



Parecer Técnico n.º 06 de 2019

Projeto de aquisição e adaptação de
imóvel para instalação da nova
sede da Justiça do Trabalho em
Salvador (BA)

Processo: CSJT-AvOb-1551-29.2019.5.90.0000

Órgão: Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região

Cidade sede: Salvador (BA)

Gestores Responsáveis:

Maria de Lourdes Linhares Lima de Oliveira (Presidente)

Tarcísio José Filgueiras dos Reis (Diretor-Geral)

maio/2019

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	ANÁLISE	7
2.1.	Verificação do planejamento	7
2.1.1.	Plano Plurianual de Obras e Aquisição de Imóveis	7
2.1.2.	Planilha de Avaliação Técnica	9
2.1.3.	Necessidades de instalação	12
2.2.	Verificação da inexistência de imóvel público disponível	15
2.3.	Verificação da publicidade na procura por outros imóveis	17
2.4.	Verificação da viabilidade do empreendimento	18
2.4.1.	Dispensa de licitação para aquisição de obras inacabadas	22
2.4.2.	Precedentes apresentados pelo TRT	26
2.5.	Verificação do Plano de Ocupação	31
2.5.1.	Ausência de projeto básico	33
2.6.	Verificação da avaliação do imóvel	37
2.6.1.	Laudo de Avaliação do Imóvel	37
2.6.2.	Certidão de Ônus	40
2.6.3.	Certidão Negativa de Débitos	40
2.7.	Verificação da razoabilidade de custos	41
2.8.	Verificação da adequação aos referenciais de área	50
2.9.	Verificação do parecer da unidade de controle interno	57
2.10.	Verificação do parecer técnico da SEOFI	58
3.	CONCLUSÃO	61
4.	PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO	64



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

1. INTRODUÇÃO

Cuida-se de parecer técnico que visa opinar se o **projeto de aquisição e adaptação de imóvel para instalação da nova sede da Justiça do Trabalho em Salvador (BA)** atende aos critérios da Resolução CSJT n.º 70/2010.

A pretensão inicial do TRT da 5ª Região era a construção de 8 (oito) edificações, no Centro Administrativo da Bahia (CAB), para abrigar a totalidade das suas unidades jurisdicionais e administrativas da cidade de Salvador (BA).

Em 30/12/2009, o Tribunal Regional contratou a empresa CINZEL ENGENHARIA LTDA para construção de um dos prédios, o Edifício Administrativo 4 e, em 26/9/2013, recebeu a obra no estado em que se encontrava. Conforme Acórdão TCU n.º 2441/2015 - Plenário, o Tribunal Regional teria recebido indevidamente, restando cerca de 3% do contrato a ser executado.

No mesmo acórdão, o TCU apontou falta de manutenção e salvaguarda do Edifício Administrativo 4, falta de providências para concluir o remanescente da obra e falta de definição quanto ao restante do empreendimento.

Após idas e vindas sobre a conclusão do remanescente da obra e sobre o restante do empreendimento, em 12/3/2018, o Pleno do Tribunal Regional decidiu pela descontinuidade da construção da nova sede e autorizou a administração a buscar nova solução para instalação do TRT 5ª Região em Salvador, consoante consignado no Ofício GP n.º 287/2018.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

A partir dessa definição, o CSJT notificou o TRT 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 perpetrada pela Administração do Tribunal para instalação de suas unidades em Salvador.

Em observância à notificação do Presidente do CSJT, em 1º/12/2019, a Corte Trabalhista providenciou perante a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) a reversão do imóvel, Edifício Administrativo 4, e do terreno à União.

Pouco antes de formalizarem a reversão do imóvel, fora autuada, perante o TCU, representação "contra suposto ato irregular por parte do presidente do TRT da 5ª Região - desistência de dar continuidade a obra da sede do TRT5", Processo n.º 040.390/2018-7.

Tal representação foi apreciada por meio do Acórdão TCU n.º 815/2019 - Plenário, que decidiu pela improcedência do pedido de adoção de medida cautelar, por não estarem presentes os pressupostos para adoção da referida medida.

Conclui o relatório do TCU que "não restou evidenciada que a desistência do projeto original de construção da sede do TRT/BA, em favor da aquisição de imóvel



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

já construído ser medida temerária e lesiva aos cofres públicos”.

Por conseguinte, 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, esta Coordenadoria 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.

Ressalta-se que o art. 10 do mencionado normativo atribuiu competências a esta Coordenadoria de Controle e Auditoria (CCAUD/CSJT) e à Secretaria de Orçamento e Finanças (SEOFI/CSJT) para subsidiar as decisões do Plenário do CSJT quanto ao projeto:

Resolução CSJT n.º 70/2010

Art. 10. Para subsidiar as decisões do Plenário do CSJT, a Coordenadoria de Controle e Auditoria (CCAUD/CSJT) e a Secretaria de Orçamento e Finanças (SEOFI/CSJT) emitirão pareceres técnicos quanto à adequação de cada obra ou aquisição à presente Resolução e às demais disposições constitucionais e legais aplicáveis, observando o seguinte:

§ 1º O parecer técnico da CCAUD/CSJT considerará o Planejamento Estratégico da Justiça do Trabalho de 1º e 2º Graus, o sistema de priorização adotado pelo Tribunal, os atributos de exequibilidade do projeto, o atendimento ou não das diretrizes e dos referenciais de área e custo, bem como a adequação aos sistemas oficiais de custos, além de outros aspectos técnicos julgados pertinentes em cada obra ou imóvel a ser adquirido.

§ 2º O parecer técnico da SEOFI/CSJT abordará a capacidade orçamentária e financeira da Justiça do



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Trabalho para a execução da obra ou aquisição do imóvel, considerando a previsão de fonte de recursos e o atendimento ao limite de despesas primárias, instituídos pela Emenda Constitucional nº 95/2016, até a conclusão dos projetos constantes do Plano Plurianual de Obras e Aquisições de Imóveis da Justiça do Trabalho - PPOAI-JT.

A partir da documentação apresentada pelo Tribunal Regional e do parecer técnico da SEOFI/CSJT, elaborou-se o presente relatório, com base na Resolução CSJT n.º 70/2010, Lei de Diretrizes Orçamentárias, Decreto n.º 7.983/2013 e normativos correlatos, abordando os seguintes aspectos:

- ✓ Planejamento;
- ✓ Inexistência de imóvel público disponível;
- ✓ Publicidade na procura por outros imóveis;
- ✓ Viabilidade do empreendimento;
- ✓ Plano de ocupação;
- ✓ Avaliação do Imóvel;
- ✓ Razoabilidade de custos;
- ✓ Adequação aos referenciais de área;
- ✓ Parecer da Unidade de Controle Interno;
- ✓ Resultado do parecer técnico da SEOFI.

Tabela 1 - Recursos fiscalizados (data da avaliação - 4/7/2018)

IMÓVEL Complexo Empresarial 2 de Julho	VALOR DO LAUDO DE AVALIAÇÃO (R\$)	VALOR DA PROPOSTA	ÁREA PRIVATIVA DO IMÓVEL SEGUNDO LAUDO DE AVALIAÇÃO (m²)	CUSTO POR m² DA PROPOSTA
Torre 1 - salas, lojas, vagas extras e área do gerador/no-break	107.727.000,00	106.864.008,00	13.336,86	8.012,68
Torre 2 - salas, lojas e vagas extras	115.159.000,00	106.995.276,18	13.336,86	8.022,52



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

2. ANÁLISE

2.1. Verificação do planejamento

2.1.1. Plano Plurianual de Obras e Aquisição de Imóveis

O art. 2º da Resolução CSJT n.º 70/2010 define Plano Plurianual de Obras como “documento aprovado pelo Pleno ou Órgão Especial do Tribunal que relaciona as obras necessárias à prestação jurisdicional, agrupadas pelo porte da obra, em ordem de prioridade”.

Nesse contexto, o Tribunal Regional apresentou a aprovação do seu Plano Plurianual de Obras e Aquisição de Imóveis para o exercício de 2019, conferida em 22/4/2019 pelo Órgão Especial na sua 2ª Seção Ordinária, por meio da Resolução Administrativa n.º 16/2019.

Cumprido destacar que o seu Plano Plurianual de Obras vem sendo atualizado desde 2011, quando foi originalmente aprovado pela Resolução Administrativa n.º 12, juntamente ao Indicador de Prioridades, elaborado na mesma época.

Em seguida, foi sendo reaprovaado ou alterado pelas Resoluções Administrativas n.ºs 45/2012, 14/2014, 15/2018, 12/2017, 46/2018 e 46/2018, de forma que a localidade de Salvador encontra-se reiteradamente elencada como maior prioridade desde então.

Nesse mesmo sentido, em Despacho à Presidência, o Diretor-Geral do TRT informou:



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROAD 9956/2018

O Plano Plurianual de Obras do TRT5, revisado e aprovado pela última vez por meio da Resolução Administrativa TRT5 46/2018, mantém, para o exercício de 2019, a classificação das localidades Salvador, Itaberaba e Euclides da Cunha (nessa ordem) como as que merecem atenção especial, seja pelas condições do imóvel, seja pela circunstância da locação.

Não há intenção de construção nem reforma de grande porte em qualquer das unidades deste Regional, as quais, também seguindo o Plano Plurianual de Obras, terão suas manutenções programadas de acordo com a disponibilidade orçamentária.

Com relação à localidade de Salvador, é integrada pelos imóveis: Fórum Antônio Carlos Araújo Oliveira, Fórum Min. Carlos Coqueijo Costa, Edf. Presidente Médici (Sede Administrativa) e Arquivo Judicial. Em cumprimento ao quanto determinado pelo Tribunal Pleno deste Tribunal, na Sessão de 12/03/2018 (Proad 11835/2017) e pelo Presidente do CSJT, Sua Excelência o Ministro João Batista Brito Pereira, por meio do ofício CSJT.SG.CCAUD n. 51/2018, a Administração tem buscado a solução mais adequada. Para tanto foi autuado o Proad 4579/2018 - Chamamento Público, objetivando identificar imóvel que pudesse abrigar todas as unidades de Salvador num só endereço, atendendo, assim, às necessidades deste TRT5.

Além disso, a Corte Regional enviou o Relatório para Plano Plurianual de Obras 2019, elaborado pelo seu Núcleo de Engenharia e Arquitetura (NEA) no dia 19/3/2019.

Nesse documento, são apresentadas informações acerca dos parâmetros norteadores que foram utilizados para elaboração da planilha de avaliação técnica e apresentação da relação das obras, serviços de engenharia e aquisição de imóvel do TRT 5ª Região para o exercício de 2019.

A aquisição em questão compõe unicamente a relação de empreendimentos pertencentes aos grupos 2 e 3 - Obras ou aquisições de imóvel de médio ou grande porte.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

2.1.2. Planilha de Avaliação Técnica

A Planilha de Avaliação Técnica serve de base para a confecção do Plano Plurianual de Obras e Aquisição de Imóveis e deve ser elaborada pelo Tribunal Regional de forma a aferir pontuações relacionadas a atributos do projeto em questão.

O art. 5º da Resolução CSJT n.º 70/2010 apresenta os critérios obrigatórios exigidos para a elaboração da Planilha de Avaliação Técnica, sob os seguintes termos:

Resolução CSJT n.º 70/2010

Art. 5º A Planilha de Avaliação Técnica conterá, obrigatoriamente, os seguintes critérios de avaliação, distribuídos nos dois conjuntos:

I - Conjunto 1 - são critérios de avaliação da estrutura física e funcional do imóvel atualmente ocupado, mediante pontuação da situação:

- a) Da solidez das fundações e estruturas de concreto armado e protendido;*
- b) Do piso, da alvenaria, do acabamento, das esquadrias e da cobertura;*
- c) Das instalações elétricas, de ar condicionado, exaustão e ventilação, de telecomunicações, de aterramentos, de proteção contra descargas elétricas atmosféricas, de transporte vertical, de gás, de voz, de dados e congêneres;*
- d) Das instalações hidrossanitárias;*
- e) Da segurança (guaritas, grades, gradil, alarme, escadas de fuga, prevenção e combate a incêndio e congêneres);*
- f) Das condições de ergonomia, higiene e salubridade;*
- g) Da potencialidade de patologias da edificação (em função de sua idade e/ou do estado de conservação);*
- h) Da funcionalidade (setorização e articulação dos espaços);*
- i) Da acessibilidade, da localização, da interligação com os meios de transporte públicos e da disponibilidade de estacionamento;*

II - Conjunto 2 - são critérios voltados à análise da adequação do imóvel à prestação jurisdicional, mediante a pontuação:

- a) Da alteração da estrutura administrativa do Tribunal, como a criação de novas varas, o aumento*



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- do número de magistrados e servidores e a ampliação de competências;*
- b) Da movimentação processual ao longo dos anos e a sua projeção para os próximos;*
- c) Da demanda da população atendida e o desenvolvimento econômico-social da região jurisdicionada;*
- d) Da política estratégica do Tribunal de substituição do uso de imóveis locados ou cedidos por próprios, com ênfase na adequação à prestação jurisdicional;*
- e) Da política estratégica do Tribunal de concentração ou dispersão de sua estrutura física em dada região;*
- f) Da disponibilidade do espaço atual em relação aos referenciais de área indicados pelo Conselho Nacional de Justiça e pelo Conselho Superior da Justiça do Trabalho;*
- g) Da adoção de novas tecnologias (informática, eficiência energética, geração distribuída com fontes renováveis de energia, diretrizes de sustentabilidade, entre outras).*

Em observância, o Tribunal Regional replicou os critérios listados acima na Resolução Administrativa n.º 12/2011, que definiu seu Sistema de Avaliação e Priorização de Obras que antecedem o Plano de Obras.

Contudo, na prática, o TRT da 5º Região elaborou uma planilha de avaliação técnica com critérios mais genéricos, dividindo-os em dois conjuntos, classificados como matrizes.

Nesse sentido, foi possível verificar que, acerca de tal constatação, a planilha de avaliação técnica do TRT citou o art. 7º da Resolução Administrativa supracitada, transposto a seguir:

Art. 7º No caso excepcional da não utilização dos critérios previstos no artigo 3º, assim como da adoção de critério diverso dos acima previstos, será juntada motivação técnica, informando ao CSJT por ocasião do Plano de Obras.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Contudo, não foi apresentada a motivação técnica prevista para esse dispositivo na documentação do Tribunal Regional.

Em relação ao seu Conjunto 1, a memória de cálculo utilizada como base para planilha de avaliação técnica contemplou os seguintes pontos: padrão de estrutura; projeção de movimentação processual; projeção de demanda da população e referencial de áreas.

No tocante ao 2º conjunto de critérios, o Tribunal Regional informou que considerou possíveis alterações na estrutura administrativa do Tribunal, como a criação de novas varas ou aumento do número de magistrados e servidores e a ampliação de competências, cobrindo os seguintes pontos: estrutura, movimentação processual, demanda da população/desenvolvimento econômico-social, política estratégica - uso do imóvel, política estratégica - concentração/dispersão, referencial de área e novas tecnologias.

Ressaltou, ainda, que a nota atribuída ao item "a" (estrutura) foi de 50% para todas as localidades em razão da "falta de padrão de quantitativo de servidores, ainda não instituído para servidores e competências, avaliados pela Secretaria de Gestão de Pessoas".

Assim, obteve sua planilha de avaliação técnica a partir da consolidação dos resultados obtidos em cada uma das matrizes, apresentando a nota final, para cada jurisdição trabalhista em ordem de prioridade.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Além da planilha de avaliação técnica, os indicadores de prioridade da Resolução Administrativa n.º 12/2011 basearam-se nos seguintes quesitos: disponibilidade do terreno, projeto básico, aprovação de órgãos públicos e estudos de viabilidade legal, técnico, econômico, social e ambiental.

Cumprir registrar que o método de avaliação adotado pelo TRT da 5ª Região mostrou-se bastante sintético, principalmente no tocante à avaliação das condições física da estrutura dos imóveis, informação de grande relevância para a presente análise.

Por todo o exposto, conclui-se que o conjunto de avaliações apresentado pela Corte Regional não seguiu à risca os critérios obrigatórios exigidos pela Resolução CSJT n.º 70/2010, nos termos do seu art. 5º, para fins de elaboração da planilha de avaliação técnica.

Tampouco seguiu sua própria Resolução Administrativa (TRT5 n.º 12/2011), que trata do sistema de avaliação e priorização de obras e, inclusive, estabeleceu os mesmos critérios do art. 3º.

Todavia, tal constatação não invalida o trabalho desempenhado pela Corte Regional, mas evidencia a necessidade de ajustes para futuros empreendimentos, em atenção ao modelo delimitado pela Resolução CSJT n.º 70/2010.

2.1.3. Necessidades de instalação

O Tribunal Regional informou no Ofício DG n.º 064/2018 que, por meio do Ato TRT5 n.º 433/2017, instituiu a Comissão



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

de Revisão do Programa de Necessidades para a elaboração do projeto arquitetônico da nova sede do TRT da 5ª Região, com o objetivo de verificar a tempestividade e consolidar o Programa de Necessidades da Corte Trabalhista produzido em 2009.

Comunica que a revisão buscou atualizar as demandas de quantitativo de pessoal, espaços internos e mobiliários para a pretensa nova sede da Corte Regional, além de ajustá-los às resoluções hoje vigentes.

Além disso, dispôs os principais pontos que foram considerados para esse exame, sob a luz da nova realidade da Justiça Trabalhista, bem como comunicou que a concepção da nova sede do TRT 5ª Região deveria considerar requisitos básicos de estética, funcionalidade, acessibilidade, sustentabilidade, conforto ambiental, racionalidade, modernização e viabilidade econômico-financeira.

Por fim, o presente documento servirá de referência para o pré-dimensionamento das instalações da nova sede deste Tribunal, na condição de anexo do processo de contratação do projeto básico.

Também, expôs tabela de estimativa de áreas conforme o seu programa de necessidades, detalhando as dimensões previstas para cada ambiente a ser ocupado.

Na sequência, reafirmou suas necessidades de instalação por meio do Chamamento Público, no qual estabeleceu os critérios mínimos exigidos à edificação no tocante a localização, condições físicas, vagas de garagem, área privativa, padrão construtivo, instalações e outros.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Vale destacar que, entre os requisitos indispensáveis ao Tribunal Regional, encontram-se as exigências de pelo menos 900 vagas de garagem, mínimo de 25 mil metros quadrados de área útil para uso privativo, que devem contemplar ambiente térreo, mezanino ou subsolo e pavimentos tipo com área mínima de 150 m² para cada vara do trabalho e 100 m² para cada Gabinete de Desembargador.

Considerando a proposta vencedora e o atendimento ao seu programa de necessidades, o TRT indicou que foi feita a revisão geral dos *layouts* das unidades e verificou que todos os critérios estão atendidos, bem como que os edifícios ofertados atenderão às necessidades do TRT após a realização das adaptações propostas.

Ademais, segundo relatório elaborado por seu Núcleo de Engenharia e Arquitetura (NEA), foi feito o levantamento de necessidades técnicas básicas das intervenções previstas, sendo este apresentado aos projetistas para estimarem os custos das adaptações.

Conclusão da verificação do planejamento

Item parcialmente cumprido.

Evidências

- Plano Plurianual de Obras e Aquisição de Imóveis;
- Planilha de Avaliação Técnica;
- Resoluções Administrativas.

Proposta de encaminhamento



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Para futuros empreendimentos, determinar ao TRT da 5ª Região que:

- Revise a Planilha de Avaliação Técnica de seus imóveis, alinhando-a às exigências do art. 5º da Resolução CSJT n.º 70/2010 (item 2.1.1);
- Após a revisão da Planilha de Avaliação Técnica, revise 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).

2.2. Verificação da inexistência de imóvel público disponível

Acerca desse item, o Tribunal Regional encaminhou a seguinte documentação comprobatória:

- Em âmbito Federal, a Declaração de Indisponibilidade de Imóvel emitida pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU), em 22/3/2019;
- Ofício DG n.º 170/2018, de 27/10/2018;
- Em âmbito Estadual, o Ofício n.º 28106/2019/DIRFH-SPU-BA/MP, de 8/4/2019;
- Em âmbito Municipal, o Ofício n.º 28107/2019/DIRFH-SPU-BA/MP, de 8/4/2019.

Com base na documentação apresentada, demonstrou-se a indisponibilidade de imóveis capazes de atender às suas



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

necessidades precípua de instalação, para cessão não onerosa, apenas em âmbito federal.

Quanto às esferas estadual e municipal, o Tribunal Regional solicita à SPU que consultasse o Estado da Bahia e o Município de Salvador acerca da disponibilidade de imóveis, Ofício DG n.º 170/2018.

Nesse sentido, a SPU oficiou ao Governo do Estado da Bahia, Ofício n.º 28106/2019/DIRFH-SPU-BA/MP, e à Prefeitura Municipal de Salvador, Ofício n.º 28107/2019/DIRFH-SPU-BA/MP.

Contudo, o Tribunal Regional não apresentou as respostas do Governo do Estado da Bahia e da Prefeitura Municipal de Salvador, tampouco apresentou consulta direta a tais esferas.

Conclusão da verificação da inexistência de imóvel público disponível

Item parcialmente cumprido.

Evidências

- Declaração de Indisponibilidade de Imóvel;
- Ofício DG n.º 170/2018;
- Ofício n.º 28106/2019/DIRFH-SPU-BA/MP, de 8/4/2019;
- Ofício n.º 28107/2019/DIRFH-SPU-BA/MP, de 8/4/2019.

Proposta de encaminhamento

Determinar ao TRT da 5ª Região que:



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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

2.3. Verificação da publicidade na procura por outros imóveis

Quanto à publicidade da intenção da Corte Trabalhista em adquirir um imóvel, o Edital de Chamamento Público n.º 1/2018 foi veiculado no Diário da Justiça Eletrônico, em 27/4/2018; no Diário Oficial da União, em jornal de grande circulação local e no sítio do Tribunal Regional, no dia 30/4/2018.

