

Parecer Técnico CGCO Nº 6 de 2025

Projeto de Aquisição de Imóvel contíguo
ao Edifício-sede do Tribunal Regional do
Trabalho da 9^a Região em Curitiba - PR

Processo: SEI-6000735/2024-00

Órgão: Tribunal Regional do Trabalho da 9^a Região

Cidade sede: Curitiba - PR

Gestor Responsável: Des. Célio Horst Waldraff (Presidente)

Diretor-Geral: Sandro Alencar Furtado (Diretor-Geral)

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	1
2. ANÁLISE	4
2.1. Verificação do planejamento	4
2.2. Verificação da inexistência de imóvel público disponível no âmbito da administração pública	7
2.3. Verificação da publicidade na procura por outros imóveis	8
2.4. Verificação das necessidades de instalação e viabilidade do empreendimento	9
2.5. Verificação do Plano de Ocupação	13
2.6. Verificação da avaliação do imóvel	14
2.7. Verificação da razoabilidade de custos	20
2.8. Verificação da adequação aos referenciais de área	24
2.9. Verificação do parecer técnico da SEOFI	25
3. CONCLUSÃO	26
4. PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO	29

1. INTRODUÇÃO

Cuida-se de parecer técnico que visa opinar se o **Projeto de Aquisição de Terreno contíguo ao Edifício-sede do Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região em Curitiba - PR** atende aos critérios da Resolução CSJT nº 70/2010.

Inicialmente, o Tribunal Regional encaminhou Of. GP nº. 284/2023, de 20/12/2023, onde informou que iniciou instrução processual referente ao projeto de aquisição do imóvel (localizado na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, 552) de propriedade do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, a ser submetido à avaliação e aprovação do Conselho Superior da Justiça do Trabalho - CSJT conforme dispõe a Resolução CSJT nº 70/2010, e alterações.

Na oportunidade solicitou, preliminarmente, a análise quanto à possibilidade da dispensa de efetuar abertura à consulta pública de imóveis disponíveis para aquisição, prevista no art. 9º, II, "d" da supracitada Resolução, em razão da localização do predito imóvel adjacente ao edifício-sede do TRT, condição única e singular que possibilita a ampliação das atuais instalações de forma integrada.

Esta CGCO, mediante a Informação CGCO Nº 4/2024, de 18/01/2024, com fundamento em jurisprudência do CSJT, a exemplo do Acórdão preferido no processo CSJT-AvOb-3603-61.2020.5.90.0000, concluiu pela dispensa supracitada, no caso posto, uma vez evidenciada a singularidade do objeto, decorrente de sua localização contígua.

Entretanto, considerou necessário que o Estudo Técnico Preliminar - ETP conste informações e justificativas que indiquem a vantagem da aquisição do imóvel pretendido,

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

caracterize a sua singularidade para atender a demanda, bem como a análise da viabilidade técnica e orçamentária, além da estimativa do valor do imóvel com base nos preços praticados no mercado, por meio de laudo de avaliação.

Ademais, recomendou ao TRT, para melhor instrução processual, diligenciar à SPU para identificar o instituto adequado à aquisição ou transferência do imóvel, considerando a natureza jurídica do proprietário do imóvel (IBGE), cujo balanço patrimonial registra bens imóveis de sua propriedade e da União, conforme demonstrativos contábeis divulgadas no sítio eletrônico do respectivo instituto.

Em seguida, o Secretário-Geral do CSJT, mediante OFÍCIO CSJT.SG.CGCO N.º 39/2024, em 22/01/2024, respondeu à consulta formulada ao TRT, com a aludida conclusão da CGCO.

Posteriormente, o Tribunal Regional, por meio do Of. GP N° 204/2024, enviado em 16/09/2024, encaminhou documentação para análise do projeto de aquisição em questão.

Com fundamento na documentação apresentada por esse Tribunal, esta CGCO elaborou o Parecer Técnico CGCO N° 9 de 2024, de 25/11/2024, no qual foi avaliado o atendimento aos critérios estabelecidos na Resolução CSJT n° 70/2010 e nos normativos correlatos. Constatou-se que o projeto apresentava inconsistências que exigiam medidas saneadoras. Assim, foi proposto o sobrerestamento até o saneamento das questões delineadas no Parecer, viabilizando-se, assim, o prosseguimento ulterior da avaliação.

Subsequentemente, o Secretário-Geral do CSJT, por meio do Ofício CSJT.SG.CGCO n° 676/2024, de 29/11/2024, informou

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

ao TRT da necessidade da adoção de providências consignadas no Parecer Técnico CGCO Nº 9 de 2024.

Finalmente, após atendimento das providências indicadas no predito Parecer, o Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região, mediante Ofício GP nº 153/2025, de 04/08/2025, encaminhou a documentação complementar para a retomada da análise do Projeto em questão.

Quanto ao exame de mérito do projeto de aquisição, cumpre ressaltar que o art. 10 da Resolução CSJT nº 70/2010 atribuiu competências a esta Coordenadoria de Governança de Contratações e de Obras (CGCO/CSJT) e à Secretaria de Orçamento e Finanças (SEOFI/CSJT) para subsidiar as decisões do Plenário do CSJT.

Assim, com base na documentação apresentada pelo TRT9, esta CGCO procedeu à reavaliação do projeto em questão e elaborou o presente parecer, fundamentado na Resolução CSJT nº 70/2010, na Lei de Diretrizes Orçamentárias, no Decreto nº 7.983/2013 e em normativos correlatos, com o objetivo de assegurar a conformidade e a viabilidade do processo de aquisição, abordando os seguintes aspectos:

- Planejamento;
- Inexistência de imóvel público disponível;
- Publicidade na procura por outros imóveis (prospecção do mercado);
- Viabilidade do empreendimento;
- Plano de ocupação;
- Avaliação do Imóvel e Certidões;
- Razoabilidade de custos;
- Adequação aos referenciais de área;
- Resultado do parecer técnico da SEOFI/CSJT.

