



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

A C Ó R D ã O

(Conselho Superior da Justiça do Trabalho)

CSSCK/

PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO DE OBRAS. AQUISIÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA LOURENÇO ABRANTES, 41, SÃO GONÇALO (RJ). ANÁLISE. REGULARIDADE, COM RECOMENDAÇÕES, MANIFESTADA NO PARECER TÉCNICO DA COORDENADORIA DE CONTROLE E AUDITORIA - CCAUD. HOMOLOGAÇÃO. Constatada pelo parecer técnico n° 03/2018, da Coordenadoria de Controle e Auditoria - CCAUD/CSJT, com as informações prestadas em seu parecer complementar, a regularidade da aquisição no que concerne ao disposto na Resolução CSJT n° 70/2010, desde que observadas as recomendações por ela elencadas na proposta de encaminhamento, homologa-se o referido parecer técnico, determinando-se ao TRT - 1ª Região a adoção das providências necessárias ao cumprimento das recomendações oriundas da CCAUD/CSJT.

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Conselho Superior da Justiça do Trabalho n° **CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000**, em que é Interessado o TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO.

Trata-se de procedimento de Avaliação de Obras para análise da aquisição do imóvel situado na Rua Lourenço Abrantes, 41, São Gonçalo (RJ).

Consoante determinação do Excelentíssimo Conselheiro Presidente deste CSJT (seq. 01), os autos foram encaminhados à Coordenadoria de Controle e Auditoria - CCAUD para emissão de parecer.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

Encontram-se juntados aos autos o Caderno de Evidências (seq. 03) e o Parecer Técnico n° 03/2018 (seq. 04), ambos oriundos da Coordenadoria de Controle e Auditoria - CCAUD.

Em face da menção constante do referido Parecer Técnico n° 03/2018, de que o aludido imóvel possuiria área não averbada (350,91m²), determinei à Coordenadoria Processual (CPROC) que adotasse as providências necessárias junto à CCAUD a fim de que esta informasse o custo para a Administração que adviria desse fato, conforme despacho de seq. 09.

Em cumprimento ao referido despacho, foi apresentado o parecer complementar ao parecer técnico n° 3/2018 (seq. 11).

É o relatório.

V O T O

I - CONHECIMENTO

O presente procedimento encontra previsão no artigo 21, inciso I, alínea g, do Regimento Interno do CSJT, bem como no artigo 14 da Resolução CSJT n° 70/2010, razão pela qual dele conheço.

II - MÉRITO

Como antes relatado, trata-se de procedimento de avaliação de obras, objetivando a análise da aquisição do imóvel situado na Rua Lourenço Abrantes, 41, São Gonçalo (RJ).



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

Acerca da matéria, a Coordenadoria de Controle e Auditoria - CCAUD, instada a se manifestar, assim refere em seu Parecer Técnico n° 03/2018:

"Cuida-se de parecer técnico que visa opinar se a aquisição do imóvel situado na Rua Lourenço Abrantes n.º 41, Centro, São Gonçalo (RJ), atualmente ocupado pelo TRT da 1ª Região, atende aos preceitos da Resolução CSJT n.º 70/2010.

(...)

O TRT da 1ª Região, por meio do Ofício TRT-GP n.º 846/2018, de 27/6/2018, 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 Lourenço Abrantes n.º 41, Centro, São Gonçalo (RJ), visando análise e 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 do imóvel;



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

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.

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

2.1.1 Manifestação do TRT

O TRT da 1ª Região informou, no "Formulário de encaminhamento de informações e documentos para fins de avaliação de projetos pelo CSJT", que o imóvel já abriga a 4ª, 5ª e 6ª Varas do Trabalho e que é contíguo ao imóvel próprio do TRT que abriga a 1ª, 2ª e 3ª Varas do Trabalho, unidos por um acesso no segundo pavimento.

