



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
16/05/2023 18:18

Trata-se de análise do atendimento dos critérios de aceitabilidade (anexo I do edital) exigidos no Edital de Chamamento Público TRT4 Nº01/2023 para prospecção de terrenos visando aquisição para futura construção de sede própria do Foro Trabalhista de Passo Fundo, RS.

No mapa anexo (Anexo I), é demonstrada a localização de cada imóvel proposto 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 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 objetivo de aceitabilidade, esta é salientada em cor avermelhado escuro. Assim como nas células de identificação da proposta referentes a estes imóveis.

Os demais itens de propostas onde haja não atendimento de critério objetivo não foram analisados uma vez que o imóvel foi considerado inadequado para aquisição.

Nas células onde se verifica atendimento parcial de critério, ou critério não atendido que não seja impeditivo ao uso pretendido, assim como informações que necessitam atenção ou complementação, utiliza-se tom avermelhado claro.

As colunas referentes a critérios atendidos tiveram suas células preenchidas em verde.

Ao final, destas análises, lista-se três imóveis que, com os dados disponíveis, atendem aos critérios exigidos e se adequam à prestação dos serviços ao jurisdicionado, viabilidade arquitetônica e às necessidades e anseios do TRT4 e do Foro.

As propostas foram elencadas meramente em ordem de valor por metro quadrado de terreno:

- 1) Imóvel 4: Av. Brasil (Centro), 798, com 4.060,00 m² - R\$11.200.000,00 (R\$35,00/m²);
- 2) Imóvel 2: R. Carlos Gomes esq. R. Frei Caneca, com 2.750,50 m² - R\$7.500.000,00 (R\$39,10/m²);
- 3) Imóvel 3: R. Uruguai esq. R. dos Andradas, com 4.166,06 m² - R\$14.700.000,00 (R\$51,49/m²).

É necessária a obtenção de laudo de cobertura vegetal para evidenciar a inexistência de espécies protegidas.

