



PODER JUDICIÁRIO
 JUSTIÇA DO TRABALHO
 TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – SEXTA REGIÃO
 GABINETE DA PRESIDÊNCIA
 Cais do Apolo, 739, Bairro do Recife, Recife - PE, CEP 50.030-902
 Fones: (81) 32253201 • 32253204 (fax) • e-mail: presidencia@trt6.gov.br

*De ordem, à CCAUD.
 Bcb, 10/06/14
 Adey*

*Adriana Carvalho
 Secretária-Geral do
 Conselho Superior da Justiça do Trabalho*

Ofício TRT - GP N°. 135/2014

Recife, 10 de junho 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, em resposta ao Ofício CSJT.SG.CCAUD n° 50/2014, a fim de esclarecer circunstanciadamente todas as recomendações contidas no parecer emitido pela Coordenadoria de Controle e Auditoria - CCAUD/CSJT (Processo Administrativo n° 504.618/2012-1) acerca da proposta de contratação direta de locação sob medida para sediar as Varas do Trabalho do Recife, relatada no ofício TRT-GP n° 67, de 14 de março de 2014.

Inicialmente, esclareço que as ações que estão sendo empreendidas pelo Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região - Pernambuco, no afã de consolidar as medidas legais pertinentes à edificação do edifício-sede das Varas do Trabalho do Recife-PE, por meio do sistema de locação de imóveis *construídos sob medida, ou "built-to-suit"*, encontram-se fundadas na Consulta realizada ao Tribunal de Contas da União - PROCESSO N° 046.489/2012-6, Relator Ministro ANDRÉ LUÍS DE CARVALHO - por esse Conselho Superior da Justiça do Trabalho.

*Praxe de contratação de imóveis...
 Para o caso de locação sob medida, a
 Tribunal de Contas da União (TCU)*



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – SEXTA REGIÃO
GABINETE DA PRESIDÊNCIA
Cais do Apolo, 739, Bairro do Recife, Recife - PE, CEP 50.030-902
Fones: (81) 32253201 • 32253204 (fax) • e-mail: presidencia@trt6.gov.br

(CSJT), atendendo solicitação deste Regional (Ofício TRT-GP n° 314, de 27 de novembro de 2012).

Na referida consulta o Tribunal de Contas da União acolheu a proposição, afirmando legal a modalidade pretendida para a contratação de locação imóvel, e balizando todos os critérios legais para a adoção desse 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.

SUMÁRIO: CONSULTA. CONTRATOS BUILT-TO-SUIT OU DE "LOCAÇÃO SOB MEDIDA". QUESTIONAMENTOS ACERCA DA POSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DO ART. 24, INCISO X, DA LEI N° 8.666/1993. CONHECIMENTO.

CONSIDERAÇÕES. APLICABILIDADE DA DISPENSA DE LICITAÇÃO SOMENTE EM CASOS EXCEPCIONAIS DEVIDAMENTE JUSTIFICADOS. CIÊNCIA AOS INTERESSADOS.

Do percuciente exame do parecer emitido pela Coordenadoria de Controle e Auditoria - CCAUD/CSJT (Processo Administrativo n° 504.618/2012-1) acerca da proposta de contratação direta de locação sob medida para receber as Varas



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO - SEXTA REGIÃO
GABINETE DA PRESIDÊNCIA
Cais do Apolo, 739, Bairro do Recife, Recife - PE, CEP 50.030-902
Fones: (81) 32253201 • 32253204 (fax) • e-mail: presidencia@trt6.gov.br

do Trabalho do Recife, constata-se, de plano, que a análise foi "extratificada 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)."

Pois bem, no que tange à necessidade de observância das exigências contidas na Resolução CSJT nº 70/2010, afigura-se imperioso registrar que o Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região não pretende promover a construção do edifício-sede das Varas do Trabalho do Recife, mas, de reverso, efetuar "a contratação direta de "locação sob medida", em operação "built to suit", conforme esclarecido na consulta formulada ao Tribunal de Contas da União, razão pela qual, data vênua da sugestão contida no parecer da Coordenadoria de Controle e Auditoria - CCAUD/CSJT, a matéria refoge ao campo de regulamentação da Resolução CSJT nº 70/2010, que versa exclusivamente sobre "o processo de planejamento, execução e monitoramento de obras".

Não obstante a inaplicabilidade da Resolução CSJT nº 70/2010 à hipótese, o Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região, por meio do Ofício TRT-GP nº 67, de 14 de março de 2014, comunicou a Vossa Excelência as ações desenvolvidas, a fim de cumprir as recomendações do Tribunal de Contas da União atinentes aos contornos legais para construção do edifício-sede das Varas do Trabalho do Recife-PE, mormente, ante a importância da matéria, a sua dimensão institucional, bem como a fim de obter o necessário e fundamental apoio do Conselho Superior da Justiça do Trabalho - CSJT, para eventual alocação



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – SEXTA REGIÃO
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

Cais do Apolo, 739, Bairro do Recife, Recife - PE, CEP 50.030-902
Fones: (81) 32253201 • 32253204 (fax) • e-mail: presidencia@trt6.gov.br

de recursos orçamentários para pagamento dos alugueres após a conclusão do prédio.

