



Parecer Técnico n.º 08 de 2018

Projeto de aquisição do imóvel
situado na Avenida Santo Antônio,
nº 1.013/1.041, Osasco (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	6
2.1.3	Conclusão	6
2.2	Comprovação da inexistência de imóveis disponíveis no âmbito da administração pública federal, estadual, distrital ou municipal	6
2.2.1	Manifestação do TRT	6
2.2.2	Análise	7
2.2.3	Conclusão	8
2.3	Estudo de viabilidade da aquisição sob os aspectos legal, técnico, econômico, social e ambiental	8
2.3.1	Manifestação do TRT	8
2.3.2	Análise	9
2.3.3	Conclusão	10
2.4	Planilha de Avaliação Técnica, conforme arts. 4º e 5º da Resolução CSJT n.º 70/2010	11
2.4.1	Manifestação do TRT	11
2.4.2	Análise	11
2.4.3	Conclusão	14
2.5	Plano de ocupação do imóvel, considerando as áreas do levantamento das necessidades	14
2.5.1	Manifestação do TRT	14
2.5.2	Análise	15
2.5.3	Conclusão	16

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	25
2.8	Verificação da razoabilidade do custo da aquisição	25
2.8.1	Manifestação do TRT	25
2.8.2	Análise	25
2.8.3	Conclusão	30
2.9	Verificação das áreas do projeto arquitetônico e da sua adequação aos referenciais de áreas dispostos na Resolução CSJT n.º 70/2010	30
2.9.1	Manifestação do TRT	30
2.9.2	Análise	31
2.9.3	Conclusão	33
2.10	Verificação da existência de parecer do controle interno quanto à adequação do empreendimento à resolução	33
2.10.1	Manifestação do TRT	33
2.10.2	Análise	33
2.10.3	Conclusão	34
3.	CONCLUSÃO	34
4.	PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO	36



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

1. APRESENTAÇÃO

Cuida-se de parecer técnico que visa opinar se a aquisição do imóvel situado na Avenida Santo Antônio, n.º 1.013/1.041, Jardim Bela Vista, Osasco (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 Avenida Santo Antônio, n.º 1.013/1.041, Jardim Bela Vista, Osasco (SP), atende aos parâmetros fixados na



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Resolução CSJT n.º 70/2010.

1.2 Órgão Responsável

Órgão	Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região
Responsáveis	Desembargador Presidente Wilson Fernandes Diretora-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)
Osasco	11.500.000,00	Junho-2018	2.894,68	3.972,80

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 Osasco 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 Avenida Santo Antônio, n.º 1.013/1.041, Jardim Bela Vista, Osasco (SP), 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;



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- 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;
- 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 Comitê de Gestão de Imóveis (CGI), que o imóvel em tela abriga as seis varas do Fórum Trabalhista Juiz José Victorio Moro desde o ano de 2007.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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.

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 002/18;
- Quanto à publicidade, o Edital de Chamamento Público n.º 003/2018;
- Pesquisa imobiliária e justificativas da desconsideração dos imóveis particulares disponíveis, Parecer CGI e Apêndice III.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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-0123/2018, realizada no dia 3/8/2018 e validada posteriormente pelo Sistema SISREI no dia 17/8/2018.

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 de Osasco o Ofício CGI n.º 002/18, 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 2.100 m², 20 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 003/2018 (Processo n.º 33813/2018),



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

delimitando o prazo de apresentação de propostas até a data de 16/7/2018.

Contudo, segundo a Informação CCL n.º 1.195/2018, findo o prazo estabelecido, não houve manifestações de possíveis vendedores.

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 de Osasco que fossem adequados à instalação do Fórum Trabalhista, detalhados no Apêndice III.

Sobre esses imóveis, declara a Coordenadoria de Infraestrutura Predial da Corte Regional, Informação CIP n.º 451/2018, que, entre os prédios apresentados, nenhum atendeu aos requisitos básicos estabelecidos. Destacou, ainda, que a aquisição do imóvel atualmente ocupado pelo Fórum Trabalhista da 2ª Região 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 de Osasco.

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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

apresentou o Parecer CGI, cujo item 8 trata do estudo de viabilidade da aquisição do imóvel de Osasco.

A Informação SGP.CPGP n.º 022/2018, além de tratar do atendimento quanto ao disposto no art. 5º, inciso II, alíneas 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 17/8/2018 pelo Engenheiro Civil Almir Roberson Aizzo Sodré, da Empresa IMAC Engenharia.

2.3.2 Análise

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, o Tribunal Regional informou que a op o de adquirir o imóvel   justificável por ser uma inversão programada para este ano (2018), que contribuir  para a redu o 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\$ 68.750,82, referentes ao custo atual de loca o. Considerando o valor proposto pelo proprietário do imóvel (R\$ 13.000.000,00), alcançar-se-ia, em bases nominais, a recupera o do investimento em aproximadamente 189 meses, ou seja, 16 anos de uso do imóvel.

Ainda ressaltou que tal a o estratégica estaria alinhada aos preceitos do Ato Conjunto n.º 10/2018, gerando uma possível economia de despesas correntes superior a R\$ 3.500.000,00 ao longo dos próximos 20 anos.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Nesse contexto, aduz a Corte Regional que as políticas estratégicas adotadas atualmente refletem o empenho do Órgão em se ajustar à Emenda Constitucional n.º 95/2016 e ao Ato Conjunto n.º 10/2018.

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 Osasco.

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 Osasco, abordando, também, dados e fatores econômicos e sociais da região.

A Informação AEGI n.º 301/2018 listou toda movimentação processual da Corte Trabalhista em Osasco desde 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 em Osasco não consta da Lei Orçamentária 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 de R\$ 13.000.000,00, solicitado no dia 23 de agosto de 2018, aguardando autorização legal.

2.3.3 Conclusão

Em face do exposto, em que pese o Tribunal Regional não ter se pronunciado sobre os aspectos ambientais,



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

considera-se o item atendido, uma vez tais aspectos não serem relevantes para o presente projeto de aquisição.

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 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;



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- b) *Do piso, da alvenaria, do acabamento, das esquadrias e da cobertura;*
 - c) *Das instalações elétricas, de ar condicionado, exaustão e ventilação, de telecomunicações, de aterramentos, de proteção contra descargas elétricas atmosféricas, de transporte vertical, de gás, de voz, de dados e congêneres;*
 - d) *Das instalações hidrossanitárias;*
 - e) *Da segurança (guaritas, grades, gradil, alarme, escadas de fuga, prevenção e combate a incêndio e congêneres);*
 - f) *Das condições de ergonomia, higiene e salubridade;*
 - g) *Da potencialidade de patologias da edificação (em função de sua idade e/ou do estado de conservação);*
 - h) *Da funcionalidade (setorização e articulação dos espaços);*
 - i) *Da acessibilidade, da localização, da interligação com os meios de transporte públicos e da disponibilidade de estacionamento;*
- II - *Conjunto 2 - são critérios voltados à análise da adequação do imóvel à prestação jurisdicional, mediante a pontuação:*
- a) *Da alteração da estrutura administrativa do Tribunal, como a criação de novas varas, o aumento do número de magistrados e servidores e a ampliação de competências;*
 - b) *Da movimentação processual ao longo dos anos e a sua projeção para os próximos;*
 - c) *Da demanda da população atendida e o desenvolvimento econômico-social da região jurisdicionada;*
 - d) *Da política estratégica do Tribunal de substituição do uso de imóveis locados ou cedidos por próprios, com ênfase na adequação à prestação jurisdicional;*
 - e) *Da política estratégica do Tribunal de concentração ou dispersão de sua estrutura física em dada região;*
 - f) *Da disponibilidade do espaço atual em relação aos referenciais de área indicados pelo Conselho Nacional de Justiça e pelo Conselho Superior da Justiça do Trabalho;*
 - g) *Da adoção de novas tecnologias (informática, eficiência energética, geração distribuída com fontes renováveis de energia, diretrizes de sustentabilidade, entre outras).*



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Em relação ao Conjunto 1, o sistema de avaliação e priorização de obras apresentada pelo TRT da 2ª Região cobriu quase por completo os critérios exigidos pela aludida resolução, no que tange à estrutura física e funcionalidade do imóvel, demonstrando os seguintes resultados:

Critério	Nota
Sistema de cobertura	80%
Acabamentos internos	80%
Instalações elétricas	80%
Instalações hidráulicas	80%
Climatização e ambientes	60%
Sistemas de segurança	80%
Prevenção e combate a incêndios	100%
Ergonomia, higiene e salubridade	80%
Potencial de patologias	60%
Funcionalidade	60%
Acessibilidade	60%
Localização e transporte público	80%
Sustentabilidade	80%
Média	75,4%

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)	0,7
Imóvel próprio (1,0) 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	1
Se houver necessidade (0,5) Se não houver necessidade (1,0)	
Coefficiente de adoção de novas tecnologias (informática, eficiência energética, diretrizes de sustentabilidade, etc.)	1
Se houver necessidade (0,5) Se não houver necessidade (1,0)	
Total	0,7



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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

Tendo em vista sua nota final (52,8%), o projeto de aquisição do edifício na cidade de Osasco passou a ocupar a 19ª posição da Tabela de Priorização de Obras.

Ressalta-se, contudo, que, em se tratando exclusivamente das propostas de aquisição contidas no Plano de Priorização de Obras, o Fórum Trabalhista de Osasco passa a ocupar a 2ª colocação na lista de prioridades, preterido apenas em face da proposta de aquisição do imóvel ocupado pelo Fórum Trabalhista do Guarujá.

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 precípuas e encaminhou documentação relativa à atual ocupação



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

do imóvel (*layout* de ocupação), assim como uma estimativa de áreas mínimas em decorrência da confecção do chamamento público.

2.5.2 Análise

O TRT da 2ª Região informou, no Parecer do seu Comitê de Gestão de Imóveis (CGI), que o imóvel em tela abriga o Fórum Trabalhista de Osasco desde 2007.

Esclareceu, na Informação n.º 935/2006, que o prédio da Avenida Santo Antônio comportaria a instalação do Fórum Trabalhista de Osasco, ressaltando apenas incapacidade de abrigar as instalações de arquivos das varas no imóvel proposto. Tal cenário resultou na permanência dos arquivos no local anterior, ou seja, a Unidade Administrativa II (Galpão Jaguaré), de propriedade da União.

As planilhas de áreas encaminhadas demonstram as metragens de cada ambiente do projeto de ocupação do imóvel, ao longo dos 2.894,68 m² do edifício, alocados em 9 pavimentos.

As áreas de cada uma das 6 varas do trabalho, que funcionam atualmente no edifício, foram distribuídas entre o 2º e o 6º andares, os quais contemplam toda a estrutura de gabinetes de juízes, salas de audiência e secretaria das varas, entre outras.

O último pavimento (7º andar) consiste em áreas não-finalísticas, reservadas à sala de cursos e leilões, a sala de lanches dos juízes, o CPD e a cozinha.

Além disso, ainda há um pavimento térreo, onde se localizam os acessos do edifício e encontram-se instalados o



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Banco do Brasil, a OAB e a Associação dos Advogados do Trabalho de Osasco.

Impende registrar que esse estudo de áreas foi elaborado cerca de 4 anos antes da data de publicação da Resolução CSJT n.º 70/2010, ou seja, não se consideravam as diretrizes estabelecidas pelo CSJT àquela época.

Portanto, 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 Osasco.(grifamos)

Registra-se que a análise de áreas está demonstrada em seguida, no item 2.9, que trata da verificação das áreas do projeto arquitetônico e da sua adequação aos referenciais de áreas dispostos na Resolução CSJT n.º 70/2010.

2.5.3 Conclusão

Diante da análise da manifestação apresentada pelo Tribunal Regional e tendo em vista que esta análise trata de



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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 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.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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 de Osasco.

- Laudo de Avaliação Técnica n.º 7911.7911.000171008/2018.01.01.01, de 6/6/2018, elaborado pela empresa CAMPOS E BASSITT CONSULTORIA E PROJETOS LTDA;
- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, de 16/5/2018, 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 Avenida Santo Antônio n.º 1.013, Vila Osasco, Osasco (SP), e tem como atuais proprietários o Sr. José Rafael da Silva e a Sra. Terezinha de Jesus Crivelli da Silva, casados em comunhão de bens.



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, esta recorre a laudos de avaliação.

