



Parecer Técnico n.º 13 de 2018

Projeto de aquisição do imóvel
situado na Rua Joaquim Rocha,
n.º 13, Centro, Contagem (MG)

Órgão: Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região

Cidade sede do TRT: Belo Horizonte (MG)

novembro/2018

SUMÁRIO

1.	APRESENTAÇÃO	3
1.1	Documento Elaborado	3
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	5
2.1.1	Manifestação do TRT	5
2.1.2	Análise	5
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	11
2.4	Planilha de Avaliação Técnica, conforme arts. 4º e 5º da Resolução CSJT n.º 70/2010	11
2.4.1	Manifestação do TRT	11
2.4.2	Análise	11
2.4.3	Conclusão	14
2.5	Plano de ocupação do imóvel, considerando as áreas do levantamento das necessidades	14
2.5.1	Manifestação do TRT	14
2.5.2	Análise	14
2.5.3	Conclusão	15

2.6	Plano Plurianual de Obras do TRT, aprovado pelo Pleno ou Órgão Especial, contendo a pretensão de aquisição do imóvel	15
2.6.1	Manifestação do TRT	16
2.6.2	Análise	16
2.6.3	Conclusão	17
2.7	Laudo de Avaliação do imóvel em conformidade com a NBR 14.653	17
2.7.1	Manifestação do TRT	17
2.7.2	Análise	18
2.7.3	Conclusão	20
2.8	Verificação da razoabilidade do custo da aquisição	20
2.8.1	Manifestação do TRT	20
2.8.2	Análise	20
2.8.3	Conclusão	21
2.9	Verificação das áreas do projeto arquitetônico e da sua adequação aos referenciais de áreas dispostos na Resolução CSJT n.º 70/2010	21
2.9.1	Manifestação do TRT	21
2.9.2	Análise	22
2.9.3	Conclusão	24
2.10	Verificação da existência de parecer do controle interno quanto à adequação do empreendimento à resolução	24
2.10.1	Manifestação do TRT	24
2.10.2	Análise	25
2.10.3	Conclusão	26
3.	CONCLUSÃO	26
4.	PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO	26



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

1. APRESENTAÇÃO

Cuida-se de parecer técnico que visa opinar se a aquisição do imóvel situado na Avenida Rua Joaquim Rocha, n.º 13, Bairro Centro, Contagem (MG), atualmente ocupado pelo TRT da 3ª Região, atende aos preceitos da Resolução CSJT n.º 70/2010.

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

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

Resolução CSJT n.º 70/2010

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

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

Resolução CSJT n.º 70/2010

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

1.1 Documento Elaborado

Modalidade	Parecer Técnico
Objetivo	Verificar se a aquisição do imóvel situado na Avenida Rua Joaquim Rocha, n.º 13, Bairro Centro, Contagem (MG), atende aos parâmetros fixados na Resolução CSJT n.º 70/2010.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

1.2 Órgão Responsável

Órgão	Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região
Responsáveis	Desembargador Presidente Marcus Moura Ferreira Diretor-Geral Paulo Sérgio Barbosa Carvalho

1.3 Aquisição analisada

IMÓVEL	PROPOSTA DE COMPRA DO IMÓVEL (R\$)	DATA DA AVALIAÇÃO	ÁREA DO IMÓVEL SEGUNDO LAUDO DE AVALIAÇÃO (m ²)	CUSTO POR m ² (Utilizando a área construída) (R\$/m ²)
Contagem	12.625.972,33	Agosto-2018	3.325,34	3.796,90

2. ANÁLISE DOCUMENTAL

O TRT da 3ª Região, por meio do Ofício TRT.DG n.º 173/2018, de 17/10/2018, comunicou o envio à Coordenadoria de Controle e Auditoria do Conselho Superior da Justiça do Trabalho (CCAUD/CSJT) da documentação relativa à aquisição do imóvel situado na Avenida Rua Joaquim Rocha, n.º 13, Bairro Centro, Contagem (MG), 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;



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- 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.

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

2.1.1 Manifestação do TRT

O TRT da 3ª Região informou, no "Formulário de encaminhamento", que o imóvel em tela, que abriga seu Fórum Trabalhista desde 2003, está adaptado às suas necessidades.

2.1.2 Análise

Devido ao fato de o processo de aquisição ter por objeto um imóvel atualmente ocupado pela Corte Regional, considera-se que o levantamento das necessidades de instalação já foi contemplado por ocasião da locação.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Vale destacar que o TRT informou que "o imóvel candidato à aquisição é o mesmo que hoje já abriga o foro e as seis varas existentes em Contagem/MG, apresentando seus espaços já adaptados para o bom funcionamento do Fórum. Localizado em região próxima a vários outros órgãos públicos e bem atendida por diversas linhas de ônibus, o imóvel encontra-se em boas condições de uso."

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

Acerca desse item, o Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região encaminhou a seguinte documentação comprobatória:

- Em âmbito Federal, a Declaração de indisponibilidade da Secretaria de Patrimônio da União (SPU);
- Em âmbito Estadual, o Ofício N.SENG/035/2018 e contato realizado por *e-mail* seguido de resposta;
- Em âmbito Municipal, o Ofício OF/GAB/SEGOV n.º 293/2018;
- Quanto à publicidade, o Edital de Chamamento Público n.º 001/2018.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

2.2.2 Análise

O TRT da 3ª Região encaminhou cópia da Declaração de Indisponibilidade de Imóvel, emitida em 5/4/2018 pela Secretaria do Patrimônio da União, em resposta à Consulta Prévia n.º MG-0037/2018, realizada no dia 27/3/2018.

Também oficiou ao Governo do Estado de Minas Gerais, Ofício N.SENG/035/2018, de 3/4/2018, a respeito da disponibilidade da cessão de imóvel para fins de uso pelo Tribunal Regional na cidade de Contagem.

A Superintendência Central de Governança de Ativos do Governo (Fazenda pública) do Estado de Minas Gerais, em resposta ao contato realizado por correio eletrônico, em 19/4/2018, informou que atualmente não possui imóveis disponíveis.

Na sequência, encaminhou à Prefeitura Municipal de Contagem o Ofício OF/GAB/SEGOV n.º 293/2018, de 11/5/2018, descrevendo o imóvel que atenderia às suas necessidades jurisdicionais.

Nessa ocasião, a Corte Regional solicitou um imóvel com as seguintes características: área construída de aproximadamente 3.000 m² para a instalação de seis varas do trabalho e o foro local.

Em resposta, a Prefeitura de Contagem, mediante o OF/GAB/SEGOV/Nº 293/2018, informou não dispor de imóveis com as características requeridas que podem ser cedidos.

Quanto à publicidade da intenção do Tribunal Regional em adquirir um imóvel, foi veiculado no Diário Oficial da União, Jornal "Aqui", Diário eletrônico da Justiça do Trabalho e no sítio eletrônico do TRT o Edital de Chamamento Público n.º 001/2018 (Processo e-PAD n.º 19452/2018), determinando um



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

prazo de 15 dias a contar da data de publicação para apresentação de propostas.

O TRT informou que, no chamamento público realizado para prospecção do mercado imobiliário de Contagem, apenas o edifício em questão apareceu como possível imóvel para aquisição, atendendo as características técnicas exigidas no edital do referido processo.

Além disso, segundo o TRT, foram enviados ofícios e *e-mails* para os conselhos, sindicatos e imobiliárias locais.

2.2.3 Conclusão

Com base na documentação apresentada pela Corte Regional, verificou-se a indisponibilidade de imóveis para cessão não onerosa, em âmbito federal, estadual e municipal, capazes de atender às necessidades de instalação do Fórum Trabalhista de Contagem.

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 3ª Região apresentou o e-PAD n.º 19.452/2018, que trata do estudo de viabilidade para possível aquisição do imóvel de Contagem.

2.3.2 Análise

O Estudo de viabilidade apresentado pelo Tribunal Regional da 3ª Região iniciou abordando dados sobre o imóvel,



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

como endereço, proprietário, área construída, número de pavimentos e área de estacionamento.

Em seguida, demonstrou a finalidade e a justificativa do investimento, quando, tendo em vista o novo regime fiscal imposto pela Emenda Constitucional n.º 95/2016 e o Ato Conjunto TST.CSJT n.º 10/18, ressalta a orientação do CSJT para que os Regionais buscassem adquirir imóveis próprios.

