



**Parecer Técnico n.º 08 de 2017**

Aquisição do imóvel situado na  
Avenida Gomes Freire n.º 471, Rio  
de Janeiro (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 .....	9
2.3.3	Conclusão .....	9
2.4	Planilha de Avaliação Técnica, conforme arts. 4º e 5º da Resolução CSJT n.º 70/2010 .....	10
2.4.1	Manifestação do TRT .....	10
2.4.2	Análise .....	10
2.4.3	Conclusão .....	13
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 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.....	19
2.8.3 Conclusão.....	20
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.....	23
2.10.1 Manifestação do TRT.....	23
2.10.2 Análise.....	23
2.10.3 Conclusão.....	24
3. CONCLUSÃO.....	24



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 Avenida Gomes Freire, n.º 471, Rio de Janeiro (RJ), no qual funciona o Fórum Advogado Eugênio Roberto Haddock Lobo, atende aos preceitos da Resolução CSJT n.º 70/2010.

Os projetos de obras no âmbito da Justiça do Trabalho de 1º e 2º grau 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 Avenida Gomes Freire n.º 471, 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 DA AVALIAÇÃO (R\$)	DATA DA AVALIAÇÃO	ÁREA DO IMÓVEL (m <sup>2</sup> )	CUSTO POR m <sup>2</sup> (Utilizando a área construída) (R\$/m <sup>2</sup> )
Edifício Gomes Freire	49.783.000,00	Maior-17	5.455,00	9.126,12

## 2. ANÁLISE DOCUMENTAL

O TRT da 1ª Região, por meio do Ofício TRT-GP n.º 730/2017, 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 Avenida Gomes Freire n.º 471, Rio de Janeiro (RJ), visando análise e elaboração de parecer técnico quanto à adequação da aquisição aos critérios definidos na Resolução CSJT n.º 70/2010, notadamente:



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- 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 o Fórum Advogado Eugênio Roberto Haddock Lobo está instalado na Avenida Gomes Freire n.º 471 há cerca de onze 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 044, de 21/6/2017, que trata de consulta, à Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, sobre a disponibilidade de imóvel para cessão não onerosa.

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: capacidade de instalação de 82 Varas do Trabalho; situar-se no Município do Rio de Janeiro; de preferência próximo à região do Castelo; possuir área construída entre 30.000,00 m<sup>2</sup> e 50.000,00 m<sup>2</sup>; capacidade para abrigar, aproximadamente, 1.350 servidores; possuir segurança construtiva e contra incêndio e pânico; possibilitar adaptações de acessibilidade para portadores de necessidades especiais; possuir, ao menos, seis elevadores, para o público, com boa capacidade, e mais dois de serviço; possibilidade de alocação de unidades administrativas e de apoio e possibilidade de instalação oportuna de mais sete Varas Trabalhistas.

Em resposta ao pedido, a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, por meio do Ofício GP/CGP n.º 349, de 4/7/2017, informou que não dispõe de imóvel para cessão.

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

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





PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

âmbito Federal, Estadual e Municipal, capazes de atender às necessidades de instalação das Varas do Trabalho da capital.

### **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**

Sob o aspecto socioambiental, o Tribunal Regional encaminhou parecer favorável da Coordenadoria de Disseminação da Segurança no Trabalho e Responsabilidade Socioambiental (CDIS) quanto à viabilidade da aquisição.

Foi registrado, nesse documento, que o Tribunal Regional 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, conforme Plano de Logística Sustentável (PLS-TRT1).

Quanto aos aspectos econômicos, social e ambiental, a CDIS complementou seu parecer, em 17/7/2017, ao informar que o estudo de viabilidade da aquisição consistiu na verificação da presença de estratégias de operação e uso sustentáveis, tomando-se por base a metodologia adotada pelo TRT para o Sistema de Priorização de Obras e Reformas.

Bem como que a análise das fichas de vistoria e avaliação e da capacidade de atendimento demonstrou o



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

atendimento a quesitos básicos de uma construção sustentável, dentre os quais se encontram a eficiência energética, a adequação das instalações hidráulicas, elétricas e mecânicas e o conforto termo acústico. A média porcentual obtida entre essas avaliações foi de 71,92%, representando, portanto, um estado geral satisfatório das instalações, restando necessária apenas a realização de intervenções pontuais.

Por fim, o Parecer apresentado pelo TRT, elaborado pela CDIS, aponta que a aquisição pretendida apresenta um grau satisfatório de atendimento aos aspectos econômico, social e ambiental.

### **2.3.2 Análise**

O TRT da 1ª Região tratou a viabilidade da aquisição do imóvel situado na Avenida Gomes Freire n.º 471, Rio de Janeiro, nos processos 1572/2017 e 1573/2017 elaborados pela Coordenadoria de Disseminação da Segurança no Trabalho e Responsabilidade Socioambiental (CDIS).

Nesses documentos a CDIS conclui pelo atendimento aos aspectos econômico, social e ambiental.

### **2.3.3 Conclusão**

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



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

**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 cópias das Fichas de Vistoria e Avaliação e da Ficha de Capacidade de Atendimento do Fórum Advogado Eugênio Roberto Haddock Lobo.

Com vistas a instruir o envio, a Diretora da Secretaria de Obras e Projetos explica que, em substituição à planilha de avaliação técnica, foram preenchidas as Fichas de Vistoria e Avaliação e a Ficha de Capacidade de Atendimento.

**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;*



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- 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);*
  - 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*



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

*fontes renováveis de energia, diretrizes de sustentabilidade, entre outras).*

Em relação ao Conjunto 1, as Fichas de Avaliação e Vistoria contemplam o sistema de cobertura, as instalações elétricas, as instalações hidráulicas, os sistemas de acabamentos, a segurança, a funcionalidade, a acessibilidade, as telecomunicações e as 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".

No tocante ao 2º conjunto de critérios, que diz respeito à análise da adequação do imóvel à prestação jurisdicional, o Tribunal Regional encaminhou a Ficha de Capacidade de Atendimento (Analítica).

Essa ficha apresenta, além de um resumo das notas obtidas em cada quesito, as notas resultantes da avaliação da vistoria do imóvel atual (66,96%) e dos fatores externos (52,08%), apontando, ao fim, a nota total da capacidade de atendimento de 62,00%.

Ainda, a Diretora da Secretaria de Obras e Projetos apresenta uma análise dos resultados apontados nas Fichas de Avaliação e Vistoria e na Ficha de Capacidade de Atendimento (Analítica), de forma a constatar que "a avaliação das instalações caracteriza a boa qualidade do prédio, com a necessidade de pequenas adequações e investimentos", "quanto ao resultado do Conjunto 2, o valor percentual - de 52,08% - demonstra a relevância do prédio para o atendimento da prestação jurisdicional".



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA 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.

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

### **2.5.1 Manifestação do TRT**

O TRT da 1ª Região informou, no parecer da Unidade de Controle Interno, que o Plano de ocupação do imóvel revelou-se desnecessário pelo fato de a Corte já ocupar o edifício desde 2005.

### **2.5.2 Análise**

Dentre os documentos encaminhados para esta análise, há uma planilha contendo a discriminação das áreas do edifício, com as metragens totais e parciais da atual ocupação.

Nessa planilha, a Corte Regional informa que o Edifício Gomes Freire possui uma área total de 5.214,65 metros quadrados (m<sup>2</sup>), divididos em 6 (seis) pavimentos.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Tabela 1 - Áreas - Fórum Gomes Freire - 26/6/2017

PAV.	ÁREA TOTAL PAV.	VTS	OBS.:
TÉRREO	883,27	-	AC, GERADOR, LIMPEZA, VIGILÂNCIA, INCÊNDIO, ÁREA TÉCNICA, QGBT, ASCENSOR, REF. VESTIÁRIO, ESCADA E ELEVADORES
1º (71ª e 72ª VT)	883,27	313,17	REPROGRAFIA, WCs, INFO, DML, ESCADA E ELEVADORES
2º (73ª à 76ª VT)	883,27	616,50	REPROGRAFIA, WCs, INFO, DML, ESCADA E ELEVADORES
3º (77ª à 80ª VT)	883,27	552,25	REPROGRAFIA, WCs, INFO, DML, ESCADA E ELEVADORES
4º (81ª e 82ª VT)	589,02	286,73	REPROGRAFIA, WCs, TEL, DEPÓS, INFO, ESCADA E ELEVADORES
5º (MANDADOS)	555,21	-	DEPÓSITO, INFO, COPA, ESCADA E ELEVADORES
6º	537,34	-	INFO, CAIXA D'ÁGUA, COPA, WCs, ESCADA E ELEVADORES.
<b>TOTAL</b>	<b>5.214,65</b>	<b>1.768,65</b>	

Depreende-se da planilha que as áreas técnicas distribuem-se por todo o edifício, sendo que as varas do trabalho estão concentradas entre o 1º e o 4º andares.

