



Poder Judiciário  
Justiça do Trabalho  
Secretaria de Auditoria



# RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

**PROAD: 5607/2019**

**OBJETO: Aquisição de imóvel para instalação da Justiça do Trabalho da 5ª Região (1º e 2º graus e área administrativa) em Salvador.**

Fevereiro/2022



## **SECRETARIA DE AUDITORIA**

### **Secretário de Auditoria**

Maurício Borba

### **Núcleo de Auditoria de Gestão de Pessoas**

Sidnei de Sant'Anna Rocha  
Ana Paula Fonseca Bina de Araújo  
Andréa Leite Ramalho de Figueiredo  
Lorena Sá Nascimento

### **Núcleo de Auditoria Financeira**

Antônio César Viana Domiense  
Helson Suzart Nunes

### **Núcleo de Auditoria de Contratações e Tecnologia da Informação**

Fernanda Santangelo de Araújo Lima Santos  
Andréa Mutti F. Fernandes de Barros

#### **Missão**

Avaliar e assessorar, com base em riscos, a aplicação eficiente e eficaz dos recursos públicos em benefício da sociedade, no âmbito do TRT5.

#### **Visão**

Ser reconhecida como auditoria independente, objetiva e parceira, que garante a regularidade, eficiência e eficácia da gestão e impulsiona o aprimoramento da governança, gestão de riscos e controles internos do TRT5.

#### **Valores**

- **Integridade**
- **Conformidade com a legislação**
- **Atuação independente e objetiva**
- **Confidencialidade**
- **Respeito e idoneidade**
- **Comunicação eficiente**
- **Integração e cooperação**
- **Flexibilidade e inovação**
- **Melhoria contínua**



## RESUMO

O que a Auditoria fiscalizou?	Qual a proposta de encaminhamento?
<p>A Secretaria de Auditoria (SAU) realizou monitoramento das recomendações emitidas durante a fiscalização da aquisição do empresarial 2 de Julho para abrigar, de forma unificada, a sede do TRT5 em Salvador.</p> <p>A fiscalização objetiva analisar a conformidade dos atos relativos à aquisição do empreendimento com as cláusulas dos contratos firmados e com a legislação e regulamentos aplicáveis.</p> <p>O monitoramento foi realizado entre outubro de 2021 e fevereiro de 2022.</p>	<p>Propôs-se dar ciência do relatório de monitoramento à Presidência do TRT5 e recomendar à Diretoria-Geral:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Diligenciar com a SPE, a Funcef, a SPU e o Cartório competente a conclusão do registro dos contratos de compra e venda;</li><li>• Formalizar por meio da SPU a prorrogação do prazo para registro dos contratos de compra e venda no Cartório de Imóveis.</li></ul>
Qual foram as principais conclusões?	Quais os próximos passos?
<p>Conclui-se que as três recomendações monitoradas estão parcialmente atendidas.</p>	<p>A SAU realizará novo monitoramento em 180 dias.</p>



## SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	5
2. ANÁLISE.....	5
<b>2.1. Registro do contrato/escritura no cartório em 30 dias da data da assinatura: cláusula sexta do contrato da Funcef – doc. 317 e da SPE – doc. 318.....</b>	<b>5</b>
<b>2.2. Relatório de Impacto no Trânsito (RIT) com informações sobre o atendimento de suas recomendações, com manifestação do órgão municipal competente.....</b>	<b>7</b>
<b>2.3. Alvará de Habite-se (Auto de Conclusão Final) da totalidade do empreendimento.....</b>	<b>8</b>
<b>2.4. Considerações Finais.....</b>	<b>9</b>
3. CONCLUSÃO.....	10
4. PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO.....	10



## RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

### 1. INTRODUÇÃO

Trata-se de “Aquisição de imóvel para instalação da Justiça do Trabalho da 5ª Região (1º e 2º graus e área administrativa) em Salvador.”.

A Diretoria-Geral (DG) encaminhou os autos a Secretaria de Auditoria (SAU) com informações em resposta à Requisição de Documentos e Informações (RDI) SAU 9/2021 (doc. 580).

A Coordenadoria de Manutenção e Projetos (CMP), por sua vez, prestou informações mediante resposta à RDI SAU 11/2021 (doc. 608).

Este Relatório visa monitorar as recomendações atendidas parcialmente, emitidas pela SAU, voltadas à conformidade dos atos da aquisição objeto dos autos com as cláusulas contratuais e com as leis e regulamentos aplicáveis.