Como resultado do chamamento público, apenas uma proposta foi encaminhada ao TRT da 5ª Região, a do consórcio proprietário do Complexo Empresarial 2 de Julho, incorporado e construído conjuntamente pela FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS (FUNCEF) e a EMPRESARIAL DOIS DE JULHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Conclusão da verificação da publicidade na procura por outros imóveis

Item cumprido.

Evidências

- Edital de Chamamento Público n.º 1/2018;
- Publicações.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

2.4. Verificação da viabilidade do empreendimento

Quanto à viabilidade orçamentário-financeira, informou o Tribunal Regional que, para o ano de 2019, estariam disponíveis R\$ 250.000.000 na LOA.

Ressalta-se que os demais aspectos da viabilidade orçamentário-financeira serão tratados adiante, no item 2.10 deste parecer técnico (verificação do parecer técnico da SEOFI).

Em relação à viabilidade técnico-econômico-ambiental, apresentou diversos documentos, quais sejam: pareceres da Diretoria-Geral, de 2/4/2018 e de 31/10/2018; Análise Técnica dos documentos apresentados pela FUNCEF/Sertenge, de 5/11/2018; Avaliação Técnica das Edificações Ofertadas; Relatório de Análise de Riscos; e Diretrizes Técnicas do TRT.

No primeiro documento (parecer do Diretor-Geral, de 2/4/2018), tratou-se da necessidade de uma solução para a instalação da nova sede do TRT da 5ª Região em um só endereço. Analisaram-se, como alternativas:

- Continuidade da obra originalmente concebida, do restante do complexo.

“Desconsiderada a hipótese tendo em vista a deliberação do Tribunal Pleno deste Tribunal em 12/3/2018”.

- Continuidade da obra, reduzindo e redimensionando os espaços do restante do complexo.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

"A análise de risco para a tomada de decisão sinaliza para enquadramento alto".

- Aquisição de imóvel ou locação com opção de compra.

"A análise de risco para a tomada de decisão sinaliza para enquadramento médio".

- Contrato Built to suit ou locação sob medida.

"A análise de risco para a tomada de decisão sinaliza para enquadramento médio".

- Permanência nos atuais imóveis com significativa intervenção nas estruturas prediais.

"A análise de risco para a tomada de decisão sinaliza para enquadramento médio".

Conclui o parecer técnico que "a aquisição de um equipamento novo e pronto, adaptado ou não, alugado inicialmente ou não, por força de insuficiência orçamentária, tende a solucionar o problema com menor risco" e justifica que "não seria necessária a realização de licitação tampouco da execução da obra", "não seria necessário estudo de impacto técnico-econômico-ambiental" e "tratando-se de equipamento novo, com recursos de sustentabilidade, as despesas de manutenção e custeio seriam drasticamente reduzidas".

No segundo documento (parecer do Diretor-Geral, de 30/10/2018), trata-se de estudo de viabilidade jurídico-formal de aquisição de imóvel pronto, embora ainda não adaptado às necessidades do Tribunal.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Reforça-se, nesse documento, a inconveniência de continuar a construção da Sede do TRT da 5ª Região no Centro Administrativo da Bahia (CAB).

E, evidencia-se "a preocupação sobre as condições físicas dos atuais prédios utilizados em Salvador que, ao fim e ao cabo, sinalizam e exigem uma decisão concreta quanto à realização de investimentos em reformas".

Reitera-se que tal providência já foi tomada por seu Tribunal Pleno, que decidiu, em sessão ordinária de 12/3/2018, por "não prosseguir com a obra da construção da nova sede do TRT no Centro Administrativo da Bahia; exceto o Módulo IV, já iniciado, que deverá ser concluído, devendo ainda ser providenciado estudo para adoção de medidas alternativas para alocação de todo o Tribunal em outra edificação".

A partir dessa decisão, publicou-se o Edital de Chamamento Público n.º 1/2018, tendo como objeto a consulta ao mercado local acerca da disponibilidade de imóvel com capacidade para abrigar a nova sede do Tribunal Regional em Salvador.

Como analisado no item 2.3 deste parecer (verificação da publicidade na procura por outros imóveis), apenas um interessado respondeu ao chamamento público.

Dessa forma, passou o Tribunal Regional à análise das opções de aquisição do imóvel apresentadas na proposta conjunta da FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS (FUNCEF) e da EMPRESARIAL DOIS DE JULHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Conforme documentação anexa ao Ofício GP n.º 39/2019, de 17/1/2019, entre as três opções apresentadas, o Tribunal Regional optou pela proposta "A". Que, a princípio, compreendia "a venda da Torre 1 + a venda da Torre 2 + a venda de 6 lojas da Torre 2 e ainda 407 vagas extras de garagem".

A Torre 1 foi concluída em março de 2012, possui habite-se e encontra-se ocupada pela Caixa Econômica Federal. Seriam necessários 6 (seis) meses para desocupação e mais 8 (oito) meses para as adaptações, totalizando 14 (quatorze meses).

A Torre 2 foi concluída em outubro de 2017, possui habite-se parcial e está desocupada. Seriam necessários 8 (oito) meses para as adaptações.

Para a aquisição das duas torres e adaptação do imóvel para instalação da nova sede da Justiça do Trabalho em Salvador, sugeriu-se um modelo de contratação mediante promessa de compra e venda com cláusula adjeta de hipoteca.

Dessa forma, elevaram-se os riscos do modelo de aquisição e adaptação apresentado pelas seguintes razões:

- promessa de compra e venda com mais de uma empresa envolvida (EMRESARIAL DOIS DE JULHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS);
- depósito bancário caucionado com previsão de extrapolar o exercício financeiro;
- liberações vinculadas do depósito bancário com prazos



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

fixos (não há vinculação clara com as etapas do cronograma físico-financeiro na minuta de contrato);

- dispensa de licitação para aquisição e adaptação do imóvel;
- execução de adaptação em edificações concluídas e com habite-se (total para a Torre 1 e parcial para a Torre 2);
- ausência de projetos básico e executivo;

Acrescenta-se, ainda, não haver precedente legal ou jurisprudência do TCU com casos semelhantes que amparem a proposta de aquisição e adaptação nos exatos moldes propostos pelo TRT da 5ª Região.

2.4.1. Dispensa de licitação para aquisição de obras inacabadas

Para o processo de aquisição do imóvel, o Tribunal Regional adotaria a dispensa de licitação para aquisição e adaptação do imóvel, baseando-se na seguinte regra:

LEI 8.666/1993

Art. 24. É dispensável a licitação (...)

X - 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. (grifo nosso)

A princípio, conforme jurisprudência do TCU, esse inciso não poderia fundamentar a compra de imóveis inacabados (em planta) pela administração pública, conforme Decisão n.º



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

70/1996 TCU sobre a aquisição de prédio destinado a sediar o TRT da 22ª Região.

Decisão n.º 70/1996 TCU

Aventando a possibilidade de regularidade da aquisição, nos termos do art. 23, inciso X, da Lei nº 8.666/93, considera a instrução que isso seria considerado somente com relação à parte já concluída da obra. Quanto à parte a concluir, caberia licitação, na modalidade tomada de preços, na forma do inciso I-b do art. 23, citado.

Um ano depois, após pedido de reexame, o TCU considerou regular a dispensa de licitação para a aquisição de prédio destinado a sediar o TRT da 22ª Região.

Contudo, ressalta o relator que a diferença deve-se à realização de um único ato negocial, adquirir um imóvel completo e acabado, cujo preço pactuado é uno, ou seja, não faz distinção entre a parte já pronta e aquela que resta a concluir.

Decisão n.º 589/1997 TCU

Dos referidos textos, vê-se explícita a realização de um único ato negocial - compra de um prédio - e não a de dois atos negociais distintos - compra do esqueleto de um prédio e contratação de serviços para sua conclusão. Assim, ao invés de falarmos que o TRT adquiriu uma obra inacabada melhor seria dizermos que o TRT adquiriu um imóvel completo e acabado, porém ainda não concluído. A diferença, embora sutil, é fundamental para a melhor compreensão do problema. A aquisição de uma obra inacabada leva, necessariamente, ao raciocínio de que é necessária a contratação de serviços complementares.

(...)

Ao contrário, na aquisição de um imóvel completo e acabado, porém ainda não concluído, existe um único contrato, posto que existe um único objeto: o prédio, nas condições finais em que será entregue. Observe-se que inclusive o preço pactuado é uno,



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

não fazendo qualquer distinção entre a parte já pronta e aquela que ainda resta concluir.

Outra aquisição "em planta" foi a de imóvel para instalação de Juntas Trabalhistas na cidade de São Paulo, em que o TCU decidiu aceitar, preliminarmente, tendo em vista a fase conclusiva em que se encontravam as obras do edifício sede das Juntas, Decisão n.º 231/1996.

Contudo, os dois casos de aquisição de imóveis inacabados, um por dispensa de licitação, apresentados acima não se assemelham ao projeto sob análise por este estar concluído (Torres 1 e 2).

O Tribunal Regional pretende adquirir um imóvel concluído e adaptá-lo às suas necessidades. A Torre 1 foi concluída em março de 2012, possuindo habite-se, e a Torre 2 foi concluída em outubro de 2017, possui habite-se parcial.

Isso não quer dizer que o imóvel não necessite de adaptações para efetiva instalação da Justiça do Trabalho, mas que as reformas não se enquadrariam nos casos de dispensa de licitação estabelecidos na Lei n.º 8.666/1993. Devendo-se, portanto, licitar os projetos, as obras e os serviços necessários à adaptação do imóvel.

LEI 8.666/1993

Art. 23º, § 1º, As obras, serviços e compras efetuadas pela Administração serão divididas em tantas parcelas quantas se comprovarem técnica e economicamente viáveis, procedendo-se à licitação com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Neste sentido, considerando que as adaptações no imóvel serão custeadas pela Administração Pública, devem estar submetidas ao devido processo licitatório, em conformidade com a Lei de Licitações, em especial ao artigo 7º, §2º, que determina que as obras e os serviços somente podem ser licitados quando houver projeto básico aprovado pela autoridade competente, o que incluiria o orçamento detalhado do custo global da obra.

A possibilidade de licitação específica para a obra de reforma não foi aventada no Estudo de Viabilidade, que tratou do modelo de contratação visando à aquisição do imóvel, considerando as adaptações como obrigações de parte do promitente vendedor.

Além disso, o modelo de contratação proposto assemelha-se a duas previsões contidas no Regime Diferenciado de Contratações Públicas (RDC – disciplinado pela Lei n.º 12.462/2011), não aplicáveis ao Poder Judiciário, a modalidade de contratação integrada e a locação sob medida.

Lei 12.462/11

Art. 9º, § 1º, A contratação integrada compreende a elaboração e o desenvolvimento dos projetos básico e executivo, a execução de obras e serviços de engenharia, a montagem, a realização de testes, a pré-operação e todas as demais operações necessárias e suficientes para a entrega final do objeto.

Art. 47-A. A administração pública poderá firmar contratos de locação de bens móveis e imóveis, nos quais o locador realiza prévia aquisição, construção ou reforma substancial, com ou sem aparelhamento de bens, por si mesmo ou por terceiros, do bem especificado pela administração. (Incluído pela Lei nº 13.190, de 2015)



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Por todo o exposto, conclui-se que, para a adaptação do imóvel, o Tribunal Regional deveria seguir o trâmite regular imposto pela Lei n.º 8.666/1993 e legislação correlata, por meio de abertura de ação orçamentária específica, realização de dois processos licitatórios e contratuais distintos para elaboração dos projetos e execução da obra.

