



Parecer Técnico n.º 11 de 2019

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)

julho/2019

SUMÁRIO

1.	APRESENTAÇÃO	3
1.1	Aquisição analisada	5
2.	ANÁLISE DOCUMENTAL	6
2.1	Regularização das matrículas do imóvel	6
2.1.1	Manifestação do TRT	6
2.1.2	Análise	6
2.1.3	Conclusão	7
2.2	Plano Plurianual de Obras do TRT, aprovado pelo Pleno ou Órgão Especial, contendo a pretensão de aquisição do imóvel	7
2.2.1	Manifestação do TRT	7
2.2.2	Análise	7
2.2.3	Conclusão	8
2.3	Homologação do Laudo de Avaliação do imóvel pela SPU..	8
2.3.1	Manifestação do TRT	8
2.3.2	Análise	9
2.3.3	Conclusão	9
2.4	Verificação da razoabilidade do custo da aquisição....	9
2.4.1	Manifestação do TRT	9
2.4.2	Análise	9
2.4.3	Conclusão	10
2.5	Verificação da viabilidade orçamentária	10
2.5.1	Análise	10
3.	CONCLUSÃO	11
4.	PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO	11



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 8/2018, referente ao projeto de aquisição do imóvel situado na Avenida Santo Antônio, n.º 1.013/1.041, Jardim Bela Vista, Osasco (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 8/2018, o Presidente do CSJT determinou medidas corretivas ao TRT da 2ª Região, conforme Ofício CSJT.SG.CCAUD n.º 093/2018:

Ofício CSJT.SG.CCAUD n.º 093/2018

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 08 de 2018, comunico a decisão de não autorizar, ad referendum do CSJT, a aquisição do imóvel situado na Avenida Santo Antônio, n.º 1.013/1.041, Jardim Bela Vista, Osasco (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 Avenida Santo Antônio, n.º 1.013/1.041, Osasco (SP);*
- b) 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;*
- 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*



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

do cumprimento das determinações dispostas acima para análise.

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 13/6/2019, 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 8/2018 (itens 2.6, 2.7 e 2.8), relativos a:

- ✓ Regularização da hipoteca registrada na matrícula do imóvel;
- ✓ Averbação da área construída do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis de Osasco;
- ✓ Aprovação do Plano Plurianual de Obras e Aquisições de Imóvel;
- ✓ 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 ²)	CUSTO POR m ² (Utilizando a área construída) (R\$/m ²)
Avenida Santo Antônio, n.º 1.013/1.041, Osasco (SP)	11.500.000,00	Agosto-2018	2.894,68	3.972,80



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

2. ANÁLISE DOCUMENTAL

2.1 Regularização das matrículas do imóvel.

2.1.1 Manifestação do TRT

Verificou-se, à época da elaboração do Parecer Técnico n.º 8/2018, que nas certidões de registro de imóvel apresentadas pelo TRT constavam uma hipoteca, assim como a área construída carecia de averbação na matrícula do imóvel.

Quanto a essas inconformidades, a Corte Regional enviou documentação com o objetivo de comprovar o atendimento a essa demanda.

2.1.2 Análise

No dia 25 de fevereiro de 2019, o Tribunal Regional oficiou ao Proprietário do imóvel, Sr. José Rafael da Silva (Ofício SPACL n.º 148/209, solicitando o envio da cópia da averbação da construção na Matrícula n.º 42.134.

Em resposta, o Sr. José Rafael da Silva encaminhou o Ofício JRS-05/2019, informando que fundiu as Matrículas n.ºs 42.134 e 48.616, o que resultou na Matrícula n.º 136.784, sob a qual foi averbada a área de 2.894,68 m² referente ao edifício construído.

De fato, tal ato mostrou-se confirmado pela certidão apresentada, registrada pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco.

Além disso, também restou comprovado o cancelamento das hipotecas anteriormente registradas sob ambas as matrículas (folha 003 - Matrícula n.º 48.616 e folha 006 - Matrícula n.º 42.134).



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

2.1.3 Conclusão

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

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 8/2018, 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 prosseguiriam 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, 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 da 2ª Região 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 Homologação do Laudo de Avaliação do imóvel pela SPU

2.3.1 Manifestação do TRT

O Tribunal Regional apresentou duas avaliações sobre o imóvel de Osasco, as quais foram objeto de apreciação no Parecer Técnico n.º 8/2018.

Contudo, constatou-se a necessidade da homologação do Laudo de Avaliação n.º 7911.7911.000171008/2018.01.01.01 pela Secretaria de Patrimônio da União, nos termos da Instrução



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Nomativa n.º 2/2017, o qual servirá de base para a presente análise.

2.3.2 Análise

O Tribunal Regional encaminhou o Ofício n.º 9996/2019/DIINC-SPU-SP/MP, no qual a Superintendência do Patrimônio da União no Estado de São Paulo apresentou a homologação do referido laudo de avaliação de imóvel, sem ressalvas.

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

O Tribunal Regional apresentou uma série de e-mails demonstrando as tratativas que promoveram com o proprietário do imóvel em busca de observar o real valor de mercado estabelecido no laudo de avaliação.

2.4.2 Análise

Como relatado no Parecer Técnico n.º 8/2018, o valor proposto anteriormente pelo proprietário do imóvel em negociação com o TRT configurava a cifra de R\$ 13.000.000,00, ao passo que o valor apresentado pelo avaliador foi assentado em R\$ 11.500.000,00.

Em decorrência desse fato, o CSJT determinou ao TRT que revisasse o custo de aquisição, a fim de observar o limite



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

aferido em razão do valor exibido no laudo de avaliação do imóvel.

Dessa forma, em cumprimento à recomendação do CSJT, a Corte Regional demonstrou que renegociou o valor da aquisição, fixando-o em R\$ 11.500.000,00.

2.4.3 Conclusão

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

2.5 Verificação da viabilidade orçamentária

2.5.1 Análise

De acordo com o parecer 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 "15RW - Aquisição de Imóvel para sediar o Fórum Trabalhista da 1ª Instância da cidade de Osasco, com características apropriadas ao funcionamento do serviço público e ao atendimento do jurisdicionado, no município de Osasco", no valor de R\$ 13.000.000,00.

Ressalta aquela Secretaria 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, destaca 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.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Por fim, ao analisar as informações apresentadas e nos estritos termos consubstanciados pelo artigo 10, § 2º, da Resolução CSJT n.º 70/2010, é de parecer aquela Unidade 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.

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 093/2018, conclui-se que o projeto de aquisição do imóvel situado na Avenida Santo Antônio, n.º 1.013/1.041, Jardim Bela Vista, Osasco (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 Avenida Santo Antônio, n.º 1.013/1.041, Jardim Bela Vista, Osasco (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 o exame efetuado no item 2.2 deste parecer, propõe-se determinar ao Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região que:

4.1. 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, 4 de julho 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)
e coordenador da CCAUD substituto