

**Conselho Superior da Justiça do Trabalho  
Secretaria-Geral  
Secretaria de Controle e Auditoria**

## **Relatório de Monitoramento**

**Acórdão CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000  
que deliberou sobre o projeto de  
aquisição do imóvel situado na Rua  
Lourenço Abrantes,41, São Gonçalo(RJ)**

**Processo:** CSJT-MON-1405-51.2020.5.90.0000

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

**Data da Publicação do Acórdão:** 31/10/2018

**abril/2020**

## SUMÁRIO

1 - INTRODUÇÃO .....	3
2 - ANÁLISE DO ATENDIMENTO DAS DETERMINAÇÕES .....	4
2.1 - Valor estabelecido no Laudo de Avaliação do imóvel ...	4
2.2 - Atendimento aos dispositivos legais e constitucionais	8
3 - CONCLUSÃO .....	13
4 - PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO .....	14



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

## 1 - INTRODUÇÃO

O presente relatório tem por objeto o monitoramento do cumprimento do acórdão proferido nos autos do Processo CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000, em atendimento ao Plano Anual de Fiscalização do Conselho Superior da Justiça do Trabalho para o exercício de 2020, aprovado pelo Ato CSJT n.º 257/2019.

Consoante disciplinado pela Resolução CSJT n.º 70/2010, o projeto de aquisição do imóvel situado na Rua Lourenço Abrantes, 41, São Gonçalo (RJ) foi submetido à aprovação do Plenário do CSJT, em 26/10/2018, o qual autorizou a sua execução, subsidiando-se no Parecer Técnico n.º 3/2018 e em seu Parecer Complementar, elaborados por esta Secretaria.

Dessa forma, os exames tiveram por escopo o aludido projeto e abordaram os aspectos relevantes pertinentes ao atendimento das determinações contidas no já citado acórdão.

Em relação ao volume de recursos fiscalizados, cumpre destacar que este monitoramento alcançou a cifra de R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais), correspondentes ao valor ajustado no Contrato de compra e venda do imóvel.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

## **2 - ANÁLISE DO ATENDIMENTO DAS DETERMINAÇÕES**

### **2.1 - Valor estabelecido no Laudo de Avaliação do imóvel**

#### **2.1.1 - Determinação**

*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;*

#### **2.1.2 - Situação que levou à proposição da determinação**

Verificou-se, na época da elaboração do Parecer Técnico n.º 3/2018, que o responsável pelo laudo de avaliação do imóvel determinou o seu valor de mercado em R\$ 2.276.000,00 e o seu valor mínimo em R\$ 2.139.000,00.

#### **2.1.3 - Providências adotadas pelo gestor**

O Tribunal Regional encaminhou cópia do PROAD n.º 12.926-2018, que trata do processo de aquisição do imóvel em questão. Nesse processo, encontra-se um e-mail da Secretaria de Administração de Contratos do TRT da 1º Região, de 22/11/2018, no qual o Diretor substituto afirma "que se chegou ao valor mínimo possível para a compra", seguindo com manifestação:

*Com essa confirmação, restará respondida a ressalva do C. CSJT relativa ao valor de compra - ou seja, não obstante o valor esteja dentro dos limites de valor de mercado estipulado pela CEF (até abaixo), ainda assim tentou-se, conforme possível, a redução de preço, em prol da economia de recursos públicos, e o valor final proposto mostra-se, pelo juízo emitido pela alta Administração desta Corte, satisfatório no sentido da aquisição, em si, e de relevante interesse público no que toca ao resultado obtido, qual seja, a aquisição de um imóvel adequado às necessidades desta Corte e dos jurisdicionados*



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

*naquela municipalidade, a dispensar, pro-futuro, o gasto continuado com alugueres.*

Em 5/12/2018, a União adquiriu o imóvel por R\$ 2.300.000,00, conforme Contrato de Compra e Venda do imóvel.

#### **2.1.4 - Análise**

Primeiramente, impende registrar que, após a emissão do Parecer Técnico n.º 3/2018, houve a elaboração de um novo laudo de avaliação do imóvel.

Para tanto, consta do e-mail encaminhado pela Divisão de Gestão de Bens Imóveis (DGEBI) à Caixa Econômica Federal, no dia 29/8/2018, uma solicitação de orçamento para complementação do Laudo de Avaliação n.º 7388.7388.000093000/2018.01.01.01 e as seguintes diretrizes:

*Em cumprimento à Instrução Normativa da Secretaria do Patrimônio da União n° 2, de 2/5/2017, alterada pela Portaria n° 7178, de 13/7/2018, para elaboração de laudos de avaliação de imóveis de propriedade de União ou de seu interesse, solicito orçamento para complementação do Laudo de Avaliação n° 7388.7388.000093000/2018.01.01.01, referente ao imóvel situado na Rua Lourenço Abrantes, n° 41, Centro, São Gonçalo, para que se faça constar a separação das parcelas do terreno e benfeitoria, além do valor global do imóvel, de acordo com às prescrições contidas na NBR 14.653 e suas partes... (grifo nosso)*

Dessa maneira, um novo laudo de avaliação foi elaborado pela Empresa WILLIAM RIQUELME ARQUITETURA DECORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA ME (n.º 7388.7388.000445263/2018.01.01.01), em 7/11/2018.

Sob tal perspectiva, o valor de avaliação do empreendimento foi estabelecido pelo avaliador em R\$ 2.214.000,00, com novo limite inferior fixado em R\$



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

2.079.000,00 e superior em R\$ 2.446.000,00. Separou-se, também, o valor do terreno sem as benfeitorias, avaliado em R\$ 285.000,00, valor mínimo de R\$ 269.000,00.

Assim, o valor de avaliação de todo o imóvel corresponde a R\$ 2.499.000,00 (R\$ 2.214.000,00 + R\$ 285.000), e o valor mínimo R\$ 2.348.000,00 (R\$ 2.079.000,00 + R\$ 269.000,00).

Ressalta-se que o novo laudo de avaliação considerou a averbação de área da "loja 201". Dessa forma, em consonância à análise promovida no Parecer Complementar ao Parecer Técnico n.º 3/2018, a área construída do imóvel passou a figurar 608,10 m<sup>2</sup> em lugar dos 645,31 m<sup>2</sup> previamente considerados.

Em atenção a essas alterações, vale destacar a posição da Divisão de Gestão de Bens Imóveis do TRT (DGEBI) quanto à determinação emanada pelo CSTJ em análise:

*Acrescento que o valor da aquisição (R\$ 2.300.000,00) encontra-se abaixo do patamar apontado no laudo de avaliação de fls. 315/326 (valor máximo = R\$ 2.446.000,00 + R\$ 332.000,00 = R\$ 2.778.000,00, valor mínimo = R\$ 2.079.000,00 + R\$ 269.000,00 = R\$ 2.348.000,00), atendendo, portanto, à recomendação do CSJT. Nesse sentido, destaco que mencionado laudo foi elaborado em substituição ao laudo de fls. 17/26, no qual não constava a separação dos valores do terreno e da benfeitoria, em desconformidade com as normas do Patrimônio da União para avaliação de imóveis, bem como a averbação de parte da área construída do imóvel.*

Seguindo essa mesma linha, há um Despacho encaminhado pelo Assessor Jurídico ao Presidente do TRT da 1ª Região, no dia 3/12/2018, manifestando o seguinte:

*Conforme observado em reunião realizada, nesta data, no âmbito da Presidência desta Corte, restou*



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

*explicitada a necessidade de retificação do despacho proferido às fls. 386/393, em vista de nele ter sido informado valor mínimo equivocado em relação ao segundo laudo avaliativo imobiliário, às fls. 315/329.*

*É que nesse segundo laudo avaliativo o valor mínimo do imóvel monta R\$ 2.348.000,00 correspondente à soma do valor atribuído ao prédio (R\$ 2.079.000,00) com aquele atribuído ao terreno (R\$ 269.000,00).*

*Assim, considerando que o valor estabelecido para a compra será de R\$ 2.300.000,00, tem-se que estará atendida a recomendação do Conselho Superior da Justiça do Trabalho-CSJT no Acórdão acostado 271/298, que orienta a Administração a envidar esforços para compra pelo valor próximo ao mínimo.*

*Dessa forma, propõe-se a retificação do valor mínimo previsto no segundo laudo, em relação àquele mencionado no despacho de fls. 386/393.*

*À apreciação superior.*

*(...)*

Sendo acolhido em seguida pelo Desembargador Presidente:

*Acolho a sugestão do Assessor da Presidência, com fundamento no artigo 50, §1º da Lei nº 9.784/99, que propõe a retificação do valor mínimo previsto no segundo laudo, em relação àquele mencionado no despacho de fls. 386/393, para fazer constar R\$ 2.348.000,00, correspondente à soma do valor atribuído ao prédio (R\$ 2.079.000,00) com aquele atribuído ao terreno (R\$ 269.000,00), na forma do que está efetivamente registrado no referido documento, às fls. 315/329.*

Dessa forma, o processo de aquisição do imóvel foi formalizado em 5/12/2018, com a assinatura do Contrato de Compra e Venda com força de escritura pública, pelo valor previamente negociado de R\$ 2.300.000,00, demonstrando a observância à determinação do CSJT em aproximar o valor de compra ao limite inferior proferido pelo avaliador do imóvel (R\$ 2.348.000,00).



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

### **2.1.5 - Evidências**

- E-mail de 22/11/2018;
- E-mail de 29/08/2018;
- Laudo de avaliação de imóvel n.º 7388.7388.000445263/2018.01.01.01;
- Manifestação DGEBI;
- Despacho da Assessoria Jurídica da Presidência;
- Contrato de compra e venda do imóvel;
- Ordem bancária de pagamento.

### **2.1.6 - Conclusão**

Determinação cumprida.

### **2.1.7 - Benefícios do cumprimento da determinação**

Promoção de economia aos cofres públicos, além de proporcionar o aprimoramento na gestão de gastos do Tribunal Regional.

## **2.2 - Atendimento aos dispositivos legais e constitucionais**

### **2.2.1 - Determinação**

*2. atentar-se para o atendimento aos requisitos constitucionais e legais que tratam da adequação orçamentário-financeira e da aquisição de imóveis;*

### **2.2.2 - Situação que levou à proposição da determinação**

Tal recomendação foi proposta à época da elaboração do Parecer Técnico n.º 3/2018 porque não fizeram parte daquela análise os aspectos relativos à disponibilidade orçamentário-financeira para suportar tal inversão financeira, em especial os critérios de adequação orçamentária e financeira aos





PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

requisitos da Lei de Responsabilidade Fiscal (LC n.º 101/2000) e aos limites de gastos advindos da Emenda Constitucional n.º 95, que instituiu o novo regime fiscal, e do Ato Conjunto n.º 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 da 1ª Região e, no que coubesse, à unidade setorial orçamentária no âmbito do CSJT, a estrita observância das aquisições a esses parâmetros legais.

### **2.2.3 - Providências adotadas pelo gestor**

Entre os documentos concernentes à análise desse item, encaminhados pelo Tribunal Regional nos PROADs n.ºs 12.926/2018 e 5.065/2018, encontram-se os seguintes:

- Cópia da certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel registrada no Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo;
- Certidão negativa perante a Fazenda Municipal;
- Certidão de averbação e habitabilidade;
- Certificado de aprovação e laudo do CBMERJ;
- Termo de Entrega da SPU;
- Averbação do Termo de Entrega;
- Registro do imóvel no SPIUnet (RIP 5897 00528.500-4);
- Lei n.º 13.705/2018.

Cumpre destacar que o TRT da 1ª Região estabeleceu duas condições para formalizar o negócio de compra do imóvel:



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- Aprovação preliminar pela Superintendência de Patrimônio da União - SPU e Advocacia Geral da União - AGU;
- Liberação de crédito orçamentário pela Secretaria de Orçamento Federal ou pelo CSJT, após aprovação do projeto de lei pelo Congresso Nacional.

#### **2.2.4 - Análise**

A respeito da aprovação pela SPU, o art. 2º da Orientação Normativa n.º 1/2018 expõe a desnecessidade da autorização da SPU para as aquisições de imóveis, mediante compra, por órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário, além de outros pontos relevantes apontados no Parecer n.º 269/2018-ALBSCM-TRT.

#### **Orientação Normativa n.º 1/2018**

*Art. 2º Não serão aplicados os dispositivos da Instrução Normativa n.º 22, de 22 de fevereiro de 2017, aos procedimentos para compra e recebimento por doação de imóveis em benefício de órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário, cabendo ao interessado na aquisição autuar o processo administrativo, com observância, no que couber, às formalidades exigidas e obediência aos preceitos legais que regem a matéria, respondendo este por eventuais irregularidades.*

A partir da Orientação Normativa, o Gestor do TRT da 1ª Região passou a ser o responsável por autorizar as aquisições de seus imóveis, respondendo por eventuais irregularidades.

Assim, o Contrato de Compra e Venda do imóvel foi assinado pelo Superintendente do Patrimônio da União no Estado do Rio de Janeiro e pelo Desembargador Presidente do TRT da 1ª Região, em 5/12/2018.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Quanto ao aspecto orçamentário da aquisição, o TRT da 1ª Região realizou a aquisição com recursos orçamentários provenientes da Ação Orçamentária "15Q2 - Aquisição de imóvel para Fórum Trabalhista de São Gonçalo - RJ" do Programa "0571 - Prestação Jurisdicional Trabalhista".

No mesmo sentido, vale destacar as informações prestadas pela unidade de contratos do TRT da 1ª Região nos autos do Processo n.º 12926/2018:

*Quanto à adequação orçamentária, observa-se a existência do PLN n.º 9, de 2018, convertido na lei 13.705/2018 (DOU de 14/08/2018), que prevê abertura de crédito especial, no importe de 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), em favor deste Regional, com fins de aquisição do imóvel em epígrafe.*

Além disso, tecem comentários acerca do modelo contratual empregado na aquisição do imóvel, no que tange os aspectos associados à sua conformidade legal:

*Ressalta-se que a pretendida aquisição encontra amparo na hipótese de dispensa de licitação expressamente prevista no inciso X, do art. 24, da lei n.º 8.666/1993. Portanto, quanto aos requisitos legais para a celebração do contrato, existe vasta jurisprudência do Tribunal de Contas da União acerca de aquisição de imóvel, alertando para a necessidade de se preencherem os requisitos previstos no dispositivo para fins da contratação direta, quais sejam: (a) atendimentos das finalidades precípuas da Administração; (b) instalação e localização que condicionem a escolha do imóvel; (c) valor compatível com o mercado; (d) Avaliação prévia, realizada pela Caixa Econômica Federal ou pela Secretaria do Patrimônio da União (Acórdão TCU 216/2007 - Plenário); (e) evidenciar que ele é o único que atende o interesse da administração, devidamente demonstrado no respectivo processo administrativo (Acórdãos n.º 444/2008 - Plenário e 3461/2009 - 1ª Câmara); e (f) consulta prévia à Secretaria do Patrimônio da União sobre a disponibilidade de imóvel da União*



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

*que atenda as finalidades das unidades do TRT naquele Município.*

Cumprе registrar que, em linhas gerais, o processo de aquisição do imóvel passou por uma minuciosa análise promovida pela Assessoria Jurídica da Presidência do Tribunal Regional, no Parecer n.º 269/20180-ALBSCM-TRT, que tratou dos aspectos atinentes à sua legalidade, concluindo que “não se vislumbra óbice jurídico-formal à celebração do contrato, via dispensa de licitação, desde que observadas as considerações/ressalvas constantes do parecer, razão pela qual resta aprovada, com recomendações, a minuta de contrato de compra e venda de imóvel, com fulcro no art. 38, parágrafo único, da Lei n.º 8.666/93”.

Com base no exposto, tem-se por demonstrado que a Administração do TRT da 1ª Região e suas áreas técnicas buscaram guiar o processo de aquisição do imóvel de São Gonçalo em atenção aos preceitos legais e constitucionais pertinentes, bem como seguiram as etapas do rito orçamentário e promoveram a adequação formal do instrumento contratual.

#### **2.2.5 - Evidências**

- Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel registrada no Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo;
- Certidão negativa perante a Fazenda Municipal;
- Certidão de averbação e habitabilidade;
- Certificado de aprovação e laudo do CBMERJ;
- Termo de Entrega à SPU;
- Averbação do Termo de Entrega;
- Registro do imóvel no SPIUnet (RIP 5897 00528.500-4);



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- Lei n.º 13.705/2018;
- Parecer Assessoria de Contratação;
- Parecer n.º 269/2018-ALBSCM-TRT.

### 2.2.6 - Conclusão

Determinação cumprida.

### 2.2.7 - Benefícios do cumprimento da determinação

Observação aos comandos legais e constitucionais em face do limite de gastos imposto pela Emenda Constitucional n.º 95, proporcionando a preservação do orçamento público.

## 3 - CONCLUSÃO

Constatou-se que as duas determinações objeto deste monitoramento foram cumpridas, conforme quadro abaixo:

GRAU DE IMPLEMENTAÇÃO DAS DELIBERAÇÕES					
Deliberação/Item do Acórdão	Cumprida	Em cumprimento	Parcialmente cumprida	Não cumprida	Não aplicável
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;	x				
2. atentar-se para o atendimento aos requisitos constitucionais e legais que tratam da adequação orçamentário-financeira e da aquisição de imóveis;	x				
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ante as análises e respectivas conclusões inseridas neste relatório, conclui-se que o Tribunal Regional adotou as ações necessárias ao cumprimento das deliberações contidas no Acórdão CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

**4 - PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO**

Em face do exposto, propõe-se ao Conselho Superior da Justiça do Trabalho:

**4.1.** considerar cumpridas, pelo TRT da 1ª Região, as determinações constantes do acórdão relativo ao Processo CSJT-AvOb-5801-42.2018.5.90.0000;

**4.2.** arquivar o presente processo.

Brasília, 1 de abril de 2020.

**CARLOS EDUARDO PALHARES PETTENGILL**

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

**SONALY DE CARVALHO PENA**

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

**RILSON RAMOS DE LIMA**

Assessor da Secretaria de Controle e  
Auditoria SECAUD/CSJT

**GILVAN NOGUEIRA DO NASCIMENTO**

Secretário de Controle e Auditoria  
SECAUD/CSJT