2.4.2. Precedentes apresentados pelo TRT

Quanto à proposta de contratação depósito bancário caucionado, o Tribunal Regional apresentou casos precedentes, um do Ministério Público Federal em Minas Gerais e outro do Ministério Público Federal na Bahia.

No primeiro, a União, representada pelo Procurador-Chefe da Procuradoria da Fazenda Nacional, se compromete a comprar da CONSTRUTORA CASTOR LTDA um imóvel "em construção" localizado em Belo Horizonte (MG). Parte do valor do imóvel seria liberada com a assinatura do contrato, parte ficaria indisponível em aplicação financeira, até que a PRMG autorizasse o resgate, e o restante seria depositado em conta por ocasião do recebimento provisório da obra e a sua liberação por ocasião do recebimento definitivo.

Contrato de Promessa de Compra e Venda de 25/10/2006 - MPF em MG

CLÁUSULA TERCEIRA - Pelo imóvel que constitui objeto do presente contrato pagará a promissária compradora à promitente vendedora a importância de R\$ 19.640.000,00 (dezenove milhões, seiscentos e quarenta mil reais), a serem pagos na forma do que adiante se lê:



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Parágrafo Primeiro - R\$ 13.300.000,00 (treze milhões e trezentos mil reais) serão pagos no ato de protocolo da promessa de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis, a ser concretizado no lapso temporal máximo de 5 (cinco) dias após a assinatura do contrato de Promessa de Compra e Venda.

Parágrafo Segundo - Da importância de que cuida o PARÁGRAFO PRIMEIRO desta Cláusula, R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais) serão automaticamente liberados por representar o valor do terreno e parcela já concluída da obra, nos termos do ANEXO II - Cronograma Físico-Financeiro, rubricado pelas partes e integrante deste instrumento independente de traslado.

Parágrafo Terceiro - O valor remanescente de que cuida o PARÁGRAFO PRIMEIRO desta Cláusula, ou seja, R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais) ficará indisponível para a promitente vendedora, em aplicação a cargo de instituição financeira eleita pela promitente vendedora, conforme ANEXO III - Contrato Bancário, rubricado pelas partes e integrante deste instrumento independente de traslado, até que a PRMG emita autorização de resgate à instituição financeira.

(...)

Parágrafo Sexto - No prazo de 90 (noventa) dias após o pagamento da primeira parcela, será repassada pela promissária compradora, nos termos do contrato de que cuida o ANEXO III - Contrato Bancário, a cifra de R\$ 3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil reais), ficando o resgate de referido valor sujeito às mesmas regras liberatórias de que cuidam os PARÁGRAFOS TERCEIRO, QUARTO, QUINTO e SEXTO, desta CLÁUSULA (autorização da promissária compradora, após aferição do regular cumprimento do Cronograma Físico-Financeiro).

Parágrafo Sétimo - Os restantes R\$ 2.540.000,00 (dois milhões, quinhentos e quarenta mil reais) serão repassados à promitente vendedora por ocasião da entrega da obra, sendo o depósito efetuado em conta bancária quando do recebimento provisório, e sua liberação quando do recebimento definitivo, nos termos da Cláusula VIGÉSIMA PRIMEIRA, atendidas ainda as disposições constantes da Cláusula QUARTA seguinte.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

No segundo precedente, a União, representada pela Procuradora-Chefe Substituta, se compromete a comprar da SERTENGE BEM-TE-VI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA um imóvel "em construção" localizado em Salvador (BA). O pagamento seria realizado em três depósitos bancários sucessivos, em instituição financeira indicada pela vendedora, conforme tabela de liberações e pagamentos vinculados, a serem disponibilizados para movimentação financeira após expressa autorização do Ministério Público Federal.

Contrato de Promessa de Compra e Venda de 23/12/2008 - MPF em BA

CLÁUSULA SEGUNDA - Pela aquisição do imóvel descrito na CLÁUSULA PRIMEIRA, a promissária compradora pagará à promitente vendedora a importância de R\$ 22.340.000,00 (vinte e dois milhões, trezentos e quarenta mil reais), a ser despendida mediante três depósitos bancários sucessivos, correspondendo o primeiro a 50% (cinquenta por cento); o segundo a 35% (trinta e cinco por cento); e o último a 15% (quinze por cento) do valor total do imóvel; conforme a tabela do Anexo VI, que expressa a forma de pagamento acordada entre promissária compradora e promitente vendedora.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Os depósitos aludidos no caput serão efetuados em aplicação sem risco, escolhida pela promitente vendedora, a cargo de instituição financeira por ela indicada, conforme o Anexo III - Contrato Bancário e o Anexo VI - Tabela de liberações e pagamentos Vinculados.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Todo e qualquer valor depositado pela promissária compradora em favor da promitente vendedora somente será disponibilizado para movimentações financeiras na estrita observância do quanto disposto nas CLÁUSULAS TERCEIRA, QUARTA E QUINTA, após expressa autorização de liberação emitida pelo Ministério Público Federal à instituição financeira.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Mais uma vez, os casos apresentados não guardam equivalência ao projeto em análise, pois se tratam de imóveis a serem adquiridos "em planta" ou inacabados.

Como dito anteriormente, o Tribunal Regional pretende adquirir um imóvel concluído e adaptá-lo às suas necessidades. A Torre 1 foi concluída em março de 2012, possuindo habite-se, e a Torre 2 foi concluída em outubro de 2017, possui habite-se parcial.

Ressalta-se que, mesmo a dispensa de licitação para adaptação do imóvel proposta pelo Tribunal Regional não afastaria a necessidade da elaboração de projeto básico, incluindo planilha orçamentária detalhada, previamente à contratação. Isso porque o cronograma físico-financeiro apresenta-se como peça fundamental nos precedentes do Ministério Público Federal.

Apesar de sugerido no estudo de viabilidade, os dois casos apresentados não foram testados e aprovados pelo TCU, não havendo acórdãos sobre tais aquisições.

A solução que se pretende apresentar, diante das características das tratativas e procedimentos perpetrados até aqui, felizmente converge para um modelo já testado e aprovado pelo TCU e pela AGU. Há de se considerar, ainda, a experiência vivida pela Secretaria de Patrimônio da União - SPU, que integrou o rolde atores do modelo ora proposto.

Ao contrário, depreende-se dos acórdãos do TCU sobre as aquisições de imóveis dos TRTs da 2ª e 22ª Regiões, que a aquisição de imóveis "em planta" ou inacabados não é recomendável, tampouco deveria servir de modelo para futuras contratações pela administração pública.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Esse entendimento também ficou evidenciado nas manifestações da AGU e nos pareceres das unidades de controle interno, nos quais nota-se a cautela e resguardos demonstrados pelos agentes envolvidos ao tratarem dessa questão.

Todavia, registra-se que a minuta definitiva do termo contratual ainda não foi apresentada pelo Tribunal Regional, visto que ainda se encontra tramitando em seu âmbito interno para ajustes finais. Portanto, tal minuta não foi objeto de análise por essa Coordenadoria.

Conclusão da verificação da viabilidade do empreendimento

Item parcialmente cumprido.

Evidências

- Parecer da Diretoria-Geral, de 2/4/2018;
- Parecer da Diretoria-Geral, de 31/10/2018;
- Análise Técnica dos documentos apresentados pela FUNCEF/Sertenge, de 5/11/2018;
- Avaliação Técnica das Edificações Ofertadas;
- Relatório de Análise de Riscos;
- Diretrizes Técnicas do TRT;
- Contratos Ministério Público Federal.

Proposta de encaminhamento

Determinar ao TRT da 5ª Região que:

- Caso decida pela manutenção do empreendimento,



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

providencie a licitação do projeto básico para a adaptação do imóvel, nos termos da Lei n.º 8.666/1993 (item 2.4).

2.5. Verificação do Plano de Ocupação

O Tribunal Regional apresentou o seu plano de ocupação do imóvel, considerando, como já exposto, que optou por adquirir as Torres 1 e 2, suas lojas, vagas extras e área para gerador/nobreak (proposta A).

A Torre 1 foi concluída em março de 2012, possui habite-se e encontra-se ocupada pela Caixa Econômica Federal. A Torre 2 foi concluída em outubro de 2017, possui habite-se parcial e está desocupada.

Apesar de concluídas, as duas torres necessitam de ajustes para a efetiva ocupação pelo TRT da 5ª Região: para a Torre 1, seriam 6 (seis) meses para desocupação e mais 8 (oito) meses para as adaptações, enquanto que, a Torre 2 precisaria de 8 (oito) meses para as adaptações.

Com base na documentação apresentada foi possível aferir que o Tribunal Regional pretende realizar a ocupação do imóvel da seguinte maneira: na Torre 1 seriam instaladas as varas do trabalho e outras unidades vinculadas à 1ª instância, enquanto a Torre 2 ficaria destinada para a 2ª instância e aos setores administrativos.

O TRT também informou as disposições de cada unidade nas duas torres e suas lojas:



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- Nas lojas situadas próximas ao prédio da 1ª Instância, Torre 1, foram dispostos os setores de maior fluxo de pessoas, como Central de Atendimento ao Público, CEJUSC (Centro Judiciário de Solução de Conflitos) e restaurante;
- Nas lojas localizadas próximas ao prédio da 2ª Instância, Torre 2, foi disposto o auditório do Tribunal Pleno, que compartilha o espaço do auditório social;
- Na Torre 1 localizam-se: setores de saúde nos dois primeiros pavimentos, varas do trabalho do 3º ao 15º pavimento (localizados em andares mais baixos, visando otimizar o uso dos elevadores), setores administrativos ligados à primeira instância e polo de treinamento nos últimos andares;
- Na Torre 2 localizam-se: setores administrativos, gabinetes de desembargador, Mesa Diretora;
- No 11º pavimento da Torre 2, não há previsão de ocupação imediata, uma vez que será reservado para futura ampliação;
- Nas garagens serão efetivamente ocupadas 1.242 vagas de veículos, onde também estão previstos almoxarifado, depósitos, vestiários, setores de manutenção e limpeza, além de outras áreas não finalísticas.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Destaca-se que, dos 5 pavimentos de garagem existentes no imóvel, o Tribunal Regional demonstrou que pretende ocupar o G1, G2 e G3, mas não se posicionou definitivamente nesse sentido.

Considera-se, também, que as obras de adaptação preveem mudanças nos acessos presentes no G4 (Av. Luís Viana) e G5 (Rua Prof. Fernando Rocha).

Contudo, identificou-se durante a análise a ausência dos projetos básico e executivo para as adaptações das Torres 1 e 2 (item 2.1.4 deste parecer).

2.5.1. Ausência de projeto básico

O art. 6º da Lei n.º 8.666/1993 conceitua projeto básico como o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado para caracterizar a obra ou serviço, e projeto executivo os elementos suficientes à execução completa da obra.

A fim de esclarecer conceitos tão próximos, a Orientação Técnica n.º 01/2006 do Instituto Brasileiro de Auditoria de Obras Públicas define projeto básico como:

Orientação Técnica 01/2006

Projeto Básico é o conjunto de desenhos, memoriais descritivos, especificações técnicas, orçamento, cronograma e demais elementos técnicos necessários e suficientes à precisa caracterização da obra a ser executado, atendendo às Normas Técnicas e à legislação vigente, elaborado com base em estudos anteriores que assegurem a viabilidade e o adequado tratamento ambiental do empreendimento. Deve estabelecer com precisão, através de seus elementos constitutivos, todas as características, dimensões, especificações, e as quantidades de serviços e de materiais, custos e tempo necessários



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

para execução da obra, de forma a evitar alterações e adequações durante a elaboração do projeto executivo e realização das obras. Todos os elementos que compõem o Projeto Básico devem ser elaborados por profissional legalmente habilitado, sendo indispensável o registro da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica, identificação do autor e sua assinatura em cada uma das peças gráficas e documentos produzidos.

Observou-se, a partir dos conceitos acima, que o TRT da 5ª Região não possui os elementos mínimos para caracterizar o seu plano de ocupação e sua planilha orçamentária como projeto básico.

Além disso, a Lei n.º 8.666/1993 exige, para a licitação de obras e serviços, o projeto básico aprovado pela autoridade competente, o orçamento detalhado em planilhas que expressem a composição de todos os custos unitários e previsão de recursos orçamentários.

A conclusão de que o Tribunal Regional não possui projeto básico deve-se à previsão da contratação dos projetos arquitetônicos e complementares, o que indica que os cálculos dos custos e quantitativos dos serviços apresentados foram feitos por estimativa, não correspondendo necessariamente à realidade.

Ainda, a existência de diversos itens na planilha orçamentária com unidade "verba", "pavimento" e "unidade", contrariando a Súmula TCU n.º 258, indica que as composições de custos unitários foram elaboradas a partir de estimativas e não por medições em projeto.

SÚMULA TCU 258

As composições de custos unitários e o detalhamento de encargos sociais e do BDI integram o orçamento



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

que compõe o projeto básico da obra ou serviço de engenharia, devem constar dos anexos do edital de licitação e das propostas das licitantes e não podem ser indicados mediante uso da expressão "verba" ou de unidades genéricas.

Registra-se, ainda, provável superestimava da equipe da administração local, existência de despesas indiretas nos custos diretos e previsão de custos sem detalhamento dos serviços e materiais necessários (análise detalhada no item 2.7 - verificação da razoabilidade de custos).

À luz do exposto, pode-se concluir que a planilha orçamentária apresentada serve apenas como estimativa da ordem de grandeza dos custos, não representando fielmente as quantidades dos serviços a serem realizados na reforma e adaptação do edifício em questão.

Quanto aos projetos executivos, caso o Tribunal Regional opte por licitá-los junto com a execução das adaptações, necessário se faz o estabelecimento de critérios objetivos e claros para o recebimento de tais projetos.

Embora haja documentos apresentando o escopo e especificações técnicas das intervenções necessárias em cada instalação da obra, é necessária a definição de critérios de análise e aceitação dos projetos, com especificação das plantas, detalhes, diagramas, caderno de encargos e memória de cálculo a serem apresentados, assim como toda a documentação, licenças e aprovações exigidas para a legalização da obra e do imóvel.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Por todo o exposto, registra-se que o plano de ocupação apresentado pelo TRT da 5ª Região configura um layout provisório.

Conclusão da verificação do Plano de Ocupação

Item parcialmente cumprido.

Evidências

- Plano de ocupação do imóvel;
- Planilhas orçamentárias;
- Índice esquemático da localização dos espaços nas novas instalações;
- *Layout* de ocupação.

Proposta de encaminhamento

Determinar ao TRT da 5ª Região que:

- Caso decida pela manutenção do empreendimento, 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;
- Caso decida pela manutenção do empreendimento, apresente ao CSJT o projeto básico, incluindo planilhas orçamentárias completas e cronograma físico-financeiro, nos moldes do art. 6º, inciso IX, da Lei n.º 8.666/93, em atendimento à Resolução CSJT n.º 70/2010 (item 2.4);



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- Verificar se as vagas de garagem a serem adquiridas estão vinculadas às respectivas matrículas das unidades a serem adquiridas (item 2.5);
- Promover estudos de análise estrutural dos pavimentos de garagem, visando o reforço, se necessário, em áreas com alteração de utilização, a fim de promover adequação das cargas acidentais aos limites de sobrecarga previstos na NBR 6120/1980 (item 2.5).

2.6. Verificação da avaliação do imóvel

2.6.1. Laudo de Avaliação do Imóvel

A fim de se determinar o valor de mercado dos imóveis a serem adquiridos pela Administração Pública, esta recorre aos laudos de avaliação apresentados pelos Tribunais Regionais.

Assim, o Tribunal Regional apresentou o Laudo de Avaliação do imóvel, de 4/7/2018, elaborado pelo Engenheiro Civil Arival Cidade (CREA: BA 3758-D), membro efetivo do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia da Bahia - IBAPE/BA, com a finalidade de determinar o valor de mercado do imóvel objeto do projeto de aquisição.

O imóvel avaliado, Edifício Empresarial 2 de Julho, situa-se na Avenida Luís Viana, Rua Ivonne Silveira, n.º 248, Paralela, Salvador, tendo como atuais proprietários o consórcio formado entre a SERTENGE e a Fundação dos



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Economiários Federais (FUNCEF), registrado como Dois de Julho Empreendimentos Imobiliários LTDA (SPE).

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

NBR 14.653

10.1 Requisitos mínimos

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

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

O imóvel em questão foi objeto de vistoria no dia 14/6/2018, quando foram realizadas observações *in loco*. Segundo a avaliação, trata-se de um terreno regular, de topografia plana, com área de 13.606,80 m², onde se encontra instalado um complexo constituído por duas torres e suas respectivas lojas e vagas de garagem, as quais, somadas, representam 26.567,04 m² de áreas privativas úteis, devidamente registradas em Cartório de Registro de imóveis.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Cumpre destacar que a atual análise enfatiza apenas aquisição das áreas contidas na proposta A, selecionada pelo Tribunal Regional.

Assim, considerando as benfeitorias existentes e aplicando depreciação ao valor do imóvel com base no seu estado de acabamento, o avaliador concluiu pela atribuição ao valor de mercado, para venda do imóvel em tela, das cifras arredondadas demonstradas na tabela seguir.

Tabela 2 - Descrição dos valores apontados no laudo de avaliação

UNIDADES - TORRE 1	PROPRIETÁRIO	VAGAS	ÁREA PRIVATIVA POR UNIDADE (m ²)	VALOR (R\$)
Salas 101 a 1501	FUNCEF	270	10.529,10	75.852.162,86
Salas 1601 a 1901		80	2.807,76	20.351.795,66
Lojas 1 a 4		16	767,45	8.407.000,00
Vagas excedentes		163	-	3.116.000,00
TOTAL (aproximado pelo laudo)		529	14.104,31	107.727.000,00
UNIDADES - TORRE 2	PROPRIETÁRIO	VAGAS	ÁREA PRIVATIVA POR UNIDADE (m ²)	VALOR (R\$)
Salas 101 a 1201	FUNCEF	300	8.423,28	61.881.205,36
Salas 1301 a 1901	SPE	70	2.456,79	17.327.002,83
Salas 1302 a 1902	SPE	70	2.456,79	17.327.002,83
Lojas 1 e 2	FUNCEF	9	433,66	4.692.425,66
Loja 3	SPE	20	767,89	7.355.510,81
Vagas excedentes	FUNCEF	244	-	4.663.206,00
TOTAL (aproximado pelo laudo)		713	14.538,41	113.246.000,00

Dessa forma, é possível verificar que o total avaliado é de R\$ 220.973.000,00, considerando o estado do imóvel no momento da vistoria.

Além disso, a proposta de aquisição apresentada contempla um ambiente descrito como "Área de nobreak/gerador na Torre 1", com ocupação prevista em 203,66 m² e 6 vagas de



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

garagem, cujo valor não fora particularmente discriminado no laudo de avaliação.

Contudo, o TRT demonstrou na planilha comparativa de custos a cifra que foi estimada para essa unidade.

Tabela 6 - Valor estimado pelo TRT

TORRE 2	a) VALOR DO LAUDO DE AVALIAÇÃO (R\$)	b) VALOR APRESENTADO PELO TRT (R\$)	DIFERENÇA (a - b) (R\$)
Nobreak/Gerador	-	933.498,00	-933.498,00

Impende registrar que o presente laudo de avaliação não considerou as obras de adaptação necessárias à instalação da Justiça do Trabalho.

2.6.2. Certidão de Ônus

O Tribunal Regional da 5ª Região encaminhou todas as certidões solicitadas, comprovando assim a regular situação do imóvel.

2.6.3. Certidão Negativa de Débitos

O Tribunal Regional da 5ª Região encaminhou todas as certidões, comprovando assim a regular situação do imóvel.

Conclusão da verificação da avaliação do imóvel

Item cumprido.

Evidências

- Laudo de Avaliação do Imóvel;



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- Proposta de aquisição;
- Certidão de Ônus;
- Certidão Negativa de Débitos.

2.7. Verificação da razoabilidade de custos

Tendo em vista que o histórico das avaliações realizadas por esta Coordenadoria resume-se à análise de projetos de construção e reforma realizados no âmbito da Justiça do Trabalho, e não aquisições de imóveis, não há uma metodologia plenamente desenvolvida, tampouco parâmetros ou uma base de dados comparativos suficiente para se desenvolver uma análise técnica devidamente fundamentada voltada à verificação da razoabilidade do custo associado ao contexto de aquisição de imóvel.

Por esse motivo, esta análise de custos está focada nos seguintes aspectos:

- Sob o ponto de vista unicamente da aquisição do imóvel;

A conformidade entre os valores da proposta de aquisição apresentada pelo TRT e os estabelecidos no laudo técnico de avaliação do imóvel elaborado pela CEF.

- No tocando às benfeitorias previstas;

Regularidade dos custos relacionados à obra de adaptação do imóvel considerando as diretrizes do CSJT e os referenciais do SINAPI.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Assim, utilizar-se-á tanto do laudo de avaliação técnica do imóvel quanto da planilha orçamentária da obra como orientação para esta análise.

Quanto à aquisição do imóvel

Em observância ao orçamento disponível, o Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região encaminhou a planilha resumo da proposta final, negociada com os proprietários, demonstrando que o valor pelo qual o negócio pretende ser firmado totaliza R\$ 249.533.649,10.

Tal valor corresponde ao previsto na LOA, que autorizou R\$ 250.000.000,00 para o projeto de aquisição de imóvel no corrente exercício financeiro (2019).

Registra-se, contudo, que essa proposta de aquisição do imóvel denota um aspecto provisório, sujeito a alterações.

