, que foi acolhida na íntegra pelo dirigente da unidade (Peça nº4), nos seguintes termos:

"(...) 3. A construção de imóveis conforme exigências do futuro locatário é conhecida mundialmente como build-to-suit e, para o serviço público, é uma modalidade de locação que permite contornar a indisponibilidade imediata de recursos para a aquisição, construção ou adaptação de imóveis para a instalação de seus órgãos ou entidades.

4. Um exemplo do uso de tal modalidade de locação pode ser identificado no serviço público norte-americano, onde a administração de tais contratos integra o rol dos serviços prestados pela General Services Administration (GSA), órgão daquele Estado encarregado dos negócios imobiliários do governo. Uma característica marcante dos contratos de locação build-to-suit firmados pelo GSA é que uma parcela dos imóveis alugados para o governo acaba por ser adquirida numa espécie de leasing ao cabo de contratos de 20 a 30 anos de duração. Tais informações podem ser encontradas nos documentos disponíveis no sítio [www.gsa.gov](http://www.gsa.gov).

5. A legislação brasileira, à época da formulação desta consulta, tinha os contratos de locação build-to-suit como contratos atípicos, deixando de sê-lo com a promulgação da Lei 12.744/12, que modificou a Lei 8.245/91, acrescentando-lhe, entre outras alterações, o art. 54-A, cujo caput afirma in verbis:

"Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual 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 por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei"

6. Feitas estas considerações, analisam-se os questionamentos apresentados pelo Conselho Superior da Justiça do Trabalho.

7. Primeiramente, quanto à aplicabilidade do art. 24, inc. X, da Lei 8.666/93 aos contratos de locação build-to-suit pretendidos pela Administração Pública, é necessário atentar para a redação do dispositivo legal, que aponta para três aspectos a considerar: a finalidade precípua da Administração, a seleção do local do imóvel e o valor contratual.

8. Por finalidade precípua, esta Corte de Contas entende ser a missão principal do órgão ou entidade pública, o que se pode concluir da leitura do Acórdão 6.259/2011-TCU-2ª.Câmara e do relatório que o fundamenta.

9. No que diz respeito à seleção do local do imóvel pretendido pela Administração, infere-se a partir do texto legal que a necessidade de que o órgão ou entidade pública ocupe determinada posição geográfica é o fato que enseja a dispensa do processo licitatório. A Lei 9.784/99, por sua vez, impõe em seu art. 50, inc. IV e §1º, que tal dispensa seja motivada.

10. O Tribunal de Contas da União manifestou-se em decisão recente - Acórdão 3.935/2012-TCU-2ª.Câmara - quanto à seleção de imóvel para locação com dispensa de licitação. Na ocasião, a unidade jurisdicionada foi orientada para que tal decisão fosse fundamentada em estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios que justificassem a opção pela locação de imóvel com terceiros, após a verificação de todas as opções disponíveis para uso ou integração de imóvel público, incluindo a prévia manifestação da Secretaria de Patrimônio da União (SPU) quanto à disponibilidade de imóvel da União.

11. A parte final do art. 24, inc. X, da Lei 8.666/93 dispõe que o valor de compra ou de aluguel a ser pago pela Administração deve ser compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, o que, por óbvio, deve constar do processo administrativo que trata da avença.

12. Comprovado, portanto, que o imóvel pretendido pela Administração será destinado a sua finalidade precípua e que sua localização é essencial para o melhor atendimento dessa finalidade, é possível que seja dispensado o processo licitatório, desde que atendidas as formalidades elencadas no Acórdão 3.935/2012-TCU-2ª.Câmara.

13. Resta, ainda, um aspecto a apreciar: o valor da contratação. O art. 54-A da Lei 8.245/91 afirma que o

locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma do imóvel, por si mesmo ou por terceiros, atendendo as especificações do futuro locatário, para, só então, alugá-lo por prazo determinado.

14. É certo que o locador, no caso de contratos build-to-suit, introduziu no imóvel, por demanda do futuro locatário, uma série de benfeitorias julgadas necessárias por este último e, em alguns casos, até mesmo benfeitorias voluptuárias, além do projeto, o que aumenta os custos incorridos pelo locador na preparação do imóvel. Por esta razão, o locador pretende ser remunerado não somente pelo uso e pela fruição do imóvel, mas também gastos com sua customização e, conseqüentemente, o valor contratual do build-to-suit é maior que o valor de um aluguel convencional.

15. Uma dificuldade que surge para a determinação de um adequado valor contratual é o fato de a Administração não possuir controle sobre os custos incorridos pelo locador na customização do imóvel. Esta informação permitiria que a Administração aferisse a compatibilidade do valor contratual proposto com os valores do mercado imobiliário, considerados o valor de uma locação convencional, o valor estimado por ela para a adaptação do imóvel e o prazo contratual de locação, de modo que este último valor e o prazo de locação fossem interpretados como um financiamento das benfeitorias pretendidas pelo órgão ou entidade pública locatária.

16. Vale observar que, tendo a Administração a possibilidade de estimar o montante que empregaria na adaptação do imóvel e o valor do aluguel pretendido pelo locador, pode-se estimar, com o uso de uma série histórica dos índices de reajuste, um prazo ao longo do qual a contratação guardaria compatibilidade com os valores de mercado.

17. Assim, considerando que o imóvel pretendido seja empregado na finalidade precípua do órgão ou entidade pública contratante, considerando que sua localização seja comprovadamente aquela que proporciona o melhor atendimento dessa finalidade e considerando que reste comprovada a compatibilidade do valor da contratação com os valores do mercado imobiliário, conclui-se ser perfeitamente aplicável o inc. X, do art. 24, da Lei 8.666/93 à contratação de locação de imóvel a ser construído de acordo com parâmetros mínimos a serem estabelecidos por órgão da Administração Pública.

18. Em relação aos aspectos legais aplicáveis e às exigências técnicas necessárias para a celebração dessa modalidade de contrato da administração, a única distinção que se observa é que, diferentemente dos contratos de locação convencionais, nos quais a compatibilidade com os valores de mercado resta demonstrada por simples pesquisas de preços, nos casos de contratações build-to-suit, deve-se demonstrar que tal modalidade de contratação é mais vantajosa que a realização de benfeitorias em imóvel alugado, constatada a impossibilidade de suprir a demanda de outras formas, a exemplo da permuta.

19. Por fim, é importante ressaltar que o artigo 45-A da Lei 8.245/91 aponta que a customização precede o contrato de locação, de modo que, anteriormente à conclusão das obras, um contrato de promessa de locação seria o único instrumento a vincular as partes envolvidas, não acarretando qualquer ônus antecipado aos cofres públicos.

20. Ante o exposto, submetem-se os presentes autos à consideração superior com a proposta de:

- a) conhecer da presente consulta por atender aos requisitos previstos pelo art. 264 do Regimento Interno deste Tribunal;
- b) responder ao consulente que é possível a dispensa de licitação, com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93 na contratação de locação de imóvel a ser construído de acordo com parâmetros mínimos estabelecidos por órgão da Administração Pública;
- c) responder ao consulente que, estando a decisão fundamentada em estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios que justifiquem a opção, após a verificação de todas as opções disponíveis para uso ou integração de imóvel público, a única distinção que se observa entre o procedimento para uma locação convencional e o procedimento para uma locação build-to-suit é a necessidade de se demonstrar que, comprovada a impossibilidade de suprir a demanda de outras formas, tal modalidade de



contratação é mais vantajosa que a realização de benfeitorias em imóvel alugado; e

d) em conformidade com o art. 169, inc. V, do Regimento Interno, encerrar o presente processo."

4. Estando o presente processo pautado para apreciação na Sessão Plenária do dia 27/3/2013, o eminente Ministro Benjamin Zymler pediu vista dos autos na fase de discussão, com fulcro no art. 112 do RITCU.

É o Relatório

**Voto :**

**PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO**

Trata-se de consulta formulada pelo Conselho Superior da Justiça do Trabalho - CSJT acerca da aplicabilidade do art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, às contratações de locação sob medida de imóvel a ser construído de acordo com parâmetros mínimos estabelecidos por órgão ou entidade da Administração Pública.

2. Preliminarmente, registro que a presente consulta, apresentada ao TCU pelo então Presidente do Conselho Superior da Justiça do Trabalho, Excelentíssimo Senhor Ministro João Oreste Dalazen, atende aos requisitos de admissibilidade previstos nos arts. 264 e 265 do Regimento Interno do TCU, podendo, dessa maneira, ser conhecida pelo Tribunal.

3. De acordo com a peça inicial, o consulente encaminha questionamento quanto à aplicabilidade do art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, às contratações de locação sob medida de imóvel a ser construído de acordo com parâmetros mínimos estabelecidos por órgão ou entidade da Administração Pública, solicitando respostas para as seguintes dúvidas (Peça nº 1):

"a) é possível a aplicação do disposto no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 na contratação de locação de imóvel a ser construído de acordo com parâmetros mínimos a serem estabelecidos por órgão da Administração Pública?

b) em caso positivo, quais seriam os aspectos legais aplicáveis e quais as exigências técnicas necessárias para a celebração dessa modalidade de contrato administrativo?"

4. Após a análise da matéria, a unidade técnica propõe responder ao consulente que é possível a dispensa de licitação, com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, para a contratação de locação de imóvel a ser construído de acordo com parâmetros mínimos estabelecidos por órgão ou entidade da Administração Pública.

5. A unidade técnica propõe, ainda, alertar que: "estando a decisão fundamentada em estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios que justifiquem a opção, após a verificação de todas as opções disponíveis para uso ou integração de imóvel público, a única distinção que se observa entre o procedimento para uma locação convencional e o procedimento para uma locação built-to-suit é a necessidade de se demonstrar que, comprovada a impossibilidade de suprir a demanda de outras formas, tal modalidade de contratação é mais vantajosa que a realização de benfeitorias em imóvel alugado.

6. De início, registro que concordo com o encaminhamento proposto, sem prejuízo de tecer algumas considerações adicionais, já que a questão envolve contornos mais amplos que ensejam uma análise ainda mais abrangente dos aspectos legais e técnicos suscitados.

I - Operações built to suit (locação sob medida)

7. Em primeiro lugar, convém esclarecer os principais aspectos que se relacionam com a chamada operação built to suit ou build to suit ("construída para servir" ou "construir para servir"), que é mais conhecida no Brasil como "locação sob medida", "locação sob encomenda" ou "locação com obrigação de fazer".

8. A operação ou contrato built to suit constitui-se em instrumento utilizado pelo mercado imobiliário, comumente adotado pelo setor industrial e de varejo, na Europa e nos Estados Unidos e, de forma mais recente, no Brasil.

9. A utilização dessa operação se deu a partir da necessidade, observada pelas empresas, de restringir a alocação de recursos na imobilização de ativos fixos, uma vez que isso compromete parcelas, por vezes, significativas do fluxo de caixa operacional em atividades não diretamente vinculadas à atividade finalística da entidade.

10. Em apertada síntese, pode-se dizer que a operação built to suit consiste na locação de um imóvel construído pelo futuro locador conforme especificações pré-definidas pelo futuro locatário.

11. De acordo com o Instituto Brasileiro de Estudos Imobiliários - Ibei (<http://acminas.com.br/uploads/noticias/anexo/contrato-built-to-suit---debate-imobiliario-10-10-2012.pdf>), o contrato built to suit consiste em: "negócio jurídico pelo qual uma das partes contratantes, no caso, a locatária, contrata a construção de imóvel que atenda as necessidades específicas da sua atividade empresarial, remunerando a empreendedora-locadora mediante o pagamento de aluguéis fixados em patamares que combine o retorno dos investimentos realizados na construção e o uso do bem imóvel através da cessão temporária (locação) fixada por um longo período previamente determinado."

12. Em outras palavras, pode-se afirmar que tal "locação sob medida" consiste em operação imobiliária na qual um investidor ou empreendedor adquire um terreno e constrói um prédio de acordo com as necessidades e especificações do futuro locatário, o qual irá utilizá-lo pelo período previamente estabelecido em contrato, com valor locatício fixado de modo a abranger a remuneração pelo uso do imóvel, aí incluída a depreciação ou amortização incidente sobre o custo total ou parcial do empreendimento, compreendendo as benfeitorias porventura realizadas.

13. No Brasil, segundo dados extraídos do sítio eletrônico da empresa Uqbar (<http://www.uqbar.com.br/institucional/oque/Publicacoes.jsp>), especializada em securitização de recebíveis, cerca de 30% das operações de securitização imobiliária com lastro corporativo envolveram estruturação de operações do tipo built to suit, em 2011.

14. Ante a crescente utilização desse instituto pelo empresariado brasileiro, antes de qualquer previsão legal, numa significativa demonstração de que o fato geralmente antecede a norma jurídica, segundo a teoria tridimensional do direito, foi editada, em 19 de dezembro de 2012, a Lei nº 12.744 que acrescentou à chamada Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) o artigo 54-A, que trata da contratação de locação com prévia aquisição, construção ou reforma de imóvel urbano não residencial.

15. O referido artigo 54-A da Lei nº 8.245/1991 assim dispõe:

"Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual 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 por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

§ 2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação."

16. Vê-se, pois, que, até o advento dessa lei, o contrato built to suit era tratado juridicamente no Brasil como um contrato atípico.

17. Demais disso, observa-se que a edição dessa nova regra legal proporcionou maior segurança às partes contratantes, uma vez que a falta de previsão legal sobre a revisão do valor dos aluguéis e sobre a

possibilidade de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário impactava negativamente na realização das operações.

18. Ocorre que, nesse tipo de contrato, a manutenção do valor de aluguel fixado dentro de um prazo de locação mais alongado mostra-se fundamental para garantir ao empreendedor-locador o retorno do investimento realizado.

19. Nesse ponto, é importante destacar que uma operação built to suit não pode ser considerada como mero contrato de locação.

20. Eis que, além da locação, a operação envolve, para o locador (empreendedor ou investidor contratado), a aquisição do terreno, a elaboração de projetos, a construção e entrega do imóvel pronto, o recebimento de remuneração pelo uso do imóvel e pelo retorno dos investimentos alocados, com a possibilidade de securitização do contrato, cujos títulos terão como lastro o valor dos aluguéis acordados.

21. Já para o locatário, a operação abrange, em síntese, a definição da localização ideal, as especificações detalhadas das instalações necessárias, a análise e aprovação dos projetos, a fiscalização da execução da obra, o recebimento do imóvel pronto e o pagamento das parcelas locatícias, que são valoradas com base na remuneração pelo uso e fruição do imóvel e pelos valores investidos na customização, durante o prazo acordado, que varia, em média, de 8 a 15 anos.

22. Como vantagens auferidas pelo locatário do setor privado em operações dessa natureza, pode-se citar, além da reserva significativa de ativos financeiros com a correspondente alocação desses valores na atividade fim da empresa, a possibilidade de dedução dos valores pagos a título de aluguel na apuração do Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, se tributado com base no lucro real, e da Contribuição Social sobre o Lucro - CSSL.

23. É esse fator tributário, aliás, que, por vezes, tem se mostrado preponderante para tornar a operação built to suit mais atrativa para os empresários da iniciativa privada, ainda que tenham de desembolsar valores, por vezes, superiores ao valor locatício convencional.

## II - Operações built to suit no âmbito da Administração Pública.

24. Feito esse breve esboço acerca das principais características das operações built to suit, com origem e aplicação predominante no âmbito da iniciativa privada, passo a tratar da aplicação dessa operação de "locação sob medida" no setor público.

25. No setor público, a "locação sob medida" vem sendo utilizada de modo cauteloso pelos gestores, até porque, somente em 19 de dezembro de 2012, foi publicada a Lei nº 12.774 que incorporou os dispositivos tratando da matéria à Lei do Inquilinato, trazendo maior segurança jurídica para as partes contratantes.

26. Para justificar a estruturação dessa operação no setor público, os motivos informados pelos gestores públicos situam-se, em essência, na inexistência ou no contingenciamento de dotação orçamentária para aquisição plena de terreno e construção completa de imóveis, no alto custo das reformas realizadas em imóveis alugados pela administração pública junto ao setor privado sem devolução posterior pelo locador dos valores não amortizados e na falta, junto ao mercado imobiliário, de edificações que atendam às necessidades de estruturação operacional dos órgãos, de forma a melhor prestarem os serviços públicos.

27. No parecer jurídico anexado a estes autos pela Assessoria Jurídico-Administrativa do Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região (Peça nº 1), foram apensadas cópia de edital de chamamento público realizado pela Caixa Econômica Federal para contratação de locação de imóvel no modelo "locação sob medida" destinado à instalação de agências e também cópia de contrato já firmado pelo Tribunal Regional do Trabalho da 17ª Região, nos mesmos moldes, para instalação da 1ª e 2ª Varas do Trabalho e do Fórum Trabalhista de Guarapari, destacando-se que ambas as contratações teriam sido processadas mediante dispensa de licitação.

28. Além desses casos, em pesquisa realizada pela minha assessoria na rede mundial de computadores,

foram encontradas informações acerca da realização de "locação sob medida" por municípios (principalmente para construções de escolas e unidades de saúde da família) e pela Justiça Federal, nos Estados do Rio de Janeiro e do Paraná, para instalação das subseções judiciárias de Itaboraí e Campo Mourão, respectivamente.

29. De todo modo, vê-se que aí nesses casos o procedimento padrão foi baseado na realização de licitação, seja por meio de pregão presencial, seja por meio de concorrência pública, destacando-se, ainda, que, em alguns desses casos, o terreno pertencia ao próprio órgão ou entidade contratante com previsão de que as instalações prediais construídas, ao final do prazo contratual de locação, se incorporariam ao patrimônio público.

30. Vale dizer que, nesses casos em que o terreno já é de propriedade do órgão ou entidade contratante, o investidor contratado executa a obra encomendada no terreno e procede à locação das instalações prediais construídas pelo valor e tempo necessários para a justa remuneração do empreendimento, aí abrangidos os custos e o lucro.

31. Não é demais lembrar que a construção, pela iniciativa privada, de imóvel em terreno público requer a concessão de direito de superfície, o que foi providenciado nos casos logo acima citados.

32. Registre-se que, no caso da construção da subseção de Campo Mourão, no Paraná, valiosos esclarecimentos foram prestados pelo Sr. Josias Soares da Silva, representante da Justiça Federal do Paraná, no Encontro Técnico Nacional de Auditoria de Obras Públicas promovido, em 2011, pelo Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina (<http://servicos.tce.sc.gov.br/enaop/>), quando ele se manifestou nos seguintes termos:

"A recomendação do Conselho Nacional de Justiça para que os Tribunais adotem políticas administrativas com vistas a substituir imóveis locados ou cedidos por próprios impôs a reformulação dos mecanismos tradicionais para superar os entraves e obter soluções.

A contratação "built-to-suit", desenvolvido em caráter experimental na Justiça Federal - Seção Judiciária do Paraná, foi concebida para implementar a nova política contornando a ausência de orçamento para construção (investimento) e edificando um imóvel adequado para sediar a Subseção de Campo Mourão utilizando-se do orçamento destinado ao aluguel de imóveis (despesa corrente).

Nos moldes de uma parceria público-privada, o particular constrói em terreno da União, sobre o qual se constitui direito de superfície, aluga o imóvel à Administração por tempo determinado, o qual, com o término da vigência do contrato de locação, consolida-se definitivamente ao patrimônio público.

A conjugação de diversos institutos do direito público e privado confere a estabilidade jurídica necessária para a realização do objetivo público."

33. No caso concreto acima apontado, segundo informações também obtidas junto à rede mundial de computadores, inicialmente estava prevista a realização de um pregão presencial. Todavia, posteriormente, ante a percepção de que o valor total da transação superaria o montante de R\$ 20 milhões, valor a partir do qual é autorizada a realização de parceria público-privada, regulada pela Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, o órgão da Justiça Federal resolveu alterar a modalidade de licitação para concorrência pública e incorporar alguns procedimentos ou controles previstos na Lei nº 11.079/2004, com vistas a trazer maior garantia às partes, a despeito de a operação em questão não se enquadrar exatamente na contratação ali regulada.