Nesse quesito, ou seja, necessidade de encaminhamento das medidas tendentes a garantir verba orçamentária, realço que o Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região, em decorrência dos contratos de remuneração de depósitos judiciais, possui um saldo atual de R\$ 34.726.917,87, sendo R\$ 22.401.057,92 oriundos da CEF, e R\$ 12.325.859,95, do Banco do Brasil (saldo de março de 2014), que acrescido dos rendimentos dos próximos 36 meses daria para suportar as despesas de locação do prédio a ser construído pelos três primeiros anos, isto é, pelo tempo suficiente para elaboração das estimativas de impacto orçamentário-financeiro, a que alude o art.16, I, da Lei n.101/2000 (lei de responsabilidade fiscal), bem como para sua inclusão no plano plurianual, na forma prevista no art.32 da Res. CSJT n° 70/2010.

Como se não bastasse, a arrecadação mensal deste Regional com os contratos firmados com a Caixa Econômica Federal - CEF e Banco do Brasil S/A voltados à remuneração dos depósitos judiciais, deve aumentar significativamente nos próximos anos, tendo em vista a perspectiva de aumento de demanda futura, como corolário básico do significativo crescimento econômico do Estado de Pernambuco, o que, provavelmente, permitirá ao Tribunal arcar com parte significativa das despesas de locação, ressaltando-se que os rendimentos médios dos depósitos, por mês, situam-se em montante superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

*Rendimentos médios dos depósitos
R\$ 1.000.000,00*



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – SEXTA REGIÃO
GABINETE DA PRESIDÊNCIA
Cais do Apolo, 739, Bairro do Recife, Recife - PE, CEP 50.030-902.
Fones: (81) 32253201 • 32253204 (fax) • e-mail: presidencia@trt6.gov.br

Malgrado a inaplicabilidade da Resolução CSJT n.70/2010, nos moldes supracitados, repise-se, que não se trata de construção, mas de locação de prédio sob medida, o Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região ao elaborar o projeto que se amolda às suas necessidades, observou detidamente na concepção da edificação os parâmetros de espaço físico (padronização), desde os referenciais de áreas (ambientes, acesso e circulações) às diretrizes essenciais na elaboração do projeto de arquitetura, urbanismo e engenharia delineados na citada Resolução, conforme inserto no art.43 da Res. CSJT nº 70/2010 (Anexos I e II - vide parecer CPLAN-SEPRO - Comunicação Interna nº 055-A/2013) projeto e Estudo Técnico - Programa de Necessidades elaborado pela Coordenadoria de Planejamento Físico deste Regional, devidamente executado em conformidade com as exigências contidas no art.5º da Res.CSJT nº 70/2010).

Em relação ao cumprimento das observações impostas pelo Tribunal de Contas da União (Acórdão nº 1.201/2013), para fins de viabilizar essa forma de contratação de locação sob medida de prédio futuro, registro que o Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região, por ocasião da publicação do "Aviso de Edital - Locação de Imóvel - PG/TRT nº 10.954/2013" observou todas as exigências pertinentes, conforme documentação encaminhada por meio do Ofício TRT-GP-nº67, de 14 de março de 2014, razão pela qual, passo a abordar todos os aspectos enfocados no parecer da CCAUD, notadamente no que tange aos seguintes aspectos:

1 - a inexistência de imóveis disponíveis no âmbito da Administração Pública, de acordo com as "Orientações para



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – SEXTA REGIÃO
GABINETE DA PRESIDÊNCIA
Cais do Apolo, 739, Bairro do Recife, Recife - PE, CEP 50.030-902
Fones: (81) 32253201 • 32253204 (fax) • e-mail: presidencia@trt6.gov.br

destinação do Patrimônio da União", que foram editadas pela SPU/MPOG em 2010;

Por meio do Ofício TRT-GP n° 310/2013, de 10 de julho de 2013, o Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região consultou a Superintendência do Patrimônio da União em Pernambuco – SPR/PE acerca da disponibilidade de imóvel próprio, com capacidade para instalar o Fórum Trabalhista do Recife, visando à melhoria da estrutura física da Justiça do Trabalho da 6ª Região. No ofício restou esclarecido que, segundo projeções do corpo técnico, o prédio seria de, no mínimo, 25.000 m2 de área construída, com aproximadamente 800 vagas para estacionamento de veículos de magistrados, servidores, procuradores e advogados.

Em resposta, a Superintendente Substituta do Patrimônio da União em Pernambuco esclareceu que não havia no sistema de Gerenciamento de Imóveis de Uso Especial da União – SPIUNET "imóvel vago conforme descrição mencionada no Município do Recife" (seguem, em anexo, cópia dos citados ofícios).

