



**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

MANUAL DE GESTÃO DE IMÓVEIS

Introdução às diretrizes gerais para
gerenciamento da infraestrutura imobiliária
no âmbito do Tribunal Regional do Trabalho
da 2ª Região

São Paulo - 2018

Documento de uso interno



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

© Copyright 2018, Tribunal
Regional do Trabalho da 2ª
Região
<www.trtsp.jus.br>

Permite-se a reprodução desta
publicação, em parte ou no
todo, sem alteração do
conteúdo, desde que citada a
fonte e sem fins comerciais.

DIREÇÃO DO TRIBUNAL

Presidente: Desembargador Wilson Fernandes

Vice-Presidente Administrativo: Desembargadora Cândida Alves Leão

Vice-Presidente Judicial: Desembargador Carlos Roberto Husek

Corregedora Regional: Desembargadora Jane Granzoto Torres da Silva

COORDENAÇÃO E ELABORAÇÃO

Comitê de Gestão de Imóveis
Juiz do Trabalho Marcos Neves Fava
Rita Kotomi Yuri
Marcelo Canizares Schettini Seabra
Aquiles José Malvezzi
Antônio Nunes Pereira

COLABORAÇÃO

Luis Carlos de Paula Reseck
Thales Fernando de Campos Pissolato
Cláudio Roberto Lomonico

Brasil. Tribunal Regional do Trabalho da 2ª
Região.

Manual de Gestão de Imóveis / Tribunal
Regional do Trabalho da 2ª Região. - São Paulo:
TRT2, 2018.

101 p.

1. Gestão de imóveis. 2. Infraestrutura.
3. Bens imóveis.

I. Manual de Gestão de Imóveis.



**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	3
1.1	APRESENTAÇÃO	3
1.2	OBJETIVOS	4
2	PRINCÍPIOS, PREMISSAS E REGRAS DE NEGÓCIO	6
2.1	PRINCÍPIOS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA	6
2.2	PREMISSAS E REGRAS DE NEGÓCIO	7
3	PROCESSO BÁSICO DE GESTÃO DE IMÓVEIS	15
3.1	PLANEJAMENTO	15
3.2	AVALIAÇÃO	21
3.3	EXECUÇÃO	23
3.4	MONITORAMENTO	25
4	INSTRUÇÕES E ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS	28
4.1	AQUISIÇÃO DE IMÓVEL	28
4.2	CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL	34
4.3	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	35
4.4	ADEQUAÇÕES NOS IMÓVEIS (OBRAS, REFORMAS, ADAPTAÇÕES E BENFEITORIAS)	41
4.5	MANUTENÇÃO PREDIAL	44
4.6	DEVOLUÇÃO DE IMÓVEL	50
4.7	SEGURANÇA NAS EDIFICAÇÕES	51
4.8	DEMANDA DE INFRAESTRUTURA ELÉTRICA	54
4.9	LAUDO ESTRUTURAL	56
5	REFERÊNCIAS	58
6	GLOSSÁRIO	62
7	APÊNDICES	65
	APÊNDICE A - Lista Relatórios com Indicadores e Artefatos	65
	APÊNDICE B - Referenciais de área para a elaboração de projetos	66
	APÊNDICE C - Fluxograma do Processo Geral de Gestão de Imóveis	67
	APÊNDICE D - Fluxograma do Processo de Locação de Imóveis	68
	APÊNDICE E - Fluxograma do Processo de Aquisição de Imóveis	69
	APÊNDICE F - Lista de verificação para aquisição de imóveis	70
	APÊNDICE G - Matriz de Responsabilidade	73
	APÊNDICE H - Plano Plurianual de Obras	74
	APÊNDICE I - Parecer do Comitê de Imóveis	78
	APÊNDICE J - Modelo de Ofício de Consulta de Disponibilidade de Imóvel do Estado	81
	APÊNDICE K - Modelo de Ofício de Consulta de Disponibilidade de Imóvel do Município	82
	APÊNDICE L - Modelo de Minuta de Chamamento Público	83
	APÊNDICE M - Modelo de Curva "S" para Acompanhamento de Obras	93
	APÊNDICE N - Modelo de Declaração de Responsabilidade para Compra de Imóveis (adaptado do Anexo I da ON SPU nº 1/2018)	94
	APÊNDICE O - Parecer do Comitê de Imóveis sobre Aquisição	95



**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

Página em branco



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

1 INTRODUÇÃO

1.1 APRESENTAÇÃO

1.1.1 Histórico

Os objetivos estratégicos explicitados no Plano Estratégico 2015-2020 do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região buscam direcionar a instituição diante dos desafios internos e externos. Dentre outros, destacou-se a necessidade de aprimorar a gestão do patrimônio imobiliário.

Neste contexto, foi editado o Ato GP nº 03/2017 que instituiu o Comitê de Gestão de Imóveis no âmbito deste Tribunal com o objetivo de auxiliar e fornecer subsídios para a tomada de decisão dos gestores nos assuntos relativos aos bens imóveis destinados ao uso deste Regional. Essa ação se dá por meio da proposição de políticas e diretrizes presentes neste manual.

1.1.2 Pressupostos Básicos

A responsabilidade na gestão pressupõe a ação planejada e transparente com gestão de riscos e mitigação de desvios capazes de afetar a continuidade da gestão de imóveis sem descuidar da economicidade das ações.

A gestão de imóveis apoia-se sobre quatro elementos, dos quais depende o alcance de seus objetivos. São eles: o planejamento, a transparência, o controle e a atribuição de responsabilidades.

O presente manual estabeleceu como diretriz o fomento das práticas de planejamento e controle da gestão de imóveis. Pretende-se,



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

portanto, contemplar os objetivos estratégicos do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, as determinações e recomendações dos Órgãos Superiores da Justiça e de Controle Externo sob o cenário atual de restrição orçamentária advindo da EC nº 95/2016.

O manual opera como instrumento de governança por buscar o alinhamento dos aspectos estratégicos aos processos de gestão de imóveis, a exemplo da aquisição, construção, locação e adequação que precisam ser fortalecidos no atual contexto de finanças públicas da Justiça do Trabalho.

1.1.3 Revisão

É de competência do Comitê de Gestão de Imóveis a atualização deste Manual, que pode ocorrer em virtude de alteração na legislação e/ou adequação dos procedimentos ao cotidiano das Secretarias e demais componentes organizacionais do Tribunal.

Este manual será revisado pelo Comitê de Gestão de Imóveis, submetido à aprovação do Presidente quando necessário. As sugestões deverão ser enviadas para o e-mail: sci@trtsp.jus.br.

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo de orientar dos procedimentos na gestão de imóveis

O presente Manual objetiva orientar magistrados, servidores e demais partes interessadas quanto às políticas e diretrizes aprovadas pelas unidades responsáveis pela Gestão de Imóveis do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, condizentes com as resoluções dos Órgãos de Controle.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Deve-se utilizá-lo como elemento básico de um processo documentado na gestão de imóveis, com determinadas adaptações em face das contingências do trabalho.

É mandatória a consulta à legislação e à literatura sobre este tema, em especial: a Resolução CNJ nº 114/2010, a Resolução CSJT nº 70/2010, o Ato GP nº 03/2017 deste Tribunal e suas atualizações. Há necessidade de constante alinhamento das ações com o Plano Estratégico Institucional e a observância de potenciais inovações tecnológicas que possam contribuir para o atendimento dos objetivos estratégicos institucionais, com a maior eficiência possível.

1.2.2 Objetivo de zelar por padronização, celeridade e economicidade

O Manual de Gestão de Imóveis busca a padronização e o aperfeiçoamento dos processos de administração dos prédios utilizados pelo Tribunal, o que contribui para a simplificação e celeridade das atividades de gestão, e beneficiam, em última análise, a continuidade da prestação jurisdicional e a qualidade do atendimento.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

2 PRINCÍPIOS, PREMISSAS E REGRAS DE NEGÓCIO

2.1 PRINCÍPIOS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Os princípios são, no contexto deste manual, orientações fundamentais que condicionam o padrão a ser seguido pela Administração Pública.

Adotaram-se os princípios, descritos a seguir, para dirigir a gestão de imóveis no âmbito deste regional: legalidade, impessoalidade, moralidade e probidade administrativa, eficiência, publicidade e continuidade da prestação jurisdicional.

2.1.1 Legalidade: Os atos devem seguir as leis e normas que tratam do tema.

2.1.2 Impessoalidade: obriga a observação de critérios objetivos nas decisões da Administração.

2.1.3 Moralidade e Probidade Administrativa: os atos devem ser compatíveis com a ética, os bons costumes e as regras da boa administração.

2.1.4 Eficiência: a Administração Pública deve ser capaz de prover a infraestrutura imobiliária adequada à prestação jurisdicional com a necessária otimização dos recursos disponíveis.

2.1.5 Publicidade: qualquer interessado deve ter acesso às informações públicas e seu controle, mediante divulgação dos atos praticados.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

2.1.6 Continuidade da Prestação Jurisdicional: procura evitar a interrupção da prestação jurisdicional.

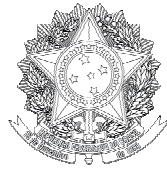
2.2 PREMISSAS E REGRAS DE NEGÓCIO

As decisões acerca da gestão de imóveis têm como premissas ou pressupostos a comprovação objetiva de que o prédio atende satisfatoriamente à necessidade do Tribunal. As regras de negócio, dentro dessa perspectiva, procuram atender aos princípios e, em especial, prestigiar a continuidade da prestação jurisdicional. As regras de negócios descritas a seguir são: vinculação ao Plano Plurianual de Obras (PPO), economicidade, dimensionamento satisfatório, critérios sócio-ambientais, projeto integrado, soluções tecnológicas, necessidade de adequação ao Plano Estratégico Institucional (PEI), importância do parecer do Comitê de Gestão de Imóveis, avaliação da renovação do contrato de locação, sistema de priorização e idade da edificação.

2.2.1 Vinculação ao Plano Plurianual de Obras

A aquisição, construção, locação e adequação de imóveis devem estar vinculadas ao Plano Plurianual de Obras (PPO) atualizado e aprovado. A vinculação não é rígida, pois há possibilidade de se atualizar o plano e algumas obras podem se tornar mandatórias em função de lei ou necessidade imperiosa.

Ressalta-se, entretanto, que o PPO e planos decorrentes devem ser entendidos como instrumentos dinâmicos, isto é, poderão ser modificados conforme as contingências enfrentadas pelo Tribunal.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Sua versão atualizada deve estar disponível para gestores e fiscais de contratos, assim como outros interessados.

2.2.2 Economicidade

A economicidade determina que os gastos públicos devem ser moderados a fim de evitar desperdícios e obter bons resultados na atuação institucional do Tribunal. Deste modo, deve-se envidar esforços para atingir o menor custo possível com qualidade.

A análise a respeito da manutenção e substituição de um imóvel que é utilizado pelo Tribunal por um novo, próprio ou alugado, deve considerar a possível necessidade de reformas para adaptações às necessidades administrativas ou jurisdicionais, pois é elemento relevante para avaliar a economicidade da mudança. Vale lembrar que a decisão de mudança deve considerar o retorno sobre o investimento traduzido em benefícios para a prestação jurisdicional.

Na avaliação de economicidade, recomenda-se a utilização de técnicas atuais de gestão estratégica de custos, a exemplo de análise de custo ao longo do ciclo de vida dos imóveis, custo total do proprietário/locador e custo-meta (*target costing*).

Uma forma simplificada de avaliar o retorno sobre o valor locado é a razão entre o valor do imóvel sobre o aluguel de acordo com os parâmetros atuais de mercado. O Tribunal deve evitar locações com retorno muito curto para o proprietário sinalizando locação elevada comparada às opções de adquirir o imóvel.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

O prédio deverá também ter seus requisitos definidos considerando os custos em distintos horizontes temporais (curto, médio e longo prazo) relacionados à construção, aquisição ou locação.

Configura-se, ainda, como obrigatória a avaliação prévia no mercado quanto ao preço de aquisição ou aluguel para otimizar custos contratuais. É recomendável a adoção de laudos elaborados por entidades externas ao TRT da 2ª Região, a exemplo da Caixa Econômica Federal ou do Conselho Regional de Cooretos de Imóveis (CRECI).

2.2.3 Dimensionamento Satisfatório

O dimensionamento do imóvel deve garantir adequação à necessidade institucional, de forma a evitar a ocorrência de espaços ociosos nas edificações ou espaços reduzidos dedicados ao atendimento.

2.2.4 Critérios Sócio-Ambientais

As aquisições, locações, obras e benfeitorias de imóveis devem priorizar aqueles que atendam aos requisitos de acessibilidade e sustentabilidade. Isso inclui a utilização de inovações baseadas no desenvolvimento sustentável, barreiras mitigadas e ergonomia.

2.2.5 Projeto Integrado

As avaliações de aquisições, locações, obras e benfeitorias de imóveis do Tribunal devem considerar a necessidade de implementação de projeto integrado, garantindo que as especificações estruturais, mecânicas, elétricas e de conforto ambiental sejam adequadas. Vale dizer que o projeto integrado deve levar em conta as autorizações junto a órgãos governamentais e concessionárias de serviços públicos. O não atendimento de



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

requisitos elétricos ou estruturais, por exemplo, pode inviabilizar o uso do imóvel como um todo, impactando a tempestividade na entrega dos projetos.

Deve-se também avaliar a dimensão funcional e logística ao verificar-se a existência de transporte público que possibilite fácil acesso às instalações e a oferta de serviços no entorno do imóvel, como lanchonetes, restaurantes, bancos, correios e outros.

Antes de qualquer grande investimento o gestor responsável pelo projeto ou contratação deve proceder à análise estrutural da edificação atual ou potencial para, por exemplo, evitar o elevado custo afundado (*sunk cost*) com benfeitorias em imóveis de terceiros.

2.2.6 Soluções Tecnológicas

O Tribunal deve buscar continuamente as melhores soluções tecnológicas com o objetivo de reduzir custos e melhorar a sustentabilidade por meio da implementação, quando possível e economicamente viável, de novos sistemas de automação predial, captação de energia, incêndio, climatização, reutilização de água, elevadores e redes de comunicação.

Neste contexto, os atos devem considerar a viabilidade de aplicar a Modelagem da Informação da Construção, boa prática em vista de seu difundido uso na área de engenharia na administração federal.

Trata-se do conjunto de tecnologias e processos integrados que permite a criação, a utilização e a atualização de modelos digitais de uma construção, de modo colaborativo, de forma a servir a todos os participantes do empreendimento, potencialmente



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

durante todo o ciclo de vida da construção.

Entre os objetivos específicos de sua estratégia está a proposição de parâmetros para as compras e contratações públicas com o uso do BIM.

Quanto às regras de negócio, essas desdobram as diretrizes do Tribunal e devem ser utilizadas para orientar em qual direção seguir. As regras são necessárias ao bom andamento das operações, adesão às práticas de conformidade, além de ser utilizadas como direcionadoras das estratégias corporativas.

2.2.7 Necessidade de adequação ao PEI

No âmbito do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, a compra, construção ou adequação de imóvel deve estar adequada aos objetivos definidos no Planejamento Estratégico Institucional (PEI), especialmente no que diz respeito:

- a. ao objetivo estratégico nº 2 - Provimento de infraestrutura física adequada às atividades judiciais e administrativas; e
- b. ao objetivo estratégico nº 4 - Alinhamento do plano orçamentário à estratégia institucional.

2.2.8 Importância do parecer do Comitê de Gestão de Imóveis

As ações de compra, construção, adequação, locação ou devolução de imóvel requerem a emissão de parecer do Comitê de Gestão de Imóveis, com o objetivo de garantir o alinhamento da gestão de imóveis aos objetivos estratégicos do Tribunal.

A proposição de abertura de processos de aquisição, locação ou obras, reformas e adaptações, no âmbito deste Tribunal, compete:

- I - ao Desembargador Presidente do Tribunal;



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

- II - ao Comitê de Gestão de Imóveis;
- III - ao Juiz Diretor do Fórum, no caso de inadequação das instalações físicas atualmente ocupadas; e
- IV - à Diretoria-Geral da Administração.

2.2.9 Avaliação da Renovação do Contrato de Locação

Será iniciado processo de revisão das condições físicas, de adequação às atividades judiciais e administrativas e da economicidade do contrato de locação dos imóveis ocupados pelo Tribunal com antecedência de 18 (dezoito) meses de seu vencimento. Essa avaliação da renovação, elaborada pela Secretaria de Infraestrutura, Logística e Administração Predial, deverá conter a manifestação dos respectivos gestores e fiscais de contratos.

Para contratos de menor duração deve-se utilizar como parâmetro 6 (seis) meses.

2.2.10 Sistema de Priorização

O Sistema de Priorização de Obras (SPO) deverá conter as informações mais atualizadas, tendo como periodicidade mínima 6 (seis) meses, de modo a oferecer ao Comitê de Gestão de Imóveis e a todos os interessados a situação mais completa e atualizada, em atendimento à Resolução CSJT nº 70/2010.

Em situações nas quais haja igualdade entre imóvel próprio da União e imóvel a ser locado, a prioridade deve ser pela utilização do imóvel próprio, em face do cenário de restrição orçamentária e a reduzida economicidade de benfeitorias elaboradas em imóveis de terceiros, em conformidade com o parágrafo 4º do art. 2º do Ato Conjunto TST.CSJT nº 10, de 27 de março de 2018.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

2.2.11 Idade da Edificação

O Tribunal deve zelar para que as construções utilizadas estejam dentro ou próxima à vida útil estimada de 50 (cinquenta) anos¹. O uso de edificações antigas, além de risco estrutural, é associada a elevados custos de manutenção e benfeitorias que devem ser monitorados. Entretanto, mediante autorização da Presidência, do Comitê de Imóveis ou de autoridade designada, o gestor poderá indicar, de forma fundamentada, a continuidade do uso de edificação com idade superior a 50 anos.

