



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO
SEMPRO – Secretaria de Manutenção e Projetos

ANÁLISE DE ATENDIMENTO DOS CRITÉRIOS DE ACEITABILIDADE DOS TERRENOS OFERTADOS NO CHAMAMENTO PÚBLICO DO TRT4

LEONARDO
DE
OLIVEIRA
CASTILHO
24/03/2023 18:40

Trata-se de análise do atendimento dos critérios de aceitabilidade (anexo I do edital) exigidos no Edital de Chamamento Público TRT4 N°02/2022 para prospecção de imóveis visando locação para instalação provisória do Foro Trabalhista de São Leopoldo, RS.

Nos mapas anexos (Anexo I), é demonstrada a localização de cada imóvel em relação ao mapa de áreas de interesse parte integrante do Edital de chamamento público.

Na tabela anexa (Anexo II), além de elencar-se dados constantes da documentação apresentada, são citadas características relevantes levantadas dos imóveis.

Também demonstra-se o atendimento ou não atendimento dos critérios de aceitabilidade estabelecidos anteriormente no processo e faz-se breve análise de elementos percebidos nos imóveis que possam impactar nas etapas de projetos e execução das adequações para a instalação ou no funcionamento do Foro após instalação, assim como óbices em relação a licenças, orçamentos, aprovações junto aos órgãos públicos e conselhos da justiça (CSJT) ou mesmo fatores relativos à devolução futura do prédio.

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 avermelhado escuro.

Tais indicadores não são necessariamente conclusivos, podendo ser reavaliados em caso de informação complementar.

A linha de cabeçalho da tabela do anexo II apresenta em verde os imóveis com melhores possibilidades de implementação do Foro, necessitando visitas ao local e desenvolvimento de propostas de layout e avaliações técnicas de instalações.

Ao final, destas análises, entendemos, de acordo com os dados disponíveis, que as propostas que melhor atendem os critérios mínimos e melhor se adequam à prestação dos serviços ao jurisdicionado, viabilidade arquitetônica e às necessidades e anseios do TRT4 e do Foro são:

- 1) Imóvel 7: R. Marquês do Herval, 391, Salas 202 e 203, com 795,92m²;
- 2) Imóvel 6: R. Marquês do Herval, 391, Salas 203 e 204, com 1.079,35m²;
- 3) Imóvel 5: R. Marquês do Herval, 391, Salas 101 e 201, com 1.056,36m².

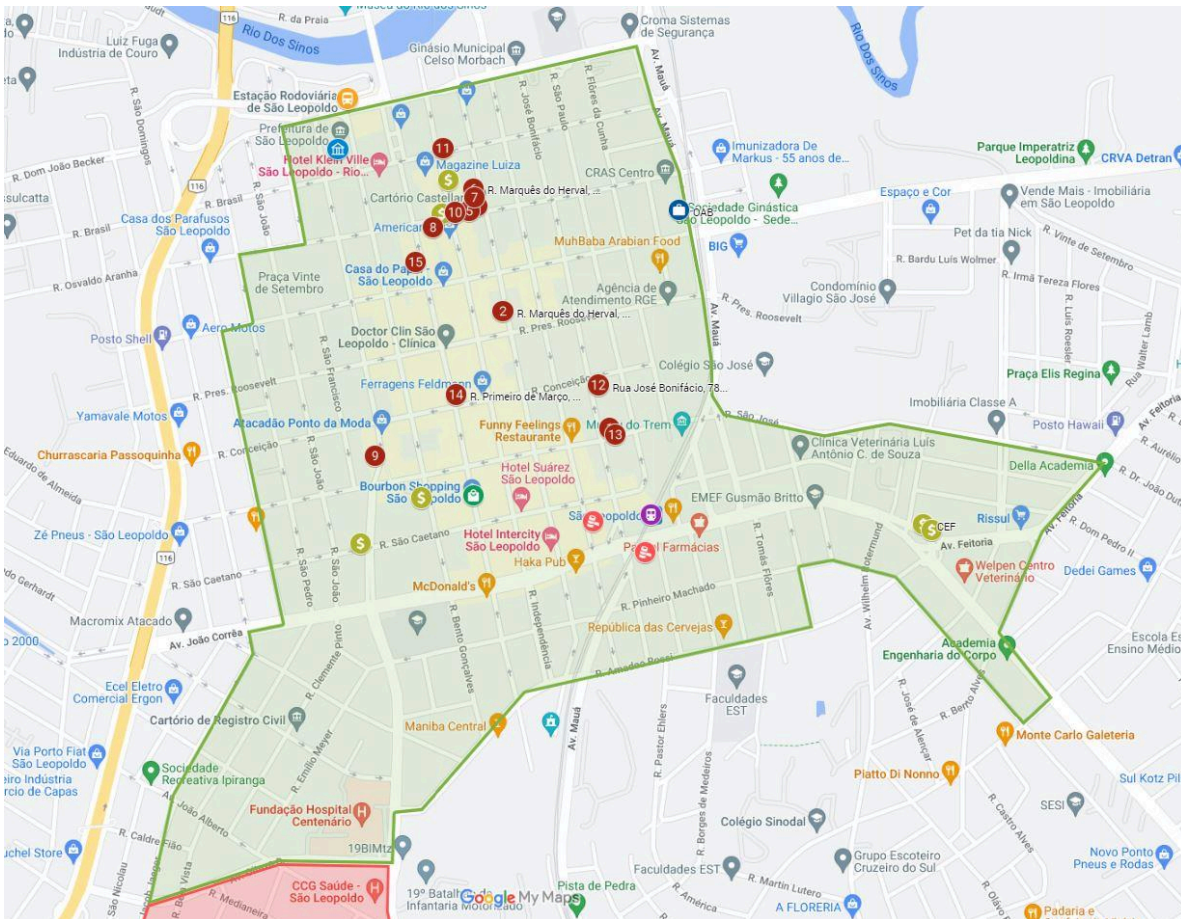
Faz-se necessário frisar que todos estes apresentam limitações e que não foram concebidos pensando no uso pretendido e que para que se possibilite a ocupação pelo Foro Trabalhista de São Leopoldo, serão necessárias concessões em relação a espaços, distribuição interna e fluxos internos.

Não foi elaborada análise da regularidade documental, de matrículas ou demais questões legais, apenas análise do material técnico para desenvolvimento da arquitetura.

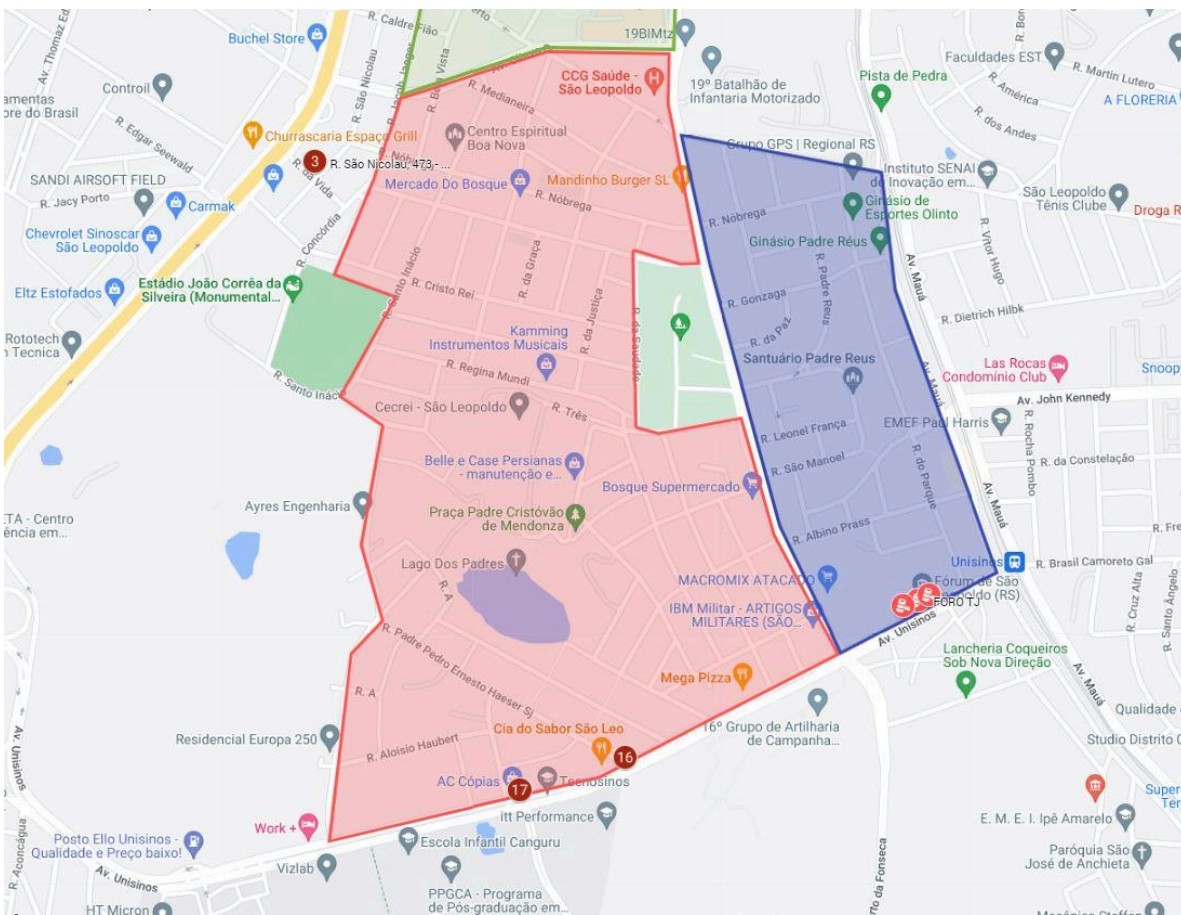
documento assinado digitalmente
LEONARDO DE OLIVEIRA CASTILHO
Chefe da Divisão de Projetos



ANEXO I – mapas de localização dos imóveis

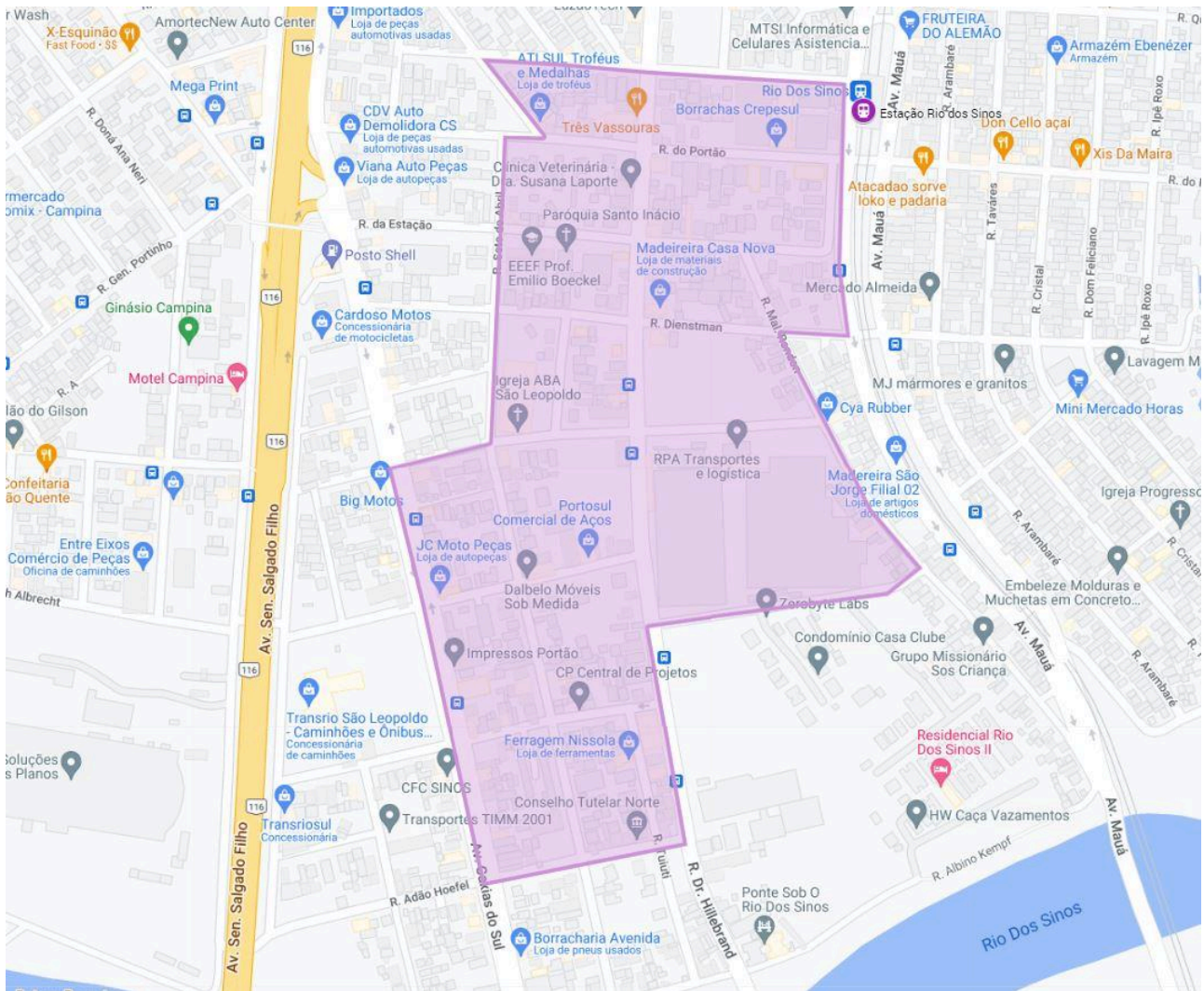


Área I – quatorze imóveis na área I, sendo um em duplicidade.



Área II e III – dois imóveis na área II e nenhum na área III (um imóvel fora das áreas aceitáveis)





Área IV – nenhum imóvel na área IV.



ANÁLISE DE ATENDIMENTO DOS CRITÉRIOS DE ACEITABILIDADE DOS TERRENOS OFERTADOS NO CHAMAMENTO PÚBLICO 02/2022 DO TRT4 - TABELA 1 Pág. 1

