

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

A C Ó R D ã O

(Conselho Superior da Justiça do Trabalho)

CSACC/mda/m

AVALIAÇÃO DE OBRAS. TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR OS ÓRGÃOS DA JUSTIÇA DO TRABALHO DE PRIMEIRO E SEGUNDO GRAUS EM SALVADOR - BA.

Trata-se de procedimento relacionado a avaliação de obras em que a Coordenadoria de Controle e Auditoria (CCAUD) do CSJT foi demandada com a finalidade de analisar a aquisição e adaptação do Complexo Empresarial 2 de Julho, em Salvador (BA), para abrigar todas as unidades da Justiça do Trabalho localizadas naquela capital. O procedimento teve curso em conformidade com o art. 24, X, da Lei n. 8.666/1993, que dispensa licitação "para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia". O parecer técnico da CCAUD consigna que o projeto "satisfaz os critérios previstos na Resolução CSJT n° 70/2010 e na legislação pertinente, desde que atendidas algumas condicionantes quanto à aquisição e adotadas algumas providências quanto à adaptação futura do imóvel". Se a conformação a um novo prazo de disponibilidade do imóvel deu-se naturalmente em meio ao rito que se despreendeu a partir da única oferta surgida em virtude do chamamento público e se essa conformação não onera em nada, rigorosamente nada, a condição de adquirente do TRT

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

(lembremo-nos que a dilação do prazo coincide com o de concepção e realização de projetos básicos e executivos; que somente haverá disponibilidade orçamentária para a realização das adaptações no tempo que corresponde ao de disponibilidade do imóvel e até lá a locatária CEF será responsável pela manutenção predial, limpeza e segurança do complexo), assiste razão à CCAUD quando afirma satisfeitos os critérios previstos na Resolução CSJT no. 70/2010 e na legislação pertinente, aprovando, desde que atendidas condições operacionais que especifica, a aquisição do imóvel. Não se afigura razoável, ademais, supor que algum proprietário de imóvel com as características enunciadas no edital de chamamento público estaria potencialmente prejudicado por tal decisão. Neste ponto, a lógica da razoabilidade afina-se com o apego ao princípio da eficiência, estampado no art. 37 da Constituição e sintonizado com a ideia de *formalismo moderado*, vale dizer, com a mitigação da forma que se revela, em concreto, extravagante e inútil à lisura e finalidade do certame, conforme autorizada doutrina e forte jurisprudência. Por outro lado, a expansão da compra, para alcançar também a "Torre 3", significou a neutralização do possível problema relacionado à matrícula das garagens no registro de imóveis, passando ao largo de qualquer questionamento mais consistente a propósito de haver unidades compartilhadas (o compartilhamento estaria vedado no edital de chamamento público). Exigir que o TRT reinicie o processo de

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

aquisição, como consequência dessa modificação nas peculiaridades do imóvel, à toda vista irrelevante, importaria atribuir a uma vantagem comparativa do Tribunal, com venia, a característica de um entrave ao desenvolvimento do inadiável projeto de melhor ambientação das unidades judiciárias e administrativas vinculadas ao TRT da 5ª Região. Em suma, os dois aspectos relacionados ao elastecimento do prazo de desocupação efetiva do imóvel e à expansão da compra ocorrem em proveito do TRT da 5ª Região e estão, como acertadamente exige o e. TCU, devidamente fundamentados. Avaliação de obras de que se conhece para homologar o parecer técnico da Coordenadoria de Controle e Auditoria do Conselho Superior de Justiça do Trabalho e aprovar o projeto de aquisição, pelo Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região, do "Complexo Empresarial 2 de Julho", desde que atendidos os condicionamentos enumerados na parte conclusiva do citado parecer.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Avaliação de Obras n° **CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000**, em que é Interessado **TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO**.

Em sessão realizada em 22/11/2019, foi apresentada divergência de fundamentação ao voto do Exmo. Ministro Conselheiro João Batista Brito Pereira apenas em relação ao mérito do processo de avaliação de obras do TRT da 5ª Região, referente à aquisição de imóvel para abrigar os órgãos da Justiça do Trabalho de 1º e 2º graus em Salvador - BA. Fui designado Redator com base no art. 52 do

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

RICSJT. Peço *venia* ao eminente Relator para reproduzir aqui o seu relatório e o juízo de conhecimento ou admissibilidade.

"Trata-se de avaliação de obras em que a Coordenadoria de Controle e Auditoria (CCAUD) do CSJT foi demandada com a finalidade de analisar o projeto de aquisição de edifício para abrigar a nova sede da Justiça do Trabalho (primeiro e segundo graus) em Salvador, na Bahia, a fim de verificar a sua consonância com a Resolução 70/10 deste Conselho, que dispõe sobre o processo de planejamento, execução e fiscalização de obras e de aquisição e locação de imóveis; quanto aos parâmetros e orientações para a contratação de obras, aquisição e locação de imóveis; e quanto aos referenciais de áreas e de custos e diretrizes para elaboração de projetos.

O Tribunal Regional do Trabalho publicou Edital de Chamamento Público, de 27 de abril de 2018, estabelecendo, dentre outras condições indispensáveis que os imóveis prontos deverão estar inteiramente regularizados, dispondo de todas as licenças, alvarás e demais documentações necessárias ao seu uso, bem assim desocupados ou com possibilidade de pronta desocupação no ato da aquisição.

Essa exigência foi flexibilizada nos seguintes termos: 'Também poderão ser oferecidos imóveis que tenham disponibilidade imediata para adaptação, a ser concluída em até oito meses, a contar da ordem de serviço...' (fls. 216/223).

Em 24 de julho de 2018 foram realizadas vistorias técnicas nas edificações do Complexo Empresarial 2 de Julho, localizado à Rua Ivone Silveira, nº 248, Paralela, Salvador - BA, oferecidas para venda (avaliação, fls. 401/411). Esse relatório menciona Opção A (oferta das Torres 1 e 2 com um total de 26.567,04 m²) e Opção B (oferta das Torres 2 e 3 com 26.449,00 m², não obstante a torre 3 encontrar-se em construção).

A CCAUD/CSJT opinou 'pela não aprovação da execução do projeto de aquisição' do imóvel nos moldes propostos

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

pelo TRT da 5ª Região, conforme Parecer Técnico n° 6 de 19/5/2019 (fls.16/79).

Em seguida o TRT obteve proposta complementar da 'Empresarial Dois de Julho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.' '...somando à oferta inicial as áreas correspondentes à etapa 3 do empreendimento, sem a construção da torre...' (fls. 1.378 - Ofício do TRT n° GP 0928/2019 de 16/9/2019).

Assim as propostas foram alteradas por provocação direta do TRT junto à empresa proprietária da Torre 3, com o fim de suplantar o obstáculo da proibição de compartilhar o conjunto de imóveis com outros proprietários (condomínio).

Em despacho de 30/5/2019, determinei ao TRT que se abstenha de prosseguir com o processo de aquisição do imóvel enquanto não aprovado o projeto pelo CSJT, ante os termos do art. 97, inc.VI do RICSJT (fls.1.364/1.367) e Ofício CSJT SG.CCAUD n° 085, de 30/5/2019 com essa recomendação (fls. 1.368)/1.371).

No anexo I, do laudo de avaliação técnica elaborado pelo TRT, lê-se o seguinte esclarecimento: a Torre 1 ocupado pela CEF 'e o cronograma prevê 6 meses para a desocupação e mais 8 meses para a realização das adaptações.' (Anexo I fls. 413).

À fls. 1.456 a 1.457 lê-se a comunicação CE GEIMO 134/2019, de 6/6/2019 na qual a FUNCEF informa que a CEF manifestou interesse de permanecer na Torre 1 até o final do contrato de locação (março de 2022), concluindo:

'5. Dessa forma, registramos essa condição *sine qua non* para avaliação ade V. As. Para continuidade das tratativas, aquisição do imóvel ocupado até MAR 2022' (fls. 1.457).

O Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região encaminhou à Coordenadoria de Controle e Auditoria a documentação relativa ao referido projeto de aquisição.

É o relatório."

V O T O

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

1 - CONHECIMENTO

AVALIAÇÃO DE OBRAS. TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR OS ÓRGÃOS DA JUSTIÇA DO TRABALHO DE PRIMEIRO E SEGUNDO GRAUS EM SALVADOR - BA

"O **art. 89 do RICSJT** prevê o processo de avaliação de obras, estabelecendo que "os projetos de obras a serem executados no âmbito da Justiça do Trabalho de primeiro e segundo graus serão avaliados e aprovados pelo Plenário do Conselho Superior da Justiça do Trabalho, na forma de ato normativo que discipline a matéria".

Impõe-se destacar que o **art. 8º da Resolução 70/10 do CSJT** preconiza: *'os projetos das obras e as aquisições de imóveis no âmbito da Justiça do Trabalho de 1º e 2º graus passarão por avaliação e aprovação do colegiado do Conselho Superior da Justiça do Trabalho'*. Por sua vez, o **art. 12** dispõe: *'é vedada a execução de obra sem a respectiva aprovação do Conselho Superior da Justiça do Trabalho, seja com recursos orçamentários excedentes, emendas parlamentares, parcerias com instituições financeiras ou outras fontes de recursos'*.

Em Sessão Extraordinária realizada no dia 16 de outubro de 2019, o TRT da 5ª Região declarou seu interesse na aquisição do conjunto de edifícios denominado 'Complexo Empresarial 2 de Julho', localizado à Rua Ivone Silveira, nº 248, Av. Paralela, Salvador - BA, de propriedade do consórcio formado pela FUNCEF - Fundação dos Economiários Federais e pela empresa Empresarial Dois de Julho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, composto pelas **Torres 1, 2 e 3**, sendo que a Torre 1 está ocupada por locação à Caixa Econômica Federal com previsão para desocupação a partir de março de 2022, a Torre 2 encontra-se desocupada e a **Torre 3, em construção**, permitindo a **aquisição de 100% do empreendimento**.

A Administração do TRT assegura que não tem interesse em concluir a construção da Torre 3.

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

Nesse compasso, em consonância com o previsto nos **arts. 6º, inc. IX, e 89 do Regimento Interno do Conselho Superior da Justiça do Trabalho, CONHEÇO** do procedimento emanado da **Avaliação de Obras** realizada pela Coordenadoria de Controle e Auditoria (CCAUD), em razão da proposta de aquisição do 'Complexo Empresarial 2 de Julho', em Salvador - BA pelo Tribunal Regional do Trabalho da Quinta Região, para abrigar a nova sede da Justiça do Trabalho (primeiro e segundo graus) em Salvador."

2 - MÉRITO

Trata-se de procedimento relacionado a avaliação de obras em que a Coordenadoria de Controle e Auditoria (CCAUD) do CSJT foi demandada com a finalidade de analisar a aquisição e adaptação do Complexo Empresarial 2 de Julho, em Salvador (BA), para abrigar todas as unidades da Justiça do Trabalho localizadas naquela capital.

Tomo como meus os fundamentos do voto do e. Relator quando expõe os seguintes fatos:

"O edital de Chamamento Público indica, dentre outras, as seguintes condições indispensáveis para aceitação das propostas:

'REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL A SER OFERTADO

1.1.1. Requisitos indispensáveis: São condições para aceitação das propostas de imóveis as seguintes características:

1.1.1.1. Localização

O imóvel ofertado deverá ser de uso exclusivamente comercial, conforme os termos do subitem 1.1.2 a seguir, estar localizado na zona urbana do Município de Salvador, na região da Avenida Antônio Carlos Magalhães, Av. Tancredo Neves, Rua Arthur Azevedo Machado, Avenida Luiz Viana (Av. Paralela), possuir todas as vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, com facilidade de acesso tanto por meio de

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

veículos como por transporte coletivo, em especial metrô, e transportes não motorizados e estar próximo de estabelecimentos comerciais, a exemplo de shoppings, restaurantes e hospital.

O imóvel deverá estar localizado em região atendida com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, lógica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo, com itens de sustentabilidade.

1.1.1.2. Condições da edificação

A edificação a ser ofertada deverá estar construída ou ainda em fase de construção, desde que já iniciada.

Os imóveis prontos deverão estar em ótimo estado de conservação, construídos há no máximo 10 anos, inteiramente regularizados, dispendo de todas as licenças, alvarás e demais documentações necessárias ao seu uso. Deverá estar desocupado ou com possibilidade de pronta desocupação no ato da aquisição.

Também poderão ser oferecidos imóveis que tenham disponibilidade imediata para adaptação, a ser concluída em até oito meses, a contar da ordem de serviço, conforme características e condições obrigatórias previstas neste Termo, a cargo do proprietário, e posterior aquisição'. (fls. 216/223).

A **Resolução 70/10 do CSJT** dispõe, no âmbito da Justiça do Trabalho de 1º e 2º Graus, sobre o processo de planejamento, a execução e a fiscalização de obras e de aquisição e locação de imóveis; os parâmetros e orientações para a contratação de obras e aquisição e locação de imóveis; e os referenciais de áreas e de custos e as diretrizes para a elaboração de projetos.

Nesses termos, a análise da aquisição proposta pelo Tribunal Regional do Trabalho realizada pela CCAUD se fundará nos parâmetros estabelecidos pela Resolução 70/2010 do CSJT, com as alterações posteriores que a atualizaram.

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

2.1. Da decisão do TRT da 5ª Região de adquirir um imóvel

O Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região recebeu em doação imóvel, em que iniciou a construção de oito edificações para abrigar a totalidade das suas unidades jurisdicionais e administrativas na cidade de Salvador/Ba.

Em 30/12/2009, o Tribunal contratou a empresa CINZEL Engenharia LTDA para a construção do primeiro prédio, o Edifício Administrativo 4 e, em 26/9/2013, recebeu a obra no estado em que se encontrava. A teor do assentado pelo Tribunal de Contas da União, o TRT recebeu indevidamente a obra, restando cerca de 3% do contrato a ser executado, além de apontar falta de manutenção e salvaguarda do edifício 4, falta de providências para concluir o remanescente da obra e falta de definição quanto ao restante do empreendimento.

A questão que envolve a alocação da sede do Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região em Salvador remonta vários anos e envolve muitos desdobramentos. Sem minudenciar os detalhes da construção que o TRT outrora visava empreender, porquanto não é o objeto da presente análise, cabe trazer a lume tão somente os vieses que poderiam impactar na aquisição ora pretendida pelo Tribunal.

Nesses termos, tendo o TRT manifestado em 12/3/2018 sua firme intenção de não mais prosseguir no projeto de construção do CAB, o Tribunal Pleno autorizou a administração a buscar nova solução para a instalação do Tribunal, consoante consignado no Ofício GP n° 287/2018.

A partir dessa definição, o CSJT notificou o TRT da 5ª Região, mediante o Ofício CSJT.SG.CCAUD n.º 51/2018, de

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

20/8/2018, determinando, primeiramente, a adoção de urgentes providências perante a Secretaria do Patrimônio da União (SPU), a fim de entregar para a administração daquele órgão ou a outro ente público por ele indicado o Edifício Administrativo 4 e o terreno destinado à edificação dos demais prédios. Cumpridas essas providências, deveria o Tribunal Regional encaminhar, para apreciação do CSJT, documentação atinente à solução autorizada pelo Tribunal para transferência e instalação de suas unidades em Salvador.

Em observância à notificação do Presidente do CSJT, em 1º/12/2018, o Tribunal Regional providenciou perante a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) a reversão do imóvel, Edifício Administrativo 4, e do terreno à União.

Nesse ínterim, dois desembargadores do TRT formalizaram, perante o TCU, representação com pedido cautelar 'contra suposto ato irregular por parte da presidente do TRT da 5ª Região - desistência de dar continuidade a obra da sede do TRT5', Processo n.º 040.390/2018-7.

