



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE
MOBILIDADE E TRÂNSITO

Rua Antônio Bastos, nº 2285 – Caranazal – CEP 68040-360 – Santarém/Pará
E-mail: smt@santarem.pa.gov.br

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA
Nº 004/2024 - SMT

OBJETO: VISTORIA DE IMÓVEL COMERCIAL DE 201,27m² PARA O FUNCIONAMENTO DA JUNTA DO SERVIÇO MILITAR EM SANTARÉM.

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO - SEMG

ENDEREÇO: RUA DO IMPERADOR, Nº 782, BAIRRO PRAINHA, SANTARÉM - PA

AUTOR: ENG. CIVIL MARCOS WILLIAMS CAVALCANTE GONÇALVES

SANTARÉM
ABRIL DE 2024



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM

SECRETARIA MUNICIPAL DE

MOBILIDADE E TRÂNSITO

Rua Antônio Bastos, nº 2285 – Caranazal – CEP 68040-360 – Santarém/Pará
E-mail: smt@santarem.pa.gov.br

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	3
2	SOLICITANTE	4
3	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
3.1	OBJETO	4
3.2	DADOS DO IMÓVEL	4
3.2.1	Proprietário	4
3.2.2	Endereço	4
3.2.3	Área Construída	5
3.3	CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	5
4	DA VISTORIA	6
4.1	RESPONSÁVEL TÉCNICO	6
4.2	DATA DA VISTORIA	6
5	DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL	6
5.1.	ESQUADRIAS	7
5.2.	PISOS	7
5.3.	PAREDES	8
5.4.	FORROS	8
5.5.	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	8
5.6.	INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS	8
5.7	FECHAMENTO DO IMÓVEL	8
5.8	OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	9
5.9	SERVIÇOS PÚBLICOS	9
6	AVALIAÇÃO	9
7	CONSIDERAÇÕES FINAIS	9
8	ENCERRAMENTO	10
9	REFERÊNCIAS	11



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM

SECRETARIA MUNICIPAL DE

MOBILIDADE E TRÂNSITO

Rua Antônio Bastos, nº 2285 – Caranazal – CEP 68040-360 – Santarém/Pará
E-mail: smt@santarem.pa.gov.br

1 INTRODUÇÃO

O presente Laudo Técnico de Vistoria tem como objetivo, avaliar o estado do imóvel comercial urbano com 201,27m² de área construída, localizado à Rua do Imperador, nº 782, bairro Prainha, na zona urbana de Santarém - PA, com fins de locação, para funcionamento da Junta do Serviço Militar em Santarém, observando as condições técnicas de uso e de operação e, ainda, avaliar as condições de segurança e salubridade do imóvel.

O critério utilizado para elaboração deste Laudo de Vistoria, baseia-se no critério para elaboração dos Laudos de Inspeção Predial, classificação no nível 1, caracterizado pela análise do risco oferecido aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio, diante as condições técnicas, de uso operação e manutenção de edifícios.

Tal vistoria caracteriza-se pela classificação das anomalias e falhas identificadas nos diversos componentes da edificação quanto ao seu grau de risco, relacionado com fatores de conservação, depreciação saúde, segurança, funcionalidade, comprometimento de vida útil e perda de desempenho. O Laudo Técnico caracteriza-se pela inspeção predial, tendo como objeto o diagnóstico geral sobre o imóvel que abrigará a Junta do Serviço Militar em Santarém. Sendo assim, serão apontadas anomalias construtivas e falhas decorrentes da falta de manutenção, além da realização da análise de riscos oferecidos aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio, que prejudicam a utilização do espaço, frente ao desempenho dos sistemas construtivos no que tange os elementos estruturais, as alvenarias de vedações, as instalações elétricas, hidráulicas e as de esgotamento sanitário, excetuando as fundações da construção.

No contexto aqui apresentado a ANOMALIA representa a irregularidade relativa à construção e suas instalações, enquanto que a FALHA diz respeito à manutenção, operação e uso da edificação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM

SECRETARIA MUNICIPAL DE

MOBILIDADE E TRÂNSITO

Rua Antônio Bastos, nº 2285 – Caranazal – CEP 68040-360 – Santarém/Pará
E-mail: smt@santarem.pa.gov.br

2 SOLICITANTE

O presente Laudo Técnico de Inspeção Predial foi solicitado pela Secretaria Municipal de Governo – SEMG, e tem o seu conteúdo embasado na Norma de Inspeção Predial 2009 do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – Entidade Nacional) e demais normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

3 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

3.1 OBJETO

O objeto deste Laudo Técnico trata-se de 01 (um) imóvel comercial, com área total de 201,27m², para fins de locação pelo Município de Santarém.

