

## **Análise de Prédios para Locação em Chamamento Público** **Posto Avançado da Justiça Trabalhista de Marau**

### **1. APRESENTAÇÃO**

O presente documento tem por finalidade efetuar análise das edificações apresentadas no chamamento público para locação de imóvel pelo TRT4, no município de Marau, RS, para fins de instalação provisória do Posto Avançado da Justiça do Trabalho de Marau.

### **2. ANÁLISES DAS PROPOSTAS**

#### **Proposta 01:**

**Endereço:** Rua Lauro Ricieri Bortolon

**Área:** Sala Comercial de 42,96m<sup>2</sup> e 1 apartamento de 192,61m<sup>2</sup>

**Análise:** Não foram entregues os documentos necessários para validação da proposta.

#### **Proposta 02:**

**Endereço:** Av. Presidente Vargas nº1115, loja 101, Ed. Império do Sol

**Área:** 319,73m<sup>2</sup> de área privativa

**Complemento:** 3 vagas de estacionamento

**Descrição:** Loja comercial localizada no pavimento térreo de edificação de uso misto, com entrada acessível. Edificada em alvenaria, com piso em porcelanato e forro de gesso, possui planta livre com 3 lavabos, sendo um masculino, um feminino e um acessível localizados nos fundos da sala.

**Valor de Aluguel:** 6.200,00

#### **Análise:**

- a) Sala comercial nova com área compatível com o solicitado, apresentando um aparente bom estado de conservação.
- b) Não atende o item 3.1.13, pois não possui iluminação natural em mais de uma fachada e ventilação cruzada, conforme consta nos critérios solicitados.
- c) Ressalta-se a necessidade de sanitários para atendimento ao público, considerando a existência de sanitários apenas no fundo da edificação.



**Proposta 03:**

**Endereço:** Av. Júlio Borella nº1727

**Área:** 335,91m<sup>2</sup>

**Complemento:** 4 vagas de estacionamento

**Descrição:** Loja comercial com estrutura em pré-moldado e fechamento em alvenaria. Edificação em fase final de construção com área compatível à solicitada. Não foram fornecidas imagens para análise das condições da edificação.

**Valor de Aluguel:** 12.000,00

**Análise:**

- a) Não atende o item 3.1.13, pois não possui iluminação natural em mais de uma fachada e ventilação cruzada, conforme consta nos critérios solicitados.
- b) Não atende item 3.1.14, pois a geometria de pavilhão não condiz com a tipologia necessária para implementação de Posto da Justiça do Trabalho.
- c) Ressalta-se a necessidade de sanitários para atendimento ao público, considerando a existência de sanitários apenas no fundo da edificação.
- d) Outro fator importante é o fato do pavilhão estar localizado praticamente ao lado do prédio ocupado atualmente.

**Proposta 04:**

**Endereço:** Av. Júlio Borella nº1544

**Área:** 800m<sup>2</sup>

**Complemento:** Amplo estacionamento na área frontal

**Descrição:** Pavilhão de estrutura pré-moldada e fechamento em alvenaria, piso cerâmico e forro mineral. Não foram apresentadas plantas da edificação, ficando, assim, prejudicada a análise com relação aos sanitários e acessibilidade.

**Valor de Aluguel:** 23.000,00

**Análise:**

- a) A área da edificação apresentada é mais do que o dobro da área máxima solicitada com proporcional custo adicional no valor do aluguel.
- b) Não atende item 3.1.14, pois a geometria de pavilhão não condiz com a tipologia necessária para implementação de Posto da Justiça do Trabalho.

**Proposta 05-A:**

**Endereço:** Rua Gilda Fialho, nº439, sala 01

**Área:** 315,75m<sup>2</sup>

**Complemento:** Não foi especificada a existência de vagas para estacionamento.



**Descrição:** Sala comercial com área compatível com o solicitado, localizada no pavimento térreo, em alvenaria, com um lavabo masculino e um lavabo feminino.

**Valor de Aluguel:** 7.000,00

**Análise:**

- a) Não atende o item 3.1.13 no que se refere à ventilação natural, considerando que as esquadrias da sala comercial são de vidro fixo e não permitem a renovação de ar.
- b) Não foi possível analisar o estado de conservação, pois não foram enviadas fotos das áreas e internas da edificação.
- c) Pelo verificado em planta, identificou-se a necessidade de sanitários para atendimento ao público, considerando a existência de lavabos apenas no fundo da edificação.

**Proposta 05-B (MESMO IMÓVEL - PROPOSTA 02):**

**Endereço:** Av. Presidente Vargas nº1123, Sala 01, Ed. Império do Sol

**Área:** 319,73m<sup>2</sup> de área privativa

**Complemento:** Não foi especificada a existência de vagas para estacionamento.

**Descrição:** Loja comercial localizada no pavimento térreo de edificação de uso misto, com entrada acessível, edificada em alvenaria, com piso em porcelanato e forro de gesso. Possui planta livre com 3 lavabos, sendo um masculino, um feminino e um acessível localizados nos fundos da sala.

**Valor de Aluguel:** 5.500,00

**Análise:**

- a) Sala comercial nova com área compatível com o solicitado, apresentando um aparente bom estado de conservação.
- b) Não atende o item 3.1.13, pois não possui iluminação natural em mais de uma fachada e ventilação cruzada, conforme consta nos critérios solicitados.
- c) Ressalta-se a necessidade de sanitários para atendimento ao público, considerando a existência de sanitários apenas no fundo da edificação.
- d) Sala comercial já apresentada na Proposta 02.

**3. CONCLUSÃO:**

Após a análise dos imóveis ofertados, verificou-se que nenhuma das propostas atende plenamente as necessidades para instalação do Posto da Justiça do Trabalho de Marau.

---

Alexandre Dalcarobo Bicca  
Divisão de Projetos de Edificações  
COPEX - SEMPRO

3 / 3

SEMPRO

Av. Praia de Belas, 1100 - Prédio Anexo Administrativo – 5º andar  
Porto Alegre/RS (51) 3255 2804

[sempro@trt4.jus.br](mailto:sempro@trt4.jus.br)

MAR-2024 1-ARQ-ESP-Análise Imóveis para Locação-R01.docx



**PODER JUDICIÁRIO - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª  
REGIÃO**  
**PROAD - Sistema de Processo Administrativo**

---

**Processo número:** 959/2024

**Interessados:**

IMOVEIS - (INATIVA) SEÇÃO DE BENS IMÓVEIS  
SECADM - SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO  
LOGISTICA - COORDENADORIA DE MATERIAL E LOGÍSTICA

-----

DIPROJ

à

SEMPRO

Encaminhado, para deliberação, relatório com análises dos imóveis apresentados no chamamento público para instalação da Vara da Justiça Trabalhista de Marau.

Documento assinado digitalmente.

Alexandre Dalcarobo Bicca

DIPROJ/COPEX

Documento assinado digitalmente.

Leonardo de Oliveira Castilho

Assistente Chefe - DIPROJ/COPEX

ALEXANDRE  
DALCAROBO  
BICCA

13/09/2024 18:57

LEONARDO  
DE  
OLIVEIRA  
CASTILHO

13/09/2024 19:59



**PODER JUDICIÁRIO - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª  
REGIÃO**  
**PROAD - Sistema de Processo Administrativo**

---



CAROLINA  
TRINDADE  
DE SOUZA  
16/09/2024 19:51

**Processo número:** 959/2024

**Interessados:**

IMOVEIS - (INATIVA) SEÇÃO DE BENS IMÓVEIS  
SECADM - SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO  
LOGISTICA - COORDENADORIA DE MATERIAL E LOGÍSTICA

-----

SEMPRO

à SA

Encaminho análise de doc 43, quanto aos critérios técnicos das propostas apresentadas no Chamamento Público nº 01/2024 em que considerou que nenhuma delas atendem plenamente às necessidades para instalação do Posto da Justiça do Trabalho de Marau.

*Documento assinado digitalmente.*

Carolina Trindade de Souza

Diretora da Secretaria de Manutenção e Projetos

