



**Parecer Técnico n.º 09 de 2017**

Aquisição do imóvel situado na Rua  
Dr. Athaide Pimenta de Moraes, n.º  
175, Nova Iguaçu (RJ)

**Órgão:** Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região

**Cidade sede do TRT:** Rio de Janeiro (RJ)

agosto/2017

## SUMÁRIO

1.	APRESENTAÇÃO .....	3
1.1	Documento Elaborado .....	4
1.2	Órgão Responsável .....	4
1.3	Aquisição analisada .....	4
2.	ANÁLISE DOCUMENTAL .....	4
2.1	Levantamento das necessidades de instalação: áreas, localização e objetivos estratégicos; .....	6
2.1.1	Manifestação do TRT .....	6
2.1.2	Análise .....	6
2.1.3	Conclusão .....	6
2.2	Comprovação da inexistência de imóveis disponíveis no âmbito da administração pública federal, estadual, distrital ou municipal; .....	6
2.2.1	Manifestação do TRT .....	6
2.2.2	Análise .....	7
2.2.3	Conclusão .....	8
2.3	Estudo de viabilidade da aquisição sob os aspectos legal, técnico, econômico, social e ambiental; .....	8
2.3.1	Manifestação do TRT .....	8
2.3.2	Análise .....	8
2.3.3	Conclusão .....	9
2.4	Planilha de Avaliação Técnica, conforme arts. 4º e 5º da Resolução CSJT n.º 70/2010; .....	9
2.4.1	Manifestação do TRT .....	9
2.4.2	Análise .....	10
2.4.3	Conclusão .....	12
2.5	Plano de ocupação do imóvel, considerando as áreas do levantamento das necessidades; .....	13
2.5.1	Manifestação do TRT .....	13
2.5.2	Análise .....	13
2.5.3	Conclusão .....	14

2.6	Plano Plurianual de Obras do TRT, aprovado pelo Pleno ou Órgão Especial, contendo a pretensão de aquisição ou locação do imóvel;.....	15
2.6.1	Manifestação do TRT.....	15
2.6.2	Análise.....	15
2.6.3	Conclusão.....	16
2.7	Laudo de Avaliação do imóvel em conformidade com a NBR 14.653;.....	16
2.7.1	Manifestação do TRT.....	16
2.7.2	Análise.....	16
2.7.3	Conclusão.....	18
2.8	Verificação da razoabilidade do custo da aquisição... ..	18
2.8.1	Manifestação do TRT.....	18
2.8.2	Análise.....	18
2.8.3	Conclusão.....	19
2.9	Verificação das áreas do projeto arquitetônico e da sua adequação aos referenciais de áreas dispostos na Resolução CSJT n.º 70/2010.....	20
2.9.1	Manifestação do TRT.....	20
2.9.2	Análise.....	20
2.9.3	Conclusão.....	22
2.10	Verificação da existência de parecer do controle interno quanto à adequação do empreendimento à resolução.....	22
2.10.1	Manifestação do TRT.....	22
2.10.2	Análise.....	22
2.10.3	Conclusão.....	23
3.	CONCLUSÃO.....	23



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

## 1. APRESENTAÇÃO

Cuida-se de parecer técnico que visa opinar se a aquisição do imóvel situado na Rua Dr. Athaide Pimenta de Moraes, n.º 175 - Loja 2 e pavimentos, Centro - Nova Iguaçu - RJ, onde funciona o Fórum Juiz Azulino de Andrade, atende aos preceitos da Resolução CSJT n.º 70/2010.

Os projetos de obras no âmbito da Justiça do Trabalho de 1º e 2º graus devem submeter-se à avaliação e aprovação do Plenário do Conselho Superior da Justiça do Trabalho, em atendimento ao estabelecido na aludida resolução.

Em seu artigo 14, ela dispõe que se aplica às aquisições de imóveis o disposto no Capítulo III, que trata dos procedimentos de avaliação e aprovação dos projetos pelo Conselho.