Cita também o fato de que o edifício que sedia a Justiça do Trabalho em Contagem possui o 3º maior valor de locação dentre os 26 imóveis locados pelo TRT. Tal colocação mostra-se prioritária, haja vista que as duas primeiras posições referem-se às instalações do Fórum Trabalhista de Belo Horizonte, onde há obra em andamento para construção do imóvel para abrigá-lo.

Após, passou a abordar a análise da viabilidade legal da aquisição do imóvel.

O Tribunal Regional informou que, primeiramente, aprovou por unanimidade a inclusão do projeto de aquisição do imóvel em Contagem no Plano Plurianual de Obras de 2016/2019. Em seguida, procedeu à elaboração de um Termo de Referência para subsidiar o Chamamento Público, a fim de divulgar aos interessados suas necessidades precípuas quanto a localização, área construída, condições de uso e acessibilidade, entre outros. Além disso, obteve parecer favorável da Assessoria de Análise Jurídica quanto à viabilidade legal da aquisição do imóvel, autorizando, ainda, a abertura de processo de dispensa de licitação para o caso, com base no art. 24, X, Lei n.º 8.666/1993.

No que diz respeito à viabilidade técnica, o estudo apresentado pelo TRT afirma que o imóvel pretendido atende a todos os requisitos expostos pelo Chamamento Público.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Além disso, afirma que foi realizado um estudo da estrutura física do imóvel, bem como das condições de sua utilização, com base nos parâmetros de avaliação contidos no Ato n.º 80/2011 do TRT da 1ª Região, resultando na elaboração da sua Ficha Analítica. Tal documento quantificou as condições do imóvel com base na análise de fatores internos e externos, apontando que este apresenta resultados satisfatórios para viabilizar a aquisição.

A análise da viabilidade econômica da aquisição demonstra que há pretensão de reduzir as despesas de custeio do Tribunal Regional, que giram em torno de R\$ 83.330,78.

Quanto à sua dotação orçamentária, informa que esta foi garantida pela Lei Ordinária n.º 13.705/2018, de 13/8/2018, que promoveu a abertura de crédito especial de R\$ 20.000.000,00 na ação de Prestação Jurisdicional Trabalhista para aquisição de Edifício-Sede do Fórum Trabalhista de Contagem/MG.

Além do mais, foram analisados pontos relacionados à viabilidade socioambiental da aquisição, como acessibilidade, conforto térmico e iluminação. Para isso, tomou-se como base o laudo de vistoria, o qual apontou algumas inconformidades quanto ao grau de acessibilidade observado na edificação, indicando alguns pontos exigidos por normativos pertinentes a essa matéria, como, por exemplo, a inexistência de mapa tátil para auxiliar as pessoas cegas ou de baixa visão e falta de piso tátil de alerta próximo às escadas, elevadores e rampas (NBR 9050:2015).

Dessa forma, o TRT concluiu seu estudo de viabilidade entendendo que, considerando as condições atuais do imóvel sob análise e que as intervenções ora assinaladas são passíveis de serem realizadas, restaram atendidas as condições previstas no



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

item 3.1 e 3.2 do Edital do Chamamento Público realizado (acessibilidade e sustentabilidade).

2.3.3 Conclusão

Em face do exposto, considera-se o item atendido. Contudo, recomenda-se ao TRT da 3ª Região que implemente as adaptações necessárias à edificação quanto às exigências de acessibilidade previstas na NBR 9050 da ABNT.

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 do Trabalho da 3ª Região encaminhou sua Planilha de Avaliação Técnica do imóvel acompanhada de relatórios dos elementos avaliados.

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 conterà, obrigatoriamente, os seguintes critérios de avaliação, distribuídos nos dois conjuntos:

I - Conjunto 1 - são critérios de avaliação da estrutura física e funcional do imóvel



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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);*
- 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).

Nesses termos, o Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região encaminhou sua Ficha Analítica, cobrindo satisfatoriamente os critérios exigidos.

Em relação ao Conjunto 1, o sistema de avaliação e priorização de obras apresentado pelo TRT da 3ª Região cobriu quase por completo os critérios exigidos pela aludida resolução, no que tange à estrutura física e funcionalidade do imóvel, demonstrando os seguintes resultados:

Critério	Peso	Nota
1. Sistema de cobertura	2	79,33%
2. Instalações elétricas	3	88,10%
3. Instalações hidráulicas	1	62,22%
4. Sistema de acabamentos	1	91,57%
5. Sistemas de segurança	3	70,67%
6. Funcionalidade	2	83,33%
7. Acessibilidade	2	52,67%
8. Telecomunicações	3	94,29%
9. Instalações mecânicas	2	70,00%
Média total		78,08%

Aparentemente, a alínea "a", que trata "Da solidez das fundações e estruturas de concreto armado e protendido", não foi objeto de análise, assim como da alínea "g", "Da potencialidade de patologias da edificação".

Quanto ao Conjunto 2, avaliaram os seguintes critérios:

Critério	Nota
1. Criação de novas Varas	100,0%
2. Movimentação processual	95,02%
3. Desenvolvimento econômico-social	83,50%
4. Condição de propriedade do imóvel	00,00%
5. Concentração da estrutura física	100,0%
6. Disponibilidade de área da edificação	100,0%
7. Adoção de novas tecnologias	85,00%
Total	78,89%



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Segundo a metodologia adotada pelo Tribunal Regional, o parâmetro de nota fixado em 100% representa a situação da unidade ideal, denotando total ausência de falhas.

Tendo em vista sua nota final, o projeto de aquisição do edifício na cidade de Contagem passou a ocupar a 11ª posição da Tabela de Priorização de Obras.

2.4.3 Conclusão

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

Destaca-se que, 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 TRT da 3ª Região informou, no seu Formulário de Aquisição, que o imóvel ocupado atende às suas necessidades precípua e encaminhou documentação relativa à atual ocupação do imóvel (*layout* de ocupação), assim como uma estimativa de áreas mínimas em decorrência da confecção do chamamento público.

2.5.2 Análise

O TRT da 3ª Região informou, no Formulário de encaminhamento, que o imóvel em tela abriga o Fórum



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Trabalhista de Contagem, apresentando espaços já adaptados para seu bom funcionamento.

Trata-se de um edifício composto por 6 pavimentos, sendo eles: térreo, pilotis, 1º pavimento, 4 pavimentos tipo superiores e 6º pavimento; com cada grupamento dividido de maneira distinta.

As áreas de cada uma das 6 varas do trabalho, que funcionam atualmente no edifício, foram distribuídas entre o 1º e o 6º pavimento, os quais contemplam toda a estrutura de gabinetes de juízes, salas de audiência e secretaria das varas, entre outras.

O pilotis é composto pelos ambientes relativos à agência bancária, copa e salas de protocolo, de distribuição, de atermação, de cálculos e de mandados.

Além disso, ainda há um pavimento térreo, onde se localizam portaria, arquivo, sala da OAB, depósito e *hall* de entrada.

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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

2.6.1 Manifestação do TRT

O TRT da 3ª Região encaminhou seu Plano Plurianual de Obras e certificou sua aprovação pelo seu Órgão Especial por meio da Resolução Administrativa n.º 100, de 12 de julho de 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;

A Corte Trabalhista encaminhou a Resolução Administrativa n.º 100, de 12/7/2018, na qual o seu Órgão Especial, em sessão ordinária, por unanimidade de votos, resolveu alterar a denominação do "Plano de Obras do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - Quadriênio 2016/2019", aprovado pela Resolução Administrativa n.º 160, de 9 de julho de 2015, doravante denominado "Plano de Obras e Aquisições do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região".

Assim, o TRT replicou o Plano de Obras anterior (2012/2015), alterando apenas sua nomenclatura.

Além disso, incluiu a aquisição de imóvel destinado a abrigar a sede própria da Justiça do Trabalho em Contagem nesse Plano de Obras e Aquisições, muito embora tal projeto já constasse nos Planos de Obras anteriores.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Cumpre destacar que o Plano de Obras apresentado pelo Tribunal Regional classificou os projetos de obras em uma planilha por ordem alfabética.

Quanto à prioridade, o critério estabelecido pelo TRT levou em conta os seguintes parâmetros: valor do aluguel, acessibilidade, movimentação processual, terreno, projeto, instalação e condições gerais. Cada item recebeu uma pontuação, sendo que, quanto mais pontos o projeto de obra ou aquisição somou, maior foi a sua prioridade.

