

## **Parecer Técnico n.º 13 de 2019**

Projeto de aquisição 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)

**outubro/2019**

## SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO .....	3
2.	ANÁLISE DOCUMENTAL .....	7
2.1	Determinação 2.1 do Ofício CSJT.SG.CCAUD n° 085/2019 .....	7
2.2	Determinação 2.2 do Ofício CSJT.SG.CCAUD n° 085/2019 .....	10
2.3	Determinação 2.3 do Ofício CSJT.SG.CCAUD n° 085/2019 .....	14
2.4	Determinação 2.4 do Ofício CSJT.SG.CCAUD n° 085/2019 .....	15
2.5	Alteração da proposta analisada no Parecer Técnico n.º 6/2019 .....	16
2.6	Novo Parecer da Unidade de Controle Interno ..	26
3.	CONCLUSÃO .....	31
4.	PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO .....	33



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

## 1. INTRODUÇÃO

Cuida-se de parecer técnico complementar sobre a análise do **projeto de aquisição de imóvel para instalação da nova sede da Justiça do Trabalho em Salvador (BA)** perante os critérios da Resolução CSJT n.º 70/2010.

Primeiramente, vale destacar que o referido projeto de aquisição de imóvel foi incluído no Plano Plurianual do TRT da 5ª Região na sua última atualização, efetuada no dia no dia 22/4/2019, mediante aprovação pelo seu Órgão Especial, conforme consta em Certidão de Julgamento, nos seguintes termos:

(...) resolveu, por maioria, APROVAR a atualização do Plano Plurianual de Obras deste Tribunal; vencidos os Excelentíssimos Desembargadores Paulino Couto e Maria Adna Aguiar, que rejeitaram a proposta, no que concerne à inclusão no Plano da possibilidade de aquisição do imóvel "Empresarial 2 de Julho".

Em um primeiro momento, o Tribunal Regional pretendia **adquirir e adaptar parte do Complexo Empresarial 2 de Julho** pelo valor de R\$ 249.533.649,10 (sendo R\$ 213.895.960,56 referentes à aquisição).

Em virtude da análise dessa proposta, opinou-se ao CSJT pela não aprovação da execução do projeto, conforme Parecer Técnico n.º 6/2019 de 29/5/2019. Concluiu-se, à época, que, apesar de não haver falhas significativas nos procedimentos para a aquisição do imóvel, havia fundadas dívidas quanto à legalidade do modelo de contratação para a execução dos serviços de adaptação proposto pela Corte Regional, o que inviabilizariam todo o negócio jurídico.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Assim, o Presidente do CSJT informou ao TRT da 5ª Região que o projeto não atendia aos preceitos contidos na Resolução CSJT n.º 70/2010 e na legislação pertinente, determinando as seguintes medidas:

**Ofício CSJT.SG.CCAUD n.º 085/2019**

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

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

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;
2. **Quanto à aquisição do imóvel:**
  - 2.1. **avaliar a possibilidade de separar a aquisição do imóvel no estado atual da execução da obra necessária à sua adaptação;**
  - 2.2. **avaliar a possibilidade de realizar a aquisição do imóvel ainda no exercício de 2019, deixando as adaptações para um momento oportuno;**
  - 2.3. **verificar se as vagas de garagem a serem adquiridas estão vinculadas às respectivas matrículas das unidades a serem adquiridas (item 2.5); e**
  - 2.4. **apresentar documentação comprobatória sobre a inexistência de imóveis para cessão não onerosa em âmbito Municipal e Estadual (item 2.2).**
3. **Quanto às adaptações do imóvel:**
  - 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;**
  - 3.2. **elaborar projeto básico para a adaptação do imóvel, nos termos da Lei n.º 8.666/93 (item 2.4);**
  - 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);**



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- 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);
  - 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);
  - 3.6. apresentar parecer quanto à viabilidade orçamentário-financeira para a realização das adaptações, incluindo a projeção do fluxo de fontes de recursos e do atendimento aos limites de pagamento definidos pela Emenda Constitucional n.º 95/2016; e
  - 3.7. promover estudos de análise estrutural dos pavimentos de garagem, visando o reforço, se necessário, em áreas com alteração de utilização, a fim de adequar as cargas acidentais aos limites de sobrecarga previstos na NBR 6120/1980 (item 2.5).
4. Quanto aos futuros empreendimentos:
    - 4.1. revise 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);
    - 4.2. 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); e
    - 4.3. observe os limites e referenciais de áreas estabelecidos no Anexo I da Resolução CSJT n.º 70/2010 (item 2.8).

Em resposta ao Ofício CSJT.SG.CCAUD n.º 085/2019, o TRT da 5ª Região encaminhou o Ofício GP - 0928/2019, de 16/9/2019, informando a suspensão do processo de aquisição do imóvel e apresentando as suas justificativas para as determinações do aludido ofício. Em seguida, encaminhou o Ofício GP n.º 0994/2019, de 27/9/2019, com uma série de esclarecimentos complementares.

Constam, dos documentos encaminhados, nova proposta de negócio, desta feita seria **adquirido todo o Complexo**



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

**Empresarial 2 de Julho**, na forma como se encontra, pelo valor de R\$ 234.406.497,62.

Ante esse novo cenário, a partir da alteração da proposta original e dos novos documentos apresentados pelo Tribunal Regional, fez-se necessário complementar o Parecer Técnico n.º 6/2019.

Nesse sentido, o objeto deste parecer será a aquisição de todo o imóvel, desconsiderando-se as adaptações originalmente previstas. Assim, o seu escopo compreenderá as alterações da proposta original e as soluções para as principais pendências apontadas no Parecer Técnico n.º 6/2019.

Para isso, têm-se como referência as recomendações do Ofício CSJT.SG.CCAUD n.º 085/2019 relacionadas à aquisição do imóvel.