¹ Utilizou-se como parâmetro a vida útil da estrutura principal mínima de 50 (cinquenta) anos referenciada da Norma ABNT NBR 15575-1:2013 (p. 54-55).



**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

Quadro 2.1 - Sumário dos princípios, premissas e regras de negócio

Princípios	Legalidade.	2.1.1
	Impessoalidade.	2.1.2
	Moralidade e Probidade Administrativa.	2.1.3
	Eficiência.	2.1.4
	Publicidade.	2.1.5
	Continuidade da Prestação Jurisdicional.	2.1.6
Premissas	Vinculação ao Plano Plurianual de Obras.	2.2.1
	Buscar economicidade.	2.2.2
	Adequação à necessidade institucional.	2.2.3
	Acessibilidade e sustentabilidade.	2.2.4
	Projeto integrado.	2.2.5
	Utilização das melhores soluções tecnológicas.	2.2.6
Regras de Negócio	Adequação ao PEI.	2.2.7
	Obrigatoriedade de parecer do Comitê de Gestão de Imóveis nas ações de compra, construção ou adequação de imóvel.	2.2.8
	Avaliação periódica da renovação dos contratos de locação.	2.2.9
	Atualização contínua do Sistema de Priorização de Obras (SPO).	2.2.10
	Evitar utilização de edificações antigas.	2.2.11

Fonte: Comitê de Imóveis.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

3 PROCESSO BÁSICO DE GESTÃO DE IMÓVEIS

3.1 PLANEJAMENTO

3.1.1 Objetivo do Capítulo

O presente capítulo pretende descrever os procedimentos necessários para a inclusão das aquisições, locações, obras e benfeitorias no planejamento orçamentário do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região para viabilizar sua execução.

3.1.2 Orientações Baseadas em Regulamentação Específica

As orientações listadas neste capítulo são de observância obrigatória, sem prejuízo das disposições específicas contidas na Resolução CSJT nº 70/2010 e na Resolução CNJ nº 114/2010, e suas atualizações.

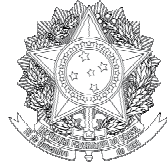
3.1.3 Aspectos Básicos do Planejamento

A compra, construção ou adequação de imóvel na Justiça do Trabalho depende de prévia aprovação do Conselho Superior da Justiça do Trabalho (CSJT) e previsão de recursos aprovados no Plano Plurianual (PPA), na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), na Lei Orçamentária Anual (LOA) e nas orientações dos órgãos centrais de contabilidade e orçamento.

3.1.4 Plano Plurianual de Obras

O Tribunal deve elaborar o Plano Plurianual de Obras (PPO) a partir do levantamento das suas necessidades e objetivos estratégicos.

Na ausência de PPO, será elaborado um plano transitório até a publicação do próximo Plano Estratégico Institucional (PEI).



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Cada obra constante do PPO deve ter um Indicador de Prioridade, obtido a partir da implantação de sistema de avaliação técnica que contemple os critérios definidos no art. 2º, §§ 1º e 2º, da Resolução CNJ nº 114/2010.

No caso da adoção de critérios diversos daqueles dispostos na Resolução CNJ nº 114/2010 acima referenciados, será necessária a inclusão de motivação técnica no Plano Plurianual de Obras enviado ao CSJT.

No âmbito do TRT da 2ª Região o Sistema de Priorização de Obras (SPO) foi disciplinado pelo Ato GP nº 05/2011 e Portaria nº 21/2012 e buscou alinhar as práticas anteriores à Resolução CSJT 70/2010. O SPO tem por objetivo definir o grau de prioridade de adequação de cada imóvel por meio de inspeção predial, que consiste na análise das condições técnicas de uso e de manutenção das edificações.

Por serem parametrizações de tomada de decisão, as informações do SPO devem ser fidedignas e continuamente atualizadas de modo a apresentar elevados graus de correlação com a real situação das edificações.

O planejamento da gestão de imóveis deve estar alinhado com o SPO e projeção da demanda judicial.

As obras prioritárias serão segregadas em três grupos, de acordo com o custo total estimado de cada obra:

- a. Grupo 1: Obra de pequeno porte, cujo valor se enquadra no limite estabelecido no art. 23, I, 'a', da Lei nº 8.666/93



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

(até R\$ 330.000,00);

- b. Grupo 2: Obra de médio porte, cujo valor corresponde a até quatro vezes o limite estabelecido no art. 23, I, 'b', da Lei nº 8.666/93 (de R\$ 330.000,00 a R\$ 13.200.000,00); e
- c. Grupo 3: Obra de grande porte, cujo valor ultrapassa quatro vezes o limite estabelecido no art. 23, I, 'b', da Lei nº 8.666/93 (R\$ 13.200.000,00)².

O PPO e suas atualizações, após analisados conjuntamente pelo Comitê de Imóveis, devem ser aprovados pelo Tribunal Pleno.

As seguintes obras não necessitam de aprovação pelo Tribunal Pleno: as classificadas no Grupo 1; aquelas destinadas ao atendimento de casos de emergência e que não representem rubrica orçamentária específica. Entretanto, as referidas obras podem ser acompanhadas pela unidade de Controle Interno do Tribunal com vistas a garantir que estejam alinhadas com os princípios insculpidos na normatização pertinente.

3.1.5 Aprovação pelo CSJT

Os projetos das obras a serem executadas no âmbito da Justiça do Trabalho passarão anualmente por avaliação e aprovação do CSJT.

Previamente à execução de determinada Obra, o Tribunal encaminhará ao CSJT o Plano Plurianual de Obras, aprovados pelo Pleno, acompanhados de justificativa técnica apoiada no Sistema de Priorização de Obras.

Salvo orientação em contrário, o PPO deverá ser elaborado e

² Comentário: Valores atualizados recentemente pelo Decreto nº 9.412/2018.



**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

aprovado até julho para a vigência em exercício subsequente.

A seguinte documentação, relativa à aquisição do imóvel, deverá ser encaminhada ao CSJT:

- a. quanto ao levantamento das necessidades de instalação (áreas, localização e objetivos estratégicos);
- b. quanto à comprovação da inexistência de imóveis disponíveis no âmbito da administração pública federal, estadual e municipal;
- c. quanto aos estudos de viabilidade da aquisição ou obra sob os aspectos legal, técnico econômico social e ambiental;
- d. quanto à planilha de avaliação técnica, conforme Resolução CSJT nº 70/2010;
- e. quanto ao plano de ocupação do imóvel considerando as áreas do levantamento das necessidades;
- f. quanto ao Plano Plurianual de Obras do TRT-2, aprovado pelo Pleno, contendo a pretensão de aquisição, locação ou obra do imóvel;
- g. quanto ao laudo de avaliação do imóvel, em conformidade com a NBR 14.653/2016; e
- h. quanto à existência de parecer da Secretaria de Controle Interno e da Secretaria de Coordenação Orçamentária e Financeira em relação à adequação do empreendimento à Resolução.

Estão dispensados da análise e da aprovação do CSJT os projetos:

- a. Das obras classificadas dentro do Grupo 1 (Obra de pequeno porte);
- b. Das obras que visam ao atendimento de casos de emergência, salvo se representarem rubrica orçamentária específica; e
- c. Das reformas que não projetem alteração de áreas previstas



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

nos referenciais de área para a elaboração de projetos apresentados na Resolução CSJT nº 70/2010 (Anexo B), em cada ambiente reformado, e que não ultrapassem o limite estabelecido no art. 23, I, 'b', da Lei n.º 8.666/93.

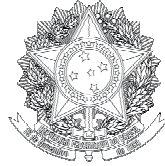
Havendo destinação de área para ambiente não prevista ou divergente do constante no Apêndice B deste Manual, o Tribunal deverá encaminhar ao CSJT justificativa de sua inclusão ou alteração no projeto.

As obras do Grupo 3 (superiores a R\$ 13.200.000,00) aprovadas pelo CSJT serão levadas ao conhecimento do CNJ.

Os projetos novos somente serão implementados depois de assegurados recursos suficientes para a manutenção do cronograma físico-financeiro dos projetos em andamento necessários à prestação jurisdicional.

A indisponibilidade financeira não impede a elaboração de projetos de interesse da Administração, que podem ficar no aguardo de disponibilização oportuna.

Anualmente, a partir de novembro de 2018, será elaborado relatório de obras paralisadas e em andamento para a Presidência do Tribunal.



**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

Quadro 3.1 - Matriz de atribuição de responsabilidades

Artefatos de Planejamento	Tribunal Pleno	Presidência	Comitê de Gestão de Imóveis	Unidades Administrativas
Plano Plurianual de Obras	I	A	P	R
Plano Anual de Trabalho		A	I	P/R
Plano Anual de Compras		A	C	P/R
Metas e Indicadores (SLA interno)		A	I/C	P/R
Relatório dos Principais Riscos e Ações de Enfrentamento		A	I/C	P/R

A: Aprova

R: Responsável pela execução do artefato;

P: Prestador de contas que assume a propriedade pela qualidade e pelo resultado final;

C: Consultado em determinado artefato e fornece informações para tomada de decisões;

I: Informado sobre a execução da atividade e do resultado final do artefato.

Fonte: Comitê de Imóveis.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

3.2 AVALIAÇÃO

3.2.1 Conceitos Básicos

No que diz respeito à gestão de imóveis do TRT-2, cumpre ao Comitê de Gestão de Imóveis, em conjunto com as unidades interessadas, proceder à avaliação e implementar estudos periódicos acerca dos imóveis atualmente ocupados pelo Tribunal, em comparação com os parâmetros fixados nos normativos vigentes.

As conclusões dos trabalhos devem ser apresentadas à Presidência, notadamente acerca de conveniência de aquisição ou construção de imóvel, rescisão contratual, devolução integral ou parcial ou negociação de valores.

3.2.2 Indicadores de Desempenho

Os indicadores são instrumentos de medição que fornecem informações sobre o resultado da execução da estratégia ou do processo, comunicando o alcance das metas e sinalizando a necessidade de ações corretivas.

O reporte periódico de indicadores é, portanto, uma importante prática de gestão, pois permite a transparência na divulgação de resultados; garante o alinhamento dos esforços por meio do estabelecimento de linguagem e objetivos comuns e fixa critérios de avaliação reconhecidos pela instituição.

O Apêndice A apresenta uma relação não exaustiva de relatórios com determinados indicadores que objetivam fornecer às partes interessadas informações que permitam o acompanhamento das condições físicas e de adequação dos imóveis utilizados pelo Tribunal.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Os artefatos relacionados no manual devem ser preparados pela Secretaria responsável pelo tema e apresentados para apreciação do Comitê na periodicidade definida.

3.2.3 Plano de Ação

Definidos e validados os Indicadores e Metas de gestão de imóveis³, deve-se elaborar plano de ação e monitoramento para garantir a execução do trabalho condizente com o planejamento.

De acordo com as melhores práticas de gerenciamento de projetos, um bom plano de atividades deve contemplar os seguintes itens:

- a. objetivo geral a ser alcançado com o plano de ações;
- b. lista de ações e atividades a serem executadas;
- c. data de início e fim previsto para cada ação ou atividade;
- d. orçamento alocado para cada ação ou atividade;
- e. responsável pela execução de cada ação;
- f. objetivos de cada ação ou atividade a ser executada; e
- g. riscos previstos na execução e seus respectivos planos de contingência.

O plano de ação possibilita maior taxa de acerto das ações e possibilita a atuação tempestiva contra eventuais problemas.

³ Uma boa prática que pode ser estimulada é o Acordo de Nível de Serviço (do inglês *Service Level Agreement*, *SLA*) que define claramente o que se espera de cada área em relação à medição de um projeto, processo ou contrato, pois estabelece com clareza as metas e o relacionamento desejados. O Comitê de Gestão de Imóveis poderá coordenar a elaboração dos SLAs que entender necessários junto às Secretarias do Tribunal de modo garantir a consecução de suas atribuições de gestão de imóveis.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

3.3 EXECUÇÃO

3.3.1 Objetivo do Contrato de Obra ou Locação

Na contratação de uma obra ou serviço de engenharia, a Administração do Tribunal deve zelar para que a execução contratual seja realizada no prazo acordado, com a necessária compatibilização entre a qualidade, o escopo e o preço ajustado aos parâmetros de mercado.

Neste sentido, as obras e serviços de engenharia devem ser apoiados em planejamento adequado, com previsão no PPO e aprovação do CSJT, exceto nos casos previstos no art. 8º, §1º, da Resolução CSJT nº 70/2010.

3.3.2 Fiscalização da Obra

A Administração deve monitorar adequadamente a execução por meio de servidores nomeados para garantir que o objeto seja executado de acordo com as técnicas construtivas definidas e com os materiais previstos, conforme estabelece o art. 67, *caput*, da Lei nº 8.666/1993.

Serão indicados, no mínimo, um Gestor e um Fiscal de contrato, que serão os responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização de sua execução. O Gestor e o Fiscal devem realizar o registro das ocorrências e adotar as providências necessárias ao seu cumprimento, tendo por parâmetro os resultados previstos no contrato e os objetivos estratégicos a serem alcançados com a contratação. Recomenda-se o estabelecimento de periodicidade mínima de monitoramento das obras pelo Gestor e do Fiscal do contrato, conforme a criticidade do projeto.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Conforme a complexidade das obras e serviços de engenharia, pode-se manter, desde o início até o final do contrato, profissional ou equipe de fiscalização habilitada para o devido acompanhamento e controle da obra ou serviço.

3.3.3 Aceitação da Obra

A Administração rejeitará, no todo ou em parte, obra, serviço ou fornecimento executado em desacordo com o contrato, nos termos do art. 76 da Lei nº 8.666/1993.

A certificação da prestação do serviço, conclusão das etapas de obras e serviços de engenharia ocorrerá de acordo com o cronograma físico-financeiro e planilha de avaliação de serviços executados.

Concluída a obra, serviço ou etapa, seu objeto será recebido, dentro dos prazos definidos no contrato nas seguintes condições:

- a. provisoriamente, pelo Gestor ou comissão de obra, mediante o recebimento do comunicado de conclusão da obra, serviço ou etapa da nota fiscal correspondente, para posterior verificação da conformidade com a especificação constante do contrato.

- b. definitivamente, pelo Gestor ou comissão de obra, mediante termo circunstanciado, assinado pelas partes, após o decurso do prazo de observação, ou vistoria que comprove a adequação do objeto aos termos contratuais. Deve constar no termo que o contratado é obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Atenção adicional deve ser dedicada no momento do aceite provisório ou definitivo. Além de ser excelente ponto de controle em relação à qualidade do serviço contratado, o momento do aceite pode ensejar a oportunidade para aplicar penalidades cabíveis, a exemplo de multas por atrasos, glosas por alteração de escopo ou aplicação de material de qualidade inferior.

O Manual de Gestão e Fiscalização de Contratos do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, disponível no portal "transparência", relaciona as responsabilidades e procedimentos esperados do Gestor e Fiscal de contrato, conforme fundamentado na legislação vigente, bem como em recomendações, resoluções e boas práticas do CSJT, CNJ, TCU e STJ.

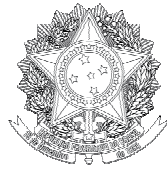
3.4 MONITORAMENTO

3.4.1 Importância do Monitoramento

O monitoramento consiste na prática de acompanhar a realização daquilo que foi planejado, portanto deve ser realizado com base em indicadores estabelecidos no planejamento estratégico ou planos pertinentes.

A etapa do monitoramento visa, deste modo, detectar inconsistências entre o planejamento e a execução. Assim, por meio do monitoramento, busca-se assegurar que os resultados estejam consistentes com os objetivos definidos.

As atividades específicas de monitoramento incluem o estabelecimento de padrões de desempenho que indiquem o progresso rumo aos objetivos institucionais e a identificação de problemas através da comparação entre dados de desempenho e os padrões



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

estabelecidos e a posterior execução de ações para correção de problemas.

Para tanto, o Comitê de Gestão de Imóveis se reunirá periodicamente para avaliar os indicadores e o alcance dos objetivos por ele definidos e validados.

3.4.2 Preparação de Relatórios

Os responsáveis pelo acompanhamento dos indicadores citados deverão disponibilizar os relatórios de desempenho ao Comitê na frequência por ele definida.

Caso o Comitê de Gestão de Imóveis julgue oportuno e conveniente poderá solicitar aos gestores, fiscais nomeados ou área responsável por determinado(s) projeto(s) que apresente(m) informações acerca de sua evolução para apreciação e acompanhamento, com a utilização, por exemplo, de curva de evolução do projeto (Curva "S").

3.4.3 Aspectos a Serem Priorizados no Monitoramento

O controle deve trabalhar a perspectiva de priorização de projetos materiais e críticos e dos princípios da administração pública. Os projetos de maior materialidade, relevância e criticidade institucional devem ser acompanhados com melhor acuidade, utilizando-se a abordagem de gestão por projetos.

Consideram-se como projetos de elevada materialidade aqueles superiores a R\$ 330.000,00.

Acompanhamentos periódicos e individualizados por projeto relevante são obrigatórios para mitigar riscos de conformidade ou



**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

falta de adequação aos interesses do Tribunal.

Não se devem desembolsar recursos referentes a etapas ainda não concluídas do projeto. Desta forma, pretende-se evitar que ocorram pagamentos dissociados da evolução física do projeto.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

4 INSTRUÇÕES E ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS

4.1 AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

4.1.1 Objetivo do Capítulo

A aquisição de imóvel não é um procedimento comumente utilizado para atendimento das necessidades do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, mas pode ser oportuna para evitar elevado dispêndio com aluguéis e benfeitorias em imóveis de terceiros. É, portanto, uma alternativa estratégica que deve ser considerada e avaliada pelo Comitê de Gestão de Imóveis, e alinhamento com o Ato Conjunto TST.CSJT nº 10/2018.