Aludida representação foi apreciada por meio do Acórdão TCU n.º 815/2019 - Plenário, que decidiu pela improcedência do pedido de adoção de medida cautelar e, no mérito, julgou improcedente a representação, nos termos do voto a seguir transcrito:

2. A presente Representação, com pedido de adoção de medida cautelar, pode ser conhecida, considerando que foram preenchidos os requisitos de admissibilidade previstos nos arts. 235 e 237, inciso III, do RI/TCU e no art. 103, § 1º, da Resolução – TCU 259/2014.

3. Como visto no Relatório precedente, o cerne da questão em análise reside no fato de o Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região decidir pela aquisição de imóvel para sua nova sede, acarretando o não

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

prosseguimento da obra para essa finalidade, no Centro Administrativo da Bahia, com exceção do Módulo IV, que já havia sido iniciado.

4. Sobre o pedido para adoção de medida cautelar, registro que o então relator deste processo, Ministro José Múcio, por meio do Despacho de peça 6, de 21/12/2018, pronunciou-se sobre o tema da seguinte forma:

*'8. Assim, nos termos dos arts. 235 e 237, inciso III, do Regimento Interno do Tribunal e do art. 103, § 1º, da Resolução TCU 259/2014, e na forma proposta pela unidade técnica, conheço da representação, **indeferio o requerimento de medida cautelar formulado pelos representantes, tendo em vista não estar caracterizada nos autos a existência dos pressupostos necessários para adoção da referida medida (...)**' (grifei)*

5. Ou seja, o Ministro José Múcio Monteiro considerou que os pressupostos necessários para adoção da medida cautelar não estariam caracterizados, mesmo verificando que após a conclusão da fase de instrução na Secex-BA os representantes haviam juntado aos autos notícia de estar em curso o Chamamento Público 1/2018 para aquisição de imóvel para abrigar o TRT5 (peça 5).

6. Assim, nos termos dos arts. 235 e 237, inciso III, do Regimento Interno do Tribunal e do art. 103, § 1º, da Resolução TCU 259/2014, e na forma proposta pela unidade técnica, o Ministro conheceu da representação, indeferiu o requerimento de medida cautelar e determinou a realização da diligência ao Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região – Bahia.

7. Importante lembrar que o TCU pode proferir determinações nos casos de ocorrência de ilegalidade, falhas ou impropriedades, inclusive as de ordem operacional (art. 70 da Constituição Federal c/c art. 1º, inciso II, art. 43, inciso I, da Lei 8.443/1992 e art. 250 do Regimento Interno do TCU). Entretanto, fica no âmbito de discricionariedade do administrador público a escolha da melhor solução a ser adotada na administração da unidade jurisdicionada. Assim, a decisão do TRT5, seja pela aquisição de imóvel, seja por dar prosseguimento ao projeto de construção da sede própria, insere-se no âmbito de discricionariedade do gestor, a quem compete avaliar a conveniência e oportunidade de adotar determinado modelo.

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

8. Não obstante, a escolha exige justificativa específica, elaborada com base em estudos técnicos, os quais demonstrem aspectos de adequação, de eficiência e de economicidade de utilização do modelo.

9. A documentação acostada aos autos e analisada pela Secretaria do TCU no Estado da Bahia dão conta de que a aquisição de imóvel para a sede do TRT5, com dispêndio de R\$ 250 milhões, mostra-se mais vantajosa do que a construção do restante do complexo no Centro Administrativo da Bahia, que custaria, no mínimo, R\$ 468 milhões, conforme parecer elaborado pelo Núcleo de Engenharia e Arquitetura do TRT5 (peça 13, p 182-183, peça 14, p. 113-130).

10. Ressalto que a mudança na diretriz foi precedida pela devida avaliação técnica, conforme pode se observar do parecer produzido pela Diretoria Geral do TRT5 e encaminhado à Presidente daquele Tribunal (peça 13, p. 43-61) em que fica evidente que solução de prosseguir com a obra de construção da nova sede não é a opção mais vantajosa.

11. Vale registrar que a alteração da referida diretriz foi aprovada na 1ª Sessão Ordinária do Pleno do Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região, realizada em 12 de março de 2018, quando o Tribunal decidiu por maioria (14 votos a favor e 10 votos contra) em não prosseguir com a obra de construção da nova sede do TRT5 no Centro Administrativo da Bahia.

12. Por fim, não se verifica a possibilidade de ocorrência de dano ao Erário em decorrência da mudança de diretriz, em razão do valor já empregado na construção em tela. Conforme registrado pelo MP/TCU, representado pelo Procurador Marinus Eduardo de Vries Marsico (peça 25) **‘a nova diretriz, além de mais econômica que a continuação das obras, redução de 468 para 250 milhões de reais, teve o cuidado de disponibilizar o Módulo IV para outro órgão público,** provavelmente a Defensoria Pública do Estado da Bahia (item 22 da instrução - peça 20).’ (grifei)

13. Sendo assim, acolho a proposta constante dos pareceres uniformes elaborados no âmbito da Secretaria do TCU no Estado da Bahia, a qual contou com a anuência do Ministério Público junto ao TCU, para, quanto ao mérito, considerar a presente Representação improcedente.

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

14. Ante o exposto, Voto por que o Tribunal adote a minuta de acórdão que ora submeto à apreciação deste Colegiado” (grifos no original).

Semelhante representação foi feita perante o Ministério Público Federal - Procuradoria da República na Bahia -, que instaurou o Inquérito Civil n° 1.14.000.000759/2019-60, com o fim de apurar supostas irregularidades na desistência da construção da nova sede do TRT da 5ª Região no Centro Administrativo da Bahia, bem como na aquisição de outro imóvel para tal fim. Na hipótese, a Procuradora da República, Titular do 8º Ofício de Combate à Corrupção, promoveu o arquivamento do inquérito civil, sob os seguintes fundamentos:

‘Observa-se que precedendo a deliberação do Tribunal Pleno do TRT5 exarada em 12/03/2018, existiam inúmeras ressalvas pontuadas pelo próprio CSJT relativamente à continuidade das obras, haja vista a vultuosidade do projeto, considerado o maior na história da justiça do trabalho, cotejada com a restrita disponibilidade orçamentária para a sua execução.

Diante desse contexto, subsidiados pelas conclusões expostas no Ofício DG no 043/201813, no Parecer DG Proad 4579-2018 e respectivos documentos que os instruem, os integrantes do Tribunal Pleno do TRT5 deliberaram, por maioria, pelo não prosseguimento das obras em comento.

Nota-se, portanto, que contrariamente ao quanto suscitado pelos Desembargadores noticiantes, não se tratou de decisão temerária adotada pela presidência tribunal, a qual, como demonstrado, se munuiu das cautelas necessárias para consubstanciar a apreciação.

Outrossim, ressalta-se que a conclusão assentada vislumbrou precipuamente a concreção do interesse público, uma vez que pautada nos

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

princípios da economicidade e eficiência, não havendo que se falar em violação à moralidade.

Com efeito, consoante destacado, inclusive, pelo TCU no Acórdão no 815/2019-PLENÁRIO, a escolha realizada demonstrou-se mais vantajosa haja vista que a perspectiva de dispêndio é da ordem de R\$ 250.000.000,00, enquanto que a construção do restante do complexo no CAB, custaria, pelo menos, R\$ 468.000.000,00.

Neste ponto, insta salientar que, ainda que a conclusão das obras não chegasse ao valor de R\$ 468.000.000,00, já que haveria a necessidade de atualização do projeto arquitetônico, datado de mais de 10 (dez) anos e realizado com base na configuração da Justiça do Trabalho à época, a ausência de atualização do projeto arquitetônico inicial não pode ser usada como argumento apto a descaracterizar a regularidade da decisão adotada pelo TRT5.

Isso porque, conforme anteriormente demonstrado, a medida acarretaria custos adicionais à Administração, já que, além do valor da obra em si, haveria necessidade de contratação de empresa para realização da atualização do projeto arquitetônico.

Não há como afirmar, neste momento, que os custos com atualização do projeto arquitetônico, adicionados aos custos da obra, seriam menor que o valor a ser dispendido com a aquisição do prédio já construído.

No que se refere à parcela da obra do projeto original, já executada, notadamente o prédio correspondente ao Módulo IV da multicitada construção, não vislumbro a prática de ato ímprobo pela parte representada, haja vista que não houve o abandono do imóvel.

Ao revés, foi dada ao prédio destinação que atende ao interesse público, já que, de acordo com o apurado, será revertido ao TRE/BA, já tendo sido lavrado o respectivo Termo de Entrega Provisória, razão pela qual afasta-se, também, a configuração de dano ao erário na nova diretriz adotada.

Noutro viés, há que se ressaltar que a escolha pela continuidade ou não das obras em comento insere-se no âmbito do poder discricionário dos gestores, de modo que a aferição da sua regularidade está estritamente

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

limitada ao controle da juridicidade do ato, não incumbindo a este parquet inferir na liberdade valorativa exercida in casu.

Dessa forma, uma vez evidenciado que a deliberação foi consubstanciada pelos devidos pareceres técnicos, sendo chancelada, inclusive, pelo CSJT18, bem como que os agentes públicos envolvidos utilizaram “os poderes inerentes à sua função em busca da concretização do melhor resultado”, depreende-se que não se vislumbram irregularidades aptas a caracterizar a prática de ato ímprobo, tampouco de crime contra a Administração Pública.

Igualmente, as alegações segundo as quais os atos executórios praticados na compra do prédio do Centro Empresarial 2 de Julho estariam eivados de ilegalidade, visto que realizados mediante dispensa indevida de licitação e, ainda, por preço supostamente superfaturado, não encontram respaldo no arcabouço probatório reunido no presente apuratório.

Neste sentido, destaca-se que, consoante elucidado no Ofício 256/2019 TRT5 – PR-BA-00021801/2019, a viabilidade jurídico-formal da futura aquisição mediante dispensa já foi expressamente atestada pela Secretaria de Assessoramento Jurídico do TRT5, que evidenciou a inexistência de óbice à contratação nestes termos, com fundamento no art. 24, X da Lei 8.666/93.

Salienta-se, ainda, que a suposição de superfaturamento do provável valor da compra do Complexo Empresarial 2 de Julho consubstanciou-se exclusivamente em dados informalmente obtidos pelo Desembargador noticiante através do aplicativo whatsapp e carecem de razoáveis substratos fáticos e jurídicos.

O valor estimado para a compra foi amparado pelo Núcleo de Engenharia e Arquitetura do TRT5 e por Comissão Especial constituída para análise e aderência dos empreendimentos ofertados aos requisitos constantes do edital, em conformidade com o Programa de Necessidades do TRT5 (atualizado em fevereiro de 2018).

O ato da presidência do Tribunal foi, ainda, amparado pela decisão do Tribunal Pleno e fiscalizado pelo TCU, estando, portanto, pautado em razoáveis referenciais, não se vislumbrando a prática de ato ímprobo,

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

considerando, sobretudo, os ensinamentos de Emerson Garcia, para quem 'pequenas variações de preço, no entanto, albergadas por um referencial de razoabilidade e facilmente justificadas pelas circunstâncias do caso, não serão aptas à caracterização do superfaturamento'.

*Assim, ausentes indícios de prática de improbidade administrativa ou de crime, não restam caracterizados elementos mínimos capazes de justificar a atuação do Núcleo de Combate a Corrupção no presente caso, razão pela qual promovo o **ARQUIVAMENTO** do presente Inquérito Civil, o qual deve ser encaminhado ao exame da 5ª Câmara de Coordenação e Revisão, conforme estabelecido no art. 62, IV, da Lei Complementar no 75/93 e no art. 17, § 2o, da Resolução 87/2006 do Conselho Superior do Ministério Público Federal – CSMPF” (grifos no original).*

Diante da análise do quadro posto, de devolução do imóvel em construção para que o TRT pudesse adquirir imóvel já construído, depreende-se que a matéria já foi amplamente analisada tanto pelo Tribunal de Contas da União, quanto pela Procuradoria da República na Bahia, como destacado alhures.

*E, para complementar a instrução processual e reafirmar a decisão já tomada pelo Tribunal em 12/3/2018, a Presidente do TRT da 5ª Região encaminhou o Ofício GP n 1102/2019, datado de 23/10/2019, em que noticia que na 11ª Sessão Extraordinária, realizada em 16/10/2019, o Pleno **“resolveu, por maioria, autorizar o prosseguimento do processo de compra e venda do imóvel intitulado “Complexo Empresarial 2 de julho”, de propriedade da FUNCEF – Fundação dos Economiários Federais e da Empresa Dois de Julho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, situado na Rua Ivonne Silveira, nº 248, Paralela...”** (grifos nossos).*

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

2.2 Aquisição do imóvel habilitado em chamamento público - Resolução CSJT n° 70/2010

Superada a etapa quanto à tomada de decisão pelo TRT da 5ª Região quanto à opção de aquisição de imóvel já concluído que atenda as suas necessidades, principalmente quanto à aquisição específica do Complexo Empresarial 2 de Julho, **cumprir avançar para analisar os requisitos técnicos estabelecidos na Resolução n° 70/2010 do CSJT** e aferidos pela Coordenadoria de Controle e Auditoria do CSJT.

Os autos informam a publicação do Edital de **Chamamento Público** no Diário da Justiça Eletrônico, Diário Oficial da União no dia 30/4/2019, em jornais de grande circulação local em 27/4/2018, bem como no sitio do TRT. Consta do edital, dentre outras exigências, a de que os imóveis a serem oferecidos deverão ter **disponibilidade imediata** para adaptação em 8 meses.

Não vieram para estes autos as correspondências mediante as quais as empresas apresentaram as propostas. Entretanto, consta Parecer Técnico n° 6, de maio de 2019, onde há o demonstrativo das duas propostas apresentadas no prazo previsto no Edital.

O TRT da 5ª Região providenciou o início do envio de documentos e informações solicitados no Ofício CSJT.SG.CCAUD n.º 51/2018, conforme e-mail de 20/11/2018. Nos meses seguintes, a CCAUD passou a analisar o **projeto de aquisição e adaptação de imóvel para instalação da nova sede da Justiça do Trabalho em Salvador (BA)**, solicitando, quando necessário, a complementação da documentação para análise e emissão de parecer técnico.

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

Assim, em 4/2/2019, o Coordenador de Controle e Auditoria da CCAUD solicitou ao Diretor Geral do TRT, por meio de Requisição de Documentos e Informações (RDI), a complementação dos seguintes documentos:

a) resposta ao Ofício DG n° 170/2018, TRT da 5ª Região, a fim de comprovar a inexistência de imóveis disponíveis no âmbito da Administração Pública Estadual e Municipal;

b) certidão de ônus reais do imóvel em questão, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

c) certidão negativa de débitos do imóvel em questão perante a Fazenda Pública;

d) plano de ocupação do imóvel;

e) planilha de avaliação técnica utilizada para a elaboração do Plano Plurianual de Obras e Aquisições do TRT da 5ª Região, em conformidade com o artigo 5º da Resolução n° 70/2010 do CSJT (págs. 8-9).

Ademais, às fls. 11/13, consta informação da Secretária de Orçamento e Finanças do CSJT de que o projeto em análise possui recursos consignados no orçamento de 2019, na **ação orçamentária '15RH - Aquisição do Edifício-sede do TRT da 5ª Região em Salvador/BA'**, no valor de **R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais)**.

E, conquanto tenha havido remanejamento da ação para o TRT da 17ª Região, de aproximadamente RS 11.000.0000,00 (onze milhões de reais), o valor ora destinado é suficiente para a aquisição do imóvel, nos termos do preço final ofertado pelas vendedoras, de RS 234.406.497,62, em consonância com a avaliação final do avaliador oficial.