Portanto, a informação foi prestada seguindo as "orientações para destinação do Patrimônio da União, editadas pela SPU/MPOG em 2010", a que fez menção o Parecer da CCAUD. Assim, segundo o laudo técnico do Patrimônio da União, não há imóvel no âmbito da administração pública que possa servir às necessidades deste Regional.

2 - que o preço da locação se mostra compatível com o de mercado;



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – SEXTA REGIÃO
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

Cais do Apolo, 739, Bairro do Recife, Recife - PE, CEP 50.030-902
Fones: (81) 32253201 • 32253204 (fax) • e-mail: presidencia@trf6.gov.br

Para análise do preço de locação do prédio sob medida, conforme projeto elaborado pelos setores técnicos, o Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região solicitou à Caixa Econômica Federal que elaborasse laudo de avaliação de locação, tendo em vista que a CEF já conhece bem essa modalidade de contratação (vide contrato firmado entre CEF e incorporador/construtor), tendo sido o laudo, a pedido da CEF, executado por empresa especializada - EMPRAVA - Empresa de Perícias e Avaliações LTDA -, a mesma que realizou o laudo para a Caixa Econômica Federal, em situação similar, ou seja, locação de prédio pelo sistema "built to suit".

Do exame do laudo de avaliação de locação, executado pela EMPRAVA - EMPRESA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES LTDA, conforme documentos já acostados constata-se que, o valor mínimo de locação seria de R\$ 1.849.000,00, enquanto o máximo seria de R\$ 2.084.904,00 (imóvel de média liquidez).

Extraí-se do laudo que a área do terreno é de 10.545,55 m², enquanto que, a área construída seria de 26.631,50 m², distribuídos em pavimentos com aproximadamente 1.600,00 m², contendo, ainda, cerca de 800 vagas privativas para estacionamento, ou seja, acréscimo de mais ou menos 20.000 m² (equivalente a uma média de 01 vaga para cada 40 m² de área construída, conforme Parecer CPLAN nº 055-A/2013), ficando o prazo de construção estabelecido em aproximadamente 36 meses.

No laudo constam os aspectos da região em que será construído o prédio que abrigará o Fórum Trabalhista do Recife, as características singulares do terreno, em relação ao Município do Recife, às especificações da construção: fachadas,



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – SEXTA REGIÃO
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

Cais do Apolo, 739, Bairro do Recife, Recife - PE, CEP 50.030-902
Fones: (81) 32253201 • 32253204 (fax) • e-mail: presidencia@trt6.gov.br

estacionamentos, hall principal e de circulações, escadas, sanitários, DML e copas, auditório, área para Escola Judicial, restaurantes, cozinhas, setor de depósitos e mandados judiciais, salas para magistrados, administração, núcleo de saúde, informática, setores de infraestrutura, manutenção, conservação e limpeza, segurança e áreas externas.

Local
Adiante, o laudo examina o enfoque do mercado imobiliário do Recife, destacando que o imóvel (terreno) onde será construído o Fórum, tem como atributo primordial a sua localização - Av. Cruz Cabugá -, bem como a área de terreno, considerada ímpar para a região central do Recife, tanto é assim, que servida por mais de 100 (cem) linhas de ônibus, conforme informado pelo GRANDE RECIFE Consórcio de Transporte (vide registro em anexo).

Em seguida, o laudo esclarece a metodologia utilizada para pesquisa de valores, assim pontificando: "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." (vide fls.13/19 do laudo).

X
Ao final, o laudo comprovou a compatibilidade do valor do aluguel (variação de mínimo a máximo) às exigências de



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – SEXTA REGIÃO
GABINETE DA PRESIDÊNCIA
Cais do Apolo, 739, Bairro do Recife, Recife - PE, CEP 50.030-902
Fones: (81) 32253201 • 32253204 (fax) • e-mail: presidencia@trt6.gov.br

mercado na região. Logo, o valor proposto pelos Grupos empresariais GL EMPREENDIMENTOS, MOURA DUBEUX e MAXXIMA EMPREENDIMENTOS, que cumpriram os requisitos do Aviso de Edital para locação, no valor de R\$ 1.950.000,00 encontra-se dentro da média (mínima e máxima) reconhecida no laudo técnico.

Ademais, outros aspectos inerentes ao Projeto de Construção do novo Fórum das Varas Trabalhistas do Recife devem ser levados em consideração, em especial, que o edifício será entregue com climatização e elevadores inteligentes de última geração (vide Projeto), o que, sem dúvida, tem efeito direto no preço de locação.

3 - a necessidade e a vantajosidade da opção pela "locação sob medida"; 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; e as necessidades de instalação e de localização condicionam a escolha de determinado imóvel.

Ab initio, esclareço que os temas em epígrafe referem-se a três pontos destacados no parecer da CCAUD, os quais serão apreciados em conjunto em razão da correlação entre as matérias postas à apreciação.

Há anos, o Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região busca a melhor solução para os problemas de instalação física



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – SEXTA REGIÃO
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

Cais do Apolo, 739, Bairro do Recife, Recife - PE, CEP 50.030-902
Fones: (81) 32253201 • 32253204 (fax) • e-mail: presidencia@trt6.gov.br

das Varas do Trabalho do Recife, que já chegaram a funcionar, precariamente, no primeiro bloco do prédio do edifício-sede deste Regional (1ª a 14ª Varas), em casas nos bairros (15ª a 20ª Varas) e, em seguida, foram deslocadas para o prédio da SUDENE, passando a ocupar 06 (seis) pavimentos das Torres E e G do prédio, onde foram instaladas mais 03 (três) Varas (21ª a 23ª).

O prédio onde atualmente estão instaladas as 23 Varas do Trabalho do Recife, além de bastante antigo, não foi na sua gênese preparado para abrigar unidades judiciárias, mormente porque concebido numa outra realidade de construção, razão pela qual, tem sido alvo de constantes adaptações, as quais sempre se mostram precárias e provisórias. Ademais, as atuais instalações apresentam vários problemas de funcionalidade, em especial, destacam-se: a) espaço ocupado em sistema de condomínio de órgãos públicos, o que dificulta sobremaneira a realização de reformas; b) localização geográfica distante do edifício sede do Tribunal, bem como de acesso complicado, ante o elevado grau de congestionamento de veículos na região; c) vagas de estacionamento em número bastante reduzido; d) pequeno número de elevadores em relação ao fluxo de pessoas que acorrem ao local; e) insuficiência de espaço físico reservado às Varas; f) problemas de refrigeração do ambiente interno, etc.

Os Pareceres dos setores técnicos, bem como a vistoria apresentada pela AMATRA VI atestam os problemas no atual prédio que abriga as 23 Varas do Recife, por se tratar de edifício construído na década de 1970, e que atualmente abriga inúmeros órgãos públicos (sistema de condomínio), o que torna difícil, reafirme-se, a implantação de melhorias, reformas,



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – SEXTA REGIÃO
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

Cais do Apolo, 739, Bairro do Recife, Recife - PE, CEP 50.030-902
Fones: (81) 32253201 • 32253204 (fax) • e-mail: presidencia@trt6.gov.br

climatização, etc., tanto é assim que vem sendo alvo de justas críticas por parte da Associação dos Magistrados do Trabalho da 6ª Região - AMATRA VI, em especial no que se refere às dificuldades de acesso (localizado às margens da BR-101) e segurança pública, colocando em risco a segurança, saúde e integridade física de magistrados e servidores e jurisdicionados;

Fevereiro
Jard
As dificuldades para alocação de recursos no orçamento da união para construção de um novo prédio, notadamente em função da vultosa quantia a ser despendida, associadas aos problemas na aquisição de terreno próprio, em especial de boa localização, fizeram com que o Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região buscasse parcerias com a Caixa Econômica Federal, visando à solução do problema, no entanto, as tentativas restaram infrutíferas, o que levou este Regional a buscar a solução no modelo de locação tradicional, também sem êxito, tendo em vista a inexistência no mercado de imóvel que se prestasse a abrigar, em condições dignas, o Fórum Trabalhista do Recife.

No afã de construir a almejada solução para o citado problema, foram realizados vários estudos pelos órgãos técnicos deste Regional (vide parecer n.º 280/2012 emitido pela Assessoria Jurídico-administrativa deste Regional), bem como analisadas inúmeras iniciativas encampadas na esfera do poder público, merecendo destaque a possibilidade de contratação de locação de imóvel sob medida, de acordo com os parâmetros mínimos a serem estabelecidos pelo Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região, cujo formato indicado assemelha-se ao modelo de contratação conhecido como "built-to-suit".



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – SEXTA REGIÃO
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

Cais do Apolo, 739, Bairro do Recife, Recife - PE, CEP 50.030-902
Fones: (81) 32253201 • 32253204 (fax) • e-mail: presidencia@trt6.gov.br

O formato indicado nessa modalidade de contratação destinada à locação de imóveis construídos sob medida, vem sendo objeto de discussões doutrinárias, conforme se observa do artigo escrito para a coluna "Mercado Imobiliário", de autoria do Engenheiro e Advogado Francisco Maia Neto, publicada no jornal Estado de Minas, de Belo Horizonte, no qual o autor, assim a define:

"Por definição, trata-se de uma modalidade de operação imobiliária que pode ser traduzida como construção sob medida, consistindo em um contrato pelo qual um investidor viabiliza um empreendimento imobiliário segundo os interesses de um futuro usuário, que irá utilizá-lo por um período pré-estabelecido, garantindo o retorno do investimento e a remuneração pelo uso do imóvel.

(...)

Do ponto de vista operacional, o futuro usuário, espera do investidor a aquisição do terreno, definição do projeto que atende suas necessidades, desenvolvimento e construção do imóvel e entrega do empreendimento pronto por valor pré-determinado, a ser pago em parcelas mensais." (disponível em [http://www.precisao.eng.br/fmnresp/build\(na\).htm](http://www.precisao.eng.br/fmnresp/build(na).htm)).