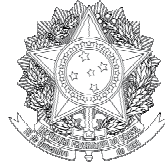
4.1.2 Orientações Baseadas em Regulamentação Específica

As orientações listadas neste capítulo são de observância obrigatória, sem prejuízo das disposições específicas contidas na Lei 8.666/1993 e na Resolução CSJT nº 70/2010 ou legislação posterior.

4.1.3 Decisões sobre Aquisição de Imóvel

A aquisição de imóvel envolve a participação do Comitê de Gestão de Imóveis por meio de seus representantes definidos pelo Ato GP nº 03/2017.

Se a manifestação for pela aquisição de imóvel, o Comitê deverá, primeiramente, verificar se existe previsão no PPO e alocação de recursos na legislação orçamentária (PPA, LDO e LOA). Caso não esteja, deverá incluí-la e re-submeter o plano à aprovação do Pleno.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

A aquisição de imóveis deve seguir por uma das seguintes modalidades:

- a. recebimento de imóvel pertencente ao Patrimônio da União, Estado ou Município;
- b. aquisição de prédio;
- c. desapropriação imobiliária; e
- d. permuta.

4.1.4 Disponibilidade de Imóvel no Âmbito da Administração Pública
O Tribunal deverá verificar, inicialmente, a inexistência de imóveis disponíveis no âmbito da administração pública federal, estadual e municipal, por meio de ofício enviado à Secretaria responsável, de acordo com os modelos contidos nos Apêndices H e I ou por meio de sistema de consulta próprio, se existente.

No caso específico de imóveis da União a consulta deve ser realizada exclusivamente através da ferramenta eletrônica administrada pela Secretaria do Patrimônio da União denominada Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI), destinada ao lançamento e controle de consultas e requerimentos de imóveis da União efetuados por entes públicos.

Este serviço permite solicitar a utilização de imóvel vago ou a regularização de um imóvel em uso. O atendimento da demanda observará a legislação vigente.

O recebimento de imóvel seguirá os procedimentos previstos pela SILAP, além das normas do CSJT, CNJ e TCU, e ficará condicionado à avaliação da vantagem quanto aos custos de eventual reforma e adaptação do imóvel frente a outras possíveis soluções. Essa



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

análise é de competência do Comitê de Gestão de Imóveis, com subsídio das unidades do Tribunal.

4.1.5 Compra de Imóvel

Os prédios considerados para aquisição devem ter seus requisitos definidos à luz da Resolução CSJT nº 70/2010 e Resolução CNJ nº 114/2010, observando, especialmente:

- I - a existência de transporte público que possibilite fácil acesso às instalações;
- II - a oferta de serviços no entorno, como lanchonetes, restaurantes, bancos, correios e outros;
- III - os critérios socioambientais;
- IV - os custos a curto, médio e longo prazo relacionados à construção, aquisição, manutenção ou locação de imóveis; e
- V - a menor necessidade de adequações e reformas.

Observados esses critérios, e mediante recomendação do Comitê de Imóveis, a Secretaria de Infraestrutura, Logística e Administração Predial (SILAP) poderá iniciar a pesquisa de potenciais imóveis.

A SILAP indicará as características necessárias do imóvel a ser adquirido, informando-as à Secretaria de Processamento e Acompanhamento de Contratos e Licitações (SPACL) que deverá preparar e publicar Chamamento Público do Imóvel nos moldes da minuta do apêndice L.

A SILAP deverá realizar vistoria nos imóveis potenciais, emitindo relatórios de vistoria com manifestação quanto ao art. 5º do Ato GP nº 03/2017, além de verificar a adequação do projeto integrado e os custos totais de uso em face do mercado.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

O relatório final com as melhores opções identificadas deverá ser encaminhado pela SILAP ao Comitê Gestor de Imóveis para avaliação das alternativas. Os membros do Comitê poderão realizar inspeções complementares nos imóveis selecionados ou alternativos para obter opção mais adequada.

4.1.6 Negociação das Condições da Compra

Quando houver interesse em um ou mais imóveis avaliados, o Comitê poderá receber informações não vinculativas sobre valores e condições de compra com o locador ou seu representante.

Caso necessário podem ser realizadas reuniões ou estabelecidos contatos com o proprietário do imóvel.

Tomada a decisão, o Comitê deve emitir parecer, nos termos do inciso II do art. 3º do Ato GP nº 03/2017.

Se a decisão for pela aquisição, o parecer deve ser encaminhado para apreciação da Presidência do Tribunal.

4.1.7 Aprovação pela Presidência

A aprovação final para a aquisição do imóvel será dada pela Presidência do Tribunal. Caso a aquisição seja indeferida, o processo deverá retornar ao Comitê de Gestão de Imóveis para reavaliação e eventual arquivamento ou submissão. Caso a aquisição seja aprovada, o Comitê dará sequência ao processo solicitando aprovação junto ao CSJT.

4.1.8 Aprovação pelo CSJT

O CSJT possui formulário próprio ("Formulário de encaminhamento de informações e documentos para fins de avaliação de projeto pelo



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

CSJT - Aquisição de imóveis"), que deve ser preenchido e encaminhado para aprovação. As áreas administrativas devem, desde o início do processo, referenciar documentos, relatórios e evidências de acordo com o item do formulário.

4.1.9 Atuação da Secretaria do Patrimônio da União (SPU)

De acordo com a Orientação Normativa SPU nº 1, de 11 de abril de 2018, os Órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário não dependem da autorização da SPU para as aquisições de imóveis.

A SPU, entretanto, será responsável pela lavratura do contrato e registro nos sistemas competentes. Assim, este Regional poderá utilizar o modelo de contrato de compra e venda constante do Anexo II da referida ON. Como requisito para a lavratura do contrato pela SPU, o Tribunal deverá apresentar declaração de responsabilidade, conforme modelo indicado no Apêndice N deste Manual.

4.1.10 Compatibilidade de preço e condições ambientais

É dispensável a licitação para a compra de imóvel destinado ao atendimento das finalidades fundamentais da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Nas aquisições de imóveis deve-se dar preferência àqueles que atendam aos requisitos de sustentabilidade e acessibilidade, de forma a assegurar o direito das pessoas com mobilidade reduzida.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

4.1.11 Desapropriação

No caso de o prédio escolhido ser a única opção que atenda ao interesse público e não havendo acordo em relação ao preço para aquisição do imóvel, o Tribunal poderá deflagrar processo de desapropriação imobiliária, nos termos do Decreto-Lei nº 3.365/41, que dispõe sobre desapropriações por utilidade pública.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

4.2 CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL

Esta seção que trata do processo de construção segue os procedimentos similares aos da aquisição de imóvel. Adicionalmente, deve-se elaborar documentação específica a ser apresentada previamente ao CSJT para aprovação.

A construção de imóveis deverá seguir os procedimentos previstos na Resolução nº CSJT 70/2010 e na Resolução CNJ nº 114/2010. Esses normativos definem, entre outros temas, parâmetros para contratação das empresas que executarão as obras e serviços de engenharia, além de especificar os referenciais de área e diretrizes para elaboração de projetos.

O custo da obra, após a aquisição do terreno, deverá estar dentro dos valores definidos pelo CSJT como parâmetro na avaliação da razoabilidade do custo da obra proposta. Os custos por metro quadrado considerados razoáveis pelo CSJT (referentes a dezembro de 2017) são os seguintes:

- a) construção de Sede de Vara do Trabalho: R\$ 1.416,90/m²; e
- b) construção de Sede de Fórum do Trabalho: R\$ 2.112,01/m².

O Comitê de Gestão de Imóveis deverá ser informado regularmente, no mínimo trimestralmente, a respeito do andamento das obras e o acompanhamento do cronograma e dos custos atuais em relação ao planejado (Curva "S" Física-Orçamentária Projetada versus Executada).

Os processos de compras e licitação e de gestão e fiscalização de contratos deverão, no que couber, seguir os procedimentos definidos nos respectivos manuais (Manual de Compras e Licitações e Manual de Gestão e Fiscalização de Contratos).



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

4.3 LOCAÇÃO DE IMÓVEL

4.3.1 Objetivo do Capítulo

A locação de imóvel constitui uma das formas utilizadas pelo Tribunal para disponibilização de estruturas físicas adequadas à prestação jurisdicional e administrativa.

4.3.2 Orientações Baseadas em Regulamentação Específica

As orientações listadas neste capítulo são de observância obrigatória, sem prejuízo das disposições específicas contidas na Lei 8.666/1993 e na Lei do Inquilinato nº 8.245/91 ou legislação posterior. Os dispositivos legais e os pontos de controle indicados neste manual mitigam a ocorrência de falhas e favorecem o alcance dos objetivos institucionais.

4.3.3 Decisões que Envolvem Locação de Imóveis

As locações de imóveis envolvem a participação do Comitê de Gestão de Imóveis por meio de seus representantes definidos pelo Ato GP nº 03/2017.

Segundo o parecer PARECER/CONJUR/MTE/Nº 686/2009, da Advocacia Geral da União (AGU), o contrato de locação em que o Poder Público seja locatário encontra-se previsto no art. 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666, de 1993, aplicando-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 da referida Lei e demais normas gerais, no que couber (normas tipicamente de Direito Administrativo).

Subsidiariamente serão aplicadas as regras de Direito Privado, previstas na legislação sobre locação para fins não residenciais, isto é, a Lei do Inquilinato nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Desse modo, percebe-se que os contratos de locação em que a Administração Pública figure como locatária são atípicos e reger-se-ão pelas normas de Direito Privado, caracterizando-se não como um contrato administrativo propriamente dito, mas como um contrato da administração, fazendo-se necessário, no entanto, deixar expresso, que nestes casos, as normas de Direito Privado aplicar-se-ão subsidiariamente.

Referidas locações devem ser precedidas de estudos de viabilidade e economicidade, devidamente alinhados ao Planejamento Estratégico do Poder Judiciário.

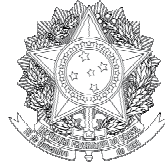
4.3.4 Comunicação Acerca de Renovação ou Troca de Locação

A avaliação da necessidade de renovação do contrato de aluguel ou mudança de imóvel iniciará 18 meses antes do vencimento do contrato atual, mediante informações elaboradas pelo Gestor do contrato e encaminhadas ao Comitê de Gestão de Imóveis.

Para contratos de menor duração deve-se utilizar como parâmetro 6 (seis) meses.

A informação sobre o vencimento de todos os contratos de aluguel no âmbito deste Tribunal será atualizada e disponibilizada anualmente pela Secretaria de Processamento e Acompanhamento de Contratos e Licitações (SPACL) em documento denominado Relatório de Contratos de Locação a Vencer. O reporte deverá ser disponibilizado ao Comitê de Gestão de Imóveis até 30 de novembro, contendo as informações sobre os dois anos subsequentes.

O Gestor e o Fiscal do contrato de locação atual devem avaliar as condições físicas e adequação do imóvel.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

O Gestor e o Fiscal do contrato podem levar em consideração a avaliação individual de todas as edificações deste Regional, assim como a Tabela Resumo de Priorização de Obras, disponíveis no portal Transparência, que definem o grau de estrutura física e adequação de cada imóvel à prestação jurisdicional.

Sugere-se que seja dedicada especial importância à adequação do imóvel sempre que a avaliação da situação da unidade (combinação entre estrutura física e adequação à prestação jurisdicional) encontrar-se abaixo de 50% no Sistema de Priorização de Obras.

Avaliar e zelar pela adequação do valor do aluguel em comparação com o valor praticado pelo mercado na região do imóvel é competência do Gestor do Contrato de Locação com apoio da SPACL.

O valor aproximado de locação pode ser levantado a partir de pesquisas em *sites* especializados, a exemplo de Zap Imóveis, Imóvel Web e Vivareal, ou ainda por meio de avaliações disponibilizadas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECI-SP) ou pela Caixa Econômica Federal.

A avaliação externa, em tese, é imparcial e possui maior credibilidade, o que não exclui a avaliação pelos gestores e juízo de conveniência e oportunidade da Administração do Tribunal.

Finalizados os estudos, o Gestor e o Fiscal do contrato devem preparar relatório de avaliação das condições físicas e de adequação do imóvel às necessidades do Tribunal, além da avaliação do valor aluguel com vistas ao valor de mercado.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

A título de orientação, o relatório deve conter recomendação sobre a renovação do contrato de locação ou mudança de imóvel. Este reporte pode conter fotos atuais, cópias das pesquisas realizadas e todas as informações utilizadas na fundamentação da recomendação. O prazo para apresentação deste documento ao Comitê Gestor de Imóveis é de, no mínimo, 300 dias antes do vencimento do contrato.

4.3.5 Manifestação do Comitê de Gestão de Imóveis

O Comitê de Gestão de Imóveis, de posse das informações contidas nos relatórios preparados pelo Gestor e pelo Fiscal do contrato ou outras informações obtidas, poderá manifestar-se pela permanência no mesmo imóvel ou pela avaliação de novas opções.

Caso a sinalização seja pela permanência no imóvel, o processo será encaminhado para decisão do Presidente. Se a decisão do Presidente for pela permanência, a SPACL deverá preparar aditivo ao contrato para novo período.

Se a manifestação for pela avaliação de outras opções, o Comitê poderá, em conjunto com a Secretaria de Infraestrutura, Logística e Administração Predial (SILAP), iniciar a pesquisa de potenciais imóveis.

Os prédios considerados devem ter seus requisitos definidos à luz da Resolução CSJT nº 70/2010 e Resolução CNJ nº 114/2010, observando, ainda:

- I - a existência de transporte público que possibilite fácil acesso às instalações;
- II - a oferta de serviços no entorno, como lanchonetes, restaurantes, bancos, correios e outros;



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

- III - os critérios socioambientais;
- IV - os custos a curto, médio e longo prazo relacionados à construção, aquisição ou locação de imóveis; e
- V - a menor necessidade de adequações e reformas.

A SILAP indicará as características necessárias do imóvel a ser locado, informando à SPACL, que deverá preparar e publicar o Chamamento Público do Imóvel nos moldes da minuta do Apêndice L.

A SILAP deverá realizar vistoria nos imóveis potenciais, por meio de relatórios de vistoria com manifestação quanto ao art. 5º do Ato GP nº 03/2017. Também deve-se verificar a adequação do projeto integrado e os custos associados.

O relatório final com as melhores opções identificadas deverá ser encaminhado pela SILAP ao Comitê Gestor de Imóveis para avaliação das alternativas. Os membros do Comitê poderão realizar inspeções nos imóveis selecionados para definição da melhor opção.

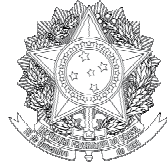
4.3.6 Negociação das Condições da Locação

Quando houver interesse em um ou mais imóveis avaliados, o Comitê poderá colher informações não vinculativas sobre valores e condições de locação com o locador ou seu representante.

Deve ser avaliado no momento da locação o cenário de aquisição.

Deve-se levar em consideração potenciais contratos de manutenção assumidos pelo locador, como manutenção de elevadores, ar-condicionado e outros.

Tomada a decisão, o Comitê deve emitir parecer, nos termos do



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

inciso II do art. 3º e parágrafo 3º do art. 12 do Ato GP nº 03/2017.

Se a decisão for pela mudança, o parecer deve ser encaminhado para apreciação da Presidência do Tribunal. Se a decisão for pela continuidade no imóvel atual o processo será encaminhado à SPACL para elaboração de documentação complementar para posterior aprovação da Presidência.

4.3.7 Aprovação pela Presidência

A aprovação e decisão para a nova locação será dada pela Presidência do Tribunal.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

4.4 ADEQUAÇÕES NOS IMÓVEIS (OBRAS, REFORMAS, ADAPTAÇÕES E BENFEITORIAS)

A análise quanto à necessidade de reforma, adaptação e benfeitoria de edifícios para desempenho da atividade jurisdicional e administrativa em face dos recursos orçamentários disponíveis insere-se no âmbito do objetivo estratégico nº 2 do PEI 2015-2020, no qual o Tribunal se compromete a prover infraestrutura física adequada às atividades judiciais e administrativas.

Para tanto, faz-se necessário o estabelecimento de diretrizes e critérios para a racionalização dos recursos com vista ao atendimento das necessidades deste Regional.

Com o objetivo de supervisionar a atuação administrativa, orçamentária, financeira e patrimonial da Justiça do Trabalho, o CSJT editou a Resolução nº 70/2010, que disciplina o processo de planejamento, execução e monitoramento de obras.

Nessa norma, foram estabelecidos, dentre outros temas, os procedimentos a serem cumpridos para a alocação orçamentária de um projeto de reforma ou ampliação e a definição de referenciais de áreas e diretrizes para elaboração de projetos de arquitetura, urbanismos e engenharia.

O Sistema de Avaliação e Priorização de Obras tem por objetivo definir o grau de prioridade de adequação de cada imóvel e deve ser utilizado para fundamentar o cronograma de execução de obras e adaptações necessárias do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, incluídas reformas, recuperações ou ampliações.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Todas as obras, de pequeno, médio e grande porte, deverão estar incluídas no PPO aprovado pelo Pleno. Entende-se por obra de médio porte aquela de valor até quatro vezes o limite estabelecido no art. 23, I, 'b', da Lei nº 8.666/93, ou seja, até R\$ 13.200.000,00 em 18 de julho de 2018, e obra de grande porte aquela acima deste valor.

As obras de pequeno porte, cujo valor se enquadra no limite estabelecido no art. 23, I, 'a', da Lei nº 8.666/93 (até R\$ 330 mil em 18 de julho de 2018), além daquelas destinadas ao atendimento de casos de emergência e que não representem rubrica orçamentária específica, não necessitam de aprovação pelo Tribunal Pleno.

As referidas obras podem ser fiscalizadas pela unidade de Controle Interno do Tribunal com vistas a garantir que estejam alinhadas com os princípios insculpidos na normatização pertinente.

Estão dispensados da análise e da aprovação do CSJT os projetos das obras de pequeno porte, das obras que visam ao atendimento de casos de emergência sem rubrica orçamentária específica, e das reformas que não projetem alteração de áreas previstas no Anexo B, em cada ambiente reformado, e que não ultrapassem o limite estabelecido no art. 23, I, 'b', da Lei n.º 8.666/93.

Os projetos devem ser submetidos à aprovação do CSJT através de formulário próprio ("Formulário de encaminhamento de informações e documentos para fins de avaliação de projeto pelo CSJT - Construção e reforma"), que deve ser preenchido e encaminhado para aprovação. As áreas administrativas devem, desde o início do processo, referenciar documentos, relatórios e outras informações



**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

de acordo com o item do formulário.

Após a contratação do objeto, o Comitê de Gestão de Imóveis deverá ser informado a respeito das obras, reformas, adaptações e benfeitorias a serem realizadas com antecedência de 30 dias, quando receberá cronograma de início e planilha de custos previstos para cada obra.

A critério do Comitê de Gestão de Imóveis, as informações poderão ser compiladas mediante a boa prática de Reunião de Análise Crítica Trimestral com repasse e apresentação dos resultados.

Os processos de compras e licitação e de gestão e fiscalização de contratos deverão seguir os procedimentos definidos nos respectivos manuais, os quais se encontram disponibilizados na pasta Transparência do portal do TRT-2.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

4.5 MANUTENÇÃO PREDIAL

4.5.1 Objetivo do Capítulo

As edificações são construídas para atender a seus usuários durante muitos anos e, ao longo deste tempo de serviço, devem apresentar condições adequadas ao uso a que se destinam, resistindo aos agentes ambientais e de uso que alteram suas propriedades técnicas iniciais.

Este capítulo busca definir atividades aplicadas aos sistemas construtivos e equipamentos prediais (elevadores, ar condicionado, proteção contra incêndio e outros) de forma a garantir seu funcionamento dentro dos parâmetros de disponibilidade, qualidade, custos e tempo de vida útil adequados.

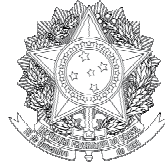
4.5.2 Responsabilidade pela Manutenção Predial

No âmbito deste Regional a responsabilidade pela manutenção predial é da Presidência do Tribunal e exercida pela Diretoria Geral da Administração por meio da Secretaria de Infraestrutura, Logística e Administração Predial (SILAP), aprovada pelas áreas usuárias que colaborarão com informações.

4.5.3 Definição de Manutenção Predial

A manutenção predial é a prática de cuidar de toda a infraestrutura de um edifício, o que abrange também sistemas elétricos, hidráulicos, de incêndio e de segurança, além de comunicação e climatização. Trata-se de uma tarefa que exige planejamento e recursos.

A manutenção predial está associada à sua estrutura de construção. Um processo de manutenção predial adequado pode não só corrigir



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

erros estruturais de um edifício, como conservá-lo sob a perspectiva econômica.

O principal objetivo da manutenção predial é garantir a continuidade operacional da atividade jurisdicional e administrativa do Tribunal através da prevenção de acidentes, patologias de construção, falhas, interrupções, omissões, descontinuidades e emergências.

4.5.4 Tipos de Manutenção Predial

4.5.4.1 Manutenção corretiva - trata-se do reparo das edificações ou equipamentos após a ocorrência do problema. Apesar de ser impossível sua eliminação total, este tipo de manutenção deve ser evitado.

4.5.4.2 Manutenção preventiva - consiste na prevenção de defeitos que possam originar a parada ou baixo desempenho do equipamento ou edificação. Esta manutenção se baseia em estudos estatísticos, estado do bem, local de instalação, condições de uso e tempo de vida definido pelo fabricante.

4.5.4.3 Manutenção preditiva - é a ação sistemática de controle e monitoramento com o objetivo de reduzir ou impedir falhas no desempenho das instalações prediais, com o objetivo de fazê-las operar próximas das condições iniciais obtidas no seu recebimento. A efetivação deste tipo de manutenção exige programação, com datas preestabelecidas conforme critérios técnicos, além de registro detalhado das atividades executadas, devendo ser direcionada a equipamentos críticos e de maior monta, a exemplo de elevadores.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

4.5.5 Aspectos Básicos da Manutenção Predial

Os procedimentos sistematizados de manutenção predial devem levar em consideração:

- a. desempenho mínimo das edificações tolerável pelos usuários, especialmente em aspectos prioritários relacionados com a higiene, segurança e saúde dos usuários;
- b. prazo aceitável entre a observação da falha e a conclusão do serviço de manutenção;
- c. preceitos legais, regulamentos e normas aplicáveis pela legislação vigente;
- d. periodicidade de inspeções; e
- e. equilíbrio entre os recursos disponíveis e os recursos necessários para a realização dos serviços de manutenção.

O sistema de manutenção predial deve prever estrutura material, financeira e de recursos humanos capaz de atender às necessidades do Tribunal.

4.5.5.1 Coleta de Informações

São fontes de informação para o sistema de manutenção predial as solicitações, as ordens de serviço executadas, reclamações dos usuários, as inspeções técnicas e os indicadores operacionais⁴.

As inspeções devem ser realizadas em intervalos regulares. Recomenda-se a utilização de lista de conferência padronizada (*checklist*) para facilitar o diagnóstico predial. Esse elemento é importante para manutenção predial nas modalidades preventiva, preditiva ou corretiva.

⁴ Podem ser fomentadas a análise dos dados de atendimentos e o estabelecimento de SLA interno para subsidiar a tomada de decisão.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Durante a inspeção deverão ser observadas a adequação, o conforto, a segurança, a higiene e a salubridade dos diversos elementos construtivos e das instalações prediais.

A vistoria continuada possibilita a detecção tempestiva dos reparos necessários, o que aumenta a vida útil do patrimônio e desonera a Administração da contratação de reformas emergenciais ou de elevada monta.

Com o objetivo de garantir o acompanhamento sistemático e programado das condições construtivas dos prédios do Tribunal, a SILAP desenvolveu o "Checklist de edificações, instalações, ar condicionado, elevadores e relação de emprego" para inspeções semanais, e os *Checklists* de inspeções mensais, trimestrais e anuais do sistema de prevenção e combate a incêndio, os quais devem ser implementados para todos os prédios do TRT-2 e observados pelos servidores.

Os relatórios de inspeção devem descrever a deterioração de cada componente da edificação e avaliar a perda de seu desempenho, além de classificar os serviços de manutenção conforme o grau de importância.

4.5.5.2 Previsão Orçamentária

O planejamento orçamentário de manutenção predial deve possuir mecanismos capazes de informar previamente os recursos financeiros necessários para a realização dos serviços nos períodos subsequentes.

As previsões devem considerar as condições das edificações e seus



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

equipamentos, demonstrados no relatório de inspeções e nas solicitações dos usuários.

Os projetos de extrema necessidade podem ser preparados e arquivados temporariamente no aguardo da disponibilidade orçamentária, independentemente da dotação.

4.5.5.3 Treinamento em Manutenção Predial

Os recursos humanos envolvidos nos serviços de manutenção devem receber treinamento específico para este fim, sendo recomendável carga mínima de 10 horas por ano.

Desta forma, a SILAP deve possuir pessoal preparado para realização das inspeções prediais, além de plano de desenvolvimento continuado para as atividades.

4.5.5.4 Programação dos Serviços de Manutenção

Os serviços de manutenção devem ser programados com o objetivo de minimizar a interferência nas condições de uso normal da edificação durante sua execução.

Devem ainda ser programados de forma a minimizar a interferência dos usuários durante sua execução, preferencialmente fora do horário de expediente.

Sempre que possível, aos primeiros sinais de desgaste ou deterioração do equipamento ou elemento da edificação, a Administração deverá tomar providências imediatas para que as questões não se agravem.

4.5.5.5 Registro dos Serviços



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Os serviços de manutenção predial devem ser registrados em sistema ou cadastro de manutenções realizadas para que a experiência adquirida auxilie no planejamento e execução dos serviços futuros.

4.5.5.6 Catálogo de Problemas e Procedimentos

A partir da vigência do presente Manual, será elaborado rol de problemas e procedimentos a serem adotados por segmento e edificação (registro de ocorrências com o respectivo tratamento).



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

4.6 DEVOLUÇÃO DE IMÓVEL

A locação terminará com o encerramento do prazo contratual caso exista interesse na descontinuidade por decurso do prazo contratado ou a rescisão antecipada do contrato de locação. O controle do prazo decorrido mitiga a ocorrência de penalidades contratuais.

A rescisão poderá ser feita por ato unilateral ou acordo mútuo, de acordo com o disposto no contrato. Havendo interesse na rescisão, o Gestor do contrato deverá comunicar a SPACL, por escrito e com antecedência mínima de trinta dias antes do prazo de denúncia estipulado em contrato, para que se estabeleçam procedimentos adequados junto ao locador.

Para formalizar o término da locação, a SPACL adotará as providências necessárias para a celebração de termo de entrega das chaves.

Deverá, em seguida, providenciar a entrega do imóvel, mediante Termo de Entrega de Imóvel, dando o presente contrato por encerrado.

Recomenda-se a manutenção do *as built* do imóvel, com o registro de benfeitorias e adaptações realizadas ao longo do tempo.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

4.7 SEGURANÇA NAS EDIFICAÇÕES

A garantia de que as unidades administrativas e judiciais do Tribunal oferecem condições satisfatórias de saúde e integridade física a magistrados, servidores, advogados e usuários em geral advém, em grande parte, das condições de segurança das edificações.

O Ato GP nº 03/2017 estabelece que nenhuma locação de imóvel poderá ser realizada sem o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) para Uso de Órgão Público e o Auto de Verificação de Segurança (AVS), devendo o proprietário responsabilizar-se por sua obtenção e pela manutenção de sua validade, inclusive com a realização de eventuais reformas e adaptações que se façam necessárias.

Em relação aos imóveis de propriedade da União utilizados pelo Tribunal, este deve responsabilizar-se pela obtenção e manutenção do AVCB e do AVS.

Adicionalmente, no momento da locação, deve ser avaliada a possibilidade de contratação de seguros contra risco de incêndio pelo proprietário às suas expensas.

4.7.1 Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB)

A obtenção do AVCB visa a assegurar que o local possui controles suficientes para a proteção da vida de todos os ocupantes da edificação e áreas de risco em casos de incêndio. Além disso, proporciona meios de controle e extinção desse tipo de evento, reduzindo danos ao meio ambiente e ao patrimônio.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

A ausência do AVCB pode gerar dificuldades operacionais para o Tribunal. Um imóvel sem AVCB responsabiliza seu representante pela ocorrência de sinistro que possa ocorrer. Por isso, órgãos de fiscalização exigem documentação antes de licenciarem uma atividade, sendo solicitado ainda para efeitos de processo.

O AVCB é obrigatório por lei para qualquer tipo de instituição, independentemente do porte. Toda instituição que funcione sem o AVCB, ou que esteja com o mesmo vencido, ou que não disponha dos mecanismos de segurança exigidos, é considerada irregular e está sujeita a penalidades, além de elevado risco quanto à responsabilidade civil.

Semestralmente a SILAP encaminhará um relatório com a situação de cada prédio quanto ao AVCB e às providências tomadas e necessárias para garantir que todos os prédios, até 2020, tenham sua situação quanto a este quesito regularizada.

4.7.2 Auto de Verificação de Segurança (AVS)

O Auto de Verificação de Segurança é um documento obtido junto à Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP), replicável, quando for o caso, a outros municípios, com o objetivo de comprovar as condições de segurança das edificações já construídas e que não tenham sofrido alterações físicas desde a data de sua emissão.

Os termos de adaptação das edificações devem estar de acordo com o Decreto Municipal 32.329/1992, criado para efetivar a prevenção e garantir a segurança em empresas de maior porte ou atividades de riscos especiais, cada vez mais comuns nas cidades.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

4.7.3 Manutenção Periódica

Salienta-se que não basta a instalação de sistemas de prevenção e combate a incêndio nas edificações e outros de segurança em geral. Estes devem estar em condições para sua operação, independentemente de eventos e simulações.

A inspeção, a manutenção e a simulação periódicas de seus elementos são atividades imprescindíveis à confiabilidade e ao sucesso da operação.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

4.8 DEMANDA DE INFRAESTRUTURA ELÉTRICA

A infraestrutura elétrica deve ser dimensionada adequadamente para evitar eventos de descontinuidade dos serviços prestados e insatisfação do jurisdicionado, além da queda na disponibilidade de redes de telecomunicações e informática. Adicionalmente, uma infraestrutura adequada previne danos aos equipamentos e evita riscos físicos e patrimoniais capazes de causar prejuízos.

O dimensionamento elétrico predial requer a elaboração de uma estimativa preliminar da carga, isto é, da potência que será instalada, como base para cálculo da demanda máxima e para a solicitação de fornecimento à Concessionária de energia elétrica local.

A demanda de potência absorvida pelo conjunto de cargas existentes em uma instalação é definida em múltiplos de kiloVolt-Ampère (kVA) para efeito de dimensionamento de condutores, disjuntores, níveis de queda de tensão ou ainda qualquer outra condição assemelhada. Deve também ser expressa em kiloWatt (kW) a fim de atender às condições definidas na Resolução Normativa nº 414 da ANEEL e demais resoluções e legislação atinentes.

Na sistemática de projeto integrado, os requisitos da demanda elétrica são críticos e merecedores de ação gerencial adequada.

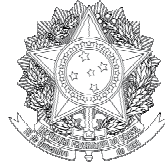
A solicitação de fornecimento deve ser sempre precedida de prévia consulta à Concessionária, a fim de que sejam informadas ao interessado as condições do atendimento (aéreo, subterrâneo, nível de tensão, tipo de padrão de entrada) antes da elaboração do projeto e da execução das instalações elétricas da entrada de



**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

serviço. Para tanto, é recomendável que seja apresentada, pelo Tribunal, solicitação de estudo de viabilidade de fornecimento, constando o valor total da carga instalada e a demanda avaliada, tempestivamente.

As aquisições, locações, obras e benfeitorias de imóveis do Tribunal devem, portanto, levar em conta as informações prestadas pelos órgãos governamentais e concessionárias de energia elétrica, uma vez que a impossibilidade de atendimento da demanda necessária pode restringir o pleno uso do imóvel.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

4.9 LAUDO ESTRUTURAL

O conhecimento do sistema estrutural de uma edificação, ou a avaliação de sua condição, tornam-se necessários principalmente em momentos de reforma, mudança de uso ou apresentar sintomatologias que indicam que a estrutura se encontra comprometida. O desconhecimento do sistema estrutural pode resultar em danos irreversíveis na edificação.

O laudo estrutural consiste na caracterização do padrão da edificação e seu estado de conservação, com a indicação das eventuais patologias encontradas em seus elementos estruturais, de vedação e revestimento, utilizando, quando necessário, documentação fotográfica pormenorizada e obedecendo às determinações da norma ABNT NBR 13752/1996 (Perícias de Engenharia na Construção Civil).

No laudo estrutural é realizado o diagnóstico da situação física da edificação, indicando as origens e causas das patologias observadas, bem como os seus mecanismos de ocorrência e o prognóstico de evolução da mesma, com alternativas de intervenção possíveis e a definição da conduta mais adequada a ser adotada, indicando produtos, soluções e técnicas aplicáveis.

O laudo estrutural indicará as lesões construtivas nos painéis de alvenaria e peças de concreto armado que possam ser indicativas de risco de segurança estrutural da edificação. Além disso, será realizada análise minuciosa organizando-se todos os elementos documentais e informações fornecidas pelos usuários do imóvel.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

O art. 5º da Resolução CSJT nº 70/2010 define como critério de avaliação dos imóveis utilizados pelo Tribunal, para fins de priorização de obras, as condições de sua estrutura física, mais especificamente, a solidez das fundações e estruturas e a situação do piso, alvenaria, acabamento, esquadrias e cobertura, o que reforça a importância da elaboração do laudo estrutural.

Verifica-se, portanto, a inafastável necessidade de laudo estrutural em eventos de aquisição e nova locação para mitigar riscos.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

5 REFERÊNCIAS

ALLEN, E.; IANO, J. **Fundamentos da engenharia de edificações: materiais e métodos**. 5. Ed. Porto Alegre: Bookman, 2013.

ALMEIDA, P. S. **Manutenção mecânica industrial: conceitos básicos e tecnologia aplicada**. São Paulo: Érika, 2014.

ARAUJO, L. C. G. **Organização, sistemas e métodos e as tecnologias de Gestão organizacional**. Volume 1. 5. Ed. São Paulo: Atlas, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). **NBR 13752, de dez. 1996**. Perícias de engenharia na construção civil.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). **NBR 15575, de fev. 2013**. Edificações habitacionais - Desempenho - Parte 1: Requisitos Gerais.

AZEREDO, H. A. **O edifício até sua cobertura: prática de construção civil**. 2. ed. São Paulo: Blucher, 1997.

BRASIL. Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL). **Resolução Normativa nº 414, de 9 de setembro de 2010**. Estabelece as condições gerais de fornecimento de Energia Elétrica de forma atualizada e consolidada. Disponível em: <<http://www.aneel.gov.br/legislacao-consumidor>>. Acesso em: 13 jul. 2018.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Resolução nº 114, de 20 de abril de 2010**. Dispõe sobre o planejamento, a execução e o monitoramento de obras no poder judiciário; os parâmetros e orientações para precificação, elaboração de editais, dentre outras; a referência de áreas; a premiação dos projetos de novas obras. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/atos-normativos?documento=146>>. Acesso em: 26 mar. 2018.

BRASIL. Conselho Superior da Justiça do Trabalho. **Resolução nº 70, de 30 de setembro de 2010**. Dispõe, no âmbito da Justiça do Trabalho de 1º e 2º Grau, sobre: I - O processo de planejamento, execução e monitoramento de obras; II - Parâmetros e orientações para contratação de obras; III - Referenciais de áreas e diretrizes para elaboração de projetos. Disponível em: <http://www.trtsp.jus.br/geral/tribunal2/TST/CSJT/Res_70_10.html> Acesso em: 26 mar. 2018.

BRASIL. Conselho Superior da Justiça do Trabalho. **Guia de Contratações Sustentáveis da Justiça do Trabalho**. 2. Ed., revisada, atualizada e ampliada - Brasília, 2014.

BRASIL. Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo. **Manual de gestão do patrimônio imóvel do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo (IFSP)**. Disponível em: <<https://drive.ifsp.edu.br/s/085785038e781663befc4c41484c9b3c#pdfviewer>>. Acesso em: 5 abr. 2018.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

BRASIL. Prefeitura Municipal de São Paulo. **Decreto nº 32.329, de 23 de setembro de 1992**. Regulamenta a Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992 – Código de Obras e Edificações, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.radarmunicipal.com.br/legislacao/decreto-32329>>. Acesso em: 14 jun. 2018.

BRASIL. Presidência da República. **Decreto nº 61.867, de 11 de dezembro de 1967**. Regulamenta os seguros obrigatórios previstos no artigo 20 do Decreto-lei nº 73, de 21 de novembro de 1966, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1950-1969/d61867.htm>. Acesso em: 24 maio 2018.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm>. Acesso em: 26 mar. 2018.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993**. Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18666cons.htm>. Acesso em: 26 mar. 2018.

BRASIL. Presidência da República. **Emenda Constitucional nº 95, de 15 de dezembro de 2016**. Altera o Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, para instituir o Novo Regime Fiscal, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc95.htm>. Acesso em: 12 jul. 2018.

BRASIL. Presidência da República. **Decreto nº 9.377, de 17 de maio de 2018**. Institui a Estratégia Nacional de Disseminação do *Building Information Modelling*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/D9377.htm>. Acesso em: 24 maio 2018.

BRASIL. Presidência da República. **Decreto nº 9.412, de 18 de junho de 2018**. Atualiza os valores das modalidades de licitação de que trata o art. 23 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Decreto/D9412.htm>. Acesso em: 26 set. 2018.

BRASIL. Secretaria de Patrimônio da União. **Orientação Normativa nº 1, de 11 de abril de 2018**. Orienta as Superintendências do Patrimônio da União sobre os procedimentos a serem adotados nos requerimentos de compras e recebimento de imóveis por doação, por órgãos integrantes dos Poderes da República, quando utilizados recursos próprios do requerente.

BRASIL. Tribunal de Contas da União. **Obras Públicas: Recomendações Básicas para a Contratação e Fiscalização e Obras de Edificações Públicas**. 3. Ed. Brasília: TCU, SecobEdif, 2013.

BRASIL. Tribunal de Contas da União. **Acórdão nº 2266/2015 – TCU – 1ª Câmara**. Disponível em: <<https://tcu.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/509601558/representacao-repr-rp-2766520178>>. Acesso em: 14 jun. 2018.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

BRASIL. Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. **Ato GP nº 05/2011**. Disciplina a implantação do sistema de priorização de obras, estabelecido no art. 35 da Resolução CNJ nº 114/2010, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.trtsp.jus.br/geral/tribunal2/Normas_Presid/Atos/2011/GP_05_11.html>. Acesso em: 10 abr. 2018.

BRASIL. Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. **Ato GP nº 21/2012**. Determinar a publicação e a disponibilização, no portal transparência deste Tribunal, da Tabela Resumo de Priorização de Obras, bem como da avaliação individual de todas as edificações deste Regional, anexos a esta norma. Disponível em: <http://www.trtsp.jus.br/geral/tribunal2/Normas_Presid/Portarias/2012/GP_21_12.html>. Acesso em: 10 abr. 2018.

BRASIL. Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. **Ato GP nº 03/2017**. Institui o Comitê de Gestão de Imóveis, estabelece normas gerais para gerenciamento da infraestrutura imobiliária no âmbito do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região e dá outras providências. Disponível em: <http://www.trtsp.jus.br/geral/tribunal2/Normas_Presid/Atos/2017/GP_03_17.html>. Acesso em: 26 mar. 2018.

BRASIL. Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. **Manual de Gestão e Fiscalização de Contratos**. Disponível em: <<http://www.trtsp.jus.br/transparencia/licitacoes>>. Acesso em: 16 abr. 2018.

CHAVES, F. C. **Contabilidade prática na construção civil: de acordo com as normas internacionais de contabilidade**. São Paulo: Atlas, 2014.

COCIAN, L. F. E. **Introdução à engenharia**. Porto Alegre: Bookman, 2017.

CREDER, H. **Instalações de ar condicionado**. 6. ed. Rio de Janeiro: LTC, 2015.

FALCONI, V. **TQC: Controle da qualidade total (no estilo japonês)**. Nova Lima: Editora Falconi, 2014.

FELICIANO NETO, A.; FURLAN, J. D.; HIGA, W. **Engenharia da informação: metodologia, técnicas e ferramentas**. 2. ed. São Paulo: McGraw-Hill, 1988.

GOMIDE, T. L. F.; FAGUNDES NETO, J. C. P.; GULLO, M. A. **Inspeção predial total: diretrizes e laudos no enfoque da qualidade total e da engenharia diagnóstica**. 2. ed. São Paulo: PINI, 2014.

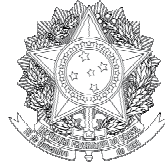
HALPIN, D. W.; WOODHEAD, R. W. **Administração da construção civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: LTC, 2014.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (IBAPE-SP). **Inspeção predial: check-up predial: guia da boa manutenção**. 3. ed. São Paulo: Leud, 2012.

KUBBA, S. A. A. **Desenho técnico para construção**. Porto Alegre: Bookman, 2014.

MATTOS, A. D. **Como preparar orçamento de obras**. 2. ed. São Paulo: PINI, 2014.

NEUMANN, E. S. **Introdução à engenharia civil**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2017.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

- NISKIER, J. **Manual de instalações elétricas**. 2a. ed. Rio de Janeiro: LTC, 2016.
- PEURIFOY, R. L.; SCHEXNAYDER, C. J.; SHAPIRA, A.; SCHMITT, R. L. **Planejamento, equipamentos e métodos para a construção civil**. 8. ed. Porto Alegre: Bookman, 2015.
- SCHWARTZ, R. B. O. **Revolucionando o condomínio**. 14a. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.
- SCHERRER, A. M. **Contabilidade imobiliária: abordagem sistêmica, gerencial e fiscal**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2012.
- SILVA, B. A.; LUKE, W. **Engenharia civil 1: patologia e dimensionamento do concreto armado, materiais de construção civil, resistência dos materiais e análise estrutural, mecânica dos solos, estradas e pavimentos**. São Paulo: Saraiva, 2013.
- SILVA, V. P. **Projeto de estruturas de concreto em situação de incêndio conforme ABNT NBR 15200:2012**. São Paulo: Blucher, 2012.
- VALLE, R.; OLIVEIRA, S. B. **Análise e modelagem de processos de negócio**. São Paulo: Atlas, 2011.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

6 GLOSSÁRIO

Obra - toda construção, reforma, fabricação, recuperação ou ampliação de edificação pública, realizada de forma direta ou indireta.

Serviço - toda atividade destinada a obter determinada utilidade de interesse para a Administração, tais como: demolição, conserto, instalação, montagem, operação, conservação, reparação, adaptação, manutenção, transporte, locação de bens, publicidade, seguro ou trabalhos técnico-profissionais.

Compra - toda aquisição remunerada de bens.

Caso de emergência ou de calamidade pública - quando caracterizada a urgência de atendimento de situação que possa ocasionar prejuízo ou comprometer a segurança de pessoas, edificações, serviços, equipamentos e outros bens, públicos ou particulares, desde que a situação de urgência não advenha de negligência do administrador ou da falta de planejamento.

Plano Plurianual de Obras - 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.

Indicador de Prioridade - numeração ordinal atribuída pelo Tribunal a cada obra constante do seu Plano de Obras, com o intuito de ordená-las segundo o seu grau de necessidade, relevância e atributos de exequibilidade.



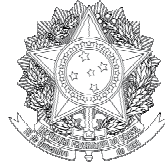
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Sistema de Priorização de Obras - conjunto de procedimentos de análise objetiva da estrutura física existente e dos aspectos inerentes à prestação jurisdicional, ponderados por requisitos próprios à execução de uma obra, consubstanciado em Planilhas de Avaliação Técnica.

Planilha de Avaliação Técnica - formulário padronizado, por meio do qual o Tribunal afere o indicador de prioridade de cada obra.

Projeto Básico - conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar a obra ou serviço, ou complexo de obras ou serviços objeto da licitação, elaborado com base nas indicações dos estudos técnicos preliminares, que assegurem a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento, e que possibilite a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução, devendo conter os seguintes elementos:

- a. desenvolvimento da solução escolhida de forma a fornecer visão global da obra e identificar todos os seus elementos constitutivos com clareza;
- b. soluções técnicas globais e localizadas, suficientemente detalhadas, de forma a minimizar a necessidade de reformulação ou de variantes durante as fases de elaboração do projeto executivo e de realização das obras e montagem;
- c. identificação dos tipos de serviços a executar e de materiais e equipamentos a incorporar à obra, bem como suas especificações que assegurem os melhores resultados para o empreendimento, sem frustrar o caráter competitivo para a sua execução;



**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

- d. informações que possibilitem o estudo e a dedução de métodos construtivos, instalações provisórias e condições organizacionais para a obra, sem frustrar o caráter competitivo para a sua execução;
- e. subsídios para montagem do plano de licitação e gestão da obra, compreendendo sua programação, estratégia de suprimentos, normas de fiscalização e outros dados necessários em cada caso; e
- f. orçamento detalhado do custo global da obra, fundamentado em quantitativos de serviços e fornecimentos propriamente avaliados.

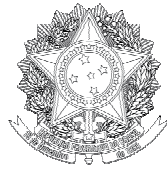


**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

7 APÊNDICES

APÊNDICE A - Lista Relatórios com Indicadores e Artefatos

Item	Descrição	Periodicidade	Próxima data-limite (sugestão)
1	Plano Plurianual de Obras	Quadrienal	Renovação PEI
2	Relatório de Priorização de Obras	Anual	SILAP
3	Relatório Anual de Atendimentos (Manutenção Corretiva)	Anual	31/01/2019
4	Relatório do Custo por Metro Quadrado por Edificação	Trimestral	30/04/2018
5	Relatório de Desempenho Contratadas	Trimestral	30/04/2018
6	Relatório de Satisfação do Usuário	Anual	31/01/2019
7	Relatório de Áreas Ociosas por Edificação	Anual	31/01/2019
8	Relatório de Contratos de Locação a Vencer	Trimestral	30/04/2018
9	Relatório de Provimento de Infraestrutura Física Adequada	Mensal	30/04/2018
10	Relatório de Projetos de Infraestrutura	Mensal	30/04/2018
11	Curva "S" Física-Orçamentária Projetada / Executada por projeto	Mensal	30/04/2018
12	Plano Anual de Trabalho de SILAP (desdobrado por Seção)	Anual	31/01/2019
13	Relatório de Execução dos Planos de Trabalho por Coordenadoria	Anual	31/01/2019
14	Relatório dos Principais Riscos de Infraestrutura e Ações de Enfrentamento	Semestral	30/06/2018
15	Relatório de Áreas Cedidas	Semestral	30/06/2018
16	Relatório de Prédios com AVCB válido e a vencer	Anual	31/01/2019



**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

APÊNDICE B - Referenciais de área para a elaboração de projetos

AMBIENTE	ÁREA (m ²)	Observação
Gabinete de desembargador	30 a 35	
Gabinete de juiz	20 a 30	
WC privativo de magistrado	2,5	Quando privativo coletivo, o dimensionamento será feito em função do número de juízes atendidos, por gênero, e das normas técnicas pertinentes.
Sala de audiência	35	
Assessoria	7,5 a 12,5	Por Assessor
Oficiais de Justiça	4 a 6	Por oficial, salvo quando houver a central de mandados.
OAB	12 a 15	Área referencial por unidade judiciária isolada.
Sala de advogados	12 a 15	
Ministério Público	12 a 15	Quando houver
Defensoria Pública	12 a 15	Quando houver
Demais setores (secretarias, distribuição, administração, entre outros)	5 a 7,5	Por servidor
Sala de sessões	100 a 150	A sala de sessões do Pleno poderá ter metragem diversa, de acordo com o programa arquitetônico específico do tribunal e seu número de componentes.

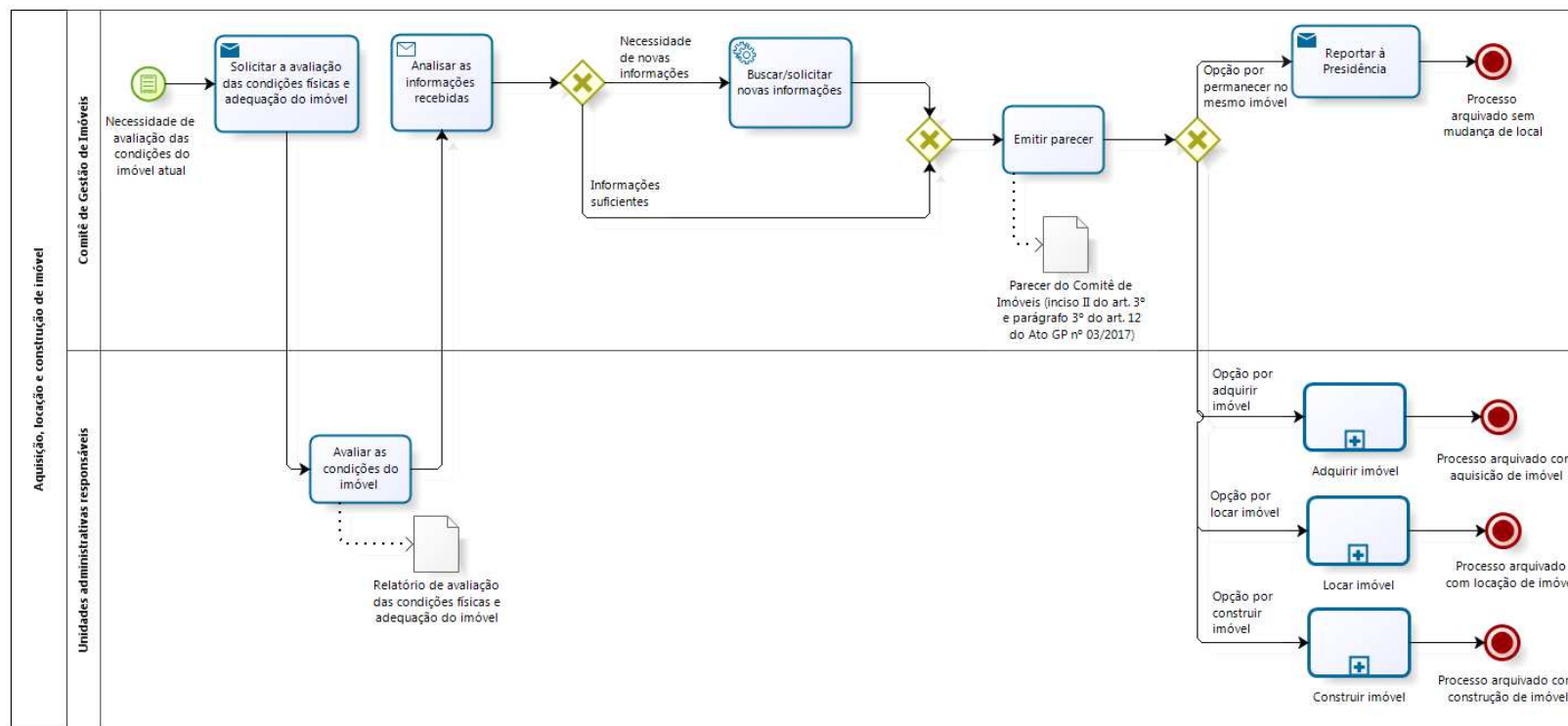
Fonte: Resolução CSJT nº 70/2010.