Portanto, em relação aos projetos de aquisição, verificou-se que o imóvel em Contagem possui 11 pontos, juntamente com Betim, ambos ocupando as posições mais prioritárias do Plano de Obras e Aquisições do TRT.

2.6.3 Conclusão

Conclui-se que o item foi atendido.

Todavia, propõe-se ao TRT da 3ª Região que revise e atualize o seu Plano de Obras e Aquisições, a fim de remover as obras já concluídas e listar os projetos por ordem decrescente de prioridade, nos termos previstos na Resolução CSJT n.º 70/2010.

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

2.7.1 Manifestação do TRT

O Tribunal Regional apresentou cópia do Laudo de Avaliação Técnica n.º 7911.7911.000171008/2018.01.01.01, de 10/6/2018, da empresa EXÁGONO ENGENHARIA LTDA.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

2.7.2 Análise

O imóvel sob análise situa-se na Rua Joaquim Rocha, n.º 13, Bairro Centro, Contagem (MG), e tem como atual proprietário a Rocha Faria Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A fim de se determinar o valor de mercado dos imóveis a serem adquiridos pela Administração Pública, esta recorre a laudos de avaliação.

De acordo com a NBR 14.653, o laudo de avaliação é um relatório técnico elaborado por um engenheiro de avaliações, voltado a determinar o valor de mercado de um bem imóvel. Nesse contexto, 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;*
- 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.*

Consonante esses termos, o Tribunal Regional apresentou o laudo de avaliação elaborado pela Empresa Hexágono Engenharia Ltda, de 10/8/2018, contratado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com a finalidade de determinar o valor de mercado do imóvel hoje ocupado pelo Fórum Trabalhista de Contagem e objeto do projeto de aquisição.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

O edifício em questão foi objeto de vistoria no dia 18/7/2018, quando foram realizadas observações "in loco". Segundo a avaliação, trata-se de um prédio comercial de 9 pavimentos, os quais abrigam atualmente as 6 Varas do Trabalho do Fórum Trabalhista do município de Contagem.

A área total construída soma 3.325,34 m², conforme atestado na Matrícula n.º 42.134 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Contagem. Possui idade aparente de 15 anos e estado de conservação entre novo e regular.

Assim, o avaliador concluiu pela atribuição da cifra arredondada de R\$ 12.800.000,00 ao valor de mercado para venda do imóvel em tela.

Vale frisar que o avaliador utilizou como referência o limite inferior calculado, abaixo do médio obtido, por representar melhor o valor de mercado, tendo em vista que a metodologia se baseou em pesquisa de dados cuja maioria é de oferta.

Ainda, registra-se que foi possível detectar que o laudo de avaliação do imóvel não abordou o registro de uma penhora contida na matrícula do imóvel (n.º 83.967).

A respeito dessa situação, o Regional encaminhou uma decisão judicial (Autos n.º 0079.92.014.516-0) com o seguinte teor:

"Tendo em vista a manifestação de fls. 2.291/2.304, na qual a parte executada retificou seu pedido anterior para requerer a substituição da penhora pela sua parte na propriedade do imóvel de fls. 2.248/2.249, defiro o pedido.

Oficie-se ao CRI desta Comarca a fim de que seja cancelada a averbação realizada à margem da matrícula 83.697 e seja gravada nova penhora na matrícula 147.413, restrita aos 89% de propriedade de Rota Empreendimentos Imobiliários LTDA.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Lavra-se competente termo de penhora, mantendo o atual proprietário como depositário."

Verifica-se, portanto, que a questão da penhora do imóvel foi superada.

2.7.3 Conclusão

Em face do exposto, conclui-se que o item foi atendido.

No entanto, recomenda-se ao TRT da 3ª Região que verifique a regularização da penhora registrada na Matrícula n.º 83.697 perante o Cartório de Registro de Imóveis de Contagem antes de proceder à compra.

2.8 Verificação da razoabilidade do custo da aquisição

2.8.1 Manifestação do TRT

O Tribunal Regional apresentou duas avaliações de mercado para compra e venda do imóvel de Contagem.

- Laudo de Avaliação Técnica n.º 7911.7911.000171008/2018.01.01.01, de 10/6/2018, da empresa EXÁGONO ENGENHARIA LTDA;
- Ofício TRT/DG n.º187/2018 seguido de proposta do proprietário.