Tabela 3 - Resumo da proposta de aquisição apresentada pelo TRT

PROPOSTA DE AQUISIÇÃO	VALORES NEGOCIADOS (R\$)
Valor da aquisição parte de propriedade da FUNCEF	R\$ 174.423.684,38
Valor da aquisição parte de propriedade da SPE	R\$ 39.472.276,18
Benfeitorias proposta SPE (adaptações e equipamentos - já excluídos os equipamentos a serem adquiridos pelo TRT-5)	R\$ 38.661.372,41
Valor total	R\$ 252.557.332,97
Compensação da FUNCEF referente ao aluguel da CEF no período compreendido entre a aquisição da Torre 1 e a desocupação do edifício pela CEF/150 dias	- R\$ 3.000.000,00
Valor da aquisição	R\$ 249.533.648,59

Essa cifra final representa o valor total da avença, pois as minutas dos contratos apresentados preveem a entrega do edifício já adaptado às necessidades precípua do Tribunal Regional.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Além disso, considerou-se a parcela de R\$ 3.000.000,00 a ser compensada pela Caixa Econômica Federal em face dos meses de aluguel que serão devidos no decorrer do período de desocupação do edifício, previsto para 6 meses (R\$ 499.000/mês - Ofício GP n.º 039/2019).

Tal acordo encontra-se elencado em cláusula presente na minuta do instrumento contratual da FUNCEF, onde foi estabelecida a forma de pagamento a ser efetuada pelo TRT (promissário) à proprietária FUNCEF (promitente):

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

2.1. O preço por quanto as partes ajustam e contratam a aquisição dos imóveis referidos na cláusula primeira e a sua entrega com todas as benfeitorias exigidas em perfeito estado é de R\$174.400.000,51 (cento e setenta e quatro milhões, quatrocentos mil e cinquenta e um centavos), correspondente ao somatório do preço individual de cada unidade autônoma discriminado no Anexo VI, que a PROMISSÁRIA pagará à PROMITENTE da seguinte forma:

a) R\$171.400.000,51 (cento e setenta e um milhões, quatrocentos mil e cinquenta e um centavos) mediante um único depósito bancário a ser efetuado em aplicação sem risco, escolhida pela PROMITENTE, a cargo de instituição financeira por ela indicada, conforme o Anexo III (Cronograma de Prazos), Anexo VII (Contrato Bancário) e o disposto na CLÁUSULA TERCEIRA deste contrato;

b) R\$3.000.000,00 (três milhões de reais) mediante compensação com o crédito de aluguéis junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL das unidades autônomas integrantes da Torre 1 ora prometidos à venda e auferidos entre a data de celebração deste contrato e a data da efetiva imissão da PROMISSÁRIA na posse dos imóveis prometidos à venda, aluguéis estes que continuarão a ser percebidos pela PROMITENTE durante o período acima estabelecido conforme contrato de locação celebrado entre a PROMITENTE a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

Quanto às adaptações



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

O Tribunal Regional informou que, do total de R\$ 249.533.649,10, R\$ 44.639.325,33 seriam destinados à adaptação da edificação às necessidades no Tribunal Regional (torres 1 e 2) no prazo total de 14 meses.

Ao mesmo tempo, aponta que se incluem nesse total os custos a serem arcados diretamente pelo Tribunal Regional, como o fornecimento de equipamentos de ar condicionado do térreo, mezanino e garagens (previsão de R\$ 1.850.451,05) e o fornecimento de instalação de geradores e *no breaks* (previsão de R\$ 4.127.501,87).

Dessa forma, o impacto orçamentário total previsto para as adaptações representa a importância de R\$ 38.661.372,41.

Em consonância, o Anexo VII da minuta de contrato de compra e venda que se pretende firmar entre a União e a SPE detalha o total a ser gasto com as obras de adaptação do imóvel, conforme a seguinte disposição:

Tabela 4 - Distribuição dos custos das benfeitorias

UNIDADE AUTÔNOMA	VALOR DA BENFEITORIA (R\$)
Torre 1	8.549.105,08
Torre 2 - FUNCEF	8.501.496,91
Torre 2 - SPE	7.556.814,52
Térreo e mezanino	6.891.182,97
Garagens e outros	2.712.122,75
Loja 3 - Torre 2	4.405.650,19
Total	38.661.372,42

Abatendo-se esse montante (R\$ 38.661.372,42) do valor total da aquisição (R\$ 252.557.332,97), sem considerar a



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

parcela a ser compensada pela CEF (R\$ 3.000.000,00), obtém-se R\$ 213.895.960,56. Ou seja, esse último valor representa o que seria desembolsado pelo TRT para a compra do edifício no seu estado atual, na forma como fora avaliado, desconsiderando as futuras adaptações.

Em comparação ao valor determinado pelo laudo de avaliação do imóvel (R\$ 220.972.436,16), considerando somente as áreas a serem adquiridas, restam R\$ R\$ 7.076.475,60.

A título de comparação, tal cifra se confirma conforme demonstrado a seguir.

Tabela 5 - Comparativo entre o laudo de avaliação e a proposta

TORRE 1	a) VALOR DO LAUDO DE AVALIAÇÃO (R\$)	b) VALOR DA PROPOSTA (R\$)	SALDO (a - b) (R\$)
Salas	96.204.000,00	96.404.697,00	-200.697,00
Lojas	8.406.082,67	4.902.279,00	3.503.803,67
Vagas extras	3.116.000,00	4.660.210,38	-1.544.210,38
Sub Total 1	107.726.082,67	105.967.186,38	1.758.896,29
TORRE 2	a) VALOR DO LAUDO DE AVALIAÇÃO (R\$)	b) VALOR DA PROPOSTA (R\$)	SALDO (a - b) (R\$)
Salas	96.535.211,02	92.596.280,18	3.938.930,84
Lojas	12.047.936,47	7.566.996,00	4.480.940,47
Vagas extras	4.663.206,00	6.832.000,00	-2.168.794,00
Sub Total 2	113.246.353,49	106.995.276,18	6.251.077,31
	(Sub Total 1 + Sub Total 2)		8.009.973,60
TORRE 1	a) VALOR DO LAUDO DE AVALIAÇÃO (R\$)	b) VALOR DA PROPOSTA (R\$)	DIFERENÇA (a - b) (R\$)
Nobreak/Gerador	-	896.821,62	-896.821,62
	TOTAL (Sub Total 1 + Sub Total 2 - Área do nobreak/gerador)		7.076.475,60

Cumprе reiterar que a área reservada ao gerador/nobreak não foi objeto de avaliação pelo laudo



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

técnico, mas foi considerada para fins de cálculo. Com isso, aferiu-se que o custo dessa área encontra-se acrescido ao valor da Torre 1 na proposta.

Além disso, verificou-se que o valor total definido na proposta para as unidades referentes às salas da Torre 1 e às vagas extras de ambas torres encontram-se individualmente superiores ao apresentado pelo avaliador da CEF, mas que, no geral, não resultaram em sobrepreço global da empreitada.

Considerando a comprovada pretensão do Tribunal Regional em adquirir o imóvel no estado atual pela quantia de R\$ 213.895.960,56, desconsiderando as benfeitorias futuras, verifica-se que o valor final a ser despendido para a aquisição se mostra razoável para fins de concretização da compra, haja vista que se encontra em patamar abaixo do fixado pelo laudo de avaliação do imóvel (R\$ 7.996.981,60).

Quanto à planilha orçamentária

No decurso da análise da planilha orçamentária dos serviços que compõe as benfeitorias, observa-se que há a previsão da contratação dos projetos de arquitetura e complementares, o que indica que o cálculo do custo e quantidades dos serviços foi feito por estimativa, não correspondendo, necessariamente, à realidade.

Há, ainda, diversos itens com unidade "verba", "pavimento" e "unidade", que indicam que a composição de custos unitários foi elaborada a partir de estimativas e não por medições em projeto.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Apesar da inexistência de projetos básico e executivo, é possível observar algumas inconsistências na planilha orçamentária.

- Possível superestimada da equipe da administração local (previsão de 2 engenheiros sênior, 5 engenheiros plenos, 5 auxiliares técnicos de engenharia e 16 encarregados);
- existência de despesas indiretas nos custos diretos, incluídas também no BDI;
- previsão de custos de equipamentos (No breaks, geradores e ar condicionado), sem detalhamento dos serviços e materiais necessários para infraestrutura e instalação.

Também, foi prevista a elaboração dos projetos executivos na planilha de custos pela própria SERTENGE, no valor de R\$ 843.788,94, com incidência de BDI de 19%, totalizando R\$ 1.004.108,84.

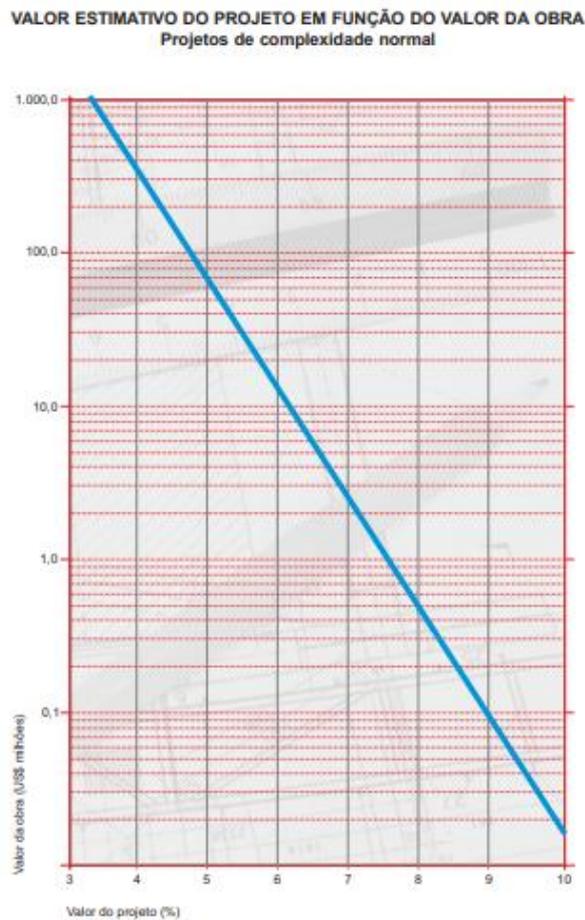
Considerando o valor da obra de R\$ 37.657.262,99, já excluído o valor de elaboração dos projetos, tem-se a proporção de 2,67% em relação ao custo total dos serviços.

Este percentual apresenta-se dentro da estimativa de valor do projeto definida pelo SINAENCO (Sindicato Nacional de Arquitetura e Engenharia Consultiva), que estabelece o valor percentual de elaboração de projetos em relação ao custo total da obra, em um intervalo de 3 a 10%, variando de acordo com a ordem de grandeza do empreendimento.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Figura 1 - Gráfico de valor estimativo do projeto em função do valor da obra



À luz do exposto, pode-se concluir que a planilha orçamentária apresentada serve apenas como estimativa da ordem de grandeza dos custos, não representando fielmente as quantidades dos serviços a serem realizados na reforma e adaptação do edifício em questão. Sendo o valor de R\$ 38.661.372,42 apenas um referencial para a adaptação da edificação.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Dessa forma, necessário se faz a apresentação de planilha detalhada com custo global real das adaptações baseada no projeto básico.

