



PODER JUDICIÁRIO  
JUDICIÁRIO DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 504.618/2012-1

## Análise e manifestação CCAUD/CSJT

**Documentos:** Ofício TRT.GP n.º 135/2014, de 10/06/2014 e Ofício TRT - GP n.º 148/2014, de 19/06/2014

**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  
Rodrigo Pizzatto



PODER JUDICIÁRIO  
JUDICIÁRIO DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 504.618/2012-1

## 1. INTRODUÇÃO

Trata o presente da análise e manifestação acerca das ações adotadas pelo Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região relativas à viabilização de novo edifício para abrigar as **Varas do Trabalho do Recife(PE)** por meio de operação "*built to suit*" ou "locação sob medida".

Esta Coordenadoria de Controle e Auditoria já havia se manifestado, em 21/05/2014, quando se formulou entendimento de que deveriam ser suspensos os efeitos do *Aviso de Edital - Locação de Imóvel - PG/TRT6 nº 10.954/2013*, haja vista que as orientações contidas no Acórdão n.º 1.301/2013 do Tribunal de Contas da União não haviam sido integralmente satisfeitas.

O Regional se contrapôs por meio do Ofício TRT - GP n.º 135/2014, de 10/06/2014, e enviou documentação complementar juntada ao Ofício TRT GP n.º 148/2014, de 19/06/2014, que gerou, por sua vez, esta nova análise por parte da CCAUD.

## 2. ANÁLISE

A presente análise será realizada com base nas recomendações ao TRT da 6ª Região contidas no ofício CSJT.SG.CCAUD n.º 50/2014 (que visava a observação das orientações contidas no acórdão n.º 1.301/2013, do Tribunal de Contas da União) e a manifestação desse Regional por meio dos Ofícios TRT - GP n.º 135/2014 e TRT - GP n.º 148/2014.



PODER JUDICIÁRIO  
JUDICIÁRIO DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

**2.1. Recomendações contidas no Acórdão n.º 1.301/2013 TCU-Plenário**

Superado o mérito da admissibilidade, pelo TCU, da contratação de forma direta por meio de operação *built to suit*, deve a Corte Regional apresentar comprovação da observância das orientações contidas no Acórdão n.º 1.301/2013 TCU-Plenário.

Dessa forma, passa-se à análise pormenorizada das demonstrações de cumprimento de cada orientação emanada pelo TCU para o tipo de contratação pretendida pela Corte Regional.

- a. Demonstrar 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**

O Regional apresentou Ofício TRT-GP n.º 314/2013, remetido à Superintendência de Patrimônio da União (SPU/PE), consultando a disponibilidade de imóvel próprio da União em Recife/PE.

A SPU/PE, por sua vez, por meio do Ofício n.º 2.255/2013-SPU/PE/MP, informou a indisponibilidade de imóvel vago nas características solicitadas pelo Regional.

Dessa forma, considera-se o item atendido.

- b. Apresentar a justificação 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**



PODER JUDICIÁRIO  
JUDICIÁRIO DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

A Corte Regional justifica que:

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 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".

O Regional justificou a opção de adoção da operação "built to suit", informando que restaram infrutíferas as tentativas de locação no modelo tradicional. Também, diante da análise dos pareceres das áreas técnicas do Regional e do Ofício



PODER JUDICIÁRIO  
JUDICIÁRIO DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

n.º 61/2012 - AMATRA, entende-se como justificada a inviabilidade de reforma do prédio atual (Ed. SUDENE).

Dessa forma, considera-se superado parcialmente a presente orientação do TCU. Entende-se parcialmente porque não foram trazidos aos autos dados para análise ou modelos econômicos que comprovassem ser a modalidade de locação "sob medida" mais favorável que a realização de adequação em imóvel alugado sob a forma convencional.

A discussão sobre a economicidade do modelo de locação pretendido se dará no item "g" seguinte.

**c. Comprovar que as necessidades de instalação e de localização condicionem a escolha de determinado imóvel**

Como relatado no item anterior, a análise dos pareceres das áreas técnicas do Regional e do Ofício n.º 61/2012 - AMATRA buscaram justificar a inviabilidade de recuperação do prédio atual (Ed. SUDENE) e a conseqüente necessidade de construção de novo imóvel para abrigar o Fórum Trabalhista do Recife.

O Regional demonstra que a região da cidade pretendida para abrigar o novo Fórum Trabalhista do Recife atende aos requisitos de localização: amplo atendimento por transportes públicos, acessibilidade, estacionamentos, etc.

Entretanto, o Regional não apresenta justificativas para a delimitação restritiva apenas àquela região da cidade, onde o próprio Regional informa não existirem mais terrenos disponíveis.

Esta CCAUD entende que a região escolhida pelo Regional realmente é adequada, contudo, ressalva que a área por busca de imóveis poderia ser ampliada sem que houvesse prejuízos à adequada prestação jurisdicional trabalhista.



PODER JUDICIÁRIO  
JUDICIÁRIO DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- d. Comprovar que o terreno no qual o edifício será edificado seja de propriedade do particular que será o futuro locador**

O Regional informa que o terreno onde será construído o futuro prédio que abrigará as Varas do Trabalho do Recife é de propriedade de empresa que participará do empreendimento como interveniente, mediante permuta com os proponentes.

O TRT informa ainda que:

No que tange à propriedade do terreno onde será edificado o prédio sob medida, a ser locado a este Regional, conforme parâmetros estabelecidos na proposta apresentada, apresento documento subscrito pelos sócios das empresas proponentes: Grupos Empresariais GL EMPREENDIMENTOS, MOURA DUBEUX E MAXXIMA EMPREENDIMENTOS, bem como pela empresa NOVA AURORRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA (proprietária atual do terreno, conforme registros já acostados), no qual ratificam os termos da proposta (item 01), no sentido de se unirem para constituição de Sociedade de Propósito Específico - SPE, voltada, exclusivamente, para atender ao empreendimento, isto é, a edificação do prédio, cabendo à empresa NOVA AURORA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA atuar 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".

Considera-se, diante das informações, que houve cumprimento desta orientação, restando ao Regional, no prosseguimento das ações de locação e, no caso de se demonstrar a



PODER JUDICIÁRIO  
JUDICIÁRIO DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

sua viabilidade, exigir a comprovação da propriedade por parte do locador.

- e. Comprovar 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**

O Regional apresenta entendimento de que a análise do parcelamento do objeto não se aplica à locação "sob medida", uma vez que a natureza da operação vincula a construção do imóvel ao aluguel do mesmo.

Diante da posição do Regional, cabendo-lhe como agente público a comprovação dos estudos sugeridos pelo TCU e a sua aplicação (ou não) ao caso concreto, nos autos da contratação, entende-se superado o presente ponto.

- f. Avaliar 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**

O Conselho Nacional de Justiça, recentemente, afastou a possibilidade da celebração de parceria público-privada no âmbito do Poder Judiciário (AC. Consulta nº 002583-36.2010.2.00.0000). Considera-se, portanto, que o Regional cumpriu esta etapa.

- g. Comprovar que o preço da locação se mostra compatível com o de mercado**

Quanto a este item, o Regional expõe o seguinte:

Para análise do preço de locação do prédio sob medida, conforme projeto elaborado pelos setores técnicos, o Tribunal Regional do Trabalho da 6ª



PODER JUDICIÁRIO  
JUDICIÁRIO DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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 do prédio pelo sistema "built to suit".

Do exame do laudo de avaliação de locação, executado pela EMPRAVA - EMPRESA DE PERÍCIAS E VALIAÇÕES 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).