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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

uma base de dados comparativos suficiente para se desenvolver uma análise técnica devidamente fundamentada voltada à verificação da razoabilidade do custo associado ao contexto de aquisição de imóvel.

Por esse motivo, utilizar-se-á do laudo de avaliação técnica do imóvel como orientação desta análise. Sendo assim, estipula-se o valor de R\$ 12.800.000,00 como valor limite da aquisição.

O Tribunal Regional da 3ª Região, por meio do Ofício TRT/DG n.º 187/2018, encaminhou a proposta mais recente do proprietário do imóvel, na qual este concede um desconto de R\$ 118.676,64 sobre o valor previamente negociado, equivalente ao limite supracitado.

Dessa forma, obteve-se o valor final para aquisição do imóvel de Contagem na importância de R\$ 12.625.972,33, o qual se mostra razoável para fins de concretização da venda, haja vista que se encontra em patamar inferior ao fixado pelo laudo de avaliação do imóvel.

2.8.3 Conclusão

Em face do exposto, conclui-se que o item foi 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

O Tribunal Regional encaminhou uma planilha comparativa de áreas e o *layout* da atual ocupação do imóvel,



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

bem como o Edital Chamamento Público, contendo um quadro de estimativa de áreas.

Informou também que a edificação continua atendendo às necessidades precípua daquela Administração.

2.9.2 Análise

O Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região apresentou uma planilha de áreas comparando os seus ambientes que possuem áreas definidas com as diretrizes dispostas na Resolução CSJT n.º 70/2010.

As áreas ocupadas atualmente respeitam, dentro do possível, os limites estabelecidos pela norma supracitada. Isso porque o plano de ocupação do TRT reflete a realidade do Tribunal à época em que ocupou o edifício. No entanto, registra-se a identificação de excesso de área nos seguintes ambientes:

Ambiente	Referencial máximo Resolução CSJT n.º 70/2010 (m ²)	Área do projeto	Justificativa do TRT
Sala de audiência	35,00	43,30 a 48,15	As áreas destes ambientes são um pouco maiores que as áreas de referência em função de terem sido aproveitados áreas de uma edificação já existente.
Sala da OAB	15,00	47,44	A área deste ambiente é maior que a área de referência. Entretanto, não existem espaços cedidos como Sala de Advogados, Ministério Público ou Defensoria Pública.
Secretaria (14 servidores)	105,00	2ª a 6ª Varas: 151,03	Na 1ª Vara a área está entre o mínimo e o máximo estabelecidos. Nas demais, as Secretarias encontram-se acima do máximo, uma vez que o prédio já era existente e foi adaptado para a utilização do Tribunal.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Vale reiterar que o TRT informou que suas necessidades precípuas permanecem satisfatoriamente atendidas pelo imóvel que ocupa.

Como o edifício abriga seis varas do trabalho em seus 3.325,34 m², é possível concluir que, de forma geral, cada vara ocupa em média uma área aproximada de 554 m². Desconsiderando a área do estacionamento (377,43 m²), essa média cai para 491 m².

Tendo por parâmetro de comparação o referencial de áreas contido na Resolução CSJT n.º 70/2010 para elaboração do projeto de uma unidade padrão de vara trabalhista (gabinete de desembargador; gabinete de juiz; banheiros privativos de magistrado; salas de audiência; sala de assessoria; sala para oficial de justiça; sala para OAB; sala de sessões, secretarias, distribuição, administração; áreas não finalísticas, etc.), assim como o histórico de projetos de obras aprovados pelo CSJT, é possível estimar-se uma área construída média que varia entre 300 e 600 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, impende registrar o conteúdo apresentado no Edital de Chamamento. Considerando as suas necessidades, o Tribunal Regional elaborou um quadro de estimativa de áreas baseado nos parâmetros da Resolução CSJT n.º 70/2010. Nesse quadro, mostraram a projeção de cada ambiente em face dos limites estipulados pela aludido dispositivo legal, respeitando-os em cada caso.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Como resultado, indicaram as estimativas de áreas mínima e máxima, as quais representam, respectivamente, 2.834,60 m² e 3.962,66 m², desconsiderando a área reservada à garagem.

Dessa forma, verifica-se que a área total do imóvel de Contagem (3.325,66 m²) mostra-se razoável quanto aos limites fixados na Resolução CSJT n.º 70/2010.

Em tempo, vale reproduzir a análise realizada pela unidade de controle interno do TRT em seu Parecer SECOI n.º 277/2018:

"Cumpra registrar que, em regra, o referido normativo traz faixas de áreas como referenciais a serem observados pelos Tribunais, sendo definida uma área mínima e uma máxima para cada ambiente."

"Considerando que se trata de áreas maiores que as definidas na Resolução, considerando que não se trata de construção, e sim de aquisição de imóvel usado, e tendo em vista que a edificação de se encontra pronta e acabada, inclusive com o Foro Trabalhista de Contagem-MG já funcionando no local desde 2003, a equipe da SECOI entende ser razoável admitir que os ambientes existentes no imóvel que o TRT-MG pretende adquirir estão aderentes às diretrizes e aos referenciais de área definidos no Anexo I da Resolução n. 70/2010."

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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

A Secretaria de Controle Interno do Tribunal Regional encaminhou o Parecer SECOI n.º 277/2018, manifestando-se sobre a adequação da aquisição do imóvel à Resolução CSJT n.º 70/2010.

2.10.2 Análise

A SECOI do TRT da 3ª Região apresentou parecer contendo uma análise a respeito da aplicabilidade, no que coubesse, da Resolução CSJT n.º 70/2010, sobre os autos do processo relativo à aquisição do imóvel de Contagem.

Assim, informou que a análise observou os seguintes requisitos: (i) apresentação de planilha detalhada das áreas dos ambientes projetados comparadas individualmente aos referenciais de área definidos no Anexo I da Resolução 70 do CSJT e atendimento às diretrizes e referenciais de área e à adequação aos sistemas de custos fixados na Resolução 70 do CSJT; (ii) indicação do projeto de aquisição no Plano Plurianual de Obras aprovado pelo Pleno ou Órgão Especial; (iv) excepcionalidade do imóvel; (v) indisponibilidade de outros imóveis; (vi) publicidade na procura por imóveis; (vii) resultado dos estudos de viabilidade; laudo de avaliação técnica; compatibilidade com o valor de mercado, segundo laudo de avaliação; e (viii) outros aspectos relevantes.

Tendo em vista a abordagem de tais quesitos, considera que a Administração do TRT cumpriu as exigências prescritas pela Resolução CSJT n.º 70/2010 e, da mesma forma, conclui que o projeto de aquisição do imóvel destinado a abrigar o Fórum Trabalhista de Contagem-MG está adequado.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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 Avenida Rua Joaquim Rocha, n.º 13, Bairro Centro, Contagem (MG), **atende aos critérios previstos na Resolução CSJT n.º 70/2010.**

Impende registrar que esta análise não se aprofundou nos aspectos relativos à disponibilidade orçamentário-financeira para suportar a inversão financeira, em especial os critérios de adequação orçamentária e financeira aos requisitos da Lei de Responsabilidade Fiscal (LC 101/2000) e aos limites de gastos advindos da Emenda Constitucional n.º 95/2016, 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, da Setorial Orçamentária da Justiça do Trabalho, a estrita observância desses parâmetros legais.

4. PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO

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 3ª Região a adoção das seguintes medidas:



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- 4.1. implementar as adaptações necessárias à edificação quanto às exigências de acessibilidade previstas na NBR 9050 da ABNT (Item 2.3);
- 4.2. revisar e atualizar seu Plano de Obras e Aquisições, a fim de remover as obras já concluídas e listar os projetos por ordem decrescente de prioridade, nos termos previstos na Resolução CSJT n.º 70/2010 (Item 2.6);
- 4.3. verificar a regularização da penhora registrada na Matrícula n.º 83.697 perante o Cartório de Registro de Imóveis de Contagem antes de proceder à compra (item 2.7).

Brasília, 14 de novembro de 2018.

CARLOS EDUARDO PALHARES PETTENGILL
Assistente da Seção de Auditoria de Gestão de Obras
CCAUD/CSJT

RILSON RAMOS DE LIMA
Coordenador de Controle e Auditoria
Substituto