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 Seção de Projetos



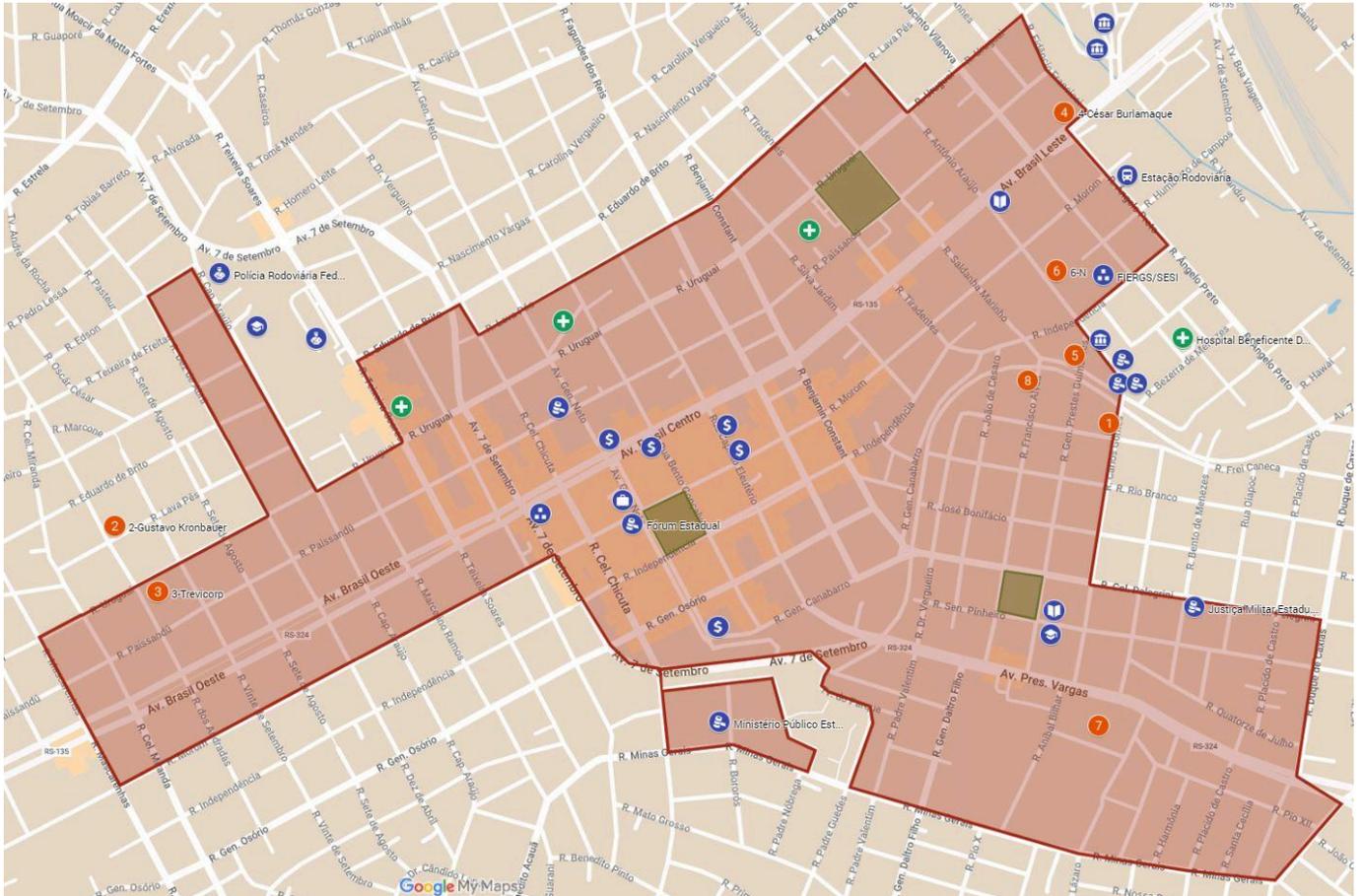


PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO
SEMPRO – Secretaria de Manutenção e Projetos

ANEXO I – LOCALIZAÇÃO DOS
IMÓVEIS OFERTADOS NO CHAMAMENTO PÚBLICO DO TRT4



MAPA



Numeração dos imóveis segue conforme tabela da informação.



PROAD 4359/2022. DOC 127. Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2023.LVBP.GVFQ: <https://proad.trt4.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml>



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
Proponente		M H Langaro	Gustavo Kronbauer da Luz	Trevipart (terrenos A e B); Trevicorp (terreno C)	Cesar Augusto Burlamaque	Una Construtora	N (Rudimar Nunes; Carlos José Alves; Lucia Zibetti)	Fundação Beneficente Luís Araújo	Eliziany Ughini Grazziotin
Endereço		R. Carlos Gomes esq. R. Frei Caneca	Rua Lava Pés, 2289 esq. Rua dos Andradas	R. Uruguaí esq. Rua dos Andradas.	Av. Brasil (Centro), 94-A R. Paissandú	Rua General Prestes Guimarães, esq. R. Saldanha Marinho	Rua Antônio Araújo	Avenida Brasil Leste e Rua Arno Otto Kiehl	R. Francisco Alves esq. Av. Sete de Setembro
Referência		Junto à Justiça Federal e ao Mall em construção	Fora da área de interesse.	Duas propostas para unificar. Atrás de duas torres residenciais de grande porte em construção.	2 casas a demolir	Área insuficiente (1.628,73m²).	Área propensa a alagamento pela topografia apresentada. Área apresenta 4 casas, com 5 matrículas para unificar.	Duas áreas com interligação sinuosa com desnível acentuado e, na fachada principal, estreitamento para Av. Pres. Vargas, não atende mínimo exigido.	Área não informada, mas insuficiente (2.446,47m²) conforme descrito no doc. 55 da apresentação de proposta no chamamento anterior.
PROAD 4359/2022	(fls.)	489-507	508-533	534-549	550-560	561-565	568-589	596-641	642-701
Matrícula(s)	(nº)	63.672	82664; 82.663	134.427; 102.038; 137.901	39.743	35.109; 44.544; 44.545; 76.287	45.136; 40.790; 68.250; 85.960	62.418; 83.087	46.031
Área do terreno	(m²)	2.750,50	3.607,50	3.528,51	4.060,00	1.628,73	2.731,75	4.340,56	2.446,47
Preço	(R\$)	7.500.000,00	4.000.000,00	14.700.000,00	11.200.000,00	7.300.000,00	5.940.000,00	9.248.482,80	7.900.000,00
Preço/m²	(R\$)	2.726,78	1.108,80	4.166,06	2.758,62	4.482,02	2.174,43	2.130,71	3.229,14
Testada principal	(m)	39,10	56,00	51,49	35,00	39,00	50,00	15,75	50,15
Testada secundária	(m)	60,00	70,00	68,30	116,00	46,00	58,12	48,80	48,80

