



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Processo: **CSJT-AvOb-3603-61.2020.5.90.0000**

Requerente: **TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO**

Requerido: **CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO**

PARECER SECAUD n° 12/2020

1. RELATÓRIO

Trata-se de manifestação desta Secretaria sobre o requerimento formulado pelo TRT da 3ª Região no OFÍCIO/PRES n° 213/2020, relacionado à autorização do projeto de aquisição de pavimento de estacionamento no Edifício da Rua Goitacazes, n° 1475, Belo Horizonte (MG), solicitada pelo Excelentíssimo Ministro José Roberto Freire Pimenta (Despacho seq. 38), nos seguintes termos:

Despacho de 11/12/2020

(1) em virtude do valor ofertado pelo proprietário e de laudo apresentado por empresa especializada na aquisição de imóveis (...)

(2) solicitou-se 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 (...)

(3) "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\$ 2.805.993,19 e o valor máximo de R\$ 3.275.527,64" (...)



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Levando-se em consideração essas colocações, reputo necessário, 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, examine-os, em especial o novo laudo de avaliação da SPU e à luz do teor da referida Lei nº 14.094/2020, e emita parecer técnico esclarecendo se eles justificam ou não o deferimento do requerimento formulado, com a revisão do que foi julgado pelo Plenário deste Conselho, que decidiu que se deveria observar o valor adotado no Laudo de Avaliação nº 452/2020, existente à época da prolação do acórdão. (...)
(numeramos e sublinhamos)

Com o objetivo de prestar os esclarecimentos solicitados com a maior precisão possível, esta Secretaria examinou os argumentos e o novo laudo de avaliação apresentados pelo Tribunal Regional. Passa-se, então, à análise do caso.

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.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Subsidiando-se nesse parecer e consoante disciplinado pela Resolução CSJT n° 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 n° 213/2020 (seq. 22), o TRT da 3ª Região requer a adoção de providências por este Conselho para "adequação da decisão proferida no Acórdão N° CSJT-AvOb-3603-61.2020.5.90.0000, de maneira que



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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)".

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 N° 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.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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: (...)

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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Acrescentou o Superintendente do Patrimônio da União em Minas Gerais, no Ofício SEI N° 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 (...) 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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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\$



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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.

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.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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 Acórdão CSJT-AvOb-3603-61.2020.5.90.0000 para: negociar com o proprietário a



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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.

Brasília, 15 de dezembro de 2020.

SONALY DE CARVALHO PENA

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

RILSON RAMOS DE LIMA

Secretário de Controle e Auditoria
SECAUD/CSJT