34. Ante o exposto acima, constata-se que, no âmbito da Administração Pública, já vem ocorrendo estruturação sob a forma de "locação sob medida" em duas situações distintas: (i) quando a edificação do imóvel "sob medida" será realizada em terreno sob propriedade da construtora (incorporadora) ou em terreno de terceiros; (ii) quando a Administração é proprietária do terreno onde será construído o imóvel a ser locado.

35. À primeira vista, pode parecer que esta última situação se revela bem mais atraente para a

Administração Pública, uma vez que, ao final do prazo de locação acordado, o acréscimo predial passa a integrar o patrimônio público, conforme previsto em cláusulas contratuais. Mas essa aparente vantagem não infirma a existência de vantagens na primeira situação.

36. Ocorre que, quando a negociação não abarca a propriedade do terreno por parte da Administração, a despeito de o valor locatício parecer se mostrar superior ao cobrado em um contrato de locação convencional, deve-se levar em conta que, incluindo até mesmo o lucro auferido pelo locador (investidor), todos os demais encargos contratualmente incorridos seriam também suportados pela administração pública, no caso de ela construir uma estrutura predial em terreno de sua propriedade, destacando-se que, nesse caso da contratação posterior de uma obra, o gasto público é feito em sua maior parte com forte aporte financeiro em curto período de tempo, ao passo que no caso da locação sob medida tal aporte se dá de modo diferido, proporcionalmente aos custos econômicos que são apropriados ao longo do tempo de uso do imóvel.

37. De qualquer sorte, fica evidente que a demonstração dos itens de serviço na planilha de custos deve ser bem detalhada e adequada, de modo a permitir que, inequivocamente, se possa avaliar a economicidade da contratação dessa locação sob medida.

38. Demais disso, na esteira da posição adotada pela unidade técnica, vê-se que a administração pública deve demonstrar nos autos do processo da contratação built to suit que a opção pela "locação sob medida" mostra-se, sob quaisquer circunstâncias, mais favorável economicamente do que a adoção de outras ações institucionais, tais como, a realização de reforma para adequação de imóvel preexistente, próprio ou de terceiro, ou mesmo a realização de obra pública destinada à construção de prédio novo, em terreno da administração pública.

III - Aplicação da Lei nº 8.666, de 1993.

39. Passo, enfim, a tratar da aplicabilidade, ou não, da licitação dispensável insculpida no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, à contratação da "locação sob medida".

40. De acordo com o art. 2º da citada lei, as locações efetivadas pela Administração Pública, quando contratadas com terceiros, serão precedidas de licitação, ressalvadas as hipóteses previstas na mesma lei.

41. Por sua vez, tratando das hipóteses de licitação dispensável, o art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, estabelece que:

"Art. 24. É dispensável a licitação:

(...) X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;"

42. Vê-se, pois, que a licitação pode ser dispensada apenas nos casos em que as necessidades de instalação e de localização condicionem a escolha de determinado imóvel que a Administração pretende buscar a locação e desde que o preço da locação se mostre compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

43. Desse modo, observa-se que a contratação de locação sob medida mediante licitação dispensável fundada no art. 24, X, da Lei nº 8.666/1993 só será admitida se atender a todos esses requisitos legais.

44. Conforme apontado pela unidade técnica, no que diz respeito à seleção do local do imóvel pretendido pelo órgão ou entidade, pode haver casos em que a localização, em determinada posição geográfica, condicione de fato a escolha a ser feita pela administração pública, podendo-se citar, como exemplo, o caso de uma locação de imóvel para instalação de uma delegacia de polícia onde a localização específica é condição essencial, e não negociável, para o alcance do interesse público.

45. Nesse ponto, deve-se lembrar que, na licitação dispensável, a administração pública pode escolher

entre realizar a licitação ou dispensá-la nas hipóteses exaustivamente apontadas no art. 24 da Lei nº 8.666/1993, mas tal escolha deve estar acompanhada da devida justificativa (motivação), em respeito ao disposto no art. 50, inciso IV e § 1º, da Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, que regula o processo administrativo no âmbito da administração federal.

46. Com base nesse artigo da Lei nº 9.784/1999, é que se vê que a administração pública deve demonstrar claramente o devido cumprimento de todos os requisitos previstos no art. 24, inciso X, da Lei de Licitações, em especial, quanto à comprovação da compatibilidade do preço a ser contratado com o valor de mercado, bem assim que, na encomenda, a junção do serviço de locação (parte principal) com o de execução indireta de obra (parte acessória) apresenta economia de escala e que, por isso, tal locação sob encomenda não ofende o princípio do parcelamento do objeto, previsto no art. 23, § 1º, e no art. 15, IV, da Lei nº 8.666/1993.

47. Demais disso, devem ser observadas, no que couber, as disposições concernentes aos contratos da administração consignadas na Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, destacando que a locação sob medida constitui-se em contrato da administração, e não em contrato administrativo stricto sensu, nos termos do art. 62, § 3º, inciso I, da mesma lei, que aduz:

"Art. 62. O instrumento de contrato é obrigatório nos casos de concorrência e de tomada de preços, bem como nas dispensas e inexigibilidades cujos preços estejam compreendidos nos limites destas duas modalidades de licitação, e facultativo nos demais em que a Administração puder substituí-lo por outros instrumentos hábeis, tais como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço.

§ 3º Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber: (...) I - aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado;" (grifou-se)

48. Registro, enfim, que o fato de a locação sob medida envolver a realização adicional e concomitante de obra pública não proíbe, por si só, o emprego da dispensa de licitação fundada no art. 24, X, Lei nº 8.666/1993, não só porque, no caso da locação sob encomenda, a aludida obra apresenta-se como acessória ao serviço de locação, que se configura como o objeto principal, mas também porque, no caso de obra autônoma, o pagamento ocorre de modo integral, ao passo que, no de obra acessória à locação sob medida, o pagamento ocorre de modo diferido segundo a parcela de utilidade auferida em cada período de efetivo uso da atividade de locação, enquadrando-se, pois, na definição de serviço dada pelo art. 6º, II, da Lei nº 8.666/1993.

#### IV - Conclusão

49. Por todas essas considerações, entendo que o TCU deve responder ao nobre Presidente do Conselho Superior da Justiça do Trabalho que, nos termos do art. 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, c/c o art. 54-A da Lei nº 8.245/1991 (incluído pela Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012), a despeito de a realização de licitação dever ser a regra, admite-se excepcionalmente a contratação direta de "locação sob medida", em operação built to suit, por meio de licitação dispensável fundada no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, mas desde que, neste caso, a administração pública demonstre claramente que as necessidades de instalação e de localização condicionam a escolha de determinado imóvel e que o preço da locação se mostra compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, bem assim que a junção do serviço de locação (parte principal) com o de execução indireta de obra (parte acessória) apresenta economia de escala e que, por isso, tal locação sob encomenda não ofende o princípio do parcelamento do objeto, previsto no art. 23, § 1º, e no art. 15, IV, da Lei nº 8.666/1993, sem prejuízo de se destacar que tudo deve estar devidamente justificado nos autos do processo de licitação, em respeito ao art. 50, IV, da Lei nº 9.784, de 1999.

50. Vê-se, ainda, que tudo isso deve ser observado sem prejuízo de a administração pública atender a outros requisitos que devem ser também respeitados na contratação de "locação sob medida", os quais, inclusive, já haviam sido em parte enumerados pela Assessoria Jurídico-Administrativa do Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região, no Parecer nº 280/2012, destacando-se, em síntese, o atendimento das

seguintes exigências:

- a) caracterização da efetiva necessidade do imóvel, com demonstração de que o imóvel até então porventura em uso não atende mais ao interesse público e que não comporta readequação;
- b) inexistência de imóveis disponíveis no âmbito da Administração Pública federal, distrital, estadual ou municipal, de acordo com as "Orientações para destinação do Patrimônio da União", que foram editadas pela SPU/MPOG no exercício de 2010; e
- c) configuração da compatibilidade do preço exigido com aqueles praticados no mercado, podendo-se utilizar, como parâmetro, valor obtido em laudo de avaliação a ser emitido pela Caixa Econômica Federal, à época da efetiva locação do imóvel, estabelecendo-se, antecipadamente, valores máximo e mínimo admitidos, em razão da necessária previsão de dotação orçamentária;
- d) fundamentação da decisão pela locação sob medida em estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios que justifiquem tal opção contratual, incluindo a necessidade de se demonstrar que, comprovada a impossibilidade de suprir a demanda por outras formas, a utilização da locação sob encomenda mostra-se inequivocamente mais favorável economicamente do que a realização de reforma ou adequação em imóvel alugado sob a forma convencional.

51. De mais a mais, devo lembrar que cabe à administração pública fazer prova da legalidade dos atos e da regularidade de tudo isso perante os órgãos de controle financeiro, nos termos do art. 113 da Lei nº 8.666/1993, que determina:

"Art. 113. O controle das despesas decorrentes dos contratos e demais instrumentos regidos por esta Lei será feito pelo Tribunal de Contas competente, na forma da legislação pertinente, ficando os órgãos interessados da Administração responsáveis pela demonstração da legalidade e regularidade da despesa e execução, nos termos da Constituição e sem prejuízo do sistema de controle interno nela previsto."

V - Manifestações adicionais oferecidas pelo Ministro-Revisor Benjamin Zymler

52. Ocorre que, estando o presente processo pautado para apreciação na Sessão Plenária do dia 27/3/2013, o eminente Ministro Benjamin Zymler pediu vista dos autos na fase de discussão, com fulcro no art. 112 do RITCU.

53. Ao restituir os autos ao meu Gabinete, o nobre Ministro apresentou gentilmente, de modo antecipado, as suas considerações adicionais sobre a matéria, manifestando-se nos termos do Voto Revisor ora disponibilizado no sistema SAGAS.

54. De minha parte só tenho a parabenizar e agradecer ao Ministro-Revisor pelas percutientes considerações que, em muito, contribuem para o aperfeiçoamento da apreciação da presente consulta, destacando os pontos principais que se seguem.

55. A restrição suscitada por Sua Excelência no sentido que a aludida dispensa de licitação na locação sob medida só seja admitida quando se tratar de locação em imóvel de terceiro mostra-se consentânea com a exigência legal de que as necessidades de instalação e localização condicionem a escolha do imóvel.

56. Por sua vez, a recomendação no sentido de que se atente para a possibilidade de se empregar a concessão de serviço público na modalidade de PPP administrativa também se mostra bem adequada com as hipóteses legais aplicáveis, até mesmo porque permite que o empreendedor-locador possa não apenas fornecer o serviço de locação sob medida, mas também assumir a execução de serviços públicos de administração patrimonial e predial em favor da administração pública.

57. Tenho, de qualquer modo, pequena discordância de Sua Excelência apenas em relação à fundamentação para que a administração locatária se responsabilize por demonstrar a regularidade da despesa perante o TCU. Eis que, no meu entender, mesmo no caso de contratos da administração, prevalece a inversão do ônus da prova instituída pelo art. 113 da Lei nº 8.666/1993 em favor dos tribunais

de contas, já que esses contratos também são regidos pela Lei nº 8.666/1993. E tanto é assim que eles se submetem ao prévio processo de licitação pública.

58. De toda sorte, essa pequena discordância formal, apenas quanto à fundamentação, não me afasta da posição esposada pelo nobre Ministro-Revisor, mesmo porque, em ambas as manifestações, se pugna pela necessidade de a administração demonstrar perante os órgãos de controle financeiro a regularidade da despesa pública e da contratação.

59. Por esse prisma, portanto, ao tempo em que enalteço as percucientes orientações oferecidas, peço autorização ao Ministro-Revisor para acolher as suas considerações adicionais em minha proposição de acórdão.

Ante todo o exposto, proponho que seja adotado o acórdão que ora submeto à apreciação deste colegiado.

TCU, Sala das Sessões Ministro Luciano Brandão Alves de Souza, em 29 de maio de 2013

#### Acordao :

VISTOS, relatados e discutidos estes autos acerca de consulta formulada pelo Conselho Superior da Justiça do Trabalho quanto à aplicabilidade do art. 24, inc. X, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, às contratações de locação de imóvel a ser construído de acordo com parâmetros mínimos estabelecidos por órgão ou entidade da Administração Pública;

ACORDAM os Ministros do Tribunal de Contas da União, reunidos em Sessão do Plenário, ante as razões expostas pelo Relator, em:

9.1. conhecer da presente consulta, uma vez preenchidos os requisitos de admissibilidade previstos nos arts. 264 e 265 do Regimento Interno do TCU;

9.2. responder ao nobre Presidente do Conselho Superior da Justiça do Trabalho que, nos termos do art. 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666/1993 c/c o art. 54-A da Lei nº 8.245/1991 (incluído pela Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012), a despeito de a realização de licitação dever ser a regra, admite-se excepcionalmente a contratação direta de locação sob medida (operação built to suit), por meio de licitação dispensável fundada no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, desde que, além da observância das demais disposições legais aplicáveis ao caso, o terreno onde será construído o imóvel seja de propriedade do particular que será o futuro locador;

9.3. informar ao Conselho Superior da Justiça do Trabalho que, adicionalmente, a administração pública deverá demonstrar claramente que as necessidades de instalação e de localização condicionam a escolha de determinado imóvel e que o preço da locação se mostra compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, bem assim que a junção do serviço de locação com a eventual execução indireta de obra apresenta economia de escala e que, por isso, tal locação sob encomenda não ofende o princípio do parcelamento do objeto, previsto no art. 23, § 1º, e no art. 15, IV, da Lei nº 8.666/1993, sem prejuízo de se destacar que tudo isso deve estar devidamente justificado nos autos do processo de licitação, por meio de estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios, em respeito ao art. 50, IV, da Lei nº 9.784, de 1999, cabendo à administração pública fazer prova da legalidade dos atos e da regularidade da despesa pública perante os órgãos de controle financeiro, em obediência ao disposto no art. 70, parágrafo único, da Constituição de 1988 e nos termos do art. 113 da Lei nº 8.666/1993;

9.4. esclarecer, ainda, ao Conselho Superior da Justiça do Trabalho que as contratações de locação sob medida de instalações prediais, inclusive de imóvel a ser construído de acordo com parâmetros mínimos estabelecidos por órgão ou entidade da administração pública, devem observar, também, as seguintes orientações:

9.4.1. caracterização da efetiva necessidade do novo imóvel, com demonstração de que o imóvel até então porventura em uso não atende mais ao interesse público e de que não comporta readequação;

9.4.2. comprovação da inexistência de imóveis disponíveis no âmbito da administração pública federal,



estadual, distrital ou municipal, de acordo com as "Orientações para destinação do Patrimônio da União", que foram editadas pela SPU/MPOG em 2010;

9.4.3. fundamentação da decisão pela locação sob medida baseada em estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios que justifiquem tal opção contratual, incluindo a necessidade de se demonstrar que, comprovada a impossibilidade de suprir a demanda por outras formas, a utilização da locação sob encomenda mostra-se inequivocamente mais favorável economicamente do que a realização de reforma ou adequação em imóvel alugado sob a forma convencional;

9.5. recomendar ao Conselho Superior da Justiça do Trabalho e ao Conselho Nacional de Justiça que avaliem a conveniência e a oportunidade de celebrar parcerias público-privadas, na modalidade concessão administrativa, com vistas a dotar os Tribunais Regionais do Trabalho de imóveis adequados com serviços públicos adicionados para o bom funcionamento institucional;

9.6. encaminhar cópia do presente Acórdão, acompanhado do Relatório e da Proposta de Deliberação que o fundamenta, ao Conselho Superior da Justiça do Trabalho e ao Conselho Nacional de Justiça, para ciência; e

9.7. arquivar o presente processo

**ENTIDADE :**

Entidade: Órgão: Conselho Superior da Justiça do Trabalho - CSJT

**Interessados :**

Interessados/Responsáveis: Conselho Superior da Justiça do Trabalho- CSJT

**Representante do MP :**

não atuou

**Unidade técnica :**

SecexAdministração

**Classe :**

CLASSE III

**Advogado :**

não há

**Quórum:**

13.1. Ministros presentes: Augusto Nardes (Presidente), Valmir Campelo, Walton Alencar Rodrigues, Benjamin Zymler (Revisor), Aroldo Cedraz, Raimundo Carreiro, José Jorge e José Múcio Monteiro.

13.2. Ministro-Substituto convocado: Augusto Sherman Cavalcanti.

13.3. Ministros-Substitutos presentes: Marcos Bemquerer Costa e André Luís de Carvalho (Relator)

**Relatório e Voto do Ministro Revisor:**

GRUPO I - CLASSE III - Plenário

TC nº 046.489/2012-6

Natureza: Consulta.

Órgão: Conselho Superior da Justiça do Trabalho - CSJT.

Interessado: Conselho Superior da Justiça do Trabalho - CSJT.

Advogado constituído nos autos: não há.

SUMÁRIO: CONSULTA. CONTRATOS BUILT-TO-SUIT OU DE "LOCAÇÃO SOB MEDIDA". QUESTIONAMENTOS ACERCA DA POSSIBILIDADE DE APLICAR O ART. 24, X, DA LEI Nº 8.666/1993. CONHECIMENTO. CONSIDERAÇÕES. DISPENSA DE LICITAÇÃO É VIÁVEL SOMENTE EM CASOS EXCEPCIONAIS DEVIDAMENTE JUSTIFICADOS. POSSIBILIDADE DE CELEBRAR PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA. CIÊNCIA AOS INTERESSADOS.

## VOTO REVISOR

### I - Introdução

Preliminarmente, ressalto a qualidade do trabalho desenvolvido pelo Ministro Substituto André Luiz de Carvalho. Contudo, entendo necessário tecer algumas considerações sobre as questões levantadas pelo ilustre Presidente do Conselho Superior da Justiça do Trabalho - CSJT, Ministro João Oreste Dalazen. Em especial, exporei uma divergência parcial com o entendimento esposado pelo insigne Relator.

2. Na sequência, apresentarei uma alternativa à locação de imóvel a ser construído ou reformado de acordo com parâmetros mínimos estabelecidos por órgão ou entidade da Administração Pública.

3. O consulente indagou se "é possível a aplicação do disposto no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993 na contratação de locação de imóvel a ser construído de acordo com parâmetros mínimos a serem estabelecidos por órgão da Administração Pública." Em seguida, formulou a seguinte questão: "em caso positivo, quais seriam os aspectos legais aplicáveis e quais as exigências técnicas necessárias para a celebração dessa modalidade de contrato administrativo?"

4. Após analisar a matéria, a Secretaria de Controle Externo da Administração do Estado propôs responder ao consulente que a dispensa de licitação com fundamento no art. 24, X, da Lei nº 8.666/1993 é possível. A unidade técnica propôs, ainda, alertar que: "estando a decisão fundamentada em estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios que justifiquem a opção, após a verificação de todas as opções disponíveis para uso ou integração de imóvel público, a única distinção que se observa entre o procedimento para uma locação convencional e o procedimento para uma locação build-to-suit é a necessidade de se demonstrar que, comprovada a impossibilidade de suprir a demanda de outras formas, tal modalidade de contratação é mais vantajosa que a realização de benfeitorias em imóvel alugado.