Observação: para fins de análise simplificada foi adotada a métrica de 400 m² por Vara, já incluída a área de circulação.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

APÊNDICE C - Fluxograma do Processo Geral de Gestão de Imóveis

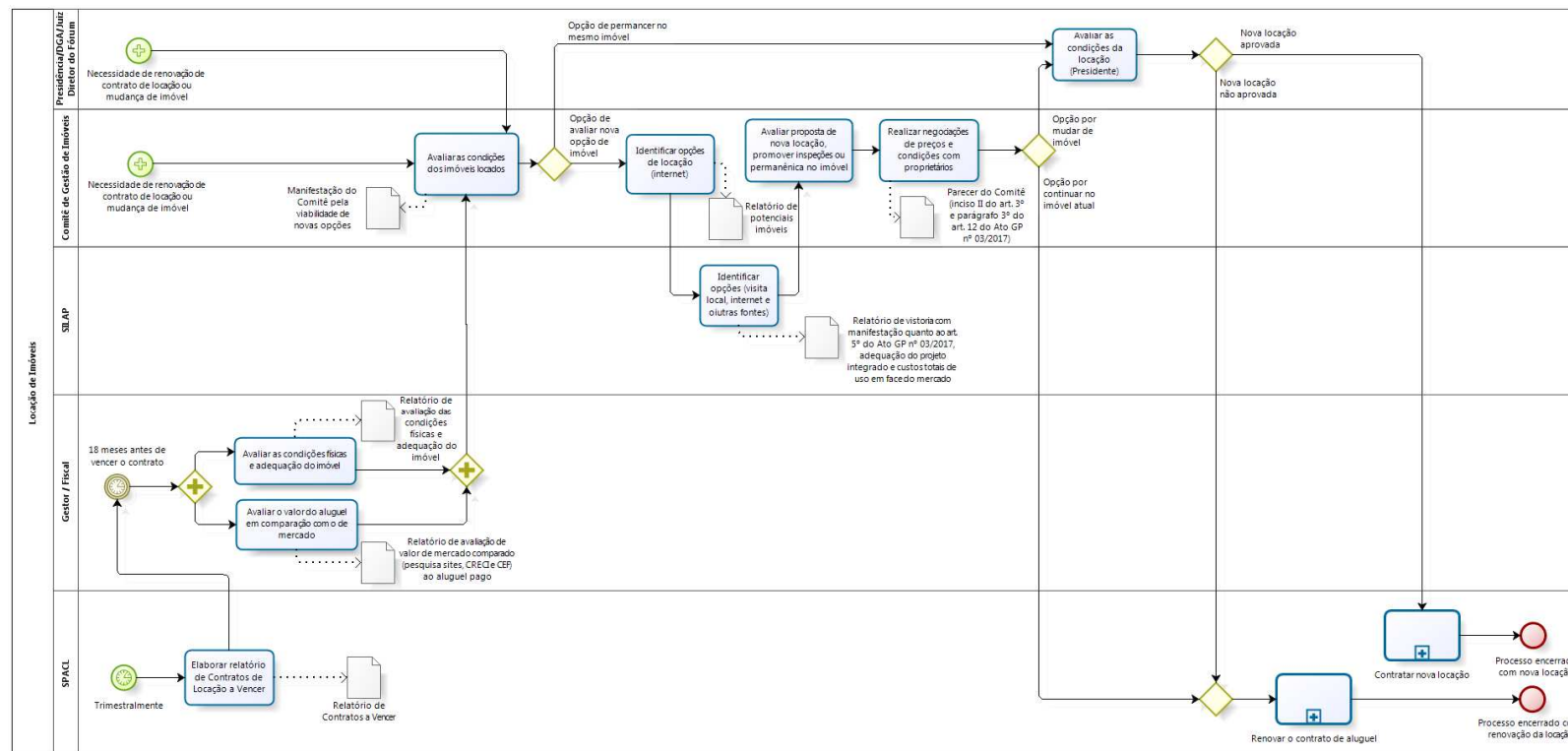


Powered by
bizagi
Modeler



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

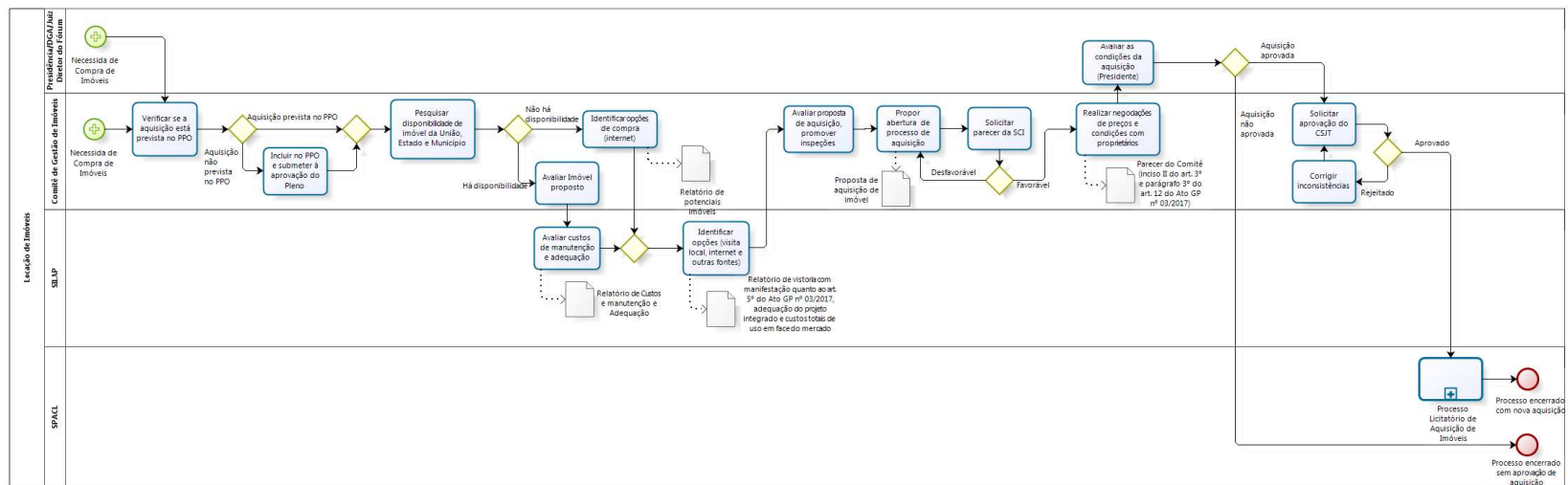
APÊNDICE D - Fluxograma do Processo de Locação de Imóveis





TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

APÊNDICE E - Fluxograma do Processo de Aquisição de Imóveis



Powered by
bizagi
Master



**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

APÊNDICE F - Lista de verificação para aquisição de imóveis

Roteiro/Checklist					
Item	Critério	Fundamentação	Sim	Não	Comentário
1	O processo foi iniciado pelo Desembargador Presidente, Comitê de Gestão de Imóveis, Juiz Diretor do Fórum ou Diretoria-Geral da Administração?	Ato GP no. 03/2017.			
2	O Tribunal aprovou o Plano Plurianual de Obras ou submeteu a decisão para o Tribunal Pleno ou Órgão Especial?	Art. 3º da Resolução CSJT nº 70/2010.			
3	O processo de aquisição está condizente com o Plano de Priorização de Obras e Planilha de Avaliação Técnica? Caso falte algum, favor comentar.	Art. 5º da Resolução CSJT no. 70/2010.			
4	A aquisição está alinhada, em seus aspectos relevantes (comentar exceções), ao Planejamento Estratégico Institucional?	Ato GP no. 03/2017.			
5	O projeto de aquisição consta do Plano Plurianual de Obras aprovado pelo Pleno ou Órgão Especial do TRT?	Art. 7º da Resolução CSJT n.º 70/2010.			
6	O TRT utilizou os critérios de avaliação da Resolução CSJT n.º 70/2010 para a elaboração da Planilha de Avaliação Técnica?	Art. 5º da Resolução CSJT n.º 70/2010.			
7	A aquisição contou com a prévia aprovação do Conselho Superior da Justiça do Trabalho (CSJT)?	Ato GP no. 03/2017.			
8	A aquisição está adequada, em seus aspectos relevantes (comentar exceções) à previsão de recursos pela legislação orçamentária (PPA, LDO e LOA)?	Ato GP no. 03/2017.			
9	O Tribunal consultou os órgãos públicos (administração pública federal, estadual, ou municipal) na localidade sobre imóvel disponível que atendesse às necessidades institucionais?	Formulário para aquisição de imóveis CSJT 2018.			
9	Há estudo de viabilidade sob os aspectos legal, técnico, econômico, social e ambiental?	Art. 4º da Resolução CSJT n.º 70/2010.			



**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

Roteiro/Checklist					
Item	Critério	Fundamentação	Sim	Não	Comentário
10	Foi dada publicidade à procura por imóveis?	Formulário para aquisição de imóveis CSJT 2018.			
11	O TRT promoveu levantamento das suas necessidades de instalação (áreas, localização e objetivos estratégicos)?	Formulário para aquisição de imóveis CSJT 2018.			
12	O TRT justificou por escrito a recusa de outros imóveis não selecionados?	Formulário para aquisição de imóveis CSJT 2018.			
13	O TRT obedeceu aos referenciais de áreas estabelecidos na Resolução CSJT n° 70/2010?	Art. 9° da Resolução CSJT n° 70/2010 e anexos.			
14	O somatório das áreas de circulação e das áreas técnicas não excedeu a 35% da área total da edificação?	Anexo I da Resolução CSJT n° 70/2010.			
15	Há laudo(s) de Avaliação do imóvel em conformidade com a NBR 14.653/2016?	Formulário para aquisição de imóveis CSJT 2018.			
16	O preço pedido pelo proprietário é compatível com o valor de mercado (CRECI-SP e Caixa Econômica Federal)?	Formulário para aquisição de imóveis CSJT 2018.			
17	Foram divulgados no sítio eletrônico do TRT, os estudos de viabilidade, os editais de licitação, os contratos?	Art. 42 da Resolução n.º 70/2010.			
18	As informações sobre a aquisição de imóveis podem ser acessadas a partir de atalho constante na página inicial para as páginas "Contas Públicas"?	Art 4° do Ato n.º 8/CSJT.GP.SE.			



**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

Roteiro/Checklist					
Item	Critério	Fundamentação	Sim	Não	Comentário
19	As informações, item 18, são apresentadas de forma simples e intuitiva?	Art. 5º do Ato n.º 8/CSJT.GP.SE.			
20	Há parecer conclusivo da Unidade de Controle Interno quanto à adequação do projeto de aquisição à Resolução CSJT n.º 70/2010?	Art. 9º da Resolução CSJT n.º 70/2010.			
21	Os itens abaixo compõem o Parecer da Unidade de Controle Interno? <i>a) necessidades da administração;</i> <i>b) indicação do projeto de aquisição no Plano Plurianual de Obras aprovado pelo Pleno ou Órgão Especial;</i> <i>c) excepcionalidade do imóvel;</i> <i>d) indisponibilidade de outros imóveis;</i> <i>e) publicidade na procura por imóveis;</i> <i>f) resultado dos estudos de viabilidade;</i> <i>g) laudo de Avaliação Técnica;</i> <i>h) compatibilidade com o valor de mercado, segundo laudo de avaliação;</i>	Resolução CSJT n.º 70/2010.			

Fonte: Formulário de encaminhamento de informações e documentos para fins de avaliação de projeto pelo CSJT - aquisição de imóveis.



**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

APÊNDICE G - Matriz de Responsabilidade

NÚMERO	AÇÃO/ARTEFATO	EXECUTOR/DATA LIMITE	APROVADOR	CIENTE
1	Levantamento das necessidades de instalação: áreas, localização e objetivos estratégicos.	Secretaria de Infraestrutura, Logística e Administração Predial.	Comitê de Imóveis	Presidência e Diretoria-Geral
2	Comprovação da inexistência de imóveis disponíveis no âmbito da administração pública federal, estadual, distrital ou municipal.	Secretaria de Infraestrutura, Logística e Administração Predial.	Comitê de Imóveis	Diretoria-Geral da Administração
3	Estudos de viabilidade da aquisição sob os aspectos legal, técnico, econômico, social e ambiental.	Áreas correlatas	Comitê de Imóveis	Diretoria-Geral da Administração
4	Planilha de Avaliação Técnica, conforme arts. 4º e 5º da Resolução CSJT n.º 70/2010.	Áreas correlatas	Comitê de Imóveis	Diretoria-Geral da Administração
5	Plano Plurianual de Obras do TRT, aprovado pelo Pleno ou Órgão Especial, contendo a pretensão de aquisição do imóvel.	Secretaria de Infraestrutura, Logística e Administração Predial; Secretaria de Contabilidade; e Secretaria de Controle Interno.	Pleno e ou Órgão Especial	Presidência, Comitê de Gestão de Imóveis e Diretoria-Geral
6	Laudo de Avaliação do imóvel, em conformidade com a NBR 14.653.	Secretaria de Infraestrutura, Logística e Administração Predial	Comitê de Imóveis	Diretoria-Geral da Administração
7	Parecer do controle interno quanto à adequação do empreendimento à Resolução.	Secretaria de Controle Interno	Comitê de Imóveis	Diretoria-Geral da Administração



**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

APÊNDICE H - Plano Plurianual de Obras

TRIBUNAL PLENO

RESOLUÇÃO ADMINISTRATIVA Nº XX/XXXX

Dispõe sobre o Plano Plurianual de Obras e Ações do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região.

O PRESIDENTE DO TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA SEGUNDA REGIÃO, no uso de suas atribuições legais e regimentais, tendo em vista o decidido pelo Tribunal Pleno, reunido em Sessão Ordinária, no dia X de XXX de 20XX,

CONSIDERANDO o Objetivo Estratégico 2⁵ e o Princípio Constitucional da Eficiência, no que se referem ao provimento de infraestrutura física adequada às atividades judiciais e administrativas,

CONSIDERANDO a implantação do sistema de priorização de obras do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, pelo Ato GP nº 05/2011 e suas atualizações, e

CONSIDERANDO o que dispõe o artigo 7º da Resolução nº 70, de 24 de setembro de 2010⁶, republicada em 14 de outubro de 2013, com as alterações promovidas pela Resolução nº 130, de 30 de agosto de 2013, do Conselho Superior da Justiça do Trabalho.

RESOLVE

Art. 1º Aprovar o Plano Plurianual de Obras e Aquisições de Imóveis do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, composto pela relação de

⁵BRASIL. Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. **Planejamento Estratégico Institucional - Versão 2.0.** Disponível em: <http://www.trtsp.jus.br/images/transparencia/planejamento-gestao/NGEP/PEI_2015-2020_versaodois.pdf>. Acesso em: 20 mar. de 2018. O Plano Estratégico Institucional (PEI) atual esclarece o escopo do Objetivo 2: Trata-se de objetivo que almeja prover a Instituição de recursos materiais (instalações, mobiliários, acesso) que permitam o bom desempenho das unidades administrativas e judiciais, garantindo condições de trabalho que observem as peculiaridades do indivíduo, a preservação da saúde e integridade física e mental de magistrados e servidores, frente aos riscos laborais.

⁶BRASIL. Conselho Superior da Justiça do Trabalho. **Resolução n.º 70, de 24 de setembro de 2010.** Dispõe, no âmbito da Justiça do Trabalho de 1º e 2º Grau, sobre: o processo de planejamento, execução e monitoramento de obras; parâmetros e orientações para contratação de obras; e referenciais de áreas e diretrizes para elaboração de projetos. Disponível em: <https://juslaboris.tst.jus.br/bitstream/handle/1939/8870/2010_res0070_csjt_rep02.pdf?sequence=20&isAllowed=y>. Acesso em: 2 mar. de 2018. Assim traz o comando normativo: Art. 7º O Plano Plurianual de Obras do Tribunal será aprovado pelo seu Pleno ou Órgão Especial, bem como suas atualizações ou alterações, Redação dada pela Resolução CSJT nº 130, de 30 de agosto de 2013.



**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

obras a serem executadas conforme descrito no **Anexo** desta Resolução.

Art. 2º Esta Resolução Administrativa entra em vigor na data de sua publicação.

Desembargador Presidente do
Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região

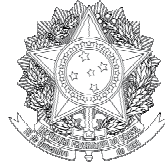


**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

Quadro 1 Obras e Ações Priorizadas para Execução (2018-2021).

Local/Edifício /Fórum	Tipo de Intervenção/Ação	Prioridade	Grupo	Contratação
São Paulo/Sede	Manutenção corretiva de hidráulica (sistema sanitário e sistema de incêndio).	1	3	2018
Ruy Barbosa	Reparo e manutenção dos itens: prevenção e combate a incêndio e congêneres, melhorias nos acabamentos internos, instalações elétricas, cobertura e acabamentos externos.	2	3	2018
Guarulhos	Obras de segurança e sustentabilidade na edificação atual. Potencial aquisição de nova edificação.	3	3	2018/2019
Osasco	Expansão e melhoria da unidade própria. Potencial aquisição de terreno.	4	3	2018
Guarujá	Potencial aquisição.	5	3	2018/2019
Poá	Obras para mitigar impactos de patologias da edificação; climatização de ambientes e acabamentos internos. Potencial aquisição ou adaptação em caso de mudança de prédio.	6	2	2018/2019
Itapeverica da Serra	Restauro de fachadas, recuperação da estrutura, impermeabilização de laje e cobertura. Potencial aquisição ou adaptação em caso de mudança de prédio.	7	2	2018/2019
São Vicente	Obras associadas a: acessibilidade, patologias da edificação, condições de ergonomia, higiene e salubridade, climatização de ambientes. Potencial aquisição ou adaptação em caso de mudança de prédio.	8	2	2018/2019
Praia Grande	Obras para melhorar funcionalidades e instalações elétricas. Potencial aquisição ou adaptação em caso de mudança de prédio.	9	2	2019/2020
Municípios da 2ª Região	Realização de reparos, pinturas e manutenções por edificação.	10	1	2018 a 2021

Fonte: Adaptado do Plano de Priorização de Obras, 2º semestre de 2017.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Grupo 1 - Obra/ação de pequeno porte, cujo valor se enquadra no limite estabelecido no art. 23, I, "a", da Lei nº 8.666/93 (Valor atualizado: R\$ 329.999,99).

Grupo 2 - Obra/ação de médio porte, cujo valor corresponde a até quatro vezes o limite estabelecido no art. 23, I, "b", da Lei nº 8.666/93 (Valores atualizados: de R\$ 330.000,00 a R\$ 3.299.999,99 x 4 ~ 13.199.999,99).

Grupo 3 - Obra/ação de grande porte, cujo valor ultrapassa quatro vezes o limite estabelecido no art. 23, I, "c", da Lei nº 8.666/93 (Valores atualizados: acima de R\$ 3.300.000,00 x 4 = 13.200.000,00).



**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

APÊNDICE I - Parecer do Comitê de Imóveis

Parecer CGI nº XX/XXXX

São Paulo, __ de _____ de 20__.

Assunto: Pedido de reconsideração acerca da transferência de instalações

Parecer que ratifica a denúncia do contrato de locação do imóvel sito à Rua ...

Excelentíssimo Senhor Desembargador Presidente,

Registramos, em 11 de outubro de 2017, o recebimento de pedido de continuidade de locação, doravante chamado imóvel denunciado, no qual estava instalada a Vara de

Este parecer, assentado nos princípios da impessoalidade e eficiência, e considerando o disposto no Ato GP nº 03/2017, estará delimitado pelos aspectos inerentes ao imóvel denunciado e aos instrumentos contratuais.

Inicialmente cumpre mencionar 2 (dois) aspectos que ensejaram a denúncia contratual, quais sejam: inadequação do imóvel para a prestação jurisdicional e preço acima do valor de mercado.