3.2 DADOS DO IMÓVEL

3.2.1 Proprietário

O imóvel é de propriedade do Sr. **Jean Alves Lima de Araújo**, brasileiro, casado, empresário, possuidor da cédula de identidade nº 5395628 PC/PA, inscrito sob o CPF nº 000.634.652-99, residente e domiciliado à Rodovia PA-370 (Curuá-Una), Km 7, N° 51, Lote 51, Quadra A, Mararú, CEP: 68045-000, Santarém, PA.

3.2.2 Endereço

Situado na Rua do Imperador, nº 782, bairro Prainha, Santarém - PA, CEP: 68005-220, com localização na Figura 1, a seguir.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM

SECRETARIA MUNICIPAL DE

MOBILIDADE E TRÂNSITO

Rua Antônio Bastos, nº 2285 – Caranazal – CEP 68040-360 – Santarém/Pará
E-mail: smt@santarem.pa.gov.br

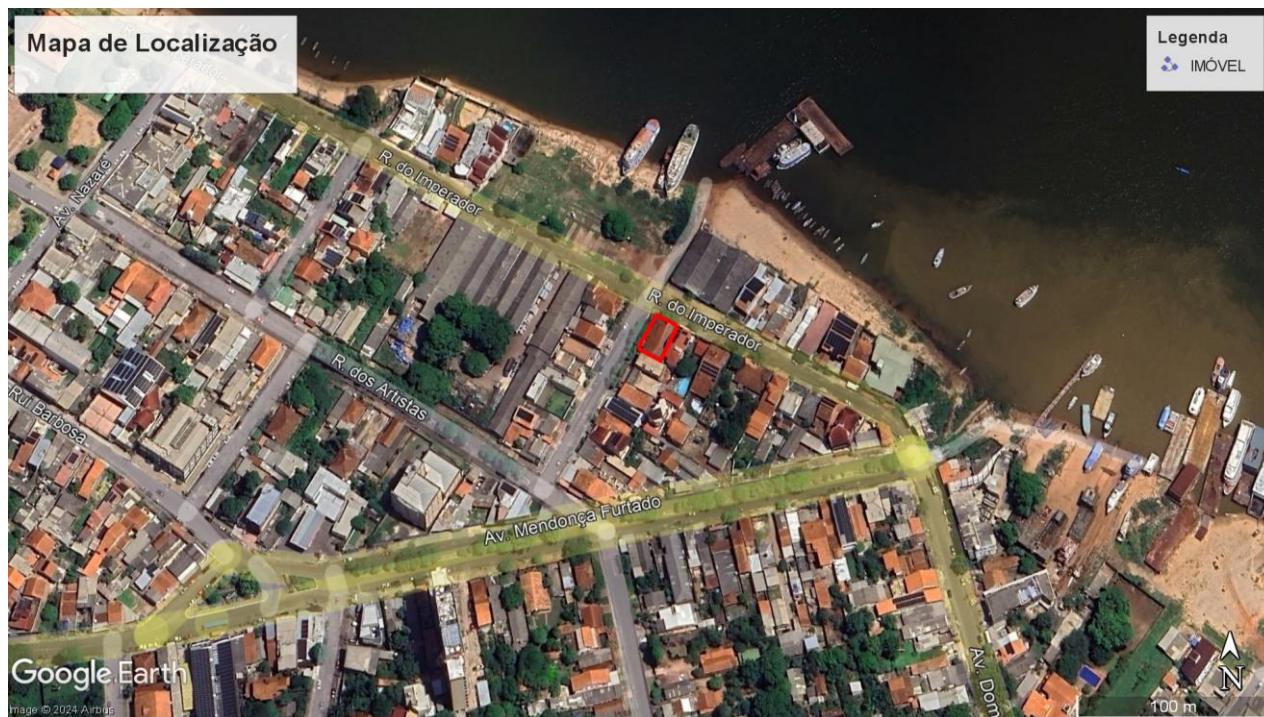


Figura 1: Localização do Imóvel.

3.2.3 Área Construída

Possui área total construída de **201,27m² (duzentos e um metros quadrados e vinte e sete centímetros quadrados)**.

3.3 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O imóvel térreo, de uso comercial, com idade aproximada de 30 anos, inscrito sob **Matricula N° 8.543**, composto por uma edificação com 13 ambientes, edificada em lote regular, medindo 15 (quinze) metros de frente por 23 (vinte três) metros de fundo, totalizando uma área de 345,00m² (trezentos e quarenta e cinco metros quadrados), conforme registro fotográfico anexo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM

SECRETARIA MUNICIPAL DE

MOBILIDADE E TRÂNSITO

Rua Antônio Bastos, nº 2285 – Caranazal – CEP 68040-360 – Santarém/Pará
E-mail: smt@santarem.pa.gov.br

4 DA VISTORIA

4.1 RESPONSÁVEL TÉCNICO

Engenheiro Civil **Marcos Williams Cavalcante Gonçalves**, registrado no CREA/PA sob nº 1516860888, servidor municipal, lotado na Secretaria Municipal de Mobilidade e Trânsito - SMT, sob matrícula nº 86651.

4.2 DATA DA VISTORIA

A vistoria foi realizada na edificação no dia 04 de abril de 2024, no período da manhã.

5 DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na frente da cidade de Santarém, com vista para o encontro das águas dos rios Tapajós e Amazonas, possui área total construída de 201,27m², em lote de 345,00m². A edificação possui 13 ambientes, com as seguintes características:

Nº	Ambiente	Área (m ²)	Estado	Piso	Parede	Teto
1	Recepção	45,18	Bom	Madeira	Alvenaria pintada	Laje forro pintada
2	Sala 01	14,00	Bom	Madeira	Alvenaria pintada	Laje forro pintada
3	Sala 02	14,00	Bom	Madeira	Alvenaria pintada	Laje forro pintada
4	Sala 03	24,02	Bom	Madeira	Alvenaria pintada	Laje forro pintada
5	Banheiro Sala 03	4,90	Bom	Cerâmica	Revestimento cerâmico	Laje forro pintada
6	Banheiro social	4,20	Regular	Cerâmica	Revestimento cerâmico	Laje forro pintada
7	Corredor	5,56	Bom	Madeira	Alvenaria pintada	Laje forro pintada
8	Copa	18,45	Bom	Cerâmica	Revestimento cerâmico	Laje forro pintada
9	Dispensa	1,80	Bom	Cerâmica	Alvenaria pintada	Laje forro pintada
10	Serviço	12,01	Bom	Cerâmica	Revestimento cerâmico	Laje forro pintada
11	Depósito	7,05	Bom	Cerâmica	Alvenaria pintada	Laje forro pintada
12	Banheiro serviço	4,50	Regular	Cerâmica	Revestimento cerâmico	Laje forro pintada
13	Área externa	34,64	Bom	Cerâmica	Alvenaria pintada	Laje forro pintada



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM

SECRETARIA MUNICIPAL DE

MOBILIDADE E TRÂNSITO

Rua Antônio Bastos, nº 2285 – Caranazal – CEP 68040-360 – Santarém/Pará
E-mail: smt@santarem.pa.gov.br

O imóvel é construído em alvenaria, com estrutura e fundações em concreto armado, com cobertura em telha cerâmica, pisos da recepção e salas com revestimento em madeira do tipo taco; área externa, copa e áreas molhadas em revestimentos do tipo cerâmico, e paredes com revestimentos cerâmicos; forros em laje de concreto armado.

5.1. ESQUADRIAS

Portas: o acesso à recepção é constituído de uma porta em vidro temperado, de correr com quatro folhas. As portas internas são em madeira almofadada com uma folha. A porta que dá acesso à copa é em alumínio e vidro canelado, do tipo francesa com duas folhas de correr. Todas as portas externas possuem grades de proteção. Todas as portas possuem fechaduras com suas respectivas chaves e encontram-se em bom estado de uso, funcionamento e conservação.

Janelas: todas as janelas do imóvel são em esquadria de alumínio e vidro tipo canelado, do tipo de correr com peitoris em pedra. As janelas da recepção são compostas de quatro folhas e, as demais, em duas folhas de correr. Os banheiros e copa possuem basculantes do tipo “*maxim ar*”, em alumínio e vidro. Todas as janelas externas possuem grades de proteção. Todas as janelas encontram-se em bom estado de uso, funcionamento e conservação.

5.2. PISOS

Os pisos dos ambientes: recepção, Sala 01, Sala 02, Sala 03 e Corredor são constituídos em revestimentos em madeira do tipo taco, estão inteiros e em boas condições de conservação, uso e limpeza.

