

Parecer Técnico

Determinação do custo de cessão
onerosa das áreas ocupadas nos
Prédios Sede e Fórum Astolfo Serra

São Luís/MA
Janeiro-2022

SUMÁRIO

1 REQUERENTE:.....	2
2 OBJETO DO PARECER:.....	3
3 FINALIDADE DO PARECER.....	3
4 INFORMAÇÕES SOBRE O AUTOR DO PARECER:.....	3
5 DISCRIMINAÇÃO DA ÁREAS CEDIDAS.....	3
6 ITENS CONSIDERADOS NA DETERMINAÇÃO DA CESSÃO ONEROSA.....	4
7 CUSTO DA CESSÃO ONEROSA POR ESPAÇO/OCUPANTE.....	7
8 CONCLUSÃO.....	8

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR (Lei 11.419/2006)
EM 31/03/2022 14:48:02 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: B547E54CA9.B0FD0F3131.5B3C0EF8A6.91A25DC517

PARECER TÉCNICO

1 REQUERENTE:

O presente Parecer Técnico foi demandado pela Secretaria de Administração do Tribunal Regional do Trabalho da 16ª Região.

2 OBJETO DO PARECER:

Determinação do custo de cessão onerosa das áreas ocupadas por agências/postos bancários e caixas rápidos da Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil nas dependências do prédio Sede e Fóruns Astolfo Serra (São Luís) e do restaurante Dias Alimentos Ltda-ME/Feijão de Corda (Fórum Astolfo Serra) nas dependências do TRT 16ª Região.

3 FINALIDADE DO PARECER

O presente Parecer tem como objetivo apresentar os cálculos do valor mensal a ser pago pelo cessionário, relativo à instalação do caixa de atendimento eletrônico, localizado no térreo do prédio sede do TRT 16, e de posto de atendimento no prédio do Fórum Astolfo Serra do Banco do Brasil, objeto do Processo Administrativo 6186/2021.

Foram apresentados também informações relativas às áreas ocupadas pelo Banco Caixa no Ed. Sede e Fórum Astolfo Serra, bem como a área anteriormente ocupadas pelos Restaurantes Expresso Salada no Ed. Sede e Dias Alimentos Ltda-ME/Feijão de Corda no Fórum Astolfo Serra com o objetivo de atender demandas similares referentes a futuros cessionários.

4 INFORMAÇÕES SOBRE O AUTOR DO PARECER:

Nome: Marcelo Henrique Bandeira Costa de Alencar;

Cargo: Analista Judiciário, apoio especializado Engenharia – TRT 16ª Região;

Formação: Engenheiro Civil, Registro – Nacional 110225031-7.

5 DISCRIMINAÇÃO DA ÁREAS CEDIDAS

Segue a definição das áreas cedidas pelo TRT 16ª Região que estão sendo consideradas no presente Parecer:

Discriminação	Área (m²)	Local	Ocupante
Agência Bancária	135,00	Fórum Astolfo Serra – São Luís	Banco do Brasil
Agência Bancária	223,17	Edifício Sede – São Luís	Caixa Econômica Federal
Agência Bancária	135,00	Fórum Astolfo Serra – São Luís	Caixa Econômica Federal
Caixa rápido	0,85	Edifício Sede – São Luís	Banco do Brasil
Caixa rápido	1,04	Edifício Sede – São Luís	Caixa Econômica Federal
Restaurante	136,87	Edifício Sede – São Luís	Expresso salada
Restaurante	118,54	Fórum Astolfo Serra – São Luís	Dias Alimentos Ltda- ME/Feijão de Corda

6 ITENS CONSIDERADOS NA DETERMINAÇÃO DA CESSÃO ONEROSA

6.1 Estimativa de custo do espaço físico

O custo de cessão do espaço físico é definido com base no custo médio de valores de alugueis pesquisados para imóveis localizados nas imediações do Prédio Sede e do Fórum Astolfo.