Contribuíram para a inadequação do imóvel não somente determinados aspectos associados a: combate contra incêndio, estacionamento, mobilidade e climatização, morosidade no atendimento de reparados, reconhecidos pelo proprietário em seu pedido. Outros elementos também contribuíram para a denúncia, a saber: reduzida área de sala de espera, ociosidade de áreas associada à deficiência de *layout* e ausência de área de desarme.



**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

Ademais cumpre mencionar que, uma vez convocado para reunião e finalizados os esforços de negociação junto a este Comitê, o Sr. Proprietário não convergiu a proposta de locação para o valor de mercado. Estipulação essa mencionada em reunião e formalizada em mensagem eletrônica de __ de _____ de 20__, superior a R\$ _____, valor da avaliação mercadológica proposta pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECI-SP).

Desta feita, o proprietário mostrou-se irredutível na proposta de R\$ _____, valor que, após estudos da Secretaria de Infraestrutura Logística e Predial e desde Comitê, revelou ser comparativamente menos vantajoso à transferência para imóvel novo, sito na mesma rua e com condições físicas que melhor atendessem às necessidades deste Tribunal. A Tabela 1 ilustra a vantajosidade da denúncia do atual contrato.

Elemento de Análise	Custo	Preço Proprietário / Mercado
Valor CRECI	R\$ _____	
Custo Atual de Locação	R\$ _____	_____ %
Valor da Proposta Final do Atual Locador	R\$ _____	_____ %
Custo da Locação do Imóvel Novo	R\$ _____	_____ %

Fonte: Informação SILAP nº 135/2017.

Analisados os aspectos de inadequação do imóvel, morosidade do proprietário em atender aos reparos necessários e não economicidade da proposta, este Comitê de Imóveis é de opinião pela desnecessidade de acatar a proposta de renovação / nova locação, uma vez que o instrumento contratual denunciado passou a não atender às necessidades jurisdicionais e foi realizado intempestivamente.



**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

Com essas ponderações, submetemos o presente a Vossa Excelência para deliberação.

Respeitosamente,

Coordenador do Comitê de Gestão de Imóveis

Diretora-Geral da Administração

Diretor da Secretaria de Processamento e Acompanhamento de Contratos e Licitações

Diretor da Secretaria de Infraestrutura, Logística e Administração Predial,

Servidor da Secretaria de Controle Interno
(Membro Consultivo)



**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

**APÊNDICE J – Modelo de Ofício de Consulta de Disponibilidade de
Imóvel do Estado**

Ofício CGI XXX/18 São Paulo, __ de _____ de 2018.

Senhor Governador _____,

Ao tempo em que o saúdo, registro meus cumprimentos e satisfação por esta Justiça do Trabalho exercer suas atividades neste Estado de São Paulo, desde 01/05/1941. Para continuar a prestação jurisdicional de forma satisfatória, em um contexto de restrição orçamentária, solicito a Vossa Excelência informação acerca da existência de imóveis disponíveis no âmbito da administração estadual, os quais possam ser cedidos a este Egrégio Tribunal, sob a forma de comodato ou parceria.

As características desejáveis do potencial imóvel para atender às necessidades jurisdicionais deste Tribunal são:

Localidade	Área (m2)	Vagas
------------	-----------	-------

Caso tenha disponibilidade de imóvel, ou terreno, ainda que com características próximas das requeridas, gostaríamos, se de acordo, receber a referida informação para posterior avaliação e aproveitamento, preferencialmente dentro de 30 dias.

Coloco-me à disposição para esclarecimentos e apresento protestos de consideração e apreço.

WILSON FERNANDES

Desembargador Presidente do
Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região



**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

**APÊNDICE K - Modelo de Ofício de Consulta de Disponibilidade de
Imóvel do Município**

Ofício CGI XXX/18 São Paulo, XX de _____ de 2018.

Senhor Prefeito _____,

Ao tempo em que o saúdo, registro meus cumprimentos e satisfação por esta Justiça do Trabalho exercer suas atividades nesta Municipalidade de _____ (SP), desde __/__/____. Para continuar a prestação jurisdicional de forma satisfatória, em um contexto de restrição orçamentária, solicito a Vossa Excelência informação acerca da existência de imóveis disponíveis no âmbito da administração municipal, os quais possam ser cedidos a este Egrégio Tribunal, sob a forma de comodato ou parceria.

As características desejáveis do potencial imóvel para atender às necessidades jurisdicionais deste Tribunal são: a) _____ m² de área útil; b) __ vagas de garagem; c) localização central e d) bom estado de conservação.

Caso tenha disponibilidade de imóvel, ainda que com características próximas das requeridas, gostaríamos, se de acordo, receber a referida informação para posterior avaliação e aproveitamento, preferencialmente dentro de 30 dias.

Coloco-me à disposição para esclarecimentos e apresento protestos de consideração e apreço.

WILSON FERNANDES

Desembargador Presidente do
Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região



**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

APÊNDICE L - Modelo de Minuta de Chamamento Público

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO nº XX/2018

Processo nº XXXX/2018

O TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO torna público a todos os interessados que pretende adquirir imóvel, com objetivo de abrigar o Foro Trabalhista do Guarujá, nos termos abaixo delineados.

I - DO OBJETO

1.1 Prospecção do mercado imobiliário em _____, visando à aquisição de imóvel comercial localizado em área urbana, para uso institucional, que atenda às necessidades de localização e instalação prescritas neste Edital, para abrigar o Foro Trabalhista do Guarujá.

II - DAS INSTALAÇÕES

2.1 O imóvel deverá ser composto de bloco único, com acesso exclusivo por área que possibilite a instalação de equipamento detector de metais na entrada principal.

2.2 O imóvel poderá estar em fase de conclusão da obra (no mínimo 80% concluído) e, em caso de totalmente concluído, a idade máxima a partir da data do Habite-se deverá ser de 15 anos.

2.3 Área construída (constante no Alvará de Construção) entre



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

1550 m² e 2300 m². A edificação poderá ser verticalizada (distribuída em pavimentos), e sua estrutura deve permitir alterações internas para adequação de dimensões dos diversos ambientes do Fórum, caso haja necessidade de obras de adaptação.

2.3.1 O intervalo proposto visa abranger os parâmetros de limites mínimos e máximos definidos pelo CSJT para os ambientes que constituem um fórum trabalhista, bem como as possíveis variações arquitetônicas e de instalações da edificação (forma, posição de pilares, prumadas hidráulicas, sanitárias, shafts, modulação de esquadrias da fachada, entre outros fatores) que possam restringir ou facilitar os estudos de implantação.

2.4 O imóvel que atenda às necessidades do Tribunal deverá possuir ainda as seguintes características:

- a) área para implantação de, no mínimo, xx vagas de estacionamento privativo;
- b) para maior quantidade de vagas, o estacionamento não poderá possuir área maior que xx % da área total do imóvel;
- c) no mínimo 1 (um) elevador modernizado, em bom estado de conservação e em perfeito funcionamento;
- d) pé-direito mínimo de xxx m;
- e) lajes de coberturas impermeabilizadas;
- f) peças estruturais (vigas, pilares e lajes) íntegros e revestimentos da fachada em bom estado de conservação;
- g) acabamentos de pisos, paredes, tetos e esquadrias em bom estado de conservação;
- h) elementos de instalações (elétricas e hidrossanitárias) em boas condições de uso e compatíveis com as necessidades do TRT da 2ª Região;



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

- i) conformidade com normas de prevenção e combate a incêndio e pânico, dispondo de equipamentos de detecção e combate a incêndio;
- e
- j) equipamentos de proteção de descargas atmosféricas de acordo com as normas vigentes.

III - DA LOCALIZAÇÃO

3.1 O imóvel deve ser localizado em zona urbana pavimentada, com todas as condições de infraestrutura básica (rede elétrica, de água, de esgoto e de águas pluviais; vias adjacentes pavimentadas; e serviço de telefonia), na região central do Município xxx.

3.2 O imóvel deve permitir fácil acesso de pedestres e de veículos e disponibilização de parada de transporte público coletivo a no máximo 500 m.

3.3 O imóvel deve possibilitar a implantação do Fórum, mesmo que por meio de obras de adaptação, conforme os Quadros de Estimativas de Áreas (mínimas e máximas), constantes do anexo I deste Edital, sendo que cada Vara do Trabalho compreende: Gabinete de Juiz, Sanitário privativo de Juiz, Sala de audiência, Secretaria, Atendimento, Sala de espera e Sala de Conciliação, Copa, Sanitários e Área para estantes (varas com processos físicos), num total de xxx (xxx), deverá ser integralmente instalada no mesmo pavimento e de forma contígua.

IV - DA DOCUMENTAÇÃO

4.1 Considerando que o presente chamamento público tem por objetivo realizar prospecção no mercado, ou seja, identificar



**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

imóveis disponíveis para posterior avaliação pela Administração desta Corte acerca da forma a ser adotada para a contratação, o interessado deverá apresentar, juntamente com a proposta, DECLARAÇÃO:

- a) de que possui projeto aprovado na prefeitura;
- b) de que possui Alvará de Construção ou "Habite-se";
- c) de que não se encontra com falência decretada, em processo de recuperação judicial ou extrajudicial, concurso de credores, dissolução e liquidação;
- d) de que não foi declarado inidôneo para licitar ou contratar com a Administração Pública ou punido com a sanção de suspensão temporária do direito de licitar e contratar com este Regional;
- e) de que não há, acerca do imóvel ou do terreno sobre o qual foi construído, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco sua aquisição pela Administração Pública e o exercício pleno do direito real de propriedade;
- f) de que possui regularidade fiscal, previdenciária e trabalhista; e
- g) de que possui os demais documentos relativos à regularização e propriedade do imóvel, conforme legislação.

4.2 Na ocasião da contratação serão exigidos todos os documentos de habilitação relativos à regularização do imóvel com base na legislação vigente.



**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

V - DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

5.1 As propostas deverão ser apresentadas no prazo de 10 (dez) dias corridos a partir da publicação deste Edital, ou seja, até xx/x/xxxx.

5.2 A entrega deverá ser realizada na Comissão Permanente de Licitação (CPL), localizada na Av. Marquês de São Vicente, 121, 7º andar, Bloco A, São Paulo, SP, entre 11 horas e 19 horas.

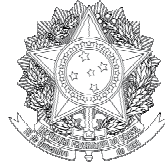
5.2.1 A entrega também poderá ser realizada por correio. Nesta hipótese, a proposta deverá ser encaminhada ao seguinte endereço:

Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região
A/C Comissão Permanente de Licitação (CPL)
Av. Marquês de São Vicente, 121, 8º andar, Bloco A
CEP 01139-001
São Paulo - SP

5.2.2 A proposta também poderá ser encaminhada por e-mail, endereçado para scl@trtsp.jus.br, até as 23h59 do último dia de prazo.

5.3 A proposta, que deverá ser expressa quanto ao preço proposto, em Reais, já incluídos todos os custos para entregar o imóvel, deverá estar acompanhada da Declaração tratada no item 4.1 deste Edital.

5.4 A proposta deve estar acompanhada também de descrição completa e detalhada do imóvel e sua localização, que demonstre o



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

atendimento dos requisitos estabelecidos neste Edital.

5.4.1 A descrição do imóvel deve ser composta por Memorial Descritivo, folders, desenhos de arquitetura, fotografias recentes (partes internas e externas) ou outros documentos que permitam aferir sua compatibilidade com os termos deste Edital.

5.5 A proposta deve estar acompanhada ainda da Identificação dos proprietários e seus procuradores, caso haja.

5.6 A validade da proposta deverá ser de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da sua assinatura, podendo ser prorrogada a pedido do Tribunal e mediante concordância do proponente;

5.7 As propostas apresentadas não vinculam, em hipótese alguma, a aquisição do imóvel pelo Tribunal.

VI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Após a prospecção do mercado imobiliário pretendida com o presente chamamento público e avaliação do imóvel pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU - para verificação da adequação da proposta técnica, poderá ser iniciado o processo de aquisição para abrigar a unidade em tela.

6.2. No caso de a prospecção demonstrar que há ambiente de competição no mercado imobiliário local, o Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região realizará procedimento licitatório público para aquisição do imóvel que apresentar a melhor proposta. Caso contrário, ou seja, se apenas um imóvel se mostrar viável, a aquisição será realizada dispensando-se o procedimento



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

licitatório, com fundamento no inciso X do artigo 24, da Lei 8.666, de 1993.

6.3. Em qualquer hipótese, o prosseguimento do processo de aquisição estará condicionado à autorização prévia pelo Conselho Superior da Justiça do Trabalho e da Secretaria do Patrimônio da União.

VII - DA VEDAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO

7.1 Não poderão apresentar proposta:

a) Pessoa jurídica que tenha em seu quadro societário cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade até o terceiro grau, inclusive, dos magistrados ocupantes de cargos de direção ou no exercício de funções administrativas, assim como de servidores ocupantes de cargos de direção, chefia e assessoramento vinculados direta ou indiretamente às unidades situadas na linha hierárquica da área encarregada deste chamamento;

b) Pessoa física se for cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade até o terceiro grau, inclusive, dos magistrados ocupantes de cargos de direção ou no exercício de funções administrativas, assim como de servidores ocupantes de cargos de direção, chefia e assessoramento vinculados direta ou indiretamente às unidades situadas na linha hierárquica da área encarregada deste chamamento.



**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

VIII - DA SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS

8.1 Qualquer interessado em apresentar proposta poderá enviar pedidos de esclarecimentos referentes a este Edital de chamamento, através do seguinte endereço: scl@trtsp.jus.br.

8.2 Os pedidos de esclarecimentos serão respondidos e divulgados no sítio www.trtsp.jus.br, cabendo aos interessados acessá-los para a obtenção das informações prestadas.

São Paulo, xx de xxxx de xxxx.

XXX

Diretor da Secretaria Processamento e Acompanhamento de Contratos
e Licitações



**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

ANEXO I

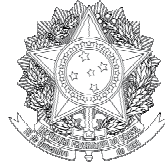
ÁREAS MÍNIMAS

	Ambiente	Quant. Pessoas	Res. 70/mín	Res. 70/máx	Área Estimada (m2)	Área Total	Parâmetro Utilizado
1. VARA DO TRABALHO	Gabinete - Juiz Titular	1	20	30	20	60	Resolução 70 do CSTJ e distribuição de no mínimo uma Vara por pavimento
	Sanitário Privativo - Juiz Titular	1	2,5	2,5	2,5	7,5	
	Sala de Audiência - Juiz Titular		35	35	35	105	
	Secretaria	10	50	75	50	150	
	Sala do Assistente	2	10	15	10	30	
	Atendimento				5	15	
	Sala de Espera	20			50	150	
	Sala de Conciliação				14	42	
	Copa da VT				8	24	
	Sanit. Servidores VT (1 p/ cada gênero)				8	24	
	Área de estantes de processos				20	60	
	Área por vara:				223		
Quantidade de Varas do Trabalho:		3	Área total para as 3 Varas:			667,5	
2. Unidade de apoio operacional	Núcleo de Apoio	5	25	37,5	25	25	Fórum Guarujá
	Oficiais de Justiça	6	24	36	24	24	
	Copa				8	8	
	Sanit. Servidores VT				8	8	
	PJE- Sala para auto-atendimento de advogados	4	12	15	12	12	Resolução 70 do CSJT
ÁREA:						77	



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

3. Áreas administrativas	Sala de Segurança (Estações para servidores, sala de acautelamento e sala segura para guarda de armas e equipamentos)				25	25	Fórum Guarujá
	Arquivo				150	150	
	Sala de Video Conferência				65	65	
	Depósito				10	10	
ÁREA:						250	
4. Áreas Molhadas	*Sanitários PÚBLICOS separados por gênero e acessíveis por pavimento				24	72	Fórum Guarujá
	Vestiários por gênero				15	15	
	Refeitório terceirizados				25	25	
ÁREA:						112	
5. Áreas para Outorga	OAB		12	15	12	12	Resolução 70 do CSJT
	Agência Bancária					40	Fórum Guarujá
ÁREA:						52	
6. Garagem	Garagem (mín. 200 m ² e max. 650 m ²)				300	300	Fórum Guarujá
ÁREA:						300	
ÁREA DA EDIFICAÇÃO (SEM CIRCULAÇÃO)						1159	
7. Área Máxima	Área de circulação e Área Técnica (No break, Rack lógico) (máximo 35% da área total, excluída área de garagem)			35		405,48	Resolução 70 do CSJT
SOMATÓRIO DE ÁREAS DE CIRCULAÇÃO E ÁREAS TÉCNICAS MÁXIMAS ADMISSÍVEIS							
ÁREA ESTIMADA DA EDIFICAÇÃO (PARA DEFINIÇÃO DA ÁREA MÍNIMA)							1.564
ÁREA MINIMA PASSÍVEL DE ESTUDOS							1.550
<p>Observações : 1 - As áreas aqui propostas podem variar, em pequena quantidade, a depender da modulação arquitetônica do edifício a ser adquirido (posição de pilares, prumadas hidráulicas sanitárias, shafts , modulação de esquadrias da fachada, entre outros</p>							
<p>2 - A porcentagem de área de circulação da edificação só poderá ser definida com exatidão após a elaboração de leiante. Portanto a área e percentual aqui apresentados são aproximados.</p>							
<p>3 -Área mínima para sanitários públicos por gênero e acessíveis é definida por pavimento. A área indicada na planilha leva em conta o Fórum atual que possui 3 pavimentos.</p>							

