



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 002/2024 - SMT

OBJETO: VISTORIA DE IMÓVEL COMERCIAL DE 708,63m²

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO - SEMG

ENDEREÇO: AVENIDA SERGIO HENN, Nº 635, AEROPORTO VELHO, SANTARÉM – PA

AUTOR: ENG. CIVIL MARCOS WILLIAMS CAVALCANTE GONÇALVES

SANTARÉM
FEVEREIRO 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	Inscrição Imobiliária	5
3.2.4	Área Construída	5
3.2.5	Área do Lote	5
3.3	CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	6
4	DA VISTORIA	7
4.1	RESPONSÁVEL TÉCNICO	7
4.2	DATA DA VISTORIA	7
5	DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL	7
5.1	EDIFICAÇÃO PRINCIPAL	7
5.1.1	Subsolo	7
5.1.2	Pavimento Térreo	8
5.1.3	Primeiro Andar	9
5.1.4	Segundo Andar	10
5.2	EDIFICAÇÃO SECUNDÁRIA	11
5.3	GARAGEM	12
5.4	EDÍCULA	12
5.5	FECHAMENTO DO IMÓVEL	13
5.6	OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	13
5.7	SERVIÇOS PÚBLICOS	13
6	AVALIAÇÃO	13
7	CONSIDERAÇÕES FINAIS	14
8	ENCERRAMENTO	14
9	REFERÊNCIAS	15



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, de 708,63m² de área construída, localizado na Avenida Sérgio Henn, nº 635, no bairro Aeroporto Velho e suas partes constituintes, 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 comercial para abrigar a Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil (COMPDEC), 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 construída de 708,63m².

3.2 DADOS DO IMÓVEL

3.2.1 Proprietário

O imóvel é de propriedade da Sra. **Adelana Mara Guimaraes Valente**, brasileira, casada, engenheira civil, possuidora da cédula de identidade nº. 038860682010-0 SSP/MA e CPF 664.278.192-9.

3.2.2 Endereço

Situado na Av. Sergio Henn, Nº 635, bairro Aeroporto Velho, na Cidade de Santarém, Estado do Pará, CEP: 68020-000, 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 Inscrição Imobiliária

Inscrição Imobiliária nº 01.14.081.0112.001.

3.2.4 Área Construída

O imóvel possui área total construída de **708,63m² (setecentos e oito metros quadrados e sessenta e três centímetros quadrados)**, constituído em duas edificações, sendo uma térrea e outra em 04 (quatro) pavimentos (subsolo, térreo, primeiro e segundo andares), além de garagem e edícula.

3.2.5 Área do Lote

O lote possui área total de **1.523,79m² (mil quinhentos e vinte e três metros quadrados e setenta e nove centímetros quadrados)**, com topografia plana sem desníveis visíveis.



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

3.3 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O imóvel de uso inicialmente residencial, com idade aproximada de 30 anos, anteriormente composto por duas edificações residenciais, garagem independente e edícula, sendo a primeira edificação principal com 04 (quatro) pavimentos, com área total construída de 465,12m² (quatrocentos e sessenta e cinco metros quadrados e doze centímetros quadrados), a segunda edificação térrea, com área construída de 172,80m² (cento e setenta e dois metros quadrados e oitenta centímetros quadrados), garagem independente com área total construída de 41,31m² (quarenta e um metros quadrados e trinta e um centímetros quadrados) e edícula, com área construída de 29,40m² (vinte e nove metros quadrados e quarenta centímetros quadrados), conforme Figura 2 a seguir.



Figura 2: Descrição do imóvel.

O conjunto mencionado acima está edificado em terreno próprio com área total de **1.523,79 m²** (mil quinhentos e vinte e três metros quadrados setenta e nove centímetros quadrados).



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

Preservaram-se ao longo do tempo as características da edificação original, como as alvenarias em bloco cerâmico, as janelas e portas de madeira/alumínio/vidro, as esquadrias em alumínio/ferro, a cobertura em estrutura de madeira e telhas cerâmicas/fibrocimento

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, sob matrícula nº 86651.

4.2 DATA DA VISTORIA

A vistoria foi realizada na edificação no dia 23 de fevereiro de 2024, no período da manhã.

5 DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

5.1 EDIFICAÇÃO PRINCIPAL

5.1.1 Subsolo

O pavimento tem a área total construída de 31,60m², contemplando 02 ambientes: 01 (uma) sala e 01 (um) banheiro, além de escada, que dá acesso ao pavimento térreo. O pavimento é construído em alvenaria, com estrutura e fundações em concreto armado, com cobertura em laje de concreto armado, o piso das salas é do tipo cerâmico, o banheiro tem piso e paredes com revestimentos cerâmicos. Escadas com revestimento cerâmico, sem guarda-corpo.



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

5.1.1.1 Portas: o acesso ao pavimento é constituído de uma porta em aço, de abrir. A porta encontra-se em bom estado de uso, funcionamento e conservação. A porta de acesso ao banheiro é em madeira, almofada de uma folha. Possui fechadura com chave, em bom estado de uso, funcionamento e conservação.

5.1.1.2 Janelas: as janelas do pavimento são em alumínio/vidro, do tipo basculante, em bom estado de uso, funcionamento e conservação. No banheiro, as janelas são em alumínio/vidro, do tipo basculante.

5.1.1.3 Piso: o piso é constituído de piso cerâmico. O piso está conservado e em bom estado. A soleira do banheiro é em mármore.

5.1.1.4 Paredes: as paredes encontram-se inteiras e são construídas em alvenaria. Estão todas pintadas, na cor branco neve.

5.1.1.5 Teto: o teto da sala é constituído de laje de concreto, pintado na cor branco neve, limpo e conservado. O forro do banheiro é em PVC.

5.1.1.6 Instalações elétricas: todas devidamente instaladas e em bom estado de funcionamento.

5.1.1.7 Instalações hidrossanitárias: todas devidamente instaladas e em bom estado de funcionamento.

5.1.2 Pavimento Térreo

O pavimento térreo tem a área total construída de 125,00m², contemplando 08 (oito) ambientes: 01 (um) hall de entrada (recepção), 04 (quatro) salas e 03 (três) banheiros, além de escada, que dá acesso ao primeiro andar. O pavimento é construído em alvenaria, com estrutura e fundações em concreto armado, com cobertura em laje de concreto armado, o piso das salas é cerâmico, os banheiros têm piso e paredes com revestimentos cerâmicos. Escadas com revestimento em mármore e guarda-corpo em alumínio.

5.1.2.1 Portas: o acesso ao pavimento é constituído de uma porta de correr com quatro folhas em alumínio e vidro. A porta encontra-se danificada, sem chaves. Além da porta principal, o acesso principal contém grade sanfonada em aço, o mesmo material é empregado nas janelas da fachada, as demais são em grades fixas. As portas internas são em esquadrias de alumínio e vidro e madeira almofada de uma folha, as soleiras são



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

em mármore. Possuem fechaduras com chaves, em bom estado de uso, funcionamento e conservação.

5.1.2.2 Janelas: as janelas do pavimento são em alumínio/vidro, aço/vidro e madeira, peitoril em mármore e grades em aço sanfonadas (janelas da fachada) e fixas, em bom estado de uso, funcionamento e conservação.

5.1.2.3 Piso: o piso é constituído de piso cerâmico. O piso está conservado e em bom estado. As soleiras do são em mármore.

5.1.2.4 Paredes: as paredes encontram-se inteiras e são construídas em alvenaria. Estão todas pintadas, na cor branco neve.

5.1.2.5 Teto: o teto é constituído de laje de concreto, pintado na cor branco neve, limpo e conservado. Os forros dos banheiros são em PVC.