### **Resolução CSJT n.º 70/2010**

*Art. 14 O disposto neste capítulo aplica-se, no que couber, às aquisições de imóveis pelo Tribunal Regional do Trabalho.*

Ressalte-se, ainda, que a competência desta Coordenadoria para tal análise foi definida no art. 10 do mencionado normativo:

### **Resolução CSJT n.º 70/2010**

*Art. 10. Para subsidiar as decisões do CSJT, a Coordenadoria de Controle e Auditoria emitirá parecer técnico quanto à adequação de cada obra à presente Resolução.*



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

### 1.1 Documento Elaborado

<b>Modalidade</b>	Parecer Técnico
<b>Objetivo</b>	Verificar se a aquisição do imóvel situado na Rua Dr. Athaide Pimenta de Moraes, n.º 175 - Centro - Nova Iguaçu - RJ, pelo TRT da 1ª Região, atende aos parâmetros fixados na Resolução CSJT n.º 70/2010.

### 1.2 Órgão Responsável

<b>Órgão</b>	Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região
<b>Responsáveis</b>	<b>Desembargador Presidente</b> Fernando Antonio Zorzenon da Silva <b>Diretor-Geral</b> Flavio Pires Ferreira Clementino

### 1.3 Aquisição analisada

IMÓVEL	VALOR MÉDIO SEGUNDO LAUDO DE AVALIAÇÃO (R\$)	DATA DA AVALIAÇÃO	ÁREA DO IMÓVEL SEGUNDO LAUDO DE AVALIAÇÃO (m <sup>2</sup> )	CUSTO POR m <sup>2</sup> (Utilizando a área construída) (R\$/m <sup>2</sup> )
Nova Iguaçu	20.000.000,00	Maió-2017	3.599,59	5.556,19

## 2. ANÁLISE DOCUMENTAL

O TRT da 1ª Região, por meio do Ofício TRT-GP n.º 728/2017, de 28/7/2017, encaminhou à Coordenadoria de Controle e Auditoria do Conselho Superior da Justiça do Trabalho (CCAUD/CSJT) documentação relativa à aquisição do imóvel situado na Rua Dr. Athaide Pimenta de Moraes, n.º 175 - Loja 2 e pavimentos, Centro - Nova Iguaçu - RJ, visando análise e



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

elaboração de parecer técnico quanto à adequação da aquisição aos critérios definidos na Resolução CSJT n.º 70/2010, notadamente:

- a) Quanto ao levantamento das necessidades de instalação: áreas, localização e objetivos estratégicos;
- b) Quanto à comprovação da inexistência de imóveis disponíveis no âmbito da administração pública federal, estadual, distrital ou municipal;
- c) Quanto aos estudos de viabilidade da aquisição sob os aspectos legal, técnico, econômico, social e ambiental;
- d) Quanto à Planilha de Avaliação Técnica, conforme arts. 4º e 5º da Resolução CSJT n.º 70/2010;
- e) Quanto ao plano de ocupação do imóvel, considerando as áreas do levantamento das necessidades;
- f) Quanto ao Plano Plurianual de Obras do TRT, aprovado pelo Pleno ou Órgão Especial, contendo a pretensão de aquisição ou locação do imóvel;
- g) Quanto ao Laudo de Avaliação do imóvel, em conformidade com a NBR 14.653;
- h) Quanto à existência de parecer do controle interno quanto à adequação do empreendimento à Resolução.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

**2.1 Levantamento das necessidades de instalação: áreas, localização e objetivos estratégicos.**

**2.1.1 Manifestação do TRT**

O TRT da 1ª Região informou que está instalado no edifício há cerca de sete anos, apontando, pois, que o levantamento de necessidades de instalação não se aplica.

**2.1.2 Análise**

Por se tratar de aquisição de imóvel já ocupado, considera-se que o levantamento das necessidades de instalação já foi contemplado por ocasião da locação.

**2.1.3 Conclusão**

Conclui-se que o item é não aplicável.

**2.2 Comprovação da inexistência de imóveis disponíveis no âmbito da administração pública federal, estadual, distrital ou municipal.**

**2.2.1 Manifestação do TRT**

O Tribunal Regional da 1ª Região apresentou cópia do Ofício SCO/DGEBI n.º 040/2017, de 9/7/2017, que trata de solicitação de consulta de disponibilidade de imóvel para cessão não onerosa frente à Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu.

