



Parecer Técnico n.º 09 de 2018

Projeto de aquisição do imóvel
situado na Rua Montenegro, n.º
273, Guarujá (SP)

Órgão: Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região

Cidade sede do TRT: São Paulo (SP)

outubro/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	6
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	9
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	12
2.4.3	Conclusão	15
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	17

2.6 Plano Plurianual de Obras do TRT, aprovado pelo Pleno ou Órgão Especial, contendo a pretensão de aquisição do imóvel.

17

2.6.1 Manifestação do TRT.....	17
2.6.2 Análise.....	17
2.6.3 Conclusão.....	18
2.7 Laudo de Avaliação do imóvel em conformidade com a NBR 14.653.....	18
2.7.1 Manifestação do TRT.....	18
2.7.2 Análise.....	18
2.7.3 Conclusão.....	27
2.8 Verificação da razoabilidade do custo da aquisição... ..	28
2.8.1 Manifestação do TRT.....	28
2.8.2 Análise.....	28
2.8.3 Conclusão.....	Erro! Indicador não definido.
2.9 Verificação das áreas do projeto arquitetônico e da sua adequação aos referenciais de áreas dispostos na Resolução CSJT n.º 70/2010.....	33
2.9.1 Manifestação do TRT.....	33
2.9.2 Análise.....	33
2.9.3 Conclusão.....	35
2.10 Verificação da existência de parecer do controle interno quanto à adequação do empreendimento à resolução.....	35
2.10.1 Manifestação do TRT.....	35
2.10.2 Análise.....	35
2.10.3 Conclusão.....	36
3. CONCLUSÃO.....	36
4. PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO.....	37



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 Montenegro, n.º 273, Guarujá (SP), atualmente ocupado pelo TRT da 2ª 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 Rua Montenegro, n.º 273, Guarujá (SP), 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 2ª Região
Responsáveis	Desembargador Presidente Wilson Fernandes Diretor-Geral Rita Kotomi Yuri

1.3 Aquisição analisada

IMÓVEL	VALOR DE AVALIAÇÃO 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)
Guarujá	10.450.000,00	Agosto-2018	2.120,08	4.929,06

2. ANÁLISE DOCUMENTAL

O TRT da 2ª Região, por meio do Ofício GP.DGA n.º 66/2018, de 18/9/2018, comunicou a aprovação da proposta de aquisição do imóvel na cidade de Guarujá e 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 Montenegro, n.º 273, 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 2ª Região informou, no Parecer do seu Comitê de Gestão de Imóveis (CGI), que o imóvel em questão abriga as três varas do seu Fórum Trabalhista de Guarujá desde o ano de 2003.

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

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 2ª 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 CGI n.º 004/18, seguido do Relatório n.º 830/2018;
- Em âmbito Municipal, o Ofício n.º CGI n.º 003/18;
- Quanto à publicidade, o Edital de Chamamento Público n.º 001/2018;
- Pesquisa imobiliária e justificativas da desconsideração dos imóveis particulares disponíveis, Parecer CGI e Relatório de vistoria (Apêndice III).

2.2.2 Análise

O TRT da 2ª Região encaminhou cópia da Declaração de Indisponibilidade de Imóvel, emitida em 14/8/2018, pela Secretaria do Patrimônio da União, em resposta à Consulta Prévia n.º SP-0124/2018, realizada no dia 3/8/2018 e validada posteriormente pelo sistema SISREI, no dia 14/8/2018.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Também, oficiou ao Governo do Estado de São Paulo, Ofício CGI n.º 004/18, de 21/6/2018, a respeito da disponibilidade de imóveis para cessão não onerosa.

O Conselho do Patrimônio Imobiliário do Governo do Estado de São Paulo, por meio do Encaminhamento n.º 1.064/2018 (Expediente SG n.º 763840/2018), de 7/8/2018, informou que a relação constante do Banco de Dados do Sistema de Gerenciamento de Imóveis do Patrimônio Imobiliário da Fazenda Estadual não contempla nenhum item disponível apto a atender às características solicitadas pelo TRT da 2ª Região.

Na sequência, encaminhou à Prefeitura Municipal do Guarujá o Ofício CGI n.º 003/18, de 21/6/2018, descrevendo o imóvel que atenderia às suas necessidades jurisdicionais.

Nessa ocasião, a Corte Regional solicitou um imóvel com as seguintes características: área construída de 1.550 m², 15 vagas de garagem, localização central e bom estado de conservação.

Conforme informado no Parecer do Comitê de Gestão de Imóveis do TRT, até então não houve manifestação da Prefeitura em resposta a essa demanda.

Quanto à publicidade da intenção do Tribunal Regional em adquirir um imóvel, foi veiculado no Diário Oficial da União, em 5/7/2018, e no sítio eletrônico do TRT o Edital de Chamamento Público n.º 001/2018 (Processo n.º 33810/2018), delimitando o prazo de apresentação de propostas até a data de 16/7/2018.

Contudo, segundo a Informação CCL n.º 1.193/2018, findo o prazo estabelecido, não houve manifestações de possíveis vendedores.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Vale ressaltar que o Parecer da CGI também informou que foi realizada uma extensa pesquisa perante a iniciativa privada, tendo por finalidade averiguar a oferta de imóveis comerciais disponíveis para locação no Município do Guarujá que fossem adequados à instalação do fórum trabalhista, detalhados no Apêndice III.

