



Parecer Técnico n.º 15 de 2018

Projeto de aquisição do imóvel
situado na Rua Paulo Lins,
n.º 20, Jardim 25 de Agosto, Duque
de Caxias (RJ)

Órgão: Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região

Cidade sede do TRT: Rio de Janeiro (RJ)

dezembro/2018

SUMÁRIO

1.	APRESENTAÇÃO	3
1.1	Documento Elaborado	3
1.2	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	7
2.2	Comprovação da inexistência de imóveis disponíveis no âmbito da administração pública federal, estadual, distrital ou municipal	7
2.2.1	Manifestação do TRT	7
2.2.2	Análise	8
2.2.3	Conclusão	9
2.3	Estudo de viabilidade da aquisição sob os aspectos legal, técnico, econômico, social e ambiental	10
2.3.1	Manifestação do TRT	10
2.3.2	Análise	10
2.3.3	Conclusão	11
2.4	Planilha de Avaliação Técnica, conforme arts. 4º e 5º da Resolução CSJT n.º 70/2010	12
2.4.1	Manifestação do TRT	12
2.4.2	Análise	12
2.4.3	Conclusão	14
2.5	Plano de ocupação do imóvel, considerando as áreas do levantamento das necessidades	15
2.5.1	Manifestação do TRT	15
2.5.2	Análise	15
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	17
2.7.3	Conclusão	19
2.8	Verificação da razoabilidade do custo da aquisição ...	19
2.8.1	Manifestação do TRT	19
2.8.2	Análise	19
2.8.3	Conclusão	20
2.9	Verificação das áreas do projeto arquitetônico e da sua adequação aos referenciais de áreas dispostos na Resolução CSJT n.º 70/2010	20
2.9.1	Manifestação do TRT	20
2.9.2	Análise	21
2.9.3	Conclusão	22
2.10	Verificação da existência de parecer do controle interno quanto à adequação do empreendimento à resolução	22
2.10.1	Manifestação do TRT	22
2.10.2	Análise	23
2.10.3	Conclusão	23
3.	CONCLUSÃO	23
4.	PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO	24



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

1. APRESENTAÇÃO

Cuida-se de parecer técnico que visa opinar se a aquisição do imóvel situado na Rua Paulo Lins, n.º 20, Bairro Jardim 25 de Agosto, Duque de Caxias (RJ), 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 Rua Paulo Lins, n.º 20, Bairro Jardim 25 de Agosto, Duque de Caxias (RJ), atende aos parâmetros fixados na Resolução CSJT n.º 70/2010.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

1.2 Aquisição analisada

IMÓVEL	VALOR DO LAUDO DE AVALIAÇÃO (R\$)	DATA DA AVALIAÇÃO	ÁREA DO IMÓVEL SEGUNDO LAUDO DE AVALIAÇÃO (m ²)	CUSTO POR m ² (Utilizando a área construída) (R\$/m ²)
Duque de Caxias	20.500.000,00	Agosto-2018	3.697,34	5.544,52

2. ANÁLISE DOCUMENTAL

O TRT da 1ª Região, por meio de correio eletrônico, no dia 29 de outubro de 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 Rua Paulo Lins, n.º 20, Bairro Jardim 25 de Agosto, Duque de Caxias (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;



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- 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 1ª Região informou, no "Formulário de encaminhamento", que o imóvel que hoje abriga as varas do trabalho de Duque de Caxias não atende às expectativas do Tribunal e encaminhou sua estimativa de áreas mínimas requeridas para a nova instalação do Foro do Trabalho de Duque de Caxias.

Apresentou, também, o processo do Chamamento Público n.º 1/2018 (PROAD n.º 5279/2018) e o Memorando n.º 5/2018/SOP.

2.1.2 Análise

A planilha de estimativa de áreas mínimas apresentada pelo TRT utilizou, como parâmetro, no que coube, as diretrizes estabelecidas pela Resolução CSJT n.º 70/2010. Para os demais ambientes, baseou-se nas áreas dos seus imóveis adquiridos, onde hoje se encontram instalados os Foros do Lavradio e Nova



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Iguaçu. Isso porque existem áreas de ambientes não previstos pela aludida Resolução, tais quais copas, almoxarifados, salas de segurança, vestiários, garagem, entre outros.

Dessa forma, estimou-se o total de 2.500 m² como área mínima para a edificação atender às demandas do Regional.

No Memorando n.º 05/2018/SOP, de 27/4/2018, a Secretaria de Obras e Projetos do TRT apresentou os requisitos necessários do edifício para abrigar a adequada instalação das suas 7 varas do trabalho, em destaque, área construída entre 2.500 m² e 3.000 m², 20 vagas no estacionamento interno privativo, pé-direito mínimo de 2,6 metros.