**Ofício CSJT.SG.CCAUD n.º 085/2019**

2. Quanto à aquisição do imóvel:
  - 2.1. avaliar a possibilidade de separar a aquisição do imóvel no estado atual da execução da obra necessária à sua adaptação;
  - 2.2. avaliar a possibilidade de realizar a aquisição do imóvel ainda no exercício de 2019, deixando as adaptações para um momento oportuno;
  - 2.3. verificar se as vagas de garagem a serem adquiridas estão vinculadas às respectivas matrículas das unidades a serem adquiridas (item 2.5); e
  - 2.4. apresentar documentação comprobatória sobre a inexistência de imóveis para cessão não onerosa em âmbito Municipal e Estadual (item 2.2).



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Tabela 1 - Recursos fiscalizados

<b>IMÓVEL</b> Complexo Empresarial 2 de Julho	<b>PROPOSTA ORIGINAL</b> <b>PARECER 6/2019</b> <b>(R\$)</b>	<b>AVALIAÇÃO</b> <b>26/9/2019</b> <b>(R\$)</b>	<b>PROPOSTA ATUAL</b> <b>(R\$)</b>
Torre 1 - salas, lojas e vagas	106.900.684,38	107.727.000,00	106.900.684,38
Torre 2 - salas, lojas e vagas	106.995.276,18	115.159.000,00	111.956.719,94
Torre 3 - vagas	-	11.773.000,00	15.549.093,30
<b>TOTAL</b>	<b>213.895.960,56</b>	<b>234.659.000,00</b>	<b>234.406.497,62</b>

## 2. ANÁLISE DOCUMENTAL

### 2.1 Determinação 2.1 do Ofício CSJT.SG.CCAUD n.º 085/2019

2.1. avaliar a possibilidade de separar a aquisição do imóvel no estado atual da execução da obra necessária à sua adaptação;

#### 2.1.1 Manifestação do TRT

O Tribunal Regional informou que optou por adquirir o imóvel em seu estado atual, sem adaptações, nos termos do Ofício GP 928/2019.

#### Ofício GP 928/2019

O imóvel ofertado atende aos requisitos exigidos no Edital de Chamamento Público n. 001/2018 do Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região e estará apto à instalação de suas unidades, em Salvador, após as adaptações cabíveis, de acordo com o parecer da Comissão Especial, instituída através da Portaria TRT5 n.º 0770/2018 (Anexo XVII).

Com efeito, a aquisição no estado atual, sem obras e serviços imediatos de adequação por parte do promitente vendedor, não inviabiliza a realização futura das adaptações indicadas pelos setores técnicos do Regional, além daquelas que venham a ser definidas nos projetos executivos que serão elaborados futuramente, tendo como parâmetro o Programa de necessidades do TRT5 atualizado.

Nesse sentido, a proponente, Empresarial Dois de Julho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, apresentou, no documento SPE 2J-18 06 19 (doc. 74



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

do Proad 5607/2019, anexo IX), adaptação da proposta anteriormente ofertada, para excluir as obras de adequação das áreas do complexo. (sublinhamos)

### 2.1.2 Análise

Consoante proposta analisada no Parecer Técnico n.º 6/2019, o Tribunal Regional pretendia adquirir e adaptar parte do Complexo Empresarial 2 de Julho.

Considerando a proposta apresentada à época, concluiu-se que o projeto não atendia aos preceitos normativos atinentes à Resolução CSJT n.º 70/2010 bem como à legislação aplicável.

Constatou-se que não havia falhas significativas no tocante aos procedimentos para aquisição do imóvel (Torres 1 e 2), mas, sim, quanto aos procedimentos alusivos à contratação dos serviços de adaptação do imóvel.

Como dito anteriormente, a equipe técnica do Tribunal Regional avaliou como possível desmembrar a aquisição da adaptação do imóvel, optando por adquirir o imóvel no exercício de 2019, deixando a adaptação para momento oportuno.

Diante desse novo cenário, o Tribunal Regional contactou o consórcio proprietário do Complexo Empresarial (FUNCEF e SPE), que adequou suas propostas com o intuito de excluir as obras de adaptação.

Infere-se, dos documentos encaminhados pelo Tribunal Regional, que, além de excluir as obras de adaptação, um dos proprietários também apresentou a opção de aquisição de todo o empreendimento (SPE), no estado em que se encontra.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Assim, o Empresarial Dois de Julho Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA. apresentou duas propostas:

- 1) proposta SPE 2J-18/06/19 - alienação de suas áreas na Torre 2, mantendo os termos da proposta original, ou a alienação da totalidade do seus ativos no complexo, englobando a Fase 3 do empreendimento (que inclui o direito de construir o restante da Torre 3);
- 2) proposta SPE 2J-09/09/19 - alienação de suas áreas já construídas nas Torres 2 e 3.

Por sua vez, a Fundação dos Economiários Federais (FUNCEF) manteve sua proposta original.

Como resultado, o Tribunal Regional optou pela aquisição das Torres 1, 2 e 3 no estado em que se encontram.

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

### 2.1.3 Conclusão

O Tribunal Regional concluiu pela viabilidade da proposta do Ofício CSJT.SG.CCAUD n.º 085/2019, optando por separar a aquisição do imóvel no estado atual da execução da obra necessária à sua adaptação.

### 2.1.4 Evidências

- Ofício GP n.º 928/2019;



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- Proposta CE GEIMO 171/2019;
- Proposta SPE 2J - 18 06 19;
- Memorando SPE 2J - 09 09 19.

## **2.2 Determinação 2.2 do Ofício CSJT.SG.CCAUD n° 085/2019**

2.2. avaliar a possibilidade de realizar a aquisição do imóvel ainda no exercício de 2019, deixando as adaptações para um momento oportuno;

### **2.2.1 Manifestação do TRT**

O TRT da 2ª Região informou, no Ofício GP n.º 928/2019, que o valor total de aquisição está de acordo com os limites estabelecidos pela Emenda Constitucional n.º 95/2016, para o exercício de 2019.