Como apontado anteriormente, a pretensa dispensa de licitação para aquisição e adaptação do imóvel não afastaria a necessidade da elaboração de projeto básico, pois não há previsão legal para que o Poder Judiciário execute obras sem projeto básico, bem como o cronograma físico-financeiro mostra-se indispensável à liberação dos pagamentos executados pela contratada.

Conclusão da verificação da razoabilidade de custos

Item parcialmente cumprido.

Evidências

- Laudo de Avaliação do imóvel;
- Planilha orçamentária estimativa;
- Diretrizes Técnicas para Aquisição da nova sede do TRT.
- Proposta do Tribunal Regional.

Proposta de encaminhamento

Determinar ao TRT da 5ª Região que:

- Caso decida pela manutenção do empreendimento, providenciar planilha detalhada com custo global e real das adaptações, baseada no projeto básico (item 2.7);



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

2.8. Verificação da adequação aos referenciais de área

O TRT da 5ª Região possui, na cidade de Salvador, 39 varas do trabalho, 24 desembargadores e cinco turmas, com a seguinte movimentação processual:

Tabela 2 - Movimentação processual TRT

Número de processos recebidos no TRT 5ª Região		
2016	2017	2018
51.919	58.913	72.211

Tabela 13 - Movimentação processual Varas Trabalhistas de Salvador

Média de processos recebidos nas Varas do Trabalho		
2016	2017	2018
1.366	1.378	710

Resumidamente, o projeto em análise foi elaborado para acomodar o 1º e 2º graus e áreas administrativas do TRT da 5ª Região, em duas torres, 19 pavimentos, pavimento térreo e mezanino, com 76.296,79 m².

Visando obter a demanda atualizada de quantitativo de pessoal, espaços internos e mobiliários para a nova sede do Tribunal Regional, e atender aos limites referenciais de área estipulados pela Resolução CSJT n.º 70/2010, o TRT elaborou um Programa de Necessidades, em Março/2018.

A Tabela 14 apresenta os ambientes que extrapolaram as áreas estabelecidas no ANEXO I da Resolução CSJT n.º 70/2010:



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Tabela 14 - Comparação das áreas projetadas pelo Regional com o definido na Resolução CSJT n.º 70/2010 (tabela completa no anexo I deste parecer)

Ambientes	Áreas Máximas Res. CSJT n.º 70 (m²)	n.º de servidores/ assessores/ oficiais de justiça	Referenciais Máximos	Áreas do Projeto (m²)	Diferença a maior (m²)
Gabinete do desembargador Presidente TR.2 PAV.19	35,00	-	35,00	76,45	41,45
Gabinete do desembargador vice-Presidente TR.2 PAV.19	35,00	-	35,00	39,99	4,99
Gabinete do desembargador vice-Corregedor TR.2 PAV.18	35,00	-	35,00	50,10	15,10
Gabinete do desembargador Corregedor TR.2 PAV.18	35,00	-	35,00	56,38	21,38
WC privativo de desembargador Presidente TR.2 PAV.19	2,5 (+20%)	-	3,00	4,88	1,88
WC privativo de desembargador vice-Presidente	2,5 (+20%)	-	3,00	3,40	0,40
WC privativo do desembargador vice-Corregedor TR.2 PAV.18	2,5 (+20%)	-	3,00	3,19	0,19
WC privativo de desembargador 02 TR.2 PAV.17	2,5 (+20%)	-	3,00	4,23	1,23
WC privativo de desembargador 02 TR.2 PAV.16	2,5 (+20%)	-	3,00	4,23	1,23
WC privativo de desembargador 02 TR.2 PAV.15	2,5 (+20%)	-	3,00	4,23	1,23
WC privativo de desembargador 02 TR.2 PAV.14	2,5 (+20%)	-	3,00	4,23	1,23
WC privativo de desembargador 02 TR.2 PAV.13	2,5 (+20%)	-	3,00	4,23	1,23
WC privativo de desembargador 02 TR.2 PAV.12	2,5 (+20%)	-	3,00	4,23	1,23
WC privativo de desembargador 03 TR.2 PAV.17	2,5 (+20%)	-	3,00	3,56	0,56
WC privativo de desembargador 03 TR.2 PAV.16	2,5 (+20%)	-	3,00	3,56	0,56
WC privativo de desembargador 03 TR.2 PAV.15	2,5 (+20%)	-	3,00	3,56	0,56
WC privativo de	2,5 (+20%)	-	3,00	3,56	0,56



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

desembargador 03 TR.2 PAV.14					
WC privativo de desembargador 03 TR.2 PAV.13	2,5 (+20%)	-	3,00	3,56	0,56
WC privativo de desembargador 03 TR.2 PAV.12	2,5 (+20%)	-	3,00	3,56	0,56
WC privativo de desembargador 04 TR.2 PAV.17	2,5 (+20%)	-	3,00	4,23	1,23
WC privativo de desembargador 04 TR.2 PAV.16	2,5 (+20%)	-	3,00	4,23	1,23
WC privativo de desembargador 04 TR.2 PAV.15	2,5 (+20%)	-	3,00	4,23	1,23
WC privativo de desembargador 04 TR.2 PAV.14	2,5 (+20%)	-	3,00	4,23	1,23
WC privativo de desembargador 04 TR.2 PAV.13	2,5 (+20%)	-	3,00	4,23	1,23
WC privativo de desembargador 04 TR.2 PAV.12	2,5 (+20%)	-	3,00	4,23	1,23
WC privativo de desembargador 05 TR.1 PAV.17	2,5 (+20%)	-	3,00	3,40	0,40
WC privativo de desembargador ouvidor	2,5 (+20%)	-	3,00	3,80	0,80
WC privativo de desembargador conciliador cejusc 2 instância	2,5 (+20%)	-	3,00	3,30	0,30
WC privativo de juiz auxiliar da presidência TR.2 PAV.19	2,5 (+20%)	-	3,00	3,64	0,64
WC privativo de juiz auxiliar da corregedoria TR.2 PAV.18	2,5 (+20%)	-	3,00	3,12	0,12
WC privativo de juiz coordenador da cejusc 1	2,5 (+20%)	-	3,00	3,84	0,84
WC privativo de juiz cejusc 2	2,5 (+20%)	-	3,00	3,24	0,24
Oficiais de Justiça TR.1 PAV.16	4 a 6 por oficial, salvo quando houver a central de mandados	10	60	61,55	1,55
OAB TR.1 PAV.1	15,00	-	15,00	19,94	4,94
Secretaria geral da presidência TR.2 PAV.19	7,5 por servidor	1	7,5	12,54	5,04
Assessoria jurídica da presidência TR.2 PAV.09	7,5 por servidor	8	60	68,28	8,28
Coordenadoria judiciária de 2ª instância TR.2 PAV.9	7,5 por servidor	15	112,5	193,48	80,98



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Diretoria geral TR.2 PAV.8	7,5 por servidor	12	90	96,56	6,56
Seção de transportes G1	7,5 por servidor	6	45	54,03	9,03
Secretaria psicologia TR.1 PAV.02	7,5 por servidor	6	45	46,93	1,93
Assistência social TR.1 PAV.01	7,5 por servidor	6	45	48,68	3,68
Engenharia de segurança e medicina do trabalho TR.1 PAV.01	7,5 por servidor	3	22,5	34,04	11,54
Contratos TR.1 PAV.01	7,5 por servidor	7	52,5	67,12	14,62
				Total	255,00

Depreende-se da tabela acima que os ambientes do plano de ocupação do TRT da 5ª Região extrapolaram as áreas estabelecidas no ANEXO I da Resolução CSJT n.º 70/2010 em 255,00 m².

Em relação às áreas não definidas na citada Resolução, o Tribunal Regional projetou mais de 39 mil metros quadrados, conforme resumo:

Tabela 15 - Resumo das áreas projetadas pelo Regional não previstas na Resolução CSJT n.º 70/2010 (tabela completa no anexo III deste parecer)

Ambiente	Áreas do Projeto (m²)
Sala reservada da presidência	20,94
Sala reservada TR.2 PAV.10	28,33
Salas de convivência	78,79
Salas de leitura	98,69
Biblioteca/Sala de estudo	44,01
Salas de professores	25,07
Salão de livros	112,85
Arquivos	303,49
Banco	163,81
Cerimonial da presidência	35,14
Salas de reunião	353,06
Sala De conferência SETIC	16,83
Copas	969,26
Depósitos	2.083,24



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Expurgo	15,91
Instalações Sanitários	3.209,13
Recepções e espera	2.273,45
Atendimento núcleo de distribuição de mandatos e hastas públicas	34,98
Estúdio áudio e vídeo	15,52
Atividades operacionais mídias gráficas	22,61
Mídias gráficas	18,98
Seção de publicidade	17,23
Sala de redação e imprensa	27,46
Ilha de edição	18,76
Rádio - estúdio	18
Sala de controle mestre	13,11
Camarim	3,4
Produção	11,67
Cinegrafistas estúdio	7,05
Estúdio áudio e vídeo	42,2
Sala de apoio áudio e vídeo	10,89
Apoio sessões	50,66
Sala áudio e vídeo sessão 01	8,99
Sala áudio e vídeo sessões 02 e 03	7,04
Contingência sala cofre 01	28,49
Telecomunicações	9,12
Informática	157,43
Salas de aula	286,2
Salas cejusc	139,57
Estúdio de gravação de vídeo aulas	26,58
Atividades especiais e espaço de qualidade de vida	97,2
Oitiva de testemunhas	32,09
Tratamento de vídeo	25,55
Consultório odontológico	70,73
Consultório médico	83,51
Consultório de psicologia	50,41
Enfermaria	52,24
Contingência	27,74
Telecomunicações	8,38
Certificação digital	14,02
Controle de som e iluminação - auditório	41,98
Centro convivência terceirizados	863,52



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Motoristas terceirizados	136,86
Motoristas servidores	115,05
Oficina mecânica	322,38
Escritório	52,92
Estar magistrados	17,64
Espaço espera para autoridades	37,09
Bombeiro	54,6
Segurança	44,59
Apoio Segurança Cejusc	16,91
Ministério do trabalho e do emprego	35
Correios	15
Garagem	24.059,19
Portaria	10,23
Manutenção e conservação de veículos	26,57
Encarregados g4	193,25
Transportes g4	137,79
Malotes g4	59,00
Carga e descarga g4	250,09
Lixo g4	116,67
Auditórios	644,05
ASA	60,14
ANAJUSTRA	38,88
Sala de licitações	30,33
AMATRA TR.2 PAV.10	216,71
Serviço de copeiragem TR.2 PAV.10	26,21
Malotes G1	63,87
Manutenção e conservação de veículos G1	29,52
Terceirizados G1	169,36
Núcleo de material e logística G4	144,44
ABAT Mezanino	24,80
Sindjufe Mezanino	24,85

Ressalta-se que a análise das áreas foi realizada a partir do plano de ocupação disponibilizado pelo Tribunal Regional, sendo que as pertencentes aos pavimentos de garagem G2 e G3 não foram enviadas.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

A tabela abaixo explicita o excesso de área no projeto, pelo fato de as áreas dos ambientes não definidos na Resolução CSJT n.º 70/2010 (39.349,3 m²) serem 2,8 vezes maiores que as áreas com ambientes definidos (13.664,77 m²), conforme o quadro resumo a seguir:

Tabela 16 - Resumo

IV - QUADRO RESUMO	Áreas do Projeto (m ²)	%
Área construída	76.296,79	100%
I - Ambientes com áreas definidas (exceto área técnica/circulação)	13.664,77	18%
II - Ambientes com áreas não definidas - Res. 70/2010	39.349,3	52%
III - Áreas técnicas/circulação	12.367,35	16%

Considera-se que os ambientes definidos na Resolução CSJT n.º 70/2010 (13.664,77 m²) representam as áreas essenciais/finalísticas do órgão, sejam elas judiciárias ou administrativas.

