



PODER JUDICIÁRIO
JUDICIÁRIO DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 504.618/2012-1

Análise e manifestação CCAUD/CSJT

Documento: Ofício TRT.GP nº 67/2014, de 14/3/2014

Obra: Construção do Edifício-Sede das Varas do Trabalho do Recife(PE)

Órgão Responsável: Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região

Cidade Sede do TRT: Recife/PE

Gestores Responsáveis: Desembargador Ivanildo da Cunha Andrade (Presidente)

Wlademir de Souza Rolim (Diretor-Geral)

Equipe de Auditores: Gilvan Nogueira do Nascimento

Pedro de Souza Lima



PODER JUDICIÁRIO
JUDICIÁRIO DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 504.618/2012-1

1. INTRODUÇÃO

A Presidência do Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região, mediante o Ofício TRT.DG n.º 67, de 14/3/2014, apresenta ao Conselho Superior da Justiça do Trabalho o relato das ações adotadas por aquela Corte relativas à viabilização de novo edifício para abrigar as Varas do Trabalho do Recife(PE).

Diz-se 'viabilização de um novo edifício' em face da novel forma intentada pelo TRT da 6ª Região para dotar suas unidades jurisdicionais de 1º grau de melhores condições de estrutura física.

O TRT encaminhou os seguintes documentos:

1. Anexados ao Ofício TRT.GP nº 67/2014, de 14/3/2014

- ✓ Aviso de Edital
- ✓ Proposta do Grupo Empresarial; e
- ✓ Laudo de Aviação nº 7137.7137.039817/2014.01.01.01

2. Apensos ao e-mail de 15/5/2014

- ✓ Parecer CEMA
- ✓ Parecer CPLAN
- ✓ Ofício AMATRA VI



PODER JUDICIÁRIO
JUDICIÁRIO DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

2. ANÁLISE

A presente análise está estratificada em duas partes, uma fundada nas exigências emanadas do TCU (acórdão TCU-Plenário nº 1.301/2013) e outra da necessidade de aprovação prévia dos projetos pelo CSJT (Resolução CSJT n.º 70/2010).

2.1. Análise da matéria segundo as exigências apontadas pelo Tribunal de Contas da União

Trata-se da denominada operação *built to suit*, conhecida no Brasil como "locação sob medida", que consiste em uma transação imobiliária na qual o empreendedor adquire um terreno e nele constrói um prédio de acordo com as necessidades e especificações do futuro locatário, o qual se utilizará do imóvel pelo período previamente determinado em contrato, responsabilizando-se, como contrapartida, pelo pagamento de aluguel mensal suficiente para remunerar o empreendedor tanto pelos investimentos realizados na construção como pelo uso do bem imóvel.

Como medida inicial à utilização de tal modalidade de locação, aquela Corte Regional, ainda em 2012, solicitou à Presidência do CSJT a apresentação de consulta ao Tribunal de Contas da União, a fim de que aquele órgão de controle, no exercício de suas competências, esclarecesse se seria possível a dispensa de licitação para o caso, com base no art. 24, X, da Lei n.º 8.666/93 e quais seriam os aspectos legais e as exigências técnicas necessárias para a celebração dessa modalidade de contrato administrativo.

Em atendimento à proposição da Corte Regional da 6ª Região, a Presidência do CSJT formulou consulta ao Tribunal de Contas da União, o qual, nos termos do Acórdão n.º 1301/2013 -



PODER JUDICIÁRIO
JUDICIÁRIO DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Plenário, admitiu, em caráter excepcional, a contratação direta de locação sob medida, mediante licitação dispensável fundada no art. 24, X, da Lei n.º 8.666/93, desde que, além das demais disposições legais aplicáveis ao caso, a Administração Pública demonstre, de forma clara:

- 2.1.1 a efetiva necessidade do novo imóvel, com demonstração de que o imóvel até então utilizado não mais atende ao interesse público e de que não comporta readequação;
- 2.1.2 que o preço da locação se mostra compatível com o de mercado;
- 2.1.3 a 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;
- 2.1.4 a necessidade e a vantajosidade da opção pela locação sob medida;
- 2.1.5 a justificativa para a opção da locação sob medida amparada por estudos técnicos, pareceres e documentos, o que inclui a comprovação da impossibilidade de suprir a demanda por outras formas, de ser tal modalidade de locação inequivocamente mais favorável economicamente que a realização de reforma ou adequação em imóvel alugado sob a forma convencional;
- 2.1.6 que as necessidades de instalação e de localização condicionam a escolha de determinado imóvel;
- 2.1.7 que o terreno no qual o edifício será edificado seja de propriedade do particular que será o futuro locador;
- 2.1.8 que a junção do serviço de locação com a eventual execução indireta de obra apresenta economia de escala e que, por isso, tal locação não ofende o princípio do parcelamento do objeto, e
- 2.1.9 que se avalie a conveniência e a oportunidade de celebrar parceria público-privada, na modalidade de concessão



PODER JUDICIÁRIO
JUDICIÁRIO DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

administrativa, com vistas a dotar os Tribunais Regionais do Trabalho de imóveis adequados com serviços públicos adicionados para o bom funcionamento institucional.

Da leitura do acórdão TCU-Plenário nº 1.301/2013 extrai-se que a contratação da "locação sob medida" vem sendo feita de modo cauteloso pelos gestores, até porque, somente em 19/12/2012, foi publicada a Lei 12.744/2012 que incluiu o art. 54-A à Lei do inquilinato (Lei nº 8.245/1991), trazendo maior segurança jurídica para as partes contratantes.

Quanto à análise da documentação enviada pelo Regional que buscam o atendimento ou se correlacionam às exigências apontadas pelo acórdão do TCU, verificou-se:

- 1.0 Aviso de Edital se restringe a informar as características gerais da futura obra, como uma área aproximada de 25.000 m², pavimentos de 1.600 m², estrutura modulada, previsão de fluxo de 5.000 pessoas/dia e 800 vagas privativas.
- 1.1 Os resumidos elementos apresentados no Edital não possibilitam a verificação do cumprimento das exigências apontadas pelo TCU (itens 2.1.1 a 2.1.9);
- 1.2 Por outro lado, a possibilidade aventada pelo TCU obriga ao Regional a implementação dos estudos e análise prévios ao Edital, de forma a conhecer-se a vantajosidade da opção perante às possibilidades de contratação mais comumente utilizadas;
2. Quanto à proposta do grupo empresarial, apresentam-se vários elementos e características da futura edificação, notabilizando-se:



PODER JUDICIÁRIO
JUDICIÁRIO DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- a) Edificação com 26.631,50 m², com memorial descritivo delineando as etapas da construção (intitulado memorial descritivo);
- b) O valor mensal de locação R\$ 1.950.000,00, no período de 15 anos (180 meses), perfazendo o montante de R\$ 351.000.000,00 (desconsiderada correção, que tem previsão do IGP-M/FGV), sem previsão de incorporação ao patrimônio público do imóvel a ser construído;
- c) Assim, para uma edificação com 26.631,50 m², teremos um custo unitário de aluguel de **R\$ 73,22 R\$/m².**

2.1 Por tratar a proposta com elementos comerciais mínimos, novamente não se possibilita a verificação do cumprimento de nenhuma das exigências apontadas pelo TCU.

3. O TRT apresenta Laudo de Avaliação, com o objetivo de obter, tecnicamente, o valor de locação mais provável do imóvel avaliado, apontando-se o interstício de R\$ 1.849.000,00 a R\$ 2.084.904,00.

3.1 O Laudo de Avaliação apresentado objetiva atender a exigência TCU, descrita no item 2.1.2 acima, no que concerne à compatibilidade da locação ao preço praticado mercado local;

3.2 Buscando-se parâmetros comparativos para guiar a análise dos valores apontados, esta CCAUD pesquisou os seguintes elementos:

- A) A FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - divulga Taxa do Aluguel (razão preço de locação/preço de venda). Tal índice tem, paras as praças do Rio de Janeiro e de



PODER JUDICIÁRIO
JUDICIÁRIO DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

São Paulo, a seguinte série, considerando os anos de 2013 e 2014:

ANO	MÊS	TAXA DE ALUGUEL (RJ)	TAXA DE ALUGUEL (SP)
2013	1	0,48%	0,40%
2013	2	0,48%	0,40%
2013	3	0,48%	0,40%
2013	4	0,48%	0,40%
2013	5	0,47%	0,40%
2013	6	0,47%	0,39%
2013	7	0,47%	0,39%
2013	8	0,46%	0,38%
2013	9	0,46%	0,38%
2013	10	0,46%	0,38%
2013	11	0,46%	0,37%
2013	12	0,45%	0,37%
2014	1	0,45%	0,37%
2014	2	0,45%	0,37%
2014	3	0,45%	0,37%
2014	4	0,45%	0,37%

Fonte: FIPE.

- B) Assim, considerando a taxa de aluguel de 0,37%, atualmente praticada na cidade de São Paulo, para se alcançar um aluguel mensal de R\$ 1.950.000,00, esperar-se-ia um imóvel com valor venal em torno de R\$ 527.000.000,00 (equação: $v=l/i$, sendo v = preço de venda; l = valor da locação mensal; e i =taxa de aluguel).
- C) Por seu turno, a CCAUD/CSJT, diante da análise das principais obras da Justiça do Trabalho de 1º e 2º graus, possui os seguintes valores aprovados para construções entre 16.000 m² e 36.000 m²:



PODER JUDICIÁRIO
JUDICIÁRIO DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

TRT	OBRA	VALOR OBRA	AREA EQUIVALENTE (M ²)	AREA CONSTRUÍDA (M ²)	CUSTO P/ M ² Área Equivalente	CUSTO P/ M ² Área Construída
13ª	Fórum Trabalhista de João Pessoa (PB)	R\$ 34.728.066,45	16.647,83	18.043,98	R\$ 2.627,81	R\$ 1.924,63
22ª	Sede do TRT da 22ª Reg. (PI)	R\$ 41.967.965,69	18.833,99	18.192,30	R\$ 2.228,31	R\$ 2.306,91
18ª	Fórum Trabalhista de Goiânia (GO)	R\$ 109.062.390,97	47.030,01	51.945,71	R\$ 2.318,91	R\$ 2.099,55
11ª	Fórum Trabalhista de Manaus (AM)	R\$ 56.016.715,57	23.861,85	27.075,40	R\$ 2.498,12	R\$ 2.068,92
24ª	Edifício Sede do TRT da 24ª Reg. (MS)	R\$ 42.669.095,00	17.724,12	17.724,12	R\$ 2.407,40	R\$ 2.407,40
19ª	Fórum Trabalhista de Maceió (AL)	R\$ 40.076.164,84	15.279,96	16.752,28	R\$ 2.622,79	R\$ 2.392,28
MÉDIA					R\$ 2.451,00	

D) Dos valores de construções de Fórum autorizados, calcula-se o valor médio de R\$ 2.451,00 por metro quadrado, quando se relaciona o orçamento das obras com a respectiva área equivalente.

E) Dessa média, indica-se que para uma obra com 26.631 m² teríamos um custo estimado de **R\$ 65.272.581,00**.

F) Correlacionando-se os valores acima com a taxa de locação (FIPE), de 0,37%, esperar-se-ia uma locação aproximada de **R\$ 241.508,00** mensais; sendo que esse valor representa uma fração de apenas **12%** do valor de aluguel proposto (**R\$ 1.950.000,00**).

G) O valor do aluguel proposto (R\$ 1.950.000,00) corresponderia à construção de quase 02 (duas) varas do trabalho por mês, conseqüentemente, ao final de 15 (quinze) anos, ter-se-ia construídas aproximadamente 312 varas do trabalho, conforme valor médio dos orçamentos



PODER JUDICIÁRIO
JUDICIÁRIO DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

dos projetos de vara do trabalho aprovados por esta CCAUD/CSJT , no período de 2012 a 2014 (R\$ R\$ 1.121.489,70), conforme dados da tabela anexa.

4. O Regional apresenta pareceres de suas unidades administrativas (CEMA e CPLAN), que demonstram a efetiva necessidade do novo imóvel, com demonstração de que o imóvel ora utilizado não mais atende ao interesse público e de que não comporta readequação, buscando atender à exigência disposta no item 2.1.1 acima.
5. O Regional envia Ofício AMATRA VI, que contém relatório descritivo das condições do imóvel ora ocupado, buscando reforçar o atendimento da exigência acima.
 - 5.1 Observa-se, no texto, sugestão de solução que o novo fórum seja construído no estacionamento localizado ao lado da sede o TRT, possibilidade não avaliada nos autos.

Feita a análise sucinta da documentação, registra-se que o Regional não apresentou documentação que demonstrasse o atendimento das demais exigências feitas pelo TCU, descritas nos subitens 2.1.3 a 2.1.9, acima.

Subsidiariamente, o Regional apresenta informação de que, no âmbito da Administração Pública, existem os seguintes precedentes quanto à utilização dessa modalidade de contratação:

- ✓ A Caixa Econômica Federal, por edital fez chamamento para contratação de locação de imóvel no modelo "locação sob medida", destinados à instalação de agências;



PODER JUDICIÁRIO
JUDICIÁRIO DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- ✓ O TRT da 17ª Região, também o fez para instalação da 1ª e 2ª varas do trabalho e do Fórum Trabalhista de Guarapari(ES), destacando-se que ambas as contratações foram feitas por dispensas de licitação, conforme informação da Assessoria Jurídica do TRT 6.

Acerca da informação de que o TRT da 17ª utilizou-se dessa modalidade de contratação, não há registro da emissão de parecer técnico desta CCAUD ou da existência de apreciação/autorização por parte do CSJT, sob a ótica da Resolução CSJT n.º 70/010.

Assim, em processo auxiliar, propõe-se a requisição de documentos e informações ao citado Regional, que poderá ser instrumento último de aplicação aos estudos de "locação sob medida", além de monitorar o atendimento das normas definidas na Resolução do CSJT.

2.2. Análise da matéria segundo os critérios da Resolução CSJT nº 70/2010, com as alterações introduzidas pela resolução CJST nº 130, de 30/08/2013

A Resolução CSJT nº 70/2010, assim dispõe, em sua essência:

"Art. 1º Esta Resolução disciplina o processo de planejamento, execução e monitoramento de obras da Justiça do Trabalho de 1º e 2º Graus, o que inclui o estabelecimento de procedimentos a serem cumpridos pelos Tribunais para a alocação orçamentária de um projeto de construção, reforma ou ampliação, a definição de parâmetros para contratação de empresas responsáveis pela execução



PODER JUDICIÁRIO
JUDICIÁRIO DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

dos serviços e a definição de referenciais de áreas e diretrizes para elaboração de projetos de arquitetura, urbanismo e engenharia. (Redação dada pela Resolução CSJT N° 130, de 30 de agosto 2013).

Em seu art. 8º, a Resolução CSJT n° 70/2010, determina:

Art. 8º os projetos das obras a serem executados no âmbito da Justiça do Trabalho de 1º e 2º graus **passarão por avaliação e aprovação do colegiado do Conselho Superior da Justiça do Trabalho.**

Já o art. 12º, reforça a necessidade da aprovação pelo CSJT:

Art. 12º É vedada a execução de obras sem a respectiva aprovação do Conselho Superior do Trabalho, seja com recursos orçamentários excedentes, emendas parlamentares, parceiras em instituições financeiras ou outras fontes de recursos.

Assim, é pressuposto básico que o Regional, ao adotar todos os procedimentos de planejamento de suas obras, independente de forma de contratação ou fonte de recursos, deve condicioná-los à remessa e aprovação por parte do CSJT.

Além do envio do Plano de Obras, art. 9ª da Resolução destaca os documentos imprescindíveis à análise que deverão ser enviados ao CSJT:

1. Sobre o Terreno:

- 1.1 No caso de contratação de "locação sob medida", demonstrar que o terreno no qual o edifício será edificado seja de propriedade do particular que será o futuro locador



PODER JUDICIÁRIO
JUDICIÁRIO DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

(ex.Escritura registrada no Cartório de Registro de Imóveis);

1.2 Planejamento da edificação, notabiliza-se o relatório de sondagem; levantamento planialtimétrico; estudo urbanístico; caso o terreno esteja localizado em área tombada pelo Patrimônio Histórico, autorização do IPHAN; caso o terreno esteja em área de interesse ambiental, autorização do órgão ambiental, dentre outras;

2. Sobre o projeto arquitetônico:

2.1 aprovação de projeto arquitetônico pelos órgãos competentes;

2.2 Alvará de construção expedido pela prefeitura;

3. Para cumprimento das áreas determinadas pela Resolução:

3.1 fornecimento do Projeto arquitetônico em formato .dwg, para aferição das áreas;

3.2 fornecimento de planilha detalhada das áreas dos ambientes projetados, com justificativas das destinações de áreas.

4. Sobre os custos:

4.1 fornecimento de planilha de custos comparados individualmente aos do SINAPI em formato .XLS,(EXCEL) e curva "ABC" de insumos em formato .XLS(EXCEL);

4.2 Sobre a análise de custos, busca-se demonstrar claramente a vantajosidade econômica da "locação sob medida" quando



PODER JUDICIÁRIO
JUDICIÁRIO DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

comparada com a execução direta e consequente incorporação da edificação ao patrimônio público;

5. Parecer da unidade de controle interno.

3. Encaminhamento

Diante do exposto, submetem-se à Vossa Senhoria e ao Excelentíssimo Senhor Ministro Presidente do Conselho Superior da Justiça do Trabalho as seguintes propostas de recomendação ao TRT da 6ª Região:

1. Suspender os efeitos do *Aviso de Edital - Locação de Imóvel - PG/TRT nº 10.954/2013*;
2. Observar as orientações contidas no acórdão nº 1.301/2013 do Egrégio Tribunal de Contas, demonstrando, de forma clara:
 - a. a 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;
 - b. que o preço da locação se mostra compatível com o de mercado;
 - c. a necessidade e a vantajosidade da opção pela "locação sob medida";
 - d. a justificação para a opção da locação sob medida amparada por estudos técnicos, pareceres e documentos, o que inclui a



PODER JUDICIÁRIO
JUDICIÁRIO DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

comprovação da impossibilidade de suprir a demanda por outras formas, de ser tal modalidade de locação inequivocamente mais favorável economicamente que a realização de reforma ou adequação em imóvel alugado sob a forma convencional;

e. que as necessidades de instalação e de localização condicionam a escolha de determinado imóvel;

f. que o terreno no qual o edifício será edificado seja de propriedade do particular que será o futuro locador;

g. que a junção do serviço de locação com a eventual execução indireta de obra apresenta economia de escala e que, por isso, tal locação não ofende o princípio do parcelamento do objeto; e

h. que se avalie a conveniência e a oportunidade de celebrar parceria público-privada, na modalidade de concessão administrativa, com vistas a dotar o TRT de imóvel adequado à prestação jurisdicional.