#### **Ofício GP 928/2019**

O valor total estimado de R\$ 234.406.497,62, relativo a Torres 1 e 2 e estrutura da Torre 3, está de acordo com os limites estabelecidos pela Emenda Constitucional n. 95/2016, para o exercício de 2019. Assim, há disponibilidade orçamentária e financeira para aquisição do imóvel, inclusive a estrutura da Torre 3, neste exercício de 2019 (Lei 13.808/19).

Informou, também, que a Caixa Econômica Federal, locatária da Torre 1, tem interesse em permanecer no imóvel até o final da vigência do contrato de locação, ou seja, março de 2022. Por outro lado, também haveria um compromisso avançado em reunião com a Presidência da CEF para desocupação do imóvel em 18 meses.

Por fim, registra a conveniência e oportunidade na permanência da Caixa Econômica no imóvel, segundo avaliação do Tribunal Regional.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

**Ofício GP 928/2019**

Dessa forma, segundo o diretor-geral deste Regional "é possível criar a expectativa de conclusão de todos os procedimentos que antecederiam a assinatura do contrato para os serviços de adaptação do imóvel em até 18 meses, haja vista o que sinalizam as unidades técnicas (555 dias ou 18,5 meses)" (doc. 105 do PROAD 5607/2019 anexo XIV. Nessa linha, prossegue pontuando que a expectativa da permanência da Caixa no imóvel, por 18 meses, num cenário de sub-rogação do aluguel existente ou de concessão de uso onerosa, a definir, mostra-se conveniente e oportuna à luz da limitação orçamentária estabelecida pela EC n. 95/2016, em 2020, quando os seus efeitos se apresentarão mais restritivos, pois a Caixa assumirá a responsabilidade pela manutenção predial, limpeza e segurança do empreendimento. (sublinhamos)

### **2.2.2 Análise**

Para esta análise, levou-se em conta que o Tribunal Regional optou por adquirir o imóvel no estado atual, sem adaptações, conforme Ofício GP 928/2019. Ou seja, as adaptações passariam a serem realizadas em momento oportuno e não mais estariam vinculadas à aquisição do imóvel.

Em relação à possibilidade de concretizar a aquisição ainda no corrente exercício, a Secretaria de Orçamento e Finanças do CSJT concluiu, em seu parecer técnico, 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.

Essa informação foi confirmada pela Secretaria de Orçamento e Finanças (SOF) do TRT da 5ª Região, que afirmou que o valor necessário para aquisição do imóvel em questão será custeado mediante recursos consignados na lei



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

orçamentária de 2019 (LOA, Programa de trabalho: 02.122.0571.15RH.2261).

No que diz respeito à elaboração dos projetos para a adaptação do imóvel, o Tribunal Regional prevê a realização dos procedimentos que antecederiam a contratação para os serviços de adaptação do imóvel nos 18 meses previstos para a Caixa Econômica Federal desocupar o imóvel.

Nesse sentido, sua Área Orçamentária concluiu, em parecer técnico, que, para as despesas relacionadas à elaboração dos projetos, estimadas em R\$ 1.005.594,54, há previsão de consignação dos valores na proposta de LOA para o exercício de 2020, dentro dos limites da sua unidade gestora, mediante solicitação de crédito especial.

Também, afirma que haverá disponibilidade financeira para atender às despesas no exercício de 2021, condicionada à autorização do CSJT para inclusão na LOA, tendo em vista o limite geral da Justiça do Trabalho, conforme determina a EC n.º 95/2016.

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



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Tabela 2 - Plano de Ação

<b>1. Ações 1a etapa</b>	<b>Prazo (dias)</b>	<b>Unidade</b>
1.1. Elaboração de projeto básico para a contratação de empresa especializada objetivando a elaboração de projeto executivo para as adaptações almejadas (Programa de Necessidades do TRT5-2018) em 2020	45	NEA
1.2. Elaboração de edital de licitação para contratação de empresa especializada objetivando a elaboração de projeto executivo para as adaptações almejadas (Programa de Necessidades do TRT5-2018) em 2020	30	CML
1.3. Licitação para contratação de empresa especializada objetivando a elaboração de projeto executivo para as adaptações almejadas (Programa de Necessidades do TRT5-2018) em 2020	90	CML
1.4. Entrega do projeto executivo	240	NEA

  

<b>2. Ações 2a etapa</b>	<b>Prazo</b>	<b>Unidade</b>
2.1. Elaboração de projeto básico para contratação de empresa especializada objetivando as adaptações do imóvel em 2021	30	NEA
2.2. Elaboração de edital de licitação para contratação de empresa especializada objetivando as adaptações do imóvel em 2021	30	CML
2.3. Licitação para contratação de empresa especializada objetivando as adaptações do imóvel em 2021	90	CML
2.4. Conclusão das adaptações (cronograma físico-financeiro)	Será conhecido com a apresentação do projeto executivo	Licitante vencedor para elaboração do projeto executivo

Por fim, o Tribunal Regional informou que, durante esse prazo de 18 meses, transferirá, à Caixa Econômica Federal, a responsabilidade pela manutenção predial, limpeza e segurança do complexo.

### 2.2.3 Conclusão

O Tribunal Regional optou por realizar a aquisição do imóvel ainda no exercício de 2019, deixando as adaptações para um momento oportuno.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

#### **2.2.4 Evidências**

- Ofício GP 928/2019;
- Parecer Complementar;
- Despacho DG - Proad 5607/2019;
- Parecer Técnico da SOF.

#### **2.3 Determinação 2.3 do Ofício CSJT.SG.CCAUD nº 085/2019**

2.3. verificar se as vagas de garagem a serem adquiridas estão vinculadas às respectivas matrículas das unidades a serem adquiridas;

##### **2.3.1 Manifestação do TRT**

O Tribunal Regional informou, no Ofício GP 0928/2019, que a opção de aquisição de todo o complexo inclui todas as vagas de garagem, dispensando a verificação das matrículas das vagas vinculadas.

##### **2.3.2 Análise**

De fato, tendo em vista a opção do TRT da 5ª Região em efetuar a aquisição do complexo em sua totalidade, não há que se falar na verificação da vinculação das vagas às suas respectivas matrículas.

##### **2.3.3 Conclusão**

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



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

#### **2.3.4 Evidências**

Ofício GP 928/2019.

#### **2.4 Determinação 2.4 do Ofício CSJT.SG.CCAUD n° 085/2019**

2.4. apresentar documentação comprobatória sobre a inexistência de imóveis para cessão não onerosa em âmbito Municipal e Estadual.

##### **2.4.1 Manifestação do TRT**

A Corte Regional comunicou, no Ofício GP 928/2019, que o Estado da Bahia e o Município de Salvador informaram a inexistência de bens imóveis sob suas titularidades que atendam às necessidades do Tribunal Regional.

##### **2.4.2 Análise**

A Corte Regional apresentou o Ofício n.º 332/2019, de 28/6/2019, da Prefeitura Municipal de Salvador, no qual informa a consulta à Superintendência do Patrimônio da União na Bahia, respondida no Ofício n.º 307/2019 - GABP.

Nesse Ofício, a Prefeitura de Salvador declara que não dispõe de imóvel que possa atender à demanda do TRT da 5ª Região.

Encaminhou, também, o Ofício 258/2019 - GAB-SAEB, de 23/5/2019, da Secretaria da Administração do Estado da Bahia, que atesta a indisponibilidade de imóveis em âmbito Estadual.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

### **2.4.3 Conclusão**

Em face ao exposto, conclui-se pela comprovação de indisponibilidade de imóveis em âmbito Municipal e Estadual que atendam à demanda do TRT da 5ª Região.

### **2.4.4 Evidências**

- Ofício GP 928/2019;
- Ofício n.º 332/2019;
- Ofício n.º 307/2019;
- Ofício 258/2019.

## **2.5 Alteração da proposta analisada no Parecer Técnico n.º 6/2019**

### **2.5.1 Manifestação do TRT**

O Tribunal Regional informou, no Ofício GP 928/2019, que alterou a proposta analisada no Parecer Técnico n.º 6/2019, pois pretende adquirir o imóvel por completo, passando a incluir as vagas e pavimento térreo da Torre 3 no seu projeto de aquisição, cujo valor global representará, nessa situação, a importância de R\$ 234.406.497,62.

Conseqüentemente, o seu Núcleo de Engenharia e Arquitetura (NEA) apresentou uma planilha contendo um resumo dos valores atribuídos a cada unidade a ser adquirida em comparação aos valores expostos pelo laudo de avaliação do imóvel.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

## 2.5.2 Análise

Como relatado no Parecer Técnico n.º 6/2019, o Tribunal Regional pretendia adquirir e adaptar parte do Complexo Empresarial 2 de Julho pelo valor de R\$ 249.533.648,59, sendo R\$ 213.895.960,56 para a aquisição. Seriam adquiridas na referida proposta: Torres 1 e 2, suas lojas e 1.242 vagas vinculadas e não vinculadas a elas.

Como dito anteriormente, o Tribunal Regional informou, no Ofício GP 928/2019, que optou por adquirir o imóvel por completo.

Em um primeiro momento, uma das proponentes vendedoras - Empresarial Dois de Julho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. - apresentou proposta de venda ajustada (Documento SPE 2J-18/06/19), excluindo as obras de adaptação do imóvel, bem como sinalizou duas opções ao Tribunal Regional:

I. Manutenção da proposta original (alienação parcial)

Aquisição da porção do imóvel de sua propriedade (SPE) já constante da proposta anterior (da forma qual fora analisada no parecer técnico n.º 6/2019), ratificando, para esse caso, o mesmo valor de R\$ 39.472.276,00 acordado previamente, referentes à:

- 7 pavimentos da torre 2 (4.913,58 m<sup>2</sup>) e 140 vagas vinculadas: R\$ 34.557.780,00;
- Loja 3 da torre 2 (767,89 m<sup>2</sup>) e 20 vagas vinculadas: R\$ 4.914.496,00.

II. Opção complementar (alienação completa)



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Aquisição de 100% dos ativos do complexo de sua propriedade (SPE) pelo valor adicional de R\$ 25.000.000,00, ofertando, nesse caso, também as áreas da Torre 3, as quais compreendem o pavimento Térreo e áreas comuns de garagem, proporcionando ao TRT a propriedade exclusiva de todo o Complexo, incluindo:

- 716 vagas distribuídas em 5 pavimentos de garagem, com 4 elevadores de acesso;
- Direito de promover futuramente a construção de mais 13.095,18 m<sup>2</sup> de área privativa, em 19 pavimentos da Torre 3.

Ressalta-se que, na alienação parcial (opção I), seriam necessárias obras para isolar as Torres 1 e 2 da Torre 3, que ficariam a cargo da SPE. A separação permitiria o funcionamento "de forma completamente autônoma, com áreas perfeitamente definidas para seu uso exclusivo, e completa independência em todos os aspectos físicos".

Em um segundo momento, o Tribunal Regional renegociou com a SPE em busca de melhores condições para a aquisição integral do imóvel no estado atual (Memorando SPE 2J - 09/09/19). Como resultado, a SPE propôs:

I - Proposta final R\$ 59.982.813,24

- Sete andares corridos e loja da Torre 2 por R\$ 41.909.516,47 - item já integrante da proposta anterior (SPE 2J-18 06 19) pelo valor de R\$ 39.472.276,00;



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- Edifício garagem Torre 3 com 716 vagas e 100% das frações ideais incorporadas por R\$ 18.073.296,76.

A segunda proponente vendedora, Fundação dos Economiários Federais (FUNCEF), manteve sua proposta original pelo valor de R\$ 174.423.684,38.

