

Parecer Técnico n.º 6 de 2020

Projeto de aquisição de pavimento de
estacionamento no Edifício da Rua
Goitacazes, nº 1475, Belo Horizonte/MG

Processo: CSJT-AvOb-3603-61.2020.5.90.0000

Órgão: Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região

Cidade sede: Belo Horizonte (MG)

Gestores Responsáveis: Desembargador José Murilo de Moraes
(Presidente)
Sandra Pimentel Mendes (Diretora-Geral)

agosto/2020

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	ANÁLISE	5
2.1.	Verificação do planejamento	5
2.1.1.	Plano Plurianual de Obras e Aquisição de Imóveis	5
2.1.2.	Planilha de Avaliação Técnica	5
2.1.3.	Necessidades de instalação	8
2.1.4.	Ação Orçamentária Específica	11
2.2.	Verificação da inexistência de imóvel público disponível	12
2.3.	Verificação da publicidade na procura por outros imóveis	13
2.4.	Verificação da viabilidade do empreendimento	13
2.5.	Verificação do Plano de Ocupação	15
2.6.	Verificação da avaliação do imóvel	15
2.6.1.	Laudo de Avaliação do Imóvel	15
2.6.2.	Certidão de Ônus	17
2.6.3.	Certidão Negativa de Débitos	17
2.7.	Verificação da razoabilidade de custos	18
2.8.	Verificação da adequação aos referenciais de área	19
2.9.	Verificação do parecer da unidade de controle interno	20
2.10.	Verificação do parecer técnico da SEOFI	20
3.	CONCLUSÃO	22
4.	PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO	23



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

1. INTRODUÇÃO

Cuida-se de parecer técnico que visa opinar se o projeto de aquisição de um pavimento de estacionamento no prédio que abrigará as 48 Varas do Fórum Trabalhista de Belo Horizonte/MG atende aos critérios da Resolução CSJT n.º 70/2010.

Para esse fim, o Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região encaminhou a esta Secretaria o Ofício N. DADM/18/2020, de 27/7/2020, contendo a documentação relativa ao projeto.

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

Resolução CSJT n.º 70/2010

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

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

§ 2º O parecer técnico da SEOFI/CSJT abordará a capacidade orçamentária e financeira da Justiça do Trabalho para a execução da obra ou aquisição do imóvel, considerando a previsão de fonte de recursos e o atendimento ao limite de despesas primárias, instituídos pela Emenda Constitucional nº 95/2016, até a conclusão dos projetos constantes do Plano Plurianual de Obras e Aquisições de Imóveis da Justiça do Trabalho - PPOAI-JT.

A partir da documentação apresentada pelo Tribunal Regional e do parecer técnico elaborado pela SEOFI, emite-se o



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

presente parecer, com base na Resolução CSJT n.º 70/2010, Lei de Diretrizes Orçamentárias, Decreto n.º 7.983/2013 e normativos correlatos, abordando os seguintes aspectos:

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

Tabela 1 - Recursos fiscalizados

IMÓVEL	VALOR DO LAUDO DE AVALIAÇÃO (R\$)	DATA DA AVALIAÇÃO	ÁREA DO IMÓVEL SEGUNDO LAUDO DE AVALIAÇÃO (m ²)	CUSTO POR m ²
Imóvel localizado na Rua Goytacazes, 1475, Belo Horizonte/MG	2.284.667,00	28/05/2020	2.247,28	1.016,64



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

2. ANÁLISE

2.1. Verificação do planejamento

2.1.1. Plano Plurianual de Obras e Aquisição de Imóveis

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

Nesse contexto, o Tribunal Regional apresentou proposta de atualização e revisão do seu Plano Plurianual de Obras e Aquisição de Imóveis para o período de 2020 a 2023, aprovada pelo Órgão Especial, em 9/7/2020, Resolução Administrativa n.º 60/2020.

2.1.2. Planilha de Avaliação Técnica

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

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

Resolução CSJT n.º 70/2010

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

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

- a) Da solidez das fundações e estruturas de concreto armado e protendido;*
- b) Do piso, da alvenaria, do acabamento, das esquadrias e da cobertura;*
- c) Das instalações elétricas, de ar condicionado, exaustão e ventilação, de telecomunicações, de*



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

aterramentos, de proteção contra descargas elétricas atmosféricas, de transporte vertical, de gás, de voz, de dados e congêneres;

d) Das instalações hidrossanitárias;

e) Da segurança (guaritas, grades, gradil, alarme, escadas de fuga, prevenção e combate a incêndio e congêneres);

f) Das condições de ergonomia, higiene e salubridade;

g) Da potencialidade de patologias da edificação (em função de sua idade e/ou do estado de conservação);

h) Da funcionalidade (setorização e articulação dos espaços);

i) Da acessibilidade, da localização, da interligação com os meios de transporte públicos e da disponibilidade de estacionamento;

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

a) Da alteração da estrutura administrativa do Tribunal, como a criação de novas varas, o aumento do número de magistrados e servidores e a ampliação de competências;

b) Da movimentação processual ao longo dos anos e a sua projeção para os próximos;

c) Da demanda da população atendida e o desenvolvimento econômico-social da região jurisdicionada;

d) Da política estratégica do Tribunal de substituição do uso de imóveis locados ou cedidos por próprios, com ênfase na adequação à prestação jurisdicional;

e) Da política estratégica do Tribunal de concentração ou dispersão de sua estrutura física em dada região;

f) Da disponibilidade do espaço atual em relação aos referenciais de área indicados pelo Conselho Nacional de Justiça e pelo Conselho Superior da Justiça do Trabalho;

g) Da adoção de novas tecnologias (informática, eficiência energética, geração distribuída com fontes renováveis de energia, diretrizes de sustentabilidade, entre outras).

Em relação ao Conjunto 1, as avaliações do Tribunal Regional contemplaram: solidez, estabilidade, fundações, alvenaria, pavimentação, revestimento, pintura, gradil, esquadrias, cobertura, vazamentos, instalações, curtos circuitos, infiltrações, climatização, elevadores, segurança (PPCI - Processo de Prevenção e Combate a Incêndios) e acessibilidade.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Esse conjunto de avaliações cercou quase todos os critérios exigidos pela aludida resolução, com exceção das alíneas "f", "g" e "h", que tratam, respectivamente, das condições de ergonomia, higiene e salubridade; da potencialidade de patologias da edificação (em função de sua idade e/ou do estado de conservação); e da funcionalidade (setorização e articulação dos espaços).

No tocante aos critérios do Conjunto 2, que diz respeito à análise da adequação do imóvel à prestação jurisdicional, o Tribunal Regional apresentou tabela com critérios de pontuação para priorização, a partir da quantidade de processos, na unidade, em 2019.

Tais avaliações técnicas resultaram no Sistema de Priorização de Obras do Tribunal Regional, que classificou o imóvel localizado na Rua Goytacazes, 1475, na 3ª posição de prioridade para intervenção.

Segundo as avaliações técnicas, o imóvel referido se encontrava com Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) vencido em 31/12/2019, apesar de possuir Projeto de Prevenção e Combate à Incêndio (PPCI) aprovado, além de necessitar de intervenções nas instalações prediais em 4 dos 5 grupos analisados.

Ainda, no Plano Plurianual de Obras apresentado pelo TRT da 3ª Região, observam-se os imóveis da Rua Mato Grosso, nº 468, e da Av. Augusto de Lima, nº 1234, como prioritários, ambos locados, com previsão de rescisão, devido à transferência de localidade das Varas do Trabalho para o imóvel da Rua Goytacazes, nº 1475.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

2.1.3. Necessidades de instalação

O TRT da 3ª Região apresentou suas necessidades de instalação na seção de destinação e justificativas do “Formulário de encaminhamento de informações” e no seu estudo de viabilidade, afirmando que a aquisição visa cumprir a orientação da nova administração do Tribunal Regional, que tem como prioridade a mudança das unidades situadas em imóveis alugados na Capital para os prédios próprios da Justiça do Trabalho mineira.