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA																		
Terreno	(nº)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Proponente		INNOVAR GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.	IMOBILIÁRIA SÃO LUIZ - Hotel	IMOBILIÁRIA SÃO LUIZ - Concessionária	CMR IMÓVEIS, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES - Don Felipe - Opção 1	CMR IMÓVEIS, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES - Don Felipe - Opção 2	CMR IMÓVEIS, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES - Don Felipe - Opção 3	CMR IMÓVEIS, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES - Don Felipe - Opção 4	RODRIGUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - Loja antiga	RODRIGUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - Loja nova	RODRIGUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - Banco Santander	RODRIGUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - Banco Itaú	RODRIGUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - Igreja	RODRIGUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - Prédio perto	RODRIGUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - Loja antiga	RODRIGUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - Prédio estreito	RODRIGUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - Boliche	RODRIGUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - Escritório de advocacia.
Endereço		Rua Lindolfo Collor, 185	R. Marquês do Herval, 689	R. São Nicolau, 473	R. Marquês do Herval, 391	R. Marquês do Herval, 391	R. Marquês do Herval, 391	R. Marquês do Herval, 391	R. Oswaldo Aranha, 632	R. Saldanha da Gama, 923	Av. Independência, 400	Rua Brasil, 503	Rua José Bonifácio, 782	Rua Lindolfo Collor, 185	R. Primeiro de Março, 572	R. Primeiro de Março, 239	Av. Unisinos, 435	Av. Unisinos, 653
Referência		Pequeno próximo ao Foro	Hotel não inaugurado	Concessionária / oficina	Centro Comercial Don Felipe, Salas 201, 202 e 203.	Centro Comercial Don Felipe, Salas 101 e 201.	Centro Comercial Don Felipe, Salas 203, 204 e 301.	Centro Comercial Don Felipe, Salas 202 e 203.	Loja centro, duas cortinas de aço.	Pavilhão novo em pré-moldado e mezanino.	Antigo Santander (ao lado do Don Felipe)	Antigo Itaú, esquina, térreo de prédio	Antiga igreja	Pequeno próximo ao Foro	Loja com fachada antiga	Edifício estreito	Boliche	Escritório de advocacia
Matrícula(s)	(nº)	18.533	Não informado	Não informado	99.884	99.884	99.884	99.884	Não informado	Não informado	Não informado	Não informado	Não informado	18.533	Não informado	Não informado	Não informado	Não informado
PROAD 4359/2022	(fls.)	152-183	184-198	199-236	237-264	237-264	237-264	237-264	265-281	282-301	302-317	320-341	342-367	368-386	387-412	413-439	440-457	458-483
Área do terreno	(m²)	207,19	Não informado	Não informado	1.883,25	1.883,25	1.883,25	1.883,25	Não informado	Não informado	Não informado	Não informado	Não informado	207,19	Não informado	Não informado	Não informado	Não informado
Área construída (660,00 a 1.340,00m²)	(m²)	665,72	1.110,00	1.659,00	1.396,19	1.056,36	1.079,35	795,92	620,00	665,00	880,00	585,00	1.800,00	620,00	650,00	570,00	749,44	(>)800,00
Preço	(R\$/mês)	16.500,00	Não informado	25.000,00	43.000,00	35.700,00	32.700,00	25.900,00	19.000,00	26.500,00	42.000,00	22.700,00	31.500,00	16.900,00	26.000,00	8.100,00	26.000,00	18.600,00
Preço/m²	(R\$)	24,79	Não informado	15,07	30,80	33,80	30,30	32,54	30,65	39,85	47,73	38,80	17,50	27,26	40,00	14,21	34,69	Não informado
Testada principal	(m)	11,43	Não informado	Não informado	57,90	57,90	57,90	57,90	Não informado	Não informado	Não informado	Não informado	Não informado	11,43	Não informado	Não informado	Não informado	Não informado
Profundidade do terreno	(m)	18,78	Não informado	Não informado	Não informado	Não informado	Não informado	Não informado	Não informado	Não informado	Não informado	Não informado	Não informado	18,78	Não informado	Não informado	Não informado	Não informado

ATENDIMENTO DOS CRITÉRIOS DE ACEITABILIDADE																		
4	Localização																	
4.1	Área de Interesse	(1, 2, 3, 4 ou NA)	1	1	NA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	3
4.2	Características construtivas																	
a)	Estrutura e fundações	A, NA	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
b)	Fechamento em alvenaria	A, NA	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
c)	Cobertura estanque	A, NA	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
d)	Continuidade de áreas	A, NA	A	A	A	A	NA	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
e)	Circulações verticais	A, NA	A	A	A	A	A	A	NA	NA	?	A	?	A	A	A	A	NA
f)	Segurança à intrusão	A, NA	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
g)	Controle de acesso independente	A, NA	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
h)	NBR 9050/2020	A, NA	A	A	A	A	A	A	A	A	?	A	A	A	A	A	NA	NA
i)	PPCI	A, NA	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	NA	NA
j)	Perfeitas condições de uso	A, NA	A	A	A	A	A	A	A	A	A	NA	A	A	A	A	A	A
k)	Instalações hidrossanitárias	A, NA	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
l)	Instalações elétricas	A, NA	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
m)	Iluminação e ventilação naturais	A, NA	A	A	A	NA	NA	A	NA	A	A	A	A	A	A	NA	A	A
n)	Geometria e aparência geral	A, NA	A	A	A	A	A	A	NA	A	A	A	NA	A	A	NA	NA	A
o)	Habite-se e regularidade documental	A, NA	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
4.3	Demais características																	
a)	Ocupações irregulares	A, NA	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
b)	Orientação solar e sombreamento	A, NA	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
c)	Fontes de ruído	A, NA	A	A	NA	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
d)	Fonte de poluição	A, NA	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
e)	Fontes de ondas eletromagnéticas e	A, NA	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
f)	Zonas de risco ou conflito	A, NA	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A

CRITÉRIOS DE VIABILIDADE ARQUITETÔNICA DO IMÓVEL PROPOSTO																		
5	Arquitetura																	
a)	distribuição / layout interno	V / NV	NV	NV	NV	V	V	V	V	NV	NV	NV	NV	NV	NV	NV	NV	NV
b)	acessos	V / NV	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
c)	pavimentos	nº	4	3	SS+T	1	2	2	1	2	T+Mez	2	1	2	4	2	3	T+Mez
d)	aberturas	V / NV	V	V	NV	V	V	V	V	NV	V	V	V	V	V	V	NV	NV
e)	divisórias	V / NV	V	NV	V	V	V	V	V	NV	V	V	V	NV	V	V	V	NV
f)	sanitários	V / NV	6	32	10	8	6	8	5	NV	1	?	?	?	6	?	?	?
g)	copas	nº / V / NV	V	1	1	1	1	1	1	NV	1	?	?	?	NV	?	?	?
h)	espaços	V / NV	NV	NV	NV	V	V	V	V	NV	V	?	NV	NV	NV	NV	NV	NV
i)	escadas	nº de escadas	1	1	2	7	2	3	4	1 (rolante)	2	?	0	0	1	?	?	NV
j)	elevadores	nº de elevadores	1	2	0	2	1	1	2	0	0	0	0	0	1	?	?	0
k)	estacionamento	nº de vagas	4 a 6	35	14+10	0	0	0	0	0	4	0	0	5	4 a 6	0	0	30 a 40



ANÁLISE DE ATENDIMENTO DOS CRITÉRIOS DE ACEITABILIDADE DOS TERRENOS OFERTADOS NO CHAMAMENTO PÚBLICO 02/2022 DO TRT4 - TABELA 1																		
IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA																		
Terreno	(nº)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Proponente		INNOVAR GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.	IMOBILIÁRIA SÃO LUIZ - Hotel	IMOBILIÁRIA SÃO LUIZ - Concessionária	CMR IMÓVEIS, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES - Don Felipe - Opção 1	CMR IMÓVEIS, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES - Don Felipe - Opção 2	CMR IMÓVEIS, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES - Don Felipe - Opção 3	CMR IMÓVEIS, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES - Don Felipe - Opção 4	RODRIGUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - Loja antiga	RODRIGUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - Loja nova	RODRIGUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - Banco Santander	RODRIGUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - Banco Itaú	RODRIGUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - Igreja	RODRIGUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - Prédio perto	RODRIGUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - Loja antiga	RODRIGUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - Prédio estreito	RODRIGUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - Boliche	RODRIGUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - Escritório de advocacia.
Endereço		Rua Lindolfo Collor, 185	R. Marquês do Herval, 689	R. São Nicolau, 473	R. Marquês do Herval, 391	R. Marquês do Herval, 391	R. Marquês do Herval, 391	R. Marquês do Herval, 391	R. Oswaldo Aranha, 632	R. Saldanha da Gama, 923	Av. Independência, 400	Rua Brasil, 503	Rua José Bonifácio, 782	Rua Lindolfo Collor, 185	R. Primeiro de Março, 572	R. Primeiro de Março, 239	Av. Unisinos, 435	Av. Unisinos, 653
Referência		Pequeno próximo ao Foro	Hotel não inaugurado	Concessionária / oficina	Centro Comercial Don Felipe, Salas 201, 202 e 203.	Centro Comercial Don Felipe, Salas 101 e 201.	Centro Comercial Don Felipe, Salas 203, 204 e 301.	Centro Comercial Don Felipe, Salas 202 e 203.	Loja centro, duas cortinas de aço.	Pavilhão novo em pré-moldado e mezanino.	Antigo Santander (ao lado do Don Felipe)	Antigo Itaú, esquina, térreo de prédio	Antiga igreja	Pequeno próximo ao Foro	Loja com fachada antiga	Edifício estreito	Boliche	Escritório de advocacia
CONSIDERAÇÕES FINAIS																		
Pontos positivos		Próximo ao Foro	Prédio novo, bem localizado	Estacionamento	Prédio reformado, antigo e com pé-direito alto. Centralidade	Prédio reformado, antigo e com pé-direito alto. Centralidade.	Prédio reformado, antigo e com pé-direito alto. Acesso por portaria do condomínio. Centralidade.	Prédio reformado, antigo e com pé-direito alto. Acesso por portaria do condomínio. Centralidade.	Centralidade.	Pavilhão para loja nova, com três cortinas de aço.	Esquina, central, boas condições de conservação.	Centralidade.	Próximo ao Foro	próximo ao Foro	Centralidade.	Centralidade.	Imóvel de esquina, em zona com estacionamento na via facilitado e estacionamento próprio.	Proximidade do Foro e Promotória.
Pontos negativos		Dimensão útil insuficiente, um pavimento é apenas área de estacionamento coberto, reduzindo área, com poucos sanitários, poucas vagas	Prédio não concluído, muito subdividido, com muitos sanitários e salas (quartos) pequenos.	Fora da área de interesse. Área maior que a limite máximo e dividida em subsolo e térreo, sem elevador (indica possibilidade de instalação) e sem ventilação natural em grande parte do subsolo.	Área maior que o limite máximo. Aberturas insuficientes, grandes espaços, mas muitas paredes cegas. Sem estacionamento. necessita configuração interna incomum aos Foros para abrigar as 4VTs.	Grandes espaços, com aberturas insuficientes, grandes espaços, mas muitas paredes cegas. Sem estacionamento. necessita configuração interna incomum aos Foros para abrigar as 4VTs.	Grandes espaços, com aberturas insuficientes, grandes espaços, mas muitas paredes cegas. Sem estacionamento. necessita configuração interna incomum aos Foros para abrigar as 4VTs.	Grandes espaços, com janelas nas fachadas mas muitas paredes cegas para limites internos do terreno. Sem estacionamento. necessita configuração interna incomum aos Foros para abrigar as 4VTs.	Loja antiga, passando por reforma nas fotos recebidas, com escada rolante e sem elevadores. Apenas esperas para sanitários no andar térreo, sem imagens do segundo andar, não foi possível avaliar. Área insuficiente e sem ventilação exceto pela fachada frontal.	Estrutura de pré-moldado, sem forro, com mezanino aberto. Duas escadas em cada uma das laterais, com um sanitário e uma copa embaixo destas. Área exígua em relação ao mínimo exigido.	Pelas fotos, pisos em cerâmica, carpete, com piso elevado, rampa interna na entrada. Grande terraço com área coberta aberta. Sem estacionamento. Solicitadas as plantas, sem retorno. Sem plantas para aprofundamento da análise	Dimensão insuficiente. Loja térrea de prédio residencial	Dimensão extrapola o limite máximo de aceitabilidade.	Dimensão insuficiente, um pavimento é apenas área de estacionamento coberto, reduzindo área, com poucos sanitários, poucas vagas. Prédio é o mesmo da proposta 1	Dimensão insuficiente.	Dimensão insuficiente.	Linguagem arquitetônica e instalações internas fogem demasiadamente ao usual das instalações da Justiça do Trabalho. Pelas imagens das fotos, guarda corpos e corrimãos não atendem normas e não tem elevador. Foi considerado inviável.	Inicialmente o imóvel parece ter demasiadas divisões internas, sem grandes salas que possam comportar secretarias ou salas de audiências. Degraus internos, sem elevador, com guarda corpos e corrimãos em desconformidade com ACE e PPCI. Longe do centro e não tão próximo da estação de trem. Solicitadas as plantas, sem retorno. Sem plantas para aprofundamento da análise
Observações									Sem plantas	Sem plantas	Sem plantas	Sem plantas	Sem plantas		Sem plantas	Sem plantas	Sem plantas	Sem plantas