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

Tabela 1 - Recursos fiscalizados

IMÓVEL	VALOR NO LAUDO DE AVALIAÇÃO (R\$)	VALOR DA PROPOSTA DO PROPONENTE (R\$)	DATA DA AVALIAÇÃO	ÁREA DO TERRENO SEGUNDO LAUDO DE AVALIAÇÃO (m ²)	CUSTO POR m ²
Projeto da aquisição de imóvel contíguo à sede do TRT9, para ampliação das instalações	4.056.000,00 (imóvel)	3.925.000,00	02/07/2025	915,11	4.289,10

2. ANÁLISE

2.1. Verificação do planejamento

2.1.1 Plano Plurianual de Obras e Aquisição de Imóveis

O art. 2º da Resolução CSJT nº 70/2010 define Plano Plurianual de Obras como “documento aprovado pelo Pleno ou Órgão Especial do Tribunal que relaciona as obras necessárias à prestação jurisdicional, agrupadas pelo porte da obra, em ordem de prioridade”.

Em atendimento a determinação exarada no Parecer CGCO Nº 9 de 2024, o Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região apresentou seu Plano Plurianual de Obras e Aquisições de Imóveis 2025-2029, acompanhado da respectiva Planilha de Avaliação Técnica, ambos aprovados em sessão plenária realizada em 28/07/2025, conforme Resolução Administrativa nº 63/2025.

2.1.2 Planilha de Avaliação Técnica

A Planilha de Avaliação Técnica serve de base para a confecção do Plano Plurianual de Obras e Aquisição de Imóveis e deve ser elaborada pelo Tribunal Regional de forma a aferir pontuações relacionadas a atributos do projeto em questão.

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

O Tribunal apresentou sua Planilha, conforme exigência do art. 5º da Resolução CSJT nº 70/2010. Entre as prioridades, destaca-se, em **quinto lugar na classificação geral e segundo no grupo 2**, a proposta de **ampliação do Edifício-Sede do TRT9**, cuja estrutura atual - composta por uma torre de 14 pavimentos, dois subsolos e um anexo histórico tombado - já atingiu seu limite de ocupação.

O Tribunal Regional justifica a ampliação da sua sede como medida estratégica para otimizar a logística interna e concentrar suas atividades institucionais, por meio da aquisição do imóvel contíguo, de propriedade do IBGE, cuja compra foi aprovada pela Resolução Administrativa nº 158/2024. A incorporação do imóvel permitirá a integração das unidades, com ganhos administrativos e operacionais, sendo considerada uma solução tecnicamente viável e alinhada aos princípios da economicidade, acessibilidade, sustentabilidade, e à crescente demanda institucional.

2.1.3 Ação Orçamentária Específica

O Tribunal Regional, mediante Parecer nº 005/2025/SECOF, constatou que aquisição de imóvel se enquadra como ação orçamentária do tipo "Projeto", conforme o Manual Técnico de Orçamento do Governo Federal. Observou que essa ação não possui previsão específica da Lei Orçamentária Anual (LOA) de 2025, requisito previsto no art. 15-A da Resolução CSJT nº 70/2010. Destacou, ainda, que a avaliação da Caixa Econômica Federal estimou o valor do imóvel em R\$ 4.056.000,00, o que exige ação orçamentária específica para sua aquisição, nos termos do art. 7º, § 5º da referida norma.

Para tanto, deve ser observado o prazo de 45 dias para envio de proposta orçamentária ou dos créditos adicionais,

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

nos termos do § 3º do art. 18 da Resolução CSJT nº 70/2010. Assim, a aquisição poderá ocorrer mediante pedido de crédito adicional especial, via projeto de lei enviado ao Congresso Nacional.

Após análise da documentação e normativos aplicáveis, verifica-se que os requisitos da Resolução CSJT nº 70/2010, quanto à criação da ação específica, somente poderá ser atendido após aprovação do Pleno deste CSJT, consoante previsão de seus artigos 10-A e 15-A, não sendo, portanto, exigíveis nesta fase de avaliação, mas apenas quando da inscrição orçamentária.

Ressalta-se que, embora o parecer da unidade orçamentária faça referência ao projeto com valor de R\$ 4.056.000,00, impende esclarecer que o valor negociado é de R\$ 3.925.000,00.

Quanto à priorização, em que pese o projeto esteja em quinto lugar na classificação de prioridade geral e em segundo no grupo 2, a aquisição do imóvel constitui etapa prévia e indispensável para viabilizar a construção do edifício.

2.1.4 Conclusão da verificação do planejamento

Item parcialmente cumprido.

2.1.5 Evidências

- Plano Plurianual de Obras e Aquisições de Imóveis do Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região 2028-2029;
- Parecer nº 005/2025/Secof.

2.1.6. Proposta de encaminhamento

Requerer ao TRT da 9ª Região que:

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

- Observe a exigência de Ação Específica para aquisições de imóveis, nos termos do § 5º, art. 7º da Resolução CSJT nº 70/2010 (item 2.1.3);

2.2 Verificação da inexistência de imóvel público disponível no âmbito da administração pública

O Tribunal Regional informou que consultou a União, o Estado e o Município e constatou a inexistência de imóveis integrantes do patrimônio disponíveis para doação que atendam aos parâmetros solicitados, semelhantes ao imóvel do IBGE.

Em âmbito Federal, a pesquisa no SISREI em 11/10/2023 não indicou imóveis à venda na região central de Curitiba. No Estadual, o Ofício nº 0035/2024, de 29/01/2024, confirmou a ausência de imóveis do Estado disponíveis para uso da Justiça do Trabalho em Curitiba. Já Municipal, a Prefeitura, por meio do processo nº 01-015826/2024, informou que não há bens imóveis patrimoniais disponíveis que atendam à demanda do Tribunal.

Com base na documentação apresentada pela Corte Regional, **demonstrou-se a indisponibilidade de terrenos** federais, estaduais e municipais, passíveis de doação que possibilitem a ampliação da sede do TRT da 9ª Região.

2.2.1 Conclusão da verificação da inexistência de imóvel público disponível

Item cumprido.

2.2.2 Evidências

- Consulta SISREI, ferramenta eletrônica administrada pela Secretaria do Patrimônio da União, em

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

11/10/2023;

- OFÍCIO N° 0035/2024 do DPE-DGA;
- Protocolo: 01-015826/2024 - em 23/01/2024, a SMAP/ADGPP2G - Gerência de Cadastro Patrimonial da Prefeitura de Curitiba, respondeu ao Ofício AS 01/2024 do Tribunal Regional.

2.3 Verificação da publicidade na procura por outros imóveis

Observa-se conforme tratado na introdução deste Parecer Técnico que, preliminarmente, o Tribunal Regional consultou esse CSJT quanto à possibilidade da dispensa de realização de consulta pública de imóveis disponíveis para aquisição, prevista no art. 9º, II, "d" da Resolução CSJT nº 70/2010.

Em resposta ao Regional, por meio do OFÍCIO CSJT.SG.CGCO N.º 39/2024, a Secretaria Geral do CSJT informou que a CGCO concluiu pela **dispensa da exigência de chamamento público** para aquisição de imóveis prevista na supracitada Resolução, uma vez evidenciada a singularidade do objeto, **decorrente de suas características de instalações e de localização contígua**, com fundamento em jurisprudência deste CSJT, a exemplo do Acórdão CSJT-AvOb-3603-61.2020.5.90.0000, que deliberou sobre questão análoga.

2.3.1 Conclusão da verificação da publicidade na procura por outros imóveis

Item cumprido.

2.3.2 Evidências

- OFÍCIO CSJT.SG.CGCO N.º 39/2024, de 22/01/2024.

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

2.4 Verificação das necessidades de instalação e viabilidade do empreendimento

O Tribunal apresentou o Estudo Técnico Preliminar para aquisição do imóvel do IBGE, datado de 09/09/2024, incluindo levantamento das necessidades das áreas, estimativas de custo com reformas e adaptações, justificativa da localização e comprovação do atendimento aos objetivos estratégicos do Tribunal, contemplando o estudo de Viabilidade Técnico-econômico-ambiental.

A Secretaria de Engenharia e Arquitetura (SEA), do Tribunal Regional, elaborou o projeto considerando a realocação, no imóvel, de unidades atualmente situadas no edifício-sede e no prédio administrativo que ocupam espaços temporários ou com área insuficiente. Destacou-se a divergência quanto à área do imóvel do IBGE – 737,00 m² segundo a Prefeitura e 915,12 m² conforme Laudo de Avaliação, o que exige levantamento topográfico para retificação na matrícula e no estudo de viabilidade.

A Secretaria informou que, com a aquisição de potencial construtivo junto à Prefeitura, seria possível edificar, no máximo, 1.472,00 m² distribuídos em até 10 pavimentos, observados os parâmetros do estudo. Diante dessas limitações, a unidade apresentou preliminarmente a seguinte proposta de construção do imóvel:

- Subsolo (387,90 m² – área não computável): técnica, terceirizados e estacionamento;
- Térreo (334,14 m²*) – hall, ouvidoria e assessoria de comunicação;
- Primeiro pavimento (334,14 m²*) – auditório da Escola Judicial e salas de apoio;
- Segundo pavimento (266,55 m²*) – Escola Judicial;

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

- Terceiro pavimento (266,55 m²) - Cejusc 2º Grau;
- Quarto pavimento (266,55 m²*) - Divisão da Presidência de Auxílio à Atividade Jurisdicional e Divisão de Apoio Institucional aos Magistrados.

Ademais, relacionou os trâmites necessários à execução da obra, indicando seus respectivos custos estimados, a saber:

1. Demolição da edificação existente (R\$ 601.875,00);
2. Levantamento planialtimétrico (R\$ 15.000,00);
3. Unificação dos lotes e aquisição do potencial construtivo junto à Prefeitura (R\$ 1.474.000,00);
4. Elaboração e aprovação do projeto arquitetônico (R\$ 5.000,00);
5. Aprovação do projeto junto ao CSJT;
6. Contratação e aprovação dos projetos complementares (R\$ 358.398,50);
7. Elaboração do orçamento e instrução do processo de contratação;
8. Execução da obra, custo estimado (R\$ 11.361.245,44).

O custo total estimado para execução da obra, excluída a aquisição do imóvel, perfaz o montante de R\$ 13.816.018,94, com prazo previsto de execução de 66 meses (1.965 dias corridos).

A Secretaria de Governança, Gestão Estratégica e Estatística (SGE), mediante Parecer SGE, destacou que o projeto está alinhado ao Plano Institucional 2021-2026 do TRT-PR, especialmente quanto ao tratamento de conflitos trabalhistas, à celeridade processual com uso de instrumentos digitais e às Metas Nacionais do Poder Judiciário. Prevê a criação de espaços para o Cejusc de 2º Grau e para Divisão da Presidência de Auxílio à Atividade Jurisdicional, contribuindo para fortalecer a comunicação

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

institucional, governança, gestão estratégica e de pessoas.

Ressaltou que a aquisição do imóvel do IBGE se justifica por sua localização contígua à sede, permitindo ampliação integrada das instalações do Tribunal. A mudança para outro imóvel maior não seria viável devido ao custo elevado e à indisponibilidade de imóveis próximos ao Fórum Trabalhista e à Sede Administrativa.

O projeto é considerado estratégico pelo TRT, pois não afetará a rotina das unidades nem prejudicará os serviços públicos, otimizará o uso do espaço físico, aprimorará a funcionalidade, eficiência, interação e comunicação organizacional, possibilitará decisões mais rápidas, garantirá privacidade essencial às deliberações corporativas e oferecerá flexibilidade para futuras adaptações, conferindo estabilidade e autonomia à estrutura física do TRT.

Em relação à análise de pertinência na avaliação custo-benefício, em resposta ao Ofício CSJT.DG.CGCO N° 676/2024, o TRT, mediante DES ADG 203/2025 (Ref.: PROAD 1331/2023), de 04/08/2025, informou que, além das unidades aprovadas pela Resolução Administrativa do Tribunal Pleno 158/2024, há intenção de alocar no novo prédio áreas que exigem contato direto e frequente com a Presidência, como Diretoria-Geral, Assessoria Jurídica da Presidência, Secretaria de Auditoria Interna e Secretaria de Governança, Estratégia e Estatística.

Ressalta que a centralização dessas unidades trará maior eficiência administrativa, permitindo otimizar os espaços existentes no prédio Administrativo da Avenida Vicente Machado, 147 - centro, readequando áreas desocupadas para atender aos 40 colegiados temáticos e criar salas para

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

reuniões e aulas voltadas a projetos da Presidência, como o Projeto Casa do Saber, destinado à capacitação de pessoas em situação de vulnerabilidade social. Por fim, o Tribunal demonstrou que a aquisição do imóvel é a melhor opção para atender à demanda atual.

Após análise da documentação apresentada, conclui-se que o Tribunal demonstrou a necessidade de instalação, a demanda por espaço físico para realocação de unidades em condições precárias, e a viabilidade técnica, orçamentária e estratégica do empreendimento, reforçada pela localização contígua do imóvel à sede atual e pela compatibilidade com os objetivos institucionais e metas estabelecidas, todavia, não detalhou em números a representatividade desses benefícios.

Ressalta-se que a **análise das dimensões do novo edifício será realizada por ocasião da apresentação do projeto de construção ao Conselho, sobretudo com relação à adequação dos espaços aos limites estabelecidos na Resolução CSJT nº 70/2010 e da razoabilidade de custos**, já que o exame atual limita-se à justificativa da necessidade de aquisição do imóvel.

2.4.1 Conclusão das necessidades de instalação

Item cumprido.

2.4.2 Evidências

- Estudo Técnico Preliminar – Plano de ocupação;
- Estudo De Viabilidade Técnico-Econômico-Ambiental (Estudo de Viabilidade de Aquisição do Terreno do IBGE;
- Projeto de Construção de novo imóvel;

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

- Parecer SGE;
- Parecer nº 005/2025/Secof;

2.5 Verificação do Plano de Ocupação

O Tribunal Regional apresentou Estudo Técnico Preliminar para aquisição do imóvel do IBGE, incluindo Plano de Ocupação que visa realocar unidades instaladas em espaços temporários com áreas insuficientes no edifício-sede e o prédio administrativo.

O projeto da Secretaria de Engenharia e arquitetura prevê no novo imóvel, áreas como Ouvidoria, Escola Judicial, Cejusc de 2º Grau e outras assessorias, liberando espaço nos prédios atuais para salas de capacitação e reuniões. A Secretaria esclarece que os parâmetros da Resolução CSJT nº 70/2010 não se aplicam aos ambientes previstos no estudo.

Adicionalmente, o Tribunal apresentou documento, PROAD 1331/2023, Proposta de ocupação do imóvel a ser construído, que contará com pavimento subsolo, térreo e quatro pavimentos, com área total de 1.467.91 m² (área computável).

Considerando a previsão de demolição total da edificação existente, não é aplicável a avaliação do plano de ocupação, mas somente o potencial construtivo do terreno, para fins de aprovação da aquisição.

2.5.1 Conclusão da verificação do Plano de Ocupação

Item não aplicável.

2.5.2 Evidências

- Proposta de Ocupação de Imóvel;
- Estudo Técnico Preliminar para a aquisição do imóvel do IBGE.

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

2.6 Verificação da avaliação do imóvel

2.6.1 Laudo de Avaliação do Imóvel em conformidade com a NBR 14.653

Para determinar o valor de mercado dos imóveis a serem adquiridos pela Administração Pública, exige-se a homologação dos laudos de avaliação elaborados por terceiros, exceto os realizados pela Caixa Econômica Federal (CEF), com base nos arts. 62 65 e 66 da Instrução Normativa SPU/ME nº 67/2022.

De acordo com a NBR 14.653, o laudo de avaliação é um relatório técnico elaborado por um engenheiro de avaliações para definir o valor de mercado de um bem imóvel, a norma apresenta os requisitos mínimos a serem observados na apresentação do laudo.

O Tribunal Regional apresentou o Laudo de Avaliação nº 7710.7465.000324410/2025.01.01 - 0001 v.01, de 02/07/2025, elaborado pela Caixa Econômica Federal, com a finalidade de determinar o valor de mercado do imóvel objeto do projeto de aquisição, em atendimento aos questionamentos descritos nos itens 2a, 2b e 2c do Ofício CSJT.DG.CGCO Nº 676/2024.

Destacou que a primeira avaliação, realizada em 2023, estimou o valor do imóvel em R\$ 3.925.000,00, enquanto o novo laudo, elaborado pela Caixa Econômica, atribuiu o valor de R\$ 4.056.000,00.

Em suma, o Laudo de Avaliação, solicitado pelo Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região, refere-se ao imóvel localizado na Alameda Dr. Carlos de Carvalho, nº 552, Bairro Centro, Curitiba-PR, de propriedade do IBGE, registrado sob a Transcrição nº 71.075, do 6º Serviço de Registro de

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

Imóveis de Curitiba, de 03/05/2024, que registra o lote urbano com área de 915,11 m².

No entanto, a Consulta Prévia para fins de construção, junto a Prefeitura, registra o lote com 737,00 m² e área construída 642,00 m². Já a vistoria técnica, realizada em 27/05/2025, para elaboração do presente Laudo, verificou área construída estimada em 1.206,24 m², com base em levantamento *in loco* e auxílio do Google Earth. A avaliação considerou a documentação disponível e inspeções internas e externas.

As construções estão em estado precário, com idade média aparente de 45 anos e indicativo de necessidade de demolição, conforme destinação futura. O imóvel está localizado em área comercial de padrão médio, com infraestrutura consolidada, ótima acessibilidade, razoável facilidade de estacionamento e potencial de valorização imobiliária, embora sem metrô nas proximidades e sem segurança pública na região.

Devido à baixa oferta de imóveis similares na região central, à avaliação adotou o método evolutivo com grau III de fundamentação, utilizando ferramentas estatísticas avançadas para modelagem do mercado imobiliário, amostra selecionada e variáveis quantitativas e qualitativas conforme a norma ABNT NBR 14.653-2:2011.

O valor do terreno foi estimado em R\$ 3.750.000,00, dentro do intervalo admissível entre R\$ 3.480.000,00 e R\$ 4.041.000,00. O valor das benfeitorias foi calculado em R\$ 306.000,00, com base no custo unitário básico de construção atualizado e acréscimo de BDI de 22,12%, refletindo estado precário das edificações.

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

O valor total do imóvel, somando terreno e benfeitorias e aplicando fator de comercialização igual a 1,0, foi **estimado em R\$ 4.056.000,00**, com intervalo de variação entre R\$ 3.786.000,00 e R\$ 4.347.000,00. O valor unitário da construção foi calculado em aproximadamente R\$ 3.362,51/ m².

Importante destacar que a avaliação considerou o imóvel livre de ônus, em condições de comercialização imediata, não incluindo mobiliário, equipamentos, estoque, marcas ou passivos ambientais. Também não contemplou investigações jurídicas ou técnicas adicionais fora do escopo do laudo.

Por fim, conforme registrado no Formulário de Encaminhamento de Informações e Documentos para fins de avaliação do projeto pelo CSJT, o Tribunal Regional adota, para a aquisição proposta, o valor de **R\$ 3.925.000,00**, referente à primeira avaliação, realizada 02/10/2023, em atenção ao acordo prévio estabelecido entre o TRT9 e o IBGE.

2.6.2 Certidão de Ônus

O Tribunal Regional do Trabalho da 9^a Região encaminhou a documentação do imóvel contendo a Certidão (Pedido 515808), de 21/07/2025, do 6º Serviço de Registro de Imóveis de Curitiba - PR, na qual se constata que sobre o imóvel da Transcrição nº 71.075 do Livro 3-BP, do 6º Serviço de Registro de Imóveis de Curitiba, não constam quaisquer ônus, gravames ou ações reais e pessoais reipersecutórias.

2.6.3 Certidão Negativa de Débitos

O Tribunal Regional do Trabalho da 9^a Região encaminhou a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, com validade de 09/07/2025 a 05/01/2026, onde certifica-se que FUNDACAO INSTIT BRAS DE GEOGRAFIA E ESTATISTICA IBGE (MATRIZ E FILIAIS), inscrito(a) no CNPJ sob o nº 33.787.094/0001-40,

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

NÃO CONSTA como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Também, apresentou o Certificado de Regularidade do FGTS - CRF, com validade de 15/07/2025 a 13/08/2026, no qual certifica que o IBGE se encontra em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS. E, ainda, que o presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

No âmbito estadual, o Tribunal apresentou a Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual nº 032448287-78, para o CNPJ/MF 33.787.094/0001-40, valida até 21/11/2025.

Já no âmbito municipal, o Tribunal apresentou a Certidão Positiva de Débitos Tributários e Dívida Ativa Municipal referente ao imóvel localizado no endereço Al. Doutor Carlos de Carvalho, nº 552, em nome do contribuinte IBGE, emitida em 09/07/2025, com validade até 07/10/2025.

Com relação ao documento acima citado e à ausência de apresentação da Certidão de Regularidade Fiscal perante a Receita Federal, houve solicitação prévia do Regional quanto à dispensa de apresentação de tais documentos com base no Parecer Assejur nº 114/2024, emitido pela Assessoria da Presidência do TRT-PR. O Tribunal observa que a questão foi analisada pela Secretaria Jurídica do CSJT, conforme Informação CSJT.SEJUR nº 163/2024, que concluiu, em suma:

[...]

III. o regime de impenhorabilidade dos bens públicos afasta qualquer possibilidade de constrição do bem ou do negócio jurídico

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

ser considerado uma *fraude contra credores*, razão pela qual não há, em tese, óbice legal à transferência patrimonial em questão.

IV. a comprovação da regularidade fiscal e trabalhista pode ser excepcionalmente dispensada desde que a não contratação implique em relevante prejuízo ao interesse público, utilizando-se como critérios norteadores os princípios da proporcionalidade e razoabilidade no caso concreto, uma vez que se trata de inexigibilidade de licitação em que há apenas um único fornecedor que pode satisfazer a necessidade da Administração, e considerando que o potencial vendedor é fundação pública federal, cujas execuções judiciais estão submetidas ao regime do art. 100 da Constituição da República.

Diante do exposto o Tribunal reitera o pedido de dispensa de apresentação das certidões fiscais, para fins de prosseguimento do processo.

Considerando o posicionamento da Secretaria Jurídica do CSJT, na Informação CSJT.SEJUR nº 163/2024, que reconhece a impenhorabilidade dos bens públicos e afasta a possibilidade de constrição do bem ou fraude contra credores, em tese, não há impedimento legal para a transferência patrimonial ora proposta, especialmente por envolver fundação pública federal sujeita ao regime do artigo 100 da Constituição Federal.