5. O Relator, após afirmar sua concordância com o encaminhamento proposto pela instância precedente, apresentou uma análise de aspectos legais e técnicos relativos às questões sob comento, tendo ressaltado que:

a) a operação built to suit ou build to suit é mais conhecida no Brasil como "locação sob medida", "locação sob encomenda" ou "locação com obrigação de fazer". Ela é utilizada pelos setores industrial e de varejo, tanto no exterior quanto no Brasil, visando restringir a imobilização de ativos e ampliar o aporte de recursos para a atividade finalística do locatário;

b) a operação built to suit consiste na locação de um imóvel construído pelo futuro locador conforme especificações pré-definidas pelo futuro locatário. O locador recebe aluguéis cujo valor permite o retorno dos investimentos realizados na construção e a remuneração do uso do bem imóvel por um longo período previamente determinado;

c) a Lei nº 12.744, de 19/12/2012, acrescentou à Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) o art. 54-A, que trata da locação com prévia aquisição, construção ou reforma de imóvel urbano não residencial. O referido artigo assim dispõe:

"Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual 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 por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§ 1o Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

§ 2o Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação."

d) uma operação built to suit não pode ser considerada uma mera locação. Ao locador cabe adquirir o terreno (via de regra), elaborar projetos, construir e entregar o imóvel pronto, receber remuneração pelo uso do imóvel e obter o retorno dos investimentos alocados. É possível, ainda, securitizar o contrato, os títulos terão como lastro o valor dos aluguéis acordados. Já ao locatário cabe definir a localização ideal, elaborar as especificações detalhadas das instalações necessárias, analisar e aprovar os projetos, fiscalizar a execução da obra, receber o imóvel pronto e pagar as parcelas locatícias, durante o prazo acordado, que varia, em média, de 8 a 15 anos;

e) no setor público, a "locação sob medida" vem sendo utilizada de modo cauteloso pelos gestores, até porque o marco jurídico só foi definido em 19/12/2012, quando foi publicada a Lei nº 12.774. O setor público tem optado por esse tipo de locação devido à inexistência ou ao contingenciamento da dotação orçamentária, ao alto custo da reforma realizada em imóvel alugado sem a devolução posterior pelo locador dos valores não amortizados e à falta de imóveis que atendam às necessidades dos entes públicos;

f) a Caixa Econômica Federal e o Tribunal Regional do Trabalho da 17ª Região utilizaram esse tipo de locação de imóvel, com dispensa de licitação. Já órgãos da Justiça Federal no Rio de Janeiro e no Paraná celebraram contratos dessa natureza com licitação prévia (pregão presencial ou concorrência pública). Em alguns desses casos, o terreno pertencia ao próprio ente contratante e foi previsto que as instalações prediais construídas se incorporariam ao patrimônio público, ao final do prazo da locação. Nesses casos, houve a concessão ao locador de direito de superfície;

g) no caso da locação contratada pela Justiça Federal na cidade de Campo Mourão (PR), inicialmente estava prevista a realização de um pregão presencial. Todavia, considerando que o valor total da transação superaria o montante de R\$ 20 milhões, valor a partir do qual é autorizada a contratação de parceria público-privada, regulada pela Lei nº 11.079/2004, o órgão da Justiça Federal resolveu alterar a modalidade de licitação para concorrência pública e incorporar alguns procedimentos ou controles previstos na Lei nº 11.079/2004, com vistas a trazer maior garantia às partes, a despeito de a operação em questão não se enquadrar exatamente na contratação ali regulada;

h) os itens de serviço devem ser descritos de forma detalhada na planilha de custos, de modo a permitir a avaliação da economicidade dessa "locação sob medida". A Administração Pública deve demonstrar que essa modalidade de locação lhe é mais favorável economicamente que a reforma para adequar imóvel preexistente, próprio ou de terceiro, ou a realização de obra pública destinada à construção de prédio novo em terreno da Administração Pública.

6. No que concerne à aplicação da hipótese de dispensa de licitação insculpida no art. 24, X, da Lei nº 8.666/1993 à contratação da "locação sob medida", o Ministro Relator salientou que:

a) de acordo com o art. 2º da citada lei, as locações efetivadas pela Administração Pública, quando contratadas com terceiros, serão necessariamente precedidas de licitação, ressalvadas as hipóteses previstas na mesma lei;

b) o art. 24, X, da Lei nº 8.666/1993 estabelece que:

"Art. 24. É dispensável a licitação:

(...) X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;"

c) logo, a licitação pode ser dispensada nos casos em que as necessidades de instalação e localização condicionem a escolha de determinado imóvel, desde que o preço da locação se mostre compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia. A contratação de locação sob medida, com dispensa de licitação fundada no art. 24, X, da Lei nº 8.666/1993, só será admitida se atender a todos esses requisitos legais;

d) a localização do imóvel pode condicionar a escolha a ser feita pela Administração Pública;

e) a Administração Pública pode realizar a licitação ou dispensá-la nas hipóteses apontadas no art. 24 da Lei nº 8.666/1993. Tal escolha deve estar acompanhada da devida justificativa, em respeito ao disposto no art. 50, IV e § 1º, da Lei nº 9.784/1999, que regula o processo administrativo no âmbito da administração federal;

f) a Administração Pública deve demonstrar o cumprimento dos requisitos previstos no art. 24, X, da Lei de Licitações, em especial, quanto à comprovação da compatibilidade do preço a ser contratado com o valor de mercado. Ademais, deve comprovar que a junção do serviço de locação com o de execução indireta de obra gera economia de escala e que a locação sob encomenda não ofende o princípio do parcelamento do objeto, previsto nos arts. 23, § 1º, e 15, IV, da Lei nº 8.666/1993;

g) devem ser observadas, no que couber, as disposições concernentes aos contratos da administração consignadas na Lei nº 8.666/1993. A locação sob medida constitui contrato da administração, não sendo contrato administrativo stricto sensu, nos termos do art. 62, § 3º, I, dessa lei, verbis:

"Art. 62. O instrumento de contrato é obrigatório nos casos de concorrência e de tomada de preços, bem como nas dispensas e inexigibilidades cujos preços estejam compreendidos nos limites destas duas modalidades de licitação, e facultativo nos demais em que a Administração puder substituí-lo por outros instrumentos hábeis, tais como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço.

(...)

§ 3º Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

I - aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado;"

7. Com fulcro nessas considerações, o eminente Relator propôs que o TCU respondesse ao Presidente do Conselho Superior da Justiça do Trabalho que:

a) nos termos dos arts. 24, X, e 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666/1993 c/c o art. 54-A da Lei nº 8.245/1991, a despeito de a licitação ser a regra, admite-se excepcionalmente a contratação de "locação sob medida" com dispensa de licitação;

b) a Administração Pública deve demonstrar que as necessidades de instalação e localização condicionam a escolha de determinado imóvel e que o preço da locação se mostra compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

c) também deve ser provado que a junção do serviço de locação com o de execução indireta de obra enseja economia de escala e que a locação sob encomenda não ofende o princípio do parcelamento do objeto, previsto nos arts. 23, § 1º, e 15, IV, da Lei nº 8.666/1993;

d) a opção por essa modalidade de locação deve estar devidamente justificada no processo de licitação, em respeito ao art. 50, IV, da Lei nº 9.784/1999;

e) a Administração Pública deve atender a outros requisitos relacionados com a contratação de "locação sob medida", a saber:

- caracterização da efetiva necessidade do imóvel, com demonstração de que o imóvel até então porventura em uso não atende mais ao interesse público nem comporta readequação;

- inexistência de imóveis disponíveis no âmbito da Administração Pública federal, distrital, estadual ou municipal, de acordo com as "Orientações para destinação do Patrimônio da União", que foram editadas pela SPU/MPOG no exercício de 2010;

- compatibilidade do preço exigido com aqueles praticados no mercado, podendo-se utilizar, como parâmetro, valor obtido em laudo de avaliação a ser emitido pela Caixa Econômica Federal, à época da efetiva locação do imóvel, estabelecendo-se, antecipadamente, valores máximo e mínimo admitidos, em razão da necessária previsão de dotação orçamentária;

- fundamentação da decisão pela locação sob medida em estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios que justifiquem tal opção contratual, incluindo a necessidade de se demonstrar que, comprovada a impossibilidade de suprir a demanda por outras formas, a utilização da locação sob encomenda mostra-se inequivocamente mais favorável economicamente do que a reforma ou adequação de imóvel alugado sob a forma convencional;

f) cabe à Administração Pública provar a legalidade e a regularidade de seus atos perante os órgãos de controle financeiro, nos termos do art. 113 da Lei nº 8.666/1993, que determina:

"Art. 113. O controle das despesas decorrentes dos contratos e demais instrumentos regidos por esta Lei será feito pelo Tribunal de Contas competente, na forma da legislação pertinente, ficando os órgãos interessados da Administração responsáveis pela demonstração da legalidade e regularidade da despesa e execução, nos termos da Constituição e sem prejuízo do sistema de controle interno nela previsto."

## II - Análise das questões formuladas nesta consulta

8. Consoante exposto pelo Ministro-Relator, a utilização pela Administração Pública da "locação sob medida" vem aumentando nos últimos anos. Tendo em vista a recente edição da Lei nº 12.774/2012, que forneceu um marco legal para essa contratação, espera-se que essa avença se torne ainda mais frequente. Assim sendo, o tema da presente consulta possui inegável importância.

9. Concordo apenas parcialmente com a conclusão a que chegou o Ministro André Luís de Carvalho, em consonância com o trabalho desenvolvido pela unidade técnica, no sentido de que é possível contratar uma locação build to suit com dispensa de licitação, com respaldo no art. 24, X, da Lei nº 8.666/1993.

10. Segundo o Relator, o ente público deve demonstrar que:

a) precisa de um imóvel para bem desempenhar suas atividades. Caso já ocupe um imóvel, deve comprovar que ele não é adequado e também não é viável reformá-lo;

b) as necessidades de instalação e localização condicionam a escolha de determinado imóvel;

c) não há imóvel público disponível que atenda às necessidades do futuro locatário;

d) a relação custo-benefício da "locação sob medida" é melhor que a da locação tradicional associada à reforma do imóvel;

e) o preço da locação se mostra compatível com o valor de mercado, consoante estabelecido por meio de avaliação prévia.

11. Entendo que tais requisitos são necessários, porém não são suficientes. Avalio ser necessário incluir mais uma condição para que a locação sob medida seja legal: o terreno onde vai ser construído o imóvel deve ser de propriedade de um particular. Nessa hipótese, efetivamente haverá impossibilidade de competição e, por via de consequência, a licitação poderá ser dispensada.
12. Já quando o terreno onde será construído o imóvel pertencer à União, julgo ser possível estabelecer uma competição entre os eventuais interessados em edificar o bem e, posteriormente, locá-lo ao Poder Público. Assim sendo, não me parece cabível utilizar a contratação direta com base no art. 24, X, da Lei nº 8.666/1993.
13. Com espeque nessas considerações, proponho que o requisito exposto nos dois parágrafos anteriores seja incluído no rol de condições cujo atendimento é necessário para que a operação built to suit esteja em conformidade com o ordenamento jurídico vigente.
14. Ainda em relação aos requisitos relacionados pelo Ministro-Substituto André Luis de Carvalho, saliento que o preço avençado para a locação sob medida será necessariamente maior que aquele estabelecido para uma locação convencional. Afinal, a contraprestação paga pela Administração Pública deverá não só remunerar o uso do bem pelo Poder Público, mas também deverá permitir a amortização, ainda que parcial, dos investimentos feitos pelo proprietário do imóvel. Por via de consequência, o valor de mercado a ser considerado para efeitos de avaliação do montante a ser pago pela Administração deverá considerar essa especificidade do contrato sob comento.
15. Considerando que o contrato pode prever a reversão do bem locado para a Administração, saliento caso exista essa previsão, o valor mensal será ainda maior.
16. Outra questão relevante se refere ao prazo de vigência de um contrato de locação build to suit, que é necessariamente longo para permitir a amortização do investimento inicial realizado pelo locador. Tal constatação não é um obstáculo à celebração desse tipo de contrato, uma vez que a jurisprudência desta Corte de Contas aponta no sentido de que o limite temporal estabelecido no art. 57 da Lei nº 8.666/1993 não se aplica aos contratos sob comento. Nesse sentido, podem ser citados os Acórdãos nº 170/2005 e nº 1.127/2009, ambos deste Plenário.
17. Em apoio a esse entendimento, lembro que o art. 57 da Lei de Licitações não foi mencionado entre os dispositivos aplicáveis aos contratos de locação firmados pela Administração Pública na condição de locatária. Por via de consequência, tais avenças devem observar, prioritariamente, o disposto na Lei do Inquilinato no que concerne à duração desses contratos.
18. Por outro lado, deve ser observado o princípio geral segundo o qual os referidos contratos não podem ter prazo indeterminado. Assim sendo, não se aplica à hipótese a previsão contida no art. 47 da Lei nº 8.245/1991.
19. Saliento, ainda, que os prazos de vigência dos contratos em tela devem ser definidos caso a caso, de acordo com a legislação que se lhes impõe e conforme os princípios que regem a Administração Pública, em especial quanto à verificação das vantagens propiciadas pela proposta de locação sob medida em confronto com outras opções.
20. Por fim, quero fazer referência à afirmação do Relator no sentido de que cabe à Administração Pública provar a legalidade e a regularidade de seus atos perante os órgãos de controle financeiro, nos termos do art. 113 da Lei nº 8.666/1993. Entendo que, como a celebração de um contrato de locação pelo Poder Público deve observar precipuamente normas de direito privado, o que exclui a observação estrita e integral da Lei de Licitações e Contratos, é mais conveniente fundamentar esse dever no parágrafo único do art. 70 da Constituição Federal.
21. Ressalvados os pontos acima analisados, avalio que as orientações sugeridas pelo Relator são adequadas e convenientes. Assim sendo, elas devem ser encaminhadas ao consulente. Contudo, existe uma alternativa à celebração do contrato de locação ora alvitado que merece ser trazida à baila, o que farei

a seguir.

### III - A Parceria Público-Privada como opção a ser considerada

22. O art. 2º da Lei nº 11.079/2004 (Lei das Parcerias Público-Privadas - PPP) dispõe que:

"Art. 2º Parceria público-privada é o contrato administrativo de concessão, na modalidade patrocinada ou administrativa.

§ 1º Concessão patrocinada é a concessão de serviços públicos ou de obras públicas de que trata a Lei no 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, quando envolver, adicionalmente à tarifa cobrada dos usuários contraprestação pecuniária do parceiro público ao parceiro privado.

§ 2º Concessão administrativa é o contrato de prestação de serviços de que a Administração Pública seja a usuária direta ou indireta, ainda que envolva execução de obra ou fornecimento e instalação de bens."

23. Da leitura desse dispositivo, depreende-se que a Administração Pública pode contratar uma parceria público-privada cujo objeto será a prestação de serviços precedida pela execução de obra. Por outro lado, não pode ser celebrada parceria cujo objeto seja exclusivamente a realização de obra pública.

24. No presente caso, tem-se que a "locação sob medida" de imóveis por entes públicos pode estar associada à prestação de serviços prediais. Por via de consequência, nessa hipótese, pode ser celebrada uma PPP na modalidade "concessão administrativa".

25. Resta salientar que o valor da parceria não poderá ser inferior a R\$ 20 milhões de reais.

26. Aduzo que, longe de ser uma mera opção teórica, a contratação de uma parceria público-privada tem sido a alternativa escolhida com razoável frequência por estados e municípios. No plano federal, merece destaque a PPP celebrada pelo Banco do Brasil e pela Caixa Econômica Federal, com vistas à construção de imóvel dotado das condições necessárias à operação do centro de informática das duas instituições. Além da construção, o contrato em tela previu que o parceiro privado ficou responsável pela disponibilização da infraestrutura predial e pela prestação de serviços de manutenção, limpeza e segurança. Em contrapartida, as duas instituições bancárias pagarão um determinado valor, reajustado periodicamente, pelo prazo de 15 anos. Ao final desse período, o imóvel construído reverterá para os parceiros públicos.

26. Entre as vantagens oferecidas pela adoção da PPP, destacam-se as seguintes:

- a) possibilidade de o Poder Público utilizar a expertise dos agentes privados com o intuito de facilitar a solução de problemas enfrentados pela Administração;
- b) realização de licitação no âmbito da qual serão explicitados os parâmetros utilizados para definir o desempenho esperado do parceiro privado;
- c) marco legal bem definido e atual;
- d) experiência acumulada pelos entes federados ao longo de quase dez anos, além de uma larga experiência internacional, o que facilita a detecção de problemas e pontos críticos;
- e) prazo longo de vigência (até 35 anos), o que facilita a amortização dos investimentos feitos pelo investidor privado;
- f) vinculação dos pagamentos a serem realizados pela Administração Pública ao atingimento de metas de qualidade dos serviços prestados;
- g) critérios claros para a definição do valor inicial a ser pago ao parceiro privado e para os reajustes desse valor;

h) concessão de garantias para o parceiro privado de que os pagamentos a serem efetuados pelo Poder Público serão regularmente realizados, o que gera a expectativa de pagamentos menores pela Administração;

i) via de regra, o início dos pagamentos ocorre apenas após a disponibilização do objeto da PPP pelo parceiro privado, o que reduz os riscos para o Poder Público;

j) previsão de que, ao final da vigência contratual, o bem imóvel reverterá para o parceiro público.

27. O principal ponto crítico do modelo de PPP é a complexidade do contrato, à qual se associa a necessidade de um estudo acurado das demandas atuais e futuras do ente público contratante. Como se trata de um contrato de longo prazo, eventuais falhas na fase inicial do projeto podem gerar problemas que se agravarão no decorrer desse período.

28. Com espeque nessas considerações, entendo que a celebração de uma parceria público-privada deve, no mínimo, ser considerada uma alternativa à locação sob medida de imóveis pela Administração Pública. Assim sendo, julgo adequado recomendar ao consulente que, no futuro, avalie a conveniência e a oportunidade da adoção dessa solução.

Diante do acima exposto, com as vênias de estilo por divergir parcialmente do Ministro-Relator, VOTO por que seja adotada a deliberação que ora submeto a este Colegiado.

TCU, Sala das Sessões Ministro Luciano Brandão Alves de Souza, em 29 de maio de 2013.

BENJAMIN ZYMLER

Revisor

**Data sessão :**

29/05/2013



**Formatar o anúncio abaixo em 2x5 / CORPO / P&B / para veiculação em 31/08/2013 (sábado) e 01/09/2013 (domingo).**



**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 6ª REGIÃO  
AVISO DE EDITAL  
LOCAÇÃO DE IMÓVEL  
PG TRT6 10.954/2013**

O TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 6ª REGIÃO torna público seu interesse na locação de imóvel, pelo sistema “built to suit”, para sediar o Fórum Trabalhista de 1º Grau do Recife. O imóvel deverá situar-se nas áreas compreendidas pela Avenida Engenheiro José Estelita, delimitada pela Rua Papa João Paulo II e Avenida Sul, pelo Bairro do Recife até a Ponte do Limoeiro, ou na região do quadrilátero formado pelas avenidas Norte, Cruz Cabugá e Conde da Boa Vista e pela Rua da Aurora. O local deve oferecer amplo acesso de transporte público de passageiros, em vias já implantadas, dispor de rede de infraestrutura urbana, iluminação pública, segurança, além de facilidades para os usuários, tais como: serviços, alimentação e comércio local. A edificação deverá atender integralmente às leis municipais de parcelamento e uso do solo; às normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas – para todos os itens objeto da norma específica, ressaltando-se a NBR- 9050:2004, no tocante à acessibilidade; às legislações federais e estaduais, bem como às especificações e ao programa de necessidades, definidas em documento próprio, a ser disponibilizado por este Tribunal. A edificação deverá ter 25.000m<sup>2</sup> de área construída, admitindo-se variação de 10% para mais ou para menos, distribuídos em pavimentos de aproximadamente 1.600m<sup>2</sup>, dotados de estrutura modular, que resultem em uma planta-livre, possibilitando a utilização dos espaços de forma racional e alterações posteriores em seu “layout”. As circulações verticais deverão prever um fluxo estimado em 5.000 pessoas/dia. Deverão ser previstas ainda 800 vagas privativas para estacionamento.. O projeto da edificação, a ser custeado totalmente pelo interessado, tal como será o anteprojeto, poderá sofrer alterações que o Tribunal entender necessárias ao melhor uso do imóvel. O prédio deverá estar disponível para ocupação em até 36 (trinta e seis) meses. Os interessados deverão manifestar-se por escrito, no prazo de 60 dias corridos, contados a partir da data de publicação deste edital, apresentando o anteprojeto do empreendimento pretendido, RGI, fixando o prazo para conclusão da obra e indicando o valor locativo. Eventual contratação será efetivada nos termos do inciso X do artigo 24 da Lei n.º 8.666/1993. Informações complementares encontram-se disponíveis na Secretaria Administrativa do Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região, localizada no Cais do Apolo, n.º 739, 3º andar, Bairro do Recife.

Recife, 27 de agosto de 2013.