Especialmente quanto à disponibilidade orçamentária cabe destacar, inclusive, que **todo o valor destinado à aquisição é proveniente da Fonte 181, oriunda de recursos próprios**, derivados da remuneração pelos bancos

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

oficiais dos depósitos da Justiça do Trabalho. E, dos cerca de 235 milhões a serem pagos pela presente aquisição, **cerca de R\$ 150 milhões de reais são decorrentes da negociação empreendida entre o TRT da 5ª Região e a Caixa Econômica Federal, com a participação direta do CSJT na negociação**, para que houvesse a quitação do antigo contrato mantido entre as Partes para a construção do CAB em troca da administração dos depósitos do Tribunal.

Isto é, cerca de RS 150 milhões de reais são decorrentes dos rendimentos diretos e específicos do TRT da 5ª Região, de acordo com o Termo de Distrato e Ajuste de Contas celebrado em 21/6/2017 e que englobou o período de vigência do contrato - 24/11/2010 a 31/12/2016.

Ultrapassada a fase de alocação orçamentária, a CCAUD passou à análise de todos os **demais requisitos técnicos** da aquisição, reforçando-se, mais uma vez, **à luz da Resolução CSJT n° 70/2010**.

Assim, em maio de 2019, sobreveio o **Parecer Técnico n° 06/2019 da CCAUD**, que concluiu pela **não aprovação** da execução do projeto de aquisição e adaptação do imóvel para a instalação da nova sede da Justiça do Trabalho em Salvador, com a seguinte proposta de encaminhamento:

4.1. abster-se de prosseguir com o processo de aquisição do imóvel enquanto não aprovado o projeto pelo CSJT, ante os termos do art. 97, IV, do RICSJT;

4.2. Quanto à aquisição do imóvel:

4.2.1. avaliar a possibilidade de se separar a aquisição do imóvel no estado atual da contratação da execução da adaptação predial pretendida;

4.2.2. avaliar a possibilidade de realizar a aquisição do imóvel ainda no exercício de 2019, deixando as adaptações prediais para momento oportuno, concluindo as medidas necessários ao planejamento da obra;

4.2.3. verificar se as vagas de garagem a serem adquiridas estão

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

vinculadas às respectivas matrículas das unidades a serem adquiridas (item 2.5);

4.2.4. apresentar documentação comprobatória sobre a inexistência de imóveis para cessão não onerosa em âmbito Municipal e Estadual (item 2.2);

4.3. Quanto às adaptações do imóvel:

4.3.1. revisar o seu plano de ocupação, de forma a apresentar ao CSJT a ocupação definitiva do empreendimento que servirá de orientação para a elaboração do projeto básico;

4.3.2. elaborar projeto básico para a adaptação do imóvel, nos termos da Lei n.º 8.666/93 (item 2.4);

4.3.3. apresentar ao CSJT o projeto básico, incluindo planilhas orçamentárias completas e cronograma físico-financeiro, nos moldes do Art. 6º, inciso IX, da Lei 8.666/93, em atendimento à Resolução CSJT n.º 70/2010 (item 2.4);

4.3.4. providenciar planilha detalhada com custo global e real das adaptações, baseada no projeto básico e alinhada à Lei de Licitações, súmulas e jurisprudências do TCU (item 2.7);

4.3.5. providenciar parecer conclusivo da unidade de controle interno quanto à adequação do projeto de adaptação à Resolução CSJT n.º 70/2010 (item 2.9);

4.3.6. apresentar parecer quanto à viabilidade orçamentário-financeira para a realização das adaptações, incluindo a projeção do fluxo de fontes de recursos e do atendimento aos limites de pagamento definidos pela Emenda Constitucional n° 95/2016;

4.3.7. promover estudos de análise estrutural dos pavimentos de garagem, visando o reforço, se necessário, em áreas com alteração de utilização,

a fim de adequar as cargas acidentais aos limites de sobrecarga previstos na NBR 6120/1980 (item 2.5);

4.4. Quanto aos futuros empreendimentos:

4.4.1. revisar a Planilha de Avaliação Técnica de seus imóveis alinhando-a as exigências do art. 5º da Resolução CSJT n.º 70/2010 (item 2.1.1);

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

4.4.2. após a revisão da Planilha de Avaliação Técnica, revisar o seu Plano Plurianual de Obras e Aquisição de Imóveis como exigido pelos arts. 3º e 7º da Resolução CSJT n.º 70/2010, alinhando-o ao seu Plano Estratégico (item 2.1.1);

4.4.3. observar os limites e referenciais de áreas estabelecidos no Anexo I da Resolução CSJT n.º 70/2010 (item 2.8)' (págs. 79-81).

Às fls. 133/152, consta o **Relatório Final da Comissão Especial**, composta pelo Desembargador Jéferson Alves Silva Muricy, pelo Juiz do Trabalho Fabrício Porto Magalhães, pela Secretária-Geral da Presidência, Sílvia Renata Rocha Pereira, pela Diretora da Secretaria Administrativa, Caroline Oliveira Guimarães Andrade e pelo representante da Associação Baiana dos Advogados Trabalhistas - ABAT, Jorge Otávio Oliveira Lima, cuja finalidade foi a análise técnica das propostas, bem como a aderência aos requisitos do Edital de Chamamento Público n° 01/2018, que concluiu, com base nos pareceres do Núcleo de Engenharia e Arquitetura e pela Secretaria de Controle Interno, que **o imóvel apresentado adere ou é passível de aderir aos requisitos indispensáveis e desejáveis previstos no edital, de modo que após as necessárias adaptações estará apto à instalação da sede do tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região em Salvador.**

De outra parte, o processo está instruído com peças do processo administrativo autuado no TRT da 5ª Região, tendo sido carreada farta documentação aos autos, mormente o Plano de Necessidades e Ocupação do Imóvel.

Às fls. 1.493/1.509 consta **Relatório complementar da Comissão Especial**, em que realizou nova análise do imóvel, então com a **exclusão das adaptações e a inclusão da área destinada a futura edificação da Torre 3, compreendendo o pavimento térreo, 5 pavimentos de garagens, com 716 vagas livres e 4 elevadores, ensejando ao TRT a propriedade exclusiva do imóvel.** Esclarece, no entanto, a Comissão que **não**

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

há previsão de concluir a construção da 3ª Torre, embora exista o projeto de construção de 19 andares.

Quanto a notificação da Caixa, de que a torre 1 só poderá ser desocupada no prazo de 18 meses, isto é: ao final do contrato de locação, previsto para março de 2022, quando findará o contrato de locação, a Comissão destacou que a área técnica do TRT entende corresponder ao tempo necessário para a concretização das ações que antecedem a adaptação do imóvel, quais sejam, a contratação e entrega de projeto executivo e a licitação para contratação da empresa responsável pela execução dos serviços. Enfatiza ainda que a aquisição de todo o empreendimento possui melhor aderência aos termos do chamamento público, uma vez que nele está expressamente previsto a vedação de compartilhamento. Quanto às vagas de garagem acrescidas, conclui que também no aspecto, há melhor aderência ao edital, uma vez que o Programa de Necessidades do Tribunal, além de poder abrigar unidades administrativas do TRT, como arquivo, vestiários, depósito. Destacou, por fim, que a ampliação da metragem acresce apenas área de terreno e pavimentos de garagem, não alterando a área útil já ofertada, o que também exprime a aderência ao edital de chamamento. Por derradeiro, conclui:

'Realizada, assim, a análise técnica da proposta adaptada, com esteio nos documentos existentes nos Proads 4579/2018 e 5607/2019, concluímos que o equipamento ofertado em sua totalidade, sem a construção da torre 3, melhora a aderência aos requisitos indispensáveis no edital, ao tempo em que é passível de aderir aos desejáveis, de modo que atende aos requisitos exigidos no Edital de Chamamento e está apto à instalação da sede do Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região, em Salvador, após as adaptações cabíveis' (p. 1508).

Nesses termos, a **análise de aderência** do Complexo Empresarial 2 de Julho ao termos do **Edital de Chamamento**

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

Público foi realizada pela Comissão Especial, especialmente constituída com essa finalidade pela Presidência do TRT da 5ª Região, não competindo ao CSJT se imiscuir na autonomia do Tribunal que atesta a compatibilidade do imóvel ofertado às suas necessidades e ao chamamento público.

Às páginas 1.569/1.580, encontra-se o **laudo de avaliação da aquisição de todo o complexo**, incluindo as áreas das torres 1, 2 e 3 (nessa, somente vagas de garagem e elevadores, porquanto, segundo a administração do TRT, não será edificada), totalizando o **montante global de R\$ 234.659.000,00** (duzentos trinta e quatro milhões e seiscentos e cinquenta e nove mil reais).

A **proposta apresentada pelas vendedoras**, no entanto, foi de R\$ **234.406.497,62** (duzentos e trinta e quatro milhões, quatrocentos e seis mil, quatrocentos e noventa e sete reais e sessenta e dois centavos), assim detalhada:

| PROPOSTA DE AQUISIÇÃO | VALORES NEGOCIADOS (R\$) |
|---|--------------------------|
| Valor da aquisição parte de propriedade da FUNCEF | 174.423.684,38 |
| Valor da aquisição parte de propriedade da SPE | 59.982.813,24 |
| Valor total da aquisição | 234.406.497,62 |

Diante de toda a documentação carreada aos autos pelo TRT, a **Coordenadoria de Auditoria e Controle do CSJT** emitiu o **Parecer Técnico n° 013/2019**, em outubro de 2019, elencando os seguintes elementos determinantes, em comparação às pendências verificadas por ocasião do parecer exarado em maio de 2019 e, principalmente, **levando em consideração que o objeto é a aquisição de todo o imóvel**, desconsiderando-se, assim, as adaptações originalmente previstas.

O quadro a seguir pormenoriza parte das determinações elencadas pela CCAUD e providências do TRT:

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

| DETERMINAÇÃO CCAUD | PROVIDÊNCIA TRT | CONCLUSÃO CCAUD |
|--|---|---|
| 2.1 avaliar a possibilidade de separar a aquisição do imóvel no estado atual da execução da obra necessária à sua adaptação; | O TRT informou que optou por adquirir o imóvel em seu estado atual, sem adaptações. | O Tribunal Regional concluiu pela viabilidade da proposta do Ofício CSJT.SG.CCAUD n.º 085/2019, optando por separar a aquisição do imóvel no estado atual da execução da obra necessária à sua adaptação. |
| 2.2 avaliar a possibilidade de realizar a aquisição do imóvel ainda no exercício de 2019, deixando as adaptações para um momento oportuno. | O TRT optou por adquirir o imóvel em seu estado atual, sem adaptações. A SEOFI/CSJT e a SOF/TRT 5ª Região atestaram a alocação orçamentária na LOA 2019 (Programa de Trabalho: 02.122.0571.15RH.2261). Para a futura elaboração dos projetos, a SOF/TRT concluiu que há disponibilidade orçamentária para os exercícios de 2020 e 2021, dentro dos limites da sua unidade gestora. Quanto à desocupação da Torre I pela CAIXA no prazo de 18 meses, o TRT informou que, além de os aluguéis retornarem para a União, o prazo é razoável para os projetos executivos e licitação de adaptação. | O Tribunal Regional optou por realizar a aquisição do imóvel ainda no exercício de 2019, deixando as adaptações para um momento oportuno. |
| 2.3 verificar se as vagas de garagem a serem adquiridas estão vinculadas às respectivas matrículas das unidades a serem adquiridas; | O Tribunal Regional informou, no Ofício GP 0928/2019, que a opção de aquisição de todo o complexo inclui todas as vagas de garagem, dispensando a verificação das matrículas das vagas vinculadas. | De fato, tendo em vista a opção do TRT da 5ª Região em efetuar a aquisição do complexo em sua totalidade, não há que se falar na verificação da vinculação das vagas às suas respectivas matrículas. |
| 2.4 apresentar documentação comprobatória sobre a inexistência de imóveis para cessão não onerosa em âmbito Municipal e Estadual. | A Corte Regional comunicou, no Ofício GP 928/2019, que o Estado da Bahia e o Município de Salvador informaram a inexistência de bens imóveis sob suas titularidades que atendam às necessidades do Tribunal Regional. | Conclui-se pela comprovação de indisponibilidade de imóveis em âmbito Municipal e Estadual que atendam à demanda do TRT da 5ª Região. |

Considerando que a proposta original foi alterada, a **CCAUD prosseguiu a análise quanto à aquisição total e não parcial** (como pretendida originariamente), entendendo que, da

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

comparação entre os valores da nova proposta e os valores resultantes do novo laudo de avaliação, **não há indícios de sobrepreço na aquisição do imóvel**, como retrata a tabela abaixo:

| IMÓVEL | VALOR ANALISADO NO PARECER TÉCNICO n° 6/2019 (R\$) | VALOR DA NOVA PROPOSTA (R\$) | VALOR LIMITADO PELO NOVO LAUDO DE AVALIAÇÃO (R\$) |
|---|---|-------------------------------------|--|
| Complexo Empresarial 2 de Julho | | | |
| Torre 1 - salas, lojas, vagas extras e área do gerador/no-break | 106.900.684,38 | 106.900.684,38 | 107.727.000,00 |
| Torre 2 - salas, lojas e vagas extras | 106.995.276,18 | 111.956.719,94 | 115.159.000,00 |
| Torre 3 - vagas | - | 15.549.093,30 | 11.773.000,00 |
| TOTAL | 231.895.960,56 | 234.406.497,62 | 234.659.000,00 |

No tópico, a **CCAUD** pontua que:

‘Nesse sentido, ratifica-se o entendimento contido no Parecer Técnico n.º 6/2019, de que a aquisição do Complexo Empresarial 2 de Julho por um valor inferior ao limite estabelecido pelo laudo de avaliação do imóvel não representa um obstáculo quanto à efetivação do negócio’ (p. 1.633).

Quanto ao novo parecer da unidade de **controle interno do TRT**, a **CCAUD** enfatiza o aspecto em que restou afirmado que **“não há vício formal que venha a comprometer a regularidade procedimental deste chamamento”**, concluindo pelo cumprimento das recomendações da **CCAUD**.

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

Diante do exposto, assim **conclui a CCAUD:**

'Enfatiza-se, mais uma vez, que esta análise visa complementar o Parecer Técnico n.º 6/2019, notadamente no que se refere às determinações relacionadas à aquisição do imóvel contidas no Ofício CSJT.SG.CCAUD n.º 085/2019 (determinações 2.1 a 2.4).

*Considerando que as vagas extras de garagem a serem adquiridas serão destinadas ao público interno e externo do Tribunal Regional, o que não abrange a cessão a terceiros; e considerando que o Tribunal não pretende construir o restante da Torre 3, conclui-se que o projeto de aquisição do Complexo Empresarial 2 de Julho para instalação da nova sede da Justiça do Trabalho em Salvador (BA) **atende aos critérios previstos na Resolução CSJT n.º 70/2010 e na legislação pertinente.***

Ressalta-se, que a opção de aquisição parcial do imóvel já atenderia às necessidades da Justiça do Trabalho em Salvador, como atestado pelo plano de necessidades e apontado no Parecer Técnico n.º 6/2019.

A despeito do acréscimo de áreas com a proposta de aquisição de todo o imóvel, sobretudo para ampliar o número de vagas de garagem, não houve extrapolação das áreas estabelecidas na Resolução CSJT n.º 70/2010 além do já observado no Parecer Técnico n.º 6/2019.

Dessa forma, a opção de adquirir todo o imóvel não representa óbice à aprovação do projeto pelo CSJT, por constituir ato de gestão do TRT da 5ª Região que responde pela legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência de seus atos.

Por fim, ratificam-se as demais determinações do Ofício CSJT.SG.CCAUD n.º 085/2019, relacionadas às adaptações do imóvel (determinações 3.1 a 3.7) e aos futuros empreendimentos (determinações 4.1 a 4,3), que serão objeto de futuras análises de projetos por esta CCAUD/CJST' (grifos no original)(p. 1.639/1.640).

Passo seguinte, a **Coordenadoria de Controle e Auditoria do CSJT** apresentou a seguinte **proposta de encaminhamento:**

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

'Assim, caso a deliberação do CSJT seja pela aprovação do projeto de aquisição, propõe-se determinar a adoção das seguintes providências:

4.1. Quanto à aquisição do imóvel:

4.1.1. atentar para o valor limite da proposta (R\$ 234.406.497,62), amparado pela avaliação do imóvel, para a aquisição da totalidade (Torres 1, 2 e 3) do Complexo Empresarial 2 de Julho;

4.1.2. observar que a aquisição da totalidade do Complexo Empresarial 2 de Julho está fundamentada nos motivos apresentados, notadamente evitar o compartilhamento do imóvel com outras instituições públicas ou privadas, condição fixada no edital de chamamento público, abstendo-se, portanto, de empreender ações com o intuito de ampliar a Torre 3, com a construção das áreas privativas de escritórios;

4.1.3. abster-se de destinar as vagas de garagem que excedem ao programa de necessidades para uso exclusivo de entidades ou associações, observando o uso informado na justificativa para a aquisição de todo o imóvel;

4.2. Quanto às adaptações do imóvel e considerando o limite de pagamento das despesas primárias da Justiça do Trabalho, instituído pela Emenda Constitucional n.º 95/2016:

4.2.1. revisar o seu plano de ocupação, de forma a apresentar ao CSJT a ocupação definitiva do empreendimento que servirá de orientação para a elaboração do projeto básico;

4.2.2. elaborar projeto básico para a adaptação do imóvel, nos termos da Lei n.º 8.666/1993 (item 2.4 do Parecer Técnico n.º 6/2019);

4.2.3. apresentar ao CSJT o projeto básico, incluindo planilhas orçamentárias completas e cronograma físico-financeiro, nos moldes do art. 6º, inciso IX, da Lei 8.666/1993, em atendimento à Resolução CSJT n.º 70/2010 (item 2.4 do Parecer Técnico n.º 6/2019);

4.2.4. providenciar planilha detalhada com custo global e real das adaptações, baseada no projeto básico e alinhada à Lei de Licitações, súmulas e jurisprudências do TCU (item 2.7 do Parecer Técnico n.º 6/2019);

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

4.2.5. providenciar parecer conclusivo da unidade de controle interno quanto à adequação do projeto de adaptação à Resolução CSJT n.º 70/2010 (item 2.9 do Parecer Técnico n.º 6/2019);

4.2.6. apresentar parecer quanto à viabilidade orçamentário financeira para a realização das adaptações, incluindo a projeção do fluxo de fontes de recursos e do atendimento aos limites de pagamento definidos pela Emenda Constitucional n.º 95/2016;

4.2.7. promover estudos de análise estrutural dos pavimentos de garagem, visando o reforço, se necessário, em áreas com alteração de utilização, a fim de adequar as cargas acidentais aos limites de sobrecarga previstos na NBR 6120/1980 (item 2.5 do Parecer Técnico n.º 6/2019);

4.3. Quanto aos futuros empreendimentos e considerando o limite de pagamento das despesas primárias da Justiça do Trabalho, instituído pela Emenda Constitucional n.º 95/2016:

4.3.1. revisar a Planilha de Avaliação Técnica de seus imóveis alinhando-a as exigências do art. 5º da Resolução CSJT n.º 70/2010 (item 2.1.1 do Parecer Técnico n.º 6/2019);

4.3.2. após a revisão da Planilha de Avaliação Técnica, revisar o seu Plano Plurianual de Obras e Aquisição de Imóveis como exigido pelos arts. 3º e 7º da Resolução CSJT n.º 70/2010, alinhando-o ao seu Plano Estratégico (item 2.1.1 do Parecer Técnico n.º 6/2019);

4.3.3. observar os limites e referenciais de áreas estabelecidos no Anexo I da Resolução CSJT n.º 70/2010 (item 2.8 do Parecer Técnico n.º 6/2019)' (p. 1641/1644).

2.3. Exame da regularidade do procedimento que tem por objetivo adquirir o empreendimento denominado 'Complexo Empresarial 2 de julho' de propriedade da FUNCEF - Fundação dos Economiários Federais e da empresa Empresarial Dois de Julho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, situado na Rua Ivonne Silveira, n.º 248, Paralela, na cidade de Salvador-BA,

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

objeto da ATA DA 11ª SESSÃO EXTRAORDINÁRIA DO TRT da 5ª Região realizada no dia 16 de outubro de 2019.

Em que pese a aquisição do empreendimento ser de responsabilidade exclusiva do Tribunal Regional do Trabalho da Quinta Região, esse ato sujeita-se a procedimento prévio no qual devem ser observados os princípios da impessoalidade, da publicidade da transparência e da isonomia entre prováveis interessados.

No caso, o Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região optou por promover um Chamamento Público e adquirir imóvel sem licitação, para abrigar os órgãos da Justiça do Trabalho em Salvador.

Consta do voto proferido pelo Desembargador Paulino Couto na sessão extraordinária do TRT, realizada no dia 16 de outubro de 2019, informação de que o Chamamento Público foi precedido de consulta dirigida à FUNCEF via e-mail, acerca de imóvel de sua propriedade, com área de pelos menos 30.000 m2, disponível para locação, ou venda e que a essa consulta, a FUNCEF, referindo-se a dois empreendimentos seus, respondeu: 'Neste momento os ativos em comento não estão afetados a mercado para fins de alienação. Porém, a qualquer tempo, propostas de compra são analisadas internamente. Os normativos desta Fundação estabelecem que, após o recebimento de uma proposta atrativa, deverão ser elaborados, por empresas independentes, dois laudos de avaliação para definição do valor mínimo de venda'. (fls. 6 da ata-decisão).

Publicado o edital de Chamamento Público, para aquisição de área útil de no mínimo 25.000 m2, a única proposta de venda foi apresentada pelo consórcio proprietário

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

do Complexo Empresarial 2 de julho formado por: FUNCEF - Fundação dos Economiários Federais e Empresarial Dois de Julho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, **oferecendo as Torres 1 e 2 do Complexo Empresarial 2 de julho, em Salvador**, sendo que a Torre 1 está ocupada por locação à Caixa Econômica Federal Até março de 2022 e a Torre 2 desocupada. Área total: 26.567,00 m2. **Posteriormente, acrescida da torre 3, em construção**, cuja área não foi revelada, afirmando-se apenas tratar-se da cota parte de 31,949% de fração ideal do terreno de 4.346,73 onde foram edificadas as torres. Tudo para viabilizar a **aquisição de 100% do empreendimento.**

A compra desses imóveis foi reprovada pela CCAUD visto que no terreno onde foram erguidas as torres ofertadas há uma 3ª Torre em construção, de propriedade da empresa 'Empresarial Dois de Julho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.' e o edital do chamamento público veda a aquisição de imóvel em condomínio. Em razão disso, o TRT da 5ª Região houve por bem dirigir-se à Empresarial Dois de Julho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, visando adquirir a Torre 3 do empreendimento 2 de julho, conforme se extrai da resposta da SPE ao TRT, em 9/9/2019. Certamente, para superar o óbice da proibição de compartilhamento do conjunto de imóveis com terceiros (ver ofício TRT GP 0994/2019 de 27/9/2019 - fls.1.5452).

Lembre-se que a SPE não ofertou a Torre 3 na PROPOSTA A, apresentada no prazo e nas condições previstas no Edital de Chamamento Público.

Consoante se percebe, ante os termos do Parecer Técnico N° 6, de 19/5/2019 (fls.16/79) no qual a CCAUD/CSJT opinou 'pela **não aprovação** da execução do projeto de

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

aquisição', o TRT obteve proposta complementar da SPE '...somando à oferta inicial as áreas correspondentes à etapa 3 do empreendimento, sem a construção da torre...', conforme memorando SPE 2J - 09-09-19 à fls. 1537/1539. Ver, também: Ofício do TRT n° GP 0928/2019 de 16/9/2019. (fls. 1.378)."

E segue o voto do e. Relator:

"O edital de **Chamamento Público** foi publicado no Diário da Justiça Eletrônico, Diário Oficial da União no dia 30/4/2019, em jornais de grande circulação local em 27/4/2018, bem como no sítio do TRT. Consta do aludido edital, dentre outras exigências, a de que os imóveis a serem oferecidos deverão ter **disponibilidade imediata** para adaptação em 8 meses.

Na oferta a FUNCEF comprometeu-se a desocupar a Torre 1 (ocupada pela CEF) em 6 meses (fl. 9 relatório final - fls. 141 dos autos).

Posteriormente, a Caixa Econômica Federal manifestou interesse em permanecer no imóvel até o final do contrato de locação, isto é, março de 2022.

À fls. 1.456/1.457 lê-se a comunicação CE GEIMO 134/2019, de 6/6/2019 na qual a FUNCEF informa que a CEF manifestou interesse de permanecer na Torre 1 até o final do contrato de locação (**março de 2022**).

Concluiu explicitando essa nova condição para o prosseguimento das negociações:

'5. Dessa forma, registramos essa condição *sine qua non* para avaliação de V. Sa. para continuidade das tratativas, aquisição do imóvel ocupado até MAR 2022' (fls. 1.457).

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

Em despacho de 23/7/2017 (fls. 1.465) o Sr. Diretor-Geral do TRT, Sr. Tarcísio Filgueiras, manifesta concordância com a proposta de desocupação do imóvel em 18 meses, em lugar do prazo de 6 meses antes prometido.

Segundo o Relatório Complementar a Comissão Especial aceitou a exigência da Caixa Econômica Federal e assinalou:

'Assim, diante das propostas ratificadas pela FUNCEF e SPE, devemos apreciar o novo prazo de 18 (dezoito) meses solicitado pela CEF - Caixa Econômica Federal, locatária da FUNCEF, para desocupar a Torre 1, ...' (fl. 1.548 dos autos).

*Em seguida concordou com a desocupação da Torre 1 somente após março de 2022. Seguiu-se o Parecer Técnico a fls. 1474/1490) e o Relatório final (fls. 1.493/1.508) **aceitando a proposta A, oferecida no prazo previsto no Chamamento Público acrescido da proposta de inclusão** da Torre 3, objeto do memorando SPE SJ 09-09-19 (fls. 1512/1.514)".*

Após minucioso relato do procedimento que teria resultado no projeto de aquisição e adaptação do mencionado imóvel, com os ajustes criteriosamente exigidos pela CCAUD e por esta afinal aprovados, o e. Relator apresenta voto pela rejeição do projeto por razões que assim sintetizo:

- a) ao dilatar-se de seis meses (prazo de entrega do imóvel inicialmente afirmado pela alienante) para dezoito meses (prazo correspondente ao final da locação de parte do imóvel e reclamado pela locatária CEF) o tempo de desocupação do imóvel cuja aquisição é pretendida, estar-se-ia violando a cláusula editalícia que impunha oferta de imóvel com “disponibilidade imediata para adaptação, a ser concluída em até oito meses, a contar da ordem de serviço”, em virtual prejuízo de

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

“outros proprietários que não poderiam disponibilizar seus imóveis de imediato” e “deixaram de apresentar propostas de vendas”;

b) por igual, pondera o Relator que o TRT haveria de promover novo chamamento público quando, para sanar a exigência editalícia de que estaria vedado “o compartilhamento do imóvel a ser adquirido com outras instituições públicas ou privadas”, obteve da alienante proposta complementar que adicionava uma terceira unidade, formada por cinco pavimentos subterrâneos de garagem contíguos às duas unidades iniciais.

Ao assim se posicionar, a douta relatoria recusa homologação de parecer técnico da CCAUD que, noutra direção, consigna que o projeto *“satisfaz os critérios previstos na Resolução CSJT nº 70/2010 e na legislação pertinente, desde que atendidas algumas condicionantes quanto à aquisição e adotadas algumas providências quanto à adaptação futura do imóvel”*. Acerca da primeira das duas irregularidades formais suscitadas pelo Relator, anota a CCAUD:

“Quanto à desocupação da Torre 1 pela Caixa Econômica Federal, a alteração no cronograma (de 6 para 18 meses) não representa um impedimento à aquisição do imóvel, visto que o Tribunal Regional pretende elaborar os projetos para contratação das adaptações nesse intervalo, o qual julga como razoável para tanto, guiando-se, a princípio, pelo seguinte plano de ação”.

Na sequência, a CCAUD reproduz plano de ação que revela a previsão de 45 dias para *“elaboração de projeto básico para a contratação de empresa especializada objetivando a elaboração de projeto executivo”*, mais 30 dias para *“elaboração de edital de licitação para contratação de empresa especializada objetivando a elaboração de projeto executivo para as adaptações almejadas”*, mais 90 dias para licitação visando à elaboração do projeto executivo, mais 240 dias para a *“entrega do projeto executivo”*, mais 30 dias

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

para a "elaboração de projeto básico para a contratação de empresa especializada objetivando as adaptações do imóvel em 2021", mais 30 dias destinados à elaboração do edital correspondente, mais 90 dias para licitar a "contratação de empresa especializada objetivando as adaptações do imóvel em 2021" e mais algum tempo (tempo por ora indefinido) para a realização de citadas adaptações.

Após referir, assim, um tempo de aproximadamente dezoito meses necessários a providências indispensáveis à realização das adaptações do imóvel, a CCAUD arremata, em prenúncio de seu consentimento: "O Tribunal Regional informou que, durante esse prazo de 18 meses, transferirá, à Caixa Econômica Federal, a responsabilidade pela manutenção predial, limpeza e segurança do complexo".

A meu ver, a suposição (sem dúvida cautelosa) de que haveria interessados possivelmente prejudicados pela insciência de a adaptação do imóvel a ser adquirido poder ser tolerada por dezoito meses não escapa, com respeitosa *venia*, de um crivo mais rigoroso de razoabilidade.

É que esse presumível interessado teria que ser proprietário, para ser competitivo e atender ao edital, de imóvel de uso exclusivamente comercial e área útil de no mínimo 25.000m², devidamente regularizado, com edificação concluída ou já iniciada, vias de ingresso pavimentadas e acessíveis por transporte coletivo, além de infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, água encanada, esgoto e outros itens de sustentabilidade. Para ter-se omitido na oferta de proposta em prejuízo da competitividade do certame (exigida, com efeito, pelo art. 24, § 2º da Lei n. 13.019/2014), haveria de preencher todos esses requisitos e estar na contingência de somente poder disponibilizar seu imóvel, nessas condições, em cerca de dois anos - o que definitivamente faz especulativo, em demasiado, a hipótese de que existiria, porventura, tal interessado.

Tal imóvel, ademais, teria que estar localizado em região na qual se situam a Avenida Antônio Carlos Magalhães, a

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

Avenida Tancredo Neves, a Rua Arthur Azevedo Machado e a Avenida Luiz Viana (Paralela). Essa exigência, embora se refira a um perímetro vasto o bastante para afastar qualquer suspeita de direcionamento, justifica-se por corresponder a região urbana que atende ao vetor de crescimento do município de Salvador, região onde as limitações naturais, de tombamento ou de gabarito da primeira capital do Brasil não prevalecem e, por isso, não impediram a construção de grandes centros empresariais e comerciais, agências bancárias, hospitais, corredores de tráfego e obras de intervenção urbanística, inclusive o complexo de elevados e viadutos do BRT, com fóruns da Justiça Estadual, Federal e Militar, além do Centro Administrativo do Estado da Bahia a margear a Avenida Paralela, de resto servida por linha de metrô com doze estações e transbordo para outras linhas rodoviárias e metroviárias.

Não se me afigura razoável presumir a existência desse interessado, com imóvel dotado de tais atributos e circunstâncias. A lógica da razoabilidade - aqui invocada - afina-se, em rigor, com o apego ao princípio da eficiência, estampado no art. 37 da Constituição e sintonizado com a ideia de *formalismo moderado*, a qual "busca superar o dogma da necessidade de interpretação rigorosa e literal de preceitos legais que pode implicar um formalismo exagerado e inútil, prejudicando o andamento dos certames". É o que leciona Victor Aguiar Jardim de Amorim¹, de resto a advertir: "confere-se ao procedimento licitatório um caráter instrumental (licitação como meio, não como um fim em si mesmo). Tal é o entendimento do STF e do STJ".

Não por outra razão, o Tribunal de Contas da União observou, no Acórdão 357/2015-Plenário, que "a Administração Pública deve pautar-se pelo princípio do formalismo moderado, que prescreve a adoção de formas simples e suficientes para propiciar adequado grau de certeza, segurança e respeito aos direitos dos

¹ Em: "Licitações e Contratos Administrativos: teoria e jurisprudência", edição do Senado Federal, 2006, p. 34.

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

administrados, promovendo, assim, a prevalência do conteúdo sobre o formalismo extremo".

Se a conformação a um novo prazo de disponibilidade do imóvel deu-se naturalmente em meio ao rito que se desprende a partir da única oferta surgida em virtude do chamamento público e se essa conformação não onera em nada, rigorosamente nada, a condição de adquirente do TRT (lembremo-nos que a dilação do prazo coincide com o de concepção e realização de projetos básicos e executivos; que somente haverá disponibilidade orçamentária para a realização das adaptações no tempo que corresponde ao de disponibilidade do imóvel e até lá a locatária CEF será responsável pela manutenção predial, limpeza e segurança do complexo), penso que assiste razão à CCAUD quando afirma satisfeitos os critérios previstos na Resolução CSJT no. 70/2010 e na legislação pertinente, aprovando, desde que atendidas condições operacionais que especifica, a aquisição do imóvel.

Mas há, por derradeiro, um segundo fundamento do e. Relator a ser enfrentado e diz ele sobre ter-se inovado a expansão da área adquirida, mediante proposta complementar de venda, como meio de se debelar a exigência editalícia de não compartilhamento do imóvel, a qual inicialmente destoava do fato de remanescer, na proposta original, uma unidade predial contígua ("Torre 3") sob o domínio da alienante.

A bem ver, a unidade predial que agora se agrega é um conjunto de 716 garagens subterrâneas equivalente, sob a perspectiva monetária, a R\$ 15.549.093,30 de um valor global de R\$ 234.406.497,62, ou seja, a diminutos 6,63% do valor da aquisição². Além desse aspecto quantitativo, a leitura do item 2.3 (subitens 2.3.1 a 2.3.3) do Parecer Técnico da CCAUD revela que o problema original estava menos relacionado à exigência de não compartilhamento e mais à necessidade de as vagas de garagem a serem adquiridas (quando não se cogitava da aquisição da "Torre 3")

² Ver tabela 5, p. 24 do Parecer Técnico da CCAUD.

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

estarem "vinculadas às respectivas matrículas das unidades a serem adquiridas".

Tanto assim que a expansão da compra, para alcançar também a "Torre 3", significou a neutralização do possível problema relacionado à matrícula das garagens no registro de imóveis, passando ao largo de qualquer questionamento mais consistente a propósito de haver unidades compartilhadas. Prova disso é que, ao vislumbrar a aquisição da terceira unidade predial, a CCAUD esclareceu: "tendo em vista a opção do TRT da 5ª Região em efetuar a aquisição do complexo em sua totalidade, não há que se falar em verificação da vinculação das vagas às suas respectivas matrículas". E concisamente arrematou:

"Em face do exposto, conclui-se que a determinação não mais se aplica, pois a aquisição do imóvel não será mais fracionada".

Exigir que o TRT reinicie o processo de aquisição, como consequência dessa modificação nas peculiaridades do imóvel, à toda vista irrelevante, importaria atribuir a uma vantagem comparativa do Tribunal, com *venia*, a característica de um entrave ao desenvolvimento do inadiável projeto de melhor ambientação das unidades judiciárias e administrativas vinculadas ao TRT da 5ª Região. Cabe, está a nos parecer, a orientação que emana, em caso ilustrativo de permuta de imóveis, do Acórdão n. 1273/2018 - TCU Plenário, acerca da racionalidade (ou "formalismo moderado") que deve presidir os negócios jurídicos encetados em proveito da Administração:

"[...] é permitida a utilização do chamamento público para permuta de imóveis da União como mecanismo de prospecção de mercado, para fim de identificar os imóveis da União às necessidades da União, com atendimento aos princípios da impessoalidade, moralidade e publicidade, devendo, posteriormente, ser utilizadas várias fontes de pesquisa de preço para certificação de que aqueles preços atinentes aos imóveis produtos do

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

chamamento estejam compatíveis com os de mercado, considerando, com efeito, as especificidades de cada um, a exemplo de permutas realizadas anteriormente por órgãos ou entidades, públicas, ídias e sítios eletrônicos especializados.”

No subitem seguinte, pondera o TCU:

“[...] caso o chamamento público realizado na forma preconizada no subitem anterior resulte em mais de uma proposta, a União pode promover, observada a proposta mais vantajosa aos seus interesses, a contratação direta, mediante dispensa de licitação, condicionada ao atendimento dos requisitos constantes do art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993, ou realizar o procedimento licitatório, nos termos do art. 17, inciso I, da Lei 8.666/1993 e do art 30, §2º, da Lei 9.636/1998, devendo-se observar a adequada motivação para a opção escolhida”.

O art. 24, X, da Lei n. 8.666/1993, a que faz preciosa remissão o Tribunal de Contas da União, é aquele que dispensa licitação “para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

Em suma, esses dois aspectos - elastecimento do prazo de desocupação efetiva do imóvel e expansão da compra - ocorrem em proveito do TRT da 5ª Região e estão, como acertadamente exige o e. TCU, devidamente fundamentados.

Por tais razões, homologo o Parecer Técnico da Coordenadoria de Controle e Auditoria do Conselho Superior de Justiça do Trabalho e aprovar o projeto de aquisição, pelo Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região, do “Complexo Empresarial 2 de Julho”, desde que atendidos os condicionamentos enumerados na parte conclusiva do citado parecer.

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

ISTO POSTO

ACORDAM os Membros do Conselho Superior da Justiça do Trabalho, por unanimidade, conhecer da avaliação de obra, nos termos dos arts. 6º, IX, e 89 do Regimento Interno do Conselho Superior da Justiça do Trabalho, e, no mérito, por maioria, homologar o Parecer Técnico da Coordenadoria de Controle e Auditoria do Conselho Superior de Justiça do Trabalho e aprovar o projeto de aquisição, pelo Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região, do "Complexo Empresarial 2 de Julho", desde que atendidos os condicionamentos enumerados na parte conclusiva do citado parecer. Vencidos os Exmos. Ministros Conselheiros João Batista Brito Pereira, relator, Renato de Lacerda Paiva e o Exmo. Desembargador Conselheiro Nicanor de Araújo Lima.

Brasília, 22 de novembro de 2019.

MINISTRO AUGUSTO CÉSAR LEITE DE CARVALHO
Conselheiro Redator Designado

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

AVALIAÇÃO DE OBRA

PROCESSO N° TST-CSJT-AVob-1551-29.2019.5.90.0000

Interessado: **TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª**

REGIÃO

FUNDAMENTOS DO VOTO VENCIDO DO RELATOR

(Ministro-Conselheiro João Batista Brito Pereira)

Trata-se de **avaliação de obras** em que a **Coordenadoria de Controle e Auditoria (CCAUD)** do CSJT foi demandada com a finalidade de **analisar o projeto** de aquisição de edifício para abrigar a nova sede da Justiça do Trabalho (primeiro e segundo graus) em Salvador, a fim de verificar a sua **consonância** com a **Resolução 70/10 deste Conselho**, que dispõe sobre o processo de planejamento, execução e fiscalização de obras e de aquisição e locação de imóveis; quanto aos parâmetros e às orientações para a contratação de obras, aquisição e locação de imóveis; e quanto aos referenciais de áreas e de custos e diretrizes para elaboração de projetos.

O Tribunal Regional do Trabalho publicou Edital de Chamamento Público, em 27 de abril de 2018, estabelecendo, entre outras condições indispensáveis, que os imóveis **prontos** deverão estar inteiramente regularizados, dispondo de todas as licenças, alvarás e demais documentações necessárias ao seu uso, bem assim desocupados ou com possibilidade de pronta desocupação no ato da aquisição.

Essa exigência foi flexibilizada nos seguintes termos: *"Também poderão ser oferecidos imóveis que tenham disponibilidade imediata para adaptação, a ser concluída em até oito meses, a contar da ordem de serviço..."* (fls. 216/223).

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

Em 24 de julho de 2018, foram realizadas vistorias técnicas nas edificações do Complexo Empresarial 2 de Julho, localizado na Rua Ivone Silveira, n° 248, Av. Paralela, Salvador, oferecidas para venda (avaliação, fls. 401/411). Esse relatório de Avaliação Técnica menciona **Opção A (oferta das Torres 1 e 2** com um total de 26.567,04 m²) e **Opção B (oferta das Torres 2 e 3** com 26.449,00 m², não obstante a torre 3 encontrar-se em construção).

A CCAUD/CSJT opinou "*pela **não aprovação** da execução do projeto de aquisição*" do imóvel nos moldes propostos pelo TRT da 5ª Região, conforme o Parecer Técnico n° 6, de 19/5/2019 (fls.16/79).

Em seguida o TRT obteve **proposta complementar** da "**Empresarial Dois de Julho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**" "*...somando à oferta inicial as áreas correspondentes à etapa 3 do empreendimento, sem a construção da torre...*" (fls. 1.378 - Ofício do TRT n° GP 0928/2019, de 16/9/2019).

Assim, as propostas foram alteradas por provocação direta do TRT à empresa proprietária da Torre 3, com o fim de suplantar o obstáculo da proibição de compartilhar o conjunto de imóveis com outros proprietários (condomínio).

Em despacho de 30/5/2019, determinei ao TRT que se abstenha de prosseguir com o processo de aquisição do imóvel enquanto não aprovado o projeto pelo CSJT, ante os termos do art. 97, inc. VI, do RICSJT (fls.1.364/1.367) e do Ofício CSJT SG.CCAUD n° 085, de 30/5/2019, com essa recomendação (fls. 1.368)/1.371).

No anexo I, no laudo de avaliação técnica elaborado pelo TRT, lê-se o seguinte esclarecimento: "*a Torre 1, ocupada pela CEF e o cronograma prevê 6 meses para a desocupação e mais 8 meses para a realização das adaptações.*" (Anexo I, fls. 413).

À fls. 1.456 a 1.457, lê-se a comunicação CE GEIMO 134/2019, de 6/6/2019, na qual a FUNCEF informa que a CEF manifestou interesse de permanecer na Torre 1 até o final do contrato de locação (março de 2022), concluindo:

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

"5. Dessa forma, registramos essa condição *sine qua non* para avaliação ade V. Sa. para continuidade das tratativas, aquisição do imóvel ocupado até MAR 2022" (fls. 1.457)

O **Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região** encaminhou à Coordenadoria de Controle e Auditoria a documentação relativa ao referido projeto de aquisição.

É o relatório

V O T O

1. CONHECIMENTO

O **art. 89 do RICSJT** prevê o processo de avaliação de obras, estabelecendo que "os projetos de obras a serem executados no âmbito da Justiça do Trabalho de primeiro e segundo graus serão avaliados e aprovados pelo Plenário do Conselho Superior da Justiça do Trabalho, na forma de ato normativo que discipline a matéria".

Impõe-se destacar que o **art. 8º da Resolução 70/10 do CSJT** preconiza: "*os projetos das obras e as aquisições de imóveis no âmbito da Justiça do Trabalho de 1º e 2º graus passarão por avaliação e aprovação do colegiado do Conselho Superior da Justiça do Trabalho*". Por sua vez, o **art. 12** dispõe: "*é vedada a execução de obra sem a respectiva aprovação do Conselho Superior da Justiça do Trabalho, seja com recursos orçamentários excedentes, emendas parlamentares, parcerias com instituições financeiras ou outras fontes de recursos*".

Em Sessão Extraordinária realizada no dia 16 de outubro de 2019, o TRT da 5ª Região declarou seu interesse na aquisição do conjunto de edifícios denominado "Complexo Empresarial 2 de Julho", localizado na Rua Ivone Silveira, nº 248, Av. Paralela, Salvador, de propriedade do consórcio formado pela FUNCEF - Fundação dos Economiários Federais e pela empresa Empresarial Dois de Julho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, composto pelas **Torres 1, 2 e 3**. A Torre 1 está ocupada, por locação, pela Caixa Econômica Federal

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

com previsão para desocupação a partir de março de 2022; a Torre 2 encontra-se desocupada; e a Torre 3, **em construção**, permitindo a **aquisição de 100% do empreendimento**.

A Administração do TRT assegura que não tem interesse em concluir a construção da Torre 3.

Nesse compasso, em consonância com o previsto nos **arts. 6º, inc. IX, e 89 do Regimento Interno do Conselho Superior da Justiça do Trabalho, CONHEÇO** do procedimento emanado da **Avaliação de Obras** realizada pela Coordenadoria de Controle e Auditoria (CCAUD), em razão da proposta de aquisição do "Complexo Empresarial 2 de Julho", em Salvador, pelo Tribunal Regional do Trabalho da Quinta Região, para abrigar a nova sede da Justiça do Trabalho (primeiro e segundo graus) em Salvador.

2. FUNDAMENTAÇÃO

O edital de Chamamento Público indica, entre outras, as seguintes condições indispensáveis para aceitação das propostas:

"REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL A SER OFERTADO

1.1.1. Requisitos indispensáveis: São condições para aceitação das propostas de imóveis as seguintes características:

1.1.1.1. Localização

O imóvel ofertado deverá ser de uso exclusivamente comercial, conforme os termos do **subitem 1.1.2** a seguir, estar localizado na zona urbana do Município de Salvador, na região da Avenida Antônio Carlos Magalhães, Av. Tancredo Neves, Rua Arthur Azevedo Machado, Avenida Luiz Viana (Av. Paralela), possuir todas as vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, com facilidade de acesso tanto por meio de veículos como por transporte coletivo, em especial metrô, e transportes não motorizados e estar próximo de estabelecimentos comerciais, a exemplo de shoppings, restaurantes e hospital.

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

O imóvel deverá estar localizado em região atendida com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, lógica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo, com itens de sustentabilidade.

1.1.1.2. Condições da edificação

A edificação a ser ofertada deverá estar construída ou ainda em fase de construção, desde que já iniciada.

Os imóveis **prontos** deverão estar em ótimo estado de conservação, construídos há no máximo 10 anos, inteiramente regularizados, dispondo de todas as licenças, alvarás e demais documentações necessárias ao seu uso. Deverá estar desocupado ou com possibilidade de pronta desocupação no ato da aquisição.

Também poderão ser oferecidos imóveis que tenham disponibilidade imediata para adaptação, a ser concluída em até oito meses, a contar da ordem de serviço, conforme características e condições obrigatórias previstas neste Termo, a cargo do proprietário, e posterior aquisição". (fls. 216/223).

A **Resolução 70/10 do CSJT** dispõe, no âmbito da Justiça do Trabalho de 1º e 2º Graus, sobre o processo de planejamento, a execução e a fiscalização de obras e de aquisição e locação de imóveis; os parâmetros e as orientações para contratação de obras e aquisição e locação de imóveis; e sobre os referenciais de áreas e de custos e as diretrizes para a elaboração de projetos.

Diante disso, a análise da aquisição proposta pelo Tribunal Regional do Trabalho realizada pela CCAUD se fundará nos parâmetros estabelecidos pela Resolução 70/2010 do CSJT, com as alterações posteriores que a atualizaram.

2.1. Da Decisão do TRT da 5ª Região de Adquirir Um Imóvel

O Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região recebeu em doação imóvel, em que iniciou a construção de oito edificações para abrigar a totalidade das suas unidades jurisdicionais e administrativas na cidade de Salvador.

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

Em 30/12/2009, o Tribunal contratou a empresa Cinzel Engenharia LTDA. para a construção do primeiro prédio, o Edifício Administrativo 4, e, em 26/9/2013, recebeu a obra no estado em que se encontrava. A teor do assentado pelo Tribunal de Contas da União, o TRT recebeu indevidamente a obra, restando cerca de 3% do contrato a ser executado, além de apontar falta de manutenção e salvaguarda do edifício 4, falta de providências para concluir o remanescente da obra e falta de definição quanto ao restante do empreendimento.

A questão que envolve a alocação da sede do Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região em Salvador remonta vários anos e envolve muitos desdobramentos. Sem relatar os detalhes da construção que o TRT outrora visava empreender, porquanto não é o objeto da presente análise, cabe trazer a lume tão somente os vieses que poderiam impactar na aquisição ora pretendida pelo Tribunal.

Nesses termos, tendo o TRT manifestado em 12/3/2018 sua firme intenção de não mais prosseguir no projeto de construção do CAB, o Tribunal Pleno autorizou a administração a buscar nova solução para a instalação do Tribunal, consoante consignado no Ofício GP n° 287/2018.

A partir dessa definição, o CSJT notificou o TRT da 5ª Região, mediante o Ofício CSJT.SG.CCAUD n.º 51/2018, de 20/8/2018, determinando, primeiramente, a adoção de urgentes providências perante a Secretaria do Patrimônio da União (SPU), a fim de entregar para a administração daquele órgão ou a outro ente público por ele indicado o Edifício Administrativo 4 e o terreno destinado à edificação dos demais prédios. Cumpridas essas providências, deveria o Tribunal Regional encaminhar, para apreciação do CSJT, documentação atinente à solução autorizada pelo Tribunal para transferência e instalação de suas unidades em Salvador.

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

Em observância à notificação do Presidente do CSJT, em 1º/12/2018, o Tribunal Regional providenciou perante a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) a reversão do imóvel, Edifício Administrativo 4, e do terreno à União.

Nesse ínterim, dois desembargadores do TRT formalizaram perante o TCU representação com pedido cautelar "*contra suposto ato irregular por parte da presidente do TRT da 5ª Região - desistência de dar continuidade a obra da sede do TRT5*", Processo n.º 040.390/2018-7.

Aludida representação foi apreciada por meio do Acórdão TCU n.º 815/2019 - Plenário, que decidiu pela improcedência do pedido de adoção de medida cautelar e, no mérito, julgou improcedente a representação, nos termos do voto a seguir transcrito:

"2. A presente Representação, com pedido de adoção de medida cautelar, pode ser conhecida, considerando que foram preenchidos os requisitos de admissibilidade previstos nos arts. 235 e 237, inciso III, do RI/TCU e no art. 103, § 1º, da Resolução - TCU 259/2014.

3. Como visto no Relatório precedente, o cerne da questão em análise reside no fato de o Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região decidir pela aquisição de imóvel para sua nova sede, acarretando o não prosseguimento da obra para essa finalidade, no Centro Administrativo da Bahia, com exceção do Módulo IV, que já havia sido iniciado.

4. Sobre o pedido para adoção de medida cautelar, registro que o então relator deste processo, Ministro José Múcio, por meio do Despacho de peça 6, de 21/12/2018, pronunciou-se sobre o tema da seguinte forma:

"8. Assim, nos termos dos arts. 235 e 237, inciso III, do Regimento Interno do Tribunal e do art. 103, § 1º, da Resolução TCU 259/2014, e na forma proposta pela unidade

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

técnica, conhecimento da representação, indefiro o requerimento de medida cautelar formulado pelos representantes, tendo em vista não estar caracterizada nos autos a existência dos pressupostos necessários para adoção da referida medida (...) ” (grifei)

5. Ou seja, o Ministro José Múcio Monteiro considerou que os pressupostos necessários para adoção da medida cautelar não estariam caracterizados, mesmo verificando que após a conclusão da fase de instrução na Secex-BA os representantes haviam juntado aos autos notícia de estar em curso o Chamamento Público 1/2018 para aquisição de imóvel para abrigar o TRT5 (peça 5) .

6. Assim, nos termos dos arts. 235 e 237, inciso III, do Regimento Interno do Tribunal e do art. 103, § 1º, da Resolução TCU 259/2014, e na forma proposta pela unidade técnica, o Ministro conheceu da representação, indeferiu o requerimento de medida cautelar e determinou a realização da diligência ao Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região - Bahia.

7. Importante lembrar que o TCU pode proferir determinações nos casos de ocorrência de ilegalidade, falhas ou impropriedades, inclusive as de ordem operacional (art. 70 da Constituição Federal c/c art. 1º, inciso II, art. 43, inciso I, da Lei 8.443/1992 e art. 250 do Regimento Interno do TCU) . Entretanto, fica no âmbito de discricionariedade do administrador público a escolha da melhor solução a ser adotada na administração da unidade jurisdicionada. Assim, a decisão do TRT5, seja pela aquisição de imóvel, seja por dar prosseguimento ao projeto de construção da sede própria, insere-se no âmbito de discricionariedade do gestor, a quem compete avaliar a conveniência e oportunidade de adotar determinado modelo.

8. Não obstante, a escolha exige justificativa específica, elaborada com base em estudos técnicos, os quais demonstrem aspectos de adequação, de eficiência e de economicidade de utilização do modelo.

9. A documentação acostada aos autos e analisada pela Secretaria do TCU no Estado da Bahia dão conta de que a aquisição de imóvel para a sede do TRT5, com dispêndio de R\$ 250 milhões, mostra-se mais vantajosa do que a construção do restante do complexo no Centro

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

Administrativo da Bahia, que custaria, no mínimo, R\$ 468 milhões, conforme parecer elaborado pelo Núcleo de Engenharia e Arquitetura do TRT5 (peça 13, p 182-183, peça 14, p. 113-130) .

10. Ressalto que a mudança na diretriz foi precedida pela devida avaliação técnica, conforme pode se observar do parecer produzido pela Diretoria Geral do TRT5 e encaminhado à Presidente daquele Tribunal (peça 13, p. 43-61) em que fica evidente que solução de prosseguir com a obra de construção da nova sede não é a opção mais vantajosa.

11. Vale registrar que a alteração da referida diretriz foi aprovada na 1ª Sessão Ordinária do Pleno do Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região, realizada em 12 de março de 2018, quando o Tribunal decidiu por maioria (14 votos a favor e 10 votos contra) em não prosseguir com a obra de construção da nova sede do TRT5 no Centro Administrativo da Bahia.

12. Por fim, não se verifica a possibilidade de ocorrência de dano ao Erário em decorrência da mudança de diretriz, em razão do valor já empregado na construção em tela. Conforme registrado pelo MP/TCU, representado pelo Procurador Marinus Eduardo de Vries Marsico (peça 25) ***“a nova diretriz, além de mais econômica que a continuação das obras, redução de 468 para 250 milhões de reais, teve o cuidado de disponibilizar o Módulo IV para outro órgão público, provavelmente a Defensoria Pública do Estado da Bahia (item 22 da instrução - peça 20) .”*** (grifei)

13. Sendo assim, acolho a proposta constante dos pareceres uniformes elaborados no âmbito da Secretaria do TCU no Estado da Bahia, a qual contou com a anuência do Ministério Público junto ao TCU, para, quanto ao mérito, considerar a presente Representação improcedente.

14. Ante o exposto, Voto por que o Tribunal adote a minuta de acórdão que ora submeto à apreciação deste Colegiado” (grifos no original).

Semelhante representação foi feita perante o Ministério Público Federal - Procuradoria da República na Bahia -, que

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

instaurou o Inquérito Civil n° 1.14.000.000759/2019-60, com o fim de apurar supostas irregularidades na desistência da construção da nova sede do TRT da 5ª Região no Centro Administrativo da Bahia, bem como na aquisição de outro imóvel para tal fim. Na hipótese, a Procuradora da República, Titular do 8º Ofício de Combate à Corrupção, promoveu o arquivamento do inquérito civil, sob os seguintes fundamentos:

“Observa-se que precedendo a deliberação do Tribunal Pleno do TRT5 exarada em 12/03/2018, existiam inúmeras ressalvas pontuadas pelo próprio CSJT relativamente à continuidade das obras, haja vista **a vultuosidade do projeto, considerado o maior na história da justiça do trabalho, cotejada com a restrita disponibilidade orçamentária para a sua execução.**

Diante desse contexto, subsidiados pelas conclusões expostas no Ofício DG no 043/201813, no Parecer DG Proad 4579-2018 e respectivos documentos que os instruem, **os integrantes do Tribunal Pleno do TRT5 deliberaram, por maioria, pelo não prosseguimento das obras em comento.**

Nota-se, portanto, que contrariamente ao quanto suscitado pelos Desembargadores noticiantes, não se tratou de decisão temerária adotada pela presidência tribunal, a qual, como demonstrado, se muniu das cautelas necessárias para consubstanciar a apreciação.

Outrossim, ressalta-se que a conclusão assentada vislumbrou precipuamente a concreção do interesse público, uma vez que pautada nos princípios da **economicidade** e **eficiência**, não havendo que se falar em violação à moralidade.

Com efeito, consoante destacado, inclusive, pelo TCU no Acórdão no 815/2019-PLENÁRIO, a escolha realizada demonstrou-se mais vantajosa haja vista que a perspectiva de dispêndio é da ordem de R\$ 250.000.000,00, enquanto que

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

a construção do restante do complexo no CAB, custaria, pelo menos, R\$ 468.000.000,00.

Neste ponto, insta salientar que, ainda que a conclusão das obras não chegasse ao valor de R\$ 468.000.000,00, já que haveria a necessidade de atualização do projeto arquitetônico, datado de mais de 10 (dez) anos e realizado com base na configuração da Justiça do Trabalho à época, a ausência de atualização do projeto arquitetônico inicial não pode ser usada como argumento apto a descaracterizar a regularidade da decisão adotada pelo TRT5.

Isso porque, conforme anteriormente demonstrado, a medida acarretaria custos adicionais à Administração, já que, além do valor da obra em si, haveria necessidade de contratação de empresa para realização da atualização do projeto arquitetônico.

Não há como afirmar, neste momento, que os custos com atualização do projeto arquitetônico, adicionados aos custos da obra, seriam menor que o valor a ser dispendido com a aquisição do prédio já construído.

No que se refere à parcela da obra do projeto original, já executada, notadamente o prédio correspondente ao Módulo IV da multicitada construção, não vislumbro a prática de ato ímprobo pela parte representada, haja vista que não houve o abandono do imóvel.

Ao revés, foi dada ao prédio destinação que atende ao interesse público, já que, de acordo com o apurado, será revertido ao TRE/BA, já tendo sido lavrado o respectivo Termo de Entrega Provisória, razão pela qual afasta-se, também, a configuração de dano ao erário na nova diretriz adotada.

Noutro viés, há que se ressaltar que a escolha pela continuidade ou não das obras em comento insere-se no

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

âmbito do poder discricionário dos gestores, de modo que a aferição da sua regularidade está estritamente limitada ao controle da juridicidade do ato, não incumbindo a este parquet inferir na liberdade valorativa exercida *in casu*.

Dessa forma, uma vez evidenciado que a deliberação foi consubstanciada pelos devidos pareceres técnicos, sendo chancelada, inclusive, pelo CSJT, bem como que os agentes públicos envolvidos utilizaram "os poderes inerentes à sua função em busca da concretização do melhor resultado", depreende-se que não se vislumbram irregularidades aptas a caracterizar a prática de ato ímprobo, tampouco de crime contra a Administração Pública.

Igualmente, as alegações segundo as quais os atos executórios praticados na compra do prédio do Centro Empresarial 2 de Julho estariam eivados de ilegalidade, visto que realizados mediante dispensa indevida de licitação e, ainda, por preço supostamente superfaturado, não encontram respaldo no arcabouço probatório reunido no presente apuratório.

Neste sentido, destaca-se que, consoante elucidado no Ofício 256/2019 TRT5 - PR-BA-00021801/2019, a viabilidade jurídico-formal da futura aquisição mediante dispensa já foi expressamente atestada pela Secretaria de Assessoramento Jurídico do TRT5, que evidenciou a inexistência de óbice à contratação nestes termos, com fundamento no art. 24, inc. X da Lei 8.666/93.

Salienta-se, ainda, que a suposição de superfaturamento do provável valor da compra do Complexo Empresarial 2 de Julho consubstanciou-se exclusivamente em dados informalmente obtidos pelo Desembargador noticiante através do aplicativo whatsapp e carecem de razoáveis substratos fáticos e jurídicos.

O valor estimado para a compra foi amparado pelo Núcleo de Engenharia e Arquitetura do TRT5 e por Comissão

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

Especial constituída para análise e aderência dos empreendimentos ofertados aos requisitos constantes do edital, em conformidade com o Programa de Necessidades do TRT5 (atualizado em fevereiro de 2018).

O ato da presidência do Tribunal foi, ainda, amparado pela decisão do Tribunal Pleno e fiscalizado pelo TCU, estando, portanto, pautado em razoáveis referenciais, não se vislumbrando a prática de ato ímprobo, considerando, sobretudo, os ensinamentos de Emerson Garcia, para quem 'pequenas variações de preço, no entanto, albergadas por um referencial de razoabilidade e facilmente justificadas pelas circunstâncias do caso, não serão aptas à caracterização do superfaturamento'.

Assim, ausentes indícios de prática de improbidade administrativa ou de crime, não restam caracterizados elementos mínimos capazes de justificar a atuação do Núcleo de Combate a Corrupção no presente caso, razão pela qual promovo o **ARQUIVAMENTO** do presente Inquérito Civil, o qual deve ser encaminhado ao exame da 5ª Câmara de Coordenação e Revisão, conforme estabelecido no art. 62, inc. IV, da Lei Complementar no 75/93 e no art. 17, § 2º, da Resolução 87/2006 do Conselho Superior do Ministério Público Federal - CSMPF" (grifos no original).

Diante da análise do quadro posto, de devolução do imóvel em construção para que o TRT pudesse adquirir imóvel pronto, depreende-se que a matéria foi amplamente analisada tanto pelo Tribunal de Contas da União, quanto pela Procuradoria da República na Bahia, como destacado alhures.

E, para complementar a instrução processual e reafirmar a decisão tomada pelo Tribunal em 12/3/2018, a Presidente do TRT da 5ª Região encaminhou o Ofício GP nº 1.102/2019, datado de 23/10/2019, em que noticia que na 11ª Sessão Extraordinária, realizada em

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

16/10/2019, o Pleno "resolveu, por maioria, autorizar o prosseguimento do processo de compra e venda do imóvel intitulado "Complexo Empresarial 2 de julho, de propriedade da FUNCEF - Fundação dos Economiários Federais e da Empresa Dois de Julho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, situado na Rua Ivonne Silveira, n° 248, Paralela..." .

2.2 Aquisição do Imóvel Habilitado em Chamamento Público - Resolução CSJT n° 70/2010

Superada a etapa quanto à tomada de decisão pelo TRT da 5ª Região quanto à opção de aquisição de imóvel pronto que atenda às suas necessidades, principalmente quanto à aquisição específica do Complexo Empresarial 2 de Julho, cumpre **avançar para analisar os requisitos técnicos estabelecidos na Resolução n° 70/2010 do CSJT** e aferidos pela Coordenadoria de Controle e Auditoria do CSJT.

Os autos informam a publicação do Edital de **Chamamento Público** no Diário da Justiça Eletrônico, Diário Oficial da União no dia 30/4/2019, em jornais de grande circulação local em 27/4/2018, bem como no sítio do TRT. Consta do edital, entre outras exigências, a de que os imóveis a serem oferecidos deverão ter **disponibilidade imediata** para adaptação em 8 meses.

Não vieram para estes autos as correspondências mediante as quais as empresas apresentaram as propostas. Entretanto, consta Parecer Técnico n° 6, de maio de 2019, onde há o demonstrativo das duas propostas apresentadas no prazo previsto no Edital.

O TRT da 5ª Região providenciou o início do envio de documentos e informações solicitados no Ofício CSJT.SG.CCAUD n.º 51/2018, conforme e-mail de 20/11/2018. Nos meses seguintes, a CCAUD passou a analisar o **projeto de aquisição e adaptação de imóvel para**

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

instalação da nova sede da Justiça do Trabalho em Salvador (BA), solicitando, quando necessário, a complementação da documentação para análise e emissão de parecer técnico.

Assim, em 4/2/2019, o Coordenador de Controle e Auditoria da CCAUD solicitou ao Diretor-Geral do TRT, por meio de Requisição de Documentos e Informações (RDI), a complementação dos seguintes documentos:

a) resposta ao Ofício DG n° 170/2018, TRT da 5ª Região, a fim de comprovar a inexistência de imóveis disponíveis no âmbito da Administração Pública Estadual e Municipal;

b) certidão de ônus reais do imóvel em questão, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

c) certidão negativa de débitos do imóvel em questão perante a Fazenda Pública;

d) plano de ocupação do imóvel;

e) planilha de avaliação técnica utilizada para a elaboração do Plano Plurianual de Obras e Aquisições do TRT da 5ª Região, em conformidade com o artigo 5º da Resolução n° 70/2010 do CSJT (págs. 8-9).

Ademais, às fls. 11/13, consta informação da Secretária de Orçamento e Finanças do CSJT de que o projeto em análise possui recursos consignados no orçamento de 2019, na **ação orçamentária "15RH - Aquisição do Edifício-sede do TRT da 5ª Região em Salvador/BA", no valor de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).**

E, conquanto tenha havido remanejamento da ação para o TRT da 17ª Região, de aproximadamente R\$ 11.000.0000,00 (onze milhões de reais), o valor ora destinado é suficiente para a aquisição do imóvel, nos termos do preço final ofertado pelas vendedoras, de R\$ 234.406.497,62, em consonância com a avaliação final do avaliador oficial.

Especialmente quanto à disponibilidade orçamentária, cabe destacar que todo o valor destinado à aquisição é proveniente da

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

Fonte 181, oriunda de recursos próprios, derivados da remuneração pelos bancos oficiais dos depósitos da Justiça do Trabalho. E, dos cerca de 235 milhões a serem pagos pela presente aquisição, cerca de R\$ 150 milhões de reais são decorrentes da negociação empreendida entre o TRT da 5ª Região e a Caixa Econômica Federal, **com a participação direta do CSJT na negociação**, para que houvesse a quitação do antigo contrato mantido entre as partes para a construção do CAB em troca da administração dos depósitos do Tribunal.

Isto é, cerca de RS 150 milhões de reais são decorrentes dos rendimentos diretos e específicos do TRT da 5ª Região, de acordo com o Termo de Distrato e Ajuste de Contas celebrado em 21/6/2017 e que englobou o período de vigência do contrato - 24/11/2010 a 31/12/2016.

Ultrapassada a fase de alocação orçamentária, a CCAUD passou à análise de todos os demais requisitos técnicos da aquisição, reforçando-se, mais uma vez, à luz da Resolução CSJT n° 70/2010.

Assim, em maio de 2019, sobreveio o **Parecer Técnico n° 06/2019 da CCAUD, que concluiu pela não aprovação da execução do projeto de aquisição e adaptação do imóvel** para a instalação da nova sede da Justiça do Trabalho em Salvador, com a seguinte proposta de encaminhamento:

“4.1. abster-se de prosseguir com o processo de aquisição do imóvel enquanto não aprovado o projeto pelo CSJT, ante os termos do art. 97, IV, do RICSJT;

4.2. Quanto à aquisição do imóvel:

4.2.1. avaliar a possibilidade de se separar a aquisição do imóvel no estado atual da contratação da execução da adaptação predial pretendida;

4.2.2. avaliar a possibilidade de realizar a aquisição do imóvel ainda no exercício de 2019, deixando as adaptações prediais para momento oportuno, concluindo as

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

medidas necessários ao planejamento da obra; 4.2.3. verificar se as vagas de garagem a serem adquiridas estão vinculadas às respectivas matrículas das unidades a serem adquiridas (item 2.5);

4.2.4. apresentar documentação comprobatória sobre a inexistência de imóveis para cessão não onerosa em âmbito Municipal e Estadual (item 2.2);

4.3. Quanto às adaptações do imóvel:

4.3.1. revisar o seu plano de ocupação, de forma a apresentar ao CSJT a ocupação definitiva do empreendimento que servirá de orientação para a elaboração do projeto básico;

4.3.2. elaborar projeto básico para a adaptação do imóvel, nos termos da Lei n.º 8.666/93 (item 2.4);

4.3.3. apresentar ao CSJT o projeto básico, incluindo planilhas orçamentárias completas e cronograma físico-financeiro, nos moldes do Art. 6º, inciso IX, da Lei 8.666/93, em atendimento à Resolução CSJT n.º 70/2010 (item 2.4);

4.3.4. providenciar planilha detalhada com custo global e real das adaptações, baseada no projeto básico e alinhada à Lei de Licitações, súmulas e jurisprudências do TCU (item 2.7);

4.3.5. providenciar parecer conclusivo da unidade de controle interno quanto à adequação do projeto de adaptação à Resolução CSJT n.º 70/2010 (item 2.9);

4.3.6. apresentar parecer quanto à viabilidade orçamentário-financeira para a realização das adaptações, incluindo a projeção do fluxo de fontes de recursos e do atendimento aos limites de pagamento definidos pela Emenda Constitucional n° 95/2016;

4.3.7. promover estudos de análise estrutural dos pavimentos de garagem, visando o reforço, se necessário, em áreas com alteração de utilização,

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

a fim de adequar as cargas acidentais aos limites de sobrecarga previstos na NBR 6120/1980 (item 2.5);

4.4. Quanto aos futuros empreendimentos:

4.4.1. revisar a Planilha de Avaliação Técnica de seus imóveis alinhando-a as exigências do art. 5º da Resolução CSJT n.º 70/2010 (item 2.1.1);

4.4.2. após a revisão da Planilha de Avaliação Técnica, revisar o seu Plano Plurianual de Obras e Aquisição de Imóveis como exigido pelos arts. 3º e 7º da Resolução CSJT n.º 70/2010, alinhando-o ao seu Plano Estratégico (item 2.1.1);

4.4.3. observar os limites e referenciais de áreas estabelecidos no Anexo I da Resolução CSJT n.º 70/2010 (item 2.8)" (págs. 79-81).

Às fls. 133/152, consta o **Relatório Final da Comissão Especial**, composta pelo Desembargador Jéferson Alves Silva Muricy, do Juiz do Trabalho Fabrício Porto Magalhães, da Secretária-Geral da Presidência, Sílvia Renata Rocha Pereira, da Diretora da Secretaria Administrativa, Caroline Oliveira Guimarães Andrade e do representante da Associação Baiana dos Advogados Trabalhistas - ABAT, Jorge Otávio Oliveira Lima, cuja finalidade foi a análise técnica das propostas, bem como a aderência aos requisitos do Edital de Chamamento Público n° 01/2018, que concluiu, com base nos pareceres do Núcleo de Engenharia e Arquitetura e da Secretaria de Controle Interno, que o imóvel apresentado adere ou é passível de aderir aos requisitos indispensáveis e desejáveis previstos no edital, de modo que após as necessárias adaptações estará apto à instalação da sede do Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região em Salvador.

De outra parte, o processo está instruído com peças do processo administrativo autuado no TRT da 5ª Região, tendo sido carreada farta documentação aos autos, mormente o Plano de Necessidades e Ocupação do Imóvel.

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

Às fls. 1.493/1.509, consta o Relatório complementar da Comissão Especial, em que realizou nova análise do imóvel, então com a exclusão das adaptações e a inclusão da área destinada à futura edificação da Torre 3, compreendendo o pavimento térreo, 5 pavimentos de garagens, com 716 vagas livres e 4 elevadores, ensejando ao TRT a propriedade exclusiva do imóvel. Esclarece, no entanto, a Comissão que não há previsão de concluir a construção da 3ª Torre, embora exista o projeto de construção de 19 andares.

Quanto à notificação da Caixa Econômica de que a Torre 1 só poderá ser desocupada no prazo de 18 meses, isto é: **ao final do contrato de locação, previsto para março de 2022**, quando findará o contrato de locação, a Comissão destacou que a área técnica do TRT entende corresponder ao tempo necessário para a concretização das ações que antecedem a adaptação do imóvel, quais sejam a contratação e a entrega de projeto executivo e a licitação para contratação da empresa responsável pela execução dos serviços. Enfatiza ainda que a aquisição de todo o empreendimento possui melhor aderência aos termos do chamamento público, uma vez que nele está expressamente prevista a vedação de compartilhamento. Quanto às vagas de garagem acrescidas, conclui que também quanto ao aspecto há melhor aderência ao edital, uma vez que o Programa de Necessidades do Tribunal, além de poder abrigar unidades administrativas do TRT, como arquivo, vestiários, depósito. Destacou, por fim, que a **ampliação da metragem** acresce apenas área de terreno e pavimentos de garagem, não alterando a área útil antes ofertada, o que também exprime a aderência ao edital de chamamento. Por derradeiro, conclui:

“Realizada, assim, a análise técnica da proposta adaptada, com esteio nos documentos existentes nos Proads 4579/2018 e 5607/2019, concluimos que **o equipamento ofertado em sua totalidade, sem a construção da torre 3, melhora a aderência aos requisitos indispensáveis no edital**, ao tempo em que é passível de aderir aos desejáveis, de modo que **atende aos requisitos**

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

exigidos no Edital de Chamamento e está apto à instalação da sede do Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região, em Salvador, após as adaptações cabíveis” (p. 1508).

Nesses termos, a análise de aderência do Complexo Empresarial 2 de Julho ao termos do Edital de Chamamento Público foi realizada pela Comissão Especial, constituída especialmente com essa finalidade pela Presidência do TRT da 5ª Região, não competindo ao CSJT se imiscuir na autonomia do Tribunal, que atesta a compatibilidade do imóvel ofertado com as suas necessidades e ao chamamento público.

Às páginas 1.569/1.580, encontra-se o **laudo de avaliação da aquisição de todo o complexo**, incluindo as áreas das torres 1, 2 e 3 (nessa, somente vagas de garagem e elevadores, porquanto, segundo a administração do TRT, não será edificada), totalizando o **montante global de R\$ 234.659.000,00** (duzentos trinta e quatro milhões e seiscentos e cinquenta e nove mil reais).

A **proposta apresentada pelas vendedoras**, no entanto, foi de R\$ **234.406.497,62** (duzentos e trinta e quatro milhões, quatrocentos e seis mil, quatrocentos e noventa e sete reais e sessenta e dois centavos), assim detalhada:

| AQUISIÇÃO | PROPOSTA DE | VALORES NEGOCIADOS (R\$) |
|-----------------------------|--------------------|---------------------------------|
| Valor da aquisição parte de | | |
| Valor da aquisição parte de | | |
| Valor total da | | 234.406.497,62 |

Diante de toda a documentação carreada aos autos pelo TRT, a **Coordenadoria de Auditoria e Controle do CSJT** emitiu o **Parecer Técnico n° 013/2019**, em outubro de 2019, elencando os seguintes elementos determinantes, em comparação às pendências verificadas por ocasião do parecer exarado em maio de 2019, e, principalmente, levando em consideração que o objeto é a aquisição de todo o imóvel, desconsiderando-se, assim, as adaptações originalmente previstas.

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

O quadro a seguir pormenoriza parte das determinações elencadas pela CCAUD e providências do TRT:

| DET | PROVI | CON |
|---|---|---|
| TERMINAÇÃO CCAUD | DÊNCIA TRT | CLUSÃO CCAUD |
| 2.1 avaliar a possibilidade de separar a aquisição do imóvel no estado atual da execução da obra necessária à sua adaptação; | O TRT informou que optou por adquirir o imóvel em seu estado atual, sem adaptações. | O Tribunal Regional concluiu pela viabilidade da proposta do Ofício CSJT.SG.CCAUD n.º 085/2019, optando por separar a aquisição do imóvel no estado atual da execução da obra necessária à sua adaptação. |
| 2.2 avaliar a possibilidade de realizar a aquisição do imóvel ainda no exercício de 2019, deixando as adaptações para um momento oportuno. | O TRT optou por adquirir o imóvel em seu estado atual, sem adaptações. A SEOFI/CSJT e a SOF/TRT 5ª Região atestaram a alocação orçamentária na LOA 2019 (Programa de Trabalho: 02.122.0571.15RH.2261). Para a futura elaboração dos projetos, a SOF/TRT concluiu que há disponibilidade | O Tribunal Regional optou por realizar a aquisição do imóvel ainda no exercício de 2019, deixando as adaptações para um momento oportuno. |

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

| | | |
|--|--|---|
| | <p>orçamentária para os exercícios de 2020 e 2021, dentro dos limites da sua unidade gestora.</p> <p>Quant o à desocupação da Torre I pela CAIXA no prazo de 18 meses, o TRT informou que, além de os aluguéis retornarem para a União, o prazo é razoável para os projetos executivos e licitação de adaptação.</p> | |
| <p>2.3 verificar se as vagas de garagem a serem adquiridas estão vinculadas às respectivas matrículas das unidades a serem adquiridas;</p> | <p>O Tribunal Regional informou, no Ofício GP 0928/2019, que a opção de aquisição de todo o complexo inclui todas as vagas de garagem, dispensando a verificação das matrículas das vagas vinculadas.</p> | <p>De fato, tendo em vista a opção do TRT da 5ª Região em efetuar a aquisição do complexo em sua totalidade, não há que se falar na verificação da vinculação das vagas às suas respectivas matrículas.</p> |
| <p>2.4 apresentar documentação comprobatória sobre a inexistência de imóveis para cessão não onerosa em âmbito Municipal e Estadual.</p> | <p>A Corte Regional comunicou, no Ofício GP 928/2019, que o Estado da Bahia e o Município de Salvador informaram a inexistência de bens imóveis sob suas titularidades que atendam às necessidades do</p> | <p>Con clui-se pela comprovação de indisponibilidade de imóveis em âmbito Municipal e Estadual que atendam à demanda do TRT da 5ª Região.</p> |

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

| | | |
|--|--------------------|--|
| | Tribunal Regional. | |
|--|--------------------|--|

Considerando que a proposta original foi alterada, a CCAUD prosseguiu na análise quanto à aquisição total e não parcial (como pretendida originariamente), entendendo que, feita a comparação entre os valores da nova proposta e os valores resultantes do novo laudo de avaliação, não há indícios de sobrepreço na aquisição do imóvel, como retrata a tabela abaixo:

| MÓVEL | ALOR ANALISADO NO PARECER TÉCNICO n.º 6/2019 (R\$) | ALOR DA NOVA PROPOSTA (R\$) | VALOR LIMITADO PELO NOVO LAUDO DE AVALIAÇÃO (R\$) |
|---|--|-----------------------------|---|
| Complexo Empresarial 2 Torre 1 - salas, lojas, vagas extras e área do gerador/nobreak | 06.900.684,38 | 06.900.684,38 | 07.727.000,00 |
| Torre 2 - salas, lojas e vagas extras | 06.995.276,18 | 11.956.719,94 | 15.159.000,00 |
| Torre 3 - vagas | | 5.549.083,30 | 1.773.000,00 |
| | | | |

No tópico, a **CCAUD** pontua que:

“Nesse sentido, ratifica-se o entendimento contido no Parecer Técnico n.º 6/2019, de que a aquisição do Complexo Empresarial 2 de Julho por um valor inferior ao limite estabelecido pelo laudo de avaliação do imóvel não representa um obstáculo quanto à efetivação do negócio” (p. 1.633).

Quanto ao novo parecer da unidade de **controle interno do TRT**, a CCAUD enfatiza o aspecto em que restou afirmado que “**não há vício formal que venha a comprometer a regularidade procedimental deste chamamento**”, concluindo pelo cumprimento das recomendações da CCAUD.

Diante do exposto, assim **conclui a CCAUD**:

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

“Enfatiza-se, mais uma vez, que esta análise visa complementar o Parecer Técnico n.º 6/2019, notadamente no que se refere às determinações relacionadas à aquisição do imóvel contidas no Ofício CSJT.SG.CCAUD n.º 085/2019 (determinações 2.1 a 2.4).

Considerando que as vagas extras de garagem a serem adquiridas serão destinadas ao público interno e externo do Tribunal Regional, o que não abrange a cessão a terceiros; e considerando que o Tribunal não pretende construir o restante da Torre 3, conclui-se que o projeto de aquisição do Complexo Empresarial 2 de Julho para instalação da nova sede da Justiça do Trabalho em Salvador (BA) **atende aos critérios previstos na Resolução CSJT n.º 70/2010 e na legislação pertinente.**

Ressalta-se, que a opção de aquisição parcial do imóvel já atenderia às necessidades da Justiça do Trabalho em Salvador, como atestado pelo plano de necessidades e apontado no Parecer Técnico n.º 6/2019.

A despeito do acréscimo de áreas com a proposta de aquisição de todo o imóvel, sobretudo para ampliar o número de vagas de garagem, não houve extrapolação das áreas estabelecidas na Resolução CSJT n.º 70/2010 além do já observado no Parecer Técnico n.º 6/2019.

Dessa forma, a opção de adquirir todo o imóvel não representa óbice à aprovação do projeto pelo CSJT, por constituir ato de gestão do TRT da 5ª Região que responde pela legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência de seus atos.

Por fim, ratificam-se as demais determinações do Ofício CSJT.SG.CCAUD n.º 085/2019, relacionadas às adaptações do imóvel (determinações 3.1 a 3.7) e aos futuros empreendimentos (determinações 4.1 a 4,3), que serão objeto de futuras análises de projetos por esta CCAUD/CJST” (grifos no original) (p. 1.639/1.640).

Passo seguinte, a **Coordenadoria de Controle e Auditoria do CSJT** apresentou a seguinte **proposta de encaminhamento**:

“Assim, caso a deliberação do CSJT seja pela aprovação do projeto de aquisição, propõe-se determinar a adoção das seguintes providências:

4.1. Quanto à aquisição do imóvel:

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

4.1.1. atentar para o valor limite da proposta (R\$ 234.406.497,62), amparado pela avaliação do imóvel, para a aquisição da totalidade (Torres 1, 2 e 3) do Complexo Empresarial 2 de Julho;

4.1.2. observar que a aquisição da totalidade do Complexo Empresarial 2 de Julho está fundamentada nos motivos apresentados, notadamente evitar o compartilhamento do imóvel com outras instituições públicas ou privadas, condição fixada no edital de chamamento público, abstendo-se, portanto, de empreender ações com o intuito de ampliar a Torre 3, com a construção das áreas privativas de escritórios;

4.1.3. abster-se de destinar as vagas de garagem que excedem ao programa de necessidades para uso exclusivo de entidades ou associações, observando o uso informado na justificativa para a aquisição de todo o imóvel;

4.2. Quanto às adaptações do imóvel e considerando o limite de pagamento das despesas primárias da Justiça do Trabalho, instituído pela Emenda Constitucional n.º 95/2016:

4.2.1. revisar o seu plano de ocupação, de forma a apresentar ao CSJT a ocupação definitiva do empreendimento que servirá de orientação para a elaboração do projeto básico;

4.2.2. elaborar projeto básico para a adaptação do imóvel, nos termos da Lei n.º 8.666/1993 (item 2.4 do Parecer Técnico n.º 6/2019);

4.2.3. apresentar ao CSJT o projeto básico, incluindo planilhas orçamentárias completas e cronograma físico-financeiro, nos moldes do art. 6º, inciso IX, da Lei 8.666/1993, em atendimento à Resolução CSJT n.º 70/2010 (item 2.4 do Parecer Técnico n.º 6/2019);

4.2.4. providenciar planilha detalhada com custo global e real das adaptações, baseada no projeto básico e alinhada à Lei de Licitações, súmulas e jurisprudências do TCU (item 2.7 do Parecer Técnico n.º 6/2019);

4.2.5. providenciar parecer conclusivo da unidade de controle interno quanto à adequação do projeto de adaptação à Resolução CSJT n.º 70/2010 (item 2.9 do Parecer Técnico n.º 6/2019);

4.2.6. apresentar parecer quanto à viabilidade orçamentário financeira para a realização das adaptações, incluindo a projeção do fluxo de fontes de recursos e do atendimento aos limites de pagamento definidos pela Emenda Constitucional n.º 95/2016;

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

4.2.7. promover estudos de análise estrutural dos pavimentos de garagem, visando o reforço, se necessário, em áreas com alteração de utilização, a fim de adequar as cargas acidentais aos limites de sobrecarga previstos na NBR 6120/1980 (item 2.5 do Parecer Técnico n.º 6/2019);

4.3. Quanto aos futuros empreendimentos e considerando o limite de pagamento das despesas primárias da Justiça do Trabalho, instituído pela Emenda Constitucional n.º 95/2016:

4.3.1. revisar a Planilha de Avaliação Técnica de seus imóveis alinhando-a as exigências do art. 5º da Resolução CSJT n.º 70/2010 (item 2.1.1 do Parecer Técnico n.º 6/2019);

4.3.2. após a revisão da Planilha de Avaliação Técnica, revisar o seu Plano Plurianual de Obras e Aquisição de Imóveis como exigido pelos arts. 3º e 7º da Resolução CSJT n.º 70/2010, alinhando-o ao seu Plano Estratégico (item 2.1.1 do Parecer Técnico n.º 6/2019);

4.3.3. observar os limites e referenciais de áreas estabelecidos no Anexo I da Resolução CSJT n.º 70/2010 (item 2.8 do Parecer Técnico n.º 6/2019)" (p. 1641/1644).

2.3. Exame da regularidade do procedimento que tem por objetivo adquirir o empreendimento denominado "Complexo Empresarial 2 de julho", de propriedade da FUNCEF - Fundação dos Economiários Federais e da empresa Empresarial Dois de Julho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. situado na Rua Ivonne Silveira, n° 248, Av. Paralela, na cidade de Salvador

Em que pese a aquisição do empreendimento ser de responsabilidade exclusiva do Tribunal Regional do Trabalho da Quinta Região, esse ato se sujeita a regular procedimento prévio a ser apreciado pelo Conselho Superior da Justiça do Trabalho.

Faço-o sob a ótica da legalidade estrita. Em primeiro lugar, porque se trata de aquisição de um conjunto imobiliário sem licitação e, em segundo, porque o princípio da legalidade precede os

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

critérios de conveniência e oportunidade, residentes na discricionariedade do gestor público.

No caso, o Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região optou por promover um Chamamento Público e adquirir imóvel sem licitação, para abrigar os órgãos da Justiça do Trabalho em Salvador.

Consta do voto proferido pelo Desembargador Paulino Couto na sessão extraordinária do TRT, realizada no dia 16 de outubro de 2019, a **afirmação de que o Chamamento Público foi precedido de consulta dirigida à FUNCEF via e-mail** acerca de imóvel de sua propriedade, com área de pelos menos 30.000 m², disponível para locação ou venda, e que a essa consulta a FUNCEF, referindo-se a dois empreendimentos seus, respondeu: *"Neste momento os ativos em comento não estão afetados a mercado para fins de alienação. Porém, a qualquer tempo, propostas de compra são analisadas internamente. Os normativos desta Fundação estabelecem que, após o recebimento de uma proposta atrativa, deverão ser elaborados, por empresas independentes, dois laudos de avaliação para definição do valor mínimo de venda"*. (fls. 6 da ata-decisão).

Publicado o edital de Chamamento Público para aquisição de área útil de no mínimo 25.000 m², a única proposta de venda foi apresentada pelo consórcio proprietário do Complexo Empresarial 2 de julho formado por: FUNCEF - Fundação dos Economiários Federais e Empresarial Dois de Julho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. **oferecendo as Torres 1 e 2 do Complexo Empresarial 2 de julho, em Salvador**, sendo que a Torre 1 está ocupada por locação pela Caixa Econômica Federal até março de 2022 e a Torre 2, desocupada. Área total: 26.567,00 m². **Posteriormente, acrescida da Torre 3, em construção**, cuja área não foi revelada, afirmando-se apenas tratar-se da cota parte de 31,949% de fração ideal do terreno de 4.346,73

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

m², onde foram edificadas as torres. Tudo para viabilizar a **aquisição de 100% do empreendimento.**

A compra desses imóveis foi reprovada pela CCAUD, visto que, no terreno onde foram erguidas as torres ofertadas, há uma 3ª Torre em construção, de propriedade da empresa "Empresarial Dois de Julho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda." e o edital do chamamento público veda a aquisição de imóvel em condomínio. Em razão disso, o TRT da 5ª Região houve por bem dirigir-se à Empresarial Dois de Julho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. visando adquirir a Torre 3 do empreendimento 2 de julho, conforme se extrai da resposta da SPE ao TRT, em 9/9/2019. Certamente, para superar o óbice da proibição de compartilhamento do conjunto de imóveis com terceiros (ver ofício TRT GP 0994/2019 de 27/9/2019, fls. 1.525).

Lembre-se que a SPE não ofertou a Torre 3 na PROPOSTA A, apresentada no prazo e nas condições previstas no Edital de Chamamento Público.

Consoante se percebe, ante os termos do Parecer Técnico N° 6, de 19/5/2019 (fls.16/79), no qual a CCAUD/CSJT opinou "**pela não aprovação da execução do projeto de aquisição**", **o TRT obteve proposta complementar da SPE "...somando à oferta inicial as áreas correspondentes à etapa 3 do empreendimento, sem a construção da torre..."**, conforme memorando SPE 2J - 09-09-19, à fls. 1.537/1.539. Ver também: Ofício do TRT n° GP 0928/2019, de 16/9/2019. (fls. 1.378).

Esses procedimentos, a meu juízo, contrariam o princípio da impessoalidade, de que deve se revestir o chamamento público para aquisição de imóvel (sem licitação) pelo poder público.

O edital de **Chamamento Público** foi publicado no Diário da Justiça Eletrônico, no Diário Oficial da União no dia 30/4/2019, em

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

jornais de grande circulação local em 27/4/2018, bem como no sítio do TRT. Consta do aludido edital, entre outras exigências, que os imóveis a serem oferecidos deverão ter **disponibilidade imediata** para adaptação em 8 meses.

Na oferta, a FUNCEF comprometeu-se a desocupar a Torre 1 (ocupada pela CEF) em 6 meses (fls. 9 do relatório final; fls. 141 dos autos).

Posteriormente, a Caixa Econômica Federal manifestou interesse em permanecer no imóvel até o final do contrato de locação, isto é: março de 2022.

À fls. 1.456/1.457, lê-se a comunicação CE GEIMO 134/2019, de 6/6/2019, na qual a FUNCEF informa que a CEF manifestou interesse de permanecer na Torre 1 até o final do contrato de locação (**março de 2022**).

Concluiu, explicitando essa nova condição para o prosseguimento das negociações:

"5. Dessa forma, registramos essa condição sine qua non para avaliação de V. Sa. para continuidade das tratativas, aquisição do imóvel ocupado até MAR 2022" (fls. 1.457).

Em despacho de 23/7/2017 (fls. 1.465), o Diretor-Geral do TRT, Tarcísio Filgueiras, manifestou concordância com a proposta de desocupação do imóvel em 18 meses, em lugar do prazo de 6 meses antes prometido.

Segundo o Relatório Complementar, a Comissão Especial aceitou a exigência da Caixa Econômica Federal e assinalou:

"Assim, diante das propostas ratificadas pela FUNCEF e SPE, devemos apreciar o novo prazo de 18 (dezoito) meses solicitado pela CEF - Caixa Econômica Federal, locatária da FUNCEF, para desocupar a Torre 1, ..." (fls. 1.548 dos autos).

Em seguida concordou com a desocupação da Torre 1 somente após março de 2022. Seguiram-se o Parecer Técnico (fls. 1.474/1.490) e o Relatório final (fls. 1.493/1.508) **aceitando a proposta A**,

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

oferecida no prazo previsto no Chamamento Público, contemplando apenas as Torres 1 e 2, agora acrescida da proposta de inclusão da Torre 3, objeto do memorando SPE SJ 9/9/2019 (fls. 1.512/1.514).

Pois bem, diante da exigência editalícia da "**disponibilidade imediata**" para adaptação, é provável que outros proprietários que não poderiam disponibilizar seus imóveis de imediato deixaram de apresentar propostas de venda. Provavelmente, se o Edital possibilitasse a desocupação em 18 meses, outros empreendimentos pudessem ter sido ofertados.

Essa exigência constante do edital foi abandonada no momento em que, para superar a proibição de compartilhar o empreendimento com a empresa proprietária da Torre 3, "*Será proibido terminantemente o compartilhamento do imóvel a ser adquirido com outras instituições públicas ou privadas*" (fls. 218), o TRT, em **vez de promover novo Chamamento Público**, solicitou à empresa proprietária da Torre 3 que a oferecesse à venda no processo de aquisição das Torres 1 e 2.

Cotejando o conteúdo do Chamamento Público com as propostas, constato que não se observou o tempo de entrega dos imóveis ofertados à venda, conforme exigido no Chamamento Público, qual seja a "**disponibilidade imediata para adaptação, a ser concluída em até oito meses, a contar da ordem de serviço**", bem assim, em vez de promover novo Chamamento Público, solicitou à empresa proprietária da Torre 3 que a oferecesse à venda no processo de aquisição das Torres 1 e 2, **culminando por restringir a ampla concorrência**.

Esclareço que as recomendações propostas pela CCAUD no parecer técnico (fls. 1.641/1.644) como condição para a aquisição do conjunto de prédios, se cumpridas, não corrigem os vícios encontrados no procedimento que ora se examina.

PROCESSO N° CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

3. CONCLUSÃO

Ante o exposto, **NÃO HOMOLOGO** o parecer técnico da Coordenadoria de Controle e Auditoria do Conselho Superior da Justiça do Trabalho - CCAUD. Em consequência, **rejeito o projeto** de aquisição do Complexo Empresarial 2 de Julho, em Salvador, pelo Tribunal Regional do Trabalho da Quinta Região, objeto deste processo.

Entretanto, **a maioria** dos Membros do Conselho Superior da Justiça do Trabalho concluiu por homologar o aludido parecer técnico da CCAUD.

Brasília, 22 de novembro de 2019.

MINISTRO JOÃO BATISTA BRITO PEREIRA

Presidente do Conselho Superior da Justiça do Trabalho
e relator