



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA

OBJETO: LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA EM IMÓVEL
RESIDENCIAL PARA ALOJAMENTO DE APOIO À
SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA

LOCAL: TRAVESSA SANTA INÊS, S/N, BAIRRO DA
MARAMBAIA

QUATIPURU-PA
DEZEMBRO - 2023



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA

Nº 005/2023

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Engenheiro Civil: Jonathan Salviano D. P. Neto - CREA: 1512973319PA

1. LOCAL DA VISTORIA

Travessa Santa Inês, S/N

Bairro da Marambaia, Cidade: Quatipuru-PA

Data da vistoria: 05/12/2023

2. CARACTERÍSTICA DO OBJETO

Este laudo tem por finalidade analisar e avaliar as condições do imóvel descrito a seguir, considerando os aspectos visuais e funcionais de seus componentes físicos, de forma a consolidar dados e informações consistentes para que haja coerência na definição do valor da locação.

Trata-se de um imóvel geminado predominantemente residencial unifamiliar, localizado à 1,08 km do centro do município, tão logo, inserido no perímetro de tombamento urbano de Quatipuru, que será utilizado para alojamento de apoio à Secretaria Municipal de Agricultura, a qual se faz necessário para atender aos profissionais de fora do município que prestam serviços à secretaria citada.

Este imóvel contém sua edificação em alvenaria e é empregado o método comparativo direto de cálculo de mercado, para que então seja determinado o preço do valor do aluguel do imóvel em análise. Para este imóvel se tem o valor base de R\$ 40.000,00 que corresponde ao valor de mercado. Para o aluguel mensal, calcula-se em torno de 0,5 à 1% do valor total deste imóvel. Neste caso é adotado o valor de 1%, exemplo:

1 de 35 Pág.

LAUDO DE VISTORIA Nº 005/2023 – SEMOUQ





PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

Aluguel = 1% x 40.000,00 = R\$ 400,00

Portanto temos o valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais), como valor base de cálculo, podendo variar para mais, dependendo do acordo entre as partes, não justificável um valor acima de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) para sua aquisição mensal, para funcionamento dado como locação do mesmo, valor esse local de mercado, de acordo com histórico de locação por área e localização. A partir de vistoria técnica realizada pela Prefeitura Municipal de Quatipuru, pode-se definir que o estado de conservação do imóvel é regular. Com isso, temos o seguinte quadro de dados do imóvel que servirá de parâmetro desta vistoria:

Nº Edificações	01 (hum)
Nº Pavimentos	01 (hum)
Nº Banheiros	02 (dois)
Nº Dormitórios	02 (dois)
Nº Salas	01 (hum)
Nº Cozinha	01 (hum)
Nº Pátio	01 (hum)
Nº Área de serviço	01 (hum)
Nº Depósito	Nenhum
Nº Área livre	01 (hum)
Área construída	99,63 m ²
Estrutura	Pilares e vigas em concreto armado, largura da alvenaria de vedação.
Vedação de paredes	Alvenaria

2 de 35 Pág.

LAUDO DE VISTORIA Nº 005/2023 – SEMOUQ





PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

Forro	Forro em lambri de PVC no pátio, garagem, quarto 01, quarto 02, banheiro 01 e banheiro 02; ausência de forro no restante dos ambientes.
Cobertura	Estrutura de madeira com telha de barro em duas águas.
Piso Interno	Revestimento cerâmico.
Piso Externo	Calçada em piso em concreto e área livre em terreno natural.
Inst. Elétricas	Bocais presos com lâmpadas no forro em alguns ambientes ou suspensas na estrutura da cobertura, tomadas e interruptores embutidas no padrão antigo e novo; ausência de algumas lâmpadas.
Inst. Hidrossanitárias	Embutidas, torneiras em situação regular, banheiros em funcionamento em bom estado.

3. CONDIÇÕES DO IMÓVEL

3.1. IMPLANTAÇÃO

O espaço físico do terreno é adimensional com uma área total de 199,20 m², tendo uma área construída de 99,63 m². Com o desnível natural da via, tem seu piso elevado a 65 cm do nível da via do lado esquerdo do imóvel, e 1,50 m do nível da via do lado direito do imóvel. O imóvel em análise tem seu pé direito de 3,00 m. Este imóvel tem suas coordenadas latitude: 0°53'20.82"S; longitude: 47° 0'11.64"W.

3.2. ESTRUTURA

O tipo de estrutura adotada foi em concreto armado por pilares e viga para as edificações em alvenaria de tijolo cerâmico, dando estabilidade e segurança a construção. Na vistoria não foi detectada nenhum tipo de patologia na estrutura.

3 de 35 Pág.

LAUDO DE VISTORIA Nº 005/2023 – SEMOUQ



Quatipuru – PA, Em: 05/12/2023



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

3.3. ALVENARIA

Utilização de cimento, areia, água e tijolo furado em barro. Na vistoria não foi detectado presença de fissuras, porém foi detectado manchas de umidade no pé das paredes nas partes interna e externa do imóvel, como: sala de estar, quarto 02, cozinha e área de serviço, por conta da falta de proteção com calçada e falta de drenagem de água pluvial, onde a água da chuva cai do telhado, direto no terro natural, e infiltra por capilaridade a fundação e paredes do imóvel, com a falta de chapisco e reboco, essa situação se agrava mais. Então, é necessário se fazer um tratamento com impermeabilizante no pé da parede para se evitar infiltração por capilaridade, se contendo o existente e prevenindo as paredes que ainda não se encontram com essa patologia no imóvel, retirando antes o reboco interno já "infectado", e colocando um novo, também, na parte externa do imóvel.

Na vistoria, foi detectado que o imóvel tem a sua pintura na parte interna e externa da edificação apenas aonde se tem a presença de reboco, como no pátio e garagem. De restante, no perímetro externo, não há reboco, por consequência, não há pintura, se recomendando, portanto, a pintura geral do imóvel.

3.4. ESQUADRIAS

Utilização de portas em madeira, janelas em madeira e vidro incolor e balancins em alumínio com vidro basculante, visto que os estados de conservação estão regulares, com pintura em verniz.

As fechaduras e maçanetas são redondas do padrão antigo, se fazendo necessário a troca não só pelo seu estado de conservação, mas pela acessibilidade, se precisando a instalação de novas maçanetas do tipo alavancas, para o funcionamento e instalação do alojamento de apoio da Secretaria Municipal de Agricultura.

4 de 35 Pág.

LAUDO DE VISTORIA Nº 005/2023 – SEMOUQ





PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

3.5. REVESTIMENTOS

Revestimento das paredes internas rebocadas, emassadas e pintura em cal com pigmentação. Na área externa, somente se encontram pintadas com cal a garagem, o pátio e parte da área de serviço, se fazendo necessário aplicação de chapisco e reboco externo geral, para recebimento de selador acrílico, emassamento em pintura com tinta PVA. As paredes que levam revestimentos se encontram nas áreas molhadas: banheiros e cozinha, e se conservam em bom estado. O piso interno é em revestimento cerâmico, em estado regular para uso, se considerando um piso a baixo da qualidade esperada para revestimento cerâmico para piso que é um PEI-V. A área livre tem seu piso natural.

3.6. FORRO

O forro existente no imóvel é em lambri de PVC, em condições regulares, presentes no pátio, garagem, quarto 01, quarto 02, banheiro 01 e banheiro 02, não se fazendo necessário suas trocas. Porém no restante dos ambientes que se encontram sem forro, é necessário seu barroteamento em madeira e instalação do forro em lambri de PVC.

3.7. VENTILAÇÃO E INSOLAÇÃO

A qualidade da ventilação e da insolação nos cômodos, estão em boas condições, dando assim uma ótima garantia de salubridade ao imóvel.

3.8. INSTALAÇÕES ELÉTRICA

O imóvel possui quadro de medição no padrão novo da concessionária fornecedora de energia, porém afastado da frente do imóvel. Ele fica localizado na frente da casa do dono do imóvel, onde se confunde qual padrão é do imóvel em questão, se recomendando a mudança de posição do padrão de entrada de energia. As tomadas são do padrão e interruptores alguns são no

5 de 35 Pág.

LAUDO DE VISTORIA Nº 005/2023 – SEMOUQ





PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

padrão antigo e outros no novo, dando melhor segurança ao imóvel. As luminárias são suspensas na estrutura de madeira da cobertura do imóvel em todos os ambientes.

Foi detectado ausência de algumas lâmpadas nos ambientes, porém foi garantido a sua reposição para a locação do mesmo.

3.9. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIA

Tubulações de água fria e esgoto presentes no imóvel estão em bom estado de conservação, com banheiro em bom uso com seus aparelhos sanitários ainda em boa qualidade de uso.

No banheiro 01, há instalado, box em acrílico. No banheiro 02 não tem presença de box e seu chuveiro o registro de pressão é instalado na saída do próprio chuveiro. O que registro de pressão que fica na coluna do ramal está fechado.

Na edificação foi detectado somente uma fossa, sem filtro e sumidouro, situada na área livre, externa ao imóvel, onde não há presença de vazamento ou mal cheiro, executada em alvenaria cerâmica e tampa em concreto armado.

A alimentação da água no imóvel é feita por meio de poço privado, sendo armazenado no reservatório superior, dentro do perímetro do terreno, na parte dos fundos do imóvel.

3.10. COBERTURA

Cobertura é em estrutura de madeira com telha de barro de 2 águas, com beirais de 70 cm, sem presença de goteiras e telhas deslizadas, não precisando de manutenção. A estrutura de madeira da cobertura tem seu apoio direto nas vigas superiores do imóvel, não se necessitando em alguns ambientes de permanença para serem apoiadas. A altura da cobertura para a parede de apoio da cumeeira, é dada por um bom espaço, para futuras

6 de 35 Pág.

LAUDO DE VISTORIA Nº 005/2023 – SEMOUQ



Quatipuru – PA, Em: 05/12/2023



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

manutenções, se for necessário. A estrutura de madeira do telhado se encontra em regular estado de uso, não precisando de trocas de peças, porém é bom se manter sempre a vida útil do telhado, notando presença de flechas e cupins, para serem tratados, pois na parede da sala de estar, encontra rastro de cupim. Apesar da estrutura estar pintada, não podemos julgar em que estado de conservação se encontram. É recomendado se fazer a proteção da estrutura com uma pintura com óleo queimado em toda a estrutura. A cobertura da edificação do imóvel é em telha de barro, sem presença de goteiras.

4. CONCLUSÃO

Declaro sob a pena da lei, que o imóvel descrito em conformidade com o laudo acima, fotos e projetos anexados, atende as condições abaