



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**SUPERINTENDÊNCIA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - SENA**  
Pça Des. Edgard Nogueira s/n - Bairro Cabral - Centro Cívico - CEP 64000-830  
Teresina - PI - www.tjpi.jus.br

Relatório Nº 358/2022 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER/SENA

## 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A Superintendência de Engenharia e Arquitetura vem apresentar o Relatório de Vistoria referente à imóveis disponíveis para locação na Comarca de Barras, a fim de abrigar provisoriamente o Fórum da referida Comarca, durante a **execução das obras de Construção do Novo Fórum e JECC da Comarca de Barras (licitação em fase final no Processo 21.0.000051790-6)**.

A vistoria foi efetuada no dia 23/03/2022 pelos servidores Samuel de Alencar Bezerra (Analista Judiciário/Engenheiro Eletricista) e Sanderland Coelho Ribeiro (Analista Judiciário/Arquiteto).

## 2. RELATÓRIO

Foram vistoriados 3 (três) imóveis disponíveis para locação no dia 23/03/2022, além do imóvel vistoriado anteriormente no dia 07/07/2021, o qual havia sido indicado pela Comarca de Barras (Manifestação Nº 9875/2021 - 2473091).

### A) Salas Comerciais na Rua General Taumaturgo de Azevedo nº 61, esquina com Rua Coronel Corrêa, Centro, Barras - PI (4°14'45.36"S, 42°17'43.23"O).

Salas comerciais (1 sala menor, 2 salas maiores e 1 salão, cada sala dispõe de um banheiro) com área útil de aproximadamente 141,08 m<sup>2</sup>, alocadas no 1º Pavimento do imóvel. No térreo do imóvel, os espaços estão alugados para outras empresas.

Características do imóvel:

- Padrão de acabamento médio, apresenta estado de conservação de usado com aspecto de novo;
- Localizado em região central com infraestrutura urbana completa;
- Apresenta fachada externa com revestimento amadeirado, marquises em alumínio composto preto, porta de entrada e esquadrias em alumínio e vidro;
- Internamente apresenta piso em porcelanato, revestimento em cerâmica e forro de gesso acartonado;
- Pintura em bom estado;
- Instalações elétricas e hidrossanitárias estão em bom estado;
- 3 salas possuem tubulação de cobre e cabo PP disponíveis para instalação de splits. O salão já possui um aparelho de ar condicionado instalado;
- Externamente, apresenta instalação de câmeras de CFTV para videomonitoramento;
- Imóvel não é acessível para PCD (pessoa com deficiência em cadeira de rodas).

O imóvel necessitaria de intervenções mínimas (instalação de pontos de lógica/telefonía, instalação de splits em 3 salas e confecção de divisórias de gesso acartonado) para torná-lo apto a receber o Fórum da Comarca de Barras.

Contato do proprietário: Eliane Bastos Lira, (86) 99987-5659.

Valor do aluguel: R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais)

### B) Salas Comerciais na Rua Manoel da Cunha nº 437, Centro, Barras - PI (4°14'52.8"S, 42°17'46.3"O).

Salas comerciais (7 no total) com área útil de aproximadamente 168,00 m<sup>2</sup>, localizado em região central com infraestrutura urbana completa.

Características do imóvel:

- Padrão de acabamento normal, estado de conservação regular necessitando de reparos simples;
- Apresenta fachada externa com pintura látex e porta da entrada em ferro e vidro;
- Internamente apresenta piso cerâmico, paredes e forro com pintura látex;
- As instalações elétricas, hidrossanitárias em bom estado.

Imóvel necessita de reforma para adaptação às necessidades do TJPI, incluindo serviços de pintura, instalação de cabeamento de dados, climatização e substituição de luminárias.

Proprietário: Francisco Cavaleiro da Silva

Valor do aluguel: R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais)

### C) Imóvel residencial na Rua Duque de Caxias nº 66, Centro, Barras - PI (4°14'48.96"S, 42°17'42.41"O).

Imóvel residencial amplo com área útil de aproximadamente 294,00 m<sup>2</sup>, localizado em região central com infraestrutura urbana completa. Apresenta 4 quartos, 1 sala de estar/jantar, depósito, cozinha, 2 banheiros e 1 quarto com banheiro.

