

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Divisão de Arquitetura

PARECER-DIVENG - 102020
(relativo ao Processo 324302020)
Código de validação: F3449B8B9C

PARECER TÉCNICO

Trata-se do processo nº 324302020 sobre locação de um imóvel, a fim abrigar a Coordenadoria Estadual da Mulher em Situação de Violência Doméstica - CEMULHER.

Em atenção ao DESPACHO – DENG 2312020, realizamos vistoria nos locais e constatamos que:

IMÓVEL 01: trata-se de um imóvel tipo bangalô, com 02 pavimentos, localizado na Rua do Egito, nº 221, Centro, São Luís/MA, com área construída total em torno de 283,68m², sendo composta no térreo, por um terraço de entrada, 02 salas, 02 banheiros, hall, copa/cozinha e compartimento com banheiro nos fundos da edificação. No pavimento superior encontram-se hall, 04 salas com banheiro e 02 varandas. O valor da locação é de R\$ 6.900,00(*seis mil e novecentos reais*).

Quanto a sua localização, o imóvel encontra-se bem localizado, em rua de grande fluxo, de fácil acesso, pavimentada, com bastante equipamentos urbanos nas proximidades e boa infraestrutura. Não possui vagas privativas de estacionamento, mas com a possibilidade para estacionar ao longo da via.

Quanto ao estado de conservação, o imóvel encontra-se em estado regular, com presença de várias infiltrações, necessitando de intervenções como acabamento de pintura, troca de alguns revestimentos e lavatórios, solução para infiltrações e para ferragens expostas no terraço de entrada e outros reparos. Os revestimentos, na sua maioria cerâmicos, são bastante misturados com paginação diversa, um tanto sujos, desgastados e infiltrados pelo tempo, bem como bancadas e lavatórios dos banheiros antigos.

Quanto ao item acessibilidade, por tratar-se de uma edificação de 02 pavimentos, fica bem prejudicada, pois o prédio não possui rampas de acesso ou elevadores disponíveis e nem área suficiente no térreo para abrigar todo o atendimento do setor.

Vale esclarecer, que os critérios de análise utilizados para locação do imóvel, dentre outros, consiste em boa localização, bom estado de conservação da edificação, valor do aluguel acessível, ter espaço físico adequado e suficiente pra atender ao programa de necessidades e acessibilidade.

Vale esclarecer também que, o prédio em questão possui tamanho suficiente para abrigar a Coordenadoria Estadual da Mulher em Situação de Violência Doméstica - CEMULHER, por outro lado, pelos problemas apresentados, principalmente quanto ao estado de conservação e



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Divisão de Arquitetura

também à acessibilidade, faz com que se torne inviável o aluguel desse prédio.

IMÓVEL 02: trata-se de um casarão colonial, estilo tradicional português, de esquina, com 3 pavimentos, tipologia morada inteira com mirante, fachada azulejada, localizado na Rua de Sol, nº 567, Centro, São Luís/MA, com área construída geral em torno de 357,16m², sendo composta no térreo por hall de entrada com escada em madeira que dá acesso ao mirante, 04 grandes salas (parte antiga), sendo que atrás possui uma grande área livre sobre laje com 2 banheiros PCD e escada de acesso ao subsolo. O subsolo (parte nova) ainda em fase de reforma é composto por um grande espaço, banheiros e cozinha e possui saída para rua lateral. O mirante possui um hall com vistas para fachadas frontal e posterior e duas salas laterais. O valor da locação é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Quanto a sua localização, o imóvel encontra-se bem localizado, em rua de grande fluxo, de fácil acesso, com bastante equipamentos urbanos nas proximidades e boa infraestrutura. Não possui vagas privativas de estacionamento, mas com a possibilidade para estacionar ao longo da via.

Quanto ao estado de conservação, a parte antiga do imóvel (terreo e mirante) encontram-se em bom estado, já a parte mais nova, ou seja o subsolo encontra-se em estado regular por ainda estar em fase de reforma.

Quanto aos acabamentos, o piso do térreo é em pedra com acabamento natural, esquadrias em madeiras conservadas e paredes devidamente pintadas e sem sinais de infiltrações, telhado e assoalho do mirante em perfeito estado, divisórias, bancadas e balcões em granito já na obra pra serem instalados, bem como louças dos banheiros e demais revestimentos do piso e parede da parte nova.

Quanto ao item acessibilidade, o acesso ao mirante e ao subsolo se dá por escadas e não possui nenhuma outra forma acessível a esses pavimentos, os banheiros PCD ficam na parte externa da edificação, sendo que o acesso pra área externa possui um desnível referente a dois degraus, o que compromete a acessibilidade.