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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

O Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região encaminhou a seguinte documentação:

- Em âmbito Estadual, o Ofício SEFAZ/SUBLOP n.º 793, acompanhado de uma lista dos imóveis disponíveis;
- Em âmbito Municipal, o Ofício n.º 177/SEMPPE/2018;
- Em âmbito Federal, a Declaração de indisponibilidade da Secretaria de Patrimônio da União (SPU);
- Em relação à consulta pública, o Processo TRT/PROAD n.º 10.008/2018.

2.2.2 Análise

Em 20 de abril de 2018, o Tribunal Regional do Trabalho 1ª Região encaminhou o Ofício TRT/SCO/DGEBI n.º 53/2018 à Prefeitura Municipal de São Gonçalo, descrevendo o imóvel que atenderia às suas necessidades.

Nessa ocasião, a Corte Regional apontou como necessárias as seguintes características: *situar-se no Centro da cidade, em região de fácil acesso, possuir boas condições estruturais; metragem em torno de 550m²; possuir segurança construtiva e contra incêndio e pânico; possibilitar adaptações de acessibilidade para portadores de necessidades especiais e estar regularizado perante os órgãos de fiscalização.*

Em resposta a essa demanda, o TRT da 1ª Região recebeu do Ofício n.º 177/SEMPE/2018, de 9/5/2018, que trata de consulta feita pela Prefeitura Municipal de São Gonçalo à Superintendência de Patrimônio Imobiliário quanto a disponibilidade de imóvel para cessão não onerosa. O aludido ofício informou que não há registro



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

de imóvel próprio municipal que atenda às características e condições requisitadas pelo Regional.

O Governo do Estado do Rio de Janeiro, por meio do Ofício SEFAZ/SUBLOP n.º 793, de 4/7/2017, informou a lista de imóveis do patrimônio imobiliário disponíveis para cessão, ressaltando que esta se daria de forma onerosa em virtude de sua atual situação financeira. Contudo, tal opção foi descartada pela Administração pois, além de demandar contraprestação pecuniária, verificou-se a existência de invasões em parte deles.

Também, o TRT encaminhou cópia da Declaração de Indisponibilidade de Imóvel apresentada pela Secretaria do Patrimônio da União, em resposta à consulta feita pelo Tribunal Regional, validada pelo sistema SISREI. Por fim, o Processo TRT/PROAD n.º 10.008/2018 apresentou justificativas quanto aos imóveis ofertados ao TRT fruto da publicidade realizada em seu sítio eletrônico.

Por fim, o Processo TRT/PROAD n.º 10.008/2018 apresentou justificativas quanto aos imóveis ofertados ao TRT fruto da publicidade realizada em seu sítio eletrônico.

Entre esses imóveis, quatro deles foram objeto da análise, sendo que apenas um se enquadra nos parâmetros estabelecidos pelo Regional. Contudo, mesmo com valor de aquisição (R\$ 1.550.000) inferior ao do imóvel já ocupado pelo TRT (R\$ 2.300.000), aquele apresentou estado de conservação precário, e demandaria, assim, obras de grande vulto, segundo informado pelo Parecer da Unidade de Controle Interno do Tribunal Regional.

2.2.3 Conclusão



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

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 da capital.

Portanto, 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 do Trabalho da 1ª Região apresentou o Ofício n.º CDIS-15/2018/TRT, de 7/1/2018, o qual trata de estudo de viabilidade da aquisição sob os aspectos socioeconômico e ambiental.

Também, encaminhou cópia do Processo TRT/PROAD n.º 10.008/2018, que guarda relação com o estudo de viabilidade ao demonstrar a análise dos imóveis ofertados oriundos do chamamento público (aviso) divulgado no sítio eletrônico do TRT.

2.3.2 Análise

Sob os aspectos socioeconômico e ambiental, o Tribunal Regional baseou seu estudo de viabilidade nas fichas de vistoria e avaliação e na ficha de capacidade de atendimento elaboradas por suas unidades técnicas, apontando que este 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, de maneira a assegurar ganhos ambientais, sociais e econômicos para o edifício.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

O TRT da 1ª Região apontou que a análise dos resultados obtidos nos documentos examinados demonstra o atendimento a aspectos básicos, tais quais eficiência energética e adequação das instalações hidráulicas, elétricas e mecânicas. Ainda informou que, em virtude da nota obtida na avaliação destes aspectos (55,82%), as instalações apresentam um estado geral satisfatório.

