

Construção do Fórum da Justiça do Trabalho de Poços de Caldas/MG, localizado à Rua José Bernardo s/n.

Declaração de exequibilidade e de viabilidade da construção da estrutura e tão somente acabamento externo do 4º bloco no pavimento térreo.

01. Trata de projeto de construção da sede própria do Fórum da Justiça do Trabalho de Poços de Caldas/ MG, localizado à Rua José Bernardo s/nº. A edificação será construída visando à instalação de 2 Varas do Trabalho para realocação das Varas existentes, uma vez que, atualmente, elas funcionam em imóveis locados. O projeto arquitetônico foi desenvolvido tendo como norteador programa de padronização de postos de trabalhos e em conformidade com as orientações técnicas fornecidas pela Prefeitura local, possuindo área total aprovada de 5.674,26m², implantada num terreno com 4.240,09m², de acordo com os projetos e levantamentos fornecidos e aprovados pelas repartições competentes do Município. **Inicialmente o objeto da licitação será a construção de uma área de 3.238,76 m² onde poderão funcionar as duas Varas com as respectivas salas de audiências e secretarias, a secretaria do Foro e os serviços auxiliares e de apoio, sendo o Habite-se parcial referente a 2.865,31 m², de acordo com os projetos e levantamentos fornecidos e aprovados pelas repartições competentes.**
02. O objeto desta licitação será, portanto, a execução de obras e serviços de engenharia com acabamentos e instalações de edificação composta pelo PAVIMENTO TÉRREO, para as duas Varas e Secretária do Foro, PAVIMENTO INFERIOR para a garagem, SUBSOLO, para o arquivo, e PAVIMENTO SUPERIOR para barrilete e caixas d'água.
03. Esclarecemos que, pelas características do terreno e para aproveitamento dos espaços, o projeto arquitetônico considerou uma edificação em quatro blocos e, numa projeção inferior (em parte da projeção e considerando o desnível existente), foi projetada a garagem, com contenção do talude através de muro em concreto armado. Além disso, em um nível mais abaixo, foi projetado um subsolo para aproveitamento como arquivo. Os andares serão interligados através de rampas, permitindo acessibilidade, tendo sido projetado ainda vão para dois elevadores, quando de futura ampliação vertical.
04. Após estudos preliminares, foi elaborado projeto para o máximo aproveitamento de construção, de forma a viabilizar satisfatoriamente as atividades previstas, considerando características e traços arquitetônicos, possibilitando, posteriormente, ampliação e modernização da edificação, suficiente para até 6 (seis) varas, num projeto básico desenvolvido em consonância com a padronização de ambientes.
05. Nesta 1ª etapa, um dos quatro blocos do pavimento térreo do prédio será construído sem nenhum tipo de acabamento interno, nem instalações hidráulicas ou elétricas, apenas alvenaria e revestimento de fachada. Não terá acesso ao público e não gerará despesas com manutenção. A conveniência do fechamento de um bloco do pavimento térreo externamente, na primeira etapa da obra, reside no sentido da minimização dos transtornos e ônus quando da ampliação horizontal em uma edificação já ocupada e em funcionamento.
06. A área técnica do Tribunal referenda e sugere a execução da estrutura externa de todos o quatro blocos do pavimento térreo, tendo em vista tratar-se de uma cidade pólo industrial, com demanda crescente em sua jurisdição, o que reforça a expectativa de criação de novas

Varas, em médio espaço de tempo. Ademais, verificações iniciais apontaram que o custo da construção somente da estrutura e fechamentos de um bloco do pavimento térreo, juntamente com a primeira etapa da obra, na forma apresentada, representa um investimento da ordem de 9% do custo total.

07. Uma futura necessidade de ampliação do prédio, em pouco espaço de tempo e estando o mesmo em funcionamento, geraria custos maiores para o Tribunal, uma vez que as opções seriam: (i) remanejamento da ocupação para um outro imóvel que tenha instalações e espaços internos compatíveis com a estrutura de funcionamento das Varas do Trabalho (com todos os transtornos devidos à mudança e seus custos, além das dificuldades ligadas ao controle e segurança), (ii) ou se fazer a ampliação do prédio mesmo em funcionamento, o que acarreta prejuízos diretos às atividades realizadas no imóvel, além de maiores custos de obra, diretos e indiretos, em função do ritmo reduzido, necessidade de redução do ruído e compatibilização com acabamentos e instalações, dentro outros.

08. Pelas características arquitetônicas do prédio, há de se considerar a conveniência e vantajosidade desta proposição, já que quando da efetiva demanda por mais espaço, seu atendimento poderia ser viabilizado apenas com o implemento de instalações e acabamentos internos, compatíveis e de melhor controle e segurança, podendo se executar os serviços sem a necessidade de remanejamento da ocupação para outro imóvel, com custos de reforma e adaptação (investimentos em imóvel de terceiros), o que se contrapõe ao investimento permanente em edificação própria.

09. Ademais, há de se ressaltar que uma futura ampliação vertical e horizontal de imóvel implica a necessidade de execução de serviços adicionais, como remanejamento de telhados, demolições de alvenarias (platibanda/fachada) para continuidade da estrutura, remanejamento de caixa d'água, etc., cujos custos são evitados na proposição em tela. Além disso, ressalta-se que não se trata de espaço ocioso, uma vez que, não possibilitará ocupação nem acesso ao público, muito menos despesas associadas, como segurança e limpeza, uma vez que não serão executados os acabamentos e instalações (elétricas, hidráulicas, etc.).

10. Desta forma, foi elaborado o projeto básico e instruído o processo para análise e aprovação pelo CSJT, que solicitou, através da CCAUD, a elaboração de declaração pela autoridade competente deste Regional, reportando-nos submeter à apreciação superior para, análise aprovação e providências pertinentes complementares.

11. De forma resumida, considerando prévia análise para compatibilização da área a ser construída e o valor global resultante, com referência ao primeiro projeto, foram suprimidas obras e instalações de um andar superior, correspondente ao hall de circulação e caixas d'águas, retirado o acabamento e instalações de um bloco do andar térreo, alterado o acabamento dos pisos das rampas, reduzido o espaço externo do andar térreo para solenidades, e reduzida a previsão do prazo da obra de 24 meses para 20 meses, onde foi possível uma redução do valor global na ordem de 18%, considerando ainda, conforme recomendação da CCAUD, a inclusão de despesas com transporte e alimentação.



Eng.º Hudson Luiz Guimarães
Diretor da Secretaria de Engenharia