Os pisos dos demais ambientes (Área externa, Copa, Banheiro Sala 03, Banheiro Social, Banheiro Serviço e Área de Serviço) são revestidos em cerâmico. Os pisos estão conservados e em bom estado de limpeza.

A área externa da edificação é composta em piso do tipo cimentado, em estado regular de conservação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM

SECRETARIA MUNICIPAL DE

MOBILIDADE E TRÂNSITO

Rua Antônio Bastos, nº 2285 – Caranazal – CEP 68040-360 – Santarém/Pará
E-mail: smt@santarem.pa.gov.br

5.3. PAREDES

As paredes internas e externas da edificação encontram-se inteiras e são construídas em alvenaria, emassadas estão todas pintadas. As paredes dos banheiros, copa e área de serviço possuem revestimentos cerâmicos em estado regular de conservação, estas não apresentam descolamentos.

5.4. FORROS

Os forros de todos os ambientes são constituídos em laje de concreto armado, rebocados, emassados e devidamente pintados. O forro apresenta bom estado de conservação e limpeza e sem patologias.

5.5. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Todas devidamente instaladas e em bom estado de conservação e funcionamento. A edificação não possui instalações aparentes. Todas as lâmpadas e tomadas apresentam bom funcionamento.

5.6. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

Todas as instalações hidrossanitárias estão devidamente instaladas e em bom estado de uso e funcionamento. As instalações não possuem vazamentos aparentes. Todos os pontos de água fria e esgoto apresentam bom funcionamento. Todas louças (bacias sanitárias e lavatórios) estão em bom estado de uso e conservação.

5.7. FECHAMENTO DO IMÓVEL

O fechamento do imóvel é em muro de alvenaria e grades de aço, possui 02 (dois) portões de abrir em aço para entrada e saída de veículos na fachada frontal, e 01 (um) portão de pedestres de abrir, em aço na fachada lateral, todos em boas condições de funcionamento e conservação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM

SECRETARIA MUNICIPAL DE

MOBILIDADE E TRÂNSITO

Rua Antônio Bastos, nº 2285 – Caranazal – CEP 68040-360 – Santarém/Pará
E-mail: smt@santarem.pa.gov.br

5.8 OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Bairro urbanizado, com via pavimentada com revestimento asfáltico, passeio público, com ocupação mista, próximo ao centro da cidade, com oferta de diversos serviços e equipamentos públicos próximos, como escola, praças, igrejas, bancos, delegacia, etc.

5.9 SERVIÇOS PÚBLICOS

Situado no bairro Prainha, na zona norte do Município de Santarém, o imóvel é servido pelos serviços de sistema de abastecimento de água da Concessionária CONSAPA, serviço de energia elétrica pela Concessionária EQUATORIAL, cobertura de internet em boas condições de fornecimento, serviço de coleta de lixo e iluminação pública.

6 AVALIAÇÃO

Considerando que o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser locado no mercado imobiliário para negociação.

Ante ao exposto, o imóvel localizado na Rua do Imperador, nº 782, bairro Prainha, Santarém - PA, com área total de 201,27m², está avaliado para sua locação mensal, tendo como referência a presente data em **R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)**.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Constatou-se que se trata de uma edificação em boas condições de uso no que se refere ao aspecto físico dos elementos construtivos e equipamentos, não havendo nenhum risco aparente quanto a sua estabilidade. Assim, conclui-se que o imóvel, objeto desta vistoria, oferece condições de habitabilidade para receber público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE
MOBILIDADE E TRÂNSITO

Rua Antônio Bastos, nº 2285 – Caranazal – CEP 68040-360 – Santarém/Pará
E-mail: smt@santarem.pa.gov.br

8 ENCERRAMENTO

Este Laudo Técnico de Inspeção Predial e seus anexos é composto por 19 (dezenove) folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo Engenheiro Civil Marcos Williams Cavalcante Gonçalves, que o subscreve.

Santarém, 08 de abril de 2024.

Marcos Williams Cavalcante Gonçalves
Engenheiro Civil
CREA/PA Nº 1516860888

Proprietário (a) do imóvel



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM

SECRETARIA MUNICIPAL DE

MOBILIDADE E TRÂNSITO

Rua Antônio Bastos, nº 2285 – Caranazal – CEP 68040-360 – Santarém/Pará
E-mail: smt@santarem.pa.gov.br

9 REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1:2019**: Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2:2011**: Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 12721:2006**: Avaliação de Custos Unitários de Construção para Incorporação Imobiliária e outras Disposições para Condomínios Edifícios.