De acordo com a NBR 14.653, o laudo de avaliação é um relatório técnico elaborado por um engenheiro de avaliações, voltado a determinar o valor de mercado de um bem imóvel. Nesse contexto, a norma apresenta os requisitos mínimos a serem observados na apresentação do laudo.

10.1 Requisitos mínimos

O laudo de avaliação deverá conter no mínimo as informações abaixo relacionadas:

- a) identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que tenha solicitado o trabalho;*
- b) objetivo da avaliação;*
- c) identificação e caracterização do bem avaliando;*
- d) indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;*
- e) especificação da avaliação;*
- f) resultado da avaliação e sua data de referência;*
- g) qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação;*
- h) local e data do laudo;*
- i) outras exigências previstas nas demais partes da NBR 14653.*

Consonante esses termos, o Tribunal Regional apresentou o laudo de avaliação elaborado pela Empresa CAMPOS E BASSITT CONSULTORIA E PROJETOS LTDA, de 6/6/2018, contratado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com a finalidade de determinar o valor de mercado do imóvel hoje ocupado pelo Fórum Trabalhista de Osasco e objeto do projeto de aquisição.

Complementarmente, apresentou o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, de 16/5/2018, elaborado por Cláudio Luiz Cotta Azevedo, Rejane Pereira Rezende de Paula e Gisele



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

de Souza Carvalho, por meio do CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Do Laudo de Avaliação Técnica (CAMPOS E BASSITT, contratado pela CEF)

O edifício em questão foi objeto de vistoria no dia 25/5/2018, quando foram realizadas observações "in loco". Segundo a avaliação, trata-se de um prédio comercial de 9 pavimentos, os quais abrigam atualmente as 6 Varas do Trabalho do Fórum Juiz José Victorio Moro.

A área total construída soma 2.894,68 m², sendo 637,92 m² de subsolo, 403,56 m² de estacionamento térreo e 1.852,20 m² de área real privativa, conforme atestado na Matrícula n.º 42.134 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco. Possui vagas de garagem para 31 veículos, 2 elevadores, triagem, agência do Banco do Brasil e sala da OAB. Todos os pavimentos contêm recepção, salas, 4 banheiros e copa.

Quanto aos resultados da avaliação, a princípio, o imóvel teve seu valor médio de mercado estimado em R\$ 12.953.386,00 pelo avaliador, estabelecidos os campos de arbítrio inferior e superior em R\$ 11.482.501,00 e R\$ 14.612.667,00, respectivamente.

Dos valores previamente arbitrados, utilizou-se o limite inferior calculado, por representar melhor o valor de mercado.

Assim, o laudo de avaliação concluiu pela atribuição da cifra arredondada de R\$ 11.500.000,00 ao valor de mercado para venda do imóvel em tela.

Cumprir registrar que foi possível detectar certas incoerências no decorrer da análise desse laudo, quais sejam:



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- O laudo foi omissivo quanto aos proprietários do imóvel;
- O diagnóstico de mercado é contraditório, haja vista que a afirmação contida no seu 8º item ("Considerações sobre o mercado") distoa quanto ao disposto na capa do referido laudo. No primeiro caso, verifica-se a seguinte manifestação: "Feito as observações acima, podemos concluir que o imóvel em questão apresenta-se ainda com procura reprimida pois o mercado está recessivo, com pouco liquidez". Controversamente, observando-se a capa do documento, afere-se que o imóvel possui perspectiva de liquidez "normal";
- Não aborda o registro de uma hipoteca contido na matrícula do imóvel, a favor do BANCO DO BRASIL S.A., realizada para garantia de dívida;
- Não aborda a ausência de averbação da área construída do imóvel.

Do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (CRECI/SP)

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi elaborado pelos avaliadores: Cláudio Luiz Cottas Azevedo (CRECI: 120654F); Rejane Rezende Pereira de Paula (CRECI: 135420F); e Gisele de Souza Carvalho (CRECI: 97534F).

Os avaliadores realizaram vistoria "in loco" em 7/5/2018, descrevendo que o imóvel possui sete andares e um terraço.



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\$ 16.697.000,00.

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.

