

**ANÁLISE DE ATENDIMENTO DOS CRITÉRIOS DE ACEITABILIDADE DOS TERRENOS OFERTADOS NO CHAMAMENTO PÚBLICO DO TRT4 - TABELA 1**

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA															
Terreno	(nº)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
PropONENTE		Matheus Bras D'Agostin	Matheus Bras D'Agostin	Matheus Bras D'Agostin	João Nelson Fauth	Globbo Construções e Incorporação Ltda.	Cesar Augusto Burlamaque	Eugênio Baron	Diógenes Luiz Basegio	M H Langaro	Eny T. Borges Ughini	Paulo Sérgio Crusius	Serzeza Incorporações e Construções Ltda.	Luiz Fernando Noal Benincá	Luiz Fernando Noal Benincá
Endereço		R. Capitão Bernardo esq. R. João Lamachia Godinho	R. Capitão Bernardo esq. R. João Lamachia Godinho	R. João Lamachia Godinho	Av. Brasil (Leste) R. Alm. Barroso	R. Cel. Mostardeiro Av. Vinte de Setembro R. Eduardo de Brito	Av. Brasil (Centro) R. Paissandú	Rua Lava Pés esq. R. Benjamin Constant	Av. Brasil (Leste) esq. R. Santa Teresinha	R. Carlos Gomes esq. R. Frei Caneca	R. Francisco Alves esq. Av. Sete de Setembro	R. Francisco Alves esq. Av. Sete de Set. esq. R. Gen. Prestes Guimarães	R. Fagundes do Reis esq. R. Independência	R. Sen. Vergueiro esq. R. Rio Branco esq. Av. Sete de Setembro	R. Sen. Vergueiro esq. R. Rio Branco esq. Av. Sete de Setembro
Referência		parque da Gare (esq. P)	parque da Gare (esq. G)	parque da Gare (triângulo)	em frente a silos CESA	servidão	2 casas	Lava Pés	final da Av. Brasil Leste	junto à justiça federal e ao mall em construção	prédio a demolir	igreja a demolir	esquina pequena	madeira	madeira
Matricula(s)	(nº)	25.458	25.458	25.458	29.395 10.717	94.474	39.743	31.583 23180	671 42.836 66.215	63.672	46.031	46.032	45.925 59.741	1.244	1.244
PROAD 4359/2022	(fls.)	144-160	144-160	144-160	162-189	191-213	215-225	227-248	250-270	273-289	291-303	304-313	315-335	337-357	337-357
Área do terreno	(m²)	4.000,00	3.500,00	3.500,00	2.500,00	3.494,50	4.060,00	2.626,67	3.000,00	2.750,50	2.446,47	3.969,18	1.128,10	2.500,00	2.820,00
Preço	(R\$)	10.000.000,00	8.500.000,00	7.000.000,00	6.000.000,00	5.850.000,00	12.000.000,00	7.100.000,00	7.950.000,00	7.500.000,00	9.000.000,00	17.860.000,00	8.160.000,00	6.000.000,00	7.680.000,00
Preço/m²		2.500,00	2.428,57	2.000,00	2.400,00	1.674,06	2.955,67	2.703,04	2.650,00	2.726,78	3.678,77	4.499,67	7.233,40	2.400,00	2.723,40
Testada principal	(m)	64,00	64,00	50,00	50,50	59,43	35,00	71,40	30,00	39,10	50,15	31,15	46,00	68,00	100,76
Testada secundária	(m)	62,50	54,00	N/A	12,00	20,41	116,00	26,00	70,00	60,00	48,80	61,60	21,70	45,52	45,52

**CRITÉRIOS DE ACEITABILIDADE**

2.2	Críticos adotados	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2.2.1	Urbanização	(A,P,N)	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
2.2.2	Infraestrutura	(A,P,N)	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
2.2.3	Legislação urbanística	(A,P,N)	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
2.2.4	Acessibilidade	(A,P,N)	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
2.2.5	Entorno	(A,P,N)	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
2.2.6	Interesse institucional	(A,P,N)	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
2.3	Áreas de interesse														
2.3.1	Uso conforme	(A,P,N)	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
2.3.2	Zoneamento	(ZOI1, ZOI2, ZT)	ZT	ZT	ZT	ZOI2	ZT	ZOI2	ZOI2	ZOI2	ZOI2	ZOI2	ZOI2	ZOI2	ZOI2
2.3.3	Zonas excluídas	(A,N)	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
2.3.4	Zona delimitada	(AZ, VM, VD, N)	VD	VD	VD	N	N	N	VM	AZ	VM	VM	VM	VM	VM
3.1	Dimensões, geometria e topografia														
3.1.1	Frentes	(E,D,N)	E	E	N	D	D	D	E	E	E	E	E	E	E
3.1.1.1	Testada Av. Brasil	(A,N,N/A)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
3.1.2	Geometria - regularidade	(A,P,N)	A	A	N	N	N	A	A	A	A	A	A	A	A
3.1.2.A	Geometria - estreitamentos	(A,P,N)	A	A	N (triângulo)	N (estreitamento)	N (estreitamento)	A	A	A	A	N (estreitamento)	N (estreitamento)	A	N (estreitamento)
3.1.3	Topografia - cotas	(A,P,N)	P (abaixo da rua)	P (abaixo da rua)	P (abaixo da rua)	A	N (fundo de vale)	P (acima da rua)	A	A	A	P (talude)	P (talude)	A	A
3.1.4	Topografia - perfil	(A,P,N)	P (aterro)	P (aterro)	P (aterro)	N (corte e aclave acentuado)	N	N (corte e aclave acentuado)	A	A	A	A	A	N (corte/talude)	N (declive)
3.1.5	Área (ZOI1 e ZOI2)	(A,N,N/A)	N/A	N/A	N/A	A	N/A	N	A	A	A	A	A	A	A
3.1.6	Área (ZT)	(A,N,N/A)	A	A	A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
4	Demais características														
4.1	Qualidade do solo	(A,P,N)	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
4.2	Resíduos	(A,P,N)	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
4.3	Demolições	(A,P,N)	A	A	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N	N
4.4	Ocupações no terreno	(A,P,N)	A	A	A	A	N	A	A	A	A	A	A	A	A
4.5	Erosão/Alagamento	(A,P,N)	A	A	A	A	N	A	A	A	A	A	A	A	A
4.6	Cursos D'água	(A,P,N)	A	A	A	A	N (fundo de vale)	A	A	A	A	A	A	A	A
4.7	Área de preservação	(A,P,N)	A	A	A	N (vegetação e possíveis araucárias)	N (vegetação)	P (árvores)	N (araucária)	A	A	A	A	A	A
4.8	Linha férrea	(A,P,N)	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
4.9	Ocupações no entorno	(A,P,N)	Atende	Atende	A	A	N	A	A	P	P	P	P	P	P
4.10	Restrições de uso	(A,P,N)	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
4.11	Área degradada	(A,P,N)	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
4.12	Orientação solar	(A,P,N)	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
4.13	Fonte de ruído	(A,P,N)	A	A	A	P	A	A	A	A	A	A	A	A	A
4.14	Fonte de poluição	(A,P,N)	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
4.15	Fonte de eletromagnetismo	(A,P,N)	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
4.16	Segurança do entorno	(A,P,N)	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
4.17	Regularidade do imóvel		Não analisado.	Não analisado.	Não analisado.	Não analisado.	Não analisado.	Não analisado.	Não analisado.	Irregular.	Não analisado.	Não analisado.	Não analisado.	Não analisado.	Não analisado.

**CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Pontos positivos		junto ao MPE, em frente ao parque, facilidade de estacionamento, regularidade da geometria do terreno de esquina.	junto ao MPE, em frente ao parque, facilidade de estacionamento, regularidade da geometria do terreno de esquina.	junto ao MPE, em frente ao parque, facilidade de estacionamento	frente para Av. Brasil Leste, próximo a rodoviária, prefeitura,	centralidade, próximo à rodoviária, frente para Av. Brasil (Centro), regularidade da geometria do terreno.	centralidade	frente para av. Brasil Leste, terreno plano, alto	junto a instituições e antigo Foro, terreno limpo, geometria regular, com ambas testadas para vias largas.	junto a instituições e antigo Foro	junto a instituições e antigo Foro, três testadas	centralidade	junto a instituições e antigo Foro, três testadas	junto a instituições e antigo Foro, três testadas	
Pontos negativos		exige movimentação de terra/aterro e escoamento de água para os fundos do terreno, para vizinhos.	exige movimentação de terra/aterro e escoamento de água para os fundos do terreno, para vizinhos.	não apresenta duas frentes, formato triangular que dificulta aproveitamento, exige movimentação de terra/aterro e escoamento de água para os fundos do terreno, para vizinhos.	fora da ZI, corte de terreno, desnível, estrangulamento e vegetação abundante, próximo a zona de confluência de caminhões, linha de trem.	fora da ZI, menor que o limite, apresenta servidão, vegetação, terreno de fundo de vale com casa a demolir.	fora da ZI, penhora registrada e duas casas existentes no terreno	acive acentuado, araucária e demais árvores no terreno, dificuldade de estacionamento no entorno, frente maior para via estreita.	distâncias das demais instituições, do centro comercial e da estação rodoviária.	o terreno possui impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco sua aquisição pela Administração Pública e o exercício pleno do direito real de propriedade	prédio existente e piscina a demolir, testada com talude acentuado, com grande diferença de cota, para via estreita, com ocupações conflituosas, via sem calçadas ou meio-fio	prédio existente e pisos a demolir, testada com talude acentuado, com grande diferença de cota, para via estreita, com ocupações conflituosas, via sem calçadas ou meio-fio	área muito abaixo do mínimo, mais estreita que o exigido, talude dentro do terreno	parte do imóvel em faixa de domínio da viação férrea, imóveis lindeiros com telhados derramando em direção à divisa, declividade acentuada	estreitamento de até 11 metros de largura em parte do terreno, parte do imóvel em faixa de domínio da viação férrea, imóveis lindeiros com telhados derramando em direção à divisa, declividade acentuada
Observações adicionais		os terrenos 1 e 2, ambos localizados na Rua Capitão Bernardo, esquina com a Rua João Lamachia Godinho, integram o mesmo lote registrado na matrícula n.º 25.548, neste aspecto, o terreno 1 que possui o maior valor foi desconsiderado	excelente área de estacionamento junto ao parque, opções de alimentação, próximo ao centro, ao MPE e ao atual Foro Trabalhista.	excelente área de estacionamento junto ao parque, opções de alimentação, próximo ao centro, ao MPE e ao atual Foro Trabalhista, porém, não apresenta duas frentes como exigido e tem formato irregular.	fora da AI, apresenta dúvida se área do terreno atende mínimo e apresenta outros não atendimentos.	fora da AI, menor que o limite, apresenta servidão, vegetação, terreno de fundo de vale, em bairro com vias estreitas e de caráter residencial, com aparentes ocupações irregulares preexistentes lindesiras, cujos limites geram irregularidades na geometria do terreno ofertado.	fora da AI, duas casas existentes no terreno. Terreno bastante elevado, necessitando movimentação de terra para garantir acessibilidade. Dificuldade de estacionamento nas vias do entorno. Penhora registrada na matrícula, solicitada desconstituição.	acive acentuado, terreno com área próxima da mínima e com perímetro recortado, araucária e demais árvores no terreno, dificuldade de estacionamento no entorno, frente maior para via estreita, proximidade com colégio que gera trânsito nos horários de entrada e saída.	terreno em "L", com vestígios de fundações de demolições, galpões industriais no terreno ao lado, zona com características comerciais atacadas de produtos de grande porte (piscinas e produtos automotivos). Ponto mais afastado do centro comercial do município e longe de demais instituições públicas.	boa topografia, geometria e localização próxima às demais instituições judiciais e em área com adensamento imobiliário. atentar para averbação de indisponibilidade do imóvel no registro.	dificuldade em qualificar via lateral, proprietário alega se comprometer a realizar as demolições necessárias.	preço acima do pleiteado, dificuldade em qualificar via lateral, geometria do terreno apresenta apêndice abaixo dos 25m exigidos, mas não impede uso, proprietário declara se comprometer a realizar as demolições necessárias.	área inferior ao exigido e mais estreita que o exigido, impedindo o uso pretendido e atendimento de legislação urbanística de estacionamento	área de faixa de domínio com construções no entorno. Declive acentuado, vias sem calçadas ou meios-fios, construções junto à divisa sem recuo e direção das águas fluindo para terreno.	área de faixa de domínio com construções no entorno. Declive acentuado, vias sem calçadas ou meios-fios, construções junto à divisa sem recuo e direção das águas fluindo para terreno.
Atendimento dos critérios		P	P	N	N	N	N	N	P	N	N	N	N	N	

A = Atende P = Atende Parcialmente N = Não Atende

A tabela acima, além de elencar dados constantes da documentação apresentada, são citadas características relevantes levantadas dos imóveis.

Também demonstra-se o atendimento integral, parcial ou não atendimento dos critérios de aceitabilidade estabelecidos anteriormente no processo e faz-se breve análise de elementos percebidos nos terrenos que possam impactar no planejamento das etapas de levantamentos, autorizações, licenças, projetos, orçamentos, aprovações junto aos órgãos públicos e conselhos da justiça (CSJT).

Ao final de cada coluna da planilha, qualifica-se pontos positivos e negativos a respeito de cada imóvel, itens de atenção e uma avaliação prévia de viabilidade para o uso pretendido.

Nas células onde o imóvel apresenta alguma característica que indique não atendimento de critério para aceitabilidade, esta é salientada em cor avermelhada escuro.

Nas células onde se verifica atendimento parcial de critério, ou critério não atendido que não seja impeditivo ao uso pretendido, utiliza-se tom avermelhado médio.

As colunas de terrenos onde hajam células com critério com caráter impeditivo assinalado são destacadas com tom avermelhado claro, mesmo que os demais critérios sejam atendidos, denotando que o imóvel foi considerado inadequado para aquisição.

As colunas referentes a imóveis onde haja atendimento pleno ou ainda algum atendimento parcial, desde que não enseje inviabilidade ou desqualificação da proposta, terão suas células preenchidas em verde, exceto as células onde constar atendimento parcial, em avermelhado médio.

A coluna referente ao imóvel 1 foi destacada em amarela, pois os terrenos 1 e 2, ambos localizados na Rua Capitão Bernardo, esquina com a Rua João Lamachia Godinho, integram o mesmo lote registrado na matrícula n.º 25.548, neste aspecto, o terreno 1 que possui o maior valor foi desconsiderado.