



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

# PARECER TÉCNICO COMPLEMENTAR

**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- Das vagas de garagem a serem adquiridas;

2.2- Do novo Laudo de Avaliação do imóvel.

3- Conclusões

4- Proposta de Encaminhamento

## 1 – INTRODUÇÃO. OBJETIVO E ESCOPO

Por determinação da Presidência, esta Secretaria de Controle Interno (SCI) apresenta **Parecer Técnico Complementar ao Parecer Técnico emitido em 13 de setembro de 2019.**

Trata-se do Projeto de Aquisição de imóvel para instalação da nova sede da Justiça do Trabalho em Salvador.

O Regional providenciou **novo Laudo de Avaliação englobando 100% dos ativos do empreendimento, datado de 26/09/19**, sob o nº 7894.7894.000491731/2019.01.01.01.

Tal estudo é a **compilação atualizada do Laudo de Avaliação, emitido em 04/07/2018**, nº 7894.7894.000213867/2018.01.01.01, **referente às fases 1 e 2 do empreendimento** (que já foi objeto de análise da CCAUD), **com o Parecer Técnico complementar de 05/09/2019**, sob o nº 7894.7894.000432582/2019.01.01.01, **este correspondente à etapa 3 do imóvel.**

Considerando que, no momento, a pretensão administrativa de aquisição da totalidade do empreendimento denominado Centro Empresarial 2 de Julho implica a compra de vagas adicionais de garagem, assim como houve a emissão de novo laudo de avaliação, **fixamos os seguintes pontos como fundamentais para o presente exame: a) Vagas de garagem a serem adquiridas e b) Novo Laudo de Avaliação do imóvel.** Passemos às análises.

## 2 – ANÁLISES

### 2.1 – Das vagas de garagem a serem adquiridas

No edital de Chamamento Público nº 8/2018 consta como um dos requisitos mínimos do imóvel a ser ofertado o número “**mínimo de 900 vagas de garagem** privativas”, localizadas no próprio prédio (item 1.1.1.3, do edital, grifamos).

Pois bem, somando as vagas vinculadas às torres 1 e 2, mais as vagas extras e as vagas da fase 3, **totalizamos 1964 vagas de garagem**. Segundo informação do NEA, **210 vagas, aproximadamente, serão utilizadas para implantação de unidades administrativas** de manutenção, arquivo geral, serviços de apoio, vestiários, depósitos e áreas técnicas. **Então 1754 vagas 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.**

Sobre a aderência das propostas aos requisitos editalícios, em Relatório Complementar, a Comissão Especial instituída pela Portaria TRT5 nº 770, de 25 de abril de 2018, para análise das propostas e avaliação da aderência aos requisitos estabelecidos no Edital, concluiu (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”.

Ademais, verificamos no of.GP 928/2019, as seguintes justificativas para a aquisição das vagas em tela:

(...), com a proposta adaptada estarão disponíveis 1964 vagas de garagem no total e, conforme análise procedida pelo setor técnico deste regional, 210 vagas serão utilizadas para alocar setores administrativos, de manutenção, vestiários, depósitos, bem como processos do arquivo geral, restando disponíveis 1754 vagas de garagem para estacionamento. Considerando o quantitativo previsto no Programa de Necessidades equivalente a 1410

vagas, haveria a disponibilidade de mais 344 vagas para o público interno e externo do TRT5, o que facilitará sobremaneira o acesso dos magistrados, servidores, advogados e jurisdicionados ao Regional, haja vista a escassez de oferta de vagas de estacionamento públicas ou privadas nas proximidades do Empreendimento Dois de Julho. Ressalte-se que a Avenida Luís Viana Filho, mais conhecida como Avenida Paralela, é considerada área de expansão urbana.”

Convém ressaltarmos que as 344 vagas, para o público interno e externo do TRT5, agregam valor ao quesito da Viabilidade Social do empreendimento, requisito indispensável para o funcionamento da Justiça do Trabalho na localidade.

Concluímos, então que **1620** vagas são necessárias, pois 1410 estão previstas no Programa de Necessidades e 210 serão utilizadas para alocar setores administrativos, enquanto que as **344** vagas, para o público interno e externo do TRT5, serão socialmente úteis. Justificada, portanto, a compra das **1964** vagas de garagem.

## **2.2- Do Novo 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**, emitido em 05/09/2019, 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 ressaltarmos que a primeira avaliação, referente às torres 1 e 2 e acessórios, já 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).

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).**

O Regional providenciou **novo Laudo de Avaliação englobando 100% dos ativos do empreendimento, datado de 26/09/19**, sob o nº 7894.7894.000491731/2019.01.01.01, igualmente feito pelo engenheiro civil Arival Cidade.

Tal estudo é a compilação atualizada do Laudo de Avaliação e Parecer Técnico complementar supramencionados e aponta como valor global máximo admissível para a pretendida aquisição **R\$ 234.659.000,00**; superior, portanto, ao valor global proposto de **R\$234.406.497,62**.

### **3- CONCLUSÕES**

**3.1- O presente Parecer Técnico é complementar ao emitido por esta SCI em 13.09.19;**

**3.2- Reiteramos todas as recomendações já contidas no Parecer Técnico supramencionado, *in verbis*:**

3.2.1- 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;

3.2.2- 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;

3.2.3- Celebrar ajuste com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, locatária, ocupante da torre 1 e comprometida com a conservação do imóvel;

3.2.4- 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

**3.3- Ratificamos integralmente as conclusões contidas no referido Parecer Técnico, a seguir transcritas:**

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

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

3.3.3- 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);

3.3.4- 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);

3.3.5- 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;

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

3.3.7- 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;

**3.4- Acrescentamos ao Parecer Técnico anterior que:**

**3.4.1- As 1964 vagas de garagem a serem adquiridas atendem aos critérios da necessidade e utilidade (viabilidade social, item 2.1);**

**3.4.2- O novo Laudo de Avaliação do imóvel indica expressamente que o valor avaliado, correspondente à totalidade do empreendimento, R\$ 234.659.000,00, é superior ao valor global proposto de R\$234.406.497,62 (item 2.2).**

#### **4- PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO**

Envio de informações e documentos ao CSJT, para a reanálise.

À Consideração Superior.

Salvador, 27 de setembro de 2019.

**Ariana Loyola da Silva Prata**  
**Diretora da Secretaria de Controle Interno**