Sobre esses imóveis, declara a Coordenadoria de Infraestrutura Predial da Corte Regional, no seu Relatório de vistoria, que, entre os prédios apresentados, nenhum atendeu aos seus requisitos básicos. Destacou, ainda, que a aquisição seguida de reforma do imóvel atualmente ocupado pelo Fórum Trabalhista de Guarujá representa a melhor opção para a Administração.

2.2.3 Conclusão

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 do Fórum Trabalhista do Guarujá.

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 2ª Região apresentou o Parecer CGI, cujo item 8 trata do estudo de viabilidade da aquisição do imóvel do Guarujá.

A Informação SGP.CPGP n.º 022/2018, além de tratar do atendimento quanto ao disposto no art. 5º, inciso II, alíneas



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

a e c da Resolução CST n.º 70/2010, também trouxe elementos relacionados a esse tópico.

Por fim, apresenta o Laudo de Avaliação Estrutural do imóvel, elaborado em 19/8/2018 pelo Engenheiro Civil Almir Roberson Aizzo Sodré, da empresa IMAC Engenharia.

2.3.2 Análise

Em termos gerais, o Tribunal Regional informou, no Parecer do seu Comitê de Gestão de Obras, que age em busca do seu objetivo estratégico de prover infraestrutura física adequada às atividades judiciais e administrativas.

No tocante ao aspecto financeiro, informou que a opção de adquirir o imóvel é justificável por ser uma inversão programada para este ano (2018), que contribuirá para a redução das suas despesas correntes e primárias de caráter continuado.

Segundo o Tribunal Regional, na hipótese da compra do imóvel, haveria a economia mensal de R\$ 57.587,14, referentes ao custo atual de locação. Considerando o valor proposto pelo proprietário do imóvel (R\$ 10.650.000,00) alcançar-se-ia, em bases nominais, a recuperação do investimento em aproximadamente 185 meses, ou seja, 15 anos de uso do imóvel.

Ainda, ressaltou que tal ação estratégica estaria alinhada aos preceitos do Ato Conjunto n.º 10/2018, gerando uma possível economia de despesas correntes superior a R\$ 3.170.913,60 no decorrer dos próximos 20 anos.

Nesse contexto, aduz a Corte Regional que não restam dúvidas a respeito de como a Justiça do Trabalho deve proceder em virtude do atual cenário de austeridade decorrente da EC 95



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

e do Ato Conjunto n.º 10/2018 e que as políticas estratégicas adotadas atualmente pelo Órgão refletem o empenho da Corte em se ajustar a tais dispositivos legais.

Quanto aos outros aspectos, o Parecer da CGI informou que a edificação continua atendendo às necessidades da Corte Trabalhista e que não há projeto estratégico em andamento com vistas à descentralização do Fórum Trabalhista de Guarujá.

Ainda nesse contexto, a Informação SGP.CPGP n.º 022/2018 discorreu, entre outros quesitos, sobre quantitativos de pessoal e a crescente demanda processual presenciada pelo Fórum de Guarujá, abordando, também, dados e fatores econômicos e sociais da região.

A Informação AEGI n.º 302/2018 listou toda movimentação processual da Corte Trabalhista no Guarujá, desde de o ano de 1994, incluindo projeções para os anos de 2018, 2019 e 2020.

O Tribunal Regional também apontou o fato de ter solicitado recursos orçamentários ao CSJT, pois a dotação orçamentária para a aquisição do imóvel no Município de Guarujá não consta da LOA do exercício de 2018.

Quanto a esse quesito, o Parecer da Secretaria de Coordenação Orçamentária e Financeira, de 10/9/2018, informou que foi elaborado Pedido de Crédito Adicional, na modalidade "Especial", no montante total de R\$ 10.650.000,00, solicitado no dia 23 de agosto de 2018, aguardando autorização legal.

Por fim, com base no laudo de avaliação estrutural da IMAC Engenharia, constatou-se que algumas das anomalias detectadas, mesmo que não oferecendo risco imediato à estabilidade estrutural da edificação, requerem especial atenção em sua recuperação, sejam elas: pulverulência em



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

parede do reservatório superior; degradação do concreto de viga e laje em um dos ambientes do pavimento superior; e revisão do rejunte das pastilhas das fachadas externas.

Ressalta o avaliador que as anomalias de carbonatação evidenciadas em uma viga e laje do pavimento superior, onde se encontra uma sala já isolada, devem ser imediatamente recuperadas, com o propósito de evitar a redução da vida útil do prédio.

Concluiu o avaliador que a edificação apresenta condições satisfatórias de estabilidade e uso. Contudo, recomendou a realização de nova vistoria estrutural em 1 ano, ou seja, até 19/9/2019, para "verificação da degradação da viga e laje do gabinete da 2ª Vara do Trabalho e vistoria mais minuciosa em toda laje do pavimento superior".

2.3.3 Conclusão

Em face ao exposto, considera-se o item atendido, salvo os aspectos ambientais sobre os quais não houve menção.

Todavia, recomenda-se ao TRT da 2ª Região que, caso prossiga com o processo de aquisição do imóvel do Graruja, providencie nova vistoria estrutural no prazo de 1 ano do laudo de avaliação estrutural da IMAC Engenharia, 19/8/2019, a fim de averiguar a degradação da viga e laje do gabinete da 2ª Vara do Trabalho e realizar avaliação minuciosa em toda laje do pavimento superior.

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 2ª Região



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

encaminhou seu Plano de Priorização de Obras assim com seu indicador de prioridade, datados de maio de 2018.

Complementarmente, enviou a Informação SGP.CPGP n.º 022/2018, tratando do atendimento ao disposto no art. 5º, inciso II, alíneas a e c da Resolução CSJT n.º 70/2010.