Assim, justifica-se a dispensa da apresentação da certidão fiscal municipal, em razão da excepcionalidade do caso e da necessidade de evitar prejuízo ao interesse público, observando-se os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

A Secretaria de Engenharia e Arquitetura do TRT9 informou que, para sanar as divergências de medidas e confrontações do imóvel constante da Transcrição nº 71.075,

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

do 6º Serviço de Registro de Imóveis de Curitiba, e da Consulta Municipal do Urbanismo, será necessária realizar levantamento topográfico cadastral e, instruir processo de regularização junto à Prefeitura. Ressaltou que tal procedimento somente poderá ser conduzido pelo proprietário do imóvel, ou seja, após a aquisição do imóvel pelo Regional.

2.6.4 Conclusão da verificação da avaliação do imóvel

Item parcialmente cumprido.

2.6.5 Evidências

- Laudo de Avaliação do Imóvel N° 04122023, de 02/10/2023, da empresa Avaliar Engenharia de Avaliações;
- Laudo de Avaliação n° 7710.7465.000324410/2025.01.01 - 0001 v.01, de 02/07/2025, da Caixa Econômica Federal;
- Certidão Negativa de ônus (Pedido 515808), de 21/07/2025, do 6º Serviço de Registro de Imóveis Curitiba - PR;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, com validade de 09/07/2025 a 05/01/2026;
- Certificado de Regularidade do FGTS - CRF, com validade de 15/07/2025 a 13/08/2026;
- Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual n° 032448287-78, valida até 21/11/2025;
- Certidão Positiva de Débitos Tributários e Dívida Ativa Municipal, com validade até 07/10/2025.

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

2.6.6 Proposta de encaminhamento

Requerer ao TRT da 9^a Região que:

- Por ocasião da formalização do contrato de aquisição, exija as certidões de ônus e de débitos regularizadas e atualizadas, com vistas a comprovar a regularidade fiscal e inexistência de ônus. Não havendo disponibilidade das certidões, comunicar à SPU a situação, para prosseguimento do processo (item 2.6);
- Regularize as medidas e confrontações do imóvel que apresentem divergências entre a Transcrição nº 71.075, do 6º Serviço de Registro de Imóveis de Curitiba, e o documento Consulta Municipal do Urbanismo da Prefeitura de Curitiba, antes de submeter o projeto de construção à aprovação pelo CSJT (item 2.6);

2.7 Verificação da razoabilidade de custos

Considerando o histórico das avaliações realizadas por esta Coordenadoria, que concentra-se na análise de projetos de construção e reforma no âmbito da Justiça do Trabalho e que, nos raros casos de aquisição de imóveis construídos, não há metodologia consolidada, parâmetros definidos ou base de dados comparativa suficiente, o que torna inviável uma análise técnica devidamente fundamentada sobre a razoabilidade do custo associado à aquisição de terreno. Todo processo de avaliação limita-se ao atendimento das normas legais e técnicas de avaliação de mercado.

O projeto de aquisição do lote para posterior construção é singular, uma vez que mais comumente os terrenos são doados à União por outros entes da Federação

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

(municipais ou estaduais), o que torna o projeto em questão mais oneroso que os demais.

Inicialmente, observa-se, conforme item 2.4 deste documento, que, além do custo de aquisição do imóvel, estimado em R\$ 3.925.000,00, há previsão de outros gastos para execução do projeto de ampliação da sede do TRT9.

Nesse contexto, considerando as informações apresentadas pelo Tribunal Regional, a análise realizada nesta fase tem caráter exclusivamente informativo, uma vez que a avaliação detalhada não é exigida para o estágio atual do projeto ora analisado. Ressalta-se que as ponderações apresentadas têm por objetivo alertar o TRT, permitindo que as adequações necessárias sejam incorporadas na próxima fase do projeto de construção, quando a análise completa será efetivamente realizada.

No exame dos documentos e informações apresentados pelo TRT, observam-se dados conflitantes, conforme detalhado a seguir:

1. No Estudo de Viabilidade, de 23/08/2024, item 6, subitem 6.2, a **unificação dos lotes e o levantamento planialtimétrico** aparecem juntos, com custo estimado de R\$ 15.000,00. Já no subitem 6.4, a **Aquisição do Potencial Construtivo** está isolada, estimada em R\$ 1.474.000,00;
2. No Estudo Técnico Preliminar para aquisição do Imóvel do IBGE, de 09/09/2024, alínea "a", item 3, a **unificação dos lotes e aquisição do potencial construtivo** constam conjuntamente, com custo estimado de R\$ 1.474.000,00;

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

3. Em resposta ao Ofício CSJT.DG.CGCO N° 676/2024, o Tribunal Regional, mediante DES ADG 203/2025 (Ref.: PROAD 1331/2023), de 04/08/2025, itens 4 e 7, informou que, na reavaliação custo-benefício, a SEA manteve o valor da unificação dos lotes, reduziu o custo do levantamento planialtimétrico para R\$ 10.000,00 e estimou em R\$ 350.000,00 à demolição, incluindo todos os serviços e taxas de alvará. A **aquisição de potencial construtivo será isenta** (arts. 179 e 180 da Lei Municipal n° 15.511/2019). Mantendo-se os parâmetros e prazos.

Depreende-se, a partir da compilação dados mais recentes, que os custos atualizados do projeto de construção passaram a ser os seguintes:

- Demolição da edificação existente (R\$ 350.000,00);
- Levantamento planialtimétrico e unificação dos lotes (R\$ 10.000,00);
- Elaboração e aprovação do projeto arquitetônico (R\$ 5.000,00);
- Contratação e aprovação dos projetos complementares (R\$ 358.898,50);
- Execução da obra, custo estimado (R\$ 11.361.245,44).

Assim, o **custo total estimado** para execução da obra, excluída a aquisição do imóvel, passou da estimativa de R\$ 13.816.018,94 para R\$ 12.085.143,94, representando uma redução de R\$ 1.730.875,00.

Considerando o custo estimado de execução da obra de R\$ 11.361.245,44, o valor total necessário para o projeto de construção será de R\$ 12.085.143,94, com previsão de conclusão em 1.965 dias corridos, ou seja, 5 anos e 5 meses.

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

O **custo total** (incluindo a aquisição do imóvel) para viabilizar o empreendimento que seria anteriormente de **R\$ 17.741.018,94**, passou à **R\$ 16.010.143,94** (dezesseis milhões, dez mil, cento e quarenta e três reais e noventa e quatro centavos), destinados à ampliação do Edifício-sede do Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região.

Por último, destaca-se que, para edificação com área total prevista de 1.995,81m² e valor estimado de R\$ 11.361.245,44 (Estudo de viabilidade), o custo por metro quadrado é de aproximadamente R\$ 5.692,55 m², superior à média de R\$ 3.647,52 m² observada em projetos aprovados de Fóruns da Justiça do Trabalho. Cabe ao Tribunal coordenar a elaboração dos projetos executivos do novo edifício, assegurando a economicidade da obra e sua adequação aos parâmetros de aprovação do CSJT quanto à razoabilidade de custos e referenciais de áreas. Ressalta-se que a estimativa apresentada está cerca 55% acima da média nacional.

2.7.1 Conclusão da verificação da razoabilidade de custos

Item cumprido.

2.7.2 Evidências

- Laudo de Avaliação do imóvel, de 02/10/2023;
- Laudo de Avaliação do Imóvel, de 02/07/2025;
- Estudo de Viabilidade Potencial construtivo e aquisição de potencial construtivo Terreno IBGE, de 23/08/2024;
- Estudo Técnico Preliminar para aquisição do Imóvel do IBGE (Ref.: PROAD 1331/20233), de 09/09/2024;
- DES ADG 203/2025 – Resposta ao Ofício CSJT.DG.CGCO Nº 676/2024 – aquisição do imóvel do IBGE.

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

2.7.3 Proposta de encaminhamento

Requerer ao TRT da 9^a Região que:

- Coordene a elaboração dos projetos executivos do novo edifício, visando à economicidade da obra adequando-a aos parâmetros de aprovação adotados pelo Conselho, quanto à razoabilidade de custos e referenciais de áreas estabelecidos pela Resolução CSJT nº 70/2010 (item 2.7).

2.8 Verificação da adequação aos referenciais de área

Trata-se da comparação das áreas projetadas pelo Tribunal Regional com os limites fixados pela Resolução CSJT nº 70/2010.

Os referenciais de áreas estabelecidos na Resolução CSJT nº 70/2010 não se aplicam ao presente projeto, pois, trata-se de aquisição de terreno para construção de sede própria.

Ressalta-se que o TRT9 encaminhou um pré-dimensionamento para a edificação a ser construída no imóvel objeto de aquisição. Esse pré-dimensionamento que serviu de base para o plano de ocupação do imóvel a ser construído, exibe uma proposta de divisão de espaços, porém não permite avaliar o cumprimento dos limites estabelecidos na Resolução CSJT nº 70/2010.

A análise das áreas deverá ser realizada por ocasião da avaliação do projeto de construção a ser submetido à aprovação deste CSJT.

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

2.8.1 Conclusão da verificação da adequação aos referenciais de área

Item não aplicável.

2.8.2 Evidências

- Informações e documentos apresentados.

2.9 Verificação do parecer técnico da SEOFI

Inicialmente, a Secretaria de Orçamento e Finanças (SEOFI), por meio do PARECER SEOFI nº 019/2025, de 09/10/2025, verificou que a análise da documentação enviada pelo TRT da 9ª Região, nos termos do art. 9º, "c", da Resolução CSJT nº 70/2010, revelou a ausência de comprovação da viabilidade orçamentária-financeira do projeto, inclusive quanto a custos indiretos e ajustes necessários. Diante disso, a Secretaria entendeu necessário que o Tribunal encaminhasse parecer complementar para viabilizar o prosseguimento da análise.

Posteriormente, mediante PARECER SEOFI nº 22/2025, de 10/11/2025, com base na nova documentação apresentada pelo TRT, a Secretaria informou que a inclusão orçamentária do projeto, caso aprovada pelo CSJT, dependerá da existência de recursos disponíveis em ação orçamentária do Conselho como fonte compensatória.

Considerando que o TRT não dispõe de espaço orçamentário, a execução do projeto deverá ocorrer por meio de crédito especial e criação de projeto específico por lei, utilizando recursos das fontes "1000 - Recursos Livres da União" ou "1138 - Melhoria da Prestação Jurisdicional".

Quanto ao limite de despesas primárias previsto na LC 200/2023, alterações orçamentárias na Justiça do Trabalho só

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

poderão ser aprovadas se houver recursos compensatórios equivalentes ao valor solicitado, respeitando restos a pagar e limites fiscais no ano imediatamente posterior à sua inclusão orçamentária. Em conformidade com o art. 45 da LRF e o art. 20 da LDO (Lei nº 15.080/2024), não devem ser iniciados novos projetos sem garantir a continuidade das obras em execução e a manutenção do patrimônio público.

Diante da análise da documentação e da legislação aplicável, a SEOFI concluiu pelo seguimento da proposta apresentada pelo TRT da 9ª Região para aquisição do imóvel de propriedade do IBGE, visando à ampliação do Edifício-sede em Curitiba - PR, respeitando o limite individualmente previsto pela LC 200/2023. A inclusão orçamentária dependerá de projeto específico ou de proposta orçamentária futura.

2.9.1 Conclusão da verificação do parecer da SEOFI

Item cumprido.

2.9.2 Evidências

- PARECER SEOFI nº 019/2025, de 09/10/2025;
- PARECER SEOFI nº 22/2025, de 10/10/2025.