Além disso, também listou as seguintes características:

- Localização em zona urbana pavimentada, com todas as condições de infraestrutura básica (rede elétrica, de água, de esgoto e de águas pluviais; vias adjacentes pavimentadas; e serviço de telefonia), na região central de Duque de Caxias, com fácil acesso, atendido por transporte público e infraestrutura urbana completa;
- Atender às condições de acessibilidade de acordo com os critérios e parâmetros técnicos definidos na ABNT 9050/2015;
- Possibilitar a implantação do Fórum conforme o Quadro de Estimativas de Áreas em anexo, elaborada pela Divisão de Apoio à Manutenção Predial - DAMAP/SOP, sendo que cada vara do trabalho deverá ser integralmente instalada no mesmo pavimento, obedecendo à seguinte distribuição:



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- Sala de audiências, gabinete de Juiz, secretaria, sanitários feminino e masculino para servidores e para o Juiz, além de pequena copa, para cada uma das varas, com área mínima para a circulação e espera do público em geral;
- Divisão de Apoio às Varas do Trabalho (DIVAP);
- Centro Judiciário de Métodos Consensuais de Solução de Disputas (CEJUSC);
- Sala para OAB;
- Sala para a Segurança e serviços gerais;
- Área para rack de informática em cada pavimento;
- Sala multiuso e para treinamento.

Vale frisar que, a princípio, o TRT planejava a criação de 4 novas varas do trabalho para o município de Duque de Caxias. Contudo, o projeto de lei que tratava dessa matéria (PL n.º 1.400/2015), foi retirado de tramitação no Congresso Nacional em virtude da solicitação do CSJT constante no Ofício CSJT.SG.ASSPAR n.º 281/2016.

2.1.3 Conclusão

Conclui-se que o item foi atendido.

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 1ª Região encaminhou a seguinte documentação comprobatória:



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- Em âmbito Federal, a Declaração de indisponibilidade da Secretaria de Patrimônio da União (SPU);
- Em âmbito Estadual, o Ofício TRT/SCO/DGEBI n.º 54/2018;
- Em âmbito Municipal, o Ofício TRT/SCO/DGEBI n.º 52/2018;
- Quanto à publicidade, o Edital de Chamamento Público n.º 001/2018 (Processo n.º 5279/2018).

2.2.2 Análise

O TRT da 1ª Região encaminhou cópia da Declaração de Indisponibilidade de Imóvel, emitida em 20/6/2018, pela Secretaria do Patrimônio da União, em resposta à Consulta Prévia n.º RJ-0024/2018, realizada no dia 17/4/2018.

Também oficiou ao Governo do Estado do Rio de Janeiro, Ofício TRT/SCO/DGEBI n.º 54/2018, de 20/4/2018, a respeito da disponibilidade da cessão de imóvel para fins de uso pelo Tribunal Regional na cidade de Duque de Caxias, indagando se a lista de imóveis disponíveis, contida no Ofício SEFAZ/SUBLOP n.º 793/2017, permanece inalterada.

Na sequência, encaminhou, à Prefeitura Municipal de Duque de Caxias, o Ofício TRT/SCO/DGEBI n.º 52/2018, de 17/4/2018, descrevendo o imóvel que atenderia às suas necessidades jurisdicionais.

Nessa ocasião, a Corte Regional solicitou um imóvel com as seguintes características: situar-se no Centro da cidade, em região de fácil acesso, possuir boas condições estruturais; possuir metragem em torno de 2.300 m²; possuir segurança construtiva e contra incêndio e pânico; possibilitar



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

adaptações de acessibilidade para portadores de necessidades especiais e estar regularizado perante os órgãos de fiscalização.

Oportuno se faz assinalar que, até então, ambas as solicitações supracitadas não obtiveram retorno dos respectivos órgãos contatados.

Quanto à publicidade da intenção da Corte Trabalhista em adquirir um imóvel, foram veiculados anúncios, no Diário Oficial da União, Jornal "O Dia" e no sítio eletrônico do TRT, do Edital de Chamamento Público n.º 1/2018 (Processo n.º 5279/2018).

O TRT informou, no Formulário de Aquisições, que, no chamamento público realizado para prospecção do mercado imobiliário de Duque de Caxias, apenas dois dos edifícios apresentados atenderam os requisitos mínimos estampados no Edital de Chamamento, sendo que um deles mostra-se como objeto da atual proposta de aquisição do TRT.