No artigo em comento, o Autor esclarece as razões que levam as empresas a adotarem esse formato, verbis:

"Embora existam ofertas disponíveis no mercado imobiliário, muitas vezes não se mostram adequadas às necessidades dos usuários, caracterizados pelos seguimentos comerciais, industriais e de serviços, que buscam primeiramente uma customização dos espaços, o que traz racionalização dos custos de operação.

Além disso, é notória a aversão empresarial à alocação de recursos para imobilização em ativos fixos, que obriga o comprometimento de uma parcela



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – SEXTA REGIÃO
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

Cais do Apolo, 739, Bairro do Recife, Recife - PE, CEP 50.030-902
Fones: (81) 32253201 • 32253204 (fax) • e-mail: presidencia@trt6.gov.br

significativa do fluxo de caixa operacional para atividades que não estejam diretamente relacionadas com o foco de seu negócio, o denominado "core business".

Trata-se assim de uma modalidade muito utilizada pelas indústrias nos Estados Unidos e na Europa, setor que congrega o maior número de edificações nesta sistemática no Brasil, incluindo galpões e centros de distribuição, mas que se estende também aos setores de escritórios, hoteleiro e educacional." (ob.cit.supra)

Nesse sentido, ressaltem-se as recentes alterações introduzidas no cenário jurídico pela Lei nº 12.744/2012, também conhecida como "Lei do Built to Suit", o que ocasionou sensíveis mudanças na Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações), trazendo segurança jurídica para as empresas que, cada vez mais, optam por essa modalidade de locação de imóveis, notadamente no que tange ao respeito ao contrato firmado entre as partes (princípio do *pacta sunt servanda*), não obstante a longevidade da relação contratual ajustada .

No artigo 54-A, da Lei nº 12.744/12, restou conceituada a definição de locação "built to suit" como sendo: "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".

Em sua obra "Contratos Built to Suit - Um Estudo Da Natureza, Conceito E Aplicabilidade Dos Contratos De Locação Atípicos No Direito Brasileiro", o Dr. Rodrigo Ruete Gasparetto expõe a legalidade e benefícios para as partes contratantes (locador e locatário) com a utilização desses contratos de



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – SEXTA REGIÃO
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

Cais do Apolo, 739, Bairro do Recife, Recife - PE, CEP 50.030-902
Fones: (81) 32253201 • 32253204 (fax) • e-mail: presidencia@trt6.gov.br

locação atípicos, em especial depois das recentes alterações legislativas proporcionadas pela Lei nº 12.744/12, o que, no seu entender, irá transformar, de maneira definitiva, a forma como são estruturados os projetos imobiliários destinados ao mercado corporativo.

Para o Desembargador aposentado do TJRJ, Sylvio Capanema de Souza (in A Lei do Inquilinato Comentada) a inovação trazida ao ordenamento jurídico pátrio pela Lei nº 10.744/12 merece ser elogiada, pois "atendeu a estas exigências empresarias preservando o "built to suit", que tem proporcionado grande desenvolvimento do mercado, especialmente no setor de locações corporativas, de elevado valor, o que justifica a advertência do legislador de que as alterações introduzidas só se aplicam às locações não residenciais".

Nessa mesma senda, é o escólio do insigne Juiz aposentado do TJSP, Dr. Sílvio de Salvo Venosa (in Lei do Inquilinato Comentada - Doutrina e Prática - 12ª Edição, p.266), que também festeja a inovação legislativa, assim pontificando:

*"Esse contrato trazido para o bojo da lei inquilinária pelo presente artigo, já vinha sendo utilizado amiúde em nosso meio corporativo. Trata-se de uma modalidade de operação imobiliária que pode ser traduzida como construção sob medida ou, ao pé da letra, construído para servir, mas o seu rótulo não dá idéia da riqueza de detalhes que esse negócio jurídico encerra, pois pode ser confundido com contrato de empreitada, de compreensão diversa.
(...)*

Sua utilidade é sentida no meio corporativo quando a empresa não logra encontrar imóvel construído no mercado adequado às suas necessidades quanto às



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – SEXTA REGIÃO
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

Cais do Apolo, 739, Bairro do Recife, Recife - PE, CEP 50.030-902
Fones: (81) 32253201 • 32253204 (fax) • e-mail: presidencia@trt6.gov.br

facilidades, estrutura e localização, devendo encomendá-lo sob medida pelo locatário interessado. Por outro a empresa moderna não procura, como regra, imobilizar capital em um imóvel, prejudicando o seu fluxo operacional, deslocando-se de sua finalidade empresarial. Trata-se de modalidade muito utilizada de há muito nos Estados Unidos e Europa e já sentida sua presença em nosso país, na construção de galpões e fábrica, centros de distribuição, escritórios, hotéis e escolas, entre outras possibilidades. Tendo em vista a particularidade da contratação, essas construções apresentam-se com prazo exíguo de construção, com especificações técnicas próprias, o que torna o negócio vantajoso para o usuário". (destaquei)

Evidente que a segurança jurídica trazida pela Lei nº 12.744/12 tornará mais usual essa modalidade de locação, embora há muito utilizada por grandes corporações, inclusive por entes paraestatais, porquanto assegura ao locatário instalar-se em prédio construído sob medida, ou seja, ajustado às suas necessidades, sem que importe em comprometimento de capital, o que, no nosso entender, será assaz salutar para o setor público, mormente porque evitará problemas inerentes às construções, que não é a sua vocação, bem como proporcionará significativa economia aos cofres públicos.