3. Nos estudos previstos na alínea "h" acima, inclua a verificação da possibilidade de construir a sede das varas do Trabalho do Recife no terreno utilizado como estacionamento ao lado do atual sede do TRT;



PODER JUDICIÁRIO
JUDICIÁRIO DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- a. Ainda, avalie a possibilidade da incorporação do imóvel ao patrimônio público, quer seja a contratação feita por PPP ou por "locação sob-medida".
4. Observar a política estratégica de substituição do uso de imóveis locados ou cedidos por próprios, com ênfase na adequação à prestação jurisdicional, art. 5º, conjunto II, alínea "d" da Res. CSJT 70/2010;
5. Observar, na escolha do terreno, a acessibilidade, a localização, a interligação com os meios de transportes públicos e a disponibilidade de estacionamento, como previsto na alínea "i", inciso I do art. 5º da Resolução CSJT n.º 70/2010.
6. Concluídas as providências anteriores, encaminhar ao CSJT os documentos e informações para avaliação e aprovação do colegiado deste Conselho, na forma preconizada no art. 8ª da Resolução CSJT n.º 70/2010.

Respeitosamente,

Brasília, 21 de maio de 2014.

PEDRO DE SOUZA LIMA
Supervisor SAOb/CCAUD/CSJT

GILVAN NOGUEIRA DO NASCIMENTO
Coordenador da CCAUD/CSJT



PODER JUDICIÁRIO
JUDICIÁRIO DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Tabela demonstrativa das obras analisadas pela SAOb/CCAUD/CSJT - 2012-2013-2014

ANÁLISE DAS OBRAS DE -2012-2013-2014/ SAOb								
TRT	OBRA	PARECER	APROVADO SIM OU NÃO	ANALISTA	VALOR PREVISTO	AREA EQUI	AREA CONST	CUSTO P/ M ² (ÁREA EQUI)
12ª	Vara do Trabalho de Mafra	1 de 2012	sim	Pedro	R\$ 1.619.879,98	969,6	520,33	R\$ 1.670,67
23ª	Vara de Valparaíso	4 de 2012	sim	Pedro	R\$ 1.678.590,53	1.529,13	831,57	R\$ 1.097,74
23ª	Posto Trabalhista de Campo Verde	1 de 2013	sim	João Paulo	R\$ 387.320,00	330,37	210,12	R\$ 1.172,38
23ª	Posto Trabalhista de Querência	1 de 2013	sim	João Paulo	R\$ 385.820,00	359,04	203,26	R\$ 1.074,59
16ª	Vara de São João dos Patos	5 de 2013	sim	Pedro	R\$ 905.809,92	907,88	416,81	R\$ 997,72
24ª	Vara de Rio Brilhante	6 de 2013	sim	Sonaly	R\$ 894.079,60	878,99	428,97	R\$ 1.017,17
3ª	Fórum de João Monlevade (Vara)	7 de 2013	sim	Sonaly	R\$ 669.210,29	523,68	397,85	R\$ 1.277,90
18ª	Vara de Posse	8 de 2013	sim	Sonaly	R\$ 1.439.689,46	1183,17	1011,01	R\$ 1.216,81
9ª	Vara de Palmas	14 de 2013	sim	Sonaly	R\$ 1.231.553,91	1309,42	509,7	R\$ 940,53
18ª	Vara de Quirinópolis	3 de 2014	sim	Rodrigo	R\$ 1.222.122,16	1201,1	754,06	R\$ 1.017,50
5ª	Vara de Brumado	4 de 2014	sim	Rodrigo	R\$ 1.752.347,97	1288,33	829,52	R\$ 1.360,17
24ª	Vara de Bataguassu	6 de 2014	sim	Sonaly	R\$ 901.572,97	741,68	355,24	R\$ 1.215,58
19ª	Vara de Coruripe	7 de 2014	sim	Rodrigo	R\$ 1.223.313,67	906,31	447,44	R\$ 1.349,77
9ª	Vara de Palmas	8 de 2014	sim	Sonaly	R\$ 1.389.545,34	1309,42	509,7	R\$ 1.061,19
VALOR MÉDIO					R\$ 1.121.489,70		Valor médio do custo por m²	R\$ 1.176,41