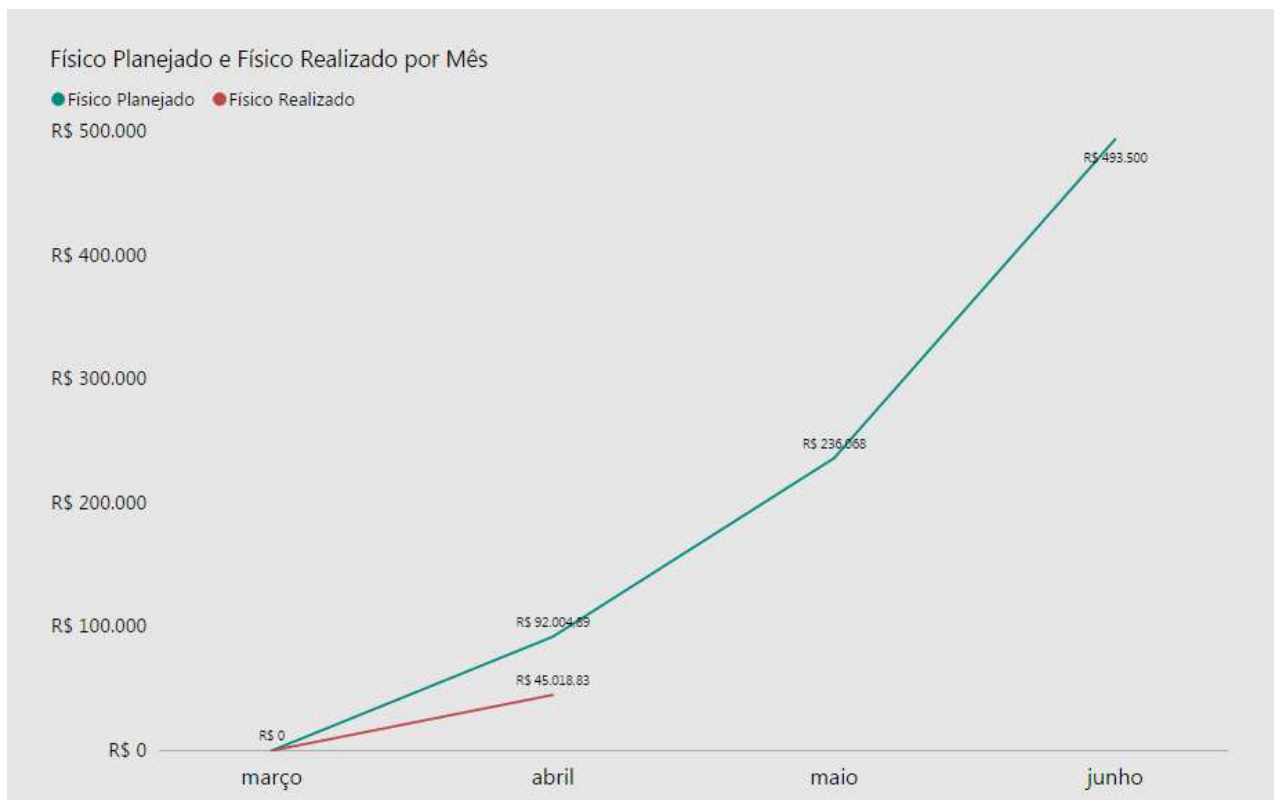


**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

APÊNDICE M – Modelo de Curva “S” para Acompanhamento de Obras

Planejado X Realizado

Data	Projetado (R\$)	Acumulado (R\$)	Realizado (R\$)
31/3/2018	-	-	-
30/4/2018	92.004,89	92.004,89	45.018,83
31/5/2018	144,063,11	236.068,00	
30/6/2018	257.432,00	493.500,00	





**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

APÊNDICE N – Modelo de Declaração de Responsabilidade para Compra de Imóveis (adaptado do Anexo I da ON SPU nº 1/2018)

Na qualidade de representante legal do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, nomeado pela Portaria [inserir número e data da Portaria de nomeação ou, se for o caso, Portaria de delegação] DECLARO que:

I - Foram cumpridos todos os dispositivos legalmente necessários para a aquisição, mediante compra, do imóvel localizado em [inserir o endereço do imóvel];

II - O Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região assume toda responsabilidade, inclusive perante os Órgãos de Controle, por qualquer irregularidade que venha a ser identificada no processo administrativo da compra do imóvel;

III - A minuta do contrato de compra e venda encontra-se em condições de ser lavrada e assinada pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU, tendo sido está aprovada pelo órgão de assessoramento jurídico deste Órgão;

IV - Foi verificado que o vendedor é parte legalmente capaz ou está devidamente representado para a assinatura do contrato de compra e venda;

V - O imóvel encontra-se adequadamente identificado e caracterizado e em condições de ser levado a registro em nome da União Federal;

VI - O imóvel acha-se livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais, hipoteca legal ou convencional ou, ainda, qualquer outro ônus real;

VII - Este órgão apresenta capacidade para cumprimento das condições de pagamento acordadas;

VIII - O imóvel apresenta a possibilidade de aproveitamento de interesse público, devidamente justificado no processo administrativo de responsabilidade deste órgão, não tendo sido constatadas restrições ou impedimentos capazes de afetar direitos de terceiros ou a utilização do próprio bem;

IX - Declaro, ainda, ciência de que a Secretaria do Patrimônio da União poderá solicitar outros documentos que se façam necessários para efetivação do registro cartorial.

X - Apresento, em anexo, a seguinte documentação:

- a) Portaria de nomeação ou instrumento de delegação do representante legal desse órgão;
- b) Memorial descritivo assinado por profissional habilitado;
- c) Plantas de situação e localização do terreno e construções assinadas por profissional habilitado;
- d) Certidão de inteiro teor da matrícula;
- e) Cópia dos extratos de publicação do edital de licitação e da sua homologação, ou ainda da dispensa de licitação, quando for o caso;
- f) Declaração de regularidade condominial, quando for o caso;
- g) Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- h) Certificado de Cadastro emitido pela INCRA, com a prova de quitação do ITR, quando imóvel rural;
- i) Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;
- j) Contrato de compra e venda aprovada pelo órgão de assessoramento jurídico competente;
- k) Documentos do proponente vendedor (cópia autenticada do RG e CPF, se pessoa física; comprovante de residência; certidão de depósito ou de registro dos respectivos contratos e atos constitutivos e cópia autenticada dos documentos comprobatórios de sua representação legal e de sua inscrição no CNPJ, se pessoa jurídica; certidão de casamento e CPF do cônjuge, se casado; certidão de feitos ajuizados - cível estadual/federal e trabalhista; certidão negativa de débitos relativa a contribuições previdenciárias - CND/INSS, se pessoa jurídica; certidão negativa de interdição fornecida pelo Cartório de Registro Civil).

[Representante legal do órgão requerente]

[Cargo/ função]

Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

APÊNDICE O – Parecer do Comitê de Imóveis sobre Aquisição

Excelentíssimo Senhor Desembargador Presidente,

Em observância ao disposto no Ato Conjunto nº 10/2018 do TST e CSJT, o qual estabelece, no âmbito da Justiça do Trabalho, os limites de pagamento de despesas primárias a serem observados no exercício de 2018, notadamente quanto à priorização de investimentos e inversões financeiras que possibilitem a redução de despesas correntes, este Comitê elaborou o presente parecer acerca da viabilidade de aquisição de imóvel para abrigar as dependências do Fórum Trabalhista de XXX.

Assevera-se que o presente parecer se dá em virtude da previsão disposta no artigo 14 da Resolução CSJT nº 70/2010 e no artigo 3º, inc. II, do Ato GP nº 03/2017 do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região.

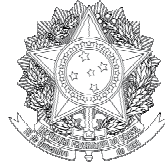
1. DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta análise e passível de aquisição está situado na XXX, na cidade de XXX/SP, que abriga as dependências do Fórum Trabalhista daquela municipalidade desde o exercício de XXX, cujo valor atual de locação corresponde a R\$ XX.XXX,XX (XXX) mensais.

A edificação tem área construída de X.XXX,XX m² (XXX metros quadrados), distribuída em nove pavimentos, incluindo térreo e subsolo, alojando seis Varas do Trabalho, Unidade de Apoio Operacional, Central de Mandados e Seção de Segurança Institucional - Portaria, bem como área interna para estacionamento.

2. DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS

Consoante recomendação do C. Tribunal de Contas da União e em observância ao disposto no artigo 6º do Ato GP nº 03/2017 a Secretaria do Patrimônio



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

da União foi consultada acerca da disponibilidade de imóvel para utilização na localidade, conforme Consulta Prévia nº SP - XXX/2018, por meio do SISREI - Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis, obtendo-se como resposta a Declaração de Indisponibilidade de imóveis no Patrimônio da União com as características solicitadas.

Outrossim, este Tribunal oficiou, na data de XX/XX/XXXX, o Governo do Estado de São Paulo e a Prefeitura de XXX, Ofícios XXX/18 e XXX/18, respectivamente, quanto à eventual disponibilidade de imóveis para cessão, sem ônus. O Estado, por seu Expediente XXX, informou que "não foi identificado nenhum que atendessem ao solicitado" e a Prefeitura mantém-se silente até a presente data.

3. DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PARTICULARES

Ante a ausência de imóveis públicos para cessão, a Administração realizou extensa pesquisa, junto à iniciativa privada, com a finalidade de averiguar a oferta de imóveis comerciais disponíveis para locação no município de Osasco que fossem adequados à instalação do Fórum.

Constatou-se que o município de XXX conta com reduzida oferta de imóveis comerciais localizados no centro, ou regiões próximas, nas dimensões e características exigidas pelo Tribunal para a adequada prestação jurisdicional, conforme se denota dos Relatórios de Vistoria elaborados pela Coordenadoria de Infraestrutura Predial.

4. DO CHAMAMENTO PÚBLICO

Na data de XX/XX/XXXX, foi publicado no Diário Oficial da União e divulgado pelo sítio deste Regional o Edital de Chamamento Público nº XX/2018 para prospecção do mercado imobiliário no município de XXX, visando à aquisição de imóvel comercial localizado em área urbana, para uso institucional, que atenda às necessidades de localização e instalação



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

prescritas no Edital, para abrigar o Fórum Trabalhista de XXX.

O prazo editalício para apresentação de propostas findou em XX/XX/XXXX sem que houvesse manifestação de interessados, restando deserto o referido procedimento. Na data de XX/XX/XXXX, o Excelentíssimo Senhor Desembargador Presidente deste Tribunal homologou o resultado, cujo extrato foi publicado no Diário Oficial da União em XX/XX/XXXX no Diário Oficial da União.

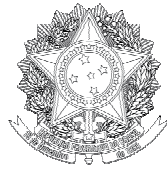
5. DA AVALIAÇÃO TÉCNICA

Do ponto de vista técnico, o presente estudo de viabilidade da aquisição considerou o resultado obtido junto ao Sistema de Avaliação e Priorização de Obras.

Referido sistema divide-se em dois conjuntos, a saber: Conjunto 1 - Estrutura Física do Imóvel Ocupado, compreendendo itens tais como instalações elétricas, hidráulicas, acabamento interno, funcionalidade e acessibilidade; e Conjunto 2 - Adequação do Imóvel à Prestação Jurisdicional, compreendendo itens tais como áreas ideais, coeficiente de disponibilidade de espaço e coeficiente de adoção de novas tecnologias.

Dos critérios de avaliação acima elencados, cumpre informar que o prédio ocupa a XX posição da Tabela de Priorização de Obras, cujo coeficiente indicador da Estrutura Física do Imóvel Ocupado corresponde a XX,XX% (XXX por cento), enquanto o ideal é 100% (cem por cento), bem como que possui a maior parte das áreas de acordo com a Resolução CSJT nº 70/2010.

No entanto, em que pese o percentual obtido, o imóvel apresenta condições satisfatórias de estabilidade e uso, conforme Laudo de Avaliação Estrutural, boa conservação quanto às suas instalações, ressalvada a necessidade de mínimas adequações e complementações no montante orçado de R\$ XXX.XXX,XX (XXX reais e XXX centavos), o que representa X,X% (XXX por



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

cento) do valor da média das avaliações do imóvel, com Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros nº XXXXXX, restando evidenciada sua relevância para a prestação dos serviços jurisdicionais.

6. DO PLANO PLURIANUAL DE OBRAS

O art. 2º da Resolução CSJT nº 70/2010 define o Plano Plurianual de Obras como o 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.

No caso em apreço, cumpre salientar que o referido documento fora encaminhado pela Presidência à consideração do Pleno deste Tribunal.

7. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Este Tribunal solicitou ao CRECI SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis, nos termos do convênio firmado entre o Conselho e esta Justiça, a realização de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o qual considerou o imóvel com bom acabamento, em perfeito estado de conservação e de fácil acesso a várias regiões, sendo avaliado em R\$ XX.XXX.XXX,XX (XXX reais), subscrito por credenciados no CRECI/SP, conforme certidão de regularidade.

Ainda, o imóvel em questão foi objeto de vistoria para fins de elaboração de Laudo de Avaliação, em conformidade com as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 - Parte 1(Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), o qual concluiu que o valor médio de mercado é de R\$ XX.XXX.XXX,00 (XXX reais).

Considerado os aspectos técnicos abordados nos laudos e os respectivos valores de avaliação, este Tribunal empreendeu esforços para que o valor despendido para a aquisição do aludido imóvel fosse o menor possível, em



**TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

vista do princípio da economicidade. Desta feita, propôs ao proprietário, que aquiesceu, o montante de R\$ XX.XXX.XXX,00 (XXX reais) para sua aquisição, visto que essa cifra, além de representar valor abaixo do praticado pelo mercado, evidencia a razoabilidade do custo, conforme se denota da tabela abaixo:

Valor proposto pelo Tribunal	Valor de avaliação ABNT	Valor de avaliação - CRECI
R\$ XX.XXX.XXX ,XX	R\$ XX.XXX.XXX,XX	R\$ XX.XXX.XXX,XX

8. DA VIABILIDADE DA AQUISIÇÃO

O Planejamento Estratégico Institucional deste Tribunal adota como objetivo estratégico o provimento de infraestrutura física adequada às atividades judiciais e administrativas. Trata-se de objetivo que almeja prover a Instituição de recursos materiais (instalações, mobiliários, acesso) que permitam o bom desempenho das unidades administrativas e judiciais, garantindo condições de trabalho que observem as peculiaridades do indivíduo, a preservação da saúde e integridade física e mental de magistrados e servidores, frente aos riscos laborais.

Compreende, ainda, a busca por acessibilidade nos espaços no meio físico, na informação e na comunicação e considera a adoção de um sistema de gestão que promova a inclusão social e o cuidado com o meio ambiente.

Dentre as ações estratégicas vinculadas ao objetivo supramencionado, destaca-se a ação de prover infraestrutura adequada para o funcionamento das unidades judiciais e administrativas cujo intuito é manter a infraestrutura institucional padronizada e condizente com a realidade institucional, tornando-a acessível e adequada, privilegiando o correto uso do espaço, a livre circulação, os padrões ergonômicos, assim como a segurança e a saúde do trabalhador.

Neste contexto, em relação ao aspecto financeiro, a opção de adquirir o



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

imóvel é justificável por ser uma inversão realizada em XXXX que contribuirá não apenas com a redução das despesas correntes e primárias de caráter continuado em 2019, mas também nos anos subsequentes.

Assevera-se que a aquisição de um imóvel ao custo total de R\$ XX.XXX.XXX,XX (XXX de reais) em detrimento ao pagamento de R\$ XX.XXX,XX (XXX reais) mensais em alugueres, implicará na recuperação, em bases nominais, do investimento em, aproximadamente, XXX (XXX) meses, ou seja, 16 (dezesesseis) anos de uso do imóvel.

Desta feita, estima-se a economia de despesa corrente pelo não desembolso de R\$ XXX.XXX,XX (XXX reais), em bases nominais, em 20XX, sem impacto para a capacidade operacional de funcionamento.

Nessa mesma perspectiva, resguardando a continuidade do serviço público, pode-se ainda estimar que ao longo dos próximos XX (XXX) anos de uso do imóvel sejam economizados mais de R\$ X.XXX.XXX,XX (XXX reais) de despesas correntes com atendimento ao preconizado no artigo 2º, §§ 1º e 4º do Ato Conjunto nº 10/2018 do TST e CSJT.

Ademais, da análise das características do imóvel em questão, observou-se que, desde o ano de 20XX, quando de sua locação, a edificação já atendia e continua atendendo às necessidades precípuas desta Administração em virtude de possuir área adequada para suprir a demanda da população atendida, boa localização, disponibilidade de transporte público e, de acordo com as avaliações mercadológicas, apresentar valor abaixo da média de mercado, o que consubstancia a melhor opção encontrada no município de Osasco.

Assevera-se que a municipalidade de XXX está inserida em região industrializada e tem previsão de aumento constante de demanda, destacando-se que no período de 20XX a 20XX, recebeu, em média, XX.XXX (XXX) processos novos por ano, conforme Informações SGP.CPGP nº XX/2018 e



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

AEGI nº XX/2018, bem como não há projeto estratégico em andamento com vistas à descentralização desta jurisdição, consoante Informação DGA.AGEP nº XX/2018.

9. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

Os recursos orçamentários serão solicitados ao Conselho Superior da Justiça do Trabalho, por meio de pedido de crédito especial, com oferecimento de recursos próprios deste Tribunal advindos de outros programas constantes na Lei Orçamentária nº 13.587/2018.

10. DAS RAZÕES FINAIS

Diante da comprovação da inexistência de imóveis disponíveis no âmbito da administração pública federal, estadual e municipal e tendo em vista que o imóvel atualmente ocupado situado na Avenida Santo Antônio nº 1013/1041, Osasco/SP, proporciona condições adequadas de trabalho aos servidores e magistrados que atuam naquele Órgão, oferece conforto aos jurisdicionados, advogados, peritos e usuários em geral e apresenta valor compatível com o de mercado, sugerimos a instauração do procedimento de aquisição do imóvel.

Assevera-se, por oportuno, que a aquisição sugerida contribuirá com a redução em despesas correntes, consoante estabelecido no artigo 2º, §§ 1º e 4º do Ato Conjunto nº 10/2018 do TST e CSJT.

À elevada consideração de Vossa Excelência.

Juiz do Trabalho Auxiliar da Presidência - Coordenador

Secretaria de Controle Interno

Secretaria de Processamento e Acompanhamento de Contratos e Licitações

Secretaria de Infraestrutura, Logística e Administração Predial

Diretoria Geral da Administração