



**Parecer Técnico n.º 09 de 2019**

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)

junho/2019

## SUMÁRIO

1.	APRESENTAÇÃO .....	3
1.1	Aquisição analisada .....	5
2.	ANÁLISE DOCUMENTAL .....	6
2.1	Estudo de viabilidade da aquisição sob os aspectos legal, técnico, econômico, social e ambiental.....	6
2.1.1	Manifestação do TRT.....	6
2.1.2	Análise.....	6
2.1.3	Conclusão .....	8
2.2	Plano Plurianual de Obras do TRT, aprovado pelo Pleno ou Órgão Especial, contendo a pretensão de aquisição do imóvel	9
2.2.1	Manifestação do TRT.....	9
2.2.2	Análise.....	9
2.2.3	Conclusão.....	10
2.3	Laudo de Avaliação do imóvel em conformidade com a NBR 14.653.....	10
2.3.1	Manifestação do TRT.....	10
2.3.2	Análise.....	11
2.3.3	Conclusão.....	13
2.4	Verificação da razoabilidade do custo da aquisição...	13
2.4.1	Manifestação do TRT.....	13
2.4.2	Análise.....	13
2.4.3	Conclusão.....	14
2.5	Verificação da existência de parecer do controle interno quanto à adequação do empreendimento à resolução.....	14
2.5.1	Manifestação do TRT.....	14
2.5.2	Análise.....	15
2.5.3	Conclusão.....	15
3.	CONCLUSÃO .....	15
4.	PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO .....	15



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

## 1. APRESENTAÇÃO

Cuida-se de parecer técnico que visa dar continuidade à análise promovida no Parecer Técnico n.º 9/2018, referente ao projeto de aquisição do imóvel situado na Rua Montenegro, n.º 273, Guarujá (SP), por parte do TRT da 2ª Região.

Num primeiro momento, o Tribunal Regional, por meio do Ofício GP.DGA n.º 66/2018, de 18/9/2018, comunicou a aprovação da proposta de aquisição do imóvel pelo seu Tribunal Pleno e encaminhou documentação correlata, visando à emissão de parecer quanto à adequação aos critérios definidos na Resolução CSJT n.º 70/2010, notadamente:

- a) Quanto ao levantamento das necessidades de instalação: áreas, localização e objetivos estratégicos;
- b) Quanto à comprovação da inexistência de imóveis disponíveis no âmbito da administração pública federal, estadual, distrital ou municipal;
- c) Quanto aos estudos de viabilidade da aquisição sob os aspectos legal, técnico, econômico, social e ambiental;
- d) Quanto à Planilha de Avaliação Técnica, conforme arts. 4º e 5º da Resolução CSJT n.º 70/2010;
- e) Quanto ao plano de ocupação do imóvel, considerando as áreas do levantamento das necessidades;
- f) Quanto ao Plano Plurianual de Obras do TRT, aprovado pelo Pleno ou Órgão Especial, contendo a pretensão de aquisição do imóvel;



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- 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.

Em virtude da análise empreendida no Parecer Técnico n.º 9/2018, o Presidente do CSJT determinou medidas corretivas ao TRT da 2ª Região, conforme Ofício CSJT.SG.CCAUD n.º 094/2018:

**Ofício CSJT.SG.CCAUD n.º 094/2018**

Nos termos consignados no aludido parecer, constatou-se que a solicitação de aquisição do referido imóvel não atende aos preceitos contidos na Resolução CSJT n.º 70/2010 e na legislação pertinente.

Assim, ante os fundamentos constantes do Parecer Técnico n.º 9 de 2018, comunico a decisão de não autorizar, *ad referendum* do CSJT, a aquisição do imóvel situado na Rua Montenegro, n.º 273, Guarujá (SP).

Nesse contexto, a fim de sanar as inconformidades, determino a esse Tribunal Regional:

- a) 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;
- b) verificar a averbação da área construída do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá;
- c) submeter os laudos de avaliação à Secretaria do Patrimônio da União (SPU) para avaliação, nos termos da Instrução Normativa n.º 2/2017;
- d) 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 valor de referência o real valor de mercado; e
- e) remeter à Coordenadoria de Controle e Auditoria do CSJT documentação comprobatória do cumprimento das determinações dispostas acima para análise.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Em atendimento às proposições emanadas por esta Coordenadoria, o Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região encaminhou a documentação solicitada para fins de conclusão da corrente análise.

