



Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região
Secretaria de Controle interno

PARECER TÉCNICO

OBJETO: Projeto de aquisição de imóvel para instalação da nova sede da Justiça do Trabalho em Salvador (BA)

Setembro – 2019

1 – Introdução. Objetivo e Escopo

2 – Análises

2.1 – Do Planejamento Estratégico

2.2 – Das providências adotadas pela Administração referentes ao Ofício
CSJT.SG.CCAUD nº 085/2019

2.2.1- Do escopo contratual;

2.2.2- Das vagas de garagem a serem adquiridas;

2.2.3- Da inexistência de imóveis para cessão;

2.2.4- Do planejamento da obra das adequações do imóvel;

2.2.5- Do planejamento de futuros empreendimentos.

2.3 - Do exame da documentação, das diretrizes e dos referenciais de área
(Resolução CSJT nº 70/2010, art. 9º, II)

2.3.1- Estudo de viabilidade técnico-econômico-ambiental;

2.3.2- Estudo de viabilidade orçamentário-financeira;

2.3.3- Comprovação da inexistência de imóveis públicos disponíveis;

2.3.4- Resultado do Chamamento Público para consulta de imóveis disponíveis;

2.3.5- Laudo de Avaliação do imóvel;

2.3.6- Certidões de ônus reais e negativa de débitos perante a Fazenda Pública;

2.3.7- Plano de ocupação do imóvel;

2.3.8- Atendimento das diretrizes e referenciais de área, fixados na Resolução
CSJT nº 70/2010.

2.4 - Das ações de transparência

2.5 - Dos riscos

3- Recomendações

4- Conclusões

5- Proposta de Encaminhamento

1 – INTRODUÇÃO. OBJETIVO E ESCOPO

Por determinação da Presidência, vieram os autos do Proad. nº 5607/19 a esta Secretaria de Controle Interno para emissão de Parecer conclusivo.

Inicialmente serão analisadas as informações acerca do atendimento das recomendações, ou as justificativas para o não atendimento, contidas no ofício CSJT.SG.CCAUD Nº 085/2019, com base no Parecer Técnico nº 06/2019, elaborado pela CCAUD, Processo CSJT-AVob-1551-29.2019.5.90.0000, referente ao **Projeto de Aquisição de imóvel para instalação da nova sede da Justiça do Trabalho em Salvador.**

Após, consoante disposto no art.9º, II, *i*, da Resolução CSJT nº 70/2010, procederemos ao exame da documentação, das diretrizes e dos referenciais de área, referentes ao Projeto de Aquisição.

Pois bem, são esses os pontos que fixamos como fundamentais. Sem embargo de serem trazidos de forma apartada três temas conexos: Planejamento Estratégico, Ações de Transparência e Riscos. Passemos às análises.

2 – ANÁLISES

2.1 – Do Planejamento Estratégico

O Projeto de Aquisição sob exame encontra-se alinhado com o Planejamento Estratégico Institucional, para o período de 2015 a 2020, disponibilizado no portal TRT5, acessível no link “gestão estratégica”, da página principal.

Igualmente, encontra-se em harmonia com o Plano Plurianual de Obras deste Regional, retificado em sessão ocorrida em 12/11/2018. No Plano foi incluída a possibilidade de aquisição de imóveis em Salvador.

Convém ressaltar que sobre o Planejamento do Projeto em tela já houve análise da CCAUD/CSJT no Parecer Técnico nº 06/2019. No estudo foi consignado que

o “Regional não seguiu à risca os critérios obrigatórios exigidos pela Resolução CSJT nº 70/2010,(...). Tampouco seguiu sua própria Resolução Administrativa (TRT5 nº 12/2011)”.

Apesar das críticas supramencionadas, adiante a unidade técnica do Conselho concluiu:

“(…), tal constatação não invalida o trabalho desempenhado pela Corte Regional, mas evidencia a necessidade de ajustes para futuros empreendimentos, em atenção ao modelo delimitado pela Resolução CSJT nº 70/2010” (Grifamos).

Nessas circunstâncias, retomaremos o tema ao tratarmos do Planejamento de Futuros Empreendimentos, item 2.2.5.

2.2 – Das Providências Adotadas pela Administração referentes ao Of. CSJT.SG.CCAUD Nº 085/2019

No ofício da epígrafe foi recomendado que este Regional avaliasse a possibilidade de separar a aquisição do imóvel da “obra necessária à sua adaptação”, procedendo-se a aquisição do imóvel no exercício de 2019, “deixando as adaptações para um momento oportuno”.

Tendo tomado conhecimento de tal recomendação, a proponente Empresarial 2 de Julho retirou do escopo contratual as obras de adequação. E ainda ofertou a opção da compra de 100% dos ativos do empreendimento, englobando todas as suas etapas. Vale dizer: as etapas 1 e 2, cada uma com a sua torre, acrescidas de lojas e vagas e a etapa 3, que consiste num terreno com 5 pavimentos de garagem e 4 elevadores.

Assim, surgiu a necessidade de reanálise pela Comissão Especial da aderência das propostas aos requisitos do edital, considerando que a pretensão da Administração, no momento, é adquirir 100% dos ativos supramencionados.

Afora que houve alteração no cronograma de desocupação da torre 1, de 6 para 18 meses.

Postas tais inovações, passamos a apresentar o resultado do monitoramento desta Secretaria de Controle Interno (SCI) referente às recomendações contidas no Ofício CSJT.SG.CCAUD Nº 085/2019, a seguir agrupadas e analisadas por matéria.

2.2.1 – Do Escopo Contratual (itens 2.1, 2.2 e 3.6, do Ofício CSJT.SG.CCAUD Nº 085/2019)

Descrição das Recomendações do CSJT

- a) Avaliar a possibilidade de separar a aquisição do imóvel no estado atual da execução da obra necessária a sua adaptação;
- b) Avaliar a possibilidade de realizar a aquisição do imóvel ainda no exercício de 2019, deixando as adaptações para um momento oportuno;
- c) Apresentar parecer quanto à viabilidade orçamentário-financeira para a realização das adaptações, incluindo a projeção do fluxo de fontes de recursos e do atendimento aos limites de pagamento definidos pela Emenda Constitucional nº 95/2016.

Providências da Administração

Em atenção, a Presidência deste Tribunal determinou a reavaliação do modelo negocial. Houve manifestação da Diretoria-Geral, emissão de pareceres da Secretaria de Assessoramento Jurídico e da Secretaria de Controle Interno.

Após exame, foi determinada pela Presidência a instrução processual “*com as informações e documentos necessários à demonstração da viabilidade de **aquisição de todo empreendimento, sem adequação, ainda no exercício de 2019**, de modo a subsidiar a resposta desta Presidência ao Ofício CSJT.SG.CCAUD N. 085/2019*”.

Quanto ao “momento oportuno” para serem feitas as adaptações, em parecer sobre a viabilidade orçamentário-financeira para a sua realização, asseverou a Diretoria da Secretaria de Orçamento e Finanças (SOF):

(...), haverá disponibilidade financeira para atender as despesas no Exercício de 2021, condicionada à autorização do Conselho Superior da Justiça do Trabalho para inclusão na Lei Orçamentária anual do Exercício de 2021,

Análise da SCI

Houve alteração do escopo contratual. No momento a Administração pretende **a aquisição de todo o Centro Empresarial 2 de Julho, sem a realização imediata das adaptações necessárias ao funcionamento da Justiça do Trabalho da Bahia.**

E a Diretoria da SOF opinou pela viabilidade orçamentário-financeira, no exercício de 2021, de serem feitas futuramente as adequações sob exame. Adiante retomaremos este tema, com maior detalhamento, ao examinarmos o estudo de viabilidade em tela.

Recomendações atendidas.

2.2.2 – Das vagas de garagem a serem adquiridas (item 2.3, do ofício CSJT.SG.CCAUD Nº 085/2019)

Descrição da Recomendação do CSJT

Verificar se as vagas de garagens a serem adquiridas estão vinculadas às respectivas matrículas das unidades.

Providências da Administração

Novo Plano de Ocupação foi elaborado, pelo NEA, datado de 14.08.2019, doc.120, do Proad. nº 5607/19. No tocante, especificamente, às vagas, nesse documento, constam as seguintes informações. Serão utilizadas para implantação de unidades administrativas de manutenção, vestiários, áreas técnicas, depósitos e arquivo **210** vagas, aproximadamente. “Assim, das 1964 vagas do empreendimento” **1754** poderão ser efetivamente utilizadas como garagem.

E acrescenta a unidade técnica que “o valor estimado no **Programa de Necessidades totaliza 1.410 vagas**”, então “haveria a **disponibilidade de 344 vagas**” para serem distribuídas entre vagas para o público externo e interno (Grifos nossos).

Análise da SCI

Da leitura do Parecer Técnico nº 06/2019 (item 4.2.3), observa-se que a recomendação em questão está relacionada com a análise realizada pelos auditores da CCAUD sobre o detalhamento do Plano de Ocupação (item 2.5 do relatório), no qual constava a pretensão do Tribunal em ocupar apenas os níveis **G1, G2 e G3**, sem que fosse definida a ocupação dos outros dois pavimentos de garagem, o **G4 e G5**.

Deste modo, considerando a atual pretensão de compra de todo o Centro Empresarial 2 de Julho (fases 1, 2 e 3), a questão relacionada à vinculação das matrículas das garagens com as unidades a serem adquiridas nos parece que perdeu a relevância, já que com a aquisição total do empreendimento todas as vagas pertencerão ao Tribunal. Mesmo assim, **é recomendável novo exame técnico, antes da celebração do contrato, da escritura pública, matrícula sob o nº 34.383/83, para análise quanto à necessidade de ajustes no registro imobiliário.**

2.2.3 – Da inexistência de imóveis para cessão (item 2.4, do ofício CSJT.SG.CCAUD Nº 085/2019)

Descrição da Recomendação do CSJT

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

Análise da SCI

O Município de Salvador e o Governo do Estado da Bahia informaram a indisponibilidade de bens adequados para atender a demanda, considerando-se as necessidades do Regional (v. Ofícios 307, 332/2019 e GAB/SEAB nº 258/2019 (Proad. nº 5607/2019, docs. 91 e 92).

Comprovada, portanto, a inexistência de imóveis em Salvador para cessão pertencentes ao Município ou ao Estado da Bahia.

Recomendação atendida.

2.2.4 – Do planejamento da obra das adequações do imóvel (item 3, do ofício CSJT.SG.CCAUD Nº 085/2019)

Descrição das recomendações do CSJT

- a) Revisar o seu plano de ocupação, de forma a apresentar ao CSJT a ocupação definitiva do empreendimento que servirá de orientação para a elaboração do projeto básico;
- b) Elaborar projeto básico para a adaptação do imóvel, nos termos da Lei nº 8.666/93;
- c) Apresentar ao CSJT o projeto básico, incluindo planilhas orçamentárias completas e cronograma físico-financeiro, nos moldes do art. 6º, inciso IX, da Lei 8.666/93, em atendimento à Resolução CSJT nº 70/2010;
- d) Providenciar planilha detalhada com custo global e real das adaptações, baseada no projeto básico e alinhada à Lei de Licitações, súmulas e jurisprudências do TCU;
- g) Promover estudos de análise estrutural dos pavimentos de garagem, visando o reforço, se necessário, em áreas com alteração de utilização, a fim de adequar as cargas acidentais aos limites de sobrecarga previstos na NBR 6120/1980.

Informações da Administração

A Diretoria-Geral consignou que, caso seja concretizada a pretendida aquisição, será elaborado Projeto Básico que subsidiará a contratação do Projeto Executivo. Assim como serão providenciadas as planilhas, cronograma e estudo de análise estrutural, se necessário.

Análise da SCI

Diante da pretensão da Administração em realizar a *“aquisição de todo empreendimento, sem adequação, ainda no exercício de 2019”*, torna-se evidente que as obras de adaptação dos referidos imóveis somente poderão ocorrer em momento futuro e oportuno.

Conforme informações da Administração o planejamento envolverá a elaboração de projetos, planilhas e estudos necessários.

O atendimento das recomendações está no escopo do planejamento da futura obra das adequações do imóvel.

2.2.5- Do planejamento de futuros empreendimentos (item 4, do ofício CSJT.SG.CCAUD Nº 085/2019)

Descrição das recomendações

- a) Revisar a Planilha de Avaliação Técnica de seus imóveis alinhando-se as exigências do art. 5º da Resolução CSJT nº70/2010;
- b) Após a revisão da Planilha de Avaliação Técnica, revise o seu Plano Plurianual de Obras e Aquisição de Imóveis como exigido pelos arts. 3º e 7º da Resolução CSJT nº70/2010, alinhando-o ao seu Plano Estratégico;
- c) Observe os limites e referenciais de áreas estabelecidos no anexo I da Resolução CSJT nº 70/2010.

Informações da Administração

Inicialmente a Secretaria de Gestão Estratégica (SGE) esclareceu que “foi identificado um erro material no documento enviado ao CSJT que afirmava ser em atendimento ao artigo 7º da Resolução Administrativa TRT5 Nº 12/2011, que define critérios para instituição do Sistema de Avaliação e Priorização de Obras que antecedem o Plano de Obras do TRT da 5ª Região, embora o correto teria sido associar ao cumprimento do artigo 6º da mesma resolução”. Somado a isso, foi apresentado, em detalhes, todos os critérios e procedimentos adotados para obtenção das notas finais lançadas na referida planilha, de modo a atender as exigências da Resolução CSJT nº 70/2010 (doc. 69, Proad. nº 5607/2019).

E o Núcleo de Engenharia e Arquitetura, no of. NEA nº 042/2019, apresentou as justificativas para as áreas do projeto, tanto em relação às áreas previstas como as áreas não previstas na Resolução CSJT nº 70/2010.

Análise da SCI

Diante do erro material apontado, justificado o não atendimento das recomendações concernentes às revisões. E atendida a recomendação de observância da conformidade dos limites e referenciais das áreas previstos na

Resolução CSJT nº 70/2010. Por fim, justificadas as áreas não previstas na Resolução em tela.

Itens justificados ou atendidos.

2.3 – Do exame da documentação, das diretrizes e dos referenciais de área (Resolução CSJT nº 70/2010, art. 9º, II)

Tendo em vista a exigência contida no art. 9º, inciso II, alínea *i*, da Resolução CSJT nº 70/2010, deve a Unidade de Controle Interno apresentar parecer quanto ao atendimento das diretrizes e referenciais de área, contidas na Resolução e analisar os documentos indicados nas alíneas anteriores.

É o que passamos a fazer considerando duas variáveis, indispensáveis para a delimitação do escopo da presente avaliação. Primeira, já houve análise técnica do CSJT, no Parecer nº 06/2019, elaborado pela CCAUD, Processo CSJT-AVob-1551-29.2019.5.90.0000, conforme já noticiado na parte introdutória deste texto. Segunda, atualmente a pretensão da Administração é adquirir 100% dos ativos do empreendimento, englobando todas as suas etapas: 1 e 2, cada uma com a sua torre, acrescidas de lojas e vagas e a etapa 3, que consiste num terreno com 5 pavimentos de garagem e 4 elevadores.

2.3.1- Estudo de viabilidade técnico-econômico-ambiental

Nesse ponto já houve análise da CCAUD a respeito, no item 2.4, do Parecer Técnico nº 06/2019. E na conclusão, deste tópico, o único defeito apontado, na proposta de encaminhamento, foi a inexistência de projeto básico para a adaptação do imóvel. Pois bem, como a Administração não fará as adaptações de mediato e declarou que futuramente serão elaborados os projetos necessários, restando, portanto, afastado o vício apontado pela CCAUD.

2.3.2- Estudo de viabilidade orçamentário-financeira

A soma dos valores das torres 1 e 2, mais os ativos da fase 3, totaliza R\$ **R\$234.406.497,62**; discriminada dessa forma: R\$216.333.200,85 (R\$174.423.684,38, FUNCEF+ R\$ R\$41.909.516,47, Dois de Julho), referente

às duas torres, 1 e 2, lojas, vagas vinculadas e extras e R\$18.073.296,76, aos ativos da fase 3: terreno, 5 pavimentos de garagem (716 vagas) e 4 elevadores.

O recurso financeiro necessário à aquisição do empreendimento, hoje estimado no montante de **R\$234.406.497,62** é inferior à quantia disponível no orçamento de **R\$ 250.000.000,00** (docs.106 e 154, respectivamente, Quadro de Créditos Orçamentários e Quadro 5, Anexo I, inciso V, da Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO-2019). Logo, resta demonstrada que a aquisição pretendida é economicamente viável.

E quanto às obras de adaptações do imóvel, repitamos, conforme parecer sobre a viabilidade orçamentário-financeira para a sua realização, asseverou a Diretoria da Secretaria de Orçamento e Finanças (SOF):

(...), haverá disponibilidade financeira para atender as despesas no Exercício de 2021, condicionada à autorização do Conselho Superior da Justiça do Trabalho para inclusão na Lei Orçamentária anual do Exercício de 2021, dentro do limite geral da Justiça do Trabalho, conforme determina a Emenda Constitucional nº 95/2016" (doc.141, do Proad. nº 5607/17)

2.3.3- Comprovação da inexistência de imóveis públicos disponíveis

A unidade técnica do CSJT verificou a comprovação da indisponibilidade de imóveis, para cessão não onerosa, capazes de atender às necessidades precípuas de instalação deste Regional na esfera federal. E foi determinada a referida comprovação no âmbito estadual e municipal. Diligência devidamente cumprida conforme análise contida no item 2.2.3 deste parecer, nestes termos:

O Município de Salvador e o Governo do Estado da Bahia informaram a indisponibilidade de bens adequados para atender a demanda, considerando-se as necessidades do Regional (v. Ofícios 307, 332/2019 e GAB/SEAB nº 258/2019 (Proad 5607/2019, docs. 91 e 92). Comprovada, portanto, a inexistência de imóveis em Salvador para cessão pertencentes ao Município ou ao Estado da Bahia. **Recomendação atendida.**

2.3.4- Resultado do Chamamento Público para consulta de imóveis disponíveis

Houve a necessidade de reanálise da aderência das propostas aos requisitos do edital de Chamamento Público, considerando que a pretensão da Administração,

no momento, é adquirir 100% dos ativos do empreendimento e por ter havido uma alteração no cronograma de desocupação da torre 1, de 6 para 18 meses.

E por determinação da Presidência da Comissão Especial, instituída pela Portaria TRT5 nº 770/2018, de 25/04/2018, esta Secretaria de Controle Interno (SCI) fez um reexame acerca do empreendimento. Nessa oportunidade, foram fixados pela SCI os seguintes pontos fundamentais da avaliação: a) Regularidade dos atos, somente os posteriores à juntada do Relatório Final da Comissão Especial e b) Análise das correspondências apresentadas pelas proprietárias, tendo como escopo o exame da conformidade do que foi proposto, com os requisitos contidos no edital.

No parecer da SCI, no tocante à regularidade, foi consignado:

(...) até a presente fase, não vislumbramos vício formal, que venha a comprometer a regularidade procedimental deste Chamamento, ressaltando somente que o Relatório da Comissão Especial deve ser enviado não somente ao TCU e CSJT, mas também ao CNJ.

Todavia, adiante, foi ressaltada a exigibilidade da complementação da instrução processual, nestes termos:

Ademais, convém fazermos algumas observações sobre a instrução processual. (...), o Chamamento Público é prévio à pretendida contratação e não torna dispensáveis as formalidades necessárias na fase contratual. Pois bem, deve ser juntada documentação complementar, somente na etapa contratual, obviamente caso venha a ser concretizado o pacto. Somente para ilustrar: a) Confirmação do status dos imóveis, como desembaraçados, com a apresentação de Certidões negativas atualizadas de ônus e ações; b) Comprovação da Regularidade fiscal e trabalhista das contratadas; c) Certificação de inexistência de servidores deste Regional entre os sócios da empresa e d) Consulta acerca da inexistência de registros impeditivos à contratação, nos cadastros disponíveis no Portal da Transparência e do CNJ.

