



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO Nº CSJT-AvOb-3603-61.2020.5.90.0000

Interessado: **TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO**
GMJRP/plc

D E C I S Ã O

Trata-se de requerimento formulado nos autos do Procedimento de Avaliação de Obras nº CSJT-Avob-3603-61.2020.5.90.0000, por meio do OFÍCIO/PRES nº 213/2020 (págs. 492-496), pela Presidência do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, no qual pretende a adequação do acórdão prolatado por este Conselho Superior no referido procedimento, de forma que seja concedida a elevação do limite nele autorizado para a aquisição de pavimento de estacionamento do prédio na Rua Goitacazes, nº 1.475, que abrigará as 48 Varas do Fórum Trabalhista de Belo Horizonte/MG.

Para tanto, relata que quando o Regional solicitou ao Conselho Superior da Justiça do Trabalho a autorização para a aquisição do imóvel de garagem pelo valor adotado no Laudo da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (SPU) nº 452/2020, ou seja, R\$2.284.667,00 (dois milhões, duzentos e oitenta e quatro mil, seiscentos e sessenta e sete reais), simultaneamente iniciou as negociações com o proprietário do imóvel (cujas tratativas não teriam sido encetadas antes a fim de evitar a especulação quanto ao preço do mencionado bem). Este, no entanto, “apresentou laudo próprio, encomendado junto a empresa especializada (documento 06), indicando o valor médio de R\$ 4.975.000,000 (quatro milhões, novecentos e setenta e cinco mil reais); contudo, ofertou o imóvel pelo valor de R\$ 3.629.833,50 (três milhões, seiscentos e vinte e nove mil, oitocentos e trinta e três reais e cinquenta centavos)” (pág. 494).

Informa que, em virtude do valor ofertado pelo proprietário e de laudo apresentado por empresa especializada na aquisição de imóveis, contratada por aquele Regional, solicitou à Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (SPU) uma reavaliação do imóvel, a qual, por sua vez, emitiu novo laudo em que são elevados os valores referenciais relativamente à avaliação anterior, informando que “o valor referido para o imóvel passou a ser R\$ 3.031.684,04 (três milhões, trinta e um mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e quatro centavos), variando num intervalo de confiança de valor mínimo de R\$



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-3603-61.2020.5.90.0000

2.805.993,19 e o valor máximo de R\$ 3.275.527,64” (pág. 495) .

Destaca, ainda, que no mês de novembro foi promulgada a Lei federal n° 14.094/2020, que abre crédito especial ao Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região no valor de R\$ 3.091.020,00 (três milhões, noventa e um mil e vinte reais) a fim de viabilizar a referida aquisição, o que foi comunicado ao proprietário, tendo este aquiescido em realizar a venda pelo valor autorizado na citada lei.

Requer, assim, diante da necessidade de atualização do valor anteriormente utilizado como base para a decisão deste Conselho Superior, que se promovam os atos necessários à sua adequação, “de maneira que seja autorizada a elevação do limite para aquisição do imóvel de garagem acima referenciado para o valor de R\$ 3.091.020,00 (três milhões, noventa e um mil e vinte reais), uma vez que se encontra dentro dos limites indicados no laudo da SPU, que aponta um teto igual a R\$ 3.275.527,64, bem como atende ao que estabelece a Lei N. 14.094/2020, que abre crédito especial ao TRT3 no valor de R\$ 3.091.020,00 (três milhões, noventa e um mil e vinte reais)” (pág. 495) .

À análise.

De início, em virtude dos fatos novos apresentados e da urgência, conheço do expediente com fulcro nos arts. 25 e 31, inciso I, do Regimento Interno do CSJT, segundo os quais o “procedimento já apreciado pelo Conselho, retornando a novo exame, será atribuído ao mesmo Relator ou Redator do acórdão, ou a quem o tenha sucedido na cadeira” e “compete ao Relator (...) decidir os pedidos urgentes, submetendo-os ao referendo do Plenário na primeira sessão que se seguir” .

Este Conselho, por meio do acórdão proferido nos autos do Procedimento de Avaliação de Obras n° CSJT-Avob-3603-61.2020.5.90.0000, ao aprovar a aquisição do pavimento de estacionamento do prédio em referência, determinou ao Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região “negociar com o proprietário a aquisição do imóvel, atentando-se para que o valor seja compatível com o de mercado e não superior ao valor adotado no Laudo de Avaliação 452/2020” (destacou-se), conforme Parecer Técnico n° 6 de 2020 da Secretaria de Controle e Auditoria - SECAUD, homologado em sua integralidade naquela ocasião.

Por sua vez, consta do mencionado acórdão, com relação à verificação da razoabilidade de custos, as seguintes informações da SECAUD:

Firmado por assinatura digital em 16/12/2020 pelo sistema AssineJus da Justiça do Trabalho, conforme MP 2.200-2/2001, que instituiu a Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO Nº CSJT-AvOb-3603-61.2020.5.90.0000

“2.7. Verificação da razoabilidade de custos

Tendo em vista que o histórico das avaliações realizadas por esta Secretaria 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, utilizar-se-á do laudo de avaliação técnica do imóvel como orientação desta análise.

Sendo assim, estipula-se o valor de R\$ 2.284.667,00 como valor limite da aquisição. Considerando a pretensão do Tribunal Regional em adquirir o imóvel por essa quantia, verifica-se que o valor final para aquisição se mostra razoável para fins de concretização da venda, haja vista que se encontra em patamar equivalente ao fixado pelo laudo de avaliação do imóvel.

Contudo, com relação ao valor da proposta de venda, o Tribunal informou, no Formulário de Encaminhamento, que ainda não foram iniciadas negociações com o proprietário. Segundo o Regional, aguarda-se autorização do CSJT para então abordar o proprietário.

Considerando o fato de não haver proposta formal de venda do proprietário do imóvel, considera-se o item parcialmente cumprido.”

Levando-se em consideração essas colocações, reputei necessário, conforme despacho de págs. 680-683, para eventual revisão do decidido no acórdão proferido por este Conselho Superior, o encaminhamento dos elementos trazidos pela Presidência do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, mediante o OFÍCIO/PRES nº 213/2020 e documentos anexos, à SECAUD para que, com a máxima urgência, no prazo de 48 horas, examinasse-os, em especial o novo laudo de avaliação da SPU e à luz do teor da referida Lei nº 14.094/2020, e emitisse parecer técnico esclarecendo se eles justificariam ou não o deferimento do requerimento formulado, com a revisão do que foi julgado pelo Plenário deste Conselho,

Firmado por assinatura digital em 16/12/2020 pelo sistema AssineJus da Justiça do Trabalho, conforme MP 2.200-2/2001, que instituiu a Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO Nº CSJT-AvOb-3603-61.2020.5.90.0000

que decidiu que se deveria observar o valor adotado no Laudo de Avaliação nº 452/2020, existente à época da prolação do acórdão.

Em resposta, a Secretaria de Controle e Auditoria, por meio do Parecer SECAUD nº 12/2020, manifestou-se no seguinte sentido (págs. 686-696) :

“2. ANÁLISE

Para melhor compreensão dos fatos ocorridos, apresenta-se a seguir breve histórico sobre o projeto de aquisição de pavimento de estacionamento no Edifício da Rua Goitacazes, nº 1475, Belo Horizonte (MG).

A entrega de documentação a esta Secretaria para a análise do aludido projeto deu-se em 27/7/2020, que resultou na emissão do Parecer Técnico nº 6/2020, de 26/8/2020.

Subsidiando-se nesse parecer e consoante disciplinado pela Resolução CSJT nº 70/2020, o Plenário do CSJT autorizou a aquisição, nos termos do Acórdão CSJT-AvOb-3603-61.2020.5.90.0000 (seq. 18), publicado em 28/10/2020, e determinou ao TRT da 3ª Região a adoção das seguintes medidas:

Acórdão CSJT-AvOb-3603-61.2020.5.90.0000

- 1) observar a exigência de ação específica para a aquisição de imóvel cujo valor supere o limite do Grupo 1 (R\$ 1.320.000,00), nos termos do art. 7º, § 5º, da Resolução CSJT n.º 70/2010 (item 2.1.4);
- 2) previamente à aquisição do imóvel, obter a Certidão Negativa de Débitos perante a Receita Federal (item 2.6.3.); e
- 3) negociar com o proprietário a aquisição do imóvel, atentando-se para que o valor seja compatível com o de mercado e não superior ao valor adotado no Laudo de Avaliação 452/2020 (item 2.7). (sublinhamos)

Cabe enfatizar que o Laudo de Avaliação 452/2020, de 28/5/2020, elaborado pela Superintendência do Patrimônio da União em Minas Gerais, assinado pelo Analista de Infraestrutura Alexandre Demicheli Ricardo de Albuquerque (CAU: A533314-9), determinou o valor de mercado do imóvel em **R\$ 2.284.667,00**.

