PROCESSO Nº CSJT-A-14010-39.2014.5.90.0000

A C Ó R D Ã O
CSJT
VMF/mahe/zh

AUDITORIA - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 6ª REGIÃO – PROJETO DE "LOCAÇÃO SOB MEDIDA" – LEI Nº 12.744/2012 – AUTORIZAÇÃO - RECOMENDAÇÕES. Conforme estabelece o art. 73, I, do Regimento Interno do Conselho Superior da Justiça do Trabalho, a auditoria é o instrumento de fiscalização utilizado pelo órgão para examinar a legalidade e a legitimidade dos atos de gestão dos responsáveis sujeitos à sua jurisdição quanto ao aspecto contábil, financeiro, orçamentário e patrimonial. Na espécie, tem-se que, a exemplo do que orientado pela Corte de Contas, permeiam o processo de "locação sob medida", em exame, inúmeros aspectos que, devidamente contextualizados, demonstram a sua vantajosidade em contraponto à um hipotético processo de construção de Fórum próprio pelo Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região. Assim, autoriza-se o prosseguimento da contratação pelo Tribunal citado da "locação sob medida", com expressa determinação de que adote as providências necessárias ao atendimento das recomendações contidas no Relatório Final de Auditoria da Coordenadoria de Controle e Auditoria deste Conselho, as orientações do Tribunal de Contas da União insertas no Acórdão nº 1.301/2013, assim como se responsabilize pela viabilização de dotação orçamentária própria e compatível com o valor a ser destinado às despesas inerentes à "locação sob medida", por todo período contratado.

Este documento pode ser acessado no endereço eletrônico http://www.tst.jus.br/validador sob código 1000C257F9536A4E07.

Firmado por assinatura eletrônica em 08/10/2014 pelo Sistema de Informações Judiciárias do Tribunal Superior do Trabalho, nos termos da Lei nº 11.419/2006.

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Este documento pode ser acessado no endereço eletrônico http://www.tst.jus.br/validador sob código 1000C257F9536A4E07.

PROCESSO Nº CSJT-A-14010-39.2014.5.90.0000

Auditoria acolhida nos termos da fundamentação.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Auditoria nº **CSJT-A-14010-39.2014.5.90.0000**, em que é Interessado **TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 6ª REGIÃO.**

Trata o presente Procedimento de Auditoria da análise e manifestação acerca das ações adotadas pelo Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região relativas à viabilização de novo edifício para abrigar as Varas do Trabalho do Recife (PE) por meio de operação "*built to suit*" ou "locação sob medida".

A Coordenadoria de Controle e Auditoria-CCAU, em relatório a fls. 86-100, manifestou-se no sentido de que deveriam ser suspensos os efeitos do Aviso de Edital – Locação de Imóvel – PG/TRT6 nº 10.954/2013, ao fundamento de que as orientações contidas no Acórdão nº 1.301/2013 do Tribunal de Contas da União não haviam sido integralmente satisfeitas.

O Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região, por meio do Ofício TRT-GP nº 135/2014 (fls. 111-134) e em face do parecer da Coordenadoria de Controle e Auditoria, apresentou documentação complementar.

Diante da documentação apresentada pelo Tribunal auditado foi realizada nova análise por parte da Coordenadoria de Controle e Auditoria – CCAUD apresentada a fls. 206-229.

É o relatório.

V O T O

Conheço do procedimento, na conformidade dos arts. 12, IX, 73 e 75 do Regimento Interno do Conselho Superior da Justiça do Trabalho (Resolução Administrativa nº 1549, de 29/6/2012).

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Este documento pode ser acessado no endereço eletrônico http://www.tst.jus.br/validador sob código 1000C257F9536A4E07.

PROCESSO Nº CSJT-A-14010-39.2014.5.90.0000

Trata o presente procedimento de Auditoria da análise e manifestação acerca das ações adotadas pelo Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região relativas à viabilização de novo edifício para abrigar as Varas do Trabalho do Recife (PE) por meio de operação "*built to suit*" ou "locação sob medida".

Cotejadas as informações e justificativas apresentadas pela Corte regional, a Coordenadoria de Controle e Auditoria elaborou pareceres técnicos, nos quais propõe medidas saneadoras a serem executadas pelo Tribunal Regional do Trabalho auditado, no intuito de solucionar as inconformidades e aprimorar a gestão.

Em atendimento ao art. 74 do Regimento Interno, por meio do Ofício CSJT.SG.CCAUD nº 50/2014, foi encaminhado parecer ao Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região, solicitando manifestação daquela Corte em torno das questões apuradas e das recomendações.

Mediante o Oficio nº 135/2014, o Desembargador Presidente do Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região enviou documentação complementar juntada ao Ofício TRT GP n.º 148/2014, de 19/06/2014, que gerou, por sua vez, esta nova análise por parte da CCAUD.

A Coordenadoria de Controle e Auditoria do CSJT procedeu à análise da resposta apresentada pelo Tribunal Regional do Trabalho, apresentando suas conclusões no Relatório Final de Auditoria, nos seguintes termos:

> .....
>
> Conclui-se que não há a vantajosidade econômica para a Administração Pública no que tange à contratação built to suit ao custo mensal de R$ 1.950.000,00, e, consequentemente, o Tribunal Regional da 6ª Região não atendeu às exigências da Corte de Contas da União para a contratação de locação "sob medida". Ao mesmo tempo, a locação "sob

medida" pretendida pelo Regional não obedece ao sistema de custos definidos na Resolução CSJT n.º 70/2010.

Assim, opina-se ao CSJT a revogação do Aviso de Edital – Locação de Imóvel – PG/TRT6 nº 10.954/2013, de 27/08/2013, com fulcro no art. 12, incisos III e IX do Regimento Interno do CSJT.

Ainda, propõe-se ao Conselho recomendar ao TRT da 6ª Região a adoção das seguintes medidas, no caso de opção de contratação de locação "sob medida" para abrigar o Fórum Trabalhista do Recife:

1. Ao avaliar essa solução, que verifique a possibilidade de incorporação do imóvel a ser construído ao patrimônio público, objetivando não postergar para o futuro a dificuldade de instalação do Fórum Trabalhista do Recife(PE);

2. Ampliar a área por busca de imóveis a outras regiões da cidade do Recife que também atendam aos quesitos de localização, sem que haja prejuízos à adequada prestação Jurisdicional Trabalhista;

3. Cumprir as exigências consignadas no Acórdão 1.301/2013 TCU-Plenário, notadamente:

3.1 Comprovar que o preço da locação se mostra compatível com o de mercado; e

3.2 Demonstrar a vantajosidade econômica da opção pela locação "sob medida".

4. Ao desenvolver o projeto básico, obedecer ao sistema referencial de áreas preconizado na Resolução CSJT n.º 70/2010;

5. Apresentar orçamento detalhado, em formato .xls, com as composições de custo unitário comparadas com o referencial SINAPI, desmembrando e quantificando as seguintes parcelas da obra, objetivando aferir uma adequada remuneração ao locador:

5.1 Parcela "sob medida" ou "não reaproveitável"; e

5.2 Parcela convencional ou "reaproveitável".

6. Na forma do art. 9º da Resolução CSJT n.º 70/2010, enviar os documentos pertinentes à análise do CSJT, especialmente:

6.1 Quanto ao atendimento das diretrizes e referenciais de área, que encaminhe a esta CCAUD o projeto básico/layout do novo Fórum

Este documento pode ser acessado no endereço eletrônico http://www.tst.jus.br/validador sob código 1000C257F9536A4E07.

Trabalhista do Recife, a fim de verificação da compatibilidade entre as áreas locadas com o disposto na Resolução CSJT n.º 70/2010;

6.2 Planilha orçamentária conforme item 5 anterior, para fins de verificação da adequação aos sistemas de custos fixados na Resolução CSJT n.º 70/2010; e

6.3 Parecer da Unidade de Controle Interno quanto ao atendimento das diretrizes e referenciais de área e à adequação aos sistemas de custos fixados na Resolução CSJT n.º 70/2010.

Verifica-se do Relatório que a Coordenadoria de Controle e Auditoria do Conselho Superior da Justiça do Trabalho concluiu, no primeiro momento, pela inexistência de vantajosidade na contratação pelo sistema de locação sob medida, ao fundamento de que o Tribunal Regional do Trabalho da 6ªRegião não atendera às exigências do Tribunal de Contas da União, da mesma forma que não obedeceu ao sistema de custos definidos na Resolução CSJT n.º 70/2010.

À análise.

Conforme indicado pelo Presidente do Conselho quando da determinação de autuação e distribuição do feito, inferem-se indicativos de complexidade e potencial extensão aos demais Tribunais que compõem a Justiça do Trabalho, justificando o exame profundo acerca do tema em debate.

O primeiro aspecto a ser ressaltado para a digressão do tema vincula-se à questão da vantajosidade. É ínsito que a vantajosidade é princípio jurídico e que se aplica às contratações públicas, também por disposição positivada no Estatuto das Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 8.666/93), por força de seu art. 3º, *caput*, na qual "a licitação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da

Este documento pode ser acessado no endereço eletrônico http://www.tst.jus.br/validador sob código 1000C257F9536A4E07.

impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos".

O dispositivo orienta expressamente à obtenção das condições mais "vantajosas" à Administração Pública como uma das metas dos processos de licitação.

Na doutrina do Professor Marçal Justen Filho temos que "a maior vantagem corresponde à situação de menor custo e maior benefício para a Administração. A apuração da vantagem depende da natureza do contrato a ser firmado. A definição dos custos e benefícios é variável em função das circunstâncias relativas à natureza do contrato e das prestações dele derivadas. A vantajosidade de uma contratação é um conceito relativo, na acepção de que as circunstâncias é que determinam a maior vantagem possível. A fixação da vantagem buscada pela administração é imprescindível para determinar o critério de julgamento e o tipo de licitação a serem adotados. (...) De um modo geral, a vantagem buscada pela Administração deriva da conjugação de aspectos da qualidade e da onerosidade. Significa dizer que a Administração busca a maior qualidade da prestação e o maior benefício econômico. As circunstâncias determinam a preponderância de um ou outro aspecto. No entanto, eles sempre estão presentes. (...) mesmo as licitações de menor preço envolvem requisitos mínimos de qualidade. Por outro lado, nas licitações de melhor técnica, o fator preço é relevante". (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 12 ed., São Paulo: Dialética, 2008, p. 62-63)

Da forma como tratado o princípio na doutrina, o conceito de vantagem não nos remete unicamente ao referencial de menor preço. O administrador, para atender suas necessidades, não se vincula, obrigatoriamente, à aquisição daquele produto que apresente o menor custo. Assim, não se afigura despropositada a indicação de que o princípio da vantajosidade significa, em sede de licitações públicas, a busca pela solução que melhor atenda à uma dada

Este documento pode ser acessado no endereço eletrônico http://www.tst.jus.br/validador sob código 1000C257F9536A4E07.

necessidade de contratação, visando à satisfação efetiva do interesse público e, sempre que possível, com o menor comprometimento de recursos financeiros.

No presente caso, a proposta do Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região versa acerca da modalidade de operação imobiliária que pode ser traduzida como construção sob medida, pela qual um investidor viabiliza um empreendimento imobiliário para atender os interesses de um usuário específico, que irá utilizá-lo por um período pré-estabelecido, garantindo o retorno do investimento e a remuneração pelo uso do imóvel.

Considerando que, no caso, não existem ofertas disponíveis no mercado imobiliário da cidade do Recife, a eventual ocupação de um imóvel já construído exigiria, primeiramente, uma customização dos espaços. Assim, adaptar as instalações já na obra traz racionalização dos custos de operação e, não se olvide, ambiental, por evitar o retrabalho e o desperdício.

Além disso, é notória a aversão empresarial à alocação de recursos para imobilização em ativos fixos, que obriga o comprometimento de uma parcela significativa do fluxo de caixa operacional para atividades que não estejam diretamente relacionadas com o foco de seu negócio.

No caso do Tribunal Regional, a aquisição de terreno ou mesmo a doação pela União implicariam custos iniciais elevados, para os quais não há recursos orçamentários disponíveis.

Recursos financeiros, este o âmago da importante discussão no exame desta Auditoria.

A disponibilização de recursos financeiros na atual conjuntura econômica da União, aliada ao aspecto do contingenciamento do orçamento, torna o processo de "locação sob medida" de valiosa vantagem diante do inequívoco quadro da dívida pública da União.

Este documento pode ser acessado no endereço eletrônico http://www.tst.jus.br/validador sob código 1000C257F9536A4E07.

Este documento pode ser acessado no endereço eletrônico http://www.tst.jus.br/validador sob código 1000C257F9536A4E07.

Assira-se, ainda, o aspecto de que alugueres não são considerados investimentos, e sim item de despesas orçamentárias.

Na situação de gastos para realização de obras, estes se classificam como despesas de investimentos - que se consubstanciam com despesas com o planejamento e a execução de obras, inclusive as destinadas à aquisição de imóveis e outros bens considerados necessários à realização do empreendimento; despesas com a aquisição de instalações, equipamentos e materiais permanentes - aquelas que resultem em valorização de um bem público, tais como as despesas de reconstrução e reinvestimento; despesas que se destinem a programas de fomento econômico, que permitam a geração de renda e que sejam empregados para obter nova produção.

Na espécie, os alugueres se incluem como elemento de despesa, classificação que se dá às despesas orçamentárias que têm por finalidade identificar os objetos de gastos com serviços de terceiros.

Prosseguindo-se, é justo perquirir, também, acerca do princípio da economicidade que, intimamente ligado ao princípio da vantajosidade, da mesma forma em que a "vantagem" não é, obrigatoriamente, vinculada à noção de "menor preço", também não o é, necessariamente, a economicidade que, como princípio norteador das licitações e dos contratos administrativos, é variável obtida a partir da confrontação dos fatores de necessidade e de qualidade do serviço ou bem pretendido, guardando estreita relação com a concepção de menor custo, desde que condizente com os limites de qualidade e de prestabilidade do objeto licitado, na forma definida pela regra editalícia.

Para Régis Fernandes de Oliveira, economicidade diz respeito a se saber se foi obtida a melhor proposta para a efetuação da despesa pública, isto é, se o caminho perseguido foi o melhor e mais amplo para se chegar à despesa e se ela ocorreu com modicidade, dentro da equação custo-benefício.

Este documento pode ser acessado no endereço eletrônico http://www.tst.jus.br/validador sob código 1000C257F9536A4E07.

Na doutrina de Ricardo Torres, o conceito de economicidade, originário da linguagem dos economistas, corresponde, no discurso jurídico, ao de justiça. Implica na eficiência na gestão financeira e na execução orçamentária, consubstanciada na minimização de custos e gastos públicos e na maximização da receita e da arrecadação. É, sobretudo, a justa adequação e equilíbrio entre as duas vertentes das finanças públicas.

É necessário, também, a indicação dos princípios da eficácia e da eficiência, que abordam o significado de que os recursos estão a ser usados da melhor forma possível para satisfazer as necessidades desejos das pessoas. Esses conceitos dizem respeito à relação entre os resultados e os custos envolvidos na execução de um projeto ou programa. Quando ambos podem ser traduzidos em unidades monetárias, recorre-se à Análise Custo-Benefício (ACB) que, grosso modo, pretende verificar se os benefícios líquidos do projeto excedem seus custos operacionais. Nesse contexto, é preciso reconhecer que muitos programas não são facilmente analisados pela ACB, pois envolvem resultados que não podem ser expressos financeiramente. A eficiência diz respeito ao grau de aproximação e à relação entre o previsto e realizado, no sentido de combinar os insumos e os implementos necessários à consecução dos resultados visados. Assim, está voltada para otimização dos recursos públicos (financeiros, materiais e humanos) na comparação entre metas alcançadas, recursos empreendidos e tempo de execução. A eficiência é especialmente importante em avaliações do tipo formativa ou de processo e no monitoramento.

A eficácia, por seu turno, está relacionada aos resultados (cumprimentos de objetivos e metas) que o programa produz sobre a sua população beneficiária (efeitos) e sobre o conjunto da população e do meio ambiente (impactos) em um determinado período de tempo. A primeira pergunta da eficácia é se o programa produziu efeitos. Sendo positiva a resposta, é preciso saber quais foram eles. A eficácia é especialmente relevante em avaliações do tipo

somativa ou de resultado. Se eficiência é a medida do "fazer mais com menos", eficácia é a ponderação de que "mais" foi esse. Dessa forma, os dois conceitos estão intrinsecamente ligados, de maneira que o resultado alcançado no desenvolvimento da política deve expressar um grau satisfatório de eficiência e eficácia.

Para o alcance dessas metas (eficácia e eficiência) e respeito ao princípio jurídico-legal, registra-se, novamente, o elevado grau de importância que assumem os atos preparatórios da licitação ou contratação. O projeto básico, os estudos técnicos, o termo de referência e o "plano de licitação" são ferramentas de alta relevância para o atingimento desses objetivos. A eficácia e a eficiência da contratação, de sua gestão e condução não são frutos do acaso, mas sim construídas desde a gênese do certame, ainda em sua fase interna. São resultado de um planejamento coerente, da constatação concreta de uma dada necessidade ou interesse e das dimensões aplicáveis para cada caso em particular.

Perceba-se que, neste tópico em especial, o conceito de eficácia é dado em seu sentido de princípio jurídico dos contratos administrativos, não havendo espaço para confusão com a eficácia abordada pela teoria dos fatos jurídicos, na qual é tida como a capacidade de um fato produzir efeitos jurídicos.

A eficiência adquiriu grande importância no Direito, especialmente após o advento da Emenda Constitucional nº 19/98, que a acrescentou como princípio que rege a Administração Pública no *caput* do art. 37 da Constituição da República.

A literatura jurídica faz distinção entre eficiência e eficácia. Por exemplo, na visão de Torres, eficácia é a concreção dos objetivos desejados por determinada ação do Estado, não sendo levados em consideração os meios e os mecanismos utilizados para tanto. Assim, o Estado pode ser eficaz em resolver o problema do analfabetismo no Brasil, mas pode estar fazendo isso com mais recursos do que necessitaria. Na eficiência, por sua vez, há clara preocupação com os mecanismos que foram usados para a obtenção

Este documento pode ser acessado no endereço eletrônico http://www.tst.jus.br/validador sob código 1000C257F9536A4E07.

do êxito na atividade do Estado. Assim, procura-se buscar os meios mais econômicos e viáveis, para maximizar os resultados e minimizar os custos. Em suma: é atingir o objetivo com o menor custo e o melhor resultado possíveis.

Extrai-se dos autos que a análise quanto à vantajosidade do empreendimento deve abordar aspectos financeiros, de prazo e de qualidade, em relação tanto à construção do edifício quanto ao projeto e à administração da obra. Ressalte-se que este é o pilar apresentado pelo parecer da Coordenadoria ao considerar mais vantajosa a construção de prédio próprio sob a responsabilidade do Tribunal Regional e com dotação de recurso orçamentário.

No tocante aos prazos do empreendimento cabe, para nortear a discussão, destacar as etapas que precedem a realização de uma obra pública, quais sejam, a aquisição de terreno, licitação ou concurso público de projeto de arquitetura e complementares, desenvolvimento dos projetos, licitação da obra, construção e acompanhamento da obra.

Essas etapas podem ser estimadas, respectivamente, em 2 meses (concurso), mais 4 meses (projetos), mais 4 meses (licitação da obra), mais 36 meses (construção), sendo que, na hipótese de recursos ou questionamentos judiciais, os referidos prazos se elastecem, situação que também ocorre no caso das alterações orçamentárias que, não raro, surpreendem o Administrador Público em meio à realização de obras.

Dessa forma, estando já definido o terreno e fluindo os prazos sucessivos sem nenhum impedimento, seriam necessários 46 meses para edificação do prédio para o fórum do Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região, adotando-se para tal modelo convencional de construção.

No caso da construção sob medida, o particular assume todas as etapas mencionadas, desde a aquisição do terreno até a entrega da obra, desonerando a Administração dos prazos excessivos impostos pela legislação no que tange à execução de obras e,

Este documento pode ser acessado no endereço eletrônico http://www.tst.jus.br/validador sob código 1000C257F9536A4E07.

sobretudo, do vultoso desembolso inicial. A modalidade em exame se apresenta extremamente ágil, permitindo ao Tribunal Regional se estabelecer na nova sede em prazo mais exíguo do que aquele que levaria para erguer o novo Fórum.

Na mesma toada, vinculando-se todo o exame aos princípios da vantajosidade, da eficiência e da eficácia, tem-se que a disponibilidade de terreno em localização de interesse do Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região deve ser reputada como de importância estratégica ao atendimento das políticas públicas, sobretudo no adequado atendimento aos jurisdicionado diante da ampla e comprovada acessibilidade ao local de implantação do futuro Fórum do Tribunal, no caso, numa explicitação da metáfora, o acesso físico, real, ao local onde o trabalhador possa buscar seus direitos. Pontue-se que se afiguraria contrassenso a implantação do Fórum e as Varas do Trabalho em local afastado, obstaculizando a busca de direitos por parte do hipossuficiente.

A Lei de Licitações, por intermédio da previsão inserta no inciso X do art. 24, oferece uma alternativa para o administrador que depara com a ausência de opções para aquisição ou locação de imóvel destinado à finalidade precípua do órgão contratante.

Nesse aspecto, ressalta o Tribunal de Contas da União, nos fundamentos lançados no acórdão AC-1301-19/13-P, a fls. 45 dos presentes autos, o seguinte:

> (...) Assim, considerando que o imóvel pretendido seja empregado na finalidade precípua do órgão ou entidade pública contratante, considerando que sua localização seja comprovadamente aquela que proporciona o melhor atendimento dessa finalidade e considerando que resta comprovada a compatibilidade do valor da contratação com os valores do mercado imobiliário, conclui-se ser perfeitamente aplicável o inc. X do art. 24 da Lei 8.666/93 à contratação de locação de imóvel a ser construído de acordo

Este documento pode ser acessado no endereço eletrônico http://www.tst.jus.br/validador sob código 1000C257F9536A4E07.

> com parâmetros mínimos a serem estabelecidos por órgão da Administração Pública. (...)

Ora, o estabelecimento de um valor comparativo de aluguel na modalidade *built-to-suit* é desejável para subsidiar a presente análise. Contudo, a utilização comparativa do modelo de locação convencional empregado para a sede do Fórum Trabalhista de Manaus (AM) desserve ao fim pretendido, pois na construção sob medida o empreendedor deverá ser remunerado não só pelo uso do imóvel (caso da locação convencional), como também pelo investimento efetuado. Dessa sorte, no cálculo do aluguel mensal deve ser estimado o valor empregado em terreno, projetos, obras, taxas e impostos, assim como o rendimento que esse montante estaria recebendo se estivesse aplicado no mercado financeiro. Logo, não há nenhuma possibilidade de se estabelecer comparativo entre o valor do aluguel do Fórum Trabalhista de Manaus e do aluguel estimado para o empreendimento *built-to-suit* do Fórum Trabalhista do Recife.

O Tribunal de Contas da União novamente nos socorre ao destacar que "É certo que o locador, no caso de contratos *build-to-suit*, introduziu no imóvel, por demanda do futuro locatário, uma série de benfeitorias voluptuárias, além do projeto, o que aumenta os custos incorridos pelo locador na preparação do imóvel. Por essa razão, o locador pretende ser remunerado não somente pelo uso e pela fruição do imóvel, mas também gastos com sua customização e, consequentemente, o valor contratual do build-to-suit é maior que o valor de um aluguel convencional" (fls. 45).

Acresça-se que para avaliação de mercado imobiliário é salutar e necessário configurar uma amostra de imóveis similares. A similitude diz respeito a função, área, idade, conservação, mas, sobretudo, localização do imóvel. A menção de um prédio em outra cidade não parece aceitável como paradigma.

A esse respeito destaca-se que foi acostado aos autos pelo Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região laudo técnico

Este documento pode ser acessado no endereço eletrônico http://www.tst.jus.br/validador sob código 1000C257F9536A4E07.

de avaliação estimando o valor médio de aluguel, que se mostrou compatível com o valor de aluguel projetado para o empreendimento.

Por cautela, considerando a duração do contrato, tem-se que o Tribunal Regional deva socorrer-se de profissionais especializados, com apoio da Caixa Econômica Federal, de perícia externa e de outros mecanismos que possam auxiliar a Administração na gestão da coisa pública, de modo a preservar o interesse público.

Ademais, é forçoso refletir sobre o argumento da CCAUD de que "findo o prazo contratual de quinze anos, o TRT novamente se deparará com o mesmo problema, ou seja, a falta de imóveis na região, o que poderá ocasionar repetidas prorrogações do contrato de locação com o mesmo grupo".