**IVANILDO DA CUNHA ANDRADE**  
Desembargador Presidente do TRT 6ª Região

Recife, 04 de novembro de 2013

Exmo. Sr. Presidente

Tribunal Regional do Trabalho 6ª Região

MD Desembargador Presidente

Dr. Ivanildo da Cunha Andrade

**Proposta para Locação do novo Fórum Trabalhista do Primeiro Grau do Recife**

Atendendo ao aviso de edital "Locação de Imóvel PG TRT6 10.954/2013", apresentamos nossa proposta de Locação do imóvel a ser destinado para o Fórum Trabalhista do 1º grau da Cidade do Recife, em terreno próprio e desimpedido, localizado na Av. Cruz Cabugá.

O grupo agradece desde já a oportunidade de participar desta tomada de preços, e se disponibiliza a apresentar detalhadamente o projeto caso seja necessário.

Em caso de dúvidas, estamos à disposição através de Rogerio Castro e Silva, da Tecla – Técnica, Construções Ltda, (81) 3213-0810 / (81) 9114-5702 / [rogerio@construtoratecla.com.br](mailto:rogerio@construtoratecla.com.br)

**Sumário da Proposta:**

1. Carta de Apresentação
2. Proposta Comercial
3. Credenciais do Grupo Investidor
4. Memorial Descritivo
5. Detalhe do Trajeto entre Fórum Atual e Localização Proposta
6. Identificação do Terreno
7. Detalhe dos Acessos Exclusivos: Público, Automóveis e Privativo dos Juízes
8. Memorial Justificativo do Projeto
9. Plantas de Arquitetura (Anteprojeto)
10. Perspectivas

**Carta de Apresentação**

Os Grupos Empresariais GL EMPREENDIMENTOS, MOURA DUBEUX e MAXXIMA EMPREENDIMENTOS ("Proponentes"), juntas, em associação, por si ou por seus sócios, através de Sociedade de Propósito Específico ("SPE") a ser constituída tem o prazer de apresentar a inclusa **Proposta de Locação de Imóvel** ("Proposta"), pelo sistema "built to suit" para sediar o Fórum Trabalhista de 1ª Grau do Recife ("Prédio"), nos termos constantes e nas condições indicadas do **Aviso de Edital - Locação de Imóvel PG TRT6 10.954/2013**.

Esta Proposta contempla o "portfolio" de cada uma das Proponentes, que demonstram o "know-how" das mesmas neste tipo de empreendimento, esclarecendo as Proponentes que o projeto de arquitetura será de autoria do escritório PONTUAL ARQUITETOS e a construção ficará a cargo da TECLA – TECLA, CONSTRUÇÕES LTDA.

A presente Proposta objetiva a locação do terreno e do Prédio a ser edificado no mesmo terreno ("Imóvel"), de modo a vir a sediar o Fórum Trabalhista de 1º Grau do Recife, certo que:

1. O terreno está situado em uma das áreas indicadas no **Aviso de Edital- Locação de Imóvel PG TRT6 10.954/2013**, ou seja, no quadrilátero formado pelas Avenidas Norte, Cruz Cabugá e Conde da Boa Vista e pela Rua da Aurora, com frente para a Avenida Cruz Cabugá, onde será o acesso ao público, e, ainda, com acesso pela Rua 2 de Julho e pela Rua do Veiga, para acesso de funcionários e exclusivo para Juizes, respectivamente.

1.1. Este terreno pertence à NOVA AURORA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("Interveniente"), que participará do empreendimento mediante permuta com as Proponentes, que incorporarão a construção do prédio, de uma quota parte ideal do terreno por área construída no prédio a ser edificado pelas Proponentes. Em decorrência da permuta, o Imóvel passará a pertencer, exclusivamente, às Proponentes, através da SPE, e à Interveniente, as quais, em conjunto, locarão o Imóvel ao Tribunal Regional do Trabalho 6ª Região.

1.2. Ressalte-se que a localidade onde está situado o Imóvel é atualmente servido por mais de 100 linhas públicas de transporte de passageiros, com transporte de aproximadamente 500.000 pessoas/dia, em vias já implantadas e com melhoramentos em curso pelo Governo Estadual, para implantação do sistema "BRT", contendo, ainda, uma rede de infraestrutura urbana, com saneamento implantado, iluminação pública, segurança e com serviços de alimentação e comércio local, diversificado e amplo.

1.3. Este terreno dista 2.000 metros do prédio onde está localizado esse Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região.

1.4. Finalmente, o terreno a ser destinado tem uma área total de 10.545,55 m.<sup>2</sup>, sendo composto da unificação dos seguintes lotes de terreno, a saber:

1.4.1. Da área de 7.105,83 m.<sup>2</sup> a ser desmembrada do lote de terreno 03, que tem uma área total de 11.105,83 m.<sup>2</sup>, objeto da Matrícula 72.200, do 2º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca do Recife, em nome da Interviente, como proprietária, conforme certidão anexada expedida em data de 13/11/2013.

1.4.2. Da área de 3.041,66 m.<sup>2</sup> que será oriunda do remembramento das áreas (i) de 245,13 m.<sup>2</sup>, correspondente ao terreno da casa de número 530, da Avenida Cruz Cabugá, objeto na Matrícula 78.065, do 2º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca do Recife; (ii) de 328,13 m.<sup>2</sup>, correspondente ao terreno da casa de número 522, da Avenida Cruz Cabugá, objeto na Matrícula 74.191, do 2º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca do Recife; (iii) de 1.306,65 m.<sup>2</sup>, correspondente ao terreno da casa de número 514, da Avenida Cruz Cabugá, objeto na Matrícula 78.063, do 2º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca do Recife; e (iv) de 1.161,75 m.<sup>2</sup>, correspondente ao terreno da casa de número 468, da Avenida Cruz Cabugá, objeto na Matrícula 78.064, do 2º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca do Recife, todas em nome da Interviente, como promitente compradora, em caráter irrevogável e irretratável, conforme certidões anexadas expedidas em data de 20/11/2013, certo que a escritura pública de compra e venda em solução e em cumprimento à referida promessa de compra e venda já foi outorgada estando em processo de registro imobiliário no referido cartório de imóveis, conforme certidão de pré-notação anexada expedida em data de 03/12/2013.

1.4.3. Da área de 397,46 m.<sup>2</sup> que será oriunda do remembramento das áreas (i) de 202,64 m.<sup>2</sup>, correspondente ao terreno da casa de número 533, da Avenida Cruz Cabugá, objeto na Matrícula 2.543, do 2º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca do Recife; e (ii) de 195,42 m.<sup>2</sup>, correspondente ao terreno da casa de número 542, da Avenida Cruz Cabugá, objeto na Matrícula 4.059, do 2º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca do Recife, adquiridas pela Interviente em compra e venda, em caráter irrevogável e irretratável, por escritura pública de compra e venda outorgada, estando em processo de registro imobiliário no referido cartório de imóveis, conforme certidões de pré-notações anexadas, expedidas em data de 02/12/2013.

2. O Prédio a ser construído é objeto do Anteprojeto em anexo, consistentes em 07 pranchas, memoriais descritivos e de especificações técnicas e de materiais.

2.1. Na edificação do Prédio serão obedecidas todas as normas legais federais, estaduais e municipais, e a construção será realizada de acordo e obedecendo as normas técnicas da ABNT, em especial a NBR-9050.2004, quanto à acessibilidade, bem como às especificações e ao programa de necessidades definidas por esse órgão.

2.2. Este Prédio terá uma área a ser locada de 26.631,50 m.<sup>2</sup>, dentro do limite indicado de 25.000,00 m.<sup>2</sup>, com a variação admitida de 10% para mais, distribuído em pavimentos com aproximadamente 1.600,00 m.<sup>2</sup>, dotados de estrutura modulada, resultando em planta livre possibilitando a utilização de espaços de forma racional e alterações posteriores em seu "lay out".

2.3. As circulações preveem fluxo estimado de mais de 5.000 pessoas/dia, contendo, ainda, vagas privativas de estacionamento de veículo em número de 800, algumas para atender a portadores de necessidades especiais, na forma prevista na legislação municipal do Recife.

2.4. Toda a construção será custeada integralmente pelos Proponentes, sem qualquer custo, a qualquer título, para esse Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região, com o prazo de construção de até 36 meses, após aprovado o projeto e licenciada a construção.

#### Proposta Comercial

A locação, com o pagamento do respectivo aluguel, terá início com a entrega do Imóvel, com o Prédio construído, com o "habite-se" expedido pela Prefeitura da Cidade do Recife ou documento equivalente.

O prazo da locação será de 15 (quinze) anos, renovável a exclusivo critério da Locatária por novo período ininterrupto, certo que a locação deverá vigorar pelo prazo mínimo de 15 anos nos termos do artigo 54A, §2º, da Lei 8.245/91, com a alteração ditada pela Lei 12.744/2012.

O preço da locação corresponderá (i) a um Aluguel Mensal no valor de R\$ 1.950.000,00 (Um milhão novecentos e cinquenta reais), corrigido, dito valor, a partir desta data, pela variação positiva acumulada do IGP-M/FGV, no menor período admitido pela legislação então vigente, que atualmente é anual, não cabendo revisão deste valor pelo período do prazo inicial da locação de 15 (quinze) anos, e (ii) aos encargos adicionais com o pagamento de todos os tributos (impostos, taxas e contribuições) que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel; de todas as contas por fornecimento de serviços, a exemplo, mas não se limitando, das contas de energia elétrica e d'água, e do seguro do imóvel, figurando como beneficiária as proprietárias, no caso, a SPE e a Interveniente, proporcionalmente às quotas partes de cada uma. Os recebíveis do contrato de locação poderão ser objeto de operação de securitização.

As demais cláusulas e condições de locação seguirão o padrão normal para este tipo de locação, inclusive quanto às obrigações que caberão a cada parte, respeitadas as disposições legais pertinentes, em especial as da Lei n. 8.245/91, que trata das locações de imóveis urbanos, com suas alterações posteriores.

**BUILT  
SUIT**

# FÓRUM TRABALHISTA DO 1º GRAU DO RECIFE

As Proponentes, como Locadoras, poderão locar, caso seja do interesse da Locatária, espaços nos pavimentos térreo e elevados do prédio para a instalação e funcionamento de agências de estabelecimentos de crédito e de correios, sendo os valores correspondentes dos aluguéis mensais abatidos do valor do aluguel mensal a ser pago pela Locatária.

Estão cientes as Proponentes e a Interveniente, como Locadoras que serão do Imóvel, que a contratação se dará também com respeito e nos termos do inciso X, do Artigo 24, da Lei n. 8.666/93.

As proponentes de logo se colocam à disposição para qualquer esclarecimento adicional que seja necessário, inclusive quanto a indicação de algum item não abordado e que seja indispensável para a contratação, em caso de ser a presente Proposta vitoriosa no certame.

## Credenciais do Grupo Investidor

O grupo investidor, formado pelos sócios das empresas *GL Empreendimentos, Moura Dubeux e Maxxima Empreendimentos*, possui grande expertise no modelo "BuilttoSuit", tendo atualmente em seu portfolio clientes importantes, ratificando a solidez deste grupo, montado especialmente para esta proposta.

Além dos negócios vigentes, é importante salientar que o grupo é responsável pela construção do EDIFÍCIO SEDE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e pelo projeto PORTO NOVO RECIFE.



PROCURADORIA  
GERAL DA  
FAZENDA NACIONAL



Operador Nacional  
do Sistema Elétrico  
A energia que liga o país.

**CAIXA**



Pão de Açúcar

Carrefour



More moments começam aqui.

WAL\*MART *Brasil*

vivo



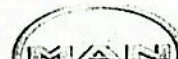
contax



Whirlpool



AVERY  
DENNISON



BUILT  
SUIT

# FÓRUM TRABALHISTA DO 1º GRAU DO RECIFE



LOJAS AMERICANAS



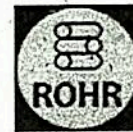
Electrolux

PHILIPS

sense and simplicity



BRINOX



login.



Teleperformance

Transforming Passion into Excellence

Conemar

TECNOLOGIAS



MAERSK



**Memorial Descritivo**

O projeto está de acordo com a legislação vigente, sendo totalmente viável sua aprovação na Prefeitura e nos demais órgãos competentes.

<b>Item</b>	<b>Considerações</b>	<b>Itens Fora de Escopo</b>
<b>Fundações</b>	Fundações em estaca hélice contínua	
<b>Estrutura</b>	Torre principal em estrutura mista (concreto e aço), podendo o edifício garagem ser em estrutura metálica ou pré-moldado	
<b>Vedações</b>	Vedações internas em drywall ST, áreas molhadas em drywall RU, com isolamento acústico apenas no auditório. Algumas salas serão em divisórias eucatex, de acordo com especificação do arquiteto	
<b>Revestimentos Internos</b>	Pintura PVA sobre drywall e nas áreas molhadas cerâmica a ser definida pelo arquiteto. No hall de entrada foi considerado o mesmo granito do piso	
<b>Forro</b>	Forro em gesso e onde especificado pelo arquiteto forro mineral. Na garagem será concreto aparente	
<b>Fachada</b>	Fachada em pele de vidro, ACM e cerâmica na fachada posterior, de acordo com detalhe arquitetônico. A garagem será em pintura acrílica	
<b>Pavimentação Interna</b>	Piso elevado com altura necessária para passagem das instalações e revestimento em granito cinza andorinha. Nas áreas molhadas o piso será cerâmico e na garagem concreto aparente	



<b>Instalações Elétricas</b>	Instalações elétricas de acordo com projeto a ser executado. Cabeamento estruturado CAT 5E	Equipamentos de informática, no-break, rack e acessórios (ativos de rede), sistema de vídeo, som e grupo gerador
<b>Instalações Hidráulicas</b>	Metais e louças sanitárias Deca, Fabrimar, Docol ou equivalente, em linhas especificadas pelo arquiteto	Não serão entregues chuveiros, papeleiras, saboneteiras, tampa de bacia e demais acabamentos
<b>Climatização</b>	Solução em VRF à água com infraestrutura e equipamentos	
<b>Instalações Especiais</b>	Elevadores inteligentes de última geração	
<b>Outros</b>		Móveis, persianas, acessórios e elementos de decoração

Atenciosamente,

Pelo Grupo GL Empreendimentos:

\_\_\_\_\_  
Gerson de Aquino Lucena Júnior

Pelo Grupo MouraDubeux:

\_\_\_\_\_  
Marcos José Moura Dubeux

\_\_\_\_\_  
Aluisio José Moura Dubeux

\_\_\_\_\_  
Gustavo José Moura Dubeux

Pelo Grupo Maxxima Empreendimentos:

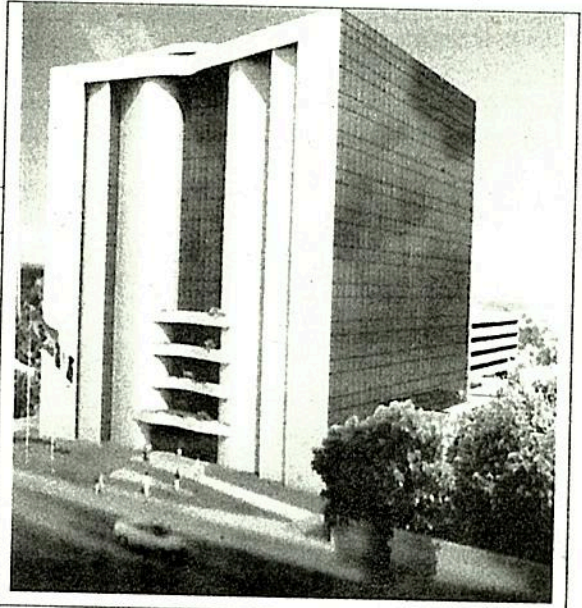
\_\_\_\_\_  
Alexandre Júlio de Albuquerque Maranhão

\_\_\_\_\_  
Romero Costa de Albuquerque Maranhão Filho

## 'LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 7137.7137.039817/2014.01.01.01 CAPA-RESUMO

Identificação do Imóvel :

Endereço do imóvel: **Prédio Comercial**, sito à **Av. Cruz Cabugá**, com acesso dos autos através das ruas do **Veiga e 2 de Julho**, bairro de **Santo Amaro, Recife/PE**, onde será construído o **Forum Trabalhista de 1º Grau do Tribunal Regional do Trabalho da Sexta Região**.



Cidade: **Recife**

UF: **PE**

Objetivo da Avaliação: **Obtenção técnica do valor de locação mais provável para o imóvel avaliando.**

Finalidade da Avaliação: **Locação de Prédio Comercial para instalação de Forum Trabalhista de 1º Grau do Tribunal Regional do Trabalho da Sexta Região.**

Solicitante e/ou Interessado: **TRT - Tribunal Regional do Trabalho, Sexta Região.**

Proprietário: **Não foi fornecido documentação de titularidade do terreno.**

Pressupostos e Ressalvas: **As áreas para referendar o presente laudo foram obtidas do Ofício do Tribunal Regional do Trabalho e do anteprojeto da Empresa TECLA, TECLA Construções Ltda.**

Áreas total de Construção = **26.631,50m²**;  
Área do terreno = **10.545,55m²**

Metodologia utilizada: **Método Comparativo de dados de Mercado.**

Especificação da Avaliação: **Grau de Fundamentação III(três); Grau de Precisão III(três)**

Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do imóvel como garantia:  
**O imóvel avaliando pode ser aceito como garantia**

Valor de Avaliação de locação Imóvel:  
**R\$ 1.849.000,00**

Valor Mínimo de locação:  
**R\$ 1.849.000,00**

Valor Máximo de locação:  
**R\$ 2.084.904,00**

Liquidez do Imóvel:  
Média Liquidez

Nome do Responsável Técnico:  
**Roberto Correia de Assis**

CPF do RT  
**104.108.644-04**

Formação do RT  
**Engenheiro Civil**

CREA do RT  
**24158 D/PE**

Nome do Representante Legal: **Roberto Correia de Assis**  
Nome da Empresa: **EMPRAVA - Empresa de Perícias e Avaliações Ltda**

CPF do RL: **104.108.644-04**  
CNPJ: **02.351.046/0001-80**

Responsável Técnico: **Roberto Correia de Assis**  
Engenheiro Civil - CREA 24.158/D

Representante Legal: **Roberto Correia de Assis**  
CPF: **104.108.644-04**

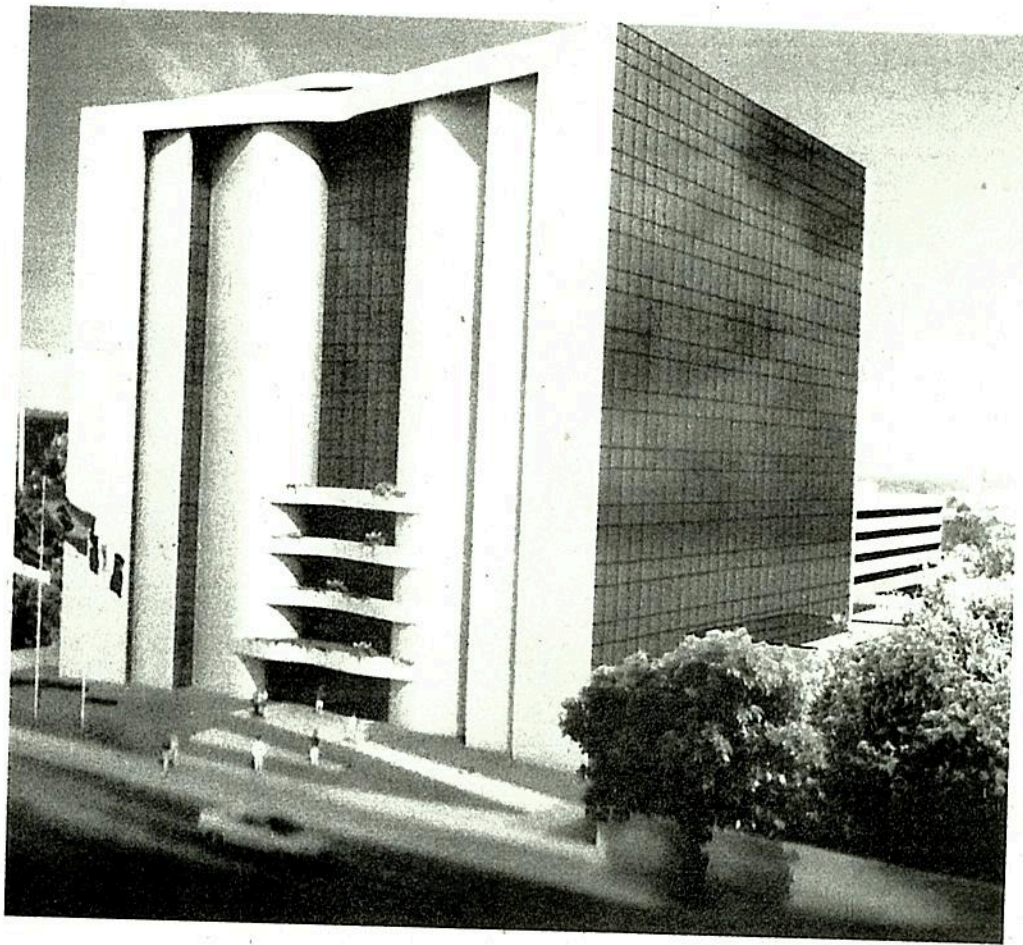
Recife, 10 de fevereiro de 2014.