Vale esclarecer, que os critérios de análise utilizados para locação do imóvel, dentre outros, consiste em boa localização, bom estado de conservação da edificação, valor do aluguel acessível, ter espaço físico adequado e suficiente pra atender ao programa de necessidades e acessibilidade.

Vale esclarecer ainda que, o prédio em questão possui tamanho suficiente para abrigar a Coordenadoria Estadual da Mulher em Situação de Violência Doméstica - CEMULHER, por outro lado, pelos problemas apresentados, quanto ao item acessibilidade e pelo fato do prédio ainda está em fase de reforma, considerando a urgência que se tem em alugar um novo imóvel, faz com que se torne inviável, no momento, o aluguel desse prédio.

IMÓVEL 03: trata-se de um casarão colonial, estilo tradicional português, com 3 pavimentos, tipologia morada inteira com mirante, fachada azulejada, localizado na Rua de Nazaré, nº 58,



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Divisão de Arquitetura

Centro Histórico, São Luís/MA, com área construída geral em torno de 754,88m², sendo composta no térreo por hall de entrada com escada em madeira que dá acesso ao mirante, 04 salas, hall, grande banheiro coletivo, banheiro PCD, circulação interna avarandada, copa/cozinha americana e escada de acesso ao subsolo. O subsolo é composto por uma sala, banheiro, área de serviço com lavanderia e área livre. O mirante possui um grande salão com vistas para fachadas frontal e posterior. O valor da locação é de R\$ 10.000,00 (*dez mil reais*).

Quanto a sua localização, o imóvel encontra-se bem localizado, em rua de grande fluxo, de fácil acesso, próximo ao Prédio Sede do TJMA, com bastante equipamentos urbanos nas proximidades e boa infraestrutura. Não possui vagas privativas de estacionamento, mas com a possibilidade para estacionar ao longo da via.

Quanto ao estado de conservação, o imóvel passou por grande reforma recente e encontra-se em perfeito estado. Piso do térreo e subsolo em porcelanato com acabamento fosco, divisórias, bancadas e balcões em granito, bem como revestimento da escada de acesso ao subsolo, esquadrias em madeira e paredes devidamente pintadas e sem sinais de infiltrações, telhado e assoalho do mirante em perfeito estrado.

Quanto ao item acessibilidade, o acesso ao mirante e ao subsolo se dá por escadas e não possui nenhuma outra forma acessível a esses pavimentos, porém o térreo possui espaço suficiente para abrigar todas as salas de atendimento, bem como possui banheiro acessível para Pessoas com Deficiência – PCD.

Vale esclarecer, que os critérios de análise utilizados para locação do imóvel, dentre outros, consiste em boa localização, bom estado de conservação da edificação, valor do aluguel acessível, ter espaço físico adequado e suficiente pra atender ao programa de necessidades e acessibilidade.

Esclarecemos ainda, que o imóvel em questão, em termos de área construída, possui metragem mais que suficiente para atender ao programa de necessidade da CEMULHER, bem como atende perfeitamente todas as demais exigências de locação de imóveis pelo TJMA, exceto o de vagas de estacionamento, mas possui a possibilidade de estacionar ao longo da via e nas redondezas e acessibilidade na entrada principal, por causa do pequeno desnível existente, mas também de fácil solução.

Ademais, ressalto que as intervenções físicas de adaptação de todo o espaço para funcionamento da CEMULHER neste prédio, serão mínimas, considerando o perfeito estado de conservação do imóvel, resumindo-se em instalação de mais pontos elétricos e lógicos, reabertura de alguns poucos vãos para integrar as salas e execução de algumas divisórias, caso necessário, sendo indicadas no novo layout a ser elaborado por esta Divisão de Arquitetura. Outro ponto importante considerado foi a proximidade com o Prédio Sede do TJMA.

Diante do exposto, constatamos que o **IMÓVEL 03** localizado na **Rua de Nazaré, nº 58, Centro Histórico, São Luís/MA**, é o que melhor **ATENDE** aos pré-requisitos



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Divisão de Arquitetura

básicos para abrigar a Coordenadoria Estadual da Mulher em Situação de Violência Doméstica – CEMULHER, levando em consideração ao novo programa de necessidade mencionado no OFC-GabDesCCC – 1012020.

É o parecer.

Segue relatório fotográfico em anexo.

À Divisão de Obras e Serviços para demais providências.

JOUBERT JEFFERSON SOUSA SILVEIRA
Chefe da Divisão de Arquitetura
Divisão de Arquitetura
Matrícula 103515

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 27/10/2020 15:09 (JOUBERT JEFFERSON SOUSA SILVEIRA)