Quanto ao outro, localizado na Avenida Perimetral Marechal Deodoro da Fonseca, 497, verificou-se que há necessidade de adequação e que existem 21 salas alugadas, cujos 19 contratos de locação teriam de ser rescindidos pelo TRT, gerando, assim, uma situação de risco para a Administração.

2.2.3 Conclusão

Com base na documentação apresentada pela Corte Regional, verificou-se que o Tribunal Regional buscou demonstrar 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 Duque de Caxias.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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 não elaborou um documento único denominado "Estudo de Viabilidade". Ainda assim, afirma que avaliou razoavelmente a viabilidade do empreendimento.

Além disso, apresentou o Ofício n.º CDIS-16/2018/TRT, que trata do estudo de viabilidade sob o aspecto socioambiental.

2.3.2 Análise

O Estudo de viabilidade apresentado pelo Tribunal Regional da 1ª Região não foi consolidado em documento único. Contudo, o Tribunal manifestou-se no sentido de apresentar as providências adotadas quanto à análise da viabilidade da aquisição do edifício, buscando abordar os aspectos exigidos nesse item.

Quanto à viabilidade legal: o TRT apresentou um parecer de confirmação da regularidade do registro do imóvel e encaminhou a "Declaração de Habite-se Parcial", de 27/9/2018, emitida pela prefeitura de Duque de Caxias, a qual aprovou 3.173,50m² de área do imóvel. Ainda, informou que a análise completa da documentação do imóvel e dos proprietários será analisada por ocasião da efetivação do contrato de compra e venda.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

A viabilidade técnica mostrou relação com a adequação do imóvel às necessidades do TRT, discutidas anteriormente (item 2.1).

No que tange a viabilidade econômica, demonstrou que há compatibilidade mercadológica entre o preço a ser pago pelo imóvel e o valor determinado pelo laudo de avaliação de imóvel da Caixa Econômica Federal. Vale destacar que a previsão orçamentária para a despesa foi objeto de crédito especial já autorizado por lei, segundo informado pela Divisão de Planejamento Orçamentário da Corte Regional.

Por fim, a viabilidade socioambiental foi tratada no Ofício n.º CDIS-16/2018/TRT, de 17/10/2018, concluindo com a recomendação de que a aquisição pretendida seja alvo de planejamento de intervenções que considerem as norma técnicas e legislações de acessibilidade e de sustentabilidade ambiental, de forma a assegurar o atendimento aos aspectos básicos de uma construção.

2.3.3 Conclusão

Em face do exposto, considera-se o item atendido. Todavia, recomenda-se ao TRT da 1ª Região que, conforme recomendação da sua própria Unidade de Controle Interno, busque implementar as adaptações necessárias à edificação quanto às exigências de acessibilidade previstas na NBR 9050 da ABNT.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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

2.4.1 Manifestação do TRT

O Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região encaminhou sua Ficha de vistoria e avaliação e de Capacidade de atendimento do imóvel.

2.4.2 Análise

A planilha de Avaliação Técnica serve de base para a confecção do Plano Plurianual de Obras e deve ser elaborada pelo Tribunal Regional de forma a aferir pontuações relacionadas a atributos do imóvel em questão.

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

Resolução CSJT n.º 70/2010

Art. 5º A Planilha de Avaliação Técnica conterá, obrigatoriamente, os seguintes critérios de avaliação, distribuídos nos dois conjuntos:

I - Conjunto 1 - são critérios de avaliação da estrutura física e funcional do imóvel atualmente ocupado, mediante pontuação da situação:

- a) Da solidez das fundações e estruturas de concreto armado e protendido;*
- 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;*



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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

Em relação ao Conjunto 1, o sistema de avaliação e priorização de obras apresentado pelo TRT da 1ª 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:



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Critério	Peso	Nota
1. Sistema de cobertura	2	45,20%
2. Instalações elétricas	3	34,44%
3. Instalações hidráulicas	1	36,39%
4. Sistema de acabamentos	1	38,13%
5. Sistemas de segurança	3	52,05%
6. Funcionalidade	2	52,92%
7. Acessibilidade	2	40,00%
8. Telecomunicações	3	45,71%
9. Instalações mecânicas	2	35,00%
10. Potencial de patologias	1	60,00%
Média total		43,90%

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

Quanto ao Conjunto 2, avaliaram os seguintes critérios:

Critério	Nota
1. Criação de novas Varas	100,0%
2. Movimentação processual	73,13%
3. Desenvolvimento econômico-social	94,19%
4. Condição de propriedade do imóvel	00,00%
5. Concentração da estrutura física	25,00%
6. Disponibilidade de área da edificação	100,0%
7. Adoção de novas tecnologias	85,00%
Total	68,33%

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.