Características do imóvel:

- Padrão de acabamento normal/baixo, estado de conservação precário necessitando de reparos importantes;
- Fachada externa com pintura PVA, porta da entrada de madeira e demais esquadrias em madeira (necessitam de reparos);
- Internamente apresenta piso de ladrilho hidráulico precisando de reparos pontuais;
- Paredes em alvenaria e forro de PVC em alguns ambientes;
- Instalações elétricas e hidrossanitárias precisam de reparos;
- Imóvel apresenta adaptações para os portadores de necessidades especiais.

O imóvel necessita de ampla reforma para possibilitar o eventual funcionamento do Fórum de Barras, incluindo pintura, troca de esquadrias, revisão de cobertura, revisão/substituição das instalações elétricas e hidrossanitárias, instalação de cabeamento de dados, climatização, instalação de forro, instalação de luminárias, dentre outros.

Contato do proprietário: Lúcia Maria Rebelo Lages de Alencar Nunes, (86) 99981-8970.

Valor do aluguel: R\$ 3.000,00 (três mil reais).

#### **D) Imóvel residencial na Avenida Beira Rio nº 55, Barras - PI (4°14'42.73"S, 42°17'48.54"O).**

Imóvel residencial de dois pavimentos com área de aproximadamente 200,00 m<sup>2</sup>, localizado próximo à região central. No térreo do imóvel, estão localizados 2 quartos, 1 banheiro, 1 cozinha e a sala de estar. No 1º pavimento, estão localizados 3 quartos (cada um com um banheiro), uma sala comum e uma varanda.

Características do imóvel:

- Padrão de acabamento normal, estado de conservação regular, necessitando de reparos pontuais;
- Portão externo de ferro (pintura deteriorada), com motor de portão instalado;
- Possui área para estacionamento na frente da edificação;
- Fachada externa com revestimento cerâmico, pintura PVA e portas de ferro, demais esquadrias em madeira;
- Internamente apresenta piso cerâmico em bom estado;
- Apresenta paredes em alvenaria e forro de gesso;
- Janelas de madeira precisam de reparos pontuais;
- Instalações elétricas e hidrossanitárias precisam de reparos pontuais;
- Alguns quartos possuem tubulação de cobre e cabo PP disponíveis para instalação de splits;
- Imóvel não possui adaptações para portadores de necessidades especiais.

O imóvel necessita de reparos simples para possibilitar o eventual funcionamento do Fórum de Barras, incluindo instalação de cabeamento de dados, climatização, adaptações para PCD e reparos pontuais na pintura e nas esquadrias de madeira.

Contato do proprietário: Francisco Fortes do Rego, (86) 98888-4668.

Valor do aluguel: R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais).

### **3. COMPARATIVO DE VALORES**

<b>Imóvel</b>	<b>Tipo</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Preço (R\$)</b>	<b>Preço (R\$/m<sup>2</sup>)</b>
A	Salas Comerciais	141,08	3.200,00	22,68
B	Salas Comerciais	168,00	4.200,00	25,00
C	Imóvel Residencial	294,00	3.000,00	10,20
D	Imóvel Residencial	200,00	2.200,00	11,00
			<b>MÉDIA</b>	<b>17,22</b>

### **4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

3131811

### **5. MAPA DE LOCALIZAÇÃO**



## 6. CONCLUSÃO

Considerando as informações e características apresentadas anteriormente, concluímos que:

- O imóvel "A" apresenta bom estado de conservação e se localiza em região central, sendo necessárias adaptações mínimas para atender a tal fim, no entanto as salas estão alocadas no 1º Pavimento e não há acessibilidade para PCD;
- O imóvel "B" necessitaria de reforma para que pudesse receber o Fórum de Barras de forma satisfatória, e apresenta o maior valor mensal de locação;
- O imóvel "C" necessitaria de ampla reforma, pois apresenta estado de conservação precário;
- O imóvel "D" necessitaria de reparos pontuais para receber o Fórum de Barras e apresenta um dos menores valores por m².

Esta Superintendência entende que o **imóvel "D"** é o que melhor atende as necessidades da Comarca de Barras.



Documento assinado eletronicamente por **Sanderland Coelho Ribeiro, Analista Judiciário - Arquiteto/TJPI**, em 24/03/2022, às 10:20, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Samuel de Alencar Bezerra, Analista Judiciário - Engenheiro Eletricista/TJPI**, em 24/03/2022, às 10:20, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **3131496** e o código CRC **B384F877**.