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;*
- 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;*



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- 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 2ª 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	Nota
Sistema de cobertura	60%
Acabamentos internos	60%
Instalações elétricas	40%
Instalações hidráulicas	80%
Climatização e ambientes	60%
Sistemas de segurança	80%



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Prevenção e combate a incêndios	60%
Ergonomia, higiene e salubridade	80%
Potencial de patologias	60%
Funcionalidade	80%
Acessibilidade	60%
Localização e transporte público	100%
Sustentabilidade	60%
Média	67,7%

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
Política do Tribunal (substituição dos imóveis locados ou cedidos por próprios)	
Imóvel próprio (1,0)	0,7
Imóvel locado (0,7)	
Imóvel cedido (0,8)	
Coefficiente de disponibilidade de espaço (x I y < ou =1,0)	1
Somatória das áreas da edificação atual = (x)	193,02
Somatória das áreas ideais conforme Tabela 1 da Resolução nº 11411 O CNJ = (y)	137,00
Coefficiente de criação de novas varas	
Se houver necessidade (0,5)	1
Se não houver necessidade (1,0)	
Coefficiente de adoção de novas tecnologias (informática, eficiência energética, diretrizes de sustentabilidade, etc.)	
Se houver necessidade (0,5)	1
Se não houver necessidade (1,0)	
Total	47,4%

Segundo a metodologia adotada pelo Tribunal Regional, o parâmetro de nota fixado em 100% representa a situação da unidade ideal, atribuindo preferência às localidades detentoras das notas mais baixas.

Tendo em vista sua nota final (47,4%), o projeto de aquisição do edifício na cidade de Guarujá passou a ocupar a 14ª posição da Tabela de Priorização de Obras.

Ressalta-se, contudo, que, em se tratando exclusivamente das propostas de aquisição contidas no Plano de



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Priorização de Obras, o Fórum Trabalhista do Guarujá passa a ocupar a 1ª colocação na lista de prioridades.

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 2ª Região informou, no seu Formulário de Aquisição, que o imóvel ocupado atende às suas necessidades precípua, ressaltando a necessidade de adaptações pontuais, encaminhando o *layout* de ocupação referente à reforma pretendida, assim como uma estimativa de áreas mínimas em decorrência da confecção do chamamento público.

2.5.2 Análise

O TRT da 2ª Região informou, no Parecer do seu Comitê de Gestão de Imóveis (CGI), que o imóvel em tela abriga o Fórum Trabalhista do Guarujá desde 2003.

Seguiu afirmando que a edificação possui 2.120,08 m² de área construída, distribuída em térreo, mezanino e um



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

andar, alojando três varas do trabalho e Unidade de Apoio Operacional, bem como área externa para estacionamento.

Ainda, destaca que, desde a época da sua ocupação, a edificação já atendia e continua atendendo às necessidades precípuas do Tribunal Regional em virtude de possuir área adequada para suprir a demanda da população atendida, entre outras características citadas.

Ademais, apresenta uma proposta de reforma e adaptação a ser realizada sobre o imóvel, demonstrando sua disposição em proceder com algumas modificações na distribuição dos ambientes internos do prédio em razão de melhor atender suas atuais necessidades.

Com o intuito de possibilitar a conclusão dessa análise, recorreu-se novamente ao Parecer da CGI, tendo em vista que este abordou aspectos inerentes ao imóvel no que tange às necessidades correntes do Tribunal Regional.

Para isso, destacou-se o seguinte trecho contido no 8º tópico do aludido documento, no qual o Comitê afirma que suas necessidades ainda são as mesmas:

Parecer CGI (2018) - item 8:

Ademais, da análise das características do imóvel em questão, observou-se que, desde o ano de 2007, quando de sua locação (Apêndice XI), a edificação já atendia e continua atendendo às necessidades precípuas desta Administração em virtude de possuir área adequada para suprir a demanda da população atendida, boa localização, disponibilidade de transporte público e, de acordo com as avaliações mercadológicas, apresentar valor abaixo da média de mercado, o que consubstancia a melhor opção encontrada no município de Guarujá.(grifamos)

Registra-se que a análise de áreas está demonstrada em seguida, no item 2.9, que trata da verificação das áreas do



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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 TRT da 2ª Região encaminhou seu Plano Plurianual de Obras e certificou sua aprovação pelo Tribunal Pleno, no dia 17/9/2018.

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 Certidão do Processo TRT/MA n.º 0000464-18.2018.5.02.000, na qual a Secretária-Geral Judiciária certificou que, tendo em vista decisão unânime do Tribunal Pleno, proferida em sessão administrativa ordinária no dia 17/9/2018, acolheu parcialmente a proposta de



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Plano Plurianual de Obras e Aquisições de Imóveis do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, apenas para aquisição dos prédios em que se situam os Fóruns Trabalhistas de Guarujá e de Osasco.

Os debates e aprovação do plano prosseguirão após a transmissão dos cargos ao novo corpo diretivo, quando lhes parecer conveniente.

2.6.3 Conclusão

Conclui-se que o item foi parcialmente atendido, pois a totalidade do Plano Plurianual de Obras ainda não foi aprovada pelo Tribunal Pleno do TRT da 2ª Região.

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 de duas avaliações sobre o imóvel do Guarujá.

- Laudo de Avaliação Técnica n.º LD 11.088, de 14/8/2018;
- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica elaborado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECI/SP).

2.7.2 Análise

O imóvel sob análise situa-se na Rua Montenegro, n.º 273, Guarujá (SP), e tem como atual proprietário a Empresa ANTOMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

A fim de se determinar o valor de mercado dos imóveis a serem adquiridos pela Administração Pública, recorre-se aos 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 à determinar o valor de mercado de um bem imóvel. Dessa forma, a norma apresenta os requisitos mínimos a serem observados na apresentação do laudo.

Em virtude disso, a Secretaria de Infraestrutura, Logística e Administração Predial do Tribunal Regional elaborou o Termo de Referência, visando a contratação de serviços de engenharia de empresa especializada para confecção de laudo de avaliação de valor de aquisição de imóvel.

Nesse documento, determina que o laudo fosse feito na modalidade completa, nos termos do art. 25 da IN SPU n.º 02/2017, utilizando-se necessariamente do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e que contivesse os seguintes atributos mínimos:

- a) identificação do solicitante;
- b) finalidade do laudo;
- c) objetivo da avaliação;
- d) pressupostos, ressalvas e fatores limitantes;
- e) identificação e caracterização do bem avaliado;
- f) diagnóstico do mercado;
- g) indicação do(s) métodos utilizado(s), com justificativa da escolha;
- h) especificação da avaliação, indicar a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão;
- i) planilha de dados utilizados;
- j) no caso de utilização de método comparativo direto de dados de mercado, descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

de cada uma das características dos elementos amostrais. A escala utilizada para definir as diferenças qualitativas deve ser especificada de modo a fundamentar o correto agrupamento dos dados de mercado;

k) tratamento dos dados e identificação do resultado - Explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativa para o resultado adotado. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo;

l) resultado da avaliação e sua data de referência;

m) qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is);

n) outros que a NBR-14653 especificar;

o) observar rigorosamente as especificações contidas neste termo de referência, na legislação e nas normas técnicas aplicáveis;

p) Proceder as correções solicitadas pela fiscalização no prazo de 05 dias úteis contados do envio da notificação pela CONTRATANTE, salvo motivo de força maior devidamente justificado e aceito pela CONTRATANTE;

q) Caso seja verificada a ausência de documentos ou dados que comprometam a valiação, a CONTRATADA deverá entrar em contato imediatamente com o Tribunal, que fará a complementação dos mesmos ou decidirá pelo prosseguimento da análise se for o caso;

r) Esclarecer todas as dúvidas suscitadas pelo CONTRATANTE.

Dessa maneira, o Tribunal Regional obteve o laudo de avaliação elaborado pela Empresa AVALIAR PERICIAS E AVALIACOES LTDA, de 14/8/2018, tendo por finalidade a determinação do valor de mercado do imóvel hoje ocupado pelo Fórum Trabalhista do Guarujá e objeto do projeto de aquisição.

A aludida empresa, por meio de Termo de Responsabilidade, comprometeu-se a entregar plenamente os serviços descritos pelo Tribunal Regional da 2ª Região.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Conforme apontado pelo Parecer ASSEJUR n.º 643/2018 da Assessoria Jurídico-Administrativa do TRT, registrou-se o cumprimento de todas as demandas legais relativas à comprovação da sua regularidade.

Impende registrar que a elaboração desse laudo foi solicitada diretamente pelo Tribunal Regional, tal qual disposto no Termo de Referência, e não por intermédio da Caixa Econômica Federal (CEF).

Esse procedimento foi reiterado em contato realizado pela CCAUD ao TRT da 2ª Região, em busca de justificativas, quando foi informado que o seu intuito inicial era de proceder com a contratação da CEF para confecção dos laudos das aquisições dos imóveis do Guarujá e de Osasco.

Contudo, esclarece que houve dificuldade na efetivação do pagamento de tais serviços à CEF, fato que resultou na desistência por parte desta quanto à elaboração do laudo de avaliação do Guarujá. Desta feita, o valor referente ao serviço de elaboração do laudo de avaliação do edifício do Guarujá teve de ser cancelado da nota de empenho.

Assim, o TRT decidiu contratar por compra direta (serviços de engenharia) a Empresa AVALIAR PERICIAS E AVALIACOES LTDA.

O TRT também apresentou, complementarmente, o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, de 16/5/2018, elaborado por Cláudio Luiz Cotta Azevedo, Rejane Pereira Rezende de Paula e Gisele de Souza Carvalho, por meio do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Do Laudo de Avaliação Técnica (AVALIAR)

O edifício em questão foi objeto de vistoria no dia 10/8/2018, quando foram realizadas observações *in loco*. Segundo a avaliação, trata-se de um prédio comercial de 3 pavimentos, os quais abrigam atualmente as 3 Varas do Fórum Trabalhista do Guarujá.

Com base no laudo, a divisão interna do edifício segue a seguinte configuração:

- Pavimento térreo, o qual possui recepção, copa, 2 banheiros, depósito, sala de espera (distribuição), arquivo, sala da OAB, agência do Banco do Brasil e sala de protocolo e mandados;
- 2 andares superiores com mesma disposição de áreas, os quais abrigam, respectivamente, a 1ª e 2ª Varas, ambos possuindo: sala de espera, CPD, arquivo, secretaria, sala de juízes, 3 banheiros, copa, gabinete do juiz, sala de audiência, sala de assistente e sala do gabinete;
- Cobertura, contendo sala de máquina dos elevadores, banheiro e copa;
- vagas de garagem para 27 veículos, 1 elevador e idade aparente de 20 anos, com idade útil remanescente de 40 anos.

Registra-se que a localização da 3ª Vara não foi determinada.