Também, informou, no estudo de viabilidade da aquisição sob o aspecto econômico, que as ações realizadas no período de 2015 a 2017 permitiram a obtenção de reduções expressivas nos custos relativos de energia elétrica (-25,49%) e água (-10,33%).

No tocante ao aspecto social, o Tribunal Regional adotou como parâmetro questões referentes à funcionalidade do imóvel (nota 71,22%), classificando o edifício como "saudável", destacando presença da qualidade de vida e do bem-estar dos ocupantes como características de edificações sustentáveis.

Em relação ao estudo voltado aos aspectos legais, o TRT amparou-se, principalmente, no inciso X do art. 24 da Lei n.º 8.666/1993, o qual estabelece a legitimidade da contratação direta via dispensa de licitação em ocasião da compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração. Em seguida, reforçou sua posição com base na Decisão do TCU n.º 343/1997, Plenário, e no entendimento do doutrinador Marçal Justen Filho.

Sob essa mesma ótica, justifica que o objeto de compra, neste caso, tem destinação específica: a manutenção da alocação de Varas do Trabalho daquela Corte Trabalhista em imóvel no qual já se encontram instaladas e em funcionamento desde 2014.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

Ademais, ressalta que a opção da Administração em adquirir o imóvel em tela fundamenta-se em parte na vantagem da edificação já se encontrar adaptada às necessidades da prática jurisdicional no âmbito daquela municipalidade.

Por fim, a Coordenadoria de Disseminação da Segurança no Trabalho e Responsabilidade Socioambiental do TRT (CDIS) concluiu que a aquisição pretendida apresenta um grau satisfatório de atendimento aos aspectos econômico, social e ambiental, sendo necessária a realização de intervenções pontuais.

Quanto aos imóveis ofertados em resposta ao aviso que a Corte Regional publicou em sua página da internet, nenhum deles mostrou-se interessante para a Administração.

Quanto à disponibilidade orçamentária, foi solicitada a abertura de crédito especial por meio do PLN 9/2018 para aquisição do imóvel em São Gonçalo, no valor de R\$ 4 milhões.

2.3.3 Conclusão

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

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

2.4.1 Manifestação do TRT

O Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região encaminhou cópia da Ficha de Vistoria e Avaliação, em observância ao disposto pela Resolução CSJT n.° 70/2010.

2.4.2 Análise



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

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

Resolução CSJT n.° 70/2010

Art. 5° 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

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

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 de Vistoria Técnica do imóvel apresentada pelo Regional da 1ª Região cobriu quase por completo os critérios exigidos pela aludida Resolução, no que tange a estrutura física e funcionalidade do imóvel, demonstrando os seguintes resultados:

Critério	Peso	Nota
Sistema de cobertura	2	57,60%
Instalações elétricas	3	65,24%
Instalações hidráulicas	1	49,72%



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

Sistema de acabamentos	1	54,09%
Sistemas de segurança	3	40,67%
Funcionalidade	2	87,08%
Acessibilidade	2	61,11%
Telecomunicações	3	94,29%
Instalações mecânicas	2	23,33%
Potencial de patologias	1	96,00%
Média		62,93%

Aparentemente, a alínea "a", que trata "Da solidez das fundações e estruturas de concreto armado e protendido", não foi objeto de análise.

Ainda, o Tribunal Regional manifestou-se no Processo PROAD 5065/2018 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 e Adequação das Instalações Hidráulicas, Elétricas e Mecânicas, totalizando uma média de 55,82%.

Segundo a metodologia adotada pelo Tribunal Regional, o parâmetro de nota fixado em 60% representa o conceito bom, numa escala que parte de péssimo (0%) à excelente (100%).

