



Parecer Técnico n.º 07 de 2017

Aquisição do imóvel situado na Rua
do Lavradio n.º 132, 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	8
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 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 Edifício Lavradio, situado na Rua do Lavradio, 132 - Centro - Rio de Janeiro - RJ, no qual funciona o Fórum Marquês do Lavradio, 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

Modalidade	Parecer Técnico
Objetivo	Verificar se a aquisição do imóvel Edifício Lavradio, situado na Rua do Lavradio n.º 132, Rio de Janeiro, pelo TRT da 1ª Região, atende aos parâmetros fixados na Resolução CSJT n.º 70/2010.

1.2 Órgão Responsável

Órgão	Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região
Responsáveis	Desembargador Presidente Fernando Antonio Zorzenon da Silva Diretor-Geral 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 ²)	CUSTO POR m ² (Utilizando a área construída) (R\$/m ²)
Edifício Lavradio	201.128.000,00	Julho-2017	23.443,00	8.579,44

2. ANÁLISE DOCUMENTAL

O TRT da 1ª Região, por meio do Ofício TRT-GP n.º 729/2017, 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 do Lavradio n.º 132, Rio de Janeiro (RJ), visando análise e elaboração de parecer técnico quanto à



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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 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 Lavradio há cerca de treze 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 seguintes características: capacidade de instalação de 82



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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 m² e 50.000,00 m²; 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

O Tribunal Regional da 1ª Região apresentou o Processo PROAD 1572/2017, de 17 de Julho, o qual trata de Parecer da Coordenadoria de Disseminação da Segurança no Trabalho e Responsabilidade Socioambiental (CDIS) quanto ao estudo 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."

Além disso, o TRT informou que também considerou, sob o ponto de vista ambiental, o Sistema de Gestão de Resíduos,



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

que é disciplinado pelo PAD TRT-023 no âmbito da Justiça do Trabalho da 1ª Região.

Também, informou que o estudo de viabilidade da aquisição sob os aspectos econômico, social e ambiental 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.

As fichas de vistoria e avaliação e de capacidade de atendimento (analítica), demonstraram o 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 percentual obtida entre essas avaliações, para os itens citados, 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.

2.3.3 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 Tribunal Regional 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.

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, a Ficha de Avaliação Técnica do imóvel de Lavradio 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".

No tocante ao 2º conjunto de critérios, que diz respeito à análise da adequação do imóvel à prestação jurisdicional, o Tribunal Regional encaminhou uma "ficha de capacidade de atendimento (analítica)" a qual apresenta um resumo que demonstra as notas médias resultantes da avaliação da vistoria do imóvel (73,95%) e dos "fatores externos" (40,85%) listados nas alíneas do inciso II, apontando, ao fim, a nota total da capacidade de atendimento de 62,92%.

Ainda, o Tribunal Regional manifestou-se no Processo PROAD 1572/2017, em anexo ao Ofício TRT-GP Nº 729 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 o atendimento a quesitos básicos de uma construção sustentável a partir das notas dos itens Eficiência Energética, Adequação das Instalações Hidráulicas, Elétricas e Mecânicas e o Conforto Termo Acústico, totalizando uma média de 71,92% entre eles.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Além disso, informa que, com base na média das notas dos quesitos referentes à Funcionalidade do Imóvel, aos Sistemas de Segurança já implementados, à Acessibilidade (observância à legislação), e ao Potencial de Patologias, aplicada a devida metodologia, considera-se que o edifício é "saudável" e apresenta "um estado muito bom, sem necessidade de intervenção, apesar da constatação de falhas leves."

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 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 13 anos.

2.5.2 Análise

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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Segundo o TRT, o Edifício Lavradio possui uma área total construída de 26.304,41 metros quadrados (m²), divididos em 15 pavimentos, sendo eles: um subsolo, um pavimento térreo de acesso, duas garagens, 10 andares de escritórios e um andar de apoio, além de um anexo (casario tombado pela Prefeitura Municipal).

Conforme planilha apresentada pelo Regional, as áreas técnicas do Tribunal encontram-se distribuídas por todo o edifício, sendo que as Varas do Trabalho estão concentradas entre o 1º e o 10º andar.

Além disso, encontram-se instalados nos pavimentos superiores: auditório, sala de amamentação, refeitório de servidores, copa, salas da OAB, depósito, e outras dependências.

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 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 do Lavradio, 132, Centro, Rio de Janeiro - 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 7891.7891.000305905/2017.01.01.01, de 5/7/2017, e do Documentário Fotográfico do imóvel.