## 1.0 - APRESENTAÇÃO

A EMPRAVA - EMPRESA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES LTDA, sediada em Recife/PE, à Av. Conselheiro Aguiar, 3686, 109B, bairro de Boa Viagem, apresenta a Caixa Econômica Federal, avaliação de locação do prédio comercial, sito à Av. Cruz Cabugá, com acesso dos autos através das ruas do Veiga e 2 de Julho, bairro de Santo Amaro, Recife/PE, onde será construído o Forum Trabalhista de 1º Grau do Tribunal Regional do Trabalho da Sexta Região com área de construção de 26.631,50m<sup>2</sup> e área de terreno de 10.545,55m<sup>2</sup>.

Os trabalhos foram desenvolvidos pelo Engenheiro: Roberto Correia de Assis registrado no CREA/PE sob o n.º 24158-D.

## 2.0 - IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO



Trata-se da locação prédio comercial onde será construído o Forum Trabalhista de 1º Grau do Tribunal Regional do Trabalho da Sexta Região, com área total de construção de 26.631,50m<sup>2</sup>, conforme quadro de área abaixo:

ÁREA DO TERRENO	ÁREA (m <sup>2</sup> )
Terreno	10.545,55 m <sup>2</sup>
<b>Área total do terreno</b>	<b>10.545,55m<sup>2</sup></b>
ÁREA DE CONSTRUÇÃO POR PAVIMENTO	ÁREA (m <sup>2</sup> )
Térreo	4.028,50 m <sup>2</sup>
Mezanino	2.438,00 m <sup>2</sup>
1º Pavimento	1.911,00 m <sup>2</sup>
2º Pavimento	1.911,00 m <sup>2</sup>
3º Pavimento	1.911,00 m <sup>2</sup>
4º Pavimento	1.911,00 m <sup>2</sup>
5º Pavimento	1.911,00 m <sup>2</sup>
6º Pavimento	1.911,00 m <sup>2</sup>
7º Pavimento	1.911,00 m <sup>2</sup>
8º Pavimento	1.911,00 m <sup>2</sup>
9º Pavimento	1.911,00 m <sup>2</sup>
10º Pavimento	1.911,00 m <sup>2</sup>
Ático	1.055,00 m <sup>2</sup>
<b>Área total de construção</b>	<b>26.631,50 m<sup>2</sup></b>

QUADRO DE ÁREA "GARAGENS"	ÁREA (m <sup>2</sup> )
Semi- enterrado	2.125,00 m <sup>2</sup>
Térreo	2.305,00 m <sup>2</sup>
1º Pavimento	1.311,00 m <sup>2</sup>
2º Pavimento	1.311,00 m <sup>2</sup>
3º Pavimento	1.311,00 m <sup>2</sup>
4º Pavimento	1.311,00 m <sup>2</sup>
<b>Área total de construção</b>	<b>1.684,74 m<sup>2</sup></b>
<b>Total de vagas do estacionamento</b>	<b>800,00 Ud</b>

### 3.0 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do presente laudo é determinar o valor locativo de mercado do bem avaliando. Como valor locativo de mercado, entende-se aquele pelo qual duas pessoas conhecedoras do imóvel e do mercado imobiliário realizariam uma transação de locador e locatário sem estarem por nenhum motivo obrigado a realiza-la..

### 4.0 - INTERESSADO

A EMPRAVA - EMPRESA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES LTDA apresenta a Caixa Econômica Federal, GIDUR-RECIFE/PE, avaliação de locação do prédio comercial, sito à Av. Cruz Cabugá, com acesso dos autos através das ruas do Veiga e 2 de Julho, bairro de Santo Amaro, Recife/PE, onde será construído o Fórum Trabalhista de 1º Grau do Tribunal Regional do Trabalho da Sexta Região com área total de construção de 26.631,50m<sup>2</sup> e área de terreno de 10.545,55m<sup>2</sup>.

## **5.0 – PROPRIETÁRIO**

Não foi apresentado pelo contratante documentação de titularidade do terreno.

## **6.0 – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

O presente trabalho será executado à luz das Normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR-14653 – Avaliação de Bens, Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 - Imóveis Urbanos.

Para que seja atingido o objetivo do trabalho, estabelecendo-se as circunstâncias que poderão influir no valor real do imóvel, este laudo se fundamenta nos seguintes elementos:

- Vistoria realizada no terreno do imóvel avaliando, em, fevereiro/2014;
- Será considerado pelo avaliador que dos dados obtidos, tanto as informações prestadas por terceiros, assim como os documentos apresentados são legítimos e de boa fé;
- Não foi averiguado pelo avaliador se existem restrições quanto ao direito de propriedade ou qualquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando;
- A presente avaliação as áreas de construção para referendar o presente laudo foi retirada de Ofício do Tribunal Regional do Trabalho e anteprojeto fornecido pela Empresa Tecla – Técnica Construções Ltda..

## **7.0 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

**Santo Amaro** é um bairro da Cidade do Recife, faz a ligação entre o centro do Recife (pelo vizinho bairro da Boa Vista e, através da Ponte de Limoeiro, o Recife Antigo) à zona Norte da cidade, limitando-se com a cidade de Olinda.

O bairro de Santo Amaro teve suas origens em 1681, quando o Major Luís do Rego Barros construiu sobre as ruínas do Forte das Salinas uma capela sob a invocação de Santo Amaro das Salinas, cujo padroeiro deu seu nome ao bairro.

No século XIX, a capela junto com a Cruz do Patrão servia de referência para as manobras dos que chegavam ao Porto do Recife.

Em 1814, seria construído no bairro o Cemitério dos Ingleses, o primeiro da cidade, em um terreno doado pelo Governo da Província ao cônsul inglês. Em março de 1869, foi sepultado no local o General Abreu e Lima, mártir da Revolução de 1817.

Também localizado no bairro está o Cemitério de Santo Amaro, cuja construção foi iniciada no governo de Francisco do Rego Barros, o Conde da Boa Vista e inaugurado no dia 1º de março de 1851, sob a denominação de *Cemitério do Bom Jesus da Redenção de Santo Amaro das Salinas*. Sua capela, concluída em 1855, foi projetada pelo engenheiro Mamede Ferreira.

Duas importantes artérias do Recife também ficam localizadas em Santo Amaro: a Av. Norte e a Av. Cruz Cabugá.

Na Av. Cruz Cabugá, ao lado do Cemitério dos Ingleses, fica a Praça General Abreu e Lima, onde há uma grande estátua de Santo Amaro, de autoria do escultor Corbiniano Lins.

Também na Cruz Cabugá estão o Mercado de Santo Amaro, construído na gestão do prefeito Antônio de Góes Cavalcanti e inaugurado no dia 11 de junho de 1933; o Palácio Frei Caneca, construído para servir de local de despachos do Governo de Pernambuco (1967) e, mais ao norte, o Hospital de Santo Amaro, projeto do engenheiro José Tibúrcio Pereira Magalhães, prédio em estilo neoclássico construído entre 1872 e 1892 para ser o Asilo de Mendicidade.

O Parque 13 de Maio, o primeiro parque urbano histórico do Recife, inaugurado em 1939, é um dos logradouros expressivos do bairro, além de importantes edifícios públicos como a Biblioteca Pública Estadual, a Câmara de Vereadores e a Assembleia Legislativa.

No ano de 1997, nasceu o primeiro grande centro de compras das zonas Norte/Oeste da Região Metropolitana do Recife. A inauguração veio marcar o início de uma nova era nessa área, que há muito

sentia a ausência de um empreendimento de porte. A escolha estratégica beneficia principalmente Recife, Olinda e Paulista, cidades irmãs, valorizadas por uma tradição histórica, cultural e turística, com grande potencial de mercado.

E foi deste mercado de investidores capitaneados pelo Grupo JCPM, deram início ao projeto Shopping Center Tacaruna, mensalmente, o Shopping Tacaruna recebe mais de 1 milhão e 300 mil pessoas, atraídas pelo mix de lojas, serviços e lazer oferecidos pelo Centro de Compras. O público dispõe de todo conforto para percorrer os 260 pontos comerciais, divididos entre: quatro lojas âncoras, cinco mega lojas, 02 praças de alimentação e 08 cinemas multiplex.

Possuía uma das taxas de criminalidade mais altas da cidade. Porém, com a implantação do Governo Presente, um projeto do Pacto pela Vida lançado pelo governador Eduardo Campos, esse índice diminuiu drasticamente.

O bairro de Santo Amaro, no centro expandido do Recife, vem se transformando em uma das regiões mais cobiçadas pelas empresas. Além da aproximação com o centro, há ainda muitos espaços para serem ocupados. A ocupação, no entanto, vem ocorrendo de forma desordenada e a mobilidade do bairro está cada vez mais comprometida.

A maioria das ruas é pavimentada, acessibilidade é boa, conta com transporte coletivo regular, energia elétrica em alta e baixa tensão, iluminação pública, rede telefônica, rede de abastecimento de água, coleta de lixo, etc.

## **7.0 – CARACTERÍSTICA DO TERRENO**



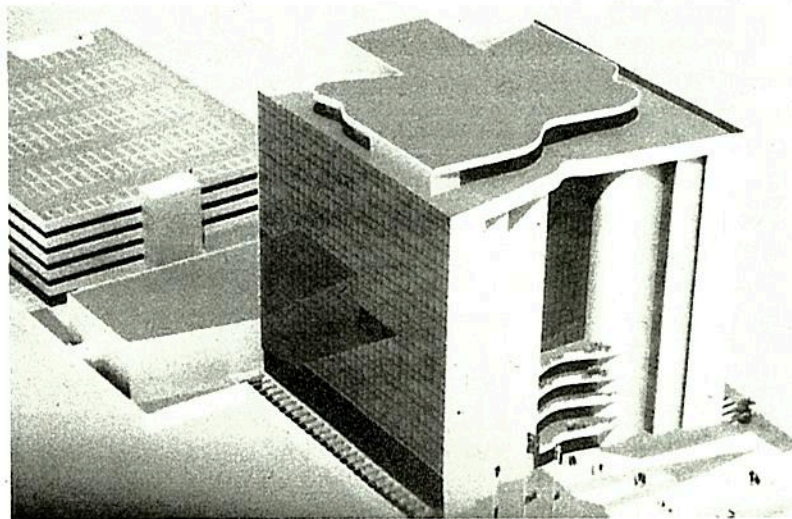
O terreno a ser destinado tem uma área superficial de 10.545,55 m.<sup>2</sup>, sendo composto da unificação dos seguintes lotes de terreno, a saber:

7.1 - Da área de 7.105,83m<sup>2</sup> a serdesmembrada do lote de terreno 03, que tem uma área total de 11.105,83 m.<sup>2</sup>, objeto da Matrícula 72.200, do 2º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca do Recife, em nome da Interviente, como proprietária, conforme certidão anexada expedida em data de 13/11/2013. Certidão não consta na documentação apresentada pelo contratante

7.2 - Da área de 3.041,66m.<sup>2</sup> que será oriunda do remembramento das áreas (i) de 245,13m.<sup>2</sup>, correspondente ao terreno da casa de número 530, da AvenidaCruz Cabugá, objeto na Matrícula 78.065, do 2º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca do Recife; (ii) de 328,13 m.<sup>2</sup>, correspondente ao terreno da casa de número 522, da Avenida CruzCabugá, objeto na Matrícula 74.191, do 2º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca do Recife; (iii) de 1.306,65 m.<sup>2</sup>, correspondente ao terreno da casa de número 514, da Avenida Cruz Cabugá, objeto na Matrícula 78.063, do 2º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca do Recife; e (iv) de 1.161,75 m.<sup>2</sup>, correspondente ao terreno da casa de número 468, da AvenidaCruzCabugá, objeto na Matrícula 78.064, do 2º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca do Recife, todas em nome da Interveniante, como promitente compradora, em caráter irrevogável e irretratável, conforme certidões anexadas expedidas em data de 20/11/2013, certoque a escritura pública de compra e vendaemsolução e emcumprimento à referida promessa de compra e vendajá foi outorgada estando emprocesso de registro imobiliário no referido cartório de imóveis, conformecertidão de pré-notação anexada expedida emdata de 03/12/2013. Certidão não consta na documentação apresentada pelo contratante.

7.3 - Da área de 397,46 m<sup>2</sup> que será oriunda do remembramento das áreas (i) de 202,64 m.<sup>2</sup>, correspondente ao terreno da casa de número 533, da Avenida Cruz Cabugá, objeto na Matrícula 2.543, do 2º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca do Recife; e (ii) de 195,42 m.<sup>2</sup>, correspondente ao terreno da casa de número 542, da Avenida Cruz Cabugá, objeto na Matrícula 4.059, do 2ª Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca do Recife, adquiridas pela Interveniante em compra e venda, em caráter irrevogável e irretratável, por escritura pública de compra e venda outorgada, estando em processo de registro imobiliário no referido cartório de imóveis, conformecertidões de pré-notações anexadas, expedidas em data de 02/12/2013. Certidão não consta na documentação apresentada pelo contratante.

## **8.0 – CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS**



**Térreo:**

Área de construção = 4.028,50m<sup>2</sup>.

Descrição: Área: Está localizado o acesso principal ao Forum, circulações, Hall de elevadores, salas de multiuso, espaço destinado a 03(três) instituições financeiras, espaço para coffee-break, espaço médico, banheiros masculino e feminino, auditório para 500 (quinhentas pessoas) sendo referido andar servido por 13(treze) elevadores.

**Mezanino:**

Área de construção = 2.438,00m<sup>2</sup>.

Descrição da Área = Biblioteca, Restaurante, salas de aula, auditório para 190 (cento e noventa) pessoas, laboratórios de informática, secretaria de informática e salas de apoio, banheiros masculino e feminino, salas de vídeo conferência, sala de administração do Forum, sendo este pavimento servido por 12(doze) elevadores.

**1º ao 10º Tipo:**

Área de construção de cada pavimento = 1.911,00m<sup>2</sup>.

Descrição: da área por pavimento = hall de elevadores, 04(quatro) salas para os juízes presidentes com banheiros privativos, 04(quatro) salas para assistentes de juízes, 04 (quatro) salas para juízes substitutos com banheiros privativos, 04 (salas) para as diretorias, 04(quatro) sala para cálculos das juntas, 04(quatro) salas para secretarias, 04(quatro) salas de espera, 03 (três) WC masculino, 03 (três) WC feminino, sala de equipamentos de informática, 02 (duas) salas de shaft do ar condicionado, sala de equipamentos e informática, 02(duas) copas para dos servidores, sendo este pavimento servido por 02(dois) elevadores privativos dos juízes, 10(dez) elevadores sociais e 01(um) elevador de emergência),

**Ático:**

Área de construção: 1.055,00m<sup>2</sup>.

Descrição: área: sala para dos magistrados, restaurante dos magistrados, sala de apoio técnico, sala de central de mandados, sala para reuniões, arquivo, copa, cozinha de apoio, sala para central dos ar condicionados, 02 (dois) WC masculino, 02 (dois) WC feminino, 02 (dois) WC feminino, sendo este pavimento servido por 04(quatro) elevadores sociais, 02(dois) elevadores privativos dos juízes e 01(um) elevador de emergência.

**8.1 – Especificação de Sistemas Construtivos e Materiais**

O projeto deverá prever locais específicos ("shafts") para passagem das instalações hidráulicas e sanitárias; elétricas e eletrônicas; detecção e combate a incêndio; refrigeração, ventilação e exaustão mecânica e telefonia, com detalhamento dimensional, observando, tanto em planta como em vista a especificação das formas de fixação, condições de acesso, eventuais dispositivos de ventilação, detalhamento de perfuração em laje, de acordo com prescrição de norma técnica. Todos os sistemas e seus componentes devem atender aos critérios de desempenho e de durabilidade e possuir interação com os demais sistemas do edifício, como a estrutura, as vedações, os pisos e as coberturas.

Como forma de conferir versatilidade ao projeto, deverá ser utilizada estrutura modulada para os pavimentos-tipo, de modo a possibilitar uma planta-livre, com paredes divisórias em "drywall", piso elevado e forro modulado nas áreas assinaladas, com vistas à possibilidade de alterações posteriores em seu "layout".

Para ambientes estanques tais como, auditórios, restaurantes, copas e sanitários devem ser previstos elementos de vedação que promovam conforto acústico, a exemplo de alvenarias de bloco cerâmico ou paredes de gesso acartonado do tipo "drywall".



Uso de equipamentos de climatização mecânica ou de novas tecnologias de resfriamento do ar que permitam a automação do sistema, de forma a possibilitar a setorização adequada aos ambientes climatizados.

Previsão para automação da iluminação, de forma a permitir a setorização adequada de comandos (interruptores) com vistas ao aproveitamento da luz natural e utilização de sensores de presença, onde se aplicar.

As especificações a seguir estão sujeitas a alterações em razão de especificidades dos projetos complementares apresentados, por razões de ordem técnica ou excessiva onerosidade que justifiquem sua substituição.

<b>8.1.1 - FACHADAS</b>	
	Granito natural, Alumínio, Revestimento cerâmico, Vidro ou similar
<b>8.1.2 - ESTACIONAMENTOS INTERNOS</b>	
Piso	Em concreto de alta resistência com acabamento natural ou similar
Parede	Alvenaria com acabamento em textura ou similar
Teto	Concreto com acabamento natural ou similar
<b>8.1.3 - ESTACIONAMENTOS EXTERNOS</b>	
Piso	Pisos externos que favoreçam a infiltração das águas da chuva no solo, de forma a não sobrecarregar o sistema de coleta de águas pluviais.
<b>8.1.4-HALL PRINCIPAL</b>	
Piso	Granito natural polido ou similar
Parede	Granito, Alumínio, Madeira , Pintura ou similar
Teto	Forro em gesso com acabamento para receber pintura látex.
<b>8.1.5 - HALL , CIRCULAÇÕES E SALAS DE ESPERA DOS PAVIMENTOS</b>	
Piso	Granito natural polido ou similar aplicado sobre piso elevado.
Parede	Granito, Alumínio, Madeira , Pintura ou similar
Teto	Forro em gesso com acabamento para receber pintura látex
<b>8.1.6 - ESCADAS</b>	
Piso	Concreto com acabamento natural ou similar
Parede	Alvenaria com acabamento em textura ou similar
Teto	Concreto com acabamento em textura ou similar
Portas	Porta corta-fogo com acabamento em pintura em esmalte sintético.
<b>8.1.7 - SANITARIOS, DML E COPAS</b>	
Piso	Granito natural polido ou cerâmica ou similar
Parede	Cerâmica ou similar
Teto	Forro em gesso acabamento para receber pintura látex

<b>8.1.7 - SANITARIOS, DML E COPAS</b>	
Louças sanitárias	Bacias, lavatórios e tanques em louça na cor branca. Adotar para os sanitários de público, bem como aqueles destinados às pessoas com necessidades especiais, bacias convencionais, sem caixa acoplada, com válvula Hydra com duplo acionamento e sistema antivandalismo ou a vácuo. Para os sanitários dos servidores e magistrados pode-se adotar bacias sanitárias com caixa acoplada com duplo acionamento ou a vácuo.
Metais	Utilizar equipamentos economizadores de água, com baixa pressão, tais como torneiras com arejadores, com sensores ou de fechamento automático ou similar.
Portas	Esquadrias de PVC, alumínio ou similar.
Bancadas	Granito natural polido ou similar.
Piso	Granito natural polido ou similar aplicado sobre piso elevado.
Parede	Em "drywall" com acabamento para receber pintura ou painéis e portas do sistema de divisórias em madeira/vidro ou similar
Teto	Forro modular em fibra mineral ou similar.
<b>8.1.8 - AUDITORIO</b>	
Piso	Conforme projeto específico.
Parede	Conforme projeto específico.
Teto	Conforme projeto específico.
<b>8.1.9 - ESCOLA DE MAGISTRATURA E BIBLIOTECA</b>	
Piso	Granito natural polido ou similar aplicado sobre piso elevado.
Parede	Em "drywall" com acabamento para receber pintura ou painéis e portas do sistema de divisórias em madeira/vidro ou similar
Teto	Forro modular em fibra mineral ou similar.
<b>8.1.10 - RESTAURANTES</b>	
Piso	Granito natural polido ou similar.
Parede	Granito, Alumínio, Madeira, Pintura ou similar
Teto	Forro em gesso com acabamento para receber pintura látex
<b>8.1.11-COZINHAS</b>	
Piso	Granito natural polido ou similar.
Parede	Cerâmica ou similar
Teto	Forro em gesso com acabamento para receber pintura látex. Prever projeto de exaustão mecânica.
<b>8.1.12 - SETOR DE DEPÓSITOS E MANDADOS JUDICIAIS - SDM J</b>	
Piso	Granito natural polido ou similar aplicado sobre piso elevado.