Extrai-se do laudo que a área do terreno é de 10.545,55 m<sup>2</sup>, enquanto que, a área construída seria de 26.631,50 m<sup>2</sup>, distribuídos em pavimentos com aproximadamente 1.600,00 m<sup>2</sup>, contendo, ainda, cerca de 800 vagas privativas para estacionamento, ou seja, acréscimo de mais ou menos 20.000 m<sup>2</sup> (equivalente a uma média de 01 vaga para cada 40 m<sup>2</sup> de área construída, conforme Parecer CPLAN nº 055-A/2013), ficando o prazo de construção estabelecido em aproximadamente 36 meses. (grifo nosso)

Esta CCAUD, ao avaliar o laudo realizado pela empresa EMPRAVA, constatou que há incerteza quanto à consideração, por parte do responsável pela elaboração do laudo, da área destinada às vagas privativas de garagem na aferição do valor final do aluguel. Isso porque:





PODER JUDICIÁRIO  
JUDICIÁRIO DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

(1) em vários momentos, o laudo cita a área total a ser construída como 26.631,50 m<sup>2</sup> (há que se acrescentar ainda a área do prédio destinado às vagas privativas);

(2) na página 3 do referido laudo, quando o quadro de área de garagens apresenta o somatório dos pavimentos (área total de construção), o valor parece estar incorreto. O valor apresentado é de 1.684,74 m<sup>2</sup>, ao passo que o correto, aparentemente, seria de 9.674,00 m<sup>2</sup>, perfazendo uma diferença de 7.989,26 m<sup>2</sup>; e

(3) na página 17, é apresentado o cálculo dos valores por pavimento e, novamente, os pavimentos do prédio de garagens não são levados em consideração para o cálculo final do valor do aluguel.

Isso posto, há que se ressaltar ao Regional que o valor do aluguel levantado pela empresa EMPRAVA **pode se mostrar ainda mais custoso a essa Corte.**

Ademais, o Relatório do Acórdão TCU-Plenário 1.301/2013 destaca que:

"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.



PODER JUDICIÁRIO  
JUDICIÁRIO DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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. (grifo nosso)

O Regional depara-se com a dificuldade apontada pelo TCU, qual seja, da aferição da compatibilidade do valor contratual proposto com os valores do mercado imobiliário, considerados o valor de uma locação convencional, o valor estimado para a adaptação do imóvel e o prazo contratual de locação, de modo que este último valor e o prazo de locação sejam interpretados como um financiamento das benfeitorias pretendidas pelo órgão.

Nesse sentido, é possível **estimar** o custo de construção do novo Fórum Trabalhista do Recife com base na área a ser construída e no custo por metro quadrado de obras congêneres do Judiciário Trabalhista, conforme apresentado na Tabela 1:



PODER JUDICIÁRIO  
JUDICIÁRIO DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Tabela 1 - Custos de obras de fóruns da Justiça do Trabalho

TRT	OBRA	VALOR OBRA	AREA EQUIV. (m <sup>2</sup> )	AREA CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )	CUSTO P/ M <sup>2</sup> Área Equivalente	CUSTO P/ M <sup>2</sup> 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
				<b>MÉDIA</b>	<b>R\$ 2.451,00</b>	<b>R\$ 2.199,95</b>

Considerando que a previsão de área a ser construída com o Fórum Trabalhista do Recife é de 26.631,50 m<sup>2</sup> e que ainda haverá a edificação de um prédio de garagens para abrigar 800 vagas privativas com 9.674,00 m<sup>2</sup>, conforme quadro de Áreas "Garagens", página 3 do laudo elaborado pela EMPRAVA, e considerando ainda que, o laudo anexado ao Ofício TRT - GP n.º 148/2014, elaborado pela empresa VALOR ENGENHARIA, esclarece:

No laudo de avaliação foi adotada a área locável com referencia para calcular o valor unitário de locação porque a pesquisa reflete a prática do mercado, que é tratar o aluguel por área privativa ou locável, não incluindo as circulações e as garagens.

Na comparação tentada na análise da CCAUD (de 21/05/2014), onde relaciona valor de aluguel com valor de construção, o custo da construção em questão deve ser calculado, conforme recomendações da NBR 14653-2, com a adoção da área total de construção e não com a área líquida locável. Tal fato explica em parte a diferença encontrada na



PODER JUDICIÁRIO  
JUDICIÁRIO DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

análise, pois só as 800 vagas de garagem disponibilizadas correspondem a 63% da área locável.

Dessa forma, tem-se o seguinte:

- Área a ser construída com o fórum (m<sup>2</sup>): 26.631,50
- Área a ser construída com garagens (m<sup>2</sup>): 15.355,55
- Área total a ser construída (m<sup>2</sup>): 41.987,05
- Custo por m<sup>2</sup> médio praticado em outros Fóruns da JT (R\$): 2.199,95
- Custo estimado para a construção do Fórum Trabalhista do Recife (Área a ser construída x Custo por m<sup>2</sup> médio): **R\$ 92.369.422,87**

Enfatizando o entendimento do TCU: "... 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", entende-se que o locador deva ser remunerado pelo valor de um aluguel convencional compatível com o imóvel, acrescido dos custos com a customização do imóvel de acordo com as demandas do locatário.

Para tanto, o TRT pode se valer do mecanismo de aferição de remuneração para calcular, por exemplo, com base na taxa SELIC (Sistema Especial de Liquidação e de Custódia) - considerada atualmente no mercado financeiro como uma boa taxa de retorno de investimentos - o possível retorno mensal ao locador (valor do aluguel), de acordo com seus investimentos.

Em uma **primeira hipótese**, considere-se que a edificação seja construída exclusivamente para atender à Justiça do Trabalho de 1º Grau e que, portanto, futuramente, o locador não poderá aproveitá-la para outro fim (situação claramente hipotética e não vantajosa ao Regional).



PODER JUDICIÁRIO  
JUDICIÁRIO DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Ainda, considere-se o método da tabela *Price* de financiamento (parcela constante), um prazo de retorno de 180 meses (validade do contrato) e a atual taxa SELIC (11% a.a ou 0,87% a.m).

Dessa forma, tem-se:

$$pmt = \frac{PV * i}{1 - \frac{1}{(1 + i)^n}}$$

Onde: pmt = Valor da Parcela

PV = Valor Presente

i = Taxa de Juros (base SELIC, ao mês)

n = Número de Períodos

Substituindo-se os valores, obtêm-se:

$$pmt = \frac{92.369.422,87 * 0,0087}{1 - \frac{1}{(1 + 0,0087)^{180}}} \approx \text{R\$ } 1.017.617,44$$

Conclui-se, por este método, que, para um investimento no valor de R\$ 92.369.422,87, mesmo considerado 100% como "sob medida" ou "não reaproveitável" após o transcorrer do prazo contratual, remunerado com base na taxa SELIC atual, em um prazo de 180 meses, o valor mensal da parcela (ou do aluguel neste caso) seria de **R\$ 1.017.617,44**.

Agora, em uma **segunda hipótese**, passemos a considerar que, mesmo que o prédio seja construído "sob medida", o locador fará uso de parte da edificação após o transcorrer do prazo do contrato (estrutura, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, sistemas de lógica, elevadores, ar condicionado e etc). Considere-se que, hipoteticamente, a proporção "reaproveitável" seja de 60%, o que, por sua vez, soa como



PODER JUDICIÁRIO  
JUDICIÁRIO DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

razoável para uma construção desse tipo, e que a fração "não reaproveitável" ou "sob medida" corresponda a 40%.

Assim, o TRT deveria remunerar o locador em parte como um imóvel convencional (60%) e o restante como um financiamento (40%).