Por provocação do Conselho Superior da Justiça do Trabalho, a pedido deste Regional, a opção por essa nova modalidade de contratação foi analisada e tida como viável pelo Tribunal de Contas da União - TCU, conforme esclarecido no PROCESSO Nº 046.489/2012-6 - Consulta -, Relator Ministro ANDRÉ LUÍS DE CARVALHO -, ocasião em que, foram explicitados todos os aspectos legais e contornos jurídicos que cercam o tema em comento, permitindo que este Regional possa agir em perfeita



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – SEXTA REGIÃO
GABINETE DA PRESIDÊNCIA
Cais do Apolo, 739, Bairro do Recife, Recife - PE, CEP 50.030-902
Fones: (81) 32253201 • 32253204 (fax) • e-mail: presidencia@trt6.gov.br

sintonia com as exigências técnicas emanadas das unidades de controle.

Por conseguinte, destaca-se nessa nova modalidade de contratação, que já vem sendo utilizada por órgãos ligados às agências reguladoras do sistema elétrico do país, bem como pela Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil S/A e Tribunal Regional do Trabalho da 17ª Região, que as suas principais vantagens decorrem de não haver necessidade de a administração pública imobilizar consideráveis quantias orçamentárias, bem como de seguir a edificação as balizas traçadas pela Administração, cabendo ao empreendedor contratado executar o projeto dentro das reais necessidades institucionais, evitando-se, assim, como é comum nas locações de prédios já construídos, as reformas, adaptações e ajustes que, por vezes, oneram desnecessariamente os cofres públicos.

Nesse diapasão, destaco, ainda, os Pareceres dos setores técnicos deste Regional demonstrando as vantagens em se optar pelo sistema de locação sob medida em detrimento ao mecanismo tradicional de construção de prédio público, cuja história demonstra as dificuldades, delongas e inconvenientes enfrentados, pois, sem dúvida, essa não é a vocação do Poder Judiciário.

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

Informam, os Grupos Empresariais GL EMPREENDIMENTOS, MOURA DUBEUX E MAXXIMA EMPREENDIMENTOS, na proposta apresentada



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – SEXTA REGIÃO
GABINETE DA PRESIDÊNCIA
Cais do Apolo, 739, Bairro do Recife, Recife - PE, CEP 50.030-902
Fones: (81) 32253201 • 32253204 (fax) • e-mail: presidencia@trt6.gov.br

a este Regional, que se uniram para a constituição de Sociedade de Propósito Específico - SPE, voltada, exclusivamente, para atender ao empreendimento objeto do Aviso de Edital - Locação de Imóvel - PG - TRT6 10.954/2013, ou seja, à edificação do prédio sob medida, a ser locado a este Regional, conforme parâmetros estabelecidos na proposta apresentada (vide documentos anexos - Projeto).

No item 1 da referida proposta, os proponentes esclarecem que o terreno onde será construído o prédio para o Fórum das Varas do Trabalho do Recife é de propriedade da empresa NOVA AURORA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, que atuará como "interveniente", pois "participará do empreendimento mediante permuta com os Proponentes, que incorporarão a construção do prédio, de uma quota parte ideal do terreno por área construída no prédio". Adiante, no mesmo item, dizem: "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 da 6ª Região" (vide proposta - item 1)

Do exame da documentação apresentada pelos Grupos empresariais proponentes, em especial das certidões cartorárias em anexo, constata-se que o terreno abrange 07 (sete) matrículas: 76200, 78063, 78064, 78065, 74191, 2543 e 4059, sendo todas de propriedade da empresa NOVA AURORA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., que, por sua vez, conforme Item 1 da proposta, na condição de interveniente, participará da Sociedade de Propósito Específico - SPE, criada pelos proponentes, para a construção do prédio a ser locado a este



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – SEXTA REGIÃO
GABINETE DA PRESIDÊNCIA
Cais do Apolo, 739, Bairro do Recife, Recife - PE, CEP 50.030-902
Fones: (81) 32253201 • 32253204 (fax) • e-mail: presidencia@trt6.gov.br

Regional.

5- 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;

Esses estudos técnicos solicitados pela CCAUD, data vênua, não se aplicam à hipótese de contratação - locação de prédio sob medida no modelo "built-to-suit" - buscada por este Regional, uma vez que, dizem respeito ao sistema de construção tradicional, tanto é assim, que versa, conforme exigido pelo TCU sobre o parcelamento do objeto.

Ademais, como esclarecido em linhas transatas, essa opção pelo sistema de locação de prédio sob medida, na forma como está sendo contratada por este Regional, é extremamente vantajosa para o poder público, pois envolve, a título exemplificativo, a desnecessidade de vultoso aporte orçamentário, celeridade no processo de edificação e entrega do prédio com climatização, apresentando, portanto, excelente relação custo-benefício.

6 - que se avalie a conveniência e a oportunidade de celebrar parceria público-privada, na modalidade de concessão administrativa, com vistas a dotar os Tribunais Regionais do Trabalho de imóveis adequados com serviços públicos adicionados para o bom funcionamento institucional, devendo ser considerada a verificação da possibilidade de construir a sede das varas do Trabalho do Recife no terreno utilizado como estacionamento ao



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – SEXTA REGIÃO
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

Cais do Apolo, 739, Bairro do Recife, Recife - PE, CEP 50.030-902
Fones: (81) 32253201 • 32253204 (fax) • e-mail: presidencia@trt6.gov.br

lado do atual sede do TRT;

A utilização do sistema de Parceria Público-Privada, conforme sugerido pela CCAUD, recentemente, foi rechaçada pelo Conselho Nacional de Justiça (AC. Consulta nº 002583-36.2010.2.00.0000) que afastou, por completo, a referida modalidade de contratação com o Poder Judiciário, conforme se denota da certidão de julgamento abaixo transcrita:

"Processo CNJ - Consulta nº 002583-36.2010.2.00.0000

Relator: CONSELHEIRA DEBORAH CIOCCI

Requerente:

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO

Requerido: CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA

CERTIFICO que o PLENÁRIO, ao apreciar o processo em epígrafe, em sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão: "Após o voto do Conselheiro vistor, o Conselho, por maioria, respondeu negativamente à consulta, nos termos do voto do então Presidente Ayres Britto. Vencidos os Conselheiros Paulo Tamburini (então Relator), Rubens Curado Silveira e Fabiano Silveira. Presidiu o julgamento o Conselheiro Joaquim Barbosa. Plenário, 11 de março de 2014." (destaquei)

No voto que se sagrou vencedor, proferido pelo então Presidente do STF e do CNJ, Ministro Ayres Brito, extraem-se os seguintes excertos:

"No voto vista proferido, o Ministro Ayres



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – SEXTA REGIÃO
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

Cais do Apolo, 739, Bairro do Recife, Recife - PE, CEP 50.030-902
Fones: (81) 32253201 • 32253204 (fax) • e-mail: presidencia@trt6.gov.br

Britto conheceu da Consulta que ostenta caráter genérico e, por isso, cumpre o requisito do art. 89 do RI do CNJ. No mérito, explicitou que a função jurisdicional é atividade-fim, incompatível com qualquer idéia de delegabilidade para a iniciativa privada e, assim, "o que sobre é a atividade-meio, de natureza singelamente administrativa (tirante, naturalmente, as peculiaridades da função político-administrativa da Justiça Eleitoral e deste Conselho, que se definem como atividade-fim)"

E, ao indagar se "cabe o uso do instituto das parcerias público-privadas para o desempenho de atividade-meio do Poder Judiciário?", respondeu negativamente. Em seguida, fundamentou sua conclusão, ao afirmar que as parcerias público-privadas foram originalmente concebidas enquanto modalidade contratual entre órgãos e entidades administrativas do Poder Executivo, de um lado, e, de outro, sujeitos jurídicos totalmente privados", daí a Lei n. 11.079/04 se referir à "Administração Pública" (em maiúsculo) e não à "administração pública" (em minúsculo) e, em seguida, mencionar as entidades que integram a Administração Pública indireta.

Esclarece que o Poder Executivo, diversamente dos Poderes Legislativo e Judiciário, pode atuar tanto por meio de entidades quanto por intermédio de órgãos. E, o desempenho das atividades-meio do Poder Judiciário não se compatibiliza com qualquer uma das



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – SEXTA REGIÃO
GABINETE DA PRESIDÊNCIA
Cais do Apolo, 739, Bairro do Recife, Recife - PE, CEP 50.030-902
Fones: (81) 32253201 • 32253204 (fax) • e-mail: presidencia@trt6.gov.br

modalidades de PPPs - seja a concessão patrocinada (que supõe tarifa exigível dos usuários), seja a concessão administrativa.

Observa que "não cabe aos órgãos do Poder Judiciário gerir os interesses que a massa dos administrados não cessa de requerer", sendo tal função exclusiva do Poder Executivo. E, quanto aos contratos de obras públicas, a Constituição Federal dispõe sobre as fontes do financiamento do Poder Judiciário - o orçamento e as custas e os emolumentos. Finalmente, afirma que o art. 14, da Lei n. 11.079/04, determina que o decreto do Presidente da República instituirá órgão gestor das parcerias público-privadas no âmbito da União Federal, composto por representantes indicados pela Casa Civil da Presidência da República e dos Ministérios da Fazenda e do Orçamento, Planejamento e Gestão. Como, assim, admitir que as atividades do Poder Judiciário sejam submetidas a órgão instituído por ato regulamentar do Poder Executivo, se não com malferimento do princípio da separação dos poderes? Indaga o Ministro Ayres Britto".