2.9.3 Proposta de encaminhamento

Determinar ao TRT da 9ª Região que:

- Atente às recomendações contidas no PARECER SEOFI N° 22/2025, especialmente quanto ao cumprimento dos limites fiscais e à absorção de pagamento em restos a pagar dentro dos limites fiscais a partir do ano imediatamente posterior a sua inclusão orçamentária, conforme da LC nº 200/2023 (item 2.9).

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

3. CONCLUSÃO

Observa-se que, do total de 9 (nove) tópicos avaliados neste parecer, 5 (seis) foram cumpridos, 2 (dois) parcialmente cumpridos e 2 (dois) não são aplicáveis, conforme quadro abaixo:

GRAU DE CUMPRIMENTO DA RESOLUÇÃO CSJT nº 70/2010 E LEGISLAÇÃO CORRELATA					
Itens deste parecer	Cumprido	Em cumprimento	Parcialmente cumprido	Não cumprido	Não aplicável
1) Planejamento			x		
2) Inexistência de imóvel público disponível	x				
3) Publicidade na procura por outros imóveis	x				
4) Viabilidade do empreendimento			x		
5) Plano de ocupação					x
6) Avaliação do Imóvel	x				
7) Razoabilidade de custos	x				
8) Adequação aos referenciais de área					x
9) Parecer da SEOFI	x				
TOTAL	5		2		2

O projeto de aquisição do imóvel contíguo ao Edifício-sede do Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região, no valor de R\$ 3.925.000,00, foi enviado para aprovação do CSJT por meio do Of. GP N° 204/2024, de 16/09/2024. Após análise, o Parecer Técnico CGCO N° 9 de 2024 recomendou o sobrerestamento para adoção de providências. Posteriormente, o Tribunal apresentou as medidas adotadas para reanálise, mediante OF. GP n° 153/2025, em 04/08/2025.

Verificou-se que o **projeto atende**, em linhas gerais, aos **critérios previstos na Resolução CSJT nº 70/2010**, embora haja divergências as medidas e confrontações do imóvel constantes da Transcrição nº 71.075, do 6º Serviço de Registro de Imóveis, e da Consulta Municipal do Urbanismo, ambos de Curitiba. A regularização dependerá de

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

levantamento topográfico e procedimento junto à Prefeitura, a serem realizados após a aquisição pelo Regional.

O TRT buscou todas alternativas previstas pelos normativos aplicáveis, cabendo a esta CGCO apenas avaliar a conformidade dos atos praticados. Para prosseguimento do projeto, é necessário que o Tribunal Regional assegure a validade da proposta de venda pelo proprietário IBGE, quando da inscrição orçamentária.

Ademais, o TRT da 9ª Região deverá atender as recomendações contidas no PARECER SEOFI Nº 22/2025, especialmente quanto ao cumprimento aos limites fiscais e à absorção de pagamento de restos a pagar dentro dos limites fiscais a partir do ano imediatamente posterior a sua inclusão orçamentária, decorrentes das determinações impostas pela LC 200/2023.

Cabe destacar que, para edificação com área total prevista de 1.995,81m² e valor estimado de R\$ 11.361.245,44, o custo por metro quadrado é de aproximadamente R\$ 5.692,55 m², superior à média de R\$ 3.647,52 m² observada em projetos de Fóruns da Justiça do Trabalho. Compete ao Tribunal coordenar a elaboração dos projetos executivos do novo edifício, assegurando a economicidade da obra e sua adequação aos parâmetros de aprovação adotados pelo CSJT, sobretudo, diante de estimativa cerca de 55% acima da média nacional.

Por fim, caso o CSJT aprove o projeto de aquisição do imóvel destinado à ampliação do Edifício-sede do TRT9, o respectivo projeto de construção deverá se submetido ao Conselho, nos termos do art. 10 da Resolução CSJT nº 70/2010, para garantir a continuidade da próxima fase.

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

4. PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO

Em atendimento aos artigos 8º da Resolução CSJT nº 70/2010 e 89 do Regimento Interno do CSJT, **opina-se pela aprovação e autorização do Projeto de Aquisição de Imóvel contíguo ao Edifício-sede do Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região em Curitiba - PR**, incluindo-o no Plano Plurianual de Obras e Aquisições da Justiça do Trabalho (PPOAI-JT), com a seguinte proposta de determinações ao Tribunal Regional, para que:

- 4.1 observe o valor previsto para o projeto submetido à deliberação do CSJT - R\$ 3.925.000,00 (item 2.6);
- 4.2 observe a exigência de Ação Específica para aquisições de imóveis, nos termos do § 5º, art. 7º da Resolução CSJT nº 70/2010 (item 2.1.3);
- 4.3 assegure a validade da proposta de venda pelo proprietário, quando da inscrição orçamentária (item 2.6);
- 4.4 exija, antes da assinatura do contrato de aquisição, certidões de ônus e de débitos regularizadas e atualizadas, com vistas a comprovar a regularidade fiscal e inexistência de ônus (item 2.6);
- 4.5 regularize as divergências das medidas e confrontações do imóvel entre da Transcrição nº 71.075, do 6º Serviço De Registro de Imóveis, e da Consulta Municipal de Urbanismo, ambos de Curitiba - PR (item 2.6);
- 4.6 coordene a elaboração dos projetos executivos do novo edifício, assegurando a economicidade da obra e sua adequação aos parâmetros de aprovação adotados pelo Conselho (item 2.7); e

*Cada pavimento, a exceção do subsolo, possui área adicional não computável de 28m².

4.7 atenda às recomendações contidas no PARECER SEOFI N° 22/2025, especialmente quanto ao cumprimento dos limites fiscais e à absorção de pagamento em restos a pagar dentro dos limites fiscais a partir do ano imediatamente posterior a sua inclusão orçamentária, conforme da LC n° 200/2023 (item 2.9).

É o parecer.

Equipe Técnica
SAOBI/CGCO

Brasília, 11 de novembro de 2025.

SILVIO RODRIGUES CAMPOS
Coordenador de Governança de Contratações e de Obras