A avaliação do projeto de aquisição do edifício na cidade de Duque de Caxias constatou a nota final de 52,04%.

2.4.3 Conclusão

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

Portanto, considera-se este item atendido.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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

2.5.1 Manifestação do TRT

O TRT da 1ª Região encaminhou a documentação relativa à sua proposta de ocupação do imóvel (*layout* de ocupação).

2.5.2 Análise

Com base na manifestação do TRT foi possível aferir que a Corte Regional pretende ocupar integralmente a edificação.

Trata-se de um edifício composto por 11 pavimentos, sendo eles: subsolo, térreo, sobreloja, 7 pavimentos tipo superiores e 1 cobertura.

Cada uma das 7 varas do trabalho que constituem o Foro Trabalhista de Duque de Caxias serão distribuídas entre o 1º e o 7º pavimento, os quais abrigarão toda a estrutura de gabinetes de juízes, salas de audiência e secretaria das varas, entre outras.

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, 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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

imóvel

2.6.1 Manifestação do TRT

O TRT da 1ª Região encaminhou o Plano Plurianual de Obras e certificou sua aprovação pelo seu Órgão Especial por meio da Resolução Administrativa n.º 33, de 13 de setembro 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 33, de 13/9/2018, na qual o seu Órgão Especial, em sessão ordinária, por maioria de votos, resolveu incluir o projeto de aquisição do imóvel situado na Rua Paulo Lins, n.º 20, Jardim 25 de Agosto - Duque de Caxias, no Plano de Obras consubstanciado na Resolução Administrativa 17/2018.

Cumprido destacar que, tendo em vista a Resolução Administrativa n.º 17/2018, o Plano de Obras apresentado pelo Tribunal Regional, criado pelo Regional em 2017 (RA n.º 29/2017), classificou os projetos de obras em grupos apenas, não atribuindo uma ordem individual de prioridade aos projetos listados.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

2.6.3 Conclusão

Conclui-se que o item foi atendido. No entanto, propõe-se ao TRT da 1ª Região que atualize o seu Plano de Obras e Aquisições, a fim de 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 7891.7891.000304809/2018.01.01.01, de 24/8/2018, da Empresa Burlamaqui Consultoria e Projetos Ltda. ME.

2.7.2 Análise

O imóvel sob análise situa-se na Rua Paulo Lins, n.º 20, Bairro Jardim 25 de Agosto, Duque de Caxias (RJ), sendo sua atual proprietária Juliana Alves Santana da Silva, casada com Garlei Santana da Silva por regime de comunhão parcial de bens.

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.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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 Burlamaqui Consultoria e Projetos Ltda. ME, de 24/8/2018, contratado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com a finalidade de determinar o valor de mercado do objeto do projeto de aquisição.

O edifício em questão foi vistoriado em dia 14/8/2018, quando foram realizadas observações "in loco". Segundo a avaliação, trata-se de um prédio comercial de 11 pavimentos, nos quais se pretende instalar as 6 varas do trabalho do Fórum Trabalhista do município de Duque de Caxias.

Afirma o avaliador que o imóvel está com sua titularidade regularizada, livre e desembaraçada de quaisquer ônus. Bem como que o Habite-se estaria previsto para 30/9/2018, totalizando 3.697,34 m² de área construída.

Assim, o avaliador concluiu pela atribuição da cifra arredondada de R\$ 20.500.000,00 ao valor de mercado para venda do imóvel em tela, utilizando como referência o limite inferior calculado, abaixo do médio obtido, por se ajustar



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

melhor o valor de mercado, tendo em vista que a metodologia se baseou em pesquisa de dados cuja maioria é de oferta.

Em 27/9/2018, a Prefeitura Municipal de Duque de Caxias emitiu Habite-se parcial para o empreendimento localizado na Avenida Perimetral Paulo Lins n.º 101, loja, sobreloja e salas 101 a 602, lote 03 quadra 29 no loteamento Jardim 25 de Agosto. Nesse documento, foi emitido habite-se para 2.920,90 m² de uma área aprovada de 3.175,50. Contudo, o avaliador certificou a área construída de 3.697,34 m², ou seja, superior à área com habite-se emitido.

2.7.3 Conclusão

Em face do exposto, conclui-se que o item foi atendido, todavia, necessário se faz, previamente à conclusão do processo de aquisição, verificar a averbação da área construída total do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis de Duque de Caxias.