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

Considerando que a proposta original foi alterada, retoma-se, a seguir, a análise dos seguintes pontos, a fim de se complementar o Parecer Técnico n.º 6/2019:

- Aquisição parcial, nos termos da proposta anterior, analisada no Parecer Técnico n.º 6/2019;
- Aquisição total nos termos da proposta atual;
- Novo Laudo de Avaliação.

**I - Aquisição parcial, nos termos da proposta anterior, analisada no Parecer Técnico n.º 6/2019**

Infere-se, da análise da documentação encaminhada pelo Tribunal Regional para emissão do Parecer Técnico n.º 6/2019, que a aquisição de parte do Complexo Empresarial 2 de Julho (Torres 1 e 2, suas lojas e 1242 vagas vinculadas e não vinculadas a elas) seria suficiente para atender à demanda do Tribunal Regional.

Isso porque se verificou que o Tribunal Regional, à época, havia revisado e atualizado suas demandas de



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

quantitativo de pessoal, espaços internos e mobiliários para a pretensa nova sede da Corte Regional, além de ajustá-los às resoluções hoje vigentes.

A partir dessa revisão, o Tribunal Regional reafirmou suas necessidades de instalação no 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.

Como resultado do Chamamento, a equipe técnica do Tribunal Regional atestou que a aquisição de parte do Complexo Empresarial 2 de Julho atendia às suas necessidades:

**Estudo de Viabilidade**

1.1.2.7 Exigência: Será Proibido terminantemente o compartilhamento do imóvel a ser adquirido com outras instituições públicas ou privadas, em razão da natureza do funcionamento da Justiça do Trabalho, com elevado número de pessoas (público flutuante), diariamente, além de aspectos de segurança institucional.

- Em relação ao compartilhamento com outras instituições, conforme item 3.6 do Doc. N° 102, folha 12, considerando a concepção original do empreendimento, há exclusividade das torres ofertadas, mas existem áreas condominiais comuns: circulação das garagens, praça privativa, portaria, circulação do térreo.
- Para haver exclusividade de áreas condominiais comuns existem duas opções:
  - Adquirir as Torres 1 e 2 e também a área da Torre 3 no estado em que se encontra, assim as garagens e demais áreas condominiais seriam do TRT5 e haveria exclusividade total do empreendimento;
  - Desmembrar a Torre 3 do restante do empreendimento, visando a separação das áreas condominiais comuns. Ressalta-se que não é viável o desmembramento da Torre 1 do restante do empreendimento, pois logo abaixo dela estão o acesso aos estacionamentos e aos elevadores que farão



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

a ligação das garagens e do público do TRT até o pavimento térreo.

- O NEA solicitou à proponente que verificasse a possibilidade de separação das áreas condominiais comuns (circulação das garagens, praça privativa, portaria, circulação do térreo), visando eliminar o compartilhamento dessas áreas. Em reunião ocorrida em 25.10.2018, a proponente apresentou estudo para a separação da Torre 3 do restante do empreendimento. [...]

Assim, a análise do NEA concluiu que haveria a possibilidade de se separar as áreas condominiais comuns no térreo sem afetar a adequação do empreendimento em relação aos requisitos exigidos pelo Edital de Chamamento Público.

Quanto aos valores, pretendia-se adquirir parte do Complexo Empresarial 2 de Julho por R\$ 213.895.960,56, sem contar as adaptações.

Tabela 3 - Resumo da proposta de aquisição 1

PROPRIETÁRIO	EDIFICAÇÃO	UNIDADES	VAGAS	PROPOSTA ANTERIOR (R\$)	
FUNCEF	TORRE 1	Salas 101 a 1501	270	96.404.697,00	
		Salas 1601 a 1901	80		
		Lojas 1 a 4	16	4.902.279,00	
		Vagas excedentes	163	4.660.210,38	
		Nobreak	6	933.498,00	
	TORRE 2	Salas 101 a 1201	300	58.038.500,00	
		Lojas 1 e 2	9	2.652.500,00	
		Vagas excedentes	244	6.832.000,00	
			<b>Total</b>	<b>1088</b>	<b>174.423.684,38</b>

SPE	TORRE 2	Salas 1301 a 1901	70	34.557.780,18
		Salas 1302 a 1902	70	
		Loja 3	20	4.914.496,00
		<b>Total</b>	<b>160</b>	<b>39.472.276,18</b>



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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
<b>Valor total da aquisição</b>	<b>R\$ 213.895.960,56</b>

## II - Aquisição total nos termos da proposta atual

Tendo em vista a nova pretensão do Tribunal Regional em incluir o pavimento térreo e as vagas da Torre 3 na proposta de aquisição, conforme Ofício GP n.º 928/2019 e tabela elaborada pelo Núcleo de Engenharia e Arquitetura do Regional (NEA), o valor total do empreendimento passaria a figurar a importância de R\$ 234.406.497,62.

Tabela 4 - Resumo da proposta de aquisição 2

PROPRIETÁRIO	EDIFICAÇÃO	UNIDADES	VAGAS	PROPOSTA ANTERIOR (R\$)
FUNCEF	TORRE 1	Salas 101 a 1501	270	96.404.697,00
		Salas 1601 a 1901	80	
		Lojas 1 a 4	16	4.902.279,00
		Vagas excedentes	163	4.660.210,38
		Nobreak	6	933.498,00
	TORRE 2	Salas 101 a 1201	300	58.038.500,00
		Lojas 1 e 2	9	2.652.500,00
		Vagas excedentes	244	6.832.000,00
			<b>Total</b>	<b>1088</b>

SPE	TORRE 2	Salas 1301 a 1901	70	34.557.780,18
		Salas 1302 a 1902	70	
		Loja 3	20	7.351.736,30
		Vagas avulsas	100	2.524.203,46
	TORRE 3	Vagas vinculadas	385	9.718.183,31
		Vagas avulsas	231	5.830.909,99
			<b>Total</b>	<b>876</b>



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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

O Tribunal Regional informou reiteradamente que não pretende usufruir o direito de construir o restante da Torre 3, persistindo apenas o intuito de adquirir as 716 vagas de garagem existentes.

No mesmo sentido, em referência ao Ofício GP TRT5 928/2019, a Presidente do Tribunal Regional da 5ª Região comunica que:

**Ofício GP 0994/2019**

Naquele documento foi demonstrado que não se visa à ampliação das áreas privativas de escritório, tampouco se pretende remunerar o potencial construtivo que não será edificada (Torre 3).

**III - Novo Laudo de Avaliação**

A Corte Regional encaminhou, em 30/9/2019, novo laudo de avaliação (Nº 7894.7894.000491731/2019.01.01.01).

Nesse documento, o Engenheiro Arival Cidade adotou os mesmos valores obtidos anteriormente durante a primeira avaliação do imóvel, apenas ajustando os valores originais aos termos da nova proposta de aquisição, o que resultou no valor total de R\$ 234.659.000,00, discriminados na tabela a seguir:



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Tabela 5 - Valor final do acréscimo à proposta previamente autorizada

IMÓVEL	VALOR ANALISADO NO PARECER TÉCNICO n.º 6/2019 (R\$)	VALOR DA NOVA PROPOSTA (R\$)	VALOR LIMITADO PELO NOVO LAUDO DE AVALIAÇÃO (R\$)
Complexo Empresarial 2 de Julho			
Torre 1 - salas, lojas, vagas extras e área do gerador/no-break	106.900.684,38	106.900.684,38	107.727.000,00
Torre 2 - salas, lojas e vagas extras	106.995.276,18	111.956.719,94	115.159.000,00
Torre 3 - vagas	-	15.549.093,30	11.773.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>213.895.960,56</b>	<b>234.406.497,62</b>	<b>234.659.000,00</b>

Depreende-se, da comparação entre os valores da nova proposta (R\$ 234.406.497,62) e os valores resultantes do novo laudo de avaliação (R\$ 234.659.000,00), que não há indícios de sobrepreço na aquisição do imóvel.

Todavia, cumpre-nos ressaltar que, embora o preço global da proposta esteja em patamar minimamente inferior ao da avaliação, o valor da proposta relativo à Torre 3, de propriedade da SPE, supera o fixado pelo laudo de avaliação quanto a esse item. Essa diferença é compensada em razão de o valor da proposta relativa à Torre 2, de propriedade da FUNCEF e da SPE, ser inferior ao do laudo de avaliação.

Em outras palavras, tomando-se como referência os valores dos elementos utilizados para compor o resultado do laudo de avaliação do imóvel, nota-se que a proposta de aquisição das vagas da Torre 3 por R\$ 15.549.093,30 supera o patamar de R\$ 11.773.000,00 estabelecido pelo avaliador.

Além disso, as empresas proprietárias utilizaram critérios assimétricos de valor ao negociar suas unidades de garagem, as vagas de propriedade da SPE foram negociadas por um valor unitário distinto ao das vagas pertencentes à FUNCEF



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

(SPE - R\$ 25.242.04,00; FUNCEF - R\$ 28.590,25 Torre 1 e R\$ 28.000,00 Torre 2).

### **2.5.3 Conclusão**

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

### **2.5.4 Evidências**

- Ofício GP 928/2019;
- Laudos de avaliação
- Planilha resumo - valores da proposta.

### **2.5.5 Proposta de encaminhamento**

Determinar ao TRT da 5ª Região que:

- a) atente para o limite de R\$ R\$ 234.406.497,62 para a aquisição da totalidade (Torres 1, 2 e 3) do Complexo Empresarial 2 de Julho;
- b) observe que a aquisição da totalidade do Complexo Empresarial 2 de Julho está fundamentada nos motivos apresentados pelo próprio Tribunal Regional, notadamente evitar o compartilhamento do imóvel com outras instituições públicas ou privadas, condição fixada no edital de chamamento público,



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

abstendo-se, portanto, de empreender ações com o intuito de ampliar a Torre 3, com a construção das áreas privativas de escritórios.

## **2.6 Novo Parecer da Unidade de Controle Interno**

### **2.6.1 Manifestação do TRT**

A Secretaria de Controle Interno (SCI) do Tribunal Regional encaminhou, em 16/9/2019, novo parecer técnico acerca do projeto de aquisição do imóvel para instalação da nova sede da Justiça do Trabalho em Salvador.

Em seguida, enviou uma complementação, no dia 30/9/2019, considerando a emissão do novo laudo de avaliação.

### **2.6.2 Análise**

O primeiro ponto tratado pela Secretaria de Controle Interno em seu parecer técnico diz respeito à análise do atendimento às recomendações, ou as justificativas para o não atendimento, contidas no ofício CSJT.SG.CCAUD n.º 085/2019.

Afirmou que realizou um reexame acerca da nova proposta de aquisição do empreendimento ante o edital de chamamento público, concluindo que não há "vício formal, que venha a comprometer a regularidade procedimental deste Chamamento [...]". Também, ressalta a necessidade de complementação da instrução processual no que tange à pretensa contratação, bem como indicou a indispensabilidade da celebração de ajuste com a Caixa Econômica Federal, respeitando os devidos trâmites regulamentares e legais.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Por fim, concluiu pelo atendimento das determinações contidas no Ofício CSJT.SG.CCAUD n.º 085/2019, nos seguintes termos:

**Parecer Técnico da SCI**

**4- CONCLUSÕES**

4.1- A Administração adotou todas as providências cabíveis para o atendimento das determinações contidas no Ofício CSJT.SG.CCAUD n.º 085/2019 (subitens 2.1 e 2.2);

4.2- A documentação, as diretrizes e os referenciais de área estão em conformidade com a Resolução CSJT n.º 70/2010 (subitem 2.3);

4.3- Quanto às ações de transparência, os documentos necessários ao controle social estão sendo divulgados no portal deste Regional no link "Transparência - Chamamento para a nova sede do TRT5" (subitem 2.4);

4.4- Considerando os estudos prévios, verificamos a assunção pela Administração de riscos no nível aceitável ao prosseguir com o projeto. Existe a garantia razoável do atingimento do objetivo institucional que consiste na instalação da Justiça do Trabalho em um equipamento moderno e mais eficiente (subitem 2.5);

4.5- As responsabilidades de gerenciamento de riscos de qualquer entidade são compartilhadas e dependentes das decisões das futuras gestões. Cada gestão assume o monitoramento dos riscos, além do controle preventivo e diretivo para o alcance dos objetivos institucionais (subitem 2.5);

4.6- As recomendações contidas neste parecer guardam correspondência com a etapa contratual do projeto (item 3);

4.7- Não vislumbramos óbices, até esta fase de planejamento, ao prosseguimento do Projeto de Aquisição de todo o empreendimento, ainda no exercício de 2019; assim como entendemos viável a execução das adaptações necessárias para a instalação da nova sede da Justiça do Trabalho em Salvador, nos próximos exercícios, considerando-se o planejamento e o estudo de viabilidade orçamentário-financeira. (grifo nosso)



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Por sua vez, o Parecer Técnico Complementar analisou as vagas de garagem a serem adquiridas e o novo laudo de avaliação do imóvel.

Primeiramente, aponta que o requisito mínimo de 900 vagas presente do Edital de Chamamento Público n.º 8/2018 mostra-se compatível com a oferta do imóvel sob os moldes da atual proposta de aquisição, destacando a disponibilidade de 344 vagas a mais que a quantidade estimada pelo Programa de Necessidades do Tribunal, cuja utilização será voltada ao público interno e externo do TRT, conforme a transcrição:

Concluimos, então que 1620 vagas são necessárias, pois 1410 estão previstas no Programa de Necessidades e 210 serão utilizadas para alocar setores administrativos, enquanto que as 344 vagas, para o público interno e externo do TRT5, serão socialmente úteis. Justificada, portanto, a compra das 1964 vagas de garagem.

Em seguida, confirma a aderência da proposta aos demais requisitos editalícios, transcrevendo o seguinte trecho do Relatório Complementar da Comissão Especial:

Realizada, (...), a análise técnica da proposta adaptada, com esteio nos documentos existentes nos Proads 4579/2018 e 5607/2 019, concluimos que o equipamento ofertado em sua totalidade, sem a construção da Torre 3, melhora a aderência aos requisitos indispensáveis previstos no edital, ao tempo em que é passível de aderir aos desejáveis, de modo que atende aos requisitos exigidos no Edital de Chamamento e está apto à instalação da sede do Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região, em Salvador, após as adaptações cabíveis”.

Sobre o novo laudo de avaliação do imóvel, informa que “tal estudo é a compilação atualizada do Laudo de Avaliação e Parecer Técnico complementar supramencionados e aponta como valor global máximo admissível para a pretendida



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

aquisição R\$ 234.659.000,00; superior, portanto, ao valor global proposto de R\$ 234.406.497,62.

Encerra o Parecer Complementar com a seguinte conclusão:

Parecer Técnico Complementar da SCI

3- CONCLUSÕES

3.1- O presente Parecer Técnico é complementar ao emitido por esta SCI em 13.09.19;

3.2- Reiteramos todas as recomendações já contidas no Parecer Técnico supramencionado, in verbis:

3.2.1- Realizar exame técnico, antes da celebração do contrato, da escritura pública, matrícula sob o nº 34.383/83, para análise quanto à necessidade de ajustes no registro imobiliário;

3.2.2- Complementar, na fase contratual, a instrução processual. Somente para ilustrar: a) Confirmação do status dos imóveis, como desembaraçados, com a apresentação de Certidões negativas atualizadas de ônus e ações; b) Comprovação da Regularidade fiscal e trabalhista das contratadas; c) Certificação de inexistência de servidores deste Regional entre os sócios da empresa e d) Consulta acerca da inexistência de registros impeditivos à contratação, nos cadastros disponíveis no Portal da Transparência e do CNJ;

3.2.3- Celebrar ajuste com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, locatária, ocupante da torre 1 e comprometida com a conservação do imóvel;

3.2.4- Inserir no pacto com as proponentes as seguintes obrigações contratuais: a) Entregar todos os projetos, "as built", manuais de uso e de ocupação do prédio, plano de manutenção; b) Fornecer garantia técnica das instalações; c) Apresentar o alvará de Habite-se (Auto de Conclusão Final) e o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) da totalidade do empreendimento; d) Atender as recomendações contidas no Relatório de Impacto no Trânsito (RIT); e) Realizar, na etapa 3, todas as intervenções necessárias para prover o acabamento, em conformidade com o restante do empreendimento e f) Apresentar todos os documentos necessários para a comprovação da viabilidade social do empreendimento

3.3- Ratificamos integralmente as conclusões contidas no referido Parecer Técnico, a seguir transcritas:



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

3.3.1- A Administração adotou todas as providências cabíveis para o atendimento das determinações contidas no Ofício CSJT.SG.CCAUD n° 085/2019 (subitens 2.1 e 2.2);

3.3.2- A documentação, as diretrizes e os referenciais de área estão em conformidade com a Resolução CSJT n° 70/2010 (subitem 2.3);

3.3.3- Quanto às ações de transparência, os documentos necessários ao controle social estão sendo divulgados no portal deste Regional no link "Transparência - Chamamento para a nova sede do TRT5" (subitem 2.4);

3.3.4- Considerando os estudos prévios, verificamos a assunção pela Administração de riscos no nível aceitável ao prosseguir com o projeto. Existe a garantia razoável do atingimento do objetivo institucional que consiste na instalação da Justiça do Trabalho em um equipamento moderno e mais eficiente (subitem 2.5);

3.3.5- As responsabilidades de gerenciamento de riscos de qualquer entidade são compartilhadas e dependentes das decisões das futuras gestões. Cada gestão assume o monitoramento dos riscos, além do controle preventivo e diretivo para o alcance dos objetivos institucionais;

3.3.6- As recomendações contidas neste parecer guardam correspondência com a etapa contratual do projeto (item 3);

3.3.7- Não vislumbramos óbices, até esta fase de planejamento, ao prosseguimento do Projeto de Aquisição de todo o empreendimento, ainda no exercício de 2019; assim como entendemos viável a execução das adaptações necessárias para a instalação da nova sede da Justiça do Trabalho em Salvador, nos próximos exercícios, considerando-se o planejamento e o estudo de viabilidade orçamentário-financeira;

3.4- Acrescentamos ao Parecer Técnico anterior que:

3.4.1- As 1964 vagas de garagem a serem adquiridas atendem aos critérios da necessidade e utilidade (viabilidade social, item 2.1); 3.4.2- O novo Laudo de Avaliação do imóvel indica expressamente que o valor avaliado, correspondente à totalidade do empreendimento, R\$ 234.659.000,00, é superior ao valor global proposto de R\$234.406.497,62 (item 2.2).



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

### 2.6.3 Conclusão

Determinação cumprida.

### 2.6.4 Evidências

- Parecer Técnico da SCI;
- Parecer Técnico Complementar da SCI.

## 3. CONCLUSÃO

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

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

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



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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

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

Por fim, ratificam-se as demais determinações do Ofício CSJT.SG.CCAUD n.º 085/2019, relacionadas às adaptações do imóvel (determinações 3.1 a 3.7) e aos futuros empreendimentos (determinações 4.1 a 4,3), que serão objeto de futuras análises de projetos por esta CCAUD/CJST.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

#### 4. PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO

Em atendimento ao artigo 8º da Resolução CSJT n.º 70/2010 e ao artigo 89 do Regimento Interno do CSJT, submete-se ao Conselho Superior da Justiça do Trabalho o presente parecer, no qual se consigna que o projeto de aquisição do Complexo Empresarial 2 de Julho, consoante documentação apresentada pelo TRT da 5ª Região, satisfaz os critérios previstos na Resolução CSJT n.º 70/2010 e na legislação pertinente, desde que atendidas algumas condicionantes quanto à aquisição e adotadas algumas providências quanto à adaptação futura do imóvel.

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

4.1. Quanto à aquisição do imóvel:

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

4.1.2. observar que a aquisição da totalidade do Complexo Empresarial 2 de Julho está fundamentada nos motivos apresentados, notadamente evitar o compartilhamento do imóvel com outras instituições públicas ou privadas, condição fixada no edital de chamamento público,



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

abstendo-se, portanto, de empreender ações com o intuito de ampliar a Torre 3, com a construção das áreas privativas de escritórios;

- 4.1.3. abster-se de destinar as vagas de garagem que excedem ao programa de necessidades para uso exclusivo de entidades ou associações, observando o uso informado na justificativa para a aquisição de todo o imóvel;
- 4.2. Quanto às adaptações do imóvel e considerando o limite de pagamento das despesas primárias da Justiça do Trabalho, instituído pela Emenda Constitucional n.º 95/2016:
  - 4.2.1. revisar o seu plano de ocupação, de forma a apresentar ao CSJT a ocupação definitiva do empreendimento que servirá de orientação para a elaboração do projeto básico;
  - 4.2.2. elaborar projeto básico para a adaptação do imóvel, nos termos da Lei n.º 8.666/1993 (item 2.4 do Parecer Técnico n.º 6/2019);
  - 4.2.3. apresentar ao CSJT o projeto básico, incluindo planilhas orçamentárias completas e cronograma físico-financeiro, nos moldes do art. 6º, inciso IX, da Lei 8.666/1993, em atendimento à Resolução CSJT n.º 70/2010 (item 2.4 do Parecer Técnico n.º 6/2019);
  - 4.2.4. providenciar planilha detalhada com custo global e real das adaptações, baseada no projeto básico e alinhada à Lei de Licitações, súmulas e jurisprudências do TCU (item 2.7 do Parecer Técnico n.º 6/2019);



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- 4.2.5. providenciar parecer conclusivo da unidade de controle interno quanto à adequação do projeto de adaptação à Resolução CSJT n.º 70/2010 (item 2.9 do Parecer Técnico n.º 6/2019);
- 4.2.6. apresentar parecer quanto à viabilidade orçamentário-financeira para a realização das adaptações, incluindo a projeção do fluxo de fontes de recursos e do atendimento aos limites de pagamento definidos pela Emenda Constitucional n.º 95/2016;
- 4.2.7. promover estudos de análise estrutural dos pavimentos de garagem, visando o reforço, se necessário, em áreas com alteração de utilização, a fim de adequar as cargas acidentais aos limites de sobrecarga previstos na NBR 6120/1980 (item 2.5 do Parecer Técnico n.º 6/2019);
- 4.3. Quanto aos futuros empreendimentos e considerando o limite de pagamento das despesas primárias da Justiça do Trabalho, instituído pela Emenda Constitucional n.º 95/2016:
  - 4.3.1. revisar a Planilha de Avaliação Técnica de seus imóveis alinhando-a as exigências do art. 5º da Resolução CSJT n.º 70/2010 (item 2.1.1 do Parecer Técnico n.º 6/2019);
  - 4.3.2. após a revisão da Planilha de Avaliação Técnica, revisar o seu Plano Plurianual de Obras e Aquisição de Imóveis como exigido pelos arts. 3º e 7º da Resolução CSJT n.º 70/2010, alinhando-o ao seu Plano Estratégico (item 2.1.1 do Parecer Técnico n.º 6/2019);



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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

Brasília, 8 de outubro de 2019.

**CARLOS EDUARDO PALHARES  
PETTENGILL**

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

**GILVAN NOGUEIRA DO NASCIMENTO**  
Coordenador da CCAUD/CSJT

**RILSON RAMOS DE LIMA**  
Chefe da Divisão de Auditoria da  
CCAUD/CSJT