Efetivou-se uma pesquisa dos custos de aluguel para definição dos custos para restaurantes, agências e caixas rápidos no Fórum e na Sede.

Seguem os valores pesquisados para lojas e salas nas proximidades dos prédios supracitados.

Tabela 01: Custo unitário de valores de aluguel

Imóvel	Área	Aluguel (R\$)	Custo unitário	Contato
Loja para alugar no edifício Jonas Martins	220	5.000,00	22,73	Marco-988034142
Sala no edifício Jonas Martins	20	500,00	25,00	Marco-988034143
Galpão ao lado da Michelin	1198	25.000,00	20,87	Duailibe Imobiliária- 32351000/981279235
Sala no Ed. São Luís Offices	28	1200	42,86	Corretor- (98) 99195-4542
Sala no Ed. São Luís Offices	28	1200	42,86	New House Empreendimentos - (98) 98893-1145
Sala no Ed. São Luís Offices	28	1300	46,43	Solys Alugueis Inteligentes - (98) 99195-4542
Galpão ao lado do Posto Portug	900	18000	20,00	Pereira Veras e Feitosa - 40099000
		Média	31,53	

Com base nas informações coletadas, chegou-se aos valores médios de 31,53 R\$/m² para aluguel de imóveis na região, chegando-se aos custos de cessão onerosa por espaço físico conforme tabela abaixo:

Tabela 02: Valores de cessão do espaço físico por unidade

Discriminação	Local	Área (m ²)	Custo unitário (R\$/m ²)	Valor total (R\$)
Agência Bancária - CEF	Fórum Astolfo Serra – São Luís	135,00	31,53	4.256,55
Agência Bancária - CEF	Edifício Sede – São Luís	223,17	31,53	7.036,55
Agência Bancária - BB	Fórum Astolfo Serra – São Luís	135,00	31,53	4.256,55
Caixa rápido -BB	Edifício Sede – São Luís	0,85	31,53	26,80
Caixa rápido -CEF	Edifício Sede – São Luís	1,04	31,53	32,79
Área ocupada pelo antigo restaurante expresso salada	Edifício Sede – São Luís	136,87	31,53	4.315,51
Área ocupada pelo antigo Restaurante Feijão de Corda	Fórum Astolfo Serra – São Luís	118,54	31,53	3.737,57

6.2 Estimativa de custo de energia elétrica

Devido à ausência de medição individualizada nos locais anteriormente ocupados pelos restaurantes Expresso Salada (Prédio Sede) e Dias Alimentos Ltda-ME/Feijão de Corda (Fórum Astolfo Serra), só seria possível estimar o consumo de energia por meio de projeção com base nos equipamentos instalados ou extrapolação do consumo a partir de medições pontuais de corrente, procedimentos somente adotáveis mediante a ocupação do espaço por um estabelecimento comercial.

O custo por equipamento em cada um dos locais estudados estão discriminados na tabela 5.

Tabela 5: Custo de consumo por equipamento/local

Equipamento /Local	Consumo por dia (kwh)	Consumo por mês (kwh)	Custo unitário (R\$/kwh) ¹	Custo consumo equipamento(R\$)
Agência Bancária -CEF/Fórum		Medição própria		0,0
Agência Bancária -CEF/Sede		Medição própria		0,0
Agência Bancária -BB/ Fórum		Medição própria		0,0
Caixa rápido - BB/Sede	8,0	176 ²	0,578496	101,82
Caixa rápido - CEF/Sede	8,0	176	0,578496	101,82
Área ocupada pelo antigo Restaurante Saladas/Sede		Estimável mediante ocupação do espaço		
Área ocupada pelo antigo Restaurante Feijão de Corda/ Fórum		Estimável mediante ocupação do espaço		

1 Obtido da conta de energia do mês de Dezembro de 2021

2 Adotado potência de 1.000 W, 8 horas de funcionamento por 22 dias

6.3 Estimativa de custo do consumo de água

No cálculo do consumo de água, definiu-se o volume diário de cada funcionário com base nos parâmetros definidos pela NBR 5626/2020 na qual estabelece-se, o consumo diário de 50 L/funcionário (0,05 m³/func).

O número de funcionários fixos foi verificado em cada local e o custo unitário da água obtido a partir das contas de água da concessionária local para cada edificação.

Pelo espaço dos restaurantes não estar em utilização, não é possível verificar o número de funcionários e a quantidade de refeições produzidas nos mesmos, o que permitiria a estimativa do volume de água consumido nas unidades correspondentes.

Tabela 6: Custo do consumo de água por unidade/local

Unidade/Local	Consumo por funcionário fixo (m ³ /dia)	Número de funcionários fixos	Custo unitário da água (R\$/m ³) ³	Custo por unidade (R\$)
PAB -CEF/Fórum	0,05 m ³ /dia	2	14,33	32,32
Agência Bancária -CEF/Sede	0,05 m ³ /dia	17	14,33	274,70
Agência Bancária-BB/ Fórum	0,05 m ³ /dia	2	14,33	32,32
Caixa rápido - BB/Sede	Não há	Não há	Não há	Não há
Caixa rápido - CEF/Sede	Não há	Não há	Não há	Não há
Antigo Restaurante Saladas/Sede	Estimável mediante ocupação do espaço			
Antigo Restaurante Feijão de Corda/ Fórum	Estimável mediante ocupação do espaço			

* Foram considerados 22 dias úteis no cálculo do volume de água consumido nas unidades.

3 Definido a partir da conta de água/esgoto do mês de Dezembro de 2019

7 CUSTO DA CESSÃO ONEROSA POR ESPAÇO/OCUPANTE

Com base nas informações coletadas apresenta-se a seguir um quadro resumo dos custos totais de cessão onerosa por unidade/local:

Tabela 7: Custo total da cessão onerosa por unidade/local

Unidade/Local	Custo com espaço físico (R\$)	Custo com energia elétrica (R\$)	Custo com consumo de água (R\$)	Custo total por unidade (R\$)
PAB -CEF/Fórum	4.256,55	0,00	32,32	4.288,87
Agência Bancária -CEF/Sede	7.036,55	0,00	274,70	7.311,25
Agência Bancária-BB/ Fórum	4.256,55	0,00	32,32	4.288,87
Caixa rápido - BB/Sede	26,80	101,82	0,00	128,62
Caixa rápido - CEF/Sede	32,79	101,82	0,00	134,61
Antigo restaurante Expresso salada/ Sede	4.315,51	-	-	4.315,51
Antigo restaurante Feijão de Corda/ Fórum	3.737,57	-	-	3.737,57

* Foram considerados 22 dias úteis no cálculo do consumo de energia das unidades.

Optou-se por não computar o custo com vigilância devido à possibilidade da implicação deste Regional em caso de ocorrência de roubo ou furto em uma das áreas cedidas.

8 CONCLUSÃO

Considerando todas as informações que embasaram os custos demonstrados na tabela 7, recomenda-se que os valores apresentados sejam tomados como referência na definição do custo da cessão onerosa das unidades e locais discriminados.

Ressalte-se, entretanto, que este Regional enfrenta dificuldade em ocupar os espaços do Fórum e da Sede destinados aos restaurantes, apresentando diversos certames desertos ou rescisão dos contratos estabelecidos, em função do custo da cessão onerosa e do público limitado atendido pelos estabelecimentos instalados nos locais, fator limitador da receita alcançada.

Diante desta realidade, sugere-se, caso seja legalmente justificável, a aplicação de algum redutor ou subsídio, diminuindo o valor a ser pago pelos futuros restaurantes a fim de viabilizar a continuidade da prestação de serviço de interesse deste Regional.

Marcelo Henrique Bandeira Costa de Alencar
Analista Judiciário – Eng. Civil
TRT 16ª Região

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR (Lei 11.419/2006)
EM 31/03/2022 14:48:02 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: B547E54CA9.B0FD0F3131.5B3C0EF8A6.91A25DC517