2.8 Verificação da razoabilidade do custo da aquisição

2.8.1 Manifestação do TRT

O Tribunal Regional apresentou o laudo de avaliação do valor de mercado para compra e venda do imóvel de Duque de Caxias assim como o Termo de compromisso para aquisição 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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

metodologia plenamente desenvolvida, tampouco parâmetros ou 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\$ 20.500.000,00 como valor limite da aquisição.

O Tribunal Regional da 1ª Região assinou, juntamente com a proprietária do imóvel Juliana Alves Santana da Silva, o Termo de compromisso de aquisição, no qual foi estabelecido o preço de compra e venda no montante de R\$ 20.000.000,00.

Dessa forma, verifica-se que o valor final para aquisição do imóvel de Duque de Caxias 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 entre o *layout* do projeto de ocupação do



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

imóvel e a Resolução CSJT n.º 70/2010, e os projetos arquitetônicos do edifício.

2.9.2 Análise

O Tribunal Regional do Trabalho da 1ª 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.

O projeto do subsolo prevê a construção de um estacionamento. No térreo, verifica-se a pretensão de abrigar os seguintes ambientes: *hall* de acesso, sala de segurança, sala da OAB, rack, secretaria, sala do Centro Judiciário de Solução de Conflitos (CEJUSC), sala de espera, banheiro e copa.

A área da sobreloja será utilizada para abrigar a Divisão de Apoio Às Varas do Trabalho (DIVAP), sala de manutenção e limpeza, sala de treinamento/multiuso, refeitório e sala de controle CFT, além de sanitários, *hall*, sala de limpeza e áreas de circulação.

Quanto ao projeto das varas, padronizadas e localizadas nos pavimentos tipo, todas as divisões de ambientes internos respeitam os limites normativos.

Assim, as áreas analisadas respeitam, dentro do possível, os limites estabelecidos pela norma supracitada. Isso porque o plano de ocupação contém alguns ambientes não previstos pela Resolução CSJT n.º 70/2010.

Como o edifício abriga sete varas do trabalho em seus 3.697,34 m², é possível concluir que, de forma geral, cada vara ocupa em média uma área aproximada de 528 m².



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Desconsiderando a área do estacionamento (464,97 m²), essa média cai ainda mais.

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.

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 14195/2018).



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

2.10.2 Análise

A Coordenadoria de Auditoria de Licitações e Contratos (CALC) do TRT da 1ª Região apresentou o parecer com uma análise a respeito da aplicabilidade, no que coubesse, da Resolução CSJT n.º 70/2010 sobre o caso da aquisição do imóvel de Duque de Caxias.

Acrescenta que se baseou nas orientações contidas no Ofício Circular CSJT.SG.CCAUD n.º 006/2018, mais especificamente, nos tópicos apresentados no item 26 do "Formulário de encaminhamento de informações e documentos para fins de avaliação de projeto pelo CSJT - aquisição de imóveis".

De fato, o parecer cobriu os pontos sugeridos por essa Coordenadoria.

Dessa forma, a Unidade encerrou sua análise afirmando que não vislumbra óbices ao prosseguimento dos procedimentos da aquisição do imóvel.

2.10.3 Conclusão

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 Paulo Lins, n.º 20, Bairro Jardim 25 de Agosto, Duque de Caxias (RJ), **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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

critérios de adequação orçamentária e financeira aos requisitos da Lei de Responsabilidade Fiscal (LC 101/2000) e aos limites de gastos advindos da Emenda Constitucional 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.

Contudo, destaca-se que a Lei n.º 13.705, de 13 de agosto de 2018, aprovou o crédito orçamentário de R\$ 22.000.000,00 para "Aquisição de imóvel para Fórum trabalhista de Duque de Caxias - RJ" advindo da ação de prestação jurisdicional trabalhista.

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 1ª Região a adoção das seguintes medidas:

- 4.1. implementar as adaptações necessárias à edificação, a fim de atender 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 listar os projetos por ordem decrescente de prioridade, nos termos previstos pela Resolução CSJT n.º 70/2010 (Item 2.6);
- 4.3. previamente à conclusão do processo de aquisição, verificar a averbação da área



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

construída total do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis de Duque de Caxias. (2.7).

Brasília, 4 de dezembro de 2018.

**CARLOS EDUARDO PALHARES
PETTENGILL**

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

SONALY DE CARVALHO PENA

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

RILSON RAMOS DE LIMA

Chefe da Divisão de Auditoria
(DIAUD/CCAUD/CSJT)

GILVAN NOGUEIRA DO NASCIMENTO

Coordenador da CCAUD/CSJT