Dessa forma, com base na média das notas (62,93%) dos quesitos referentes à Funcionalidade do Imóvel (Conjunto 1), considera-se que o edifício apresenta estado geral satisfatório.

No tocante ao 2º conjunto de critérios, que diz respeito à análise da capacidade e adequação do imóvel à prestação jurisdicional, a avaliação enviada pelo Tribunal Regional apurou um percentual de 66,10%, com capacidade de atendimento de 65,31% (conforme atualização informada pela Secretaria de Obras e Projetos),



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

ressaltando não haver previsão para 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 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 do Trabalho da 1ª Região encaminhou documentação relativa a atual ocupação do imóvel.

2.5.2 Análise

Segundo o TRT, o edifício objeto da aquisição pretendida possui uma área total construída de 599,10 metros quadrados (m²), divididos em 2 pavimentos.

As planilhas de áreas encaminhadas demonstram as metragens totais e parciais da atual ocupação do imóvel. As áreas técnicas de cada uma das 3 Varas do Trabalho que se encontram distribuídas pelo edifício contemplam: gabinetes de juízes, banheiros privativos, salas de audiência, sala da OAB e secretaria das varas, entre outras.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

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 Regional e tendo em vista que esta análise trata de imóvel já ocupado, considera-se este item atendido.

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 do Trabalho da 1ª Região encaminhou cópia da Resolução Administrativa n.º 17/2018, de 21/7/2018.

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;



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

A Resolução Administrativa n.º 17/2018 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 no Plano de Obras do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região a aquisição do imóvel situado na Rua Lourenço Abrantes n.º 41, Centro, São Gonçalo (RJ).

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 7388.7388.000093000/2018.01.01.01, de 10/4/2018.

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;*



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

- 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;*
- 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 pela Empresa WILLIAM RIQUELME ARQUITETURA, DECORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA ME, contratada pela Caixa Econômica Federal, teve por finalidade a determinação do valor de mercado de compra do prédio-loja comercial hoje ocupado pelo TRT, tendo como responsável técnico o arquiteto William Riquelme de Araujo, que apresenta registro ativo no CAU (A14887-3).

O imóvel encontra-se situado na Rua Lourenço Abrantes n.º 41, Centro, São Gonçalo (RJ), e tem como atual proprietário o Sr. João Alberto Guerra.

Possui 2 pavimentos, atualmente ocupados pelas 4ª, 5ª e 6ª Varas do Trabalho, em anexo ao Fórum Juiz Feliciano Mathias Netto, com área total construída representada por 654,31m² e área equivalente para cálculo de 519,23m².

O edifício foi objeto de vistoria no dia 5 de abril de 2018, sendo classificado como prédio de padrão construtivo Normal e bom estado de conservação de uso.

Segundo a avaliação, o imóvel possui vagas de estacionamento para 3 veículos, acesso para o imóvel lateral (onde encontram-se



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

instaladas as 1ª, 2ª e 3ª Varas do Trabalho), além de ampla infraestrutura urbana.

Ademais, vale ressaltar que o diagnóstico de mercado apontou que, com base nas atuais condições e atributos do imóvel avaliado, este pode ser classificado com liquidez demorada.

Dessa maneira, a princípio, o imóvel teve seu valor de mercado para compra e venda estimado, como tendência central, em R\$2.516.099,02, estabelecendo-se um campo arbitráio inferior e superior em R\$2.138.681,61 e R\$2.983.511,94, respectivamente. Contudo, o avaliador concluiu pela aplicação de um fator desvalorizante de 10% sobre os limites obtidos, considerando certos fatores que contribuíram para tal decorrência, quais sejam:

- Imóvel possuir área não averbada (350,91m²);
- Retração do mercado imobiliário atual;
- Baixa liquidez do imóvel;
- Franca desvalorização dos imóveis ofertados
- Relatos de sérias infiltrações ocorridas em 2017 as quais atingiram internamente o prédio e causaram certos estragos.

Os valores previamente arbitrados foram alterados, resultando numa nova tendência central representada pelo montante de R\$ 2.276.000,00, com limites inferior e superior fixados em R\$ 2.139.000,00 e R\$ 2.516.000,00.

Ainda nesse contexto, pertinente se faz citar uma das notas finais colocadas pela Secretaria de Patrimônio da União, no estado de Santa Catarina, em seu Parecer Técnico n.º 05/2018 DIIUP/NUCAV/SPU/SC, que tratou da avaliação dos laudos de avaliação do edifício Centro executivo Rio Branco (RJ):



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

3.3.4 Notas sobre a avaliação

ii. Normalmente a escolha entre valores de mercado, dentro do campo de arbítrio do avaliador, se faz em função das condições de liquidez e absorção do mercado imobiliário. Haja vista o que diz o avaliador em seu laudo, item 8 (CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO), subentende-se que o valor arbitrado deveria ser o valor mínimo. Isto deve ser esclarecido pelo avaliador. Também influem nesta escolha se os dados da amostra de mercado escolhidos pelo avaliador são dados de transações ou dados de oferta. Como o avaliador não distinguiu em sua amostra quais os dados de oferta e quais os dados de mercado, é impossível dizer qual a diferença média entre os valores ofertados e os valores transacionados. Caso os dados sejam apenas dados de oferta, num mercado recessivo, recomenda-se fortemente a adoção do valor mínimo.

Dessa forma, recomenda-se ao Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região que envide esforços, a fim de que a aquisição do imóvel aproxime-se o máximo possível do limite inferior de avaliação, que é de R\$ 2.139.000,00.

2.7.3 Conclusão

A documentação apresentada revelou-se consonante às demandas legais, normativas e técnicas exigidas, portanto, conclui-se que o item foi atendido.

No entanto, com base no exposto, recomenda-se à Corte Regional que procure o melhor resultado estratégico quanto à alocação de recursos para à aquisição do imóvel, de modo que o seu valor de compra seja o menor possível, haja vista o princípio constitucional da economicidade, que propõe uma avaliação mais criteriosa dos gastos públicos.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

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 estabeleceram 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 de Avaliação 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 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 WILLIAM RIQUELME ARQUITETURA, DECORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA ME, assinado pelo responsável técnico William Riaquelme Araujo (CAU A14887-3), concluiu que o valor médio de compra e venda do edifício em



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

questão foi estimado em R\$ 2.276.000,00, a preços de abril de 2018, delimitando o limite superior em R\$ 2.516.000,00 e o inferior em R\$ 2.139.000,00.

O Tribunal Regional do Trabalho 1ª Região encaminhou a manifestação formal de intenção na aquisição de imóvel, de 14 de maio de 2018, revelando que o valor estabelecido na proposta do seu atual proprietário, João Alberto Guerra, é de R\$2.300.000,00, com vigência até 31 de dezembro de 2018.

As cifras obtidas no laudo de avaliação representam o valor do imóvel considerando a atual conjuntura mercadológica, o que leva a concluir pela razoabilidade do custo da aquisição visto que o montante ofertado na proposta encontra-se abaixo do limite superior apontado no laudo.

Não obstante, recomenda-se ao Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região que envide esforços, a fim de que a aquisição do imóvel aproxime-se o máximo possível ao limite inferior de avaliação, que é de R\$ 2.139.000,00.

2.8.3 Conclusão

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

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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

O Tribunal Regional encaminhou uma planilha contendo a discriminação de áreas do imóvel no qual estão instaladas as 4^a, 5^a e 6^a Varas do Trabalho do Fórum de São Gonçalo.

2.9.2 Análise

As seis Varas do Trabalho do Fórum Juiz Feliciano Mathias Netto funcionam distribuídas entre dois edifícios vizinhos: a 1^a, 2^a e 3^a varas se encontram no prédio 59 e as outras três (4^a, 5^a e 6^a) no imóvel anexo, objeto da aquisição pretendida.

No contexto da pretensão de aquisição do prédio anexo e com base na planilha de áreas fornecida pelo TRT da 1^a Região, verificou-se que cada um dos seus 2 pavimentos possui dimensão de 299,55 m², totalizando 599,10 m².

Portanto, como o edifício abriga três Varas do Trabalho em 599,10m², permite-se concluir que cada vara ocupa em média uma área aproximada de 199,7 m².

Ainda, levando-se em conta a área determinada pelo laudo de avaliação da Caixa Econômica (654,31m² de área construída), a média seria de 218,10 m² por Vara.

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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

construída média que varia entre 300 e 600 m² por Vara do Trabalho.

Assim, a área média ocupada pelas Varas do Trabalho do imóvel objeto da análise situa-se abaixo da faixa de variação histórica das obras de construção analisadas por esta Coordenadoria.

Além do mais, vale ressaltar que os limites dos referenciais de áreas estabelecidos pela Resolução CSJT n.º 70/2010 foram respeitados no tocante à distribuição individual de cada um dos ambientes constituintes das Varas instaladas no edifício (4^a, 5^a e 6^a), conforme demonstrado no layout obtido na planta baixa do edifício fornecida pelo Regional.

2.9.3 Conclusão

Diante dos fatos apresentados, conclui-se que o item foi atendido.

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 5065/2018).

2.10.2 Análise

A Coordenadoria de Auditoria de Licitações e Contratos (CALC) do TRT da 1^a 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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

sobre o caso da aquisição do imóvel de São Gonçalo. Dessa forma, a Unidade encerrou sua análise nos seguintes termos:

Conclui-se, pois, que a documentação e esclarecimentos até então apresentados visando a aquisição do imóvel de São Gonçalo se mostram adequados à Resolução CSJT n° 70/2010.

Registre-se, por fim, que diante de toda instrução processual promovida pelos setores competentes deste Tribunal, incluindo-se as consultas a outros órgãos públicos, compete ao Administrador de recursos, em face do seu poder discricionário e dentro dos limites legais, decidir sobre a conveniência e a oportunidade da presente aquisição, a ser posteriormente submetida à apreciação e deliberação do CSJT.

2.10.3 Conclusão

A documentação apresentada pelo Tribunal Regional está de acordo com a Resolução CSJT n.º 70/2010 e, portanto, conclui-se pelo atendimento ao item.

3. CONCLUSÃO

Tendo em vista a análise efetuada, constatou-se que o projeto de aquisição do imóvel situado na Rua Lourenço Abrantes n.º 41, Centro, São Gonçalo (RJ) atende, o quanto possível, aos critérios previstos na Resolução CSJT n.º 70/2010.

No tocante ao Laudo de avaliação técnica do imóvel em questão, vale destacar que o Sr. William Riquelme Araújo, avaliador responsável pela elaboração deste trabalho, discorreu em sua conclusão que, para o valor aferido, foi utilizado o intervalo inferior dentre os valores admissíveis (em atendimento ao fator fonte conf. CE GIHAB/RJ 596/2015), sobre o qual aplicou-se um



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

desvalorizante de 10% tendo em vista a influência dos seguintes fatores:

- Imóvel possuir área não averbada (350,91m²);
- Retração do mercado imobiliário atual;
- Baixa liquidez do imóvel;
- Franca desvalorização dos imóveis ofertados
- Relatos de sérias infiltrações ocorridas em 2017 as quais atingiram internamente o prédio e causaram certos estragos.

Sob essa perspectiva, o valor médio resultante da análise foi rebaixado de R\$2.516.099,02 para R\$ 2.276.000,00 e estabeleceu-se seu campo de arbítrio inferior em R\$2.139.000,00, criando a oportunidade para o TRT procurar renegociar o valor de aquisição ofertado pelo proprietário do imóvel em razão da busca pelo menor preço.

Impende registrar que não fizeram parte desta análise os aspectos relativos à disponibilidade orçamentário-financeira para suportar tal 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, e do Ato Conjunto 10/2018, 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.