2.7.2 Análise

De acordo com a NBR 14.653, 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.

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 (FIDE-A-0207/2017), elaborado em 5/7/2017, pela empresa "FIDE Serviços de Engenharia e Consultoria Ltda.", contratada pela Caixa Econômica Federal, teve por finalidade a determinação do valor de compra e venda do prédio comercial Edifício Lavradio para garantia de operação, tendo como responsável técnico o engenheiro civil Jackson Carvalho Guedes, que apresenta registro ativo no CREA-RJ.

O imóvel encontra-se situado na Rua do Lavradio, 132 - Centro - Rio de Janeiro, e tem como atual proprietário do imóvel a Empresa "INTRAG Distribuidora de Títulos e Valores Ltda.".

Possui 15 pavimentos, cuja área total construída apresenta 23.442,00 m², dos quais 14.833,78 m² reservam-se à área privativa.

O edifício foi objeto de vistoria no dia 4 de julho 2017 sendo classificado como prédio de padrão construtivo alto (Classe A), com idade aparente de 10 anos.

Segundo a avaliação, o imóvel possui aparência moderna e bem acabada, contendo ampla infraestrutura, além de localizar-se em uma região de fácil acesso.

Dessa maneira, o Edifício Lavradio teve seu valor de mercado para compra e venda estimado em R\$ 201.128.000,00, apresentando limites inferior e superior de R\$ 187.114.000,00 e R\$ 216.227.000,00, 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 à 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 nesta área.

O Laudo de Avaliação elaborado pela empresa "FIDE SERVIÇOS DE ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA.", assinado pelo responsável técnico Jackson Carvalho Guedes (CREA 1981101025), concluiu que o valor de compra e venda do Edifício Lavradio foi estimado em R\$ 201.128.000,00, a preços de julho de 2017, com limite superior em R\$ 216.227.000,00 e inferior em 187.114.000,00.

Essas cifras, portanto, representam 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 da Rua do Lavradio, 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 70 Varas do Trabalho do Fórum Marquês de Lavradio funcionam distribuídas entre o 1º e o 10º andar de escritórios, sendo que o 1º andar possui 1.541,06 m² e, do 2º ao 10º, tem-se 1.421,60 m² por pavimento, conforme configuração demonstrada na seguinte tabela:

Tabela 1 - Locação das Varas do Trabalho no Edifício Lavradio

Andar	Varas do Trabalho instaladas	Área (m ²)	Área média utilizada por cada Vara (m ²)
1º	1ª à 8ª	1.541,06	181,38
2º	9ª à 15ª	1.421,60	203,09
3º	16ª à 22ª	1.421,60	203,09
4º	23ª à 29ª	1.421,60	203,09
5º	30ª à 36ª	1.421,60	203,09
6º	37ª à 43ª	1.421,60	203,09
7º	44ª à 50ª	1.421,60	203,09
8º	51ª à 58ª	1.421,60	177,70



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

9º	59ª à 66ª	1.421,60	203,09
10º	67ª à 70ª	1.421,60	355,4
Total	70 Varas	14.335,46	204,79

Portanto, o edifício apresenta uma média de aproximadamente sete Varas do Trabalho e 1.450,00 m² por andar.

Isto posto, conclui-se que cada Vara ocupa uma área aproximada de 205 metros quadrados. Ademais, mesmo sendo contabilizada a área construída total do edifício (26.304,41 m²), ou seja, considerando-se subsolo, garagens, térreo e andar de apoio, obtém-se como resultado uma área de 375,77 m² por Vara.

Tabela 2 - Relação das áreas complementares

Pavimento	Área construída total (m ²)
Subsolo	2.391,12
Térreo	3.128,65
Garagem 1	2.392,54
Garagem 2	2.629,27
1º ao 10º andar	14.336,46
Apoio ao 10º andar	1.427,37
Total	26.304,41

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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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 m² por Vara do Trabalho.

Assim, a área média ocupada pelas Varas do Trabalho do imóvel Edifício Lavradio (375,77 m²) 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 Trabalhista Marquês de Lavradio 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 1572/2017).

2.10.2 Análise

A Coordenadoria de Auditoria de Licitações e Contratos (CALC) do TRT da 1ª Região apresentou o parecer como



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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.

Além disso, destacou o disposto no art. 49 desta 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 do Lavradio.

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 Rua do Lavradio, 132, Rio de Janeiro (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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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 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