Na descrição do imóvel que atenderia às suas necessidades, o Tribunal Regional aponta, entre outras, as



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

seguintes características: situar-se no Município de Nova Iguaçu, de preferência no Centro; possuir área construída entre 3.573 m<sup>2</sup> e 7.000 m<sup>2</sup>; capacidade para abrigar aproximadamente 100 servidores; possuir segurança construtiva e contra incêndio e pânico; possibilitar adaptações de acessibilidade para portadores de necessidades especiais.

Em resposta ao pedido, a Prefeitura da Cidade Nova Iguaçu, por meio do Ofício n.º 415/2017, de 13/7/2017, informou que não dispõe de imóvel que atenda às necessidades do Tribunal.

Também o Tribunal Regional consultou o Governo do Estado do Rio de Janeiro sobre a disponibilidade de imóvel para instalação das Varas do Trabalho de Nova Iguaçu.

Em resposta, nos termos do Ofício SEFAZ/SUBLOP n.º 793, foi apresentada uma lista dos imóveis disponíveis, mas nenhum deles atendeu plenamente às necessidades do Tribunal.

Por fim, o TRT encaminhou cópias da Declaração de Indisponibilidade de imóvel apresentada pela Secretaria do Patrimônio da União, em resposta à consulta feita pelo Tribunal Regional.

### **2.2.2 Análise**

Com base na documentação apresentada pela Corte Regional, verificou-se a indisponibilidade de imóveis, em âmbito Federal, Estadual e Municipal, capazes de atender às necessidades de instalação das Varas do Trabalho de Nova Iguaçu.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

### **2.2.3 Conclusão**

Considera-se este item atendido.

## **2.3 Estudo de viabilidade da aquisição sob os aspectos legal, técnico, econômico, social e ambiental.**

### **2.3.1 Manifestação do TRT**

O Tribunal Regional da 1ª Região apresentou os Processos PROAD 1572/2017, e PROAD 1571/2016, os quais tratam de Parecer da Coordenadoria de Disseminação da Segurança no Trabalho e Responsabilidade Socioambiental (CDIS) quanto a estudos de viabilidade da aquisição.

### **2.3.2 Análise**

Sob o aspecto socioambiental, o Regional afirma que, por meio de seu Plano de Logística Sustentável (PLS-TRT1), vem adotando modelos de gestão organizacional e de processos estruturados na promoção da sustentabilidade ambiental, econômica e social, com objetivos, ações e metas definidas que permitem a identificação e a implantação de pontos de melhorias neste e em demais prédios. Registra-se que "algumas dessas melhorias requerem investimentos que se justificam em caso de aquisição do referido imóvel".

Assim, o Parecer apresentado pelo TRT, aponta que a aquisição pretendida demonstra-se viável sob os aspectos socioambientais possíveis.

O Processo PROAD 1571/2017 relata que o estudo de viabilidade sob os aspectos econômico, social e ambiental



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

consistiu na verificação da presença de estratégias de operação e uso sustentáveis, tendo como base a metodologia adotada pelo TRT para o Sistema De Priorização de Obras e Reformas.

Aponta, também, que os resultados apresentados nas Fichas de Vistoria e Avaliação e na Ficha de Capacidade de Atendimento (analítica), demonstram um estado geral satisfatório das instalações, sendo necessária apenas a realização de intervenções pontuais, concluindo que a aquisição atende razoavelmente aos aspectos econômico, social e ambiental.

### **2.3.3 Conclusão**

Em face ao exposto, considera-se o item atendido.

## **2.4 Planilha de Avaliação Técnica, conforme arts. 4º e 5º da Resolução CSJT n.º 70/2010.**

### **2.4.1 Manifestação do TRT**

O TRT da 1ª Região encaminhou cópia da Planilha de Avaliação Técnica, em observância ao disposto pela Resolução CSJT n.º 70/2010, e informou que os resultados indicam uma boa qualidade do prédio quanto às suas instalações, ressalvada a necessidade de pequenas adequações e investimentos, bem como expôs sua relevância para o atendimento da prestação jurisdicional.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

#### 2.4.2 Análise

A planilha de Avaliação Técnica serve de base para a confecção do Plano Plurianual de Obras e deve ser elaborada pelo Tribunal Regional de forma a aferir pontuações relacionadas a atributos do imóvel em questão.

O art. 5º da Resolução CSJT n.º 70/2010 apresenta os critérios obrigatórios exigidos para a elaboração da Planilha de Avaliação Técnica, sob os seguintes termos:

##### Resolução CSJT n.º 70/2010

*Art. 5º A Planilha de Avaliação Técnica conterá, obrigatoriamente, os seguintes critérios de avaliação, distribuídos nos dois conjuntos:*

*I - Conjunto 1 - são critérios de avaliação da estrutura física e funcional do imóvel atualmente ocupado, mediante pontuação da situação:*

- a) Da solidez das fundações e estruturas de concreto armado e protendido;*
- b) Do piso, da alvenaria, do acabamento, das esquadrias e da cobertura;*
- c) Das instalações elétricas, de ar condicionado, exaustão e ventilação, de telecomunicações, de aterramentos, de proteção contra descargas elétricas atmosféricas, de transporte vertical, de gás, de voz, de dados e congêneres;*
- d) Das instalações hidrossanitárias;*
- e) Da segurança (guaritas, grades, gradil, alarme, escadas de fuga, prevenção e combate a incêndio e congêneres);*
- f) Das condições de ergonomia, higiene e salubridade;*
- g) Da potencialidade de patologias da edificação (em função de sua idade e/ou do estado de conservação);*
- h) Da funcionalidade (setorização e articulação dos espaços);*



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

*i) Da acessibilidade, da localização, da interligação com os meios de transporte públicos e da disponibilidade de estacionamento;*

*II - Conjunto 2 - são critérios voltados à análise da adequação do imóvel à prestação jurisdicional, mediante a pontuação:*

*a) Da alteração da estrutura administrativa do Tribunal, como a criação de novas varas, o aumento do número de magistrados e servidores e a ampliação de competências;*

*b) Da movimentação processual ao longo dos anos e a sua projeção para os próximos;*

*c) Da demanda da população atendida e o desenvolvimento econômico-social da região jurisdicionada;*

*d) Da política estratégica do Tribunal de substituição do uso de imóveis locados ou cedidos por próprios, com ênfase na adequação à prestação jurisdicional;*

*e) Da política estratégica do Tribunal de concentração ou dispersão de sua estrutura física em dada região;*

*f) Da disponibilidade do espaço atual em relação aos referenciais de área indicados pelo Conselho Nacional de Justiça e pelo Conselho Superior da Justiça do Trabalho;*

*g) Da adoção de novas tecnologias (informática, eficiência energética, geração distribuída com fontes renováveis de energia, diretrizes de sustentabilidade, entre outras).*

Em relação ao conjunto 1, a Ficha Vistoria e Avaliação do imóvel de Nova Iguaçu contempla as avaliações e vistorias do sistema de cobertura, instalações elétricas, instalações hidráulicas, sistema de acabamentos, sistema de segurança, funcionalidade, acessibilidade, telecomunicações e instalações mecânicas.

Esse conjunto de avaliações cercou quase todos os critérios exigidos pela aludida Resolução, com exceção da alínea "a", que trata "Da solidez das fundações e estruturas de concreto armado e protendido".



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

No tocante ao 2º conjunto de critérios, que diz respeito à análise da adequação do imóvel quanto à prestação jurisdicional, o Tribunal Regional encaminhou uma "ficha de capacidade de atendimento (analítica)", a qual apresenta as notas médias resultantes da avaliação da vistoria do imóvel (66,94%) e dos "fatores externos" (82,09%) listados nas alíneas do inciso II, apontando, ao fim, a nota total da capacidade de atendimento de 71,99%.

Ainda, o Tribunal Regional manifestou-se no Ofício TRT-GP n.º 728/2017, de 28/7/2017, no qual apresenta uma análise dos resultados apontados nas fichas de vistoria e avaliação e na ficha de "capacidade de atendimento (analítica)", de forma a constatar que o percentual alcançado qualifica positivamente as instalações, havendo a necessidade de intervenções pontuais. Expõe também que, quanto à adequação do prédio à prestação jurisdicional, suas necessidades estão satisfeitas, ressaltando que não há previsão de criação de novas varas do trabalho.

#### **2.4.3 Conclusão**

A documentação apresentada pelo Tribunal Regional está de acordo com a Resolução CSJT n.º 70/2010.

Conjuntamente, conforme demonstrado no item anterior, o Tribunal considerou que o imóvel atende satisfatoriamente às suas necessidades.

Portanto, considera-se este item atendido.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

## **2.5 Plano de ocupação do imóvel, considerando as áreas do levantamento das necessidades.**

### **2.5.1 Manifestação do TRT**

O Tribunal Regional da 1ª Região informou que o Plano de ocupação do imóvel revelou-se desnecessário pelo fato de a Corte já ocupar o edifício há cerca de sete anos.

### **2.5.2 Análise**

O TRT encaminhou uma planilha de áreas que demonstra as metragens totais e parciais da atual ocupação.

Segundo o TRT, o Edifício situado na Rua Dr. Athayde Pimenta de Moraes, n.º 175, possui uma área total construída de 3.572,99 metros quadrados (m<sup>2</sup>), divididos em sete pavimentos, sendo eles: um pavimento térreo de acesso, uma garagem, uma sobreloja, três andares de escritórios e um andar de cobertura.

Nessa planilha, as áreas técnicas encontram-se distribuídas por todo o edifício, sendo que as varas do trabalho estão concentradas entre o 1º e o 3º andares e na sobreloja.

A disposição das áreas apresentadas segue a seguinte configuração:

- Térreo: Reprografia, sala da OAB, apoio/manutenção, "rack de informática", depósito, Departamento Médico Legal, escada e elevadores;



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- Garagem: duas salas de apoio, depósito, escada e elevadores;
- Sobreloja: 7ª Vara do Trabalho (VT), Vestiários, copa, área livre (desocupada), duas salas de apoio, depósito, escada e elevadores;
- 1º andar: 1ª e 2ª VTs, "WCs", "INFO.", escada e elevadores;
- 2º andar: 3ª e 4ª VTs, "WCs", "INFO.", escada e elevadores;
- 3º andar: 5ª e 6ª VTs, "WCs", "INFO.", escada e elevadores;
- Cobertura: copa de terceirizados, "WCs", sala de apoio, depósito, áreas livres (desocupadas), escada e elevadores.

Registra-se que a análise de áreas está demonstrada sem seguida, no item 2.9, que trata da Verificação das áreas do projeto arquitetônico e da sua adequação aos referenciais de áreas dispostos na Resolução CSJT n.º 70/2010.

### **2.5.3 Conclusão**

Diante da análise da manifestação apresentada pelo Tribunal, considera-se este item atendido.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

**2.6 Plano Plurianual de Obras do TRT, aprovado pelo Pleno ou Órgão Especial, contendo a pretensão de aquisição do imóvel.**

**2.6.1 Manifestação do TRT**

O Tribunal Regional da 1ª Região encaminhou cópia da Resolução Administrativa n.º 41/2017, de 27 de julho de 2017, que trata da inclusão da aquisição de imóveis no Plano de Obras do Tribunal.

**2.6.2 Análise**

O art. 2º da Resolução CSJT n.º 70/2010 define o conceito de Plano Plurianual de Obras:

**Resolução CSJT n.º 70/2010**

*Art. 2º Para os fins desta Resolução, considera-se:*

*III - Plano Plurianual de Obras - documento aprovado pelo Pleno ou Órgão Especial do Tribunal que relaciona as obras necessárias à prestação jurisdicional, agrupadas pelo porte da obra, em ordem de prioridade;*

A Resolução Administrativa n.º 41/2017, trata de alteração no Plano de Obras do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, no qual o Desembargador Presidente da Corte resolve, tendo em vista decisão unânime proferida pelo Órgão Especial em Sessão Ordinária, incluir a aquisição do imóvel situado na Rua Dr. Athayde Pimenta de Moraes, n.º 175, Centro, Nova Iguaçu - RJ.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

### 2.6.3 Conclusão

Conclui-se que o item foi atendido.

## 2.7 Laudo de Avaliação do imóvel em conformidade com a NBR 14.653.

### 2.7.1 Manifestação do TRT

O Tribunal Regional apresentou cópias do Laudo de Avaliação Técnica da Caixa Econômica Federal n.º 7891.7891.000181702/2017.01.01.01, de 5/5/2017.

### 2.7.2 Análise

De acordo com a NBR 14653, o laudo de avaliação é um relatório técnico elaborado por um engenheiro de avaliações, voltado à avaliação de um bem. Além disso, a norma apresenta os requisitos mínimos a serem observados na apresentação do laudo.

#### NBR 14653

##### *10.1 Requisitos mínimos*

*O laudo de avaliação deverá conter no mínimo as informações abaixo relacionadas:*

- a) identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que tenha solicitado o trabalho;*
- b) objetivo da avaliação;*
- c) identificação e caracterização do bem avaliando;*
- d) indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;*
- e) especificação da avaliação;*
- f) resultado da avaliação e sua data de referência;*



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- g) qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação;*
- h) local e data do laudo;*
- i) outras exigências previstas nas demais partes da NBR 14653.*

Nesses termos, o laudo de avaliação apresentado pelo TRT, elaborado em 5/5/2017 pela empresa "GUEDES BRASIL Arquitetura e Pesquisa Ltda.", contratada pela Caixa Econômica Federal, teve por finalidade a determinação do valor de compra e venda do prédio comercial situado na Rua Dr. Athayde Pimenta de Maris, n.º 175, tendo como responsável técnico a arquiteta Maria de Adelaide Assis Brasil, que apresenta registro ativo no Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

O imóvel consiste num prédio comercial e encontra-se situado na Rua Dr. Athayde Pimenta de Moraes, n.º 175, Loja 2 e pavimentos - Centro - Nova Iguaçu (RJ), tendo como atual proprietário do imóvel a Empresa "IDEALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI".

Possuindo cinco pavimentos, cuja área total construída apresenta 5.283,89 m<sup>2</sup>, o edifício foi objeto de vistoria, sendo classificado como prédio de padrão construtivo alto (Classe A) de idade aparente de 10 anos e estado de conservação considerado como "Reparos Simples".

Dessa maneira, o edifício em questão teve seu valor de mercado para compra e venda estimado em R\$ 20.000.000,00 apresentando limites inferior e superior de R\$ 16.500.000,00 e R\$ 21.500.000,00, respectivamente.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

### **2.7.3 Conclusão**

A documentação apresentada revelou-se consonante às demandas legais, normativas e técnicas exigidas.

Logo, conclui-se que o item foi atendido.

## **2.8 Verificação da razoabilidade do custo da aquisição**

### **2.8.1 Manifestação do TRT**

O Tribunal Regional apresentou um Laudo de Avaliação técnica do imóvel, no qual se estabeleceu os valores, mínimo, médio e máximo, de mercado para compra e venda do imóvel.

### **2.8.2 Análise**

Tendo em vista que o histórico das avaliações realizadas por esta Coordenadoria resume-se a análise de projetos de construção e reforma realizados no âmbito da Justiça do Trabalho, e não aquisições de imóveis, não há uma metodologia plenamente desenvolvida, tampouco parâmetros ou dados comparativos suficientes para se desenvolver uma análise técnica devidamente fundamentada voltada à verificação da razoabilidade do custo associado ao contexto de aquisição de imóvel.

Portanto, optou-se em utilizar como referência o Laudo Técnico apresentado pelo Tribunal Regional.

A Caixa Econômica Federal (CEF) possui empresas credenciadas de engenharia que realizam avaliações de imóveis e vistorias. Essas empresas devem ser registradas no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), com



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

engenheiro que domine avaliações de imóveis segundo as normas de avaliações da série NBR 14.653, possuindo, ao mesmo tempo, curso nessa área.

O Laudo de Avaliação elaborado pela empresa "GUEDES BRASIL Arquitetura e Pesquisa Ltda.", assinado pela responsável técnica Maria de Adelaide Assis Brasil (CREA A78411-7), concluiu que o valor de compra e venda do Edifício de Nova Iguaçu foi estimado em R\$ 20.000.000,00, com limites inferior e superior de R\$ 16.500.000,00 e R\$ 21.500.000,00, respectivamente.

Essa cifra, portanto, representa o valor de mercado do imóvel, o que leva a concluir pela razoabilidade do custo da aquisição.

### **2.8.3 Conclusão**

Com amparo na legitimidade do Laudo de Avaliação Técnica apresentado pela Caixa Econômica Federal, considera-se o item atendido.

Entretanto, haja vista o princípio constitucional da economicidade, que propõe uma avaliação mais criteriosa dos gastos públicos, recomenda-se que o Tribunal Regional procure o melhor resultado estratégico quanto à alocação de recursos para à aquisição do imóvel de Nova Iguaçu, de modo que o valor de compra do imóvel seja o menor possível.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

## 2.9 Verificação das áreas do projeto arquitetônico e da sua adequação aos referenciais de áreas dispostos na Resolução CSJT n.º 70/2010.

### 2.9.1 Manifestação do TRT

O Tribunal Regional encaminhou uma planilha contendo a discriminação de áreas do edifício, com as metragens totais e parciais da atual ocupação.

### 2.9.2 Análise

As sete varas do trabalho do Fórum Juiz Azulino de Andrade funcionam distribuídas entre o 1º e o 3º andar, com área correspondente a 552,82 m<sup>2</sup> e 545,71 m<sup>2</sup> por pavimento, e sobreloja, cuja área configura 490,71 m<sup>2</sup>, conforme demonstrado na seguinte tabela:

Tabela 1 - Locação das Varas do Trabalho

Andar	Varas do Trabalho instaladas	Área total do pavimento (m <sup>2</sup> )	Área total por cada Vara (m <sup>2</sup> )
Sobreloja	7 <sup>a</sup>	490,71	490,71
1º	1 <sup>a</sup> e 2 <sup>a</sup>	552,82	276,41
2º	3 <sup>a</sup> e 4 <sup>a</sup>	545,71	272,86
3º	5 <sup>a</sup> e 6 <sup>a</sup>	545,71	272,86
<b>Total</b>	<b>7 Varas</b>	<b>2.134,95</b>	<b>304,99</b>

Portanto, o edifício apresenta uma média de aproximadamente duas Varas do Trabalho e 533,74 m<sup>2</sup> por andar.

Isto posto, conclui-se que cada vara ocupa uma área aproximada de 304,99 m<sup>2</sup>. Ademais, mesmo sendo contabilizada a



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

área construída total do edifício (3.572,99 m<sup>2</sup>), ou seja, considerando-se as áreas do térreo, garagem, sobreloja e cobertura, obtém-se como resultado uma área de 510,42 m<sup>2</sup> por vara.

**Tabela 2 - Relação das áreas complementares**

Pavimento	Área construída total (m <sup>2</sup> )
Térreo	555,75
Garagem	552,93
Sobreloja	<b>490,71</b>
1º Andar	552,82
2º Andar	545,71
3º Andar	545,71
Cobertura	<b>329,36</b>
<b>Total</b>	<b>3.572,99</b>

Por fim, tendo por parâmetro de comparação o referencial de áreas contido na Resolução CSJT n.º 70/2010 para elaboração do projeto de uma Vara do Trabalho padrão (gabinete de desembargador; gabinete de juiz; banheiros privativos de magistrado; salas de audiência; sala de assessoria; sala para oficial de justiça; sala para OAB; sala de sessões, secretarias, distribuição, administração; áreas não finalísticas etc.), assim como o histórico de projetos de obras aprovados pelo CSJT, é possível estimar-se uma área construída média que varia entre 300 e 600 m<sup>2</sup> por Vara do Trabalho.