<b>8.1.13 - SETOR DE DEPÓSITOS E MANDADOS JUDICIAIS - SDM J</b>	
Parede	Em "drywall" com acabamento para receber pintura ou painéis e portas do sistema de divisórias em madeira/vidro ou similar.
Teto	Forro modular em fibra mineral ou similar.
<b>8.1.14 - SALA ADMINISTRAÇÃO DO FORUM</b>	
Piso	Granito natural polido ou similar aplicado sobre piso elevado.
Parede	Em "drywall" com acabamento para receber pintura ou painéis e portas do sistema de divisórias em madeira/vidro ou similar.
Teto	Forro modular em fibra mineral ou similar.
<b>8.1.15 - SALA PARA MAGISTRADOS</b>	
Piso	Granito natural polido ou similar aplicado sobre piso elevado.
Parede	Em "drywall" com acabamento para receber pintura ou painéis e portas do sistema de divisórias em madeira/vidro ou similar
Teto	Forro modular em fibra mineral ou similar.
<b>8.1.16 - NUCLEO DE SAUDE</b>	
Piso	Granito natural polido ou similar
Parede	Em "drywall" com acabamento para receber pintura ou painéis e portas do sistema de divisórias em madeira/vidro ou similar.
Teto	Forro modular em fibra mineral ou similar.
<b>8.1.17 - SECRETARIA DE INFORMATICA</b>	
Piso	Granito natural polido ou similar aplicado sobre piso elevado.
Parede	Em "drywall" com acabamento para receber pintura ou painéis e portas do sistema de divisórias em madeira/vidro ou similar
Teto	Forro modular em fibra mineral ou similar.
<b>8.1.18 - SETORES DE INFRAESTRUTURA</b>	
Piso	Em concreto de alta resistência com acabamento resinado ou similar
Parede	Alvenaria com acabamento em textura ou cerâmica ou similar
Teto	Concreto com acabamento natural ou pintura ou similar
Portas	Esquadrias de PVC, alumínio ou similar.
<b>8.1.19 - SETORES DE MANUTENÇÃO</b>	
Piso	Em concreto de alta resistência com acabamento resinado ou similar

<b>8.1.19 - SETORES DE MANUTENÇÃO</b>	
Parede	Alvenaria com acabamento em textura ou cerâmica ou similar
Teto	Concreto com acabamento natural ou pintura ou similar
<b>8.1.20 - SETORES DE CONSERVAÇÃO E LIMPEZA</b>	
Piso	Granito natural polido ou similar.
Parede	Em "drywall" com acabamento para receber pintura ou painéis e portas do sistema de divisórias em madeira/vidro ou similar.
Teto	Forro em gesso com acabamento para receber pintura látex ou forro modular em fibra mineral ou similar.
<b>8.1.21 - SETOR DE SEGURANÇA</b>	
Piso	Granito natural polido ou similar, aplicado sobre piso elevado.
Parede	Em "drywall" com acabamento para receber pintura ou painéis e portas do sistema de divisórias em madeira/vidro ou similar.
Teto	Forro em gesso com acabamento para receber pintura látex ou forro modular em fibra mineral ou similar.
<b>8.1.22 - AREAS EXTERNAS</b>	
	Adoção de sistema de irrigação que reduza o consumo de água, tais como: por micro aspersão, gotejamento ou mecanismo eletrônico programável para irrigação automática.

## **9.0 - ENFOQUE MERCADOLÓGICO**

O mercado imobiliário, de um modo geral, é variável ao longo do tempo; depende fundamentalmente dos níveis de oferta e de demanda, estando estes intrinsecamente atrelados às políticas econômicas e de investimentos.

Desse modo, fatores tais como: níveis de renda, disponibilidade de crédito, evolução dos custos da construção, volume de terrenos em zona de incorporação, tendem a afetar o equilíbrio ideal entre os níveis de oferta e de procura.

Como atributos desejáveis têm como fator primordial a localização, Av. Cruz Cabugá, bem sua respectiva área do terreno..

No presente trabalho procurou-se analisar todos os fatores que pudessem explicar a real situação desse mercado e concluímos que para o tipo de imóvel avaliando se encontra com uma média liquidez, já que em sua proximidade verificamos pouco numero de imóveis ofertados ou negociados.

Assim, face ao exposto, entende-se que as perspectivas mercadológicas para o imóvel avaliando são favoráveis, indicando um prognóstico de absorção do mesmo pelo mercado imobiliário em médio prazo.

## 9.0 - METODOLOGIA PESQUISA E CÁLCULOS

### Metodologia Adotada

No presente trabalho utilizou-se o método comparativo direto de dados de mercado, comparando-se o imóvel avaliando com outros eventos cujos valores são conhecidos, através da determinação da equação de regressão que explique, a níveis satisfatórios os valores obtidos no Mercado Imobiliário. O método comparativo direto de dados de mercado deve ser adotado sempre que possível, uma vez que se trata de um método livre de influência de fatores subjetivos.

Verificamos que o quadro de área apresentado pela TECLA – Técnica Construções Ltda apresentam lâminas com áreas de grande extensão não encontradas no mercado imobiliário que sejam similares ao imóvel avaliando, Prédios/Centro Empresariais, onde fracionamos as respectivas áreas, que foram referendadas no presente laudo conforme quadro resumo abaixo:

Pavimento	Área Total	Fração Estimada	Área p/ Pvtk. Fracionada	Vagas Estimada Fracionada
Térreo	4.028,50 m <sup>2</sup>	1/5	805,70 m <sup>2</sup>	14,00 Ud
Mezanino	2.438,00 m <sup>2</sup>	1/3	812,67 m <sup>2</sup>	14,00 Ud
1º Pavimento	1.911,00 m <sup>2</sup>	1/3	637,00 m <sup>2</sup>	14,00 Ud
2º Pavimento	1.911,00 m <sup>2</sup>	1/3	637,00 m <sup>2</sup>	14,00 Ud
3º Pavimento	1.911,00 m <sup>2</sup>	1/3	637,00m <sup>2</sup>	14,00 Ud
4º Pavimento	1.911,00 m <sup>2</sup>	1/3	637,00 m <sup>2</sup>	14,00 Ud
5º Pavimento	1.911,00 m <sup>2</sup>	1/3	637,00 m <sup>2</sup>	14,00 Ud
6º Pavimento	1.911,00 m <sup>2</sup>	1/3	637,00 m <sup>2</sup>	14,00 Ud
7º Pavimento	1.911,00 m <sup>2</sup>	1/3	637,00 m <sup>2</sup>	14,00 Ud
8º Pavimento	1.911,00 m <sup>2</sup>	1/3	637,00 m <sup>2</sup>	14,00 Ud
9º Pavimento	1.911,00 m <sup>2</sup>	1/3	637,00 m <sup>2</sup>	14,00 Ud
10º Pavimento	1.911,00 m <sup>2</sup>	1/3	637,00 m <sup>2</sup>	14,00 Ud
Ático	1.055,00 m <sup>2</sup>	1/2	527,50 m <sup>2</sup>	14,00 Ud
<b>Área Total</b>	<b>26.631,50 m<sup>2</sup></b>			

### Pesquisa de Valores

A pesquisa de valores é a principal etapa do processo avaliatório. Nesta fase, o engenheiro de avaliação investiga o mercado imobiliário de interesse e coleta os dados e informações que lhe permitirão inferir o valor do bem avaliando, com a margem de segurança adotada.

Para coleta destes dados e informações, vistoriamos inicialmente o bem avaliando, quando foram observadas as suas principais características, em seguida vistoriamos a sua respectiva região geoeconômica envolvente e, finalmente, obtivemos os elementos de referência, lançando-se mão das seguintes alternativas: Pesquisa de campo junto a ofertantes e/ou compradores/vendedores, corretores especializados na comercialização de imóveis, jornais, etc.

Para representar a "População", foi obtida uma amostragem com 38 (trinta e oito) eventos espontâneos do mercado imobiliário, onde todos foram aceitos no Tratamento Estatístico.

Apresentamos anexos os dados da pesquisa, assim como o Tratamento Estatístico Inferencial.

### 7.3 - Tratamento Estatístico

Construção do Modelo - A presente avaliação busca a convicção do valor justo, real e atual do imóvel ao explicar às variações dos valores obtidos no mercado imobiliário através do ajustamento de uma equação de regressão múltipla que se baseia em parâmetros que possuem significância comprovada.

Foram pesquisados vários parâmetros para construção do modelo de regressão, porém apenas: Área Construída, Nº de Vagas de Estacionamento, Idade e Padrão apresentaram-se significativos, e foram quantificados da seguinte forma:

Área Construída (X1) - variável quantitativa, utilizada para explicar as variações de preços de mercado em relação a área privativa dos imóveis tomados como referências, sendo expresso em m<sup>2</sup>.

Vagas de Estacionamento (X3) - variável quantitativa, utilizada para explicar as variações de preços de mercado em relação a quantidade de vagas de estacionamento disponíveis dos imóveis tomados como referências.

Idade (X4) - variável quantitativa, utilizada para explicar as variações de preços de mercado em relação a quantidade de anos dos imóveis tomados como referências.

Padrão (X5) – Código alocado, utilizada para explicar as variações de preços de mercado em relação aos padrões dos imóveis tomados como referência sendo expresso da seguinte forma:

3,00 = Padrão A (Melhor Padrão); 2,00 = Padrão B; (Intermediário);  
1,00 = Padrão C(Menor Padrão)

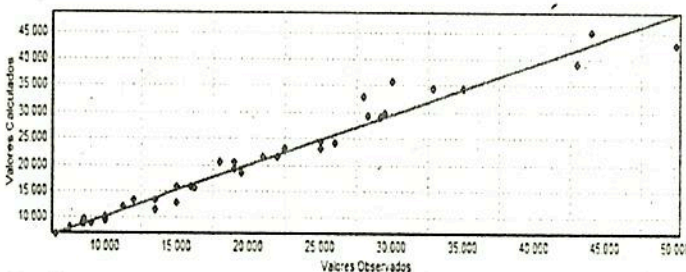
Local (X6) - Código alocado, utilizada para explicar as variações de preços de mercado em relação aos padrões dos imóveis tomados como referência sendo expresso da seguinte forma:

3,00 = Imóveis localizados em Boa Viagem; 2,00 = Imóveis localizados na Ilha do Leite;  
1,00 – Demais localidades.

Desta forma identificou-se um modelo matemático de homogeneização entre os dados observados, através de metodologia de pesquisa científica, utilizando-se o método dos mínimos quadrados para obtenção de estimativas não-tendenciosas dos parâmetros, dado pela Equação de Regressão:

Valor Total =  $73.65337 * \text{Área Privativa}^{0.92725867} * e^{(0.012948239 * \text{N}^\circ \text{Vagas})} * e^{(-0.010526995 * \text{Idade})} * \text{Padrão}^{0.2050424} * \text{Local}^{0.13819265}$

Gráfico de Aderência:



Onde,

Xi = São as variáveis explicativas ou independentes (acima descrita), e são os atributos que expressam a formação do valor e;

Y = Variável explicada (dependente) correspondente ao valor do imóvel em R\$ (Reais), na data do evento.

Esta função, submetida aos testes usuais pode ser considerada um modelo estatístico que permite a predição interpolativa, onde se verificam:

- a) - Coeficiente de Determinação Ajustado - O modelo adotado apresentou poder de explicação de 97,84% da formação do valor dos imóveis na região pesquisada, sendo o restante atribuído a outras variáveis, imprecisões, vícios de informações, bem como perturbações aleatórias.
- b) - Significância dos Regressores - Observa que a significância dos regressores não excede 10% bicaudal, atendendo desta forma a avaliações com Grau de Fundamentação III.

Regressores	Escala	T- Obsevado	Significância
• Área Privativa	ln(x)	30,30	0,01
• Nº Vagas	x	1,70	9,97
• Idade	x	-2,20	3,55
• Padrão	ln(x)	4,91	0,01
• Local	ln(x)	3,18	0,32
• Valor Total	ln(y)		

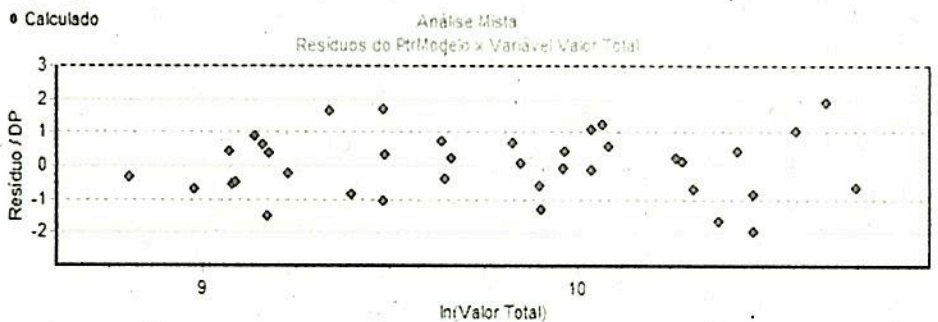
- Análise dos Resíduos do Modelo - A análise dos resíduos do modelo é uma das etapas mais importantes na definição da equação adequada.

- Na análise mista, a coluna do Resíduo Relativo apresentou valor máximo de -17,56%, sendo considerado muito bom até 20%;

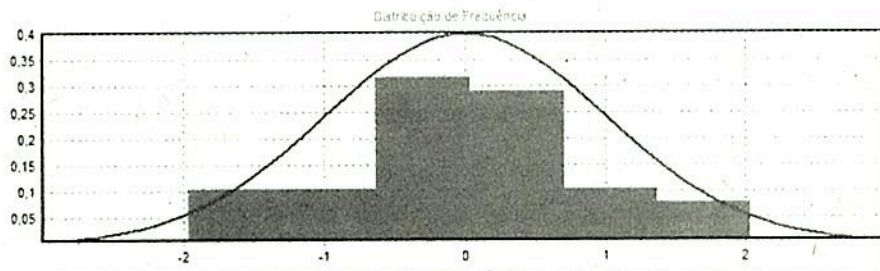
- Na análise linear, a coluna da variação residual apresentou valor máximo de 12,24%, como o modelo possui 32 graus de liberdade, até 10% é considerado muito bom.

- Na coluna Resíduo/DP não encontramos valores superiores a +2 ou inferiores a -2, que indicam dados excessivamente dispersos, passíveis de análise mais detalhada;

- Aleatoriedade dos Resíduos - Os resíduos do modelo apresentam-se com distribuição homogênea, quando plotados no Gráfico de Resíduos versus Valores Ajustados, o que nos leva a concluir que não há violação dos pressupostos básicos no que diz respeito a homocedasticidade, independência e não auto-regressão no modelo;



- Normalidade dos Resíduos: [71] [89] [97] , verificou-se que 71% dos resíduos padronizados encontravam-se no intervalo (-1 ; +1), que 89% entre (-1,64 ; +1,64) e que 97% entre (-1,96 ; +1,96), o que demonstra indícios a favor da distribuição normal para os erros aleatórios do modelo - Distribuição Normal Ideal (68%, 90% e 95%).

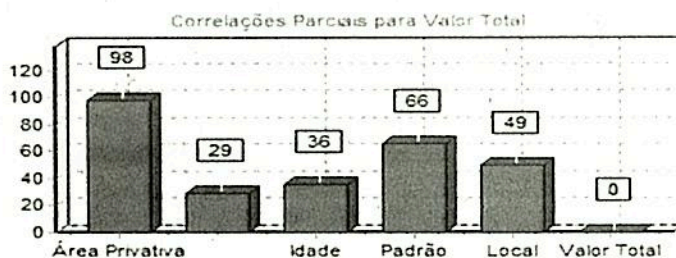


d) - Análise de Variância - Testada a hipótese nula de não haver regressão, foi a mesma rejeitada ao nível de significância de 1%, tendo em vista que o resultado da estatística F foi igual a 323,80 é superior ao ponto crítico da distribuição F de Snedecor (tabelados por Fisher) com 5 graus de liberdade no numerador e 32 graus no denominador, para o nível de significância de 1%;

e) Teste da equação - Analisando o Teste da Equação, para verificar a influência de cada variável no resultado da equação ao introduzirmos uma variação positiva de 10% de sua amplitude em torno do seu valor médio, concluímos que o sinal desta coluna indica resultados corretos para a influência das variáveis na equação.

Regressores	Escala	T- Obsevido	Significância	Crescimento N Linear
• Área Privativa	ln(x)	30,30	0,01	22,30%
• Nº Vagas	x	1,70	9,97	1,40%
• Idade	x	-2,20	3,55	-1,40%
• Padrão	ln(x)	4,91	0,01	2,68%
• Local	ln(x)	3,18	0,32	1,04%
• Valor Total	ln(y)			

f) - Análise da Colinearidade – testou-se a colinearidade entre as variáveis independentes, através da análise das correlações com influência, não se encontrando valores nocivos entre as variáveis independentes que restrinjam a utilização do modelo.



#### 7.4 - Estimação Pontual e Intervalo de Confiança para os “andares corridos” individuais

Com base nas características do imóvel avaliando e na equação de regressão estabelecida acima, encontramos o valor médio em Reais.

O Intervalo de Confiança mede a amplitude entre o valor máximo e o valor mínimo para a projeção efetuada e serve para enquadrar o imóvel avaliando. Normalmente nos apresenta bons indicadores da consistência do modelo de regressão, pois quando este está baseado em amostra de pouca qualidade, com número reduzido de dados ou ainda com colinearidade muito elevada entre as variáveis independentes, o intervalo de confiança muitas vezes apresenta-se bastante amplo, para uma confiabilidade de 80%.



Tendo em vista que a distribuição normal mostrou-se aderente ao modelo, estimou-se um intervalo de confiança ao nível de 80%, utilizando-se a distribuição "t de Student", através da expressão:

$$I = Y \pm e \text{ sendo } e = t_{90} V^{1/2}.$$

Onde:

Y = valor médio encontrado no modelo

e = erro amostral

$t_{90}$  = Abscissa da distribuição "t de Student"

$V^{1/2}$  = variância do sistema

Valores da Média para 80% de confiança:

### 7.5 - Projeção das áreas fracionadas (Estimadas)

**Valores para as áreas Fracionadas**

Pavimento	Área Total "m <sup>2</sup> "	Fração Estimada	Área Fracionada	Vlr. (R\$) Médio (R\$)	Vlr. (R\$) Mínimo	Vlr. (R\$) Máximo	Amplitude
Térreo	4.028,50	1/5	805,70 m <sup>2</sup>	55.934,21	49.985,27	62.591,15	22,54%
Mezanino	2.438,00	1/3	812,67 m <sup>2</sup>	56.382,38	50.389,57	63.087,91	22,52%
1º Pavimento	1.911,00	1/3	637,00 m <sup>2</sup>	44.992,85	40.110,10	50.470,00	23,03%
2º Pavimento	1.911,00	1/3	637,00 m <sup>2</sup>	44.992,85	40.110,10	50.470,00	23,03%
3º Pavimento	1.911,00	1/3	637,00m <sup>2</sup>	44.992,85	40.110,10	50.470,00	23,03%
4º Pavimento	1.911,00	1/3	637,00 m <sup>2</sup>	44.992,85	40.110,10	50.470,00	23,03%
5º Pavimento	1.911,00	1/3	637,00 m <sup>2</sup>	44.992,85	40.110,10	50.470,00	23,03%
6º Pavimento	1.911,00	1/3	637,00 m <sup>2</sup>	44.992,85	40.110,10	50.470,00	23,03%
7º Pavimento	1.911,00	1/3	637,00 m <sup>2</sup>	44.992,85	40.110,10	50.470,00	23,03%
8º Pavimento	1.911,00	1/3	637,00 m <sup>2</sup>	44.992,85	40.110,10	50.470,00	23,03%
9º Pavimento	1.911,00	1/3	637,00 m <sup>2</sup>	44.992,85	40.110,10	50.470,00	23,03%
10º Pavimento	1.911,00	1/3	637,00 m <sup>2</sup>	44.992,85	40.110,10	50.470,00	23,03%
Ático	1.055,00	1/2	527,50 m <sup>2</sup>	37.778,76	33.596,47	42.481,70	23,52%

### 7.6 - Valores por pavimento

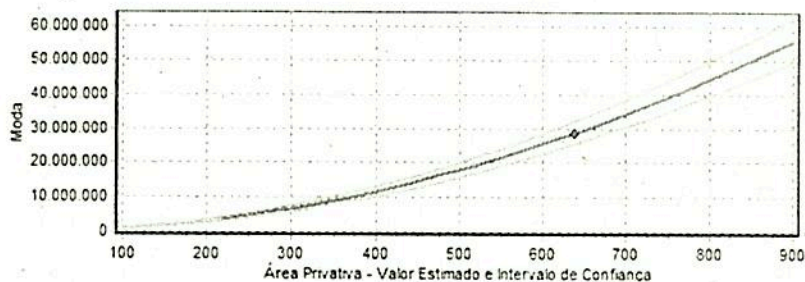
#### Vlr. Total por pavimento

Pavimento	Área Total	Fração Estimada	Área Fracionada	Vlr. Médio R\$	Vlr. Mínimo R\$	Vlr. Máximo R\$
Térreo	4.028,50m <sup>2</sup>	1/5	805,70 m <sup>2</sup>	273.838,20	243.307,10	308.200,45
Mezanino	2.438,00m <sup>2</sup>	1/3	812,67 m <sup>2</sup>	165.607,26	147.154,41	186.374,07
1º Pavimento	1.911,00m <sup>2</sup>	1/3	637,00 m <sup>2</sup>	132.139,74	117.113,94	149.093,34
2º Pavimento	1.911,00m <sup>2</sup>	1/3	637,00 m <sup>2</sup>	132.139,74	117.113,94	149.093,34
3º Pavimento	1.911,00m <sup>2</sup>	1/3	637,00m <sup>2</sup>	132.139,74	117.113,94	149.093,34
4º Pavimento	1.911,00m <sup>2</sup>	1/3	637,00 m <sup>2</sup>	132.139,74	117.113,94	149.093,34
5º Pavimento	1.911,00m <sup>2</sup>	1/3	637,00 m <sup>2</sup>	132.139,74	117.113,94	149.093,34
6º Pavimento	1.911,00m <sup>2</sup>	1/3	637,00 m <sup>2</sup>	132.139,74	117.113,94	149.093,34
7º Pavimento	1.911,00m <sup>2</sup>	1/3	637,00 m <sup>2</sup>	132.139,74	117.113,94	149.093,34
8º Pavimento	1.911,00m <sup>2</sup>	1/3	637,00 m <sup>2</sup>	132.139,74	117.113,94	149.093,34
9º Pavimento	1.911,00m <sup>2</sup>	1/3	637,00 m <sup>2</sup>	132.139,74	117.113,94	149.093,34
10º Pavimento	1.911,00m <sup>2</sup>	1/3	637,00 m <sup>2</sup>	132.139,74	117.113,94	149.093,34
Ático	1.055,00m <sup>2</sup>	1/2	527,50 m <sup>2</sup>	132.139,74	78.075,96	99.395,56
<b>Valor Total</b>				<b>1.848.936,02</b>	<b>1.639.676,87</b>	<b>2.084.903,48</b>

$$\text{Amp.} = \frac{(\text{Valor Máximo} - \text{Valor Mínimo}) \times 100}{\text{Valor Médio}} = \frac{(49.697,78 - 39.037,98) \times 100}{39.037,98} = 23,52\%$$

Na presente projeção foi obtida uma amplitude máxima de 23,52%, para uma confiabilidade de 80%, se enquadrando desta forma no **Grau III** de Precisão, de acordo com a norma NBR 14653-2 da ABNT

- Análise da existência de Pontos de Máximo - não encontramos a existência de "Pontos de Máximo" ao examinamos o Gráfico de Projeção de Valor para a variável "Área".



*(Assinatura manuscrita)*

### 7.7 - Determinação do Valor de Mercado para Locação

Considerando as condições mercadológicas descritas acima e que o padrão do imóvel avaliando se apresenta superior aos dados amostrais, entendemos que o valor locativo se encontra no intervalo entre o valor médio e o valor máximo de locação:

Valor de Mercado Médio de Locação = R\$ 1.849.000,00 (Um milhão oitocentos e quarenta e nove mil reais);

Valor de Mercado Máximo de locação = 2.084.903,48 ( Dois milhões, oitenta e quatro mil e novecentos reais).

### 8.0 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Item	Descrição	Grau III ( 3 pontos )	Grau II ( 2 pontos )	Grau I ( 1 ponto )	Pontuação Atingida
1	Caracterização do Imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados Quantidade de Dados = 38 Número de Variáveis = 5	6(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3(k+1), onde k é o Número de variáveis independentes	3 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2 Pontos
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente	3 Pontos
5	Nível de significância $\alpha$ (somatório das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada repressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30%	3 Pontos
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados (Fisher-Snedecor)	1 %	5 %	10 %	3 Pontos
<b>Total de pontos</b>					<b>17 Pontos</b>

### 8.1.1 - Enquadramento do Grau de Fundamentação

<i>Graus</i> <i>Pontos Mínimos</i>	<i>Grau III</i> <i>( 16 pontos )</i>	<i>Grau II</i> <i>( 10 pontos )</i>	<i>Grau I</i> <i>( 6 pontos )</i>	<i>Pontuação</i> <i>Atingida</i>
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no no Grau II	2, 4, 5 e 6, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	<b>17 Pontos</b>
Conforme NBR - 14.653-2 a Fundamentação deste modelo se enquadra no Grau III.				

### 8.2.1 - Grau de Precisão


<i>Descrição</i>	<i>Grau III</i>	<i>Grau II</i>	<i>Grau I</i>	<i>Amplitude</i> <i>Atingida</i>
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30 %	30 % - 50%	> 50%	<b>23,52%</b>
Conforme NBR - 14.653-2 a Precisão deste modelo se enquadra no Grau III.				

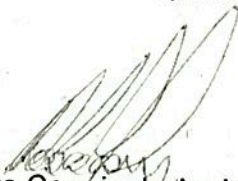
## 9.0 - CONCLUSÃO

Face ao exposto estima-se o valor de locação do prédio comercial, sito à Av. Cruz Cabugá, com acesso dos autos através das ruas do Veiga e 2 de Julho, bairro de Santo Amaro, Recife/PE, onde será construído o Fórum Trabalhista de 1º Grau do Tribunal Regional do Trabalho da Sexta Região com área de construção de 26.631,50m<sup>2</sup> se encontra no intervalo entre o intervalo de valor médio e o valor máximo de locação:

Valor de Mercado Médio de Locação = R\$ 1.849.000,00 (Um milhão oitocentos e quarenta e nove mil reais);

Valor de Mercado Máximo de locação = 2.084.904,00 ( Dois milhões, oitenta e quatro mil e novecentos e quatro reais).

  
 Roberto Correia de Assis  
 Eng.º Civil - CREA- 24158 - D / PE  
 Responsável Técnico

  
 Roberto Correia de Assis  
 Eng.º Civil - Crea - 24158 - D / PE  
 Representante Legal

Recife, 10 de fevereiro 2014

# **ANEXO I**

## **DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO**

## Documentário Fotográfico

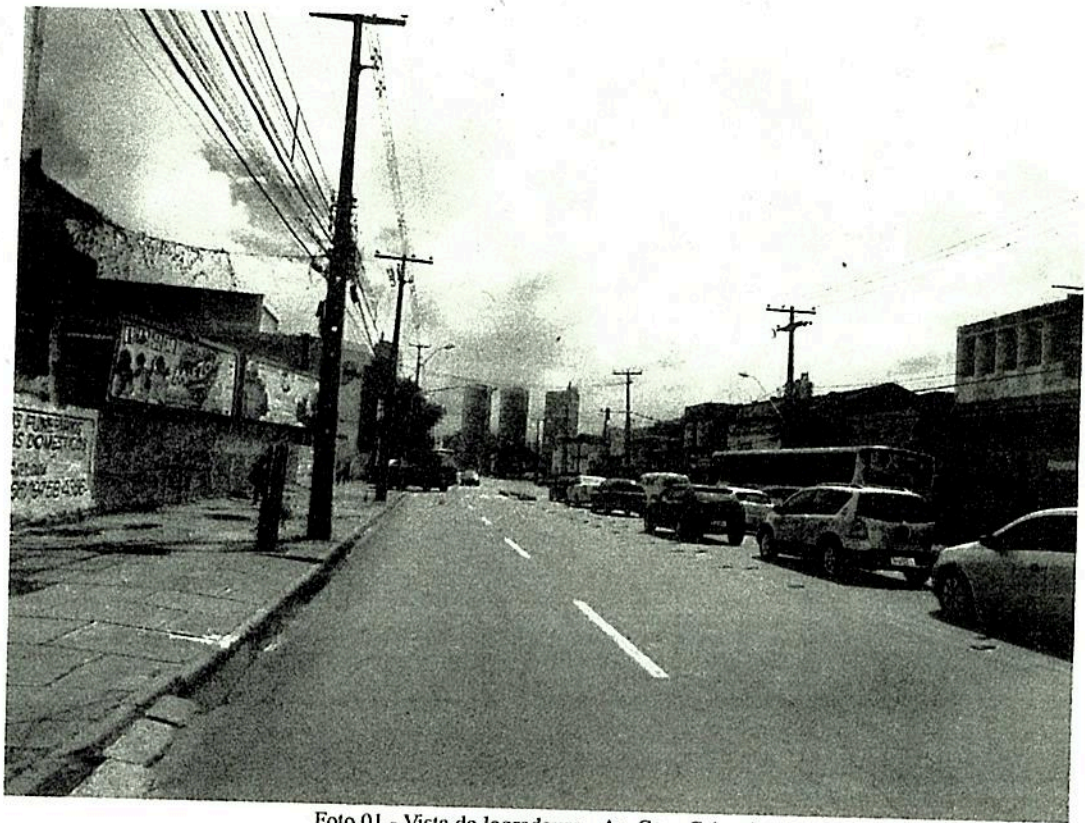


Foto 01 - Vista do logradouro - Av. Cruz Cabugá



Foto 02 - Vista do logradouro - Av. Cruz Cabugá

## Documentário Fotográfico

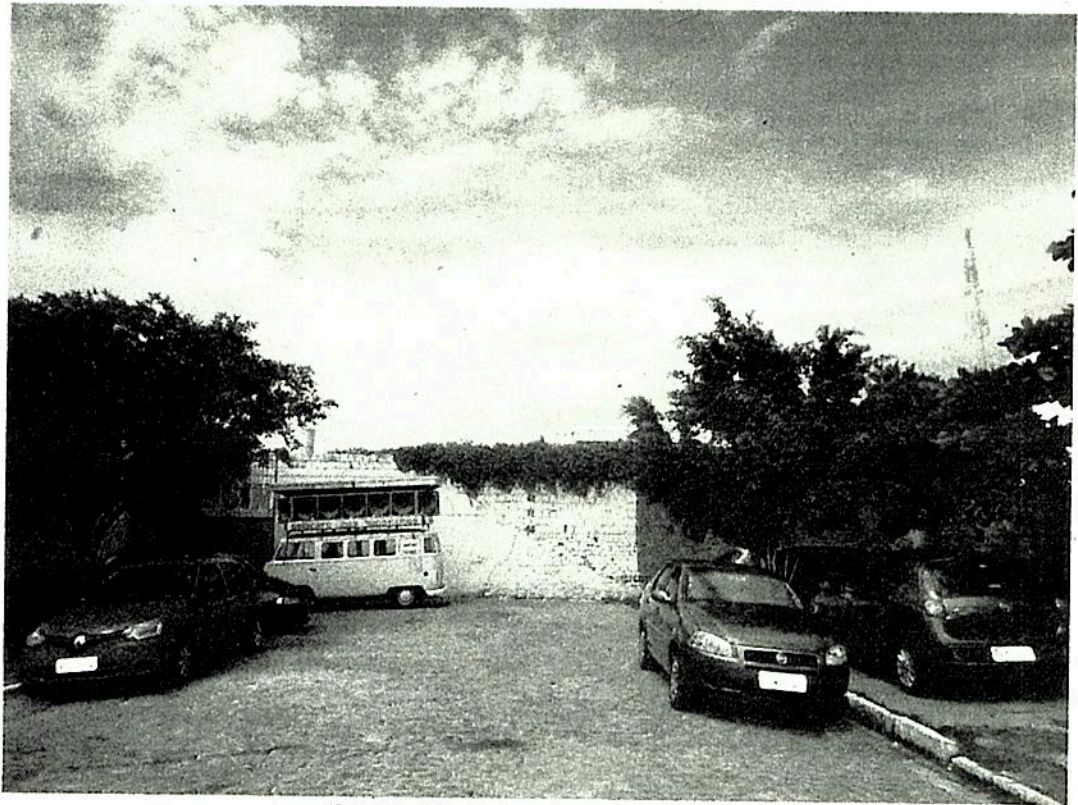


Foto 03 - Vista do logradouro - Rua do Veiga



Foto 04 - Vista do logradouro - Rua do Veiga

✱

## Documentário Fotográfico



Foto 05 - Vista do logradouro - Rua 2 de Julho



Foto 06 - Foto do logradouro - Rua 2 de Julho



## Documentário Fotográfico



Foto 07 - Vista da fachada frontal - Imóveis da Av. Cruz Cabugá



Foto 08 - Vista de imóvel demolido

Documentário Fotográfico



Foto 09 - Vista de imóvel demolido



Foto 10 - Vista interna do terreno

*[Handwritten signature]*

Documentário Fotográfico



Foto 11 - Vista interna do terreno



Foto 12 - Vista interna do terreno

*[Handwritten signature]*

**ANEXO II**  
**PROCESSAMENTO DOS DADOS,**  
**MODELAGEM E PROJEÇÃO**

**Data de referência:**  
07/02/2014 15:11:32

**Informações complementares:**

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 6
- Número de dados: 38
- Número de dados considerados: 38

**Resultados Estatísticos:**

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,990261
- Coeficiente de determinação: 0,980618
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,977589
- Fisher-Snedecor: 323,80
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,965282

**Normalidade dos resíduos**

- 71% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 89% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 97% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

**Outliers do Modelo: 0**

**Equação**

**Regressores**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área Privativa	ln(x)	30,30	0,01	22,30 %
• Nº Vagas	x	1,70	9,97	1,40 %
• Idade	x	-2,20	3,55	-1,40 %
• Padrão	x	4,91	0,01	2,69 %
• Local	ln(x)	3,18	0,32	1,04 %
• Valor Total	ln(y)			

**Moda:**

Valor Total =  $64.8184 \cdot \text{Área Privativa}^{0.92649595} \cdot e^{(0.011617957 \cdot \text{N}^\circ \text{Vagas})} \cdot e^{(-0.0093983436 \cdot \text{Idade})} \cdot e^{(0.13261566 \cdot \text{Padrão})} \cdot \text{Local}^{0.13520748}$

**Data de referência:**  
07/02/2014 14:50:00

**Informações complementares:**

Endereço: Av. Cruz Cabugá, Rua do Veiga e Rua 2 de Julho - Pavimento: Térreo.

Complemento: A ser edificado "Forum Trabalhista de 1º Grau do Tribunal Regional do Trabalho da Sexta Região"

Município: Recife UF: PE

**Dados do imóvel avaliado:**

• Área Privativa	805,70
• Nº Vagas	14,00
• Idade	0,00
• Padrão	3,00
• Local	1,00

**Valores da Moda para 80 % de confiança**

- Valor Total Médio: 54.767,64
- Valor Total Mínimo: 48.661,42
- Valor Total Máximo: 61.640,09

Precisão: Grau III

**Moda:**

Valor Total =  $73.65337 * \text{Área Privativa}^{0.92725867} * e^{(0.012948239 * \text{N}^\circ \text{Vagas})} * e^{(-0.010526995 * \text{Idade})} * \text{Padrão}^{0.2050424} * \text{Local}^{0.13819265}$

Data de referência:  
07/02/2014 14:51:41

Informações complementares:

Endereço: Av. Cruz Cabugá, Rua do Veiga e Rua 2 de Julho - Pavimento: Mezanino.

Complemento: **A ser edificado "Forum Trabalhista de 1º Grau do Tribunal Regional do Trabalho da Sexta Região"**

Município:           UF:

Dados do imóvel avaliado:

• Área Privativa	812,67
• Nº Vagas	14,00
• Idade	0,00
• Padrão	3,00
• Local	1,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Valor Total Médio: 55.202,42
- Valor Total Mínimo: 49.051,47
- Valor Total Máximo: 62.124,69

Precisão: Grau III

Moda:

Valor Total =  $73.65337 * \text{Área Privativa}^{0.92725867} * e^{(0.012948239 * \text{N}^\circ \text{Vagas})} * e^{(-0.010526995 * \text{Idade})} * \text{Padrão}^{0.2050424} * \text{Local}^{0.13819265}$

---

**Data de referência:**  
07/02/2014 14:54:12

**Informações complementares:**

Endereço: Av. Cruz Cabugá, Rua do Veiga e Rua 2 de Julho - Pavimento Tipo - 1º ao 10º Andar.

Complemento: **A ser edificado "Forum Trabalhista de 1º Grau do Tribunal Regional do Trabalho da Sexta Região"**

Município: Recife UF: PE

**Dados do imóvel avaliado:**

• Área Privativa	637,00
• Nº Vagas	14,00
• Idade	0,00
• Padrão	3,00
• Local	1,00


**Valores da Moda para 80 % de confiança**

- Valor Total Médio: 44.046,58
- Valor Total Mínimo: 39.037,98
- Valor Total Máximo: 49.697,78

Precisão: Grau III

**Moda:**

Valor Total =  $73.65337 * \text{Área Privativa}^{0.92725867} * e^{(0.012948239 * \text{N}^\circ \text{Vagas})} * e^{(-0.010526995 * \text{Idade})} * \text{Padrão}^{0.2050424} * \text{Local}^{0.13819265}$





**Data de referência:**  
07/02/2014 14:44:03

**Informações complementares:**

Endereço: Av. Cruz Cabugá, Rua do Veiga e Rua 2 de Julho - Pavimento Ático.