CRITÉRIOS DE ACEITABILIDADE

2.2	Critérios adotados								
2.2.1	Urbanização	(A,P,N)	A	Não avaliado	A	A	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
2.2.2	Infraestrutura	(A,P,N)	A	Não avaliado	A	A	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
2.2.3	Legislação urbanística	(A,P,N)	A	Não avaliado	A	A	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
2.2.4	Acessibilidade	(A,P,N)	A	Não avaliado	A	A	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
2.2.5	Entorno	(A,P,N)	A	Não avaliado	A	A	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
2.2.6	Interesse institucional	(A,P,N)	A	Não avaliado	A	A	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
2.3	Áreas de interesse								
2.3.1	Uso conforme	(A,P,N)	A	Não avaliado	A	A	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
2.3.2	Zoneamento	(ZONA)	ZOI2	Não avaliado	ZT	ZOI2	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
2.3.3	Zonas excluídas	(A,N)	A	Não avaliado	A	A	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
2.3.4	Zona delimitada	(A,N)	A	N	A	A	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
3.1	Dimensões, geometria e topografia								
3.1.1	Frentes	(E,D,N)	E	Não avaliado	E	D	Não avaliado	N	Não avaliado
	Testada principal	(A,N,N/A)	N/A	Não avaliado	N/A	A	Não avaliado	N	Não avaliado
3.1.2	Geometria - regularidade	(A,P,N)	A	Não avaliado	A	A	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
3.1.2.A	Geometria - estreitamentos	(A,P,N)	A	Não avaliado	A	A	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
3.1.3	Topografia - cotas	(A,P,N)	A	Não avaliado	A	A	Não avaliado	N	Não avaliado
3.1.4	Topografia - perfil	(A,P,N)	A	Não avaliado	A	N	Não avaliado	Não avaliado	N
3.1.5	Área (ZOI1 e ZOI2)	(A,N,N/A)	A	Não avaliado	N/A	N	N	Não avaliado	N
3.1.6	Área (ZT)	(A,N,N/A)	N/A	Não avaliado	A	N/A	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
4	Demais características								
4.1	Qualidade do solo	(A,P,N)	A	Não avaliado	A	A	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
4.2	Resíduos	(A,P,N)	A	Não avaliado	A	A	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
4.3	Ocupações/servidão no terreno	(A,P,N)	A	Não avaliado	A	A	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
4.4	Ocupações de entorno	(A,P,N)	A	Não avaliado	A	A	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
4.5	Erosão/Alagamento/Cursos D'água	(A,P,N)	A	Não avaliado	A	A	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
4.6	Área de preservação	(A,P,N)	A	Não avaliado	A	P (árvores exóticas)	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
4.7	Linha férrea	(A,P,N)	A	Não avaliado	A	A	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
4.8	Restrições de uso	(A,P,N)	A	Não avaliado	A	A	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
4.9	Área degradada	(A,P,N)	A	Não avaliado	A	A	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
4.10	Orientação solar	(A,P,N)	A	Não avaliado	A	A	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
4.11	Fonte de ruído	(A,P,N)	A	Não avaliado	A	A	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
4.12	Fonte de poluição	(A,P,N)	A	Não avaliado	A	A	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
4.13	Fonte de eletromagnetismo	(A,P,N)	A	Não avaliado	A	A	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
4.14	Segurança do entorno	(A,P,N)	A	Não avaliado	A	A	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
4.15	Regularidade do imóvel	(A,P,N)	A	Pela competência, não analisado.	Não avaliado	Pela competência, não analisado.	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
4.16	Demolição e limpeza do imóvel	(A,P,N)	A	Aparentemente desnecessária demolição. Necessária limpeza.	Não avaliado	Necessária demolição e limpeza.	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pontos positivos		Junto a instituições e antigo Foro, terreno limpo, geometria e topografia regulares, com ambas testadas para vias largas. Em região atualmente com visível adensamento imobiliário.	Não avaliado	Esquina, regularidade da geometria e topografia pouco acidentada, com frente para vias configuradas.	Centralidade, próximo à rodoviária e prefeitura, frente para av. Brasil (Centro), regularidade da geometria do terreno.	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado	Não avaliado
Pontos negativos			Não atende critério objetivo do chamamento.	Grande imóvel a demolir junto à prédios em altura novos e em cota superior à do terreno proposto, trazendo incertezas e dificuldades que podem resultar em elevados custos de construção posteriores.	Terreno necessita algum movimento de terra para garantir acessibilidade. Dificuldade de estacionamento nas vias do entorno imediato pela frente principal.	Não atende critério objetivo do chamamento.	As matrículas são vagas em relação às medidas dos terrenos e não foram entregues levantamentos planialtimétricos. Os imóveis apresentam topografia que pressupõe acúmulo de água de chuvas, sem aparente local para escoamento.	Não atende critério objetivo do chamamento.	Não atende critério objetivo do chamamento.
Observações adicionais		Atentar para averbação de indisponibilidade do imóvel no registro conforme verificado em chamamento público anterior.	Não atende critério de estar localizado dentro da área de interesse demonstrada em mapa anexo ao edital de chamamento público.	Terrenos A e B tiveram alienação fiduciária averbada (prenotação de garantia de financiamento bancário). O proponente alega não tratar-se de dívida. Os terrenos se encontram ZT, com índices contrutivos menores.	Verificar penhora registrada conforme documentos entregues em chamamento público anterior e garantir demolição de casas existentes no terreno.	Não atende critério de área mínima de 2.500,00 m² de imóvel, conforme indicado no edital de chamamento público.	Não atende o critério de apresentar frente para duas vias, apresentando frente para única via.	Não atende o critério de testada principal mínima de 30 metros.	Não atende critério de área mínima de 2.500,00 m² de imóvel, conforme indicado no edital de chamamento público.
Atendimento dos critérios		A	N	A	A	N	N	N	N