Assim, a área média ocupada pelas varas do trabalho instaladas no imóvel de Nova Iguaçu (510,42 m<sup>2</sup>) situa-se



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

dentro da faixa de variação histórica das obras de construção analisadas por esta Coordenadoria.

### **2.9.3 Conclusão**

Diante dos fatos apresentados, conclui-se que a distribuição de áreas do Fórum Juiz Azulino de Andrade respeita, dentro do possível, os parâmetros da Resolução CSJT n.º 70/2010.

### **2.10 Verificação da existência de parecer do controle interno quanto à adequação do empreendimento à resolução.**

#### **2.10.1 Manifestação do TRT**

A Secretaria de Controle Interno do Tribunal Regional (SCI) encaminhou parecer pela adequação da aquisição do imóvel à Resolução CSJT n.º 70/2010 (PROAD n.º 1571/2017).

#### **2.10.2 Análise**

A Coordenadoria de Auditoria de Licitações e Contratos (CALC) do TRT da 1ª Região apresentou o parecer como uma análise, na modalidade de auditoria de conformidade, a respeito da aplicabilidade, no que coubesse, da Resolução CSJT n.º 70/2010 sobre casos de aquisição de imóveis.

Assim, informou que, quanto ao atendimento das diretrizes e referenciais de área, constantes da aludida Resolução, entendeu por prescindível tal exame.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Além disso, destacou o disposto no art. 49 dessa mesma Resolução, no sentido de que o normativo não implica mudanças nas áreas e destinações de prédios atualmente utilizados pelos Tribunais, como é o caso do Fórum de Nova Iguaçu.

### **2.10.3 Conclusão**

A documentação apresentada pelo Tribunal Regional está de acordo com a Resolução CSJT n.º 70/2010, assim, entende-se atendido o item.

## **3. CONCLUSÃO**

Tendo em vista a análise efetuada, constatou-se que a solicitação de aquisição do imóvel situado na Rua Dr. Athayde Pimenta de Moraes, n.º 175 - Loja 2 e pavimentos, Centro - Nova Iguaçu (RJ), atende, o quanto possível, aos critérios previstos na Resolução CSJT n.º 70/2010.

Impende registrar que não fizeram parte desta análise os aspectos relativos à disponibilidade orçamentário-financeira para suportar a inversão financeira, em especial os critérios de adequação orçamentária e financeira aos requisitos da Lei de Responsabilidade Fiscal (LC 101/2000) e aos limites de gastos advindos da Emenda Constitucional 95, que instituiu o novo regime fiscal, bem como os concernentes ao cumprimento do paradigma legal e jurisprudencial associado à aquisição de imóvel, sendo, pois, de responsabilidade das áreas técnicas competentes do TRT e, no que couber, à unidade



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

setorial orçamentária no âmbito do CSJT, à estrita observância das aquisições a esses parâmetros legais.

Ante o exposto, manifesta-se pela regularidade da aquisição no que concerne ao disposto na Resolução CSJT n.º 70/2010 e propõe-se recomendar ao TRT da 1ª Região a adoção das seguintes medidas:

1. Atentar-se para o atendimento aos requisitos constitucionais e legais que tratam da adequação orçamentário-financeira e da aquisição de imóveis;
2. Empreender esforços para que o valor de compra do imóvel seja o menor possível, limitado ao valor máximo estabelecido pelo Laudo de Avaliação da Caixa Econômica Federal.

Brasília, 22 de agosto de 2017.

**CARLOS EDUARDO PALHARES  
PETTENGILL**

Assistente da Seção de Auditoria de  
Gestão de Obras da CCAUD/CSJT

**SONALY DE CARVALHO PENA**

Supervisora da Seção de Auditoria de  
Gestão de Obras da CCAUD/CSJT

**RILSON RAMOS DE LIMA**

Chefe da Divisão de Auditoria  
(DIAUD/CCAUD/CSJT)

**GILVAN NOGUEIRA DO NASCIMENTO**

Coordenador da CCAUD/CSJT