



Ofício GP – 0928/2019

Salvador, 16 de setembro de 2019.

A Sua Excelência o Senhor

JOÃO BATISTA BRITO PEREIRA

Presidente do Conselho Superior da Justiça do Trabalho e Tribunal Superior do Trabalho
Brasília - DF

Assunto: Ref. Ofício CSJT.SG.CCAUD n. 085/2019

Senhor Ministro,

Em atenção ao ofício CSJT.SG.CCAUD 85/2019, confirmo a suspensão do processo de aquisição do imóvel para instalação da nova sede da Justiça do Trabalho em Salvador, conforme determinação constante do item 1, enquanto não aprovado o projeto pelo CSJT, ante os termos do art. 97, IV, do RICSJT, haja vista a necessidade de saneamento de questões apontadas no parecer técnico da CCAUD.

Quanto aos demais itens do mencionado ofício, passa-se a expor:

2.1 avaliar a possibilidade de separar a aquisição do imóvel no estado atual da execução da obra necessária a sua adaptação;

O imóvel ofertado atende aos requisitos exigidos no Edital de Chamamento Público n. 001/2018 do Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região e estará apto à instalação de suas unidades, em Salvador, após as adaptações cabíveis, de acordo com o parecer da Comissão Especial, instituída através da Portaria TRT5 nº 0770/2018 (Anexo XVII).

Com efeito, a aquisição no estado atual, sem obras e serviços imediatos de adequação por parte do promitente vendedor, não inviabiliza a realização futura das adaptações indicadas pelos setores técnicos do Regional, além daquelas que venham a ser definidas nos projetos executivos, que serão elaborados futuramente, tendo como parâmetro o Programa de necessidades do TRT5 atualizado.

Nesse sentido, a proponente, Empresarial Dois de Julho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, apresentou, no documento SPE 2J-18 06 19 (doc. 74 do Proad 5607/2019, anexo IX), adaptação da

A handwritten signature or mark in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

proposta anteriormente ofertada, para excluir as obras de adequação das áreas do complexo.

Pretende-se a aquisição das Torres 1 e 2 do Empresarial Dois de Julho e, também, dos ativos da fase 3 do empreendimento, sem a edificação da Torre respectiva, conforme a seguir explicitado.

No mesmo documento, a SPE adequou a proposta de alienação ao TRT5, somando à oferta inicial as áreas correspondentes à etapa 3 do empreendimento, sem a construção da torre, compreendendo, assim, as áreas de terreno relativas ao pavimento térreo (piso), 5 pavimentos de garagem, com 716 vagas livres, perfeitamente acabadas e prontas para uso e 4 elevadores instalados, o que ensejará ao tribunal a propriedade exclusiva de todo o imóvel.

Das 716 vagas de garagem acrescidas, 616 vagas são referentes à etapa 3 e 100 referentes a vagas avulsas da torre 2, que não seriam adquiridas pelo TRT5 na opção de aquisição anterior, mas são necessárias ao estacionamento de veículos de magistrados, servidores, advogados e jurisdicionados e à instalação de setores administrativos, inclusive do arquivo geral.

Com efeito, 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 Luis Viana Filho, mais conhecida como Avenida Paralela, é considerada área de expansão urbana.

Registre-se que atualmente o arquivo geral do TRT5 funciona em um imóvel alugado de 1000 m² e, na opção de compra de todo o empreendimento, poderá ser deslocado para o pavimento G5 do complexo empresarial Dois de Julho, conforme consta do plano de ocupação elaborado pelo Núcleo de Engenharia e Arquitetura e esclarecido no doc. 210 do PROAD 4579/2018, anexo X.

Com a aquisição da etapa 3 do empreendimento, não haverá acréscimo da área privativa de escritórios, de forma que o acréscimo de área se dará nos pavimentos de garagem e no pavimento térreo.

A proposta adaptada também possibilita a criação de acesso exclusivo para veículos oficiais e público interno pela Rua Fernando Rocha (rua dos fundos do empreendimento).

Ademais, a aquisição de todo o complexo melhora a aderência ao requisito indispensável previsto no item 1.1.1.2 do edital de chamamento n. 001/2018, segundo o qual “será proibido terminantemente o compartilhamento do imóvel a ser adquirido com outras instituições públicas ou privadas (...)”.

De fato, a opção de aquisição das Torres 1 e 2 e também da área da etapa 3 proporciona ao TRT5 exclusividade total do empreendimento e torna dispensáveis obras de separação física nos pavimentos térreo e garagens, que contemplam as áreas de uso comum do Complexo Empresarial

Dois de Julho, como construção de paredes, nova rampa de descida da G3 para a G4 e separação da entrada principal. Além dessas intervenções, serão desnecessárias obras nas instalações para independência dos sistemas de abastecimento de água, inclusive reservatórios, de proteção e combate a incêndio, de energia elétrica e força, incluindo subestação, de telefonia, de segurança, de climatização, de circulação vertical, acessos e circulação de veículos e pedestres.

2.2. avaliar a possibilidade de realizar a aquisição do imóvel ainda no exercício de 2019, deixando as adaptações para um momento oportuno;

O valor total estimado de R\$ 234.406.497,62, relativo a Torres 1 e 2 e estrutura da Torre 3, está de acordo com os limites estabelecidos pela Emenda Constitucional n. 95/2016, para o exercício de 2019. Assim, há disponibilidade orçamentária e financeira para aquisição do imóvel, inclusive a estrutura da Torre 3, neste exercício de 2019 (Lei 13.808/19).

Registre-se que o valor total definido nas propostas (SPE e FUNCEF) não resulta em sobrepreço global da empreitada, considerando o valor dos laudos de avaliação da CEF, na linha do quanto entendido no Parecer Técnico n. 06/2019 da CCAUD (pág. 46), conforme tabela demonstrativa (Anexo XI).

Importante registrar ainda que, apesar de não apontado pela Presidência do CSJT, no ofício CSJT.SG.CCAUD 85/2019, mas pontuado pela CCAUD no parecer que o acompanha, as informações sobre os valores relativos ao distrato consensual do contrato nº 09.52.10.0714-35, firmado entre o TRT5 e a CEF, bem assim os valores decorrentes do contrato de depósito remunerado, também com a Caixa, indicam a regularidade total dos respectivos recolhimentos, que pode ser verificada junto a SEOFI/CSJT.

Por outro lado, cumpre observar que a proponente FUNCEF, na comunicação externa CE GEIMO 134/2019 (doc. 193 do Proad 4579/2018 anexo XII), informou a este TRT5 que, ao consultar sobre o direito de preferência, previsto no art. 27 da Lei 8.245/91, a Caixa Econômica Federal, locatária do 1º ao 19º pavimentos da Torre 1, manifestou interesse em permanecer no imóvel até o final da vigência do Contrato de Locação, ou seja, março de 2022. Todavia, em 8/7/2019, a CEF, por meio de mensagem eletrônica, apresentou novo entendimento, não se opondo à alienação do imóvel, “desde que ocorra a sub-rogação da responsabilidade pela locação do imóvel, passando da FUNCEF (atual proprietária) para o proponente comprador –TRT, mantendo-se a relação contratual e tratativas com o referido Órgão”, concordando, ademais, com a rescisão do contrato após 18 meses (doc. 195 do Proad 4579/2018 anexo XIV).

No particular, registre-se que o prazo de desocupação em 18 (dezoito) meses foi também avençado em reunião ocorrida na Presidência da Caixa Econômica Federal, com a presença do seu Presidente Pedro Guimarães, do Presidente do CSJT e TST, Ministro Brito Pereira e desta Presidente do TRT5.

O prazo de desocupação compromissado de 18 (dezoito) meses, conforme informação das áreas técnicas desse tribunal (doc. 105 do PROAD 5607/19, anexo XIV) corresponde ao tempo necessário para concretização das ações que antecedem o início das adaptações do imóvel, as quais viabilizam a ocupação do empreendimento. No referido documento, foi apresentado plano de ação, que

inclui duas etapas: a primeira visando à contratação e entrega do projeto executivo, estimada em 405 (quatrocentos e cinco dias); e a segunda visando à contratação de empresa especializada para realizar as adaptações do imóvel, em 150 (cento e cinquenta) dias.

Dessa forma, segundo o diretor-geral deste Regional “é possível criar a expectativa de conclusão de todos os procedimentos que antecederiam a assinatura do contrato para os serviços de adaptação do imóvel em até 18 meses, haja vista o que sinalizam as unidades técnicas (555 dias ou 18,5 meses)” (doc.105 do PROAD 5607/2019 anexo XIV). Nessa linha, prossegue pontuando que a expectativa da permanência da Caixa no imóvel, por 18 meses, num cenário de sub-rogação do aluguel existente ou de concessão de uso onerosa, a definir, mostra-se conveniente e oportuna à luz da limitação orçamentária estabelecida pela EC n. 95/2016, em 2020, quando os seus efeitos se apresentarão mais restritivos, pois a Caixa assumirá a responsabilidade pela manutenção predial, limpeza e segurança do empreendimento.

2.3. verificar se as vagas de garagem a serem adquiridas estão vinculadas às respectivas matrículas das unidades a serem adquiridas (item 2.5);

Conforme quadro de atribuição de vagas do empreendimento (documento anexo XV), há vagas de garagem vinculadas às respectivas matrículas das unidades, e outras avulsas, ou seja, não vinculadas às unidades.

A opção de aquisição de todo o complexo inclui todas as vagas de garagem, sejam vinculadas às respectivas matrículas das unidades, sejam avulsas.

Na hipótese de compra apenas das Torres 1 e 2, as vagas de garagem adquiridas terão que estar vinculadas a essas unidades, sem compartilhamento com os ativos da Torre 3, sendo necessários ajustes no registro imobiliário, cabendo a obrigação ao proponente.

2.4. apresentar documentação comprobatória sobre a inexistência de imóveis para cessão não onerosa em âmbito Municipal e Estadual (item 2.2);

O Estado da Bahia e o Município de Salvador informaram inexistir bens imóveis sob suas titularidades em Salvador que atendam às necessidades do TRT5, conforme certidões constantes dos docs. 92 e 91 respectivamente do PROAD 5607/2019 (Anexos I e II).

3.1. revisar o seu plano de ocupação, de forma a apresentar ao CSJT a ocupação definitiva do empreendimento que servirá de orientação para a elaboração de projeto básico;

As unidades administrativas e judiciárias do TRT5 encontram-se devidamente alocadas nos estudos de *layout* elaborados pelo TRT5 encaminhados anteriormente à CCAUD.

Considerando a opção da administração de aquisição do empreendimento no estado atual, sem obras e serviços imediatos de adaptação, os projetos básico e executivo para adequação das Torres 1 e 2 serão licitados futuramente. No desenvolvimento do projeto será definida a ocupação

definitiva dos pavimentos de garagem existentes no imóvel.

Confirmada a expectativa da aquisição do empreendimento com as 2 torres e as áreas correspondentes a fase 3 do empreendimento, segue Plano de Ocupação (Anexo III). Neste caso será dada preferência à instalação do arquivo geral no piso de garagem G5, tornando desnecessário o reforço estrutural, afastando, quanto a esta unidade, a preocupação demonstrada no item 2.5 do Parecer n. 06/2019 da CCAUD.

3.2. elaborar projeto básico para adaptação do imóvel, nos termos da Lei n. 8.666/93 (item 2.4);

Uma vez concretizada a aquisição, será elaborado Termo de Referência/Projeto básico que subsidiará a contratação de projeto executivo através de licitação, em 2020. A licitação para as adaptações só se realizará em 2021, condicionada à disponibilidade de recursos (vide item 3.6) (Anexos IV e V);

3.3. apresentar ao CSJT o projeto básico, incluindo planilhas orçamentárias completas e cronograma físico-financeiro, nos moldes do art. 6º, inciso IX, da Lei n. 8.666/93, em atendimento à Resolução CSJT n. 70/2010 (item 2.4);

Item prejudicado.

3.4. 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 (item 2.7);

Item prejudicado.

3.5. providenciar parecer conclusivo da unidade de controle interno quanto à adequação do projeto de adaptação à Resolução CSJT n. 70/2010;

Anexo XVI.

3.6. 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 n. 95/2016;

O valor total estimado de R\$ 234.406.497,62 para a aquisição de todo o Complexo está de acordo com os limites estabelecidos pela Emenda Constitucional nº 95/2016, para o exercício de 2019.

Há possibilidade de ajuste dos recursos orçamentários e da viabilidade orçamentário-financeira para a elaboração do Projeto Executivo (Anexo IV), em 2020, dentro dos limites estabelecidos pela Emenda Constitucional nº 95/2016, para o exercício de 2020.

Estudos preliminares do Núcleo de Engenharia e Arquitetura deste Tribunal, com base nas informações dos autos, indicam o valor estimado para as adaptações de R\$ 44.639.325,34 (Anexo V). O valor real das adaptações só será conhecido após a conclusão do Projeto Executivo, em 2020.

De acordo com o limite de pagamento estabelecido pela Emenda Constitucional nº 95/2016, o valor necessário às adaptações extrapola o limite de pagamento desta unidade gestora. Entretanto, como ocorreu no exercício de 2019, o Conselho Superior da Justiça do Trabalho poderá, dentro dos limites fixados para toda a Justiça do Trabalho, autorizar a realização dessa despesa, em conformidade com a seguinte fonte de Recursos Financeiros (Anexo VI):

- FONTE DE RECURSO - 181 – CONVÊNIOS;
- R\$ 143.707.350,68 - Valor do distrato do Contrato entre este TRT e a CEF, em dezembro de 2016, pagos em 22 parcelas corrigidas monetariamente;
- R\$ 129.069.876,71 - Total projetado referente à remuneração dos depósitos judiciais sob a responsabilidade do Conselho Superior da Justiça do Trabalho, período de junho/2019 a dezembro de 2021, sem considerar os meses anteriores;
- R\$ 272.777.227,39 - Total de recursos financeiros projetados até o final do exercício de 2021.

3.7. promover estudos de análise estrutural dos pavimentos de garagem, visando ao 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 (item 2.5);

Será providenciado o estudo de análise estrutural por ocasião da elaboração do projeto executivo.

4.1. revise a Planilha de Avaliação Técnica de seus imóveis alinhando-a às exigências do art. 5º da Resolução CSJT n. 70/2010 (item 2.1.1);

Não há necessidade de revisão, considerando que houve erro material na informação original, agora retificada na Planilha de Avaliação Técnica com as devidas justificativas da Secretaria de Gestão Estratégica (Anexo VII);

4.2. após a revisão da Planilha de Avaliação Técnica, revise o Plano Plurianual de Obras e Aquisição de Imóveis como exigido pelos arts. 3º e 7º da Resolução CSJT nº 70/2010, alinhando-o ao Plano Estratégico (item 2.1.1);


Desnecessária a revisão do Plano Plurianual de Obras, considerando que houve erro material na informação, devidamente esclarecido na Planilha de Avaliação Técnica (item 4.1 deste documento).

4.3. observe os limites e referenciais de áreas estabelecidas no Anexo I da Resolução CSJT 70/2010 (item 2.8).

Limites referenciais de área de acordo com a Resolução CSJT n. 70/2010, considerando as justificativas apresentadas pela engenharia deste TRT5 (Anexo VIII).



Assim, apresentadas as informações solicitadas, coloco-me à inteira disposição para qualquer informação adicional.



Maria de Lourdes Linhares
Presidente do Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região