



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
Comitê de Gestão de Imóveis

AQUILES
JOSE
MALVEZ
ZI:78700

ELAIN
E
CAIRE

ROMULO
BORGES
ARAUJO:
146048

LUIS
CARLOS
DE PAULA
RESECK

MARIA
INES
EBERT
GATTI

ATA DE REUNIÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DO COMITÊ/COMISSÃO/GRUPO

Nome: Comitê de Gestão de Imóveis

Coordenador: Desembargador Paulo José Ribeiro Mota

LIDIA KAORU
YAMAMOTO
MORALES:37433
16/05/2022 16:42

2. INFORMAÇÕES DA REUNIÃO

Data: 05/04/2022

Hora: 18:00 **Plataforma utilizada:** Zoom

SAULO MAZZER
BOSSOLAN:15519
24/05/2022 10:59

3. PARTICIPANTES

Nome	Lotação
Des. Paulo José Ribeiro Mota	Coordenador
Rômulo Borges Araújo	Diretoria-Geral da Administração
Maria Ines Ebert Gatti	Secretaria da Vice-Presidência Administrativa
Elaine Caire	Secretaria de Infraestrutura, Logística e Administração Predial
Luis Carlos de Paula Reseck	Coordenadoria de Planejamento e Apoio Administrativo
Aquiles José Malvezzi	Secretaria de Processamento e Acompanhamento de Contratos e Licitações
Saulo Mazzer Bossolan	Assessoria Jurídico-Administrativa do TRT 2ª Região
Lidia Kaoru Yamamoto Morales	Assessoria Jurídico-Administrativa do TRT 2ª Região

4. PAUTA

- Acompanhamento da gestão dos imóveis do TRT2.

5. DISCUSSÕES



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
Comitê de Gestão de Imóveis

O Desembargador Paulo Mota e o Diretor-Geral da Administração, Rômulo Araújo, cumprimentaram a todos e iniciaram a reunião, passando a palavra para a Diretora da Secretaria de Infraestrutura, Logística e Administração Predial, Elaine Caire, que se manifestou sobre os projetos em andamento.

EDIFÍCIO SEDE

Obra da Fachada: a empresa vencedora do segundo processo licitatório, GEOFURO, aguarda a revisão do projeto de segurança para iniciar as atividades em seguida. Após questionamento realizado pelo Exmo. Desembargador Paulo Mota a respeito da segunda fase da obra, o Diretor de Coordenadoria, Luis Reseck esclareceu que o processo já teve uma primeira análise da ASSEJUR e a complementação de informações solicitada está sendo providenciada.

Quanto às áreas cedidas, Luis questionou sobre a possibilidade de suspensão do recebimento das remunerações e cobrança de rateios de despesas durante o período de interdição do Edifício ao que o Exmo. Desembargador Paulo Mota respondeu que deve ser adotada a premissa de que nessas situações não deve ser realizada qualquer cobrança, salvo nos casos em que houver a disponibilização de áreas em outros imóveis.

FÓRUM TRABALHISTA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

A Diretora Elaine explicou que os técnicos da empresa Falcão Bauer irão emitir um laudo preliminar a ser repassado assim que finalizarem o trabalho inicial. Elaine explicou que a empresa retirou amostras de materiais para análise e fará teste de carregamento das lajes sem escoras para verificar se o peso da laje está superior à sua capacidade. O escoramento foi suspenso, mas se precisar colocar posteriormente será realizado. O Sr. Diretor-Geral e o Exmo. Desembargador Paulo Mota solicitaram que fosse verificada a possibilidade de antecipação da conclusão dos trabalhos da empresa contratada, tendo Elaine informado que o relatório preliminar, solicitado à empresa na fase de contratação, visou essa antecipação, mas que irá solicitar para a empresa que realizem os trabalhos e as entregas com a maior brevidade possível.