5.1.2.6 Instalações elétricas: todas devidamente instaladas e em bom estado de funcionamento.

5.1.2.7 Instalações hidrossanitárias: todas devidamente instaladas e em bom estado de funcionamento.

5.1.3 Primeiro Andar

O pavimento tem a área total construída de 183,52m², contemplando 10 (dez) ambientes: 01 (um) corredor, 04 (quatro) salas e 03 (três) banheiros, sacadas, além de escada, que dá acesso ao pavimento térreo e segundo andar. O pavimento é construído em alvearia, com estrutura em concreto armado, com cobertura em laje de concreto armado, o piso das salas é cerâmico, os banheiros têm piso e paredes com revestimentos cerâmicos. Escadas com revestimento em mármore e guarda-corpo em alumínio.

5.1.3.1 Portas: as portas externas são em alumínio/vidro, enquanto as internas são em madeira almofada de uma folha, de abrir, além de divisórias. Possuem fechaduras com chaves, em bom estado de uso, funcionamento e conservação.

5.1.3.2 Janelas: as janelas do pavimento são em alumínio/vidro, aço/vidro e madeira, peitoril em mármore e grades em aço sanfonadas (janelas da fachada) e fixas, em bom estado de uso, funcionamento e conservação. Nos banheiros, as janelas são em alumínio/vidro, do tipo basculante.



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

5.1.3.3 Piso: o piso é constituído de piso cerâmico. O piso está conservado e em bom estado. As soleiras são em mármore.

5.1.3.4 Paredes: as paredes encontram-se inteiras e são construídas em alvenaria. Estão todas pintadas, em cores diversas.

5.1.3.5 Teto: o teto é constituído de laje de concreto, pintado na cor branca, limpo e conservado. Os forros dos banheiros são em PVC.

5.1.3.6 Instalações elétricas: todas devidamente instaladas e em bom estado de funcionamento.

5.1.3.7 Instalações hidrossanitários: todas devidamente instaladas e em bom estado de funcionamento.

5.1.4 Segundo Andar

O pavimento tem a área total construída de 125,00m², contemplando 08 (oito) ambientes: 01 (um) hall), 01 (um) corredor, 04 (quatro) salas, 01 (uma) área técnica e 01 (um) banheiro, além de escada, que dá acesso ao primeiro andar. O pavimento é construído em alvenaria, com estrutura em concreto armado, com cobertura em laje de concreto armado, o piso das salas é cerâmico, o banheiro tem piso e paredes com revestimentos cerâmicos. Escadas com revestimento em mármore e guarda-corpo em alumínio.

5.1.4.1 Portas: as portas internas são em madeira almofada, de abrir, além de divisórias. Possuem fechaduras com chaves, em bom estado de uso, funcionamento e conservação.

5.1.4.2 Janelas: as janelas do pavimento são em madeira/vidro em bom estado de uso, funcionamento e conservação. No banheiro, a janela é em alumínio/vidro, do tipo basculante.

5.1.4.3 Piso: o piso é constituído de piso cerâmico. O piso está conservado e em bom estado. As soleiras do são em mármore.

5.1.4.4 Paredes: as paredes encontram-se inteiras e são construídas em alvenaria e divisórias. Estão todas pintadas, em cores diversas.

5.1.4.5 Teto: o teto é constituído cobertura com telha cerâmica. Os forros de todo pavimento são em PVC.



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

5.1.4.6 Instalações elétricas: todas devidamente instaladas e em bom estado de funcionamento.

5.1.4.7 Instalações hidrossanitários: todas devidamente instaladas e em bom estado de funcionamento.

5.2 EDIFICAÇÃO SECUNDÁRIA

A edificação térrea possui uma área total construída de 172,80m², contemplando 11 (onze) ambientes: 01 (uma) área de garagem, 01 (uma) recepção, 01 (um) depósito, 01 (uma) copa, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) despensa, 03 (três) salas, 03 (três) banheiros e 01 (um) lavabo externo. O pavimento é construído em alvenaria, com estrutura e fundações em concreto armado, com cobertura em telha de fibrocimento, o piso cerâmico, forros em PVC e os banheiros tem pisos e paredes com revestimentos cerâmicos.

5.2.1 Portas: as portas são em madeira almofada, de abrir. Possuem fechaduras com chaves, em bom estado de uso, funcionamento e conservação.

5.2.2 Janelas: as janelas do pavimento são em esquadrias de alumínio/vidro (janelas da fachada) e madeira, com grades fixas em bom estado de uso, funcionamento e conservação.

5.2.3 Piso: o piso é constituído de piso cerâmico. O piso apresenta-se má conservado, com descolamento do revestimento cerâmico em alguns locais.

5.2.4 Paredes: as paredes encontram-se inteiras e são construídas em alvenaria. Estão todas pintadas, em cores diversas. Em estado regular de conservação, com presença de infiltrações em alguns ambientes.

5.2.5 Teto: o teto é constituído cobertura com telha de fibrocimento. Os forros são em PVC.

5.2.6 Instalações elétricas: todas devidamente instaladas e em bom estado de funcionamento.

5.2.7 Instalações hidrossanitários: todas devidamente instaladas e em bom estado de funcionamento.



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 GARAGEM

A edificação térrea possui uma área total construída de 41,31m², contemplando 02 (dois) ambientes: 01 (uma) área de guichês e 01 (uma) área de espera. O pavimento é construído em alvenaria, com estrutura e fundações em concreto armado, com cobertura em telha cerâmica, o piso em ardósia, forros em PVC, possui divisórias entre os ambientes. O piso apresenta-se má conservado, com descolamento do revestimento cerâmico em alguns locais.

5.4 EDÍCULA

A edificação térrea possui uma área total construída de 29,40m², contemplando 02 (dois) ambientes: 01 (uma) área de serviço e 01 (uma) sala. O pavimento é construído em alvenaria, com estrutura e fundações em concreto armado, com cobertura em telha cerâmica, o piso em cerâmico, forro da sala em PVC.

5.4.1 Portas: a porta é em madeira almofada, de abrir. Possui fechaduras com chaves, em bom estado de uso, funcionamento e conservação.

5.4.2 Janelas: as janelas do pavimento são em madeira em bom estado de uso, funcionamento e conservação.

5.4.3 Piso: o piso é constituído de piso cerâmico antiderrapante.

5.4.4 Paredes: as paredes encontram-se inteiras e são construídas em alvenaria e divisórias. Estão todas pintadas, em cores diversas.

5.4.5 Teto: o teto é constituído cobertura com telha cerâmica. O forro é em PVC.

5.4.6 Instalações elétricas: todas devidamente instaladas e em bom estado de funcionamento.

5.4.7 Instalações hidrossanitárias: todas devidamente instaladas e em bom estado de funcionamento.



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

5.5 FECHAMENTO DO IMÓVEL

O fechamento do imóvel é em muro de alvenaria, 02 (dois) portões de correr em aço para entrada e saída de veículos, destes sendo um destes eletrônico, e 01 (um) portão de pedestres, em boas condições.

5.6 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, delegacia, etc.

5.7 SERVIÇOS PÚBLICOS

Situado no bairro Aeroporto Velho, na zona central do Município, 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.

Diante do exposto o imóvel localizado à Av. Sergio Henn, nº 635, Aeroporto Velho, Santarém – PA, com área total construída de **708,63m²**, está avaliado para sua locação mensal, tendo como referência a presente data em **R\$ 9.000,00 (nove mil reais)**.



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

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.

8 ENCERRAMENTO

Este Laudo Técnico de Inspeção Predial e seus anexos é composto por 37 (trinta e sete) folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo Engenheiro Civil Marcos Williams Cavalcante Gonçalves, que o subscreve.

Santarém, 26 de fevereiro 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.