Levando em conta que o aluguel de um imóvel convencional é calculado com base em seu valor de mercado multiplicado por um coeficiente de mercado e, utilizando um coeficiente estimado de **0,005**, pode-se chegar a um novo valor de aluguel, conforme segue:

- Valor do imóvel considerado como convencional =  
60% \* R\$ 92.369.422,87 = **R\$ 55.421.653,72**
- Valor do imóvel considerado como investimento =  
40% \* R\$ 92.369.422,87 = **R\$ 36.947.769,15**
- Valor do aluguel considerado como convencional =  
R\$ 55.421.653,72 \* 0,005 = **R\$ 277.108,27**

- Valor do aluguel considerado como investimento =

$$pmt = \frac{36.947.769,15 * 0,0087}{1 - \frac{1}{(1 + 0,0087)^{180}}} \approx \mathbf{R\$ 407.046,97}$$

- Valor total do aluguel estimado (valor do aluguel convencional + valor do aluguel investimento) =  
**R\$ 277.108,27 + R\$ 407.046,97 = R\$ 684.155,24.**

Nessa segunda hipótese, indica-se que, para um investimento no valor de R\$ 92.369.422,87, calculando a parte que o locador fará uso após o transcorrer do prazo do contrato (proporção "reaproveitável", de 60%) como um aluguel convencional e a fração "não reaproveitável" ou "sob medida" (correspondente a 40%) como um valor de investimentos com base na taxa SELIC, o valor mensal do aluguel seria de **R\$ 684.155,24.**



PODER JUDICIÁRIO  
JUDICIÁRIO DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Conclui-se, portanto, que, seguindo-se o entendimento apresentado pelo TCU, o valor do aluguel estimado pela CCAUD (de acordo com o padrão de construção empregado na Justiça do Trabalho) encontra-se em patamar bastante inferior ao apresentado pela empresa EMPRAVA:

- Valor do aluguel estimado pela CCAUD:  
**R\$ 684.155,24**
- Valor do aluguel apresentado pela EMPRAVA:  
**R\$ 1.639.676,87 a R\$ 2.084.903,48**

Ressalte-se que os cálculos apresentados pela CCAUD têm como base o estudo "A ECONOMIA DOS EMPREENDIMENTOS BUILT-TO-SUIT" desenvolvido pelos autores Flavio Fernando de Figueiredo (Engenheiro Civil - USP, Pós-Graduado em Avaliações e Perícias, Sócio Diretor da Daniel & Figueiredo Consultores Associados, Coordenador da Câmara Técnica de Perícias do IBAPE/SP) e João William Grava (Engenheiro Mecânico-Aeronáutico, Mestre em Administração, Doutor em Economia. Sócio Diretor da Analítica Assessoria Ltda. Professor com Passagens pela FEA-USP, IBMEC e *Business School* São Paulo), bem como conceitos de Engenharia Econômica e Finanças disponíveis no livro de Armando Gonçalves *et al*, 2009, Editora ELSEVIER.

A título de referência de locação convencional para abrigar sede de fórum trabalhista, com área similar ao do TRT da 6ª Região, tem-se o Fórum Trabalhista de Manaus(AM), com área de **26.104,42 m<sup>2</sup>** e valor mensal de aluguel de **R\$ 487.976,35**.

Diante do exposto, a despeito do Regional ter apresentado laudo técnico com o valor médio mensal do aluguel de R\$ 1.848.936,02 para balizar proposta comercial na ordem de R\$ 1.950.000,00, entende-se que o preço da locação apresentado se mostra incompatível com os preços praticados no mercado, quando



PODER JUDICIÁRIO  
JUDICIÁRIO DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

comparado com imóveis congêneres do Judiciário Trabalhista, seja na locação convencional ou construção direta.

**h. A necessidade e a vantajosidade da opção pela "locação sob medida"**

Quanto à necessidade da opção pela locação sob medida, esta CCAUD entende que o TRT já justificou no item "b", anterior.

Quanto à vantajosidade, o Regional declara que:

"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." (grifo nosso)

Quando se compara o valor do aluguel estimado pela CCAUD com base no padrão de construção empregado no judiciário trabalhista e em estudos técnicos acerca do tema com o valor do aluguel que consta do laudo elaborado pela empresa EMPRAVA, verifica-se que, naquele preço, não se afigura razoável a contratação pretendida pelo TRT (item "g", acima).

Ao que parece, nos moldes de contratação da locação "sob medida" pretendida pelo Regional, ao custo de R\$ 1.950.000,00 mensal, é extremamente vantajoso para o grupo empresarial que deseja concretizar o empreendimento. Isso porque:

(1) como já esclarecido em linhas anteriores, a remuneração se apresenta muito acima da média de mercado;





PODER JUDICIÁRIO  
JUDICIÁRIO DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

(2) o grupo empresarial obterá o retorno do investimento inicial em aproximadamente 47 meses e ainda terá a garantia de manutenção do contrato por, no mínimo, mais 133 meses, sendo que, apenas este último período se traduz, em termos financeiros, num retorno de 282% comparado ao valor investido inicialmente no empreendimento; e

(3) ademais, findo o prazo contratual de quinze anos, o TRT novamente se deparará com o mesmo problema, ou seja, a falta de imóveis na região, o que poderá ocasionar repetidas prorrogações do contrato de locação com o mesmo grupo.

Dessa forma, é reforçado o entendimento de que, ao valor de aluguel apresentado no laudo da empresa EMPRAVA, ou mesmo ao da proposta comercial do grupo empresarial, não há a vantajosidade econômica requerida pelo TCU no que tange à contratação *built to suit* e, conseqüentemente, o Regional não atende às exigências da Corte de Contas da União para esse tipo de contratação.

**2.2. Outras recomendações contidas na Manifestação CCAUD de 21/05/2014 e no Ofício CSJT.SG.CCAUD n.º 50/2014, com fulcro na Resolução CSJT nº 70/2010**

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 Grau, 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 dos serviços e a



PODER JUDICIÁRIO  
JUDICIÁRIO DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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. (grifo nosso)

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

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

O inciso I do art. 2º, define a aplicação do termo "obra":

I - Obra - toda construção, reforma ou ampliação de edificação, realizada de forma direta ou indireta.

Além da matéria em análise pertencer aos conjuntos dos objetos tratados na Resolução CSJT n.º 70/2010, há de se reconhecer que compete ao Plenário do CSJT, conforme definido no inciso IV do art. 12 do Regimento Interno do CSJT:

IV - exercer, de ofício ou a requerimento de qualquer interessado, o controle de legalidade de ato administrativo praticado por Tribunal Regional do Trabalho, cujos efeitos extrapolem interesses



PODER JUDICIÁRIO  
JUDICIÁRIO DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

meramente individuais, quando contrariadas normas legais ou constitucionais, ou decisões de caráter normativo do Conselho Superior da Justiça do Trabalho e do Conselho Nacional de Justiça; (grifo nosso)

Em suma, o sistema de supervisão administrativa determinado constitucionalmente e regulado pelas Resoluções CNJ n.º 114/2010 e CSJT n.º 70/2010 não se sustentaria caso se imagine possível que para se contratar uma construção, devêssemos obedecer aos limites de áreas e ao sistema de custos, mas para locar, ao contrário, não existiriam tais limites de área ou de custos, inclusive aqueles pertinentes à adaptação predial ou até mesmo à construção integral de edificação (nas locações sob medida).

Assim, é pressuposto básico que o Regional, ao adotar todos os procedimentos de planejamento de suas obras, independente de forma de contratação ou da fonte de recursos, deva condicionar a sua execução à remessa dos documentos pertinentes e posterior aprovação por parte do CSJT.

Neste caso em particular, levando em consideração que se trata de uma locação "sob medida", caberia ao Regional comprovar que:

**a. Quanto ao terreno, que o locador seja proprietário do imóvel**

Situação comprovada conforme já exposto nesta manifestação. Portanto, o item foi atendido pelo Regional.

**b. Quanto ao projeto arquitetônico, obedecer aos referenciais de área estabelecidos na Resolução CSJT**



PODER JUDICIÁRIO  
JUDICIÁRIO DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

**n.º 70/2010, Anexo I, e justificar uso das áreas não previstas na Resolução CSJT n.º 70/2010**

O Regional apresentou anteprojeto do Fórum Trabalhista de Recife. Constatou-se que, aparentemente, as áreas definidas na Resolução CSJT n.º 70/2010 foram obedecidas.

Contudo, para a efetiva verificação, o Regional deverá apresentar, futuramente, a tabela de áreas comparadas aos referenciais da Resolução CSJT n.º 70/2010, Anexo I, e projeto arquitetônico em formato "dwg".

**c. Quanto aos custos com a execução do projeto *built to suit***

Como o conceito do termo *built to suit* sugere, o locatário é responsável pelo desenvolvimento do projeto da obra de acordo com as suas necessidades. Nesse sentido, a adoção de um padrão superior de qualidade resulta, diretamente, em maiores quantias a serem despendidas com aluguel.

Por isso, mesmo tratando-se de uma locação "sob medida", o Regional deve obedecer ao sistema de custos definidos na Resolução CSJT n.º 70/2010 e adotar o mesmo padrão de construção atualmente utilizado na Justiça do Trabalho.

Conseqüentemente, isso se traduz em custo e padrão de construção que sejam compatíveis com outras obras de fóruns trabalhistas que já foram aprovadas por este Conselho. Ou seja, o valor do metro quadrado de construção do Fórum Trabalhista do Recife deve estar nas proximidades das médias apresentadas na Tabela 1, quais sejam:

Custo médio por m <sup>2</sup> - Área Equivalente	Custo médio por m <sup>2</sup> - Área Construída
R\$ 2.451,00	R\$ 2.199,95



PODER JUDICIÁRIO  
JUDICIÁRIO DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

**d. Parecer da unidade de controle interno**

O TRT não apresentou parecer da Unidade de Controle Interno acerca da contratação em questão.

De acordo com a Resolução CSJT n.º 70/2010:

Art. 7º. § 1º Para subsidiar as decisões do colegiado do Tribunal, as áreas de Engenharia, de Planejamento e Orçamento e de Controle Interno produzirão pareceres acerca dos critérios de avaliação e de priorização utilizados, dos atributos de exequibilidade existentes e da adequação dos projetos às leis orçamentárias, de licitações e ao disposto nesta Resolução, especialmente quanto aos sistemas de custos, às diretrizes e aos referenciais de área.

Art. 9º Para fins de aprovação, o Tribunal encaminhará ao CSJT os seguintes documentos, para cada obra:

V - Parecer da Unidade de Controle Interno do Tribunal quanto ao atendimento das diretrizes e referenciais de área e à adequação aos sistemas de custos fixados nesta Resolução.

Destaca-se novamente ao Regional a necessidade de encaminhamento de parecer da área de Controle Interno no que tange ao atendimento das diretrizes e referenciais de área e de custos fixados na Resolução CSJT n.º 70/2010.

**e. A verificação da possibilidade de construção da sede das varas do Trabalho do Recife no terreno utilizado como estacionamento ao lado da atual sede do TRT**

O TRT apresentou parecer técnico do IPHAN n.º PT/18/CMA/2013, o qual afasta tal possibilidade; o laudo limita a



PODER JUDICIÁRIO  
JUDICIÁRIO DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

edificação a quatro andares, inviabilizando a adequada instalação do Fórum Trabalhista do Recife.

Considera-se, portanto, recomendação acatada pelo TRT.

**f. Avaliar a possibilidade da incorporação do imóvel ao patrimônio público**

O Regional não apresentou nenhum tipo de estudo nesse sentido.

Reitera-se a importância de tal recomendação, objetivando que o Regional não se depare mais uma vez com o mesmo problema no futuro. Diga-se de passagem que, no transcorrer do prazo contratual de quinze anos, os imóveis naquela região ficarão, provavelmente, ainda mais escassos.

**3. Encaminhamento**

Conclui-se que não há a vantajosidade econômica para a Administração Pública no que tange à contratação *built to suit* ao custo mensal de R\$ 1.950.000,00, e, conseqüentemente, o Tribunal Regional da 6ª Região não atendeu às exigências da Corte de Contas da União para a contratação de locação "sob medida". Ao mesmo tempo, a locação "sob medida" pretendida pelo Regional não obedece ao sistema de custos definidos na Resolução CSJT n.º 70/2010.

Assim, opina-se ao CSJT a revogação do *Aviso de Edital - Locação de Imóvel - PG/TRT6 n.º 10.954/2013*, de 27/08/2013, com fulcro no art. 12, incisos III e IX do Regimento Interno do CSJT.

Ainda, propõe-se ao Conselho recomendar ao TRT da 6ª Região a adoção das seguintes medidas, no caso de opção de contratação de locação "sob medida" para abrigar o Fórum Trabalhista do Recife:



PODER JUDICIÁRIO  
JUDICIÁRIO DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

1. Ao avaliar essa solução, que verifique a possibilidade de incorporação do imóvel a ser construído ao patrimônio público, objetivando não postergar para o futuro a dificuldade de instalação do Fórum Trabalhista do Recife(PE);
2. Ampliar a área por busca de imóveis a outras regiões da cidade do Recife que também atendam aos quesitos de localização, sem que haja prejuízos à adequada prestação Jurisdicional Trabalhista;
3. Cumprir as exigências consignadas no Acórdão 1.301/2013 TCU-Plenário, notadamente:
  - 3.1 Comprovar que o preço da locação se mostra compatível com o de mercado; e
  - 3.2 Demonstrar a vantajosidade econômica da opção pela locação "sob medida".
4. Ao desenvolver o projeto básico, obedecer ao sistema referencial de áreas preconizado na Resolução CSJT n.º 70/2010;
5. Apresentar orçamento detalhado, em formato *.xls*, com as composições de custo unitário comparadas com o referencial SINAPI, desmembrando e quantificando as seguintes parcelas da obra, objetivando aferir uma adequada remuneração ao locador:
  - 5.1 Parcela "sob medida" ou "não reaproveitável"; e
  - 5.2 Parcela convencional ou "reaproveitável".
6. Na forma do art. 9º da Resolução CSJT n.º 70/2010, enviar os documentos pertinentes à análise do CSJT, especialmente:



PODER JUDICIÁRIO  
JUDICIÁRIO DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- 6.1 Quanto ao atendimento das diretrizes e referenciais de área, que encaminhe a esta CCAUD o projeto básico/layout do novo Fórum Trabalhista do Recife, a fim de verificação da compatibilidade entre as áreas locadas com o disposto na Resolução CSJT n.º 70/2010;
- 6.2 Planilha orçamentária conforme item 5 anterior, para fins de verificação da adequação aos sistemas de custos fixados na Resolução CSJT n.º 70/2010; e
- 6.3 Parecer da Unidade de Controle Interno quanto ao atendimento das diretrizes e referenciais de área e à adequação aos sistemas de custos fixados na Resolução CSJT n.º 70/2010.

Respeitosamente,

Brasília, 24 de junho de 2014.

**RODRIGO PIZZATTO**

Assistente SAOb/CCAUD/CSJT

**PEDRO DE SOUZA LIMA**

Supervisor SAOb/CCAUD/CSJT

**GILVAN NOGUEIRA DO NASCIMENTO**

Coordenador da CCAUD/CSJT