Tendo em vista a análise efetuada, manifesta-se pela regularidade da aquisição no que concerne ao disposto na Resolução CSJT n.º 70/2010.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

4. PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO

Ante o exposto, opina-se ao Conselho Superior da Justiça do Trabalho pela aprovação da aquisição do imóvel e propõe-se recomendar ao TRT da 1ª Região a adoção das seguintes medidas:

1. empreender esforços para que o valor de compra do imóvel aproxime-se do valor mínimo estabelecido pelo Laudo de Avaliação da Caixa Econômica Federal;
2. atentar-se para o atendimento aos requisitos constitucionais e legais que tratam da adequação orçamentário-financeira e da aquisição de imóveis;" (*sic*, negrito no original) (grifei)

No PARECER COMPLEMENTAR AO PARECER TÉCNICO N° 03 DE 2018 (seq. 11), que, como relatado, decorre do pedido de informação desta Relatora acerca do custo para a Administração que adviria do fato de o imóvel possuir área não averbada (350,91m²), mencionado no aludido parecer técnico (seq. 04, fl. 18), está consignado:

"Em 3/10/2018, a excelentíssima Desembargadora Suzi Elizabeth Cavalcante Koury, relatora do processo, nos termos do Despacho à sequencial 9, solicitou esclarecimentos quanto ao custo para a Administração que advirá do fato de o imóvel possuir área não averbada (350,91m²), como mencionado no Parecer Técnico n.º 03 de 2018 (seq. 04, fl. 18).

Com o objetivo de prestar os esclarecimentos solicitados com a maior precisão possível, esta Coordenadoria decidiu examinar com maior profundidade a temática, para o que requereu ao TRT da 1ª Região a apresentação de novos documentos e informações.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

Com base nas informações prestadas pelo TRT da 1ª Região, passa-se à análise do caso.

2. Análise

Consta do Laudo de Avaliação n.º 7388.7388.000093000/2018.01.01.01, emitido em 10/4/2018, pelo responsável técnico William Riquelme Araújo, RT A14887-3, a informação de que existiria uma área não averbada de 350,91 m² do total de 654,31 m².

Laudo de Avaliação n.º

7388.7388.000093000/2018.01.01.01

PARA O VALOR AFERIDO FOI UTILIZADO O INTERVALO INFERIOR DO INTERVALO DE VALORES ADMISSÍVEIS PARA ATENDER AO FATOR FONTE CONF. CE GIHB/RJ 596/2015, E POR SE TRATAR DE IMÓVEL COM ÁREA NÃO AVERDADA DE 350,91M² DO TOTAL DE 654,31M² CONSTRUÍDOS CUJO IPTU INFORMA 303,40M² AVERBADOS, ENTENDEMOS QUE É PASSÍVEL DE REGULARIZAÇÃO, APLICAMOS UM DESVALORIZANTE DE 10% (DEZ) QUE RESULTOU NO VALOR E AVALIAÇÃO DESTE LAUDO (...) (grifos nossos)

Por ocasião da emissão do Laudo de Avaliação, em 10/4/2018, não haviam sido averbadas perante o Registro de Imóveis as áreas edificadas no imóvel.

O avaliador consultou, então, a guia de IPTU da Prefeitura Municipal de São Gonçalo, constatando uma área edificada de 304,80 m². Como essa área não correspondia à realidade, o avaliador levantou a área edificada, chegando, segundo seus critérios, a 654,31 m². Todavia, nesse procedimento houve um equívoco. O imóvel objeto de aquisição possui perante a Prefeitura dois números de inscrição, o n.º 11.781, referente



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

à área de 304,80, e o n.º 175.071, referente à área de 303,40, o que totaliza a área edificada de 608,20 m².

Tais áreas foram averbadas em 11/5/2018, Averbações 07 e 08, conforme Certidão emitida pelo Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição, Comarca de São Gonçalo, Matrícula n.º 4.765, de 30/8/2018.

Verifica-se, pois, que a referência constante do Laudo de Avaliação de que haveria área não averbada para fins de IPTU não procede e que, para fins de registro do imóvel, as áreas edificadas estão devidamente averbadas. Portanto, não havendo pendências com averbações de áreas edificadas, o TRT da 1ª Região não arcará com nenhum custo relativo a esse tema.