No mês seguinte ao Acórdão, foi promulgada a Lei n.º 14.094/2020, de 17/11/2020, que abriu o crédito especial ao TRT da 3ª Região no valor de **R\$ 3.091.020,00** a fim de viabilizar a aquisição.

Em 27/11/2020, por meio do OFÍCIO/PRES nº 213/2020 (seq. 22), o TRT da 3ª Região requer a adoção de providências por este Conselho para “adequação da decisão proferida no Acórdão Nº CSJT-AvOb-3603-61.2020.5.90.0000, de maneira que seja autorizada a



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO Nº CSJT-AvOb-3603-61.2020.5.90.0000

elevação do limite para aquisição do imóvel de garagem acima referenciado para o valor de R\$ 3.091.020,00 (três milhões, noventa e um mil e vinte reais), uma vez que se encontra dentro dos limites indicados no laudo da SPU, que aponta um teto igual a R\$ 3.275.527,64, bem como atende ao que estabelece a Lei N. 14.094/2020, que abre crédito especial ao TRT3 no valor de R\$ 3.091.020,00 (três milhões, noventa e um mil e vinte reais)".

A fim de fundamentar o pedido, o TRT da 3ª Região encaminhou anexos ao citado ofício documentos sobre a negociação com o representante do proprietário (seq. 24, 25, 27, 29, 33, 34 e 35), Laudo de Avaliação WEW614 elaborado pela Empresa WEW CONSULTORIA E SERVIÇOS DE ENGENHARIA (seq. 28), Laudo de Avaliação elaborado pela Empresa EVOLUTION ENGENHARIA E AVALIAÇÕES (seq. 30), Ofício N.SEG/131/2020 (seq. 31), Ofício SEI Nº 285111/2020/ME e Laudo de Avaliação 850/2020 (seq. 32).

Justifica a Corte Regional que a alteração do valor faz-se necessária em razão da reavaliação do imóvel. Após iniciarem a negociação com o proprietário, este apresentou o Laudo de Avaliação WEW614 (que estabeleceu o valor de R\$ 4.970.000,00). Considerando a diferença entre o laudo inicial da SPU (R\$ 2.284.667,00) e o laudo do proprietário (R\$ 4.970.000,00), o TRT solicitou mais uma avaliação à Empresa EVOLUTION ENGENHARIA E AVALIAÇÕES (que concluiu pelo valor total de R\$ 4.931.071,27). Por fim, o TRT solicitou à SPU que reavaliasse o imóvel, o que foi feito por meio do Laudo de Avaliação 850/2020.

Com esse histórico em mente, passa-se ao exame dos argumentos apresentados pelo Tribunal Regional na tentativa de justificar a elevação do limite fixado pelo Plenário do CSJT para a aquisição do imóvel.

O valor limite para aquisição do imóvel foi fixado pelo CSJT em R\$ 2.284.667,00, tendo em vista que esse foi o valor adotado pelo responsável técnico no Laudo de Avaliação 452/2020.

Pleiteia o TRT da 3ª Região a elevação desse limite para R\$ 3.091.020,00 sob a justificativa de que esse valor se encontra dentro dos limites indicados no novo laudo (Laudo de Avaliação 850/2020), bem como atende ao que estabelece a Lei nº 14.094/2020, que abre crédito especial ao TRT no valor de R\$ 3.091.020,00.

2.1. O NOVO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Antes de passar à análise do Laudo de Avaliação 850/2020, faz-se necessário apresentar alguns conceitos relacionados à avaliação de imóveis da União ou de seu interesse.

Instrução Normativa SPU n.º 5/2018

Art. 3º Para fins do disposto nesta IN considera-se:

(...)



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO Nº CSJT-AvOb-3603-61.2020.5.90.0000

VIII - laudo de avaliação: relatório técnico elaborado por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14653, para avaliar um bem imóvel de acordo com seu valor de mercado;

(...)

XIII - valor de mercado: é a quantia mais provável, oriunda sempre de um laudo de avaliação em conformidade com a NBR14653, pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

(...)

XVI - valor justo: aquele determinado a partir de laudo de avaliação;

(...)

Art. 67. As avaliações de imóveis efetuadas por terceiros deverão ser submetidas à apreciação da área técnica da unidade gestora responsável pelo imóvel da União para que subsidie o respectivo Superintendente ou autoridade responsável da unidade gestora quanto à homologação, em observância das normas técnicas.

(...)

§ 3º Independentemente da homologação da SPU, **o valor atribuído é de inteira responsabilidade do avaliador responsável pelo laudo.**

NBR 14653-1

3.44 valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

NBR 14653-2

3.40 intervalo de confiança: intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança.

3.41 intervalo de predição: estimativa de um intervalo de valores, a partir de dados de mercado observados, dentro do qual novos dados do mesmo contexto estarão contido, com determinada probabilidade.

O Laudo de Avaliação 850/2020, de 11/11/2020, foi assinado pelo mesmo responsável técnico pelo Laudo de Avaliação 452/2020, Alexandre Demicheli Ricardo de Albuquerque (CAU: A533314-9). Com a reavaliação, adotou-se um novo valor de mercado para o imóvel, que passou de R\$ 2.284.667,00 para R\$ 3.031.684,04.

Acrescentou o Superintendente do Patrimônio da União em Minas Gerais, no Ofício SEI Nº 285111/2020/ME, que aproveitaram a retificação da área para o imóvel solicitado “para ampliar a pesquisa e melhorar a amostra do Laudo o que refletiu na alteração do valor e melhoria na especificação que passou a ter Grau III de Fundamentação e Grau III de Precisão” e “o valor definido para o imóvel passou a ser de R\$ 3.031.684,04



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO Nº CSJT-AvOb-3603-61.2020.5.90.0000

(...) variando num intervalo de confiança de valor mínimo de R\$ 2.805.993,19 e valor máximo de R\$ 3.275.527,64”.

Em relação à revisão dos valores, a Instrução Normativa SPU n.º 5/2018 estabelece que os laudos de avaliação têm validade de 1 (um) ano, contados a partir da data de sua realização, podendo ser revistos antes do término do prazo em caso de oscilações significativas de mercado.

Quanto aos valores, pela interpretação da NBR 14.653- 2 e das Instruções Normativas da SPU, o avaliador determina entre os valores máximos e mínimos, o valor de mercado, **sendo o valor atribuído de inteira responsabilidade do avaliador responsável pelo laudo.**

Portanto, é prerrogativa exclusiva do responsável técnico avaliador a adoção do valor justo do imóvel dentro do valor mínimo e máximo estabelecido.

Esse valor justo ou valor arbitrado é o valor pontual adotado como resultado final da avaliação, dentro dos limites do campo de arbítrio estabelecimento na Norma NBR 14653-2.

Dito de outra forma, não é discricionário ao gestor público do Órgão interessado na aquisição do imóvel negociar livremente com o proprietário um valor, mesmo que este esteja dentro do intervalo de valor mínimo e máximo estipulado no laudo de avaliação.

Quando o responsável técnico pela avaliação adota um valor dentro do intervalo mínimo e máximo, ele o faz com base em critérios técnicos, conforme estabelecido na Norma NBR 14653-2.

Além disso, a Lei de Licitações é clara ao estabelecer o valor de mercado como valor justo para as aquisições de imóveis por dispensa de licitação.

Lei 8.666/1993

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas 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; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

Sendo assim, considera-se que o valor de mercado ou valor justo para a aquisição do imóvel sob análise é o novo valor adotado no Laudo de Avaliação 850/2020, ou seja, R\$ 3.031.684,04, cujo responsável técnico pela fixação é o avaliador que subscreve o aludido laudo.

2.2. O VALOR DO CRÉDITO ESPECIAL AO TRT 3 NA LEI Nº 14.094/2020

Em sua argumentação, o TRT da 3ª Região aduz que a elevação do limite para aquisição do imóvel para o valor de R\$ 3.091.020,00 atende ao que estabelece a Lei nº 14.094/2020, que abre crédito especial ao Tribunal Regional no valor de R\$ 3.091.020,00.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO Nº CSJT-AvOb-3603-61.2020.5.90.0000

Na condição de Unidade de Auditoria, esta Secretaria não participa do processo de elaboração de proposta orçamentária que o CSJT encaminha para deliberação do Congresso Nacional. Portanto, as razões que levaram à atribuição desse valor para a abertura do crédito especial em favor do Tribunal Regional não são do conhecimento desta Secretaria.

De todo modo, é cediço que os créditos orçamentários constituem-se de mera previsão de gastos. Em verdade, os valores neles previstos servem de limites à realização de gastos, conforme disciplina do art. 167 da Constituição Federal.

Art. 167. São vedados:

I - o início de programas ou projetos não incluídos na lei orçamentária anual;

II - a realização de despesas ou a assunção de obrigações diretas que excedam os créditos orçamentários ou adicionais;

III - a realização de operações de créditos que excedam o montante das despesas de capital, ressalvadas as autorizadas mediante créditos suplementares ou especiais com finalidade precisa, aprovados pelo Poder Legislativo por maioria absoluta;

Nesse sentido, o fato de haver crédito no valor de R\$ 3.091.020,00 em favor do TRT da 3ª Região destinado à aquisição do imóvel não legitima que se faça a aquisição por esse valor.

O que torna a aquisição do imóvel, quanto ao valor, aderente aos pressupostos de legalidade, legitimidade e economicidade é a plena observância do valor atribuído em laudo de avaliação, consoante disciplina no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, citado acima.

3. CONCLUSÃO

Do exposto no item 2, verificou-se que, de fato, houve revisão do valor de mercado do imóvel anteriormente determinado pelo Analista de Infraestrutura da Secretaria do Patrimônio da União em Minas Gerais, no Laudo de Avaliação 452/2020. O valor passou de R\$ 2.284.667,00 para R\$ 3.031.684,04, conforme novo Laudo de Avaliação 850/2020.

Registra-se que os dois laudos de avaliação foram assinados pelo mesmo responsável técnico, Alexandre Demicheli Ricardo de Albuquerque (CAU: A533314-9).

Nesse contexto, conclui-se que o requerimento formulado pelo TRT da 3ª Região justifica-se parcialmente, visto que o valor de mercado estabelecido para o imóvel em questão, segundo nova avaliação realizada pela Secretaria do Patrimônio da União (Laudo de Avaliação 850/2020) foi elevado de R\$ 2.284.667,00 para R\$ 3.031.684,04.

Dessa forma, entende-se consentânea com os pressupostos da legalidade, legitimidade e economicidade que devem nortear a atuação dos administradores públicos a alteração da redação da determinação “3” do



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO Nº CSJT-AvOb-3603-61.2020.5.90.0000

Acórdão CSJT-AvOb-3603-61.2020.5.90.0000 para: negociar com o proprietário a aquisição do imóvel, atentando-se para que o valor seja compatível com o de mercado e não superior ao valor adotado no Laudo de Avaliação 850/2020, de R\$ 3.031.684,04.

4. PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO

Em atendimento ao termo de remessa exarado pelo Secretário-Geral Substituto do Conselho Superior da Justiça do Trabalho, seq. 40, retornam-se os autos com a presente manifestação, na forma solicitada pelo Excelentíssimo Ministro José Roberto Freire Pimenta.”

Observa-se, portanto, do parecer técnico elaborado pela Secretaria de Controle e Auditoria do CSJT – SECAUD, que realmente houve a revisão do valor de mercado do imóvel anteriormente determinado no Laudo de Avaliação nº 452/2020, que passou do valor de R\$ 2.284.667,00 para R\$ 3.031.684,04, conforme novo Laudo de Avaliação nº 850/2020 elaborado pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (SPU), ambos, a propósito, assinados pelo mesmo responsável técnico, Alexandre Demicheli Ricardo de Albuquerque (CAU: A533314-9).

O referido Setor técnico deste Conselho, por conseguinte, concluiu que o requerimento formulado pelo Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região justifica-se parcialmente, pois o valor de mercado estabelecido para o imóvel em questão foi elevado para **R\$ 3.031.684,04** (três milhões, trinta e um mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e quatro centavos), entendendo consentânea com os princípios da legalidade, legitimidade e economicidade norteadores da atuação dos administradores públicos a alteração da redação do Acórdão proferido no Procedimento de Avaliação de Obras nº CSJT-Avob-3603-61.2020.5.90.0000 para passar a prever, como limite para a aquisição do pavimento de estacionamento do prédio na Rua Goitacazes, nº 1.475, em Belo Horizonte - MG, o valor acima mencionado.