Prosseguindo a SCI anteviu a indispensabilidade, na fase contratual, de celebração de ajuste com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com a aprovação prévia da Assessoria Jurídica, consoante disposto no parágrafo único, do art. 38, da Lei nº 8.666/93. Além do exame das recomendações do NEA, assim:

DOS AJUSTES. TRT5 E CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. TRT5 E PROPONENTES. (...), a condição de locatária da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, ocupante da torre 1 e comprometida com a conservação do imóvel, exigirá futuro ajuste dessa com este Regional. Em relação às proprietárias proponentes, nas Observações Gerais, do Relatório do NEA, doc.108, são trazidas recomendações que devem ser convertidas em cláusulas contratuais. São referentes ao cumprimento das seguintes obrigações contratuais: a) Entregar todos os projetos, “as built”, manuais de uso e de ocupação do prédio, plano de manutenção; b) Fornecer garantia técnica das instalações; c) Apresentar o alvará de Habite-se (Auto de Conclusão Final) e o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) da totalidade do empreendimento; d) Atender as recomendações contidas no

Relatório de Impacto no Trânsito (RIT); e) Realizar, na etapa 3, todas as intervenções necessárias para prover o acabamento, em conformidade com o restante do empreendimento.

E por fim, restou consignado pela SCI “a conformidade da proposta comercial aos requisitos obrigatórios contidos no edital de Chamamento Público”. E que os “requisitos desejáveis foram cumpridos, parcialmente; havendo possibilidade de serem atendidos, após a realização das futuras adaptações”.

Ademais, a Comissão Especial supramencionada, com o apoio das áreas técnicas deste Regional, concluiu, em seu Relatório (doc. 213, Proad. 4579/2018):

Realizada, (...), a análise técnica da proposta adaptada, com esteio nos documentos existentes nos Proads 4579/2018 e 5607/2019, concluímos que o equipamento ofertado em sua totalidade, sem a construção da Torre 3, melhora a aderência aos requisitos indispensáveis previstos no edital, ao tempo em que é passível de aderir aos desejáveis, de modo que atende aos requisitos exigidos no Edital de Chamamento e está apto à instalação da sede do Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região, em Salvador, após as adaptações cabíveis”.

Por fim, no tocante à viabilidade social do empreendimento, ressaltamos o contido no Of. 105/2019, datado de 03.09.19. Neste documento, baseado em informações da empresa 2 de julho, a Diretoria-Geral noticia a desnecessidade da “realização de estudos de impacto na vizinhança”. Convém a confirmação desta informação pelos técnicos do órgão competente: Secretaria de Desenvolvimento e Urbanismo- SEDUR.

2.3.5- Laudo de avaliação do imóvel

O Laudo de Avaliação nº 7894.7894.000213867/2018.01.01.01, datado de 04/07/2018, já foi objeto de análise da CCAUD. Precisamente no subitem 2.6.1, do Parecer Técnico nº 06/2019, com o seguinte arremate: “**Conclusão da verificação da avaliação do imóvel.** Item cumprido” (Grifos originais).

Em razão da pretensão de adquirir a etapa 3 do empreendimento, além das torres 1 e 2, com suas respectivas lojas e vagas de garagem, foi diligenciada a elaboração de Parecer Técnico complementar sob o nº 7894.7894.000432582/2019.01.01.01. Esse parecer foi emitido pelo mesmo Responsável Técnico da primeira avaliação. O engenheiro civil Arival Cidade,

membro efetivo do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia da Bahia, que apresentou a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) nº BA20190148541.

Inicialmente, convém ressaltar que a primeira avaliação, referente às torres 1 e 2 e acessórios, foi ratificada pelo perito no ponto em que afirmou que o mercado imobiliário não sofreu alterações capazes de modificar o valor da avaliação (Item 6.3.1, do parecer técnico).

Na avaliação consta o valor unitário de **R\$19.111,50** da vaga da fase 3. Enquanto que a empresa propôs a venda por **R\$ 25.242,03**.

O NEA elaborou planilha comparativa entre todos os valores unitários propostos e os avaliados. Assim como os somou, apontando, respectivamente, os seguintes valores globais: **R\$234.406.497,62 (propostas) e R\$234.655.403,18 (avaliações)**.

Considerando tais valores totais do empreendimento, conforme a referida planilha, no geral, não vislumbramos sobrepreço global da empreitada.

2.3.6- Certidões de ônus reais e negativa de débito perante a fazenda pública. Instrução Processual

Linhas acima já nos manifestamos sobre a necessidade de complementação da instrução processual na fase contratual (item 2.3.4).

2.3.7- Plano de ocupação do imóvel

Da análise, verifica-se que o atual Plano de Ocupação, de 14.08.2019 (doc.120, do Proad. nº 5607/19) elaborado pelo Núcleo de Engenharia e Arquitetura – NEA, levando-se em conta a compra de 100% dos ativos do empreendimento, foi baseado nas diretrizes estabelecidas no Programa de Necessidade, o qual foi revisado em 2018 para se adequar ao projeto de aquisição da nova sede do TRT.

2.3.8- Atendimento das diretrizes e referenciais de área, fixados na Resolução CSJT nº 70/2010

O Núcleo de Engenharia e Arquitetura, no of. NEA nº 042/2019, datado de 05.06.19, apresentou as justificativas para as áreas do projeto, tanto em relação às áreas previstas como às áreas não previstas na Resolução CSJT nº 70/2010.

2.4. Das Ações de Transparência

No quesito transparência, observamos que os documentos necessários ao controle social estão sendo divulgados no portal deste Regional no link “Transparência – Chamamento para a nova sede do TRT5”.

2.5. Dos Riscos

O objetivo precípua da Administração é concentrar a Justiça do Trabalho da Bahia em um equipamento moderno e mais eficiente.

A busca pela aquisição, no atual modelo, após prévios estudos, destaquemos a elaboração de plano para as adaptações nos próximos exercícios e a verificação da viabilidade orçamentário-financeira para a realização das adaptações, “incluindo a projeção do fluxo de fontes de recursos e do atendimento aos limites de pagamento definidos pela Emenda Constitucional nº 95/2016”, configura assunção de risco no nível aceitável. Que consiste na garantia razoável do atingimento do objetivo, pois o futuro ninguém pode prever com certeza.

Convém ressaltarmos que as responsabilidades de gerenciamento de riscos de qualquer entidade são compartilhadas e dependentes das decisões das futuras gestões. Cabendo a cada gestão assumir o monitoramento dos riscos. Além do controle preventivo e diretivo para o alcance dos objetivos institucionais.

3- RECOMENDAÇÕES

3.1- Realizar exame técnico, antes da celebração do contrato, da escritura pública, matrícula sob o nº 34.383/83, para análise quanto à necessidade de ajustes no registro imobiliário (subitem 2.2.2);

3.2- Complementar, na fase contratual, a instrução processual. Somente para ilustrar: a) Confirmação do status dos imóveis, como desembaraçados, com a apresentação de Certidões negativas atualizadas de ônus e ações; b) Comprovação da Regularidade fiscal e trabalhista das contratadas; c) Certificação de inexistência de servidores deste Regional entre os sócios da

empresa e d) Consulta acerca da inexistência de registros impeditivos à contratação, nos cadastros disponíveis no Portal da Transparência e do CNJ (subitem 2.3.4);

3.3- Celebrar ajuste com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, locatária, ocupante da torre 1 e comprometida com a conservação do imóvel (subitem 2.3.4);

3.4- Inserir no pacto com as proponentes as seguintes obrigações contratuais:

a) Entregar todos os projetos, “as built”, manuais de uso e de ocupação do prédio, plano de manutenção; b) Fornecer garantia técnica das instalações; c) Apresentar o alvará de Habite-se (Auto de Conclusão Final) e o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) da totalidade do empreendimento; d) Atender as recomendações contidas no Relatório de Impacto no Trânsito (RIT) ; e) Realizar, na etapa 3, todas as intervenções necessárias para prover o acabamento, em conformidade com o restante do empreendimento e f) Apresentar todos os documentos necessários para a comprovação da viabilidade social do empreendimento (subitem 2.3.4).

4- CONCLUSÕES

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

4.2- A documentação, as diretrizes e os referenciais de área estão em conformidade com a Resolução CSJT nº 70/2010 (subitem 2.3);

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

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

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

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

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

5- PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO

Envio de informações e documentos ao CSJT, para a reanálise do Projeto de aquisição do imóvel, em atenção ao of. CSJT.SG.CCAUD nº 085/2019 e observância da Resolução CSJT nº 70/2010.

À Consideração Superior.

Salvador, 13 de setembro de 2019.

Ariana Loyola da Silva Prata
Diretora da Secretaria de Controle Interno