Dai a conclusão no sentido da resposta negativa à consulta formulada." (grifei)

Assim, data vênua, ante os efeitos vinculantes das decisões do Conselho Nacional de Justiça, a servir de norte para todos os segmentos do Poder Judiciário do país, não há como cogitar da celebração de Parcerias Público-Privadas no âmbito do Judiciário brasileiro.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – SEXTA REGIÃO
GABINETE DA PRESIDÊNCIA
Cais do Apolo, 739, Bairro do Recife, Recife - PE, CEP 50.030-902
Fones: (81) 32253201 • 32253204 (fax) • e-mail: presidencia@trt6.gov.br

Por outro lado, o parecer técnico do IPHAN-PE, em anexo, afasta a possibilidade de construção do edifício-sede das Varas do Recife no terreno vizinho (estacionamento) à sede deste Regional. A uma, porque o laudo limita a 04 (quatro) andares, o que não bastaria para sediar todas as Varas. A duas, porque ao menos dois ou três andares serviriam para estacionamento (edifício garagem). A três, porque o espaço físico do aludido terreno não permite que funcionem, no mesmo ambiente, o Tribunal e as 23 Varas do Recife. A quatro, porque, tendo em vista a projeção de aumento da demanda futura nos próximos 05 (cinco) anos, em face do forte crescimento econômico do Estado de Pernambuco, teremos necessariamente a criação de ao menos mais 13 (treze) Varas (Vide Anteprojeto de Lei aprovado pelo CSJT), o que impossibilitaria a edificação de prédio adequado para as Varas, tanto é assim, que no projeto de locação de prédio sob medida já se prevê espaço físico para 40 Varas do Trabalho, considerando cada Vara com cerca de 300 m².

Por facilidade, transcrevo a ementa do acórdão do processo no CSJT, que ensejou autorização para envio de Projeto de Lei, criando novas Varas e Cargos no âmbito da Sexta Região, *verbis*:

PROCESSO Nº CSJT-AL-11806-90.2012.5.90.0000

ACÓRDÃO

CSJT

ANTEPROJETO DE LEI. TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 6ª REGIÃO. PROPOSTA DE CRIAÇÃO DE VARAS DO TRABALHO E CARGOS DE PROVIMENTO EFETIVO E CARGOS



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – SEXTA REGIÃO
GABINETE DA PRESIDÊNCIA
Cais do Apolo, 739, Bairro do Recife, Recife - PE, CEP 50.030-902
Fones: (81) 32253201 • 32253204 (fax) • e-mail: presidencia@trt6.gov.br

EM COMISSÃO. A análise de proposta de criação de cargos efetivos ou em comissão no âmbito de Tribunais Regionais do Trabalho pressupõe o exame de diversas questões, dentre as quais a necessária adequação do correspondente anteprojeto de lei às diretrizes da Resolução CSJT nº 63/2010. Tal circunstância enseja exame de aspectos específicos por diversas unidades responsáveis pelas áreas de planejamento e orçamento, estatística e gestão de pessoas, às quais incumbem fornecer os indispensáveis subsídios ao adequado julgamento da matéria. Nesse contexto, aprova-se parcialmente a proposta de anteprojeto de lei formulada pelo eg. TRT da 6ª Região, adaptando apenas o quantitativo de cargos de provimento efetivo a ser criado, considerando o resultado dos estudos estatísticos realizados pelo Grupo de Trabalho instituído pela Resolução CSJT nº 05/2005 (alterada pela Resolução nº 23/2006).

**Aprovado na sessão do dia 28.10.2013 - Relator
Ministro ALOYSIO CORRÊA DA VEIGA.**

Destarte, atendidas as exigências especificadas no acórdão do Órgão de Contas da União, nos moldes postos em linhas transatas, o Tribunal Regional do trabalho da 6ª Região, roga a Vossa Excelência que reconsidere a determinação de suspensão dos efeitos do "Aviso de Edital - Locação de Imóvel - PG/TRT nº 10.954/2013", assegurando, assim, a continuidade dos atos e medidas que se fizerem necessários à contratação direta de locação sob medida para se instalar as Varas do Trabalho do Recife.

Por fim, encaminho-lhe, ainda, em anexo, a fim de complementar a documentação existente, o laudo do IPHAN (parecer técnico), consulta ao patrimônio da União, pareceres dos setores técnicos deste Regional, certidões cartorárias da propriedade do terreno, informativo sobre o saldo dos depósitos



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – SEXTA REGIÃO
GABINETE DA PRESIDÊNCIA
Cais do Apolo, 739, Bairro do Recife, Recife - PE, CEP 50.030-902
Fones: (81) 32253201 • 32253204 (fax) • e-mail: presidencia@trt6.gov.br

judiciais, informação sobre as linhas de ônibus que circulam no local onde será construído o prédio, bem como o Projeto de Edificação do prédio sob medida, contendo as plantas dos pavimentos do prédio a se construído para as Varas do Recife.

Respeitosamente,

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

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