Em sua manifestação, o Tribunal Regional informou a situação atual dos imóveis da capital envolvidos na mudança proposta pela Administração, conforme demonstrado a seguir:

- Edifício da Rua Curitiba, nº 835: imóvel próprio, hoje ocupado em grande parte com processos físicos da Secretaria de Documentação e abrigando o funcionamento de poucas unidades;
- Edifício da Rua Goitacazes, nº 1475: imóvel próprio hoje destinado ao uso de unidades administrativas do TRT;
- Edifício da Rua Mato Grosso, nº 468: imóvel locado (Contrato 12LI004), ao custo mensal de R\$ 343.227,34;
- Edifício da Avenida Augusto de Lima, nº 1234: imóvel locado (Contrato 17LI002), ao custo mensal de R\$ 332.058,38.

Segundo o documento, a atual administração do Tribunal (Biênio 2020/2021) decidiu rescindir os dois contratos de locação dos edifícios onde estão instaladas as 48 Varas do Trabalho da capital, com o objetivo de otimizar o uso



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

dos recursos necessários para manutenção dos serviços prestados pelo Regional, respeitar o teto de gastos e de investimentos públicos instituídos pela Emenda Constitucional n.º 95/2016, e cumprir orientação do próprio CSJT no sentido de promover a aquisição de imóveis próprios (inversão financeira), visando à redução de despesas para os próximos exercícios.

Foi reforçado, ainda, que o custeio referente aos dois imóveis locados, onde funcionam atualmente as 48 Varas do Trabalho de Belo Horizonte, corresponde a mais de 70% do montante total gasto pelo Regional em contratos de locação.

O plano informado pelo Tribunal é desocupar o edifício próprio (União) localizado à Rua Goitacazes n.º 1475, onde atualmente estão instaladas as suas unidades administrativas e, neste imóvel, alocar as 48 Varas do Trabalho, que hoje funcionam nos dois prédios locados.

Por sua vez, as unidades administrativas, que ocupam atualmente o prédio da Rua Goitacazes, serão transferidas, primordialmente, para o prédio da Rua Curitiba n.º 385 e para o prédio da Avenida Contorno n.º 4631. Nesse sentido, ocorrerá o remanejamento do acervo de documentos que atualmente se encontra no imóvel da Rua Curitiba, que deverá ser transferido para o prédio Arthur Guimarães. O imóvel do Q20, já com mais de 80% das obras concluídas, também pode servir para receber os documentos físicos.

As mudanças pretendidas viabilizarão a devolução dos edifícios hoje locados - Edifício da Rua Mato Grosso, n.º 468, e Edifício da Avenida Augusto Lima, n.º 1234. Ressalta o Tribunal que a economia com a rescisão dos contratos dos aluguéis, somada aos custos de manutenção, limpeza e



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

segurança, entre outros, alcançará a monta de mais de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) anuais.

O Regional aduz que, para viabilizar esse plano de ocupação, faz-se necessária a aquisição do 2º pavimento de estacionamento (com 77 vagas) do Edifício da Rua Goitacazes, nº 1475.

Neste ponto, impende esclarecer que esse pavimento com vagas de garagem é de propriedade particular, isso porque, à época em que os demais andares deste edifício foram adquiridos pela União, no início dos anos 90, esse pavimento não fez parte do negócio, pois a quantidade de Varas do Trabalho que ali funcionavam era pequena, apenas 35 (trinta e cinco), e também por limitação orçamentária.

Ainda de acordo com as informações do Tribunal Regional, o edifício próprio da Rua Goitacazes é composto por andares em uso pelas unidades administrativas e mais um pavimento próprio de garagens, que comporta 42 veículos, o que já não atende a necessidade atual.

Com a aquisição do pavimento de garagens, o Tribunal Regional poderá atender à sua demanda: vagas para 96 magistrados lotados nas Varas da Capital, bem como algumas destinadas à Procuradoria, aos veículos de serviço, a terceiros e a outras necessidades eventuais.

Ressalta o Tribunal que, além da economia, está se levando em consideração a questão da segurança dos magistrados e servidores, conforme descrito:

Formulário de Encaminhamento

Ocorre que o pavimento que se pretende adquirir está inserido dentro do imóvel próprio do TRT e nele funciona atualmente um movimentado estacionamento particular, onde transitam centenas de pessoas diariamente que não tem qualquer vínculo funcional com o TRT e se utilizam de entradas e



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

saídas comuns aos magistrados e servidores (rampas, escadas internas, escadas de incêndio), o que deixa as referidas autoridades e servidores expostos a todo tipo de violência, uma vez que o aparato de segurança do TRT não exerce seu Poder de Polícia delegado no referido imóvel e acessos. Portanto, para eliminar ou minimizar tais riscos, a aquisição do imóvel se torna necessária.

2.1.4. Ação Orçamentária Específica

O projeto de aquisição de um pavimento de estacionamento do prédio que abrigará as 48 Varas do Fórum Trabalhista de Belo Horizonte/MG ainda não constitui ação orçamentária específica na Lei Orçamentária Anual e em seus créditos adicionais.

Ressalta-se, entretanto, que o Tribunal Regional pretende incluir R\$ 2,7 milhões para o projeto em sua proposta prévia para 2021.

De acordo com o Parecer CI-SEPEOC-014-2020, elaborado pela Secretaria de Planejamento e Execução Orçamentária e Contabilidade do Tribunal Regional, é possível viabilizar a aquisição por meio de abertura de crédito especial, a ser encaminhado e aprovado pelo Congresso Nacional, via projeto de lei, cujo prazo estabelecido para encaminhamento ao CSJT é o dia 25 de agosto, conforme informado na Mensagem SEOFI/CSJT n.º 11/2020, de 10 de março de 2020.

Conclusão da verificação do planejamento

Item em cumprimento.

Evidências

- Plano Plurianual de Obras e Aquisição de Imóveis 2020-2023;
- Planilha de Avaliação Técnica com critérios para



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

pontuação;

- Proposta Orçamentária Prévia 2021;
- Ação Orçamentária;
- Parecer SEPEOC.

Proposta de encaminhamento

Determinar ao TRT da 3ª Região que:

- observe 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).

2.2. Verificação da inexistência de imóvel público disponível

Acerca desse item, o Tribunal Regional, no formulário de encaminhamento, justificou a excepcionalidade da aquisição do imóvel ao argumento de que o 2º pavimento de estacionamento, objeto do projeto de aquisição, situa-se encrustado em edifício de propriedade da União, em uso pelo Regional, sendo o único pavimento da edificação que não pertence à União.

Assim, justifica tratar-se do único imóvel que atenderia à necessidade da Administração.

Conclusão da verificação da inexistência de imóvel público disponível

Item não aplicável.

Evidências

- Formulário de encaminhamento.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

2.3. Verificação da publicidade na procura por outros imóveis

Quanto à publicidade da intenção da Corte Trabalhista em adquirir um imóvel, o Tribunal Regional informou no "Formulário de Encaminhamento" que, por se tratar de imóvel único para atendimento da demanda, não há que se falar em procura por outros imóveis.

Conclusão da verificação da publicidade na procura por outros imóveis

Item não aplicável.

Evidências

- Formulário de encaminhamento.

2.4. Verificação da viabilidade do empreendimento

No estudo de viabilidade técnico-econômico-ambiental, a área técnica do Tribunal Regional manifestou-se, no Formulário de Encaminhamento, afirmando que não haverá custo com reformas e adaptações, por já funcionar um estacionamento rotativo, e assim justificado a localização e comprovação do atendimento aos objetivos estratégicos do Tribunal.

De fato, quanto ao pavimento de estacionamento em si, objeto da análise de aquisição, não se vislumbram custos de reformas.

Entretanto, considerando o edifício como um todo, no qual serão instaladas as 48 Varas do Trabalho, conforme descrito no item 2.1.2, há pendência perante o Corpo de Bombeiros, em face de o Auto de Vistoria daquele órgão



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

encontrar-se vencido desde 31/12/2019, apesar de possuir Projeto de Prevenção e Combate à Incêndio (PPCI) aprovado.

Também são necessárias intervenções nas instalações prediais em 4 dos 5 grupos analisados.

Neste sentido e a partir do projeto básico elaborado para desocupação do 5º ao 16º andar do edifício da Rua Goitacazes, nº 1475, e transferência das 48 Varas de Trabalho, foi possível ter os parâmetros para intervenção das instalações de prevenção e combate a incêndio e demais instalações prediais necessárias, como cabeamento estruturado, rede elétrica para ar condicionado e modernização de elevadores, conforme é explicado na Comunicação Interna N.SENG 158/2020.

Quanto à viabilidade orçamentário-financeira, a Secretaria de Planejamento e Execução Orçamentária e Contabilidade do Tribunal Regional informou, em síntese, que é possível viabilizar a aquisição pretendida mediante abertura de crédito especial, via projeto de lei a ser encaminhado ao Congresso Nacional. Acrescenta que:

Parecer SEPEOC

(...) a atual redução dos gastos ocasionada, entre outras, pela situação de pandemia na qual estamos passando, possibilitará o remanejamento de recursos da Ação 4256 - Apreciação de Causas na Justiça do Trabalho para a referida aquisição, sem comprometer o limite de pagamentos definido pela Emenda Constitucional n. 95/2016.

Dessa forma, esta Secretaria solicitou à Secretaria de Orçamento e Finanças (SEOFI) que apresentasse seu parecer quanto à capacidade orçamentária e financeira da Justiça do Trabalho para a aquisição do imóvel, item 2.10 deste parecer técnico (Verificação do parecer técnico da SEOFI).

Conclusão da verificação da viabilidade do empreendimento



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Item cumprido.

Evidências

- Formulário de encaminhamento;
- Parecer quanto à viabilidade orçamentário-financeira.

2.5. Verificação do Plano de Ocupação

Com base na documentação apresentada, foi possível aferir que já funciona no 2º pavimento do imóvel um estacionamento rotativo, ou seja, estaria pronto e não precisaria de reformas e adaptações.

Conclusão da verificação do Plano de Ocupação

Item cumprido.

Evidências

- Projeto Aprovado Prancha;
- Formulário de encaminhamento.

2.6. Verificação da avaliação do imóvel

2.6.1. Laudo de Avaliação do Imóvel

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

Assim, o Tribunal Regional apresentou o Laudo de Avaliação do Imóvel 452/2020, de 28/5/2020, elaborado pela Superintendência do Patrimônio da União em Minas Gerais, assinado pelo Analista de Infraestrutura Alexandre Demicheli



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Ricardo de Albuquerque (CAU: A533314-9), com a finalidade de determinar o valor de mercado do imóvel objeto do projeto de aquisição.

De acordo com a NBR 14.653, o laudo de avaliação é um relatório técnico elaborado por um engenheiro de avaliações, voltado a determinar o valor de mercado de um bem imóvel.

Nesse contexto, a norma apresenta os requisitos mínimos a serem observados na apresentação do laudo.

NBR 14.653

10.1 Requisitos mínimos

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

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

O imóvel avaliado situa-se Rua Goitacazes, 1475 - 1º nível de garagem - Barro Preto - Belo Horizonte/MG. O pavimento em questão foi objeto de vistoria no dia 26/5/2020, quando foram realizadas observações *in loco*.

Dessa forma, o pavimento, objeto de análise deste parecer, é o 1º nível de garagem com área de 2.247,28 m², registrado sob a Matrícula n.º AV-4-43020.

Assim, considerando as benfeitorias existentes e aplicando depreciação ao valor do imóvel com base no seu estado de conservação e idade aparente, o avaliador concluiu pela atribuição da cifra arredondada de R\$ R\$ 2.284.667,00 ao valor de mercado para venda do imóvel em tela.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Impende ressaltar que o Laudo foi omissivo ao não informar os proprietários do imóvel. Segundo o Tribunal, ainda não foram iniciadas negociações com o proprietário, pois se aguarda autorização do CSJT para então abordar o proprietário. Explica que a pretensão, com essa estratégia, é não gerar especulação imobiliária e conseqüente majoração do preço do imóvel.