Registra-se que a análise de áreas está demonstrada em 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 atendido o item.



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;*

Assim, a Resolução Administrativa n.º 41/2017, que trata da inclusão das aquisições dos imóveis situados na Rua Lavradio, n.º 132; na Avenida Gomes Freire, n.º 471; e na Rua Dr. Athayde Pimenta de Moraes, n.º 175, no Plano de Obras do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, foi aprovada por unanimidade pelo Órgão Especial.





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 n.º 7891.7891.000219863/2017.01.01.01, de 25/5/2017, e do Documentário Fotográfico do imóvel.

### 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 14652

##### *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, a empresa FIDE SERVIÇOS DE ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA., contratada pela Caixa Econômica Federal, elaborou o Laudo de Avaliação, tendo como responsável técnico o engenheiro civil Jackson Carvalho Guedes.

A finalidade desse documento foi determinar o valor de compra e venda do Edifício Gomes Freire, localizado na Rua Gomes Freire, n.º 471, Rio de Janeiro, para garantia de operação.

O imóvel vistoriado em 25/5/2017 foi reformado em 2006 e é "composto por térreo com hall de acesso ao edifício, agência do Banco do Brasil e administração e do 1º ao 6º pavimentos com hall de elevadores e área de escritórios, e acima a área técnica com caixas d'água, condensadores de ar e bombas, com as seguintes áreas":

ANDAR	ÁREA PRIVATIVA (m <sup>2</sup> )
1º	864,57
2º	847,00
3º	847,00
4º	847,00
5º	725,90
6º	533,30
7º	504,10
<b>Área Privativa</b>	<b>5.168,87</b>
<b>Área Construída</b>	<b>5.455,00</b>

Segundo a vistoria, o imóvel tem características modernas, com acabamentos em material nobre, elevadores modernos, escadas com antecâmara e portas-fogo, sistema de



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

detecção de fumaça, câmaras de vigilância, ar-condicionado central e gerador de emergência.

O avaliador utilizou o Método Comparativo de Dados de Mercado, que segundo ele é o mais preciso dentre os métodos de avaliação. O item 7.1.2 da Avaliação Técnica detalha as inferências: modelos, o coeficiente de determinação, análise da variância, testes de hipótese nula dos regressores, análise dos resíduos e discussão do modelo.

Dessa forma, o imóvel foi avaliado em R\$ 49.783.000,00, a preços de maio de 2017, apresentando limites inferior e superior de R\$ 45.188.000,00 e R\$ 54.847.000,00, respectivamente.

### **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 cópias do Laudo de Avaliação n.º 7891.7891.000219863/2017.01.01.01, de 25/5/2017, no qual se estabeleceu os valores, mínimo, médio e máximo, de mercado para compra e venda do imóvel.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

### 2.8.2 Análise

Tendo em vista que o histórico das avaliações realizadas por essa CCAUD resume-se à análise de projetos de construção e de 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 por utilizar como referência o Laudo de Avaliação apresentado pelo Tribunal Regional.

A empresa FIDE SERVIÇOS DE ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA., contratada pela Caixa Econômica Federal, elaborou o Laudo de Avaliação, tendo como responsável técnico o engenheiro civil Jackson Carvalho Guedes.

Para isso, a Caixa Econômica Federal credencia as empresas, regularmente registradas no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), a fim de realizarem avaliações de imóveis e vistorias, com profissional que domine avaliações de imóveis segundo procedimentos previstos na MBR 14653.

Dessa maneira, a empresa FIDE SERVIÇOS DE ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA. avaliou o imóvel em R\$ 49.783.000,00, a preços de maio de 2017, apresentando limites inferior e superior de R\$ 45.188.000,00 e R\$ 54.847.000, respectivamente.

Essas cifras, portanto, representam o valor de mercado do imóvel, o que leva a concluir pela razoabilidade do custo da aquisição.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

### **2.8.3 Conclusão**

Com amparo na legitimidade do Laudo de Avaliação elaborado pela empresa FIDE SERVIÇOS DE ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA., contratada 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 da Avenida Gomes Freire, de modo que o valor de compra do imóvel seja o menor possível.

### **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 das áreas do edifício, com as metragens totais e parciais da atual ocupação.

#### **2.9.2 Análise**

As 12 (doze) Varas do Trabalho do Fórum Advogado Eugênio Roberto Haddock Lobo funcionam distribuídas entre o 1º e o 4º andares, conforme configuração demonstrada na seguinte tabela:



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

**Tabela 2 - Locação das varas do trabalho**

Andar	Varas do Trabalho instaladas	Área VTs (m <sup>2</sup> )	Área média utilizada por cada Vara (m <sup>2</sup> )
1º	71 <sup>a</sup> e 72 <sup>a</sup>	313,17	156,58
2º	73 <sup>a</sup> à 76 <sup>a</sup>	616,50	154,13
3º	77 <sup>a</sup> à 80 <sup>a</sup>	552,25	138,06
4º	81 <sup>a</sup> e 82 <sup>a</sup>	286,73	143,36
<b>Total</b>	<b>12 Varas</b>	<b>1.768,65</b>	<b>1.768,65</b>

Depreende-se da tabela 2 que cada vara do trabalho ocupa em média 147,39 m<sup>2</sup>.

Considerando a área construída total do edifício, constante no Laudo de Avaliação (5.455,00 m<sup>2</sup>), essa a área média sobe para 454,58 m<sup>2</sup>.

Apesar da planilha contendo a discriminação das áreas do edifício encaminhada pelo Tribunal Regional apresentar área total diferente do Laudo de Avaliação, isso não inviabilizou a análise.

**Tabela 2 - Relação das áreas do edifício**

Pavimento	Área construída (m <sup>2</sup> )
<b>TÉRREO</b>	883,27
1º	883,27
2º	883,27
3º	883,27
4º	589,02
5º	555,21
6º	537,34



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Total	5.214,65
-------	----------

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 que uma vara do trabalho tenha área construída entre 300 a 600 m<sup>2</sup>.

Assim, a área média por vara do trabalho no imóvel Gomes Freire (454,58 m<sup>2</sup>) situa-se 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 Advogado Eugênio Roberto Haddock Lobo respeita, dentro do possível, os parâmetros de área da Resolução CSJT n.º 70/2010.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

**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) emitiu parecer técnico sobre a aquisição do imóvel situado na Avenida Gomes Freire n.º 471, Rio de Janeiro, em 26/7/2017 (PROAD n.º 1572/2017).

**2.10.2 Análise**

O parecer da Unidade de Controle Interno dos Tribunais Regionais quanto ao atendimento das diretrizes e referenciais de áreas e à adequação aos sistemas de custos fixados na Resolução CSJT n.º 70/2010 é, dentre outros, documento necessário para fins de avaliação e aprovação de projetos pelo CSJT.

Depreende-se do art. 14 da citada Resolução, que o parecer da Unidade de Controle Interno também é documento necessário à análise e aprovação das aquisições pelo CSJT.

Assim, a Coordenadoria de Auditoria de Licitações e Contratos (CALC) apresentou parecer, na modalidade de auditoria de conformidade, a respeito da aplicabilidade de aquisição de imóveis.

Nesse documento, afirma que, em relação aos referenciais de área, por se tratar de um imóvel já ocupado desde 2005, é prescindível tal exame. Além disso, aponta que no art. 49 da Resolução CSJT n.º 70/2010 consta que o





PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

normativo não iria implicar mudanças nas áreas e destinações de prédios utilizados pelos Tribunais, como é o caso do imóvel da Avenida Gomes Freire.

Quanto à verificação da adequação aos sistemas de custos, aponta que tal análise melhor se compatibiliza com contratação de obras e serviços de engenharia, pois se refere ao atendimento de requisitos definidos na citada Resolução.

Já sobre a conveniência e oportunidade da aquisição, ressalta que é matéria de cunho institucional, por isso não iria opinar.

### **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 Avenida Gomes Freire n.º 471, Rio de Janeiro, 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



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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 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