De forma semelhante ao Laudo de Avaliação Técnica (CAMPOS E BASSITT), foi possível detectar certas incoerências no decorrer da análise desse parecer, quais sejam:

- O laudo foi omissivo quanto aos proprietários do imóvel;
- Aplicação de metodologia de cálculo aparentemente simplificada baseada em apenas seis referenciais, obtidos em sites da internet, com valores que variavam de R\$ 5.850.000,00 a R\$ 15.000.000,00;
- A homogeneização dos dados foi obtida a partir do simples cálculo da média do custo por metro quadrado dessas 6 amostras (5.212,37 R\$/m²);
- O valor de mercado do imóvel foi determinado multiplicando-se essa média pela área do edifício em questão (2.894,68 m²) e aplicando-se, em seguida, um fator de valorização de aproximadamente 10% sobre o resultado obtido (R\$ 15.088.148,53 x 10% = 16.697.000,00*). Não há justificativa dos avaliadores para a sobrevalorização de 10%, nem fundamentação razoável, visto que o mercado imobiliário atual



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

encontra-se em recessão, havendo indícios de baixa liquidez;

- Não aborda o registro de uma hipoteca contido na matrícula do imóvel, a favor do BANCO DO BRASIL S.A., realizada para garantia de dívida em 24 de março de 2009;
- Não aborda a ausência de averbação da área construída do imóvel.

Considerando as incoerências verificadas nas duas avaliações, não foi possível garantir objetivamente se a documentação apresentada revelou-se consonante 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\$ 16.697.000,00 enquanto o Laudo de Avaliação Técnica (CAMPOS E BASSITT) definiu em 11.500.000,00. Ou seja, a primeira avaliação é 45% 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)



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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 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, a 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 de Osasco.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

2.7.3 Conclusão

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

- a) verifique a regularização da hipoteca registrada em 24/3/2009 na Matrícula n.º 42.134 e a averbação da área construída do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis de Osasco (item 2.7);
- b) submeta os laudos de avaliação 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 duas avaliações de mercado para compra e venda do imóvel de Osasco.

- Laudo de Avaliação Técnica n.º 7911.7911.000171008/2018.01.01.01, de 6/6/2018, elaborado pela empresa CAMPOS E BASSITT CONSULTORIA E PROJETOS LTDA;
- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, de 16/5/2018, elaborado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECI/SP).

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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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-ão dos laudos de avaliação técnica como orientação desta análise e se considerará a informação de que o Tribunal Regional pretende adquirir o imóvel por R\$ 13.000.000,00, informada na Proposta de Preço e ratificada por e-mail em 5/10/2018, quando o Tribunal Regional informou o encerramento das negociações perante o proprietário do imóvel.

Laudo de Avaliação Técnica (CAMPOS E BASSITT) X Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (CRECI/SP) X Proposta TRT 2ª Região

Laudo de Avaliação Técnica (CAMPOS E BASSITT) (R\$)	Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (CRECI/SP) (R\$)	Proposta TRT da 2ª Região (R\$)
11.500.000,00	16.697.000,00	13.000.000,00

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica definiu o valor de mercado do imóvel em R\$ 16.697.000,00 enquanto o Laudo de Avaliação Técnica (CAMPOS E BASSITT) definiu em 11.500.000,00. Ou seja, a primeira avaliação é 45% mais elevada.

Já a proposta do TRT da 2ª Região (R\$ 13.000.000,00) ficou 13% acima do valor de mercado definido no Laudo de Avaliação Técnica (CAMPOS E BASSITT) (R\$ 11.500.000,00).

Optou-se em utilizar como referência o valor de mercado obtido do laudo de avaliação solicitado pela Caixa Econômica Federal (R\$ 11.500.000,00), mesmo reconhecendo a competência legal dos profissionais do CRECI.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Isso porque se considera que a adoção do maior valor como parâmetro de avaliação caracterizaria, a princípio, uma atitude antieconômica e contrária ao interesse público.

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

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 arbítrio estabelecimento na Norma NBR 14.653.

(...)

3.6. Valor justo

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

A divergência de valores arbitrados entre o Laudo de Avaliação da Empresa CAMPOS E BASSITT (R\$ 11.500.000,00) e o Parecer Técnico do CRECI/SP (R\$ 16.697.000,00), associada à adoção, como valor de referência, do maior entre eles, traz uma zona de dúvida sobre o real valor justo do imóvel.

O Tribunal de Contas da União (TCU) comumente recomenda e utiliza como parâmetro de verificação da



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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 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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

CAMPOS E BASSITT (R\$ 11.500.000,00) e não a adoção do valor de mercado do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (R\$ 16.697.000,00).

Acrescentam-se, ao risco de aquisição do imóvel por valor superior ao de mercado, a hipoteca registrada em 24/3/2009 na Matrícula n.º 42.134 e a ausência de averbação da área construída do imóvel, conforme certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Osasco em 14/5/2018 (tratado no item 2.7 deste relatório).

Devem ser consideradas, ainda, as incoerências verificadas nas duas avaliações, que impossibilitaram a esta Coordenadoria garantir objetivamente se a documentação apresentada revelou-se consonante às exigências previstas nos dispositivos legais, normativos e técnicos (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 adaptação 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\$



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

118.112,56, valor este que se acresce ao custo de aquisição do imóvel para o adequado funcionamento do Fórum Trabalhista de Osasco (R\$ 13.000.000,00 + 118.112,56).

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).

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 o *layout* de áreas do imóvel, fruto do estudo realizado à época em que o TRT da 2ª Região buscava dados para confirmar se a ocupação do edifício que abriga Fórum Trabalhista de Osasco era de fato a melhor opção.

Informou também, no Parecer da CGI e na Informação CIP n.º 459/2018, que a edificação continua atendendo às necessidades precípuas daquela Administração, em virtude de possuir área adequada para suprir a demanda da população atendida.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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 de Osasco, ressalvadas três áreas com medidas abaixo dos respectivos limites permitidos, sem gerar prejuízo à plena atividade jurisdicional.

2.9.2 Análise

No contexto da pretensão de locação do prédio, o TRT da 2ª Região procedeu com a elaboração da planilha de áreas, a fim de comparação com sua instalação prévia.

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

De qualquer sorte, as áreas ocupadas atualmente respeitam, dentro do possível, os limites estabelecidos pela norma supracitada. Isso porque no projeto constam áreas não previstas na resolução e que ocupam uma considerável fração do edifício, como, por exemplo: Central de Leilões, Central de Cartas Precatórias, Unidade de Atendimento Integrado, Sala de Cursos/Leilões, Sala de Lanches para Juízes, entre outras.

Como o edifício abriga seis varas do trabalho em seus 2.894,68 m², é possível concluir que, de forma geral, cada vara ocupa em média uma área aproximada de 482 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,



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

secretarias, distribuição, administração; áreas não finalísticas, etc.), assim como o histórico de projetos de obras aprovados pelo CSJT, é possível estimar-se uma área construída média que varia entre 300 e 600 m² por vara do trabalho.

Assim, a área média ocupada pelas varas do trabalho do imóvel objeto da análise situa-se abaixo da faixa de variação histórica das obras de construção analisadas por esta Coordenadoria.

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

Informação CIP n.º 459/2018

Em análise dos referenciais de áreas estipulados pela Resolução CJST nº70/2010, constatou-se que o Fórum Trabalhista de Osasco possui a maior parte das áreas dentro do previsto em Resolução, com exceção de algumas áreas que encontram-se abaixo do indicado, são elas:

- *Gabinetes de Juiz - 30% menores do que o estipulado na Resolução CJST nº70/2010;*
- *Salas de Audiência - 27% menores do que o estipulado na Resolução CJST nº70/2010;*
- *Secretaria PJE - 15% menor do que o estipulado na Resolução CJST nº70/2010.*

Porém, é importante observar que apenas uma Secretaria, das 6 existentes no prédio, está abaixo da área estipulada, e que esta Secretaria é PJE, assim não necessita de área de arquivo. Embora as referidas áreas estejam menores do que o estipulado na Resolução do CSJT, o local já é ocupado pelo Tribunal do Trabalho e atende satisfatoriamente a finalidade jurisdicional.

Outros dois pontos a se observar, referem-se às Salas de Conciliação e às áreas destinadas à circulação e áreas técnicas. A Resolução CJST nº70/2010 não estipula área para Salas de Conciliação, porém por ser uma exigência interna do Tribunal do Trabalho, contemplamos ambiente para esta finalidade. O Fórum de Osasco possui 1 Sala de Conciliação com área de 12,00m².