Complemento: **A ser edificado "Forum Trabalhista de 1º Grau do Tribunal Regional do Trabalho da Sexta Região"**

Município: Recife UF: PE

**Dados do imóvel avaliado:**

• Área Privativa	527,50
• Nº Vagas	14,00
• Idade	0,00
• Padrão	3,00
• Local	1,00

**Valores da Moda para 80 % de confiança**

- Valor Total Médio: 36.978,90
- Valor Total Mínimo: 32.690,84
- Valor Total Máximo: 41.829,42

Precisão: Grau III

**Moda:**

Valor Total =  $73,65337 * \text{Área Privativa}^{0,92725867} * e^{(0,012948239 * \text{N}^\circ \text{Vagas})} * e^{(-0,010526995 * \text{Idade})} * \text{Padrão}^{0,2050424} * \text{Local}^{0,13819265}$

MODELO: MODELO0

IDENTIFICAÇÃO			VARIÁVEIS					
No	Endereço	Fonte	Area Privativa	Nº Vagas	Idade	Padrão	Local	Valor Total
1	Rua Padre Carapucero, 858 - B. Viagem	Romero - 9974-9033	473,96	14,00	1,00	3,00	3,00	43.000,00
2	Rua Antonio Lumack do Monte, 96 - B. Viagem	Tamires - 4009-0909	224,45	3,00	12,00	1,00	3,00	11.222,00
3	Rua Pe. Carapuço, - Boa Viagem	Renata - 3465-6363	232,00	3,00	4,00	2,00	3,00	16.240,00
4	Rua Pe. Carapuço, - Boa Viagem	Vando - 3465-8811	235,00	3,00	4,00	2,00	3,00	15.000,00
5	Pç. Miguel de Ceravantes - Ilha do Leite	Fatima - 3231-3113	380,00	2,00	3,00	2,00	2,00	22.500,00
6	Av. Conselheiro Aguiar, 2738- B. Viagem	Clayton - 8137-7130	150,00	5,00	12,00	2,00	3,00	10.000,00
7	Av. Antônio de Góes, 742 - Pina	Cristiano - 3327-	300,00	4,00	2,00	2,00	3,00	18.000,00
8	Rua Barão de Souza Leão, 451 - Boa Viagem	Roberto - 3231-3113	167,00	2,00	1,00	3,00	3,00	15.000,00
9	Rua Barão de Souza Leão, 451 - Boa Viagem	Marcos - 8429-9703	360,00	4,00	1,00	2,00	3,00	25.000,00
10	Rua Barão de Souza Leão, 451 - Boa Viagem	Vagner - 3465-7788	538,00	2,00	1,00	2,00	3,00	35.000,00
11	Av. Republica do Libano, - Pina - Torre B	Marcio - 3426-1199	648,00	2,00	0,00	3,00	3,00	44.000,00
12	Rua Padre Carapucero - B. Viagem	Ivete - 2122-9393	470,00	5,00	1,00	3,00	3,00	32.900,00
13	Av. Domingos Ferreira, 4060- B. Viagem	Ronaldo - 9886-470R	200,00	5,00	8,00	2,00	3,00	13.500,00

IDENTIFICAÇÃO		VARIÁVEIS						
No	Endereço	Fonte	Area Privativa	Nº Vagas	Idade	Padrão	Local	Valor Total
14	Av. Ernesto de Paula Santos, 189-B. Viagem	Marcos - 8429-9703	140,00	4,00	6,00	2,00	3,00	10.000,00
15	Rua Agenor Lopes, -B. Viagem	Ronaldo - 9886-	160,00	3,00	6,00	1,00	3,00	10.000,00
16	Av. Ernesto de Paula Santos, 1172 - B. Viagem	Marcia - 3465-6000	150,00	3,00	5,00	1,00	3,00	8.500,00
17	Av. Domingos Ferreira, 2160-B. Viagem	Renata - 3465-6363	150,00	4,00	8,00	1,00	3,00	9.000,00
18	Av. Domingos Ferreira, 239-B. Viagem	Clara - 3093-2999	150,00	3,00	6,00	1,00	3,00	8.400,00
19	Av. Antonio Falcão, 418 -B. Viagem	Marcia - 3465-6000	135,00	2,00	5,00	1,00	3,00	7.500,00
20	Av. Conselheiro Aguiar, 2333-B. Viagem - Emp. João Roma	Marcos - 8429-9703	204,00	4,00	10,00	1,00	3,00	13.000,00
21	Av. Conselheiro Aguiar, 1748 - Boa Viagem - Italo Renda	Tulio - 3471-3152	403,00	4,00	2,00	3,00	3,00	28.300,00
22	Rua Antonio Simões Barbosa, 266 - Boa Viagem - Center IV	Daniela- 3429-1199	370,00	3,00	4,00	2,00	3,00	26.000,00
23	Av. Domingos Ferreira, 890 - Pina - Domingos Ferreira	Marcos - 3465-7788	100,00	2,00	8,00	2,00	3,00	6.500,00
24	Av. Pe. Carapuceiro, 733 - Boa Viagem - Center I	Fernando - 3326-7105	600,00	8,00	15,00	2,00	3,00	30.000,00
25	Av. Agamenon Magalhães, 4575 - Ilha do Leite - Emp. Nassau	Fatima - 3231-3113	350,00	5,00	6,00	2,00	2,00	22.000,00

IDENTIFICAÇÃO		VARIÁVEIS						
No	Endereço	Fonte	Area Privativa	Nº Vagas	Idade	Padrão	Local	Valor Total
26	Av. Agamenon Magalhães, 4775 - Ilha do Leite - Emp. Thomas Edison	Fabio - 3465-6363	360,00	4,00	8,00	2,00	2,00	21.000,00
27	Rua Frei Matias Teves, 280 - Ilha do Leite - Emp. Albert Einstein	Maria - 3304-1084	900,00	6,00	12,00	1,00	2,00	50.000,00
28	Rua Frei Matias Teves, 285 - Ilha do Leite - Emp. Graham Bell	Gustavo - 3465-7788	400,00	3,00	9,00	2,00	2,00	25.000,00
29	Rua das Pernambucoanas, 407 - Graças - Emp. Kronos	Fabio - 3465-6363	410,00	3,00	10,00	1,00	1,00	19.500,00
30	Rua das Pernambucoanas, 407 - Graças - Emp. Kronos	Fatima - 3231-3113	205,00	2,00	10,00	1,00	1,00	8.500,00
31	Rua Lins Petit, 100 - Ilha do Leite - Emp. Pedro Stamford	Marcos - 2101-2777	250,00	3,00	8,00	1,00	2,00	12.000,00
32	Rua Democrito de Souza Filho, v2 a Santa Helena Emp. Green Tower	Marcio - 3023-0258	550,00	2,00	1,00	1,00	2,00	29.200,00
33	Av. Agamenom Magalhães, 2997 - Derby Canon Trade Center	Cristiano - 3327-4578	333,00	4,00	8,00	1,00	1,00	16.000,00
34	Rua Prof. Anunciada da Rocha Melo, 220 - Emp. Melo Gouveia	Carlos - 3445-5000	220,00	3,00	12,00	1,00	1,00	10.000,00
35	Av. Montevideu, 172 - Boa Vista - Desb. Pedro Mart	David - 3441-2525	340,00	2,00	2,00	2,00	1,00	19.000,00
36	Rua Joaquim Inácio - Ilha do Leite - Emp. The Plaza	Gustavo - 3465-7788	490,00	3,00	3,00	2,00	2,00	29.500,00

IDENTIFICAÇÃO		VARIÁVEIS						
No	Endereço	Fonte	Area Privativa	Nº Vagas	Idade	Padrão	Local	Valor Total
37	Rua Pe. Carapuceiro, - Boa Viagem - Acarcio Borsol	Cristiano - 3327- 4578	472,00	7,00	0,00	2,00	3,00	28.000,00
38	Av. Antonio de Góes, 449 - Pina - Nelton Melo	Cristiano - 3327- 4578	296,00	8,00	6,00	2,00	3,00	19.000,00

MODELO: MODELOO

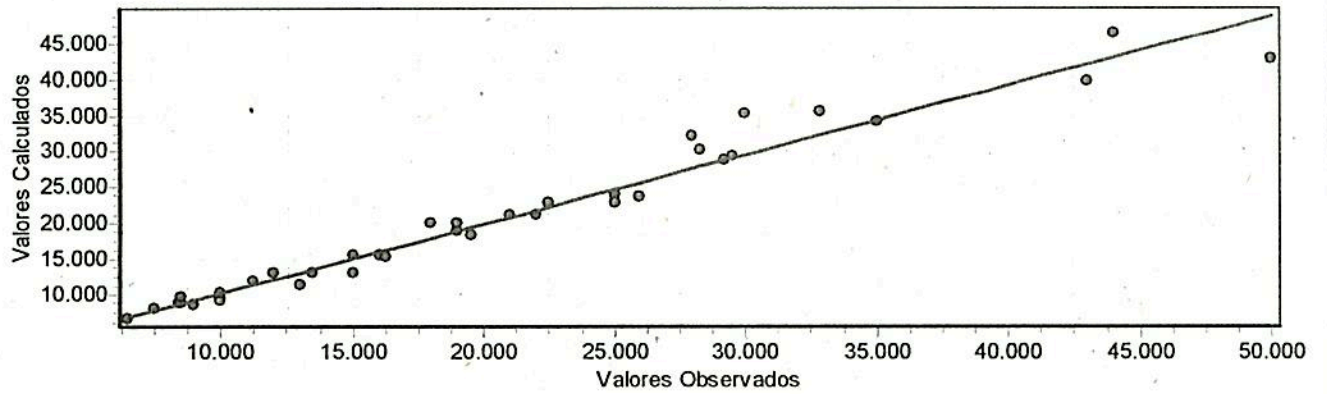
CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA					
DADOS	Total	38	VARIÁVEIS	Total	6
	Utilizados	38		Utilizadas	6
	Outliers	0		Grau Liberdade	32

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO - Escala utilizada na Variável Dependente: ln(y)						
VARIÇÃO	Total	11,03451156	COEFICIENTES	Correlação	0,990261	
	Residual	0,2138737873		Determinação	0,980618	
	Desvio Padrão	0,08175301739		Ajustado	0,977589	
NORMALIDADE	Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo	F-SNEDECOR	F-Calculado	323,80
	-1 a +1	68	71		Significância	0,01
	-1,64 a +1,64	90	89	D-WATSON (Valor Calculado)	D-Calculado	1,96
	-1,96 a +1,96	95	97		Não auto-regressão 90%	

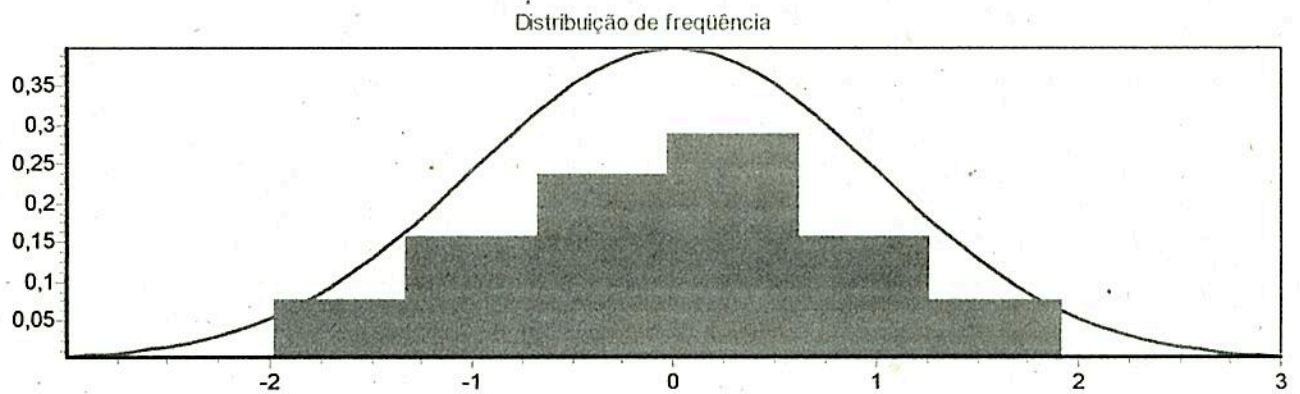
MODELO NÃO LINEAR PARA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)
$Y = 64.8184 * X1 ^ 0.92649595 * e ^ (0.011617957 * X2 ) * e ^ (-0.0093983436 * X3 ) * e ^ (0.13261566 * X4 ) * X5 ^ 0.13520748$

MODELO NÃO LINEAR DE ESTIMATIVA - PRINCIPAIS INDICADORES					
AMOSTRA	Média	20.191,11	MODELO	Coefic. Aderência	0,965282
	Varição Total	4477303078		Varição Residual	155442977,2
	Variância	117.823.765,20		Variância	4.857.593,04
	Desvio Padrão	10.854,67		Desvio Padrão	2.203,99

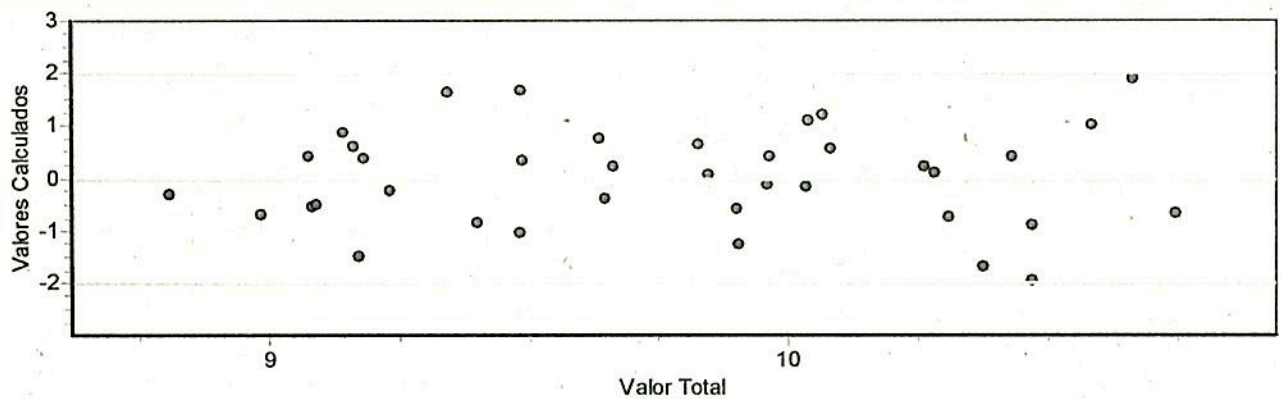
### GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



### Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



### Distribuição dos Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



---

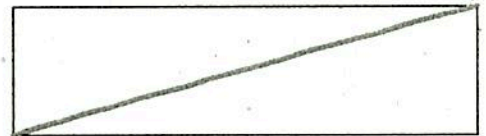
## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

---

### X1 Área Privativa

---

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 100,00 a 900,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 22,30 % na estimativa

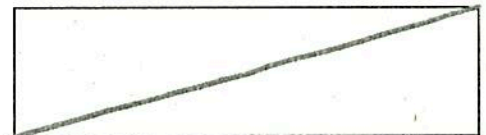


---

### X2 Nº Vagas

---

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 2,00 a 14,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 1,40 % na estimativa

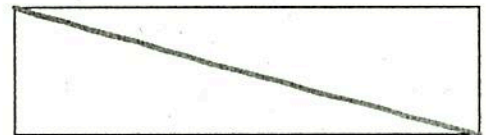


---

### X3 Idade

---

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 0,00 a 15,00  
Impacto esperado na dependente: Negativo  
10% da amplitude na média: -1,40 % na estimativa

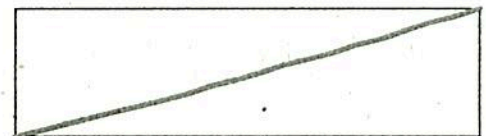


---

### X4 Padrão

---

Tipo: Código Alocado  
Amplitude: 1,00 a 3,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 2,69 % na estimativa  
Micronumerosidade: atendida





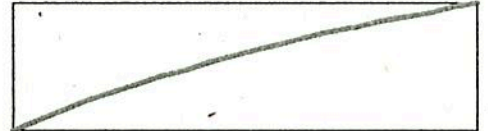
---

## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

### X5 Local

---

Tipo: Código Ajustado  
Amplitude: 1,00 a 3,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 1,04 % na estimativa  
Micronumerosidade: atendida



### Y Valor Total

---

Tipo: Dependente  
Amplitude: 6.500,00 a 50.000,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

Variável Dependente

Uma assinatura manuscrita feita com uma caneta preta, localizada na parte inferior direita do retângulo que contém o texto "Variável Dependente".

## PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIAVEL	Escala Linear	t-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Pad = 0,977589)
X1 Área Privativa	ln(x)	30,30	0,01	0,354681
X2 Nº Vagas	x	1,70	9,97	0,976316
X3 Idade	x	-2,20	3,55	0,974995
X4 Padrão	x	4,91	0,01	0,961921
X5 Local	ln(x)	3,18	0,32	0,971391

## MATRIZ DE CORRELAÇÕES ENTRE VARIÁVEIS

- DIAGONAL SUPERIOR - PARCIAIS
- DIAGONAL INFERIOR - ISOLADAS

Var	Forma Linear	Área Privativa	Nº Vagas	Idade	Padrão	Local	Valor Total
X1	$\ln(x)$	22	32	62	55	98	
X2	x	30	41	0	10	29	
X3	x	-23	5	11	1	36	
X4	x	30	30	-55	15	66	
X5	$\ln(x)$	-18	23	-28	37	49	
Y	$\ln(y)$	95	38	-39	52	3	

**ANEXO III**  
**DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA**

# TRT6

Justiça do Trabalho

PERNAMBUCO

## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 6ª REGIÃO AVISO DE EDITAL LOCAÇÃO DE IMÓVEL PG TRT6 10.954/2013

O TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 6ª REGIÃO toma público seu interesse na locação de imóvel, pelo sistema "built to suit", para sediar o Fórum Trabalhista de 1º Grau do Recife. O imóvel deverá situar-se nas áreas compreendidas pela Avenida Engenheiro José Esteita, delimitada pela Rua Papa João Paulo II e Avenida Sul, pelo Bairro do Recife até a Ponte do Limoeiro, ou na região do quadrilátero formado pelas avenidas Norte, Cruz Cabugá e Conde da Boa Vista e pela Rua da Aurora. O local deve oferecer amplo acesso de transporte público de passageiros, em vias já implantadas, dispor de rede de infraestrutura urbana, iluminação pública, segurança, além de facilidades para os usuários, tais como: serviços, alimentação e comércio local. A edificação deverá atender integralmente às leis municipais de parcelamento e uso do solo; às normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - para todos os itens objeto da norma específica, ressaltando-se a NBR-9050:2004, no tocante à acessibilidade; às legislações federais e estaduais, bem como às especificações e ao programa de necessidades, definidas em documento próprio, a ser disponibilizado por este Tribunal. A edificação deverá ter 25.000m<sup>2</sup> de área construída, admitindo-se variação de 10% para mais ou para menos, distribuídos em pavimentos de aproximadamente 1.600m<sup>2</sup>, dotados de estrutura modulada, que resultem em uma planta-livre, possibilitando a utilização dos espaços de forma racional e alterações posteriores em seu "layout". As circulações verticais deverão prever um fluxo estimado em 5.000 pessoas/dia. Deverão ser previstas ainda 800 vagas privativas para estacionamento. O projeto da edificação, a ser custeado totalmente pelo interessado, tal como será o anteprojeto, poderá sofrer alterações que o Tribunal entender necessárias ao melhor uso do imóvel. O prédio deverá estar disponível para ocupação em até 36 (trinta e seis) meses. Os interessados deverão manifestar-se por escrito, no prazo de 60 dias corridos, contados a partir da data de publicação deste edital, apresentando o anteprojeto do empreendimento pretendido, RGI, fixando o prazo para conclusão da obra e indicando o valor locativo. Eventual contratação será efetivada nos termos do inciso X do artigo 24 da Lei n.º 8.666/1993. Informações complementares encontram-se disponíveis na Secretaria Administrativa do Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região, localizada no Cais do Apolo, n.º 739, 3º andar, Bairro do Recife, nesta cidade. Recife, 27 de agosto de 2013.

IVANILDO DA CUNHA ANDRADE  
Desembargador Presidente do TRT 6ª Região