A ilação emanada da assertiva transcrita não sensibiliza e não demove a conclusão pela configuração da vantajosidade, que deve prevalecer. Reflita-se que no prazo de quinze anos podem ocorrer mudanças substanciais no mercado imobiliário, passíveis de abarcar desde o plano diretor da cidade do Recife até mudanças no programa de necessidades de funcionamento das Varas do Trabalho, assim como a possibilidade de permuta de imóveis públicos, públicos e particulares, ou mesmo a desapropriação do imóvel em tela.

Nesse último caso, ainda, pode-se cogitar na participação de outras esferas de Poder, como o Municipal, Estadual ou Federal para formalizar cenários de vantajosidade para o negócio.

Aqui cabe citar e refletir que, quando esta Corte cedeu ao Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região a sua antiga sede, aquele Tribunal Regional empreendeu reforma completa no prédio para adequá-lo ao seu uso específico. Portanto, se para um edifício que já abrigava um Tribunal do Trabalho se fez necessária reformulação para receber outro Tribunal do Trabalho, na mesma cidade, com muito mais certeza um edifício comercial necessitará de adaptações para essa finalidade, qualquer que seja o momento da ocupação do prédio. É dizer que os cenários de mudança, para quinze

Este documento pode ser acessado no endereço eletrônico http://www.tst.jus.br/validador sob código 1000C257F9536A4E07.

anos futuros, podem ser imaginados, mas jamais definidos por agentes externos, sob pena, inclusive, de macular a autonomia administrativa do Tribunal Regional do Trabalho.

Diante dos argumentos expostos, tem-se que, a exemplo do que orientado pela Corte de Contas, permeiam o processo de "locação sob medida", em exame, inúmeros aspectos que, devidamente contextualizados, demonstram a sua vantajosidade em contraponto a um hipotético processo de construção de Fórum próprio pelo Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região.

Assim, autoriza-se o prosseguimento da contratação pelo Tribunal citado da "locação sob medida", com expressa determinação de que adote as providências necessárias ao atendimento das recomendações contidas nos itens 4, 5 e 6 do Relatório Final de Auditoria da Coordenadoria de Controle e Auditoria deste Conselho, as orientações do Tribunal de Contas da União insertas no Acórdão nº 1.301/2013, assim como se responsabilize pela viabilização de dotação orçamentária própria e compatível com o valor a ser destinado às despesas inerentes à "locação sob medida", por todo período contratado.

ISTO POSTO

ACORDAM os Membros do Conselho Superior da Justiça do Trabalho, por unanimidade, autorizar o Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região no prosseguimento da contratação, com a determinação de que adote as providências necessárias ao atendimento das recomendações contidas nos itens 4, 5 e 6 do Relatório Final de Auditoria da Coordenadoria de Controle e Auditoria deste Conselho, as orientações do Tribunal de Contas da União insertas no Acórdão nº 1.301/2013, assim como se responsabilize pela viabilização de dotação orçamentária própria e compatível com o valor a ser destinado às despesas inerentes à "locação sob medida", por todo período contratado.

Este documento pode ser acessado no endereço eletrônico http://www.tst.jus.br/validador sob código 1000C257F9536A4E07.

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

PROCESSO Nº CSJT-A-14010-39.2014.5.90.0000

Brasília, 26 de setembro de 2014.

Firmado por Assinatura Eletrônica (Lei nº 11.419/2006)
MINISTRO VIEIRA DE MELLO FILHO
Conselheiro Relator

Este documento pode ser acessado no endereço eletrônico http://www.tst.jus.br/validador sob código 1000C257F9536A4E07.

Firmado por assinatura eletrônica em 08/10/2014 pelo Sistema de Informações Judiciárias do Tribunal Superior do Trabalho, nos termos da Lei nº 11.419/2006.

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

CSJT - COORDENADORIA PROCESSUAL

Processo CSJT-A-14010-39.2014.5.90.0000

CERTIDÃO

Certifico que o inteiro teor do acórdão, prolatado no processo em referência, foi divulgado no Diário Eletrônico da Justiça do Trabalho em 09/10/2014, sendo considerado publicado em 10/10/2014, nos termos da Lei n.º 11.419/2006.

Brasília, 14 de outubro de 2014.

Vanessa Faria Barcelos
Analista Judiciária