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Em relação às áreas técnicas e de circulação, a Resolução CJST nº70/2010 estipula que não podem exceder a 35% das áreas totais dos edifícios. O prédio do Fórum de Osasco tem o equivalente a 21,45%, 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 533/2018 e 565/2018, manifestando-se sobre a adequação da aquisição do imóvel à Resolução CSJT n.º 70/2010.

2.10.2 Análise

A Coordenadoria de Auditoria de Licitações e Contratos (CALC) 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 de Osasco.

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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

imóvel, indisponibilidade de outros imóveis, publicidade na 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 Avenida Santo Antônio, n.º 1.013/1.041, Jardim Bela Vista, Osasco (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) Existência de hipoteca registrada em 24/3/2009 na Matrícula n.º 42.134, realizada para garantia de dívida, conforme certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Osasco em 14/5/2018;
- b) Ausência de averbação da área construída do imóvel, conforme certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Osasco em 14/5/2018;
- c) O Laudo de Avaliação Técnica e o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica não abordam a existência de hipoteca e a não averbação da área construída;



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- d) O diagnóstico de mercado do Laudo de Avaliação Técnica é contraditório, haja vista que a afirmação contida no seu 8º item ("Considerações sobre o mercado") destoaria quanto ao disposto na capa do referido laudo. No primeiro caso, verifica-se a seguinte manifestação: "Feito as observações acima, podemos concluir que o imóvel em questão apresenta-se ainda com procura reprimida pois o mercado está recessivo, com pouco liquidez". Controversamente, observando-se a capa do documento, afere-se que o imóvel possui perspectiva de liquidez "normal";
- e) Aplicação de metodologia de cálculo aparentemente simplificada no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, baseada em apenas seis referenciais, obtidos em sites da internet, com valores que variavam de R\$ 5.850.000,00 a R\$ 15.000.000,00. A homogeneização dos dados foi realizada a partir do simples cálculo da média do custo por metro quadrado dessas 6 amostras (5.212,37 R\$/m²);
- f) O valor de mercado do imóvel no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi determinado multiplicando-se essa média pela área do edifício em questão (2.894,68 m²) e aplicando-se, em seguida, um fator de valorização de aproximadamente 10% sobre o resultado obtido (R\$ 15.088.148,53 x 10% = 16.697.000,00). Não há justificativa dos avaliadores para a sobrevalorização de 10%, nem fundamentação razoável, visto que o mercado imobiliário atual



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

encontra-se em recessão, havendo indícios de baixa liquidez;

- g) Os laudos apresentaram valores de mercado bem destoantes. O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica definiu o valor de mercado do imóvel em R\$ 16.697.000,00 enquanto o Laudo de Avaliação Técnica (CAMPOS E BASSITT) definiu em R\$ 11.500.000,00. Ou seja, a primeira avaliação é 45% mais elevada;

A divergência de valores arbitrados entre o Laudo de Avaliação da Empresa CAMPOS E BASSITT (R\$ 11.500.000,00) e o Parecer Técnico do CRECI/SP (R\$ 16.697.000,00), associada à adoção, como valor de referência, do maior deles, traz uma zona de dúvida sobre o real 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 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\$ 13.000.000,00.

4. PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO

Ante a não conformidade dos procedimentos de aquisição do imóvel de Osasco, submete-se à apreciação do



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Excelentíssimo Sr. Ministro Presidente do CSJT, *ad referendum* do Conselho, as seguintes proposições:

- 4.1. não autorizar a aquisição, pelo TRT da 2ª Região, do imóvel situado na Avenida Santo Antônio, nº 1.013/1.041, Osasco (SP), até serem sanadas as inconformidades tratadas neste parecer;
- 4.2. determinar à SEOFI/CSJT que promova o bloqueio de recursos visando o sobrestamento da execução orçamentária e a 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 Avenida Santo Antônio, nº 1.013/1.041, Osasco (SP), até serem sanadas as inconformidades tratadas neste parecer;
 - 4.3.2. verificar a regularização da hipoteca registrada em 24/3/2009 na Matrícula n.º 42.134 e a averbação da área construída do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis de Osasco (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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

laudos de avaliação, a fim de se estabelecer como valor de referência o real valor de mercado (item 2.8).

Brasília, 24 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