2.6.2. Certidão de Ônus

O Tribunal Regional encaminhou as Certidões de Ônus Reais de cada uma das 77 (setenta e sete) vagas de garagem, que compõem o imóvel (estacionamento), objeto deste projeto de aquisição, comprovando assim a regular situação do imóvel.

2.6.3. Certidão Negativa de Débitos

O Tribunal Regional informou que, em 27/7/2020, ao consultar o CNPJ 25.794.421/0001-62, no sítio eletrônico da Receita Federal, retornou a informação de que os dados eram insuficientes para emissão da Certidão. A orientação foi de comparecimento do proprietário do imóvel à Receita Federal para regularização da emissão.

Entretanto, o Regional adotou a estratégia de não acionar o proprietário do imóvel antes de obter a autorização de compra e alegou que não foi solicitada a regularização da Certidão.

Conclusão da verificação da avaliação do imóvel

Item parcialmente cumprido.

Evidências

- Laudo de Avaliação do Imóvel;



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- Formulário de Encaminhamento;
- Certidão de Ônus;
- Documento do sítio da Receita Federal, em 27/7/2020.

Proposta de encaminhamento

Determinar ao TRT da 3ª Região que:

- previamente à aquisição do imóvel, obtenha a certidão negativa de débitos perante a Receita Federal (item 2.6.3).

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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

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.

Conclusão da verificação da razoabilidade de custos

Item parcialmente cumprido.

Evidências

- Laudo de Avaliação do imóvel
- Formulário de Encaminhamento.

Proposta de encaminhamento

Determinar ao TRT da 3ª Região que:

- negocie com o proprietário do imóvel a aquisição do bem, com valor compatível com o mercado e não superior ao valor adotado no Laudo de Avaliação 452/2020 (item 2.7).

2.8. Verificação da adequação aos referenciais de área

Tendo em vista que os referenciais de áreas dispostos na Resolução CSJT n.º 70/2010 dizem respeito a ambientes constituintes de varas trabalhistas, não considerado a hipótese de obra unicamente voltada à construção de estacionamento, considera-se que o item não se aplica ao atual caso.

Conclusão da verificação da adequação aos referenciais de área



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Item não aplicável.

2.9. Verificação do parecer da unidade de controle interno

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

Na sua análise, atestou conformidade com a resolução referida nos itens como necessidades da Administração, indicação de projeto no Plano Plurianual de Obras aprovado pelo Pleno, excepcionalidade do imóvel e indisponibilidade de outros imóveis, estudo de viabilidade técnico-econômico-ambiental, parecer de viabilidade orçamentário-financeira, laudo de avaliação técnica e certidão de ônus reais recente, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis.

Ressaltou, no entanto, que não atenderam aos requisitos da Resolução CSJT n.º 70/2010 os itens Certidão Negativa de débitos perante a Fazenda Pública, que não foi emitida, e compatibilidade com o valor de mercado, segundo laudo de avaliação, uma vez que não houve contato com o proprietário do imóvel.

Conclusão da verificação do parecer da unidade de controle interno

Item cumprido.

Evidências

- Parecer da Secretaria de Controle Interno.

2.10. Verificação do parecer técnico da SEOFI

Nos termos do art. 10, § 2º, da Resolução CSJT n.º 70/2010, compete à SEOFI/CSJT emitir parecer técnico abordando



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

a capacidade orçamentária e financeira da Justiça do Trabalho para a aquisição do imóvel, considerando para isso:

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

Segundo parecer, a SEOFI/CSJT informa que não há, no rol dos projetos do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, tanto no exercício de 2020 quanto no de 2021, quaisquer ações atinentes a propiciar a aquisição do 1º nível de garagem do Edifício que irá abrigar o Fórum Trabalhista de Belo Horizonte/MG. Notadamente, há que se salientar que no corpo do Ofício N. DOF/032/2020, de lavra do aludido TRT, que tratava dos limites referenciais da Proposta Orçamentária 2021, foi destacado que:

Em relação ao Projeto "N07F: Aquisição do 1º nível do Ed. que irá abrigar o Fórum Trabalhista de BH - R\$ 2.700.00,00", não atendido nesta oportunidade, será reapresentado para atendimento por meio de crédito especial com oferecimento de recursos ainda neste exercício.

Nesse sentido, é importante esclarecer que o prazo para o TRT encaminhar pedido de abertura de crédito especial no presente exercício finda em 25 de agosto corrente.

Conclusão da verificação do parecer da SEOFI

Item cumprido.

Evidências

- Memorando SEOFI/CSJT N° 19/2020.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

3. CONCLUSÃO

Observa-se que, dos dez tópicos objeto deste parecer, 4 foram cumpridos, 1 está em cumprimento, 2 foram parcialmente cumpridos e 3 não são aplicáveis, conforme quadro abaixo:

GRAU DE CUMPRIMENTO DA RESOLUÇÃO CSJT N.º 70/2010 E LEGISLAÇÃO CORRELATA					
Itens deste parecer	Cumprido	Em cumprimento	Parcialmente cumprido	Não cumprido	Não aplicável
1) Planejamento		x			
2) Inexistência de imóvel público disponível					x
3) Publicidade na procura por outros imóveis					x
4) Viabilidade do empreendimento	x				
5) Plano de ocupação	x				
6) Avaliação do Imóvel			x		
7) Razoabilidade de custos			x		
8) Adequação aos referenciais de área					x
9) Parecer da unidade de controle interno	x				
10) Parecer da SEOFI	x				
TOTAL	4	1	2	0	3

Tendo em vista a análise efetuada, constatou-se que o projeto de aquisição de um pavimento de estacionamento do prédio que abrigará as 48 Varas do Fórum Trabalhista de Belo Horizonte/MG atende aos critérios previstos na Resolução CSJT n.º 70/2010, conforme Laudo de avaliação apresentado pelo Tribunal Regional (R\$ 2.284.667,00).

Cumprе ressaltar que a aquisição do pavimento de estacionamento é ação que busca viabilizar a instalação das Varas do Trabalho da Capital em um único edifício, próprio da União, tendo como consequência a devolução de dois edifícios hoje locados. Segundo o Tribunal, a economia com a rescisão dos contratos dos aluguéis, somados aos custos de manutenção, limpeza e segurança, entre outros, alcançará a monta de mais de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) anuais.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Há itens em cumprimento ou parcialmente cumpridos, em razão da ausência de proposta de venda do proprietário do imóvel e de Certidão Negativa de Débitos perante a Fazenda Pública. Para essas questões, que são passíveis de correção, propõe-se que seja requerida ao Tribunal Regional a adoção das providências pertinentes.

Com relação à abertura de ação orçamentária específica para a aquisição em questão, o Tribunal Regional pretende incluir R\$ 2,7 milhões para o projeto em sua proposta prévia para 2021.

Além disso, consta do Memorando SEOFI/CSJT n.º 19/2020 que não há ação relacionada à aquisição no rol projetos do TRT da 3ª Região para os exercícios de 2020 e 2021, mas que o projeto poderá ser apresentado para atendimento por meio de crédito especial com oferecimento de recursos ainda no exercício de 2020.

Quanto a essa questão, caso o projeto seja aprovado pelo Conselho, será possível lançar mão dos mecanismos e procedimentos orçamentários para viabilizar a devida criação da ação orçamentária específica para a aquisição do imóvel.

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 de um pavimento de estacionamento no Edifício da Rua Goitacazes, n.º 1475, Belo Horizonte/MG, prédio onde serão instaladas as 48 Varas do Trabalho da Capital, atende aos critérios previstos



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

na Resolução CSJT n.º 70/2010 e na legislação pertinente, desde que atendidas algumas condicionantes, descritas abaixo.

Assim, caso a deliberação do CSJT seja pela aprovação do projeto, propõe-se determinar ao Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região a adoção das seguintes providências:

- 4.1. 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);
- 4.2. previamente à aquisição do imóvel, obter a Certidão Negativa de Débitos perante a Receita Federal (item 2.6.3.);
- 4.3. 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).

Brasília, 26 de agosto de 2020.

FELIPE BRAGA LIMA ALBANO

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

**CARLOS VICENTE FERREIRA RAMOS DE
OLIVEIRA**

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

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