FÓRUM TRABALHISTA DE GUARUJÁ

Reforma acessibilidade, ar-condicionado e alterações de layouts: edital está sendo elaborado pela equipe da Secretaria de Processamento e Acompanhamento de Contratos e Licitações.

FÓRUM TRABALHISTA DE CUBATÃO - NOVO PRÉDIO

As chaves foram recebidas em 01/04/2022, a equipe de engenharia irá repassar o relatório da entrega do imóvel com os equipamentos que entregaram. E quanto às adaptações, após verificação da documentação da primeira empresa participante da licitação, algumas diligências foram apresentadas e analisadas pela equipe.

Outra alteração questão importante é que será realizada pela Prefeitura a alteração da via, transformando em mão única. E também será reservada uma vaga PCD na entrada do Fórum.

A previsão de entrega das obras é setembro deste ano.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
Comitê de Gestão de Imóveis

FÓRUM TRABALHISTA DE POÁ

Prédio atual está com problemas estruturais e parte do estacionamento será desativada, por solicitação do proprietário, e com isso faremos um aditivo de supressão. Tendo em vista os problemas apresentados, a equipe da SILAP está verificando outros prédios para locação e/ou para aquisição por compra.

Foi realizada uma vistoria em dois prédios para locação. No primeiro prédio, o proprietário está disposto a fazer as adaptações e ficou de repassar para a equipe da SILAP, ainda nesta semana, a proposta de locação.

No segundo prédio vistoriado, o proprietário tem interesse na venda. O prédio está em boas condições, possui 2 andares e tem o valor fixado em R\$ 3.300.000,00. Será preciso instalar elevador e adaptações para instalação da Vara.

Foi proposto, ainda, um contato com Prefeitura, primeiramente, pela equipe da SILAP e depois enviar Ofício a ser assinado pelo Diretor-Geral, solicitando à Prefeitura o estudo de possibilidade de cessão de um espaço ou doação de um terreno.

FÓRUM TRABALHISTA DE ITAQUAQUECETUBA

Após envio de Ofício ao proprietário sobre tratativas de reajuste, ele informou que concorda com a isenção do mesmo, desde que o TRT2 assine carta de desistência de preferência - para alterar de PF para PJ. O documento será enviado à Diretoria-Geral para providenciar assinaturas.

FÓRUM TRABALHISTA DE ITAPECERICA

Contato com Prefeitura:

Após o primeiro contato já realizado, a proposta é elaborar um Ofício a ser assinado pelo Diretor-Geral, solicitando à Prefeitura a cessão de um espaço ou doação de um terreno. O Exmo. Desembargador Coordenador do Comitê, Dr. Paulo Mota, corroborou o entendimento, e ressaltou a importância dessas tentativas serem formalizadas para, se necessário, ter-se documentada a comprovação da dificuldade de se achar um imóvel na cidade, que será útil também para complementar a justificativa de locação de um imóvel determinado, ou mesmo para a futura aquisição de imóvel próprio.

Locação nova:

Imóvel visitado possui uma área de 1.100m² (Atual: 2158 m²), está novo e possui elevador, demandando contratação de manutenção. O proprietário, Sr. Lúcio, propôs custear a adaptação da parte civil, restando ao Tribunal a parte Elétrica/lógica/ar condicionado. Para isso, ele solicita garantia de permanência no imóvel para garantia do retorno do investimento (civil). O layout será repassado ao proprietário e a Engenharia fará um estudo da estimativa de quanto custará essas adaptações.

Luis lembrou que o proprietário é o mesmo que já contactamos anteriormente, e havia imposto uma exigência de permanência mínima de 7 anos, com multa muito alta. A ideia proposta pela SILAP é colocar no contrato uma cláusula que prevê indenização, a ser calculada a partir do custo da



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
Comitê de Gestão de Imóveis

adaptação, sendo que esse custo será apresentado no Comitê para deliberação. O Exmo. Desembargador Paulo Mota, observou que nesse estudo a indenização deve ser calculada proporcionalmente ao tempo que o proprietário inicialmente propor como vigência do contrato.

Proposta de aquisição:

Prédio que foi vistoriado, de propriedade também do Sr. Lúcio, já teve instalado uma agência do Banco do Brasil, está localizado no centro da cidade, porém precisará de muitas adaptações e não possui elevador, sendo considerado inviável, no momento.

Locação atual: Tribunal realizaria a obra no telhado - considerada uma benfeitoria necessária - e usaria o já previsto no contrato, ao ressarcimento. Elaine complementou que o prédio possui problemas de rachaduras e aguardamos a entrega de laudo estrutural já solicitado ao proprietário. Luis explicou que essa situação específica de Itapecerica constou no Plano de Obras, aprovado no Pleno, com a possibilidade inclusive de construção de um prédio. O Exmo. Desembargador Paulo Mota, alertou para a questão de se fazer uma reforma num prédio que daqui a poucos anos pode apresentar outros problemas.

O Diretor-Geral sugeriu a transferência para outro prédio e o Exmo. Desembargador, Dr. Paulo Mota, corroborou com a ideia.

Elaine ressaltou que a reforma é urgente, e Luis destacou que essa reforma precisa ser realizada, em caso de permanência no imóvel, e quem teria que judicializar seria o proprietário, considerando, ainda, que segundo o contrato, as benfeitorias necessárias poderão ser realizadas pelo locatário, utilizando-se posteriormente do direito de retenção.

O Diretor-Geral destacou que precisa confirmar com a Corregedoria se as audiências estão sendo realizadas de forma telepresencial para se analisar uma transferência provisória para o Fórum mais próximo - no caso em Embu das Artes, dispensando a realização de obras no momento. A Diretora Elaine informou que o proprietário já foi notificado várias vezes, e que inclusive já sofreu penalidades.

O Diretor-Geral, sugeriu também que fosse solicitada uma sala emprestada ao Tribunal de Justiça.

Essa sala ou a área a ser ocupada, provisoriamente, no Fórum Trabalhista de Embu das Artes servirá para realização de audiências telepresenciais ou mesmo presenciais.

Inês ressaltou que a Exma Juíza Diretora do Fórum explicou que os Exmos Juízes estão se reunindo para agendar um único dia para a realização de audiências presenciais, que atualmente ocorrem somente uma vez por mês.

CHAMAMENTOS PÚBLICOS

Municípios: Itapecerica, Guarulhos, Poá e São Bernardo do Campo



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
Comitê de Gestão de Imóveis

Servidor Reseck explicou que alguns chamamentos serão abertos e que no caso de Guarulhos a publicação do chamamento será obrigatória, tendo em vista o valor do aluguel e a dificuldade em se localizar outros imóveis na cidade.

Também será obrigatória, a publicação do chamamento referente ao município de São Bernardo do Campo, bem como aqueles outros casos em que possui possibilidade de aquisição do imóvel/terreno – tendo vista que é uma exigência por parte do CSJT.

Reseck ressaltou que o processo de chamamento público não é limitador, não obriga a contratação e que estamos nos baseando num Edital emitido pelo Tribunal de Contas da União.

Diretrizes estipuladas pelo Comitê para a continuidade do processo de chamamento público:

- Áreas dos imóveis – variação entre 50% a 70% da redução do imóvel atual;
- Localização – região central das cidades ou local onde seja servido de transporte público que atenda toda a cidade, e serviços em atendimento aos requisitos previstos na Res. 70/CSJT;
- Apresentar projetos para locação “*built to suit*” – com a separação dos valores de locação e de adaptação nas propostas.

LOCAÇÕES:

Conforme reuniões anteriores, já tinha sido estabelecido que as renovações seriam providenciadas e que o foco para estudo de transferência de prédio seria nos prédios maiores. Porém, nesse meio tempo, algumas questões surgiram como a de Poá e de Itapeperica da Serra, que pelas condições dos imóveis, foi sugerida pela área técnica a mudança para outro local.

E apesar de essa diretriz já ter sido definida, a equipe da SILAP deve apresentar ao Comitê a justificativa dos valores para as renovações. Nos casos das renovações dos contratos, referentes aos imóveis de Jandira e de Mauá, o processo já foi dado andamento, pois o preço está alinhado ao praticado no mercado ou foi demonstrada a desvantagem, em relação ao custo, de se realizar uma mudança de prédio. Reseck ressaltou, ainda, que todos os casos são passíveis da aplicação do reajuste firmado em contrato, sem prejuízo da negociação da dispensa desse reajuste.

Nos outros casos que estão vencendo neste ano, será dado prosseguimento às tratativas de renovação seguindo a mesma premissa. Em relação aos imóveis de Itapeperica e também de Franco da Rocha, foi encontrado, com a pesquisa realizada, um valor médio maior do que o aluguel pago hoje pelo Tribunal.

Já em relação aos imóveis de Taboão da Serra e de Santana de Parnaíba – a diferença da pesquisa para o valor pago, não justifica o valor de adaptação. Reseck explicou que como custo de adaptação está sendo considerada uma média de R\$ 300 a R\$ 350 mil por Vara – a depender do que se precisa adaptar. Ressaltou ainda que o custo de adaptação do novo prédio em Cubatão ficou em torno de R\$500 mil por Vara.



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
Comitê de Gestão de Imóveis

Reseck questionou se no caso da locação do segundo prédio em Guarulhos – que vence em outubro/2022 – deverá ser dado o mesmo tratamento ao aplicado no outro prédio de Guarulhos, o que foi confirmado pelo Exmo. Desembargador Paulo Mota e pelo Sr. Diretor Geral da Administração. Assim, será dado prosseguimento ao procedimento de renovação com a mesma justificativa que foi utilizada na prorrogação de Guarulhos 1, tendo em vista que não há disponibilidade na cidade de prédios com valores menores, considerando os requisitos da Resolução 70/CSJT.

Já a vigência da locação do Ed. Millenium vence em outubro/2022. Segundo diretriz repassada pelo Senhor Diretor Geral, o contrato será renovado por **mais 2 meses**, a depender do andamento da obra da Sede, para possibilitar o retorno a este do Gabinete da Presidência. Essa decisão será tomada mais próximo do vencimento do contrato.

Após alguns debates e solicitação de informações adicionais, deliberou o Exmo. Desembargador Coordenador pelo prosseguimento das ações apresentadas, aprovando as renovações da forma apresentada e encerrou a reunião agradecendo a presença de todos.

6. ENCAMINHAMENTOS		
Ação/medida a ser tomada	Responsável	Data
Elaboração de minuta de Ofícios a serem enviados às Prefeituras de Poá e Itapeçerica da Serra solicitando análise de possibilidade de cessão de alguma área ou doação de terreno para o TRT2.	SILAP e Diretor-Geral	Até a próxima reunião do Comitê
Reunião entre a equipe da SILAP com ASSEJUR = para discutir sobre inclusão nos editais de chamamento: a apresentação de propostas de projetos para construção “built to suit”.	SILAP e ASSEJUR	Até a próxima reunião do Comitê

7. FECHAMENTO

Data, hora e local da próxima reunião: em horário e data a definir.

8. ASSINATURA	
Nome:	Assinatura:
Des. Paulo José Ribeiro Mota	PAULO JOSE RIBEIRO MOTA:01124751831 <small>Assinado de forma digital por PAULO JOSE RIBEIRO MOTA:01124751831 Dados: 2022.04.27 12:38:59 -03'00'</small>
Rômulo Borges Araújo	
Maria Ines Ebert Gatti	
Elaine Caire	
Luis Carlos de Paula Reseck	
Aquiles José Malvezzi	
Saulo Mazzer Bossolan	
Lidia Kaoru Yamamoto Morales	