Dessa forma, a partir dos documentos apresentados via correio eletrônico pelo Tribunal Regional, em 15/5/2019, elaborou-se o presente parecer, considerando a Resolução CSJT n.º 70/2010, a Lei de Diretrizes Orçamentárias, o Decreto n.º 7.983/2013, além de normativos correlatos.

Vale frisar que esta análise focou os aspectos verificados como pendentes no Parecer Técnico n.º 9/2018 (itens 2.1, 2.7 e 2.8), relativos a:

- ✓ Comprovação da inexistência de imóvel público disponível para cessão não onerosa em âmbito municipal;
- ✓ Aprovação do Plano Plurianual de Obras e Aquisições de Imóvel;
- ✓ Patologias apontadas pelo Laudo de Avaliação estrutural do edifício;
- ✓ Homologação do laudo de Avaliação do Imóvel;
- ✓ Razoabilidade de custos.

### 1.1 Aquisição analisada

IMÓVEL	VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (R\$)	DATA DA AVALIAÇÃO	ÁREA DO IMÓVEL SEGUNDO LAUDO DE AVALIAÇÃO (m <sup>2</sup> )	CUSTO POR m <sup>2</sup> (Utilizando a área construída) (R\$/m <sup>2</sup> )
Rua Montenegro, n.º 273, Guarujá	10.938.000,00	Agosto-2018	2.120,08	5.159,24



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

## **2. ANÁLISE DOCUMENTAL**

### **2.1 Viabilidade da aquisição do imóvel.**

#### **2.1.1 Manifestação do TRT**

Verificou-se, à época da elaboração do Parecer Técnico n.º 9/2018, que o TRT apresentou os estudos de viabilidade requeridos.

Contudo, impende reiterar alguns pontos expostos no decurso da análise realizada no aludido parecer.

#### **2.1.2 Análise**

##### **Laudo de avaliação estrutural**

Com base no laudo de avaliação estrutural elaborado pela IMAC Engenharia, constatou-se que algumas das anomalias detectadas na estrutura do edifício, mesmo que não oferecendo risco imediato à estabilidade estrutural da edificação, requerem especial atenção em sua recuperação. Isso porque as patologias constatadas possuem certo potencial de prejudicar a vida útil do edifício, caso não sejam tratadas com a devida presteza. Notadamente:

- I. Pulverulência em parede do reservatório superior;
- II. Degradação do concreto de viga e laje em um dos ambientes do pavimento superior;
- III. Desgaste do rejunte das pastilhas das fachadas externas.

Recomendou-se, portanto, mesmo a edificação apresentando condições satisfatórias de estabilidade e uso, a realização de nova vistoria estrutural dentro do prazo de 1



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

ano a partir daquela data, 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".

Cumprе registrar que, na época da vistoria *in loco* (16/8/2018), o TRT encontrava-se submetido a procedimentos de execução da impermeabilização da cobertura, os quais, segundo o laudo, estavam sendo realizados de maneira equivocada. Assim, recomendaram que a empresa responsável pelo serviço fosse acionada para que procedesse com sua correção, observando as prescrições técnicas e normativas pertinentes.

A tempo, oportuno se faz transcrever o seguinte trecho do referido laudo:

*Entretanto, as anomalias de carbonatação evidenciadas em uma viga e laje do pavimento superior devem ser imediatamente recuperadas, para não reduzirem a vida útil da edificação. Observa-se também que durante a vistoria a sala já estava isolada, qual seja o gabinete da 2ª Vara do Trabalho.*

*Ainda, durante a vistoria verificou-se geometricamente o desnivelamento geométrico das lajes e pisos, para se apurar se havia alguma deformação elástica significativa. Conforme estudo já apontado no item de diagnóstico, nenhuma flecha está acima dos limites permissíveis pela norma ABNT NBR 6118.*

Sob tal ótica, a Unidade de Controle Interno do TRT comunicou em contato telefônico que, considerando a hipótese da Corte Regional lograr êxito na aquisição do imóvel, promoverá a incorporação do edifício ao seu patrimônio para que, partindo dessa premissa, possa iniciar o processo de avaliação estrutural de seus imóveis e, oportunamente, tomar as medidas necessárias em cada caso.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Inclusive, há pretensão por parte do TRT em realizar obras de reforma e adaptação no edifício, momento no qual seria conveniente observar as recomendações supracitadas.

**Viabilidade orçamentária**

De acordo com o relatório da SEOFI/CSJT, o projeto em análise teve crédito especial autorizado por meio da Lei n.º 13.745, de 22/11/2018, na ação orçamentária "15RX - Aquisição de Imóvel para Edifício-Sede do Fórum Trabalhista do Guarujá - SP", no valor de R\$ 10.650.000,00.

Ressaltam que, consoante o contido no § 2º do artigo 167 da atual Carta Constitucional, existe a possibilidade da reabertura de tal crédito no presente exercício financeiro.

Além disso, destacam que, no caso da aludida ação ser reaberta no presente exercício, os valores de tal ampliação do limite de pagamento de despesas primárias, considerados as restrições impostas pela Emenda Constitucional n.º 95/2016, poderão ser suportados no atual orçamento da Justiça do Trabalho.

Por fim, ao analisarem as informações apresentadas e nos estritos termos consubstanciados pelo artigo 10, § 2º, da Resolução CSJT n.º 70/2010, é de parecer que há, no presente exercício, lastro financeiro suficiente para propiciar a reabertura do crédito especial afeto ao projeto em tela. Alertando, porém, para a necessidade de que a sua execução se realize dentro deste exercício, considerando-se as restrições impostas pela EC 95/2016 em 2020 à Justiça do Trabalho.

**2.1.3 Conclusão**

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



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Todavia, alerta-se para a necessidade de o Tribunal Regional adotar providências céleres para o saneamento das anomalias detectadas no laudo de avaliação estrutural.

## **2.2 Plano Plurianual de Obras do TRT, aprovado pelo Pleno ou Órgão Especial, contendo a pretensão de aquisição do imóvel**

### **2.2.1 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.

### **2.2.2 Análise**

Consoante consignado no Parecer Técnico n.º 9/2018, o Tribunal Pleno do TRT acolheu parcialmente a proposta de Plano Plurianual de Obras e Aquisições de Imóveis do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, apreciando apenas as aquisições dos prédios em que se situam os Fóruns Trabalhistas de Guarujá e de Osasco.

Informou, ainda à época, que os debates e aprovação do plano prosseguirão após a transmissão dos cargos ao novo corpo diretivo, quando lhes parecer conveniente.

Por sua vez, a Unidade de Controle Interno havia se manifestado no sentido de que tais ações foram tomadas na intenção de desmembrar o plano de aquisições do plano plurianual de obras, em sua concepção mais restrita, visto que o momento era de alternância da Administração do Tribunal Regional, fato que manifesta a legitimidade da futura formação gestora do TRT quanto à adoção das devidas providências nesse seguimento.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Todavia, transcorrido um ano, o Tribunal Regional ainda não aprovou o seu Plano Plurianual de Obras e Aquisições de Imóveis, conforme exigido pelo art. 3º da Resolução CSJT n.º 70/2010.

Portanto, revela-se imperativa a consumação do ato de aprovação e consolidação de um Plano Plurianual de Obras e Aquisições de Imóvel atualizado, considerando as atuais demandas do Regional, a fim proporcionar o devido alinhamento entre o direcionamento dos recursos e as diretrizes e prioridades previamente estabelecidas.

### **2.2.3 Conclusão**

Ante o exposto, conclui-se que o item foi atendido. Contudo, propõe-se que se determine ao TRT a aprovação do seu Plano Plurianual de Obras e Aquisições de Imóveis, considerando o levantamento de suas necessidades atuais. Propõe-se, ainda, alertar o Tribunal Regional de que a inexistência de Plano Plurianual de Obras e Aquisições de Imóveis, devidamente atualizado e aprovado nos termos no art. 7º da Resolução CSJT n.º 70/2010, inviabiliza a análise e deliberação do CSJT sobre eventuais projetos de obras ou aquisições de interesse do Tribunal Regional.

## **2.3 Laudo de Avaliação do imóvel em conformidade com a NBR 14.653**

### **2.3.1 Manifestação do TRT**

O Tribunal Regional apresentou duas avaliações sobre o imóvel do Guarujá, que foram objeto de apreciação no Parecer Técnico n.º 9/2018.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Contudo, apenas o Laudo de Avaliação n.º LD 11.088 será considerado para fins da atual análise.

### **2.3.2 Análise**

Verificou-se, à época da elaboração do Parecer Técnico n.º 9/2018, a necessidade de o TRT submeter o laudo de avaliação da empresa Avaliar Perícias e Avaliações LTDA (n.º LD.088) à Secretaria de Patrimônio da União (SPU), haja vista o disposto no art. 67 da Instrução Normativa SPU n.º 2/2017.

Assim, o Tribunal Regional acatou a recomendação emanada pelo CSJT, de forma que encaminhou o laudo para a Superintendência do Patrimônio da União no Estado de São Paulo por meio do Ofício DGA.SCI n.º 035/2018 (n.º SEI 7413892) para fins de homologação.

Em resposta a essa demanda, a SPU/SP oficiou o TRT (Ofício n.º 9996/2019/DIINC-SPU-SP/MP), mediante o qual apresentou suas notas técnicas de análise sobre o referido laudo. Nessa ocasião, apontou que os procedimentos adotados pela Avaliar Perícias e Avaliações LTDA, quanto à observância às normas técnicas pertinentes, atenderam aos pressupostos básicos para o modelo adotado.

Todavia, afirmaram que, ao submeterem a teste os valores indicados no laudo de avaliação, obtiveram como resultado uma diferença significativa (4,7%), o que equivale a aproximadamente R\$ 492.500.00,00 a mais no valor calculado. Nesse sentido, propuseram a devolução do laudo à empresa responsável (Avaliar Perícias e Avaliações LTDA), com o objetivo de eles apresentarem esclarecimentos quanto à equação utilizada nos seus cálculos, considerando a divergência acima identificada.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Por conseguinte, a Corte Regional apresentou o Ofício DGA.SCI n.º 004/2019, no qual informou que o erro assinalado foi corrigido pela empresa avaliadora e que esta apresentou um novo documento, livre da inconformidade.

Em resposta, no dia 16/5/2019, a SPU/SP oficiou ao TRT novamente, mediante o Ofício n.º 39917/2019/DIINC-SPU-SP/MP, no qual encaminhou sua análise a respeito do novo laudo apresentado, concluindo por sua homologação.

Ressalta-se que o valor final apresentado pelo novo laudo de avaliação, corrigido pela avaliadora em observância ao apontamento feito pela SPU/SP, consignou a cifra de R\$ 10.938.000,00, o que representa um acréscimo de R\$ 488.000,00 sobre o valor previamente estabelecido (R\$ 10.450.000,00).

Impende destacar que o novo laudo apresentado pela empresa Avaliar Perícias e Avaliações LTDA foi registrado sob a mesma identificação (n.º LD 11.088), bem como sua data não sofreu alteração em relação à data do primeiro laudo, de modo que consta que sua assinatura se deu no dia 14/8/2018, o que não corresponde à realidade fática.

Afora o pormenor demonstrado acima, não se detectaram inconsistências substancialmente significativas no decorrer da análise desse laudo no que tange ao seu conteúdo, metodologia aplicada, tratamento estatístico dos dados obtidos e demais exigências técnicas pertinentes.

Convém destacar, por fim, que as anomalias comentadas no item 2.1.2 foram consideradas na metodologia utilizada para a avaliação do imóvel, de forma que este teve o seu valor diminuído em face da necessidade de futura intervenção.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

### **2.3.3 Conclusão**

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

## **2.4 Verificação da razoabilidade do custo da aquisição**

### **2.4.1 Manifestação do TRT**

Quanto ao custo de aquisição, o Tribunal Regional apresentou o novo Laudo de Avaliação Técnica n.º LD 11.088, revisado em observância ao solicitado pela análise da SPU/SP, bem como revalidou a proposta de preço feita pelo proprietário do imóvel.

### **2.4.2 Análise**

Como relatado no Parecer Técnico n.º 9/2018, o valor proposto pelo proprietário do imóvel configurava a cifra de R\$ 10.650.000,00 ao passo que o valor avaliado na ocasião foi assentado em R\$ 10.450.000,00.

Em decorrência desse fato, o CSJT determinou ao TRT que revisasse o custo de aquisição, a fim de observar o limite aferido em razão do valor reeditado no laudo de avaliação do imóvel após sua apreciação pela SPU.

De maneira oportuna, tal providência mostrou-se imediatamente cumprida em virtude do demonstrado pelo item anterior (2.4). Isso pois o valor final apurado no novo laudo de avaliação (R\$ 10.938.000,00), em atendimento à revisão postulada pela SPU, passou a configurar um patamar superior ao valor da proposta (R\$ 10.650.000,00).

Portanto, tal questão revela-se superada.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Quanto ao risco associado à ausência de averbação da área construída do imóvel, o TRT encaminhou a documentação comprobatória (Págs. 3 e 4, Ficha 02, da Certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis), certificando que, em 24 de janeiro de 2019, foi efetivada a averbação da área na Matrícula n.º 90.065, nos seguintes termos:

**AV.5**

Edificação. Pelo mesmo requerimento datado de 10 de dezembro de 2018, é feita a presente averbação para constar que sobre o terreno da presente matrícula foi edificado o prédio comercial, com a área de 2.120,08m<sup>2</sup>., que recebeu o número 273 da Rua Montenegro, conforme cópia autenticada da certidão n.º 753/2018, datada de 07 de dezembro de 2018, extraída da carta de habite-se n.º 20757/04 datada de 28 de dezembro de 2004, ambas expedidas pela Prefeitura Municipal de Guarujá, e para constar ainda a apresentação da certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros [...]

**2.4.3 Conclusão**

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

**2.5 Verificação da existência de parecer do controle interno quanto à adequação do empreendimento à resolução**

**2.5.1 Manifestação do TRT**

Em atenção à análise procedente do Parecer Técnico n.º 9/2018, a Secretaria de Controle Interno do Tribunal Regional (SCI) emitiu um novo parecer, manifestando-se a respeito das medidas adotadas pelo TRT em atendimento às determinações emanadas pelo Ofício CSJT.SG.CCAUD n.º 094/2018.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

### 2.5.2 Análise

A Secretaria de Controle Interno (SCI) do TRT da 2ª Região posicionou-se no sentido de confirmar o cumprimento das determinações contidas no supracitado ofício e considerar que o processo de aquisição em tela mostrou-se apto para o envio a esta Coordenadoria.

### 2.5.3 Conclusão

Ante o exposto, considera-se o item cumprido.

## 3. CONCLUSÃO

Considerando a análise efetuada, tendo por base documentação apresentada pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região em atendimento às determinações emanadas pelo CSJT no Ofício CSJT.SG.CCAUD n.º 094/2018, conclui-se que o projeto de aquisição do imóvel situado na Rua Montenegro, n.º 273, Guarujá (SP), **atende aos critérios previstos na Resolução CSJT n.º 70/2010 e na legislação pertinente.**

## 4. PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO

Ante o exposto, manifesta-se favoravelmente à **aprovação** do projeto de aquisição do imóvel situado na Rua Montenegro, n.º 273, Guarujá (SP), e à **autorização** para compra, a qual, por limitações impostas pela Emenda Constitucional n.º 95/2016, **deverá se concretizar impreterivelmente no exercício de 2019.**



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Por fim, considerando-se algumas falhas identificadas, propõe-se determinar ao Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região que:

- 4.1. uma vez concluída a aquisição do imóvel, adote providências para o saneamento das anomalias do imóvel detectadas no laudo de avaliação estrutural;
- 4.2. aprove o seu Plano Plurianual de Obras e Aquisição de Imóveis, considerando o levantamento de suas necessidades atuais, sem o qual estará inviabilizada a análise e deliberação do CSJT sobre novos projetos de obras ou aquisições de interesse do Tribunal Regional.

Brasília, 24 de junho de 2019.

**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