Com relação à majoração do valor para aquele proposto pelo Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região de **R\$ 3.091.020,00** (três milhões, noventa e um mil e vinte reais), a fim de viabilizar a referida aquisição, que está autorizado mediante a abertura de crédito especial pela Lei federal nº 14.094/2020 e que foi objeto de negociação e aquiescência pelo proprietário do imóvel, é de extrema relevância o



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO Nº CSJT-AvOb-3603-61.2020.5.90.0000

registro feito pela SECAUD quanto à necessidade de observância do valor final fixado pelo novo Laudo de Avaliação nº 850/2020, na importância de **R\$ 3.031.684,04**, em detrimento do já mencionado valor pretendido pelo Regional, independente de este encontrar-se dentro dos limites mínimos e máximos de confiança estipulados no laudo (valor mínimo de R\$ 2.805.993,19 e valor máximo de R\$ 3.275.527,64), consoante trecho transcrito a seguir:

“Quanto aos valores, pela interpretação da NBR 14.653- 2 e das Instruções Normativas da SPU, o avaliador determina entre os valores máximos e mínimos, o valor de mercado, **sendo o valor atribuído de inteira responsabilidade do avaliador responsável pelo laudo.**

Portanto, é prerrogativa exclusiva do responsável técnico avaliador a adoção do valor justo do imóvel dentro do valor mínimo e máximo estabelecido.

Esse valor justo ou valor arbitrado é o valor pontual adotado como resultado final da avaliação, dentro dos limites do campo de arbítrio estabelecimento na Norma NBR 14653-2.

Dito de outra forma, **não é discricionário ao gestor público do Órgão interessado na aquisição do imóvel negociar livremente com o proprietário um valor, mesmo que este esteja dentro do intervalo de valor mínimo e máximo estipulado no laudo de avaliação.**

Quando o responsável técnico pela avaliação adota um valor dentro do intervalo mínimo e máximo, ele o faz com base em critérios técnicos, conforme estabelecido na Norma NBR 14653-2.

Além disso, a Lei de Licitações é clara ao estabelecer o valor de mercado como valor justo para as aquisições de imóveis por dispensa de licitação.

Lei 8.666/1993

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas 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;** (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

Sendo assim, **considera-se que o valor de mercado ou valor justo para a aquisição do imóvel sob análise é o novo valor adotado no Laudo de Avaliação 850/2020, ou seja, R\$ 3.031.684,04, cujo responsável técnico pela fixação é o avaliador que subscreve o aludido laudo.**”
(destacou-se)



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO Nº CSJT-AvOb-3603-61.2020.5.90.0000

Já no que diz respeito ao fato de a importância de R\$ 3.091.020,00 (três milhões, noventa e um mil e vinte reais) encontrar-se autorizada mediante a abertura de crédito especial pela Lei federal nº 14.094/2020, reporto-me aos esclarecimentos prestados pela SECAUD, nos seguintes termos:

“De todo modo, é cediço que os créditos orçamentários constituem-se de mera previsão de gastos. Em verdade, os valores neles previstos servem de limites à realização de gastos, conforme disciplina do art. 167 da Constituição Federal.

[...]

Nesse sentido, **o fato de haver crédito no valor de R\$ 3.091.020,00 em favor do TRT da 3ª Região destinado à aquisição do imóvel não legitima que se faça a aquisição por esse valor.**

O que torna a aquisição do imóvel, quanto ao valor, aderente aos pressupostos de legalidade, legitimidade e economicidade é a plena observância do valor atribuído em laudo de avaliação, consoante disciplina no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, citado acima.”
(destacou-se)

Dessa forma, com fundamento na Lei federal nº 14.094/2020 e nas análises técnicas e contundentes conclusões provenientes do Parecer SECAUD nº 12 de 2020, elaborado pela Secretaria de Controle e Auditoria do CSJT, e considerando a impossibilidade de designação de nova sessão do Conselho ainda para este ano bem como a disponibilidade apenas para este exercício de 2020 do crédito especial autorizado para a aquisição do imóvel sob exame, revela-se, diante da urgência, prudente e razoável **deferir monocraticamente e parcialmente** o requerimento formulado, *ad referendum* do Plenário do CSJT, a fim de alterar a redação da determinação “3” constante do Acórdão prolatado no Procedimento de Avaliação de Obras nº CSJT-Avob-3603-61.2020.5.90.0000, para: “negociar com o proprietário a aquisição do imóvel, atentando-se para que o valor seja compatível com o de mercado e não superior ao valor adotado no Laudo de Avaliação 850/2020, de R\$ 3.031.684,04”.

Dê-se **ciência** desta decisão, com a máxima urgência, à Presidência do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região.

Considerando a relevância da matéria, **submeto** a referendo do



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO N° CSJT-AvOb-3603-61.2020.5.90.0000

Plenário o exame desta decisão, na forma do artigo 31, inciso I, do Regimento Interno do CSJT.

Publique-se.

Brasília, 16 de dezembro de 2020.

Firmado por assinatura digital (MP 2.200-2/2001)

MINISTRO JOSÉ ROBERTO FREIRE PIMENTA
Conselheiro Relator