Os demais ambientes seriam apoio às áreas finalísticas e, geralmente, representam pouco mais da metade dessas. O que, claramente, não foi o caso do projeto do TRT da 5ª Região.

Conclusão da verificação da adequação aos referenciais de área

Item parcialmente cumprido.

Evidências

- Programa de Necessidades;
- Plano de Ocupação.

Proposta de encaminhamento



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Nos futuros empreendimentos, determinar ao TRT da 5ª Região que:

- observe os limites e referenciais de áreas estabelecidos no Anexo I da Resolução CSJT n.º 70/2010 (item 2.8).

2.9. Verificação do parecer da unidade de controle interno

A Unidade de Controle Interno do Tribunal Regional apresentou parecer pela adequação do projeto à Resolução CSJT n.º 70/2010.

Contudo, apenas foram feitos comentários em formato de perguntas e respostas acerca de pontos mais pertinentes à análise do projeto, não transparecendo, ao final, um posicionamento conclusivo quanto à regularidade do empreendimento.

Conclusão da verificação do parecer da unidade de controle interno

Item não cumprido.

Evidências

- Parecer da Unidade de Controle Interno.

Proposta de encaminhamento

Determinar ao TRT da 5ª Região que:

- Caso decida pela manutenção do empreendimento, a unidade de controle interno elabore parecer conclusivo quanto à



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

adequação do projeto de aquisição à Resolução CSJT n.º 70/2010 (item 2.9).

2.10. Verificação do parecer técnico da SEOFI

Nos termos do art.10, § 2º, da Resolução CSJT n.º 70/2010, compete à SEOFI/CSJT emitir parecer técnico abordando a capacidade orçamentária e financeira da Justiça do Trabalho para a aquisição do imóvel, considerando para isso:

- ✓ a previsão de fonte de recursos;
- ✓ o atendimento ao limite de despesas primárias, instituídos pela Emenda Constitucional n.º 95/2016, até a conclusão dos projetos constantes do Plano Plurianual de Obras e Aquisições de Imóveis da Justiça do Trabalho - PPOAI-JT.

Dessa forma, a Secretaria de Orçamento e Finanças do CSJT conclui, em seu parecer técnico, que "há no presente exercício dotação suficiente para a execução integral do projeto" e alerta "para a necessidade de que a sua execução financeira se realize dentro deste exercício, considerando as restrições impostas pela EC 95/2016 em 2020 à Justiça do Trabalho".

Informa que o projeto possui recursos consignados no orçamento de 2019, ação orçamentária 15RH - Aquisição de Edifício-Sede do TRT da 5ª Região em Salvador/BA, no valor de R\$ 250 milhões.

Apesar do questionamento contido na Requisição de Documentos e Informações (RDI) n.º 109/2019, de 15/5/2019, a



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

SEOFI não abordou a proposição do TRT da 5ª Região de adquirir o imóvel por meio de contratação particular de depósito bancário caucionado.

Também não abordou o distrato, consensual, do Contrato n.º 09.52.10.0714-35, firmado entre o TRT da 5ª Região e a Caixa Econômica Federal, ocorrido em 21/7/2017. A principal fonte de financiamento da construção da nova sede do TRT da 5ª Região seria esse contrato, cujo objeto foi conferir à referida instituição bancária a exclusividade na administração dos depósitos judiciais, precatórios e requisições de pequeno valor e receber.

Como apontado anteriormente, as adaptações do imóvel para instalação do TRT da 5ª Região ultrapassariam o exercício financeiro de 2019. Como forma de assegurar os recursos disponibilizados no projeto na LOA de 2019 e não extrapolar os limites de pagamentos impostos pela EC 95, o Tribunal Regional propôs adquirir o imóvel por meio de contratação particular de depósito bancário caucionado com o depósito integral na referida conta ainda em 2019.

Tal emenda constitucional instituiu o Novo Regime Fiscal no âmbito dos Orçamentos Fiscal e da Seguridade Social da União, e de forma clara estabeleceu como limite as despesas primárias, no caso, para toda a Justiça do Trabalho:

EC 95

*Art. 107. Ficam estabelecidos, para cada exercício, limites individualizados para as despesas primárias:
(...)*

II - do Supremo Tribunal Federal, do Superior Tribunal de Justiça, do Conselho Nacional de



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Justiça, da Justiça do Trabalho, da Justiça Federal, da Justiça Militar da União, da Justiça Eleitoral e da Justiça do Distrito Federal e Territórios, no âmbito do Poder Judiciário;

Nos parágrafos, detalha o limite de despesas primárias e o que não se inclui na base de cálculo e nos limites estabelecidos:

EC 95

§ 1º Cada um dos limites a que se refere o caput deste artigo equivalerá:

I - para o exercício de 2017, à despesa primária paga no exercício de 2016, incluídos os restos a pagar pagos e demais operações que afetam o resultado primário, corrigida em 7,2% (sete inteiros e dois décimos por cento); e

II - para os exercícios posteriores, ao valor do limite referente ao exercício imediatamente anterior, corrigido pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou de outro índice que vier a substituí-lo, para o período de doze meses encerrado em junho do exercício anterior a que se refere a lei orçamentária.

(...)

§ 5º *É vedada a abertura de crédito suplementar ou especial que amplie o montante total autorizado de despesa primária sujeita aos limites de que trata este artigo.*

(...)

§ 6º *Não se incluem na base de cálculo e nos limites estabelecidos neste artigo:*

I - transferências constitucionais estabelecidas no § 1º do art. 20, no inciso III do parágrafo único do art. 146, no § 5º do art. 153, no art. 157, nos incisos I e II do art. 158, no art. 159 e no § 6º do art. 212, as despesas referentes ao inciso XIV do caput do art. 21, todos da Constituição Federal, e as complementações de que tratam os incisos V e VII do caput do art. 60, deste Ato das Disposições Constitucionais Transitórias;

II - créditos extraordinários a que se refere o § 3º do art. 167 da Constituição Federal;

III - despesas não recorrentes da Justiça Eleitoral com a realização de eleições; e

IV - despesas com aumento de capital de empresas estatais não dependentes.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Ou seja, não há previsão de exclusão dos custos com adaptação do imóvel da base de cálculo das despesas primárias. Sendo assim, a partir de 2020, as adaptações do imóvel colocariam em risco a obediência dos limites de pagamento da Justiça do Trabalho.

Conclusão da verificação do parecer da SEOFI

Item parcialmente cumprido.

Evidências

- Parecer da SEOFI.

3. CONCLUSÃO

Observa-se que, dos dez tópicos objeto deste parecer, 3 foram cumpridos, 1 não foi cumprido e 6 foram parcialmente cumpridos, conforme quadro abaixo:

GRAU DE CUMPRIMENTO DA RESOLUÇÃO CSJT N.º 70/2010 E LEGISLAÇÃO CORRELATA					
Itens deste parecer	Cumprido	Em cumprimento	Parcialmente cumprido	Não cumprido	Não aplicável
1) Planejamento			X		
2) Inexistência de imóvel público disponível	X				
3) Publicidade na procura por outros imóveis	X				
4) Viabilidade do empreendimento			X		
5) Plano de ocupação			X		
6) Avaliação do Imóvel	X				
7) Razoabilidade de custos			X		
8) Adequação aos referenciais de área			X		
9) Parecer da unidade de controle interno				X	
10) Parecer da SEOFI			X		
TOTAL	3		6	1	

Constatou-se da análise do projeto encaminhado pelo TRT da 5ª Região que não há falhas significativas nos



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

procedimentos para a aquisição do imóvel, contudo, há falhas significativas nos procedimentos para a adaptação do imóvel que inviabilizariam todo o empreendimento, considerando o modelo proposto pela Corte Regional.

Principais riscos e falhas observados:

- dispensa de licitação para obras e serviços de engenharia não previstos na Lei n.º 8.666/1993. Considerando que as adaptações seriam realizadas em edificações concluídas e com habite-se (total para a Torre 1 e parcial para a Torre 2);
- ausência de projetos básico e executivo para a adaptação do imóvel;
- ausência de planilha detalhada com custo global e real das adaptações e cronograma físico-financeiro definitivo, baseados no projeto básico;
- risco envolvido na promessa de compra e venda com mais de uma empresa (EMRESARIAL DOIS DE JULHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS);
- depósito bancário caucionado com previsão de extrapolar o exercício financeiro;
- liberações vinculadas do depósito bancário com prazos fixos (não há vinculação clara com as etapas do cronograma físico-financeiro na minuta de contrato);
- possível excesso de áreas não finalísticas;
- parecer inconclusivo da unidade de controle interno do



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Tribunal Regional;

- ausência de previsão de exclusão dos custos com adaptação do imóvel da base de cálculo das despesas primárias;
- risco de se ultrapassar o limite de pagamento das despesas primárias imposto ao TRT da 5ª Região à Justiça do Trabalho, a partir de 2020;
- o modelo de contratação proposto assemelha-se a duas previsões contidas no Regime Diferenciado de Contratações Públicas (RDC – disciplinado pela Lei 12.462/11), não aplicáveis ao Poder Judiciário: a modalidade de *contratação integrada* e a *locação sob medida*.

Acrescenta-se, ainda, não haver precedente legal ou jurisprudência do TCU com casos semelhantes que amparem a proposta de aquisição e adaptação nos exatos moldes propostos pelo TRT da 5ª Região.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

4. PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO

Por essa razão, opina-se ao CSJT pela **não aprovação** da execução do projeto de aquisição e adaptação de imóvel para instalação da nova sede da Justiça do Trabalho em Salvador nos moldes propostos pelo TRT da 5ª Região, com proposta de determinar a adoção das seguintes providências:

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 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:



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- 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 nº 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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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).

Brasília, 29 de maio de 2019.

**CARLOS EDUARDO PALHARES
PETTENGILL**

Assistente da Seção de Auditoria de
Gestão de Obras - SAGOB/CCAUD/CSJT

**Eng. Civil CARLOS VICENTE F. R.
DE OLIVEIRA**

Assistente da Seção de Auditoria de
Gestão de Obras - SAGOB/CCAUD/CSJT

GABRIEL MICUSSI LIMA BATISTA

Assistente da Seção de Auditoria de
Gestão de Obras - SAGOB/CCAUD/CSJT

Arq. SONALY DE CARVALHO PENA

Supervisora da Seção de Auditoria de
Gestão de Obras da CCAUD/CSJT



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

GILVAN NOGUEIRA DO NASCIMENTO

Coordenador da CCAUD/CSJT

RILSON RAMOS DE LIMA

Chefe da Divisão de Auditoria da
CCAUD/CSJT