O imóvel possui área construída não averbada de 2.120,08 m², assentadas sobre um terreno de 1.500 m², conforme



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

atestado na Matrícula n.º 90.065 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.

Quanto aos resultados da avaliação, a princípio, o imóvel teve seu valor médio de mercado estimado em R\$ 10.447.999,57 pelo avaliador, estabelecidos os campos de arbítrio inferior e superior em R\$ 8.883.819,12 e R\$ 12.015.171,78, respectivamente.

Dos valores previamente arbitrados, o valor final aferido foi baseado no "valor pontual central infeiro e homogeneizado".

Tal opção foi justificada pelo avaliador em face dos elementos e dados consignados no laudo, sendo possível detectar a influência dos seguintes fatores: idade aparente do imóvel; padrão construtivo da edificação; localização e vagas de garagem; além das considerações sobre o mercado imobiliário regional, que indicam, no segmento em que se insere o imóvel objeto da avaliação, baixa relação entre oferta e demanda de imóveis possuidores de características semelhantes.

Portanto, devido ao pequeno número de ofertas, a liquidez do imóvel pode ser considerada de rápida comercialização.

Assim, o laudo de avaliação concluiu pela atribuição da cifra arredondada de R\$ 10.450.000,00 ao valor de mercado para compra e venda do imóvel em tela.

Cumprе registrar que não foi possível detectar inconsistências substancialmente significativas no decorrer da análise desse laudo no que tange ao seu conteúdo, metodologia aplicada, tratamento estatístico dos dados obtidos e outras exigências técnicas pertinentes.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
(CRECI/SP)

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi elaborado pelos avaliadores: Ivo Sanches (CRECISP: 51808-F, CNAI 699); Messias Fernandes de Oliveira (CRECISP: 98463-F, CNAI 4.813); e Maria Auxiliadora da Conceição Bastos (CRECISP: 146345-F, CNAI 20.352).

Ressalta-se que foi atestada, no corpo do parecer, a definição do trabalho como "Parecer Técnico", de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT 14.653-1/2001, **classificado na modalidade simplificada.**

Analogamente, tal classificação, por si só, já é suficiente para afastar a validade desse trabalho, visto que, no Termo de Referência elaborado pela Secretaria de Infraestrutura, Logística e Administração Predial do Tribunal Regional, à procura de empresa capacitada para confecção do laudo, estabeleceu-se como requisito que "a apresentação do **laudo deverá ser feita na modalidade completa**, buscando, nos termos do art. 25 da IN SPU n.º02, de 02 de maio de 2017, alcançar os maiores graus de fundamentação e de precisão do valor estimado..."

Todavia, prossegue-se com a avaliação desse trabalho.

Os avaliadores realizaram vistoria *in loco* em 10/5/2018, descrevendo que o imóvel possui cinco pavimentos, distribuídos em térreo (hall, agência bancária, sala da OAB, arquivo etc), segundo pavimento (1ª Vara), terceiro pavimento (2ª e 3ª Vara), quarto e quinto pavimento (cobertura, área de convivência, solário, casa de máquinas, vestiário, central hidráulica).



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Como resultado do "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" aplicado, indicaram que o imóvel em questão possui valor de mercado de R\$ 12.364.356,91.

Na conclusão, os avaliadores afirmam que os valores foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na data da avaliação, seguindo os atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário da região.

Nada obstante, foi possível detectar certas desconformidades no decorrer da análise desse parecer, quais sejam:

- O laudo de avaliação foi elaborado pela modalidade simplificada;
- Houve omissão quanto à identificação dos proprietários do imóvel;
- Aplicação de metodologia de cálculo simplificada, fundamentada na análise de apenas cinco referenciais, obtidos em sites da internet e consultas à operadores do mercado imobiliário, com valores que variavam de R\$ 1.400.000,00 a R\$ 15.000.000,00;
- A homogeneização foi obtida a partir do simples cálculo da média do custo por metro quadrado dessas 5 amostras (5.832,02 R\$/m²), assim como o valor de mercado do imóvel foi determinado multiplicando-se essa média pela área do edifício em questão (2.120,08 m² x 5.832,02 R\$/m² = R\$ 12.364.356,91), sem arredondamento;



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- Não aborda a ausência de averbação da área construída do imóvel.

Considerando a constatação de tais inconsistências, conclui-se que o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (CRECI/SP) não atende plenamente às exigências previstas nos dispositivos legais, normativos e técnicos.

Além disso, os laudos apresentaram valores de mercado bem destoantes. O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica definiu o valor de mercado do imóvel em R\$ 12.364.356,91 enquanto o Laudo de Avaliação Técnica (AVALIAR) definiu em 10.450.000,00. Ou seja, a primeira avaliação é 18% mais elevada (tratado no item 2.8 deste parecer).

Sendo assim, e em face do disposto no art. 67 da Instrução Normativa n.º 02/2017, recomenda-se ao TRT da 2ª Região que submeta os laudos de avaliação à Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

Instrução Normativa n.º 2/2017

Seção VI

Da Homologação

Art. 67. As avaliações de imóveis efetuadas por terceiros deverão ser submetidas à apreciação da área técnica da Superintendência do Patrimônio da União para que subsidie o respectivo Superintendente quanto à homologação, em observância das normas técnicas pertinentes. (sublinhamos)

Ressalta-se que o Poder Judiciário não depende de autorização da SPU para a aquisição de imóveis, competência esta do Tribunal Pleno ou Órgão Especial do Tribunal Regional e do colegiado do Conselho Superior da Justiça do Trabalho, nos termos da Resolução CSJT n.º 70/2010.