3. Conclusão

Ante os exames consignados no parecer Técnico n.º 3/2018 e neste parecer, conclui-se que a área total edificada no imóvel situado na Rua Lourenço Abrantes, 41, São Gonçalo (RJ), de 608,20 metros quadrados, está averbada perante o Registro de Imóveis e corresponde à área registrada na Prefeitura Municipal para emissão de IPTU e que sua regularização ocorreu sem ônus para a Administração.

Nesse contexto, mantêm-se a opinião pela aprovação do projeto, com as recomendações destacadas, consoante consignado no Parecer Técnico n.º 3/2018.

4. Proposta de encaminhamento

Em atendimento ao termo de remessa exarado pela Secretária-Geral do Conselho Superior da Justiça do Trabalho, à sequencial 10,



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

retornam-se os autos com a presente manifestação, na forma solicitada pela excelentíssima Desembargadora Suzi Elizabeth Cavalcante Koury." (*sic*, seq. 11)

Acerca dos supradescritos pareceres, releva destacar que:

1) embora tenha a CCAUD constatado que o item "Da solidez das fundações e estruturas de concreto armado e protendido" (art. 5º, inc. I, alínea a, da Resolução CSJT n° 70/2010) não fora objeto de análise pelo TRT - 1ª Região, conforme a Ficha de Vistoria Técnica por ele encaminhada (seq. 4, fl. 13), concluiu que o item "2.4 Planilha de Avaliação Técnica, conforme arts. 4º e 5º da Resolução CSJT n° 70/2010", encontra-se atendido (seq. 4, fl. 14);

2) o laudo de avaliação do imóvel classificou-o como "prédio de padrão construtivo Normal" (seq. 4, fl. 17), razão pela qual acolho a conclusão da CCAUD referida no item 1, supra;

3) todos os itens foram considerados atendidos, à exceção do "2.1 Levantamento das necessidades de instalação: áreas, localização e objetivos estratégicos", referido como não aplicável em virtude de se tratar de imóvel já ocupado, hipótese em que é reconhecido que o levantamento das necessidades de instalação já foi contemplado no momento da locação e

4) a informação prestada pela CCAUD, em seu parecer técnico (seq. 04, fl. 18), de que o imóvel possui área não averbada, como mencionado em seu parecer complementar (seq. 11, fl. 3), estava equivocada.

Por assim ser, homologo o parecer técnico n° 03/2018 da Coordenadoria de Controle e Auditoria - CCAUD, com as informações



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000

prestadas em seu parecer complementar e as recomendações constantes do item "4. PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO" do aludido parecer técnico.

ISTO POSTO

ACORDAM os Membros do Conselho Superior da Justiça do Trabalho, por unanimidade, conhecer do procedimento de Avaliação de Obra e, no mérito: 1) homologar o parecer técnico n° 03/2018 da Coordenadoria de Controle e Auditoria - CCAUD, com as informações prestadas em seu parecer complementar, que manifestam a regularidade, nos termos da Resolução CSJT n° 70/2010, da aquisição do imóvel situado na Rua Lourenço Abrantes, 41, São Gonçalo (RJ), com as recomendações constantes do item "4. PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO", do aludido parecer técnico, quais sejam: "1. empreender esforços para que o valor de compra do imóvel aproxime-se do valor mínimo estabelecido pelo Laudo de Avaliação da Caixa Econômica Federal; 2. atentar-se para o atendimento aos requisitos constitucionais e legais que tratam da adequação orçamentário-financeira e da aquisição de imóveis;" e 2) determinar ao Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região que adote as providências necessárias com vistas ao atendimento das referidas recomendações, tudo conforme os fundamentos.

Brasília, 26 de outubro de 2018.
Desembargadora Suzy Elizabeth Ca

Firmado por assinatura digital (MP 2.200-2/2001)

DESEMBARGADORA SUZY ELIZABETH CAVALCANTE KOURY
Conselheira Relatora