### 2. ANÁLISE

As recomendações serão analisadas adiante com indicação das evidências que suportam as conclusões da equipe de auditoria.

#### **2.1. Registro do contrato/escritura no cartório em 30 dias da data da assinatura: cláusula sexta do contrato da Funcef – doc. 317 e da SPE – doc. 318.**

##### Análise

A recomendação em exame visa o atendimento da cláusula sexta dos contratos de compra e venda firmados com a Funcef e com a SPE (docs. 317 e 318, respectivamente), que obrigam o registro dos contratos no cartório de imóveis no prazo de 30 dias após a assinatura.

O parágrafo primeiro da cláusula sexta de ambos os contratos dispõe que, em caso de impedimento ou óbice apresentado pelo Oficial de Registros Públicos, fica a vendedora obrigada, e expressamente autorizada pela compradora, a diligenciar o registro, hipótese em que o prazo será estendido por até 24 meses, prorrogável por igual e sucessivo período a critério da União, a fim de viabilizar o registro.

O parágrafo segundo das mesmas cláusulas dispõe que o transcurso do prazo de 24 meses previsto no parágrafo primeiro implicará a rescisão do contrato de compra e venda e a restituição dos valores pagos, corrigidos.

Já o parágrafo terceiro prevê que, em qualquer hipótese, caberá às vendedoras sanar tempestivamente as exigências cartorárias.



Conforme apontado no Relatório de doc. 490, a DG informou (doc. 483) que a SPE deu entrada no cartório do 2º Registro de Imóveis de Salvador na alteração de incorporação do empreendimento para excluir a terceira torre, como requisito para averbação dos contratos de compra e venda.

Em resposta a RDI SAU 9/2021, a DG informou que o cumprimento da recomendação está em andamento e indicou o protocolo 414460 apresentado pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) no Cartório do 3º Registro de Imóveis de Salvador em 17/8/2021 (doc. 579).

Consta do doc. 589 a Nota 54160, de 17/8/2021, com exigências do 3º Registro de Imóveis para saneamento e conclusão do registro.

Como encaminhamento, a DG solicitou providências mediante os seguintes ofícios:

- doc. 590: Ofício DG 145/2021, de 15/12/2021, destinado à SPE (item 3 da Nota);
- doc. 591: Ofício DG 146/2021, de 15/12/2021, destinado à Funcef (itens 6 e 7 da Nota);
- doc. 594: Ofício DG 144/2021, de 17/12/2021, destinado à SPU/BA.

Os documentos citados evidenciam que a Administração está adotando providências para o atendimento da obrigação contratual.

Não obstante, convém diligenciar com a SPE, a Funcef, a SPU e o Cartório competente a conclusão do registro dos contratos de compra e venda/escritura, notadamente considerando o transcurso de mais de dois anos da assinatura dos contratos, que ocorreu em dezembro de 2019.

Nesse contexto, cabe recomendar, ainda, a formalização, por meio da SPU, da prorrogação do prazo previsto no parágrafo segundo da cláusula sexta dos contratos de compra e venda, sob risco de rescisão do contrato, conforme disposto no parágrafo terceiro da mesma cláusula.

#### Evidências

- doc. 579 - protocolo 414460 apresentado pela SPU no Cartório do 3º Registro de Imóveis de Salvador;
- doc. 580 - resposta à RDI SAU 9/2021;
- doc. 590: Ofício DG 145/2021, de 15/12/2021, destinado à SPE;
- doc. 591: Ofício DG 146/2021, de 15/12/2021, destinado à Funcef;
- doc. 594: Ofício DG 144/2021, de 17/12/2021, destinado à SPU/BA.

#### Conclusão

Recomendação parcialmente atendida.

#### Proposta de encaminhamento

- Diligenciar com a SPE, a Funcef, a SPU e o Cartório competente a conclusão do registro dos contratos de compra e venda.
- Formalizar por meio da SPU a prorrogação do prazo para registro dos contratos de compra e venda no Cartório de Imóveis.



## 2.2. Relatório de Impacto no Trânsito (RIT) com informações sobre o atendimento de suas recomendações, com manifestação do órgão municipal competente.

### Análise

A recomendação em exame visa a implantação de intervenções viárias condicionantes à obtenção do Alvará de Habite-se do empreendimento.

Conforme apontado no Relatório de doc. 490, a Comissão de Análise de Projetos e Empreendimentos (Cape) da Secretaria de Desenvolvimento Urbano de Salvador (Sedur), ao avaliar a interferência do empreendimento no trânsito da cidade, indicou pendências relativas a intervenções viárias e ao projeto de sinalização (docs. 473 a 476).

Vale reiterar o conteúdo da Ata de reunião 16/2020 da Cape/Sedur (destacado):

*Foi devolvido pelo representante da TRANSALVADOR o Processo nº 64954/2011, no qual encontra-se o projeto executivo do sistema viário aprovado, conforme Alvará de Autorização nº 3271/2012 (cópia em anexo).*

*Verificou-se que não foi executado o prologamento do canteiro lateral da via marginal, trecho compreendido entre as estacas nº 07 e nº 11 do eixo 05 (cópia em anexo).*

*O projeto de sinalização deverá ser apresentado junto a TRANSALVADOR para análise e aprovação, quando também será avaliado a necessidade de fechamento do trecho compreendido entre as estacas nº 07 e nº 11 do eixo 05 (cópia em anexo) não executado à época da intervenção viárias decorrente do licenciamento do empreendimento denominado Centro Empresarial 2 de Julho, ficando o Habite-se condicionado a sua implantação, sob responsabilidade do empreendedor.*

Em resposta a RDI SAU 11/2021, a CMP informou que as intervenções viárias serão contempladas na reforma do empreendimento, objeto do Proad 5029/2020.

Informou, ainda, o seguinte:

*Os projetos referentes a Arquitetura, que contém as intervenções solicitadas no RIT, já foram protocolados junto a SEDUR; recebemos na data de 06/12/2021 o Parecer Técnico PR 21.628/2021, sobre a solicitação de Licença de Ampliação e/ou Reforma do empreendimento 2 de Julho; os ajustes solicitados foram efetuados e foi dada reentrada nos projetos em 30.12.2021, mas só consta a movimentação no processo dia 04.01.2022 e o processo continua em análise na SEDUR.*

Constata-se que o cumprimento da recomendação depende da conclusão da reforma do empreendimento, que está em fase de elaboração de projetos executivos.

Da análise do Proad 5029/2020, conforme informado pela CMP no doc. 276, verifica-se que, após atrasos da empresa contratada, a previsão de entrega dos projetos executivos do orçamento da obra é o final do mês de fevereiro.

Tendo em vista, também, o tempo necessário para solicitação e aprovação do orçamento para a contratação da execução da reforma, pode-se aferir que as intervenções não serão executadas em 2022.

Por outro lado, a equipe de auditores avalia como baixo o risco de não cumprimento da obrigação em tela, pois as intervenções estão previstas e são requisito para a obtenção do Habite-se.



Portanto, embora a recomendação esteja em cumprimento, a equipe de auditoria entende que cabe encerrar o monitoramento, neste particular.

#### Evidências

- doc. 398 - “DOCUMENTO - DG - ITEM 4.1.14 RITI - RELATÓRIO DE IMPACTO NO TRÂNSITO”;
- doc. 473 - “DOCUMENTO - DG - ITEM 2.1.1.14 OFÍCIO DG 088/2020 - SEDUR MANIFESTAÇÃO RIT”;
- doc. 474 - “DOCUMENTO - DG - ITEM 2.1.1.14 PROTOCOLO DE RECEBIMENTO DO RIT NA SEDUR”;
- doc. 475 - “DOCUMENTO - DG - ITEM 2.1.1.14 PROTOCOLO RECEBIMENTO NA SEDUR - OF. DG 088/2020”;
- doc. 476 - “DOCUMENTO - DG - ITEM 2.1.1.14 RESPOSTA SEDUR – RIT”;
- doc. 608 - resposta à RDI SAU 11/2021;
- Proad 5029/2020.

#### Conclusão

Recomendação parcialmente atendida.

### **2.3. Alvará de Habite-se (Auto de Conclusão Final) da totalidade do empreendimento.**

#### Análise

A recomendação em exame visa a obtenção do Alvará de Habite-se (Auto de Conclusão Final) de acordo com a cláusula terceira, “b”, do contrato firmado com a SPE (doc. 318).

Conforme consta do Parecer de doc. 370, o alvará de doc. 345 é considerado parcial pois ainda não havia definição sobre a construção ou exclusão da torre 3, inicialmente prevista no projeto do empreendimento.

No monitoramento anterior (doc. 490), constataram-se providências junto à Prefeitura para “anotação do licenciamento do alvará de licença nº 22041 para execução de obras de empreendimento de edificação”, datada de 24/08/2020 (doc. 472), da qual consta que “a alteração consiste na eliminação da torre III, sendo que as torres I e II, garagem G1 a G5 possuem habite-se.”.

Embora os referidos documentos demonstrem as providências para cumprimento da obrigação contratual, considerou-se a recomendação parcialmente atendida tendo em vista que as pendências relativas ao RIT, tratadas no tópico anterior, poderiam ter reflexo na obtenção do Habite-se definitivo.

Em resposta à RDI SAU 11/2021, a CMP informou:

*Temos 3 documentos de Habite-se parciais do empreendimento, sendo um de cada fase. Ressaltamos que as adaptações solicitadas no RIT só serão feitas no momento da obra de adaptação, com obtenção de posterior Habite-se.*



Verifica-se, portanto, que o Alvará definitivo está condicionado às exigências da Sedur relativas ao RIT.

Como já registrado no tópico anterior, pode-se aferir do tempo necessário para solicitação e aprovação do orçamento para a contratação da execução da reforma, que as intervenções, inclusive as relacionadas ao RIT, estão previstas, mas não serão executadas em 2022.

Do mesmo modo, o Habite-se, por depender da conclusão da reforma do empreendimento, não será obtido neste ano.

A equipe de auditores avalia como baixo o risco de não cumprimento da obrigação, na medida em que o Habite-se representa o atendimento dos requisitos exigidos pelos órgãos competentes, requisitos estes que devem ser previstos nos projetos que, por sua vez, serão submetidos a aprovação prévia.

Portanto, embora a recomendação relativa ao Habite-se esteja em cumprimento, a equipe de auditoria entende que cabe encerrar o monitoramento, também neste particular.

#### Evidências

- doc. 472 - “DOCUMENTO - DG - ITEM 2.1.1.13 ALVARÁ DE LICENCIAMENTO”;
- doc. 476 - “DOCUMENTO - DG - ITEM 2.1.1.14 RESPOSTA SEDUR – RIT”;
- doc. 608 - resposta à RDI SAU 11/2021;
- Proad 5029/2020.

#### Conclusão

Recomendação parcialmente atendida.

### **2.4. Considerações Finais**

As três recomendações monitoradas estão parcialmente atendidas e em cumprimento.

Verifica-se que a Administração continua envidando esforços para atendimento integral das recomendações.

Sobre as obrigações de caráter continuado, que também foram objeto de recomendações da SAU (itens 4.2.1 e 4.2.2 do Parecer de doc. 421), da análise dos Proads 5046 e 5422/2020, constata-se que as contas, bem como a manutenção, a conservação e a segurança do Empresarial 2 de Julho estão sendo acompanhadas pelos fiscais e gestores.

A partir deste monitoramento, pelos motivos expostos, considerando os riscos envolvidos e levando em conta a força de trabalho disponível, a equipe de auditores avalia que convém encerrar o monitoramento em relação às intervenções do RIT e ao Habite-se e, por outro lado, manter o monitoramento quanto ao registro dos contratos de compra e venda no Cartório de Imóveis.

Por conseguinte, propõe-se realizar um novo monitoramento em relação à recomendação tratada no item 2.1 em 180 dias.



### 3. CONCLUSÃO

Da análise, conclui-se que as três recomendações monitoradas estão parcialmente atendidas.

### 4. PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO

Pelo exposto, considerando a conclusão da presente ação de monitoramento, propõe-se a remessa dos autos à Presidência para ciência e com a seguinte proposta de deliberação:

#### 4.1. Recomendar à Diretoria-Geral (item 2.1):

4.1.1. Diligenciar com a SPE, a Funcef, a SPU e o Cartório competente a conclusão do registro dos contratos de compra e venda;

4.1.2. Formalizar por meio da SPU a prorrogação do prazo para registro dos contratos de compra e venda no Cartório de Imóveis.

Propõe-se, ainda, realizar um último ciclo de monitoramento em 180 dias (item 2.4).

É o relatório.

Em 9/2/2022.

**Fernanda Santangelo**  
Chefe do Núcleo de Auditoria de Contratações e  
Tecnologia da Informação

**Andréa Mutti Fernandes de Barros**  
Assistente Administrativo

### DESPACHO

Considerando a conclusão da Unidade Técnica:

**Aprovo** a proposta de encaminhamento.

À Presidência para superior deliberação.

Em 9/2/2022.

**Maurício Borba**  
Secretário de Auditoria