Esse entendimento foi corroborado na Orientação Normativa n.º 1/2018, ao desobrigar a aplicação da Instrução



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Normativa n.º 22/2017 (que estabelece os procedimentos operacionais para a aquisição, incorporação e regularização patrimonial de bens imóveis em nome da União) aos procedimentos para compra e recebimento por doação de imóveis em benefício dos órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário.

Orientação Normativa n.º 1/2018

Art. 2 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 atuar o processo administrativo, com observância, no que couber, às formalidades exigidas e obedecendo aos preceitos legais que regem a matéria, respondendo este por eventuais irregularidades.

Também, Orientação Normativa n.º 1/2018 não desobriga a aplicação da Instrução Normativa n.º 2/2017 (que regulamenta os procedimentos sobre as avaliações de bens imóveis da União ou de seu interesse), não havendo contradições entre a não aplicação da Instrução Normativa n.º 22/2017 e a aplicação da Instrução Normativa n.º 2/2017.

Mesmo porque, o Poder Judiciário poderá se beneficiar da expertise da área técnica da Secretaria do Patrimônio da União (SPU) em analisar avaliações de imóveis, apontando possíveis incoerências nas avaliações do imóvel do Guarujá.

2.7.3 Conclusão

Em face do exposto, conclui-se que o item foi parcialmente atendido. Assim, recomenda-se ao TRT da 2ª Região que:



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- a) verifique a averbação da área construída do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá (item 2.7);
- b) submeta o laudo de avaliação elaborado pela empresa AVALIAR PERÍCIAS E AVALIAÇÕES LTDA à Secretaria do Patrimônio da União (SPU), nos termos da Instrução Normativa n.º 2/2017 (item 2.7).

2.8 Verificação da razoabilidade do custo da aquisição

2.8.1 Manifestação do TRT

O Tribunal Regional apresentou o Laudo de Avaliação Técnica n.º LD 11.088, de 14/8/2018, a proposta de preço feita pelo proprietário e relatou, no Parecer da CGI, os procedimentos adotados quanto à negociação do valor de compra 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 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 da AVALIAR PERÍCIAS E AVALIAÇÕES LTDA como orientação desta análise. Bem como, a informação de que o Tribunal



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Regional pretende adquirir o imóvel por R\$ 10.650.000,00, informada no "Formulário de encaminhamento".

Nas palavras do Comitê de Gestão Imobiliária do TRT, houve o empreendimento de esforços para que o valor despendido para a aquisição do aludido imóvel fosse o menor possível, em vista do princípio da economicidade. Desta feita, propôs ao proprietário o montante de R\$ 9.000.000,00, tendo recebido uma contraproposta no importe de R\$ 10.650.000,00 para sua aquisição.

Além disso, afirma que "da análise da contraproposta, afere-se que o valor, além de estar abaixo do valor de avaliação do CRECI/SP, está entre os valores determinados como campo de arbítrio estabelecido pelo Laudo de Avaliação, cujo intervalo de confiança é de 10% (dez por cento), evidenciando, portanto, a razoabilidade do custo de aquisição, conforme se denota na tabela abaixo:"

Proposta do proprietário (R\$)	Laudo de Avaliação Técnica (AVALIAR) (R\$)	Laudo de Avaliação CRECI (R\$)
10.650.000,00	10.450.000,00	12.364.356,91

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica definiu o valor de mercado do imóvel em R\$ 12.364.356,91 enquanto o Laudo de Avaliação Técnica (AVALIAR) definiu em 10.450.000,00. Ou seja, a primeira avaliação é 18% mais elevada.

Já a proposta do TRT da 2ª Região (R\$ 10.650.000,00) ficou R\$ 200.000,00 acima do valor de mercado definido no Laudo de Avaliação Técnica (AVALIAR) (R\$ 10.450.000,00), ou seja, uma extrapolação de aproximadamente 1,91%.

Sobre o tema, a Instrução Normativa n.º 2/2017 da Secretaria do Patrimônio da União define valor de mercado e valor de referência.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Instrução Normativa n.º 2/2017

XIII - valor de mercado: é a quantia mais provável, oriunda sempre de um laudo de avaliação em conformidade com a NBR 14653, pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

*XIV - valor de referência: é a quantia aceitável, oriunda de um relatório de valor de referência, pela qual a SPU referencia o valor de um bem imóvel, determinada por profissional habilitado, numa data de referência;
(sublinhamos)*

Complementando, o Manual de Avaliações de Imóveis da Secretaria do Patrimônio da União ainda define valor arbitrado e valor justo.

3.3. Valor arbitrado

3.3.1. E o valor pontual adotado como resultado final da avaliação, dentro dos limites do campo de arbitrio estabelecimento na Norma NBR 14.653.

(...)

3.6. Valor justo

3.6.1. E aquele determinado a partir de laudo de avaliação.

A divergência entre o valor de mercado arbitrado no Laudo de Avaliação Técnica (AVALIAR) (R\$ 10.450.000,00) e a prosta do TRT da 2ª Região (R\$ 10.650.000,00), acima daquele, traz uma zona de dúvida sobre a sujeição ao valor justo do imóvel.

O Tribunal de Contas da União (TCU) comumente recomenda e utiliza, como parâmetro de verificação da compatibilidade do preço do mercado, o valor obtido em laudo de avaliação emitido pela Caixa Econômica Federal ou empresa por ela contratada. Cita-se, como exemplo, a consulta feita pelo CSJT ao TCU sobre contratos BUIT-TO-SUIT (Acórdão 1301/2013 - Plenário), a decisão do TCU que condenou gestores do TRT da 13ª Região por aquisição de imóvel com valor acima do mercado (Acórdão TCU 1436/2016 - 2ª Câmara) e a auditoria



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

realizada pelo TCU na Eletrobrás, em que também se identificou aquisição de imóvel com sobrepreço (Acórdão 216/2007 - Plenário).

Consulta TCU BUIT-TO-SUIT

e) a Administração Pública deve atender a outros requisitos relacionados com a contratação de "locação sob medida", a saber:

- **compatibilidade do preço exigido com aqueles praticados no mercado**, podendo-se utilizar, como parâmetro, **valor obtido em laudo de avaliação a ser emitido pela Caixa Econômica Federal**, à época da efetiva locação do imóvel, estabelecendo-se, antecipadamente, valores máximo e mínimo admitidos, em razão da necessária previsão de dotação orçamentária.

Acórdão TCU 1436/2016 - 2ª Câmara

9. No caso, o débito imputado aos responsáveis, no valor de R\$ 56.394,00, corresponde à diferença entre o valor pago pela aquisição do imóvel (R\$ 160.000,00), fruto da avaliação contratada pelo TRT/PB à entidade privada, Instituto Paraibano de Avaliação e Perícias - Ipape, e a maior avaliação obtida por ele dentre as avaliações efetuadas junto a órgãos oficiais, no caso a Caixa Econômica Federal (R\$ 74.620,00 e R\$ 103.606,00) e a Secretaria do Patrimônio da União (R\$ 80.189,49).

Acórdão 216/2007 - Plenário

9.3.1 às Centrais Elétricas Brasileiras S. A. - Eletrobrás que:

(...)

9.3.1.2 **proceda à avaliação prévia, realizada pela Caixa Econômica Federal** ou pela Secretaria do Patrimônio da União, quando da aquisição de imóveis; (negritamos)

Nesses termos, seria mais seguro para a Administração a adoção do valor de referência obtido a partir do valor de mercado determinado no Laudo de Avaliação Técnica da empresa AVALIAR PERICIAS E AVALIACOES LTDA (R\$ 10.450.000,00) e não a adoção do valor proposto pelo proprietário (R\$ 10.650.000,00).

Acrescenta-se, ao risco de aquisição do imóvel por valor superior ao de mercado, a ausência de averbação da área



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

construída do imóvel, conforme certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis (tratado no item 2.7 deste relatório).

Sendo assim, e em face do disposto no art. 67 da Instrução Normativa n.º 02/2017, recomendou-se, no item 2.7 deste relatório, que TRT da 2ª Região submeta os laudos de avaliação à Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

Concretizando-se tal ação, mediante ratificação dos valores obtidos no aludido laudo de avaliação, sugere-se à Corte Regional que procure o melhor resultado estratégico quanto à alocação de recursos para à aquisição do imóvel, tendo em conta o princípio constitucional da economicidade, o qual propõe uma avaliação mais criteriosa dos gastos públicos, observando sempre o limite proposto pelo laudo de avaliação.

Por fim, necessário se faz tecer comentários sobre os custos relacionados à reforma e adequação que se pretende realizar no edifício. Segundo a planilha orçamentária para licitação, elaborada pela Coordenadoria de Infraestrutura Predial, a importância direcionada a esse feito seria de R\$ 911.073,67. Valor este que se acresce ao custo de aquisição do imóvel para o adequado funcionamento do Fórum Trabalhista de Guarujá ($10.650.000,00 + 911.073,67 = R\$ 11.561.073,67$).

2.8.3 Conclusão

Em face do exposto, conclui-se que o item não foi atendido. Assim, recomenda-se ao TRT da 2ª Região que:

- a) revise o valor da proposta ao proprietário do imóvel, observando os apontamentos que serão apresentados pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) sobre os laudos de avaliação, a fim de se estabelecer, como valor de referência, o real valor de mercado (item 2.8).



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

2.9 Verificação das áreas do projeto arquitetônico e da sua adequação aos referenciais de áreas dispostos na Resolução CSJT n.º 70/2010

2.9.1 Manifestação do TRT

O Tribunal Regional informou, no Parecer da CGI, que a edificação continua atendendo às necessidades precípua daquela Administração em virtude de possuir área adequada para suprir a demanda da população atendida.

Além do mais, a Secretaria de Controle Interno concluiu, no Parecer n.º 553/2018, que, no que tange ao atendimento das diretrizes e dos referenciais de área previstos pela Resolução CSJT n.º 70/2010, há conformidade normativa do imóvel do Guarujá, ressalvadas 3 áreas com medidas abaixo dos respectivos limites permitidos, sem gerar prejuízo à plena atividade jurisdicional.

2.9.2 Análise

Como o edifício abriga seis varas do trabalho em seus 2.120,08 m², é possível concluir que, de forma geral, cada vara ocupa em média uma área aproximada de 707 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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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 acima da faixa de variação histórica das obras de construção analisadas por esta Coordenadoria.

Entretanto, deve-se considerar que boa parte dos ambientes não estão previstos na resolução e que estes ocupam uma considerável fração do edifício, principalmente no pavimento térreo, onde se encontram instalados o Banco do Brasil, a sala da OAB, a sala de segurança e nobreak, o arquivo, entre outros.

É importante frisar que esse plano de ocupação foi determinado em 2003, ou seja, previamente à publicação da Resolução CSJT n.º 70/2010.

Além do mais, impende registrar o conteúdo apresentado na Informação CIP n.º 459/2018, de 4/9/2018:

Informação CIP n.º 464/2018

Em análise dos referenciais de áreas estipulados pela Resolução CJST n.º70/2010, constatou-se que o Fórum Trabalhista de Guarujá possui todas as áreas de acordo com a Resolução.

Outros dois pontos a se observar, referem-se às Salas de Conciliação e às áreas destinadas à circulação e áreas técnicas. A Resolução CSJT n.º70/2010 não estipula área para Salas de Conciliação, porém pore ser uma exigência interna do Tribunal do Trabalho, contemplamos ambientes para esdta finalidade.

No Fórum do Guarujá, está prevista a construção de três Salas de Conciliação, cada uma com aproximadamente 15,00m².

Em relação às áreas técnicas e de circulação, a Resolução CSJT n.º70/2010 estipula que não podem exceder a 35% das áreas totais dos edifícios. O



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

prédio do Fórum do Guarujá possui área equivalente a 16% da área total do edifício em área técnica e de circulação, portanto está dentro do estipulado pela Resolução.

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 os Pareceres n.ºs 554 e 564 de 2018 manifestando-se sobre a adequação da aquisição do imóvel à Resolução CSJT n.º 70/2010.

2.10.2 Análise

A Secretaria de Controle Interno (SCI) do TRT da 2ª Região apresentou pareceres contendo uma análise sucinta a respeito da aplicabilidade, no que coubesse, da Resolução CSJT n.º 70/2010, sobre os autos do processo relativo à aquisição do imóvel do Guarujá.

Dessa forma, posicionou-se no sentido de considerar a adequação às diretrizes e referenciais de áreas previstos na Resolução CSJT n.º 70/2010. Quanto ao sistema de custos fixados, alega a conformidade do preço proposto.

Considera, também, atendidos os requisitos relativos à necessidade da Administração; inclusão do projeto de aquisição no Plano Plurianual de Obras, excepcionalidade do imóvel, indisponibilidade de outros imóveis, publicidade na



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

procura de imóveis, resultado dos estudos de viabilidade, laudo de avaliação técnica e compatibilidade com valor de mercado.

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 Montenegro, n.º 273, Guarujá (SP) **não atende aos critérios previstos na Resolução CSJT n.º 70/2010 e na legislação pertinente**, isso porque os exames efetuados permitiram caracterizar o seguinte:

- a) Ausência de averbação da área construída do imóvel, conforme certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá;
- b) O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (CRECI/SP) foi elaborado pela modalidade simplificada, fundamentada na análise de apenas cinco referenciais, obtidos em sites da internet e consultas à operadores do mercado imobiliário, com valores que variavam de R\$ 1.400.000,00 a R\$ 15.000.000,00;
- c) Houve omissão, no parecer, quanto à identificação dos proprietários do imóvel;
- d) A homogeneização, no parecer, foi obtida a partir do simples cálculo da média do custo por metro



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

quadrado dessas 5 amostras (5.832,02 R\$/m²), assim como o valor de mercado do imóvel foi determinado multiplicando-se essa média pela área do edifício em questão (2.120,08 m² x 5.832,02 R\$/m² = R\$ 12.364.356,91), sem arredondamento.

A divergência entre o valor de mercado arbitrado no Laudo de Avaliação Técnica (AVALIAR) (R\$ 10.450.000,00) e a proposta do TRT da 2ª Região (R\$ 10.650.000,00), acima daquele, traz uma zona de dúvida sobre a sujeição ao valor justo do imóvel.

Quanto aos 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 n.º 95/2016, que instituiu o Novo Regime Fiscal, e do Ato Conjunto n.º 10/2018, o TRT da 2ª Região encaminhou Parecer da Secretaria de Coordenação Orçamentária e Financeira, informando que não há dotação orçamentária específica na LOA/2018, mas que solicitou, no dia 23/8/2018, crédito adicional, modalidade "Especial", de R\$ 10.650.000,00.

4. PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO

Ante a não conformidade dos procedimentos de aquisição do imóvel do Guarujá, submete-se à apreciação do Excelentíssimo Sr. Ministro Presidente do CSJT, *ad referendum* do Conselho, as seguintes proposições:



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- 4.1. não autorizar a aquisição, pelo TRT da 2ª Região, do imóvel situado na Rua Montenegro, n.º 273, Guarujá (SP), até serem sanadas as inconformidades tratadas neste parecer;
- 4.2. determinar à SEOFI/CSJT que promova o bloqueio de recursos visando ao sobrestamento da execução orçamentária e da liberação financeira para a aquisição do aludido imóvel, ante o disposto no inciso V do art. 97 do Regimento Interno do CSJT e no art. 12 da Resolução CSJT n.º 70/2010;
- 4.3. oficiar ao TRT da 2ª Região, recomendando que sejam adotadas as seguintes medidas:
 - 4.3.1. abster-se de prosseguir com o processo de aquisição do imóvel situado na Rua Montenegro, n.º 273, Guarujá (SP), até serem sanadas as inconformidades tratadas neste parecer;
 - 4.3.2. verificar a averbação da área construída do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá (item 2.7);
 - 4.3.3. submeter os laudos de avaliação à Secretaria do Patrimônio da União (SPU) para avaliação, nos termos da Instrução Normativa n.º 2/2017 (item 2.7);
 - 4.3.4. revisar o valor da proposta ao proprietário do imóvel, observando as orientações que forem apresentadas pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) em relação aos laudos de avaliação, a fim de se estabelecer como



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

valor de referência o real valor de mercado (item 2.8).

Brasília, 30 de outubro 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