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

Processo Administrativo: 5798/2024
Assunto: Locação do Prédio do Arquivo Geral do TRT4

CAROLINA TRINDADE DE SOUZA
11/09/2026 18:20

SEMPRO

à CLC

Sra. Pregoeiro

Com base no exame da documentação complementar e nas manifestações técnicas emitidas pelas unidades competentes desta Secretaria de Manutenção e Projetos (SEMPRO), constane doc. nº 187 e 189, conclui-se pela VIABILIDADE TÉCNICA COM RESSALVAS da locação do imóvel ofertado pela proponente Penteado Imóveis para abrigar o Arquivo Geral do TRT4.

1. DA ANÁLISE TÉCNICA E VIABILIDADE DO IMÓVEL

Localização e Acessibilidade:

Os critérios primários (itens 2.2.1 a 2.2.6) e secundários (itens 2.3.1 e 2.3.2) de localização do Edital foram integralmente atendidos. A área administrativa pretendida no pavimento térreo atende parcialmente à NBR 9050/2020, apresentando potencial para adaptações pontuais.

Capacidade Estrutural do Piso (Carga de 3.000 kg/m²):

O proponente apresentou Laudo Técnico Estrutural e ART comprovando ensaios de prova de carga in loco. Após questionamentos técnicos desta SEMPRO quanto ao levantamento de deformações do piso, a proponente prestou os devidos esclarecimentos. Considerando que não foram observadas patologias estruturais (como trincas ou recalques) após os testes e que o engenheiro do proprietário assumiu a responsabilidade técnica formal, valida-se a capacidade do piso sob o compromisso de observância das condições operacionais listadas no decorrer deste documento.

2. ITENS NÃO CUMPRIDOS INTEGRALMENTE E RESSALVAS

A avaliação técnica apontou exigências editalícias que não foram cumpridas

PROAD n. 5798/2024 DOC 190. Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.SXHY.XMKY: https://proad.trt4.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

integralmente por meio da entrega formal de projetos/documentos definitivos, tendo sido flexibilizadas ou aceitas mediante ressalvas e termos de compromisso:

Pé-Direito e Alturas Livres (Itens 2.2.8 e 2.2.9):

"2.2.8 A construção deve apresentar pé-direito maior que 6,50 metros livres de instalações (iluminação, sprinklers, etc.), e piso a cobertura mínimo de 8,00 metros";

"2.2.9 Em caso de prédios térreos, com pés direitos inferiores a estas medidas, deverá haver compensação em área útil, na razão de 1,00 m² a mais para cada metro quadrado de área com pé-direito inferior ao estipulado, sendo o pé-direito mínimo aceitável de 3,50 metros, livres de instalações e 5,00 até laje/cobertura";"

Áreas 2, 3 e 4:

Apresentam altura de 8,00 m até a cobertura, porém pé-direito livre de 5,00 m até a base das vigas. Considerou-se aceitável de forma conservadora o pé-direito livre equivalente a 6,50 m na razão de 50%, uma vez que o layout de estantes poderá otimizar vãos fora da projeção das vigas.

Área 5:

Possui pé-direito livre de 6,50 m, porém altura até a cobertura de 7,90 m (diferença de 10 cm do exigido). Aceitou-se a tolerância técnica em razão da cobertura ser laje de concreto, reduzindo o impacto de radiação e calor sobre os processos, o que possibilita o uso de estantes até próximas da cobertura.

Projeto Estrutural da Cobertura (Itens 2.2.17 e 2.2.18):

"2.2.17 Será exigida a apresentação dos projetos estruturais dos elementos de cobertura com as capacidades de cargas suportadas para fins de verificação de viabilidade de suporte às infraestruturas necessárias para uso do TRT";

"2.2.18 Em caso de não disponibilidade de tais projetos, será exigida apresentação de laudo técnico estrutural que apresente capacidade de carga das estruturas de cobertura";

O proponente não apresentou os projetos estruturais originais do telhado, o que significa que não é possível prever, nem agora, nem no futuro, que carga poderia ser suportada pela cobertura existente. A exigência teria que ser contornada pelo compromisso assumido pelos proprietários (AMPLA S.A.) de analisar a possibilidade de

PROAD n. 5798/2024 DOC 190. Para verificar a autenticidade desta cópia,
acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.SXHY.XMKY:
https://proad.trt4.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

utilizar a cobertura para prender instalações necessárias ao uso do edifício, ou ainda, custear e executar eventual reforço na estrutura do telhado caso seja necessário para suportar equipamentos (como os do PPCI). O assunto foi tratado em reunião com o proponente, mas o Termo de Compromisso entregue não refletiu a proposta completa de contorno apresentada, constante doc nº 178 .

Projetos/Levantamentos Hidrossanitários e Elétricos (Itens 2.3.3 e 2.3.4):

"2.3.3 As redes de água e esgoto devem estar em perfeito funcionamento e acabamento, sem vazamentos ou infiltrações";
2.3.4 O imóvel deve apresentar instalações elétricas com capacidade de carga adequada ao uso do Arquivo Geral com sua área administrativa";

Não foram entregues projetos de instalações hidráulicas e elétricas. Embora a vistoria inicial não tenha apontado vazamentos e o histórico industrial sugira capacidade de carga elétrica suficiente, é exigência indispensável que o locador forneça esses levantamentos para fim de elaborarmos projetos para adaptação e executarmos eventuais manutenções ou alterações no futuro.

Sendo assim, torna-se indispensável para viabilizar a ocupação do edifício a entrega de todos os projetos e que eles reflitam a realidade da edificação. Na inviabilidade da apresentação destes projetos, a empresa deve entregá-los antes do início da elaboração dos projetos para ocupação do imóvel ou se responsabilizar por qualquer adaptação e manutenção durante o tempo que utilizarmos a edificação.

Alvará de PPCI e SPDA (Item 2.2.26):

Em que pese tenha sido apresentado Alvará de PPCI vigente, o edifício é parte de uma edificação maior (condomínio), inclusive com instalações, como por exemplo reservatório de incêndio, comuns a mais de uma edificação. Neste caso, considerando que o arquivo de processos precisará de uma nova aprovação de PPCI, ela deverá englobar as demais edificações, tendo um único responsável técnico pelo projeto total do complexo e outro pela execução, o que impõe ser responsabilidade do proprietário.

3. CONDICIONANTES E CUIDADOS PARA A OCUPAÇÃO DO EDIFÍCIO

Caso o imóvel seja efetivamente locado, a ocupação e utilização deverão seguir

PROAD n. 5798/2024 DOC 190. Para verificar a autenticidade desta cópia,
acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.SXHY.XMKY:
https://proad.trt4.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

rigorosamente os seguintes protocolos contratuais e operacionais para garantir a segurança da edificação e do acervo:

A) Adequações a cargo do Locador (PPCI e Instalações):

Execução do PPCI: O locador deverá elaborar/adequar o projeto de PPCI e obter o Alvará junto ao Corpo de Bombeiros pra uso da edificação como depósito de processos.

Entendo que deva ficar sob obrigação do locador a instalação total dos equipamentos de combate a incêndio (extintores, placas, sinalizações) e a emissão de ART de execução das adequações pelos motivos já expostos no item 2.

Fornecimento de Levantamentos:

Entrega dos levantamentos cadastrais das redes de água, esgoto e energia elétrica para embasar os estudos de layout e projetos do TRT4.

Layout Arquitetônico:

O TRT4 fornecerá o projeto de layout arquitetônico para que o locador/responsável técnico possa protocolar e aprovar o PPCI final.

B) Diretrizes Operacionais de Ocupação (Preservação do Piso Industrial):

Carregamento Gradual e Horizontal:

A ocupação com o acervo documental deve ocorrer de forma horizontal (preenchendo módulos distribuídos pelo galpão) e não verticalizando estantes isoladas, de modo a permitir a acomodação progressiva do solo.

Afastamento de Juntas de Dilatação:

Os pés/sapatas das estantes não devem ser assentados sobre as juntas de dilatação do piso de concreto, respeitando um afastamento mínimo de 30 cm a 50 cm.

Chapas de Distribuição de Carga:

Juntamente com as estantes, devem ser instaladas chapas metálicas de apoio sob os pés das estantes para ampliar a área de contato e evitar esforço de punção sobre o concreto. As dimensões dessas chapas devem ser aquelas do fabricante.

PROAD n. 5798/2024 DOC 190. Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.SXHY.XMKY: https://proad.trt4.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml

Limite de Carga:

Respeito rigoroso à carga máxima de 3.000 kg/m².

Vistoria Cautelar a realizar-se por esta SEMPRO:

Realização de vistoria fotográfica e formalização do estado inicial do piso e de suas juntas antes do descarregamento das estantes.

C) Cláusulas de Resguardo Contratual:

Responsabilidade Técnica:

A responsabilidade sobre a integridade e higidez estrutural do piso permanece exclusivamente amparada no Laudo e ART emitidos pelo engenheiro do locador.

Garantia do Piso:

Inclusão de cláusula no contrato estipulando que eventuais reparações, recalques ou vícios ocultos no piso decorrentes da carga declarada (3.000 kg/m²) serão de custo e responsabilidade integral do locador, cobrindo inclusive custos de movimentação/remanejamento do acervo.

Documento assinado digitalmente.
Carolina Trindade de Souza
Diretora da Secretaria de Manutenção e Projetos

PROAD n. 5798/2024 DOC 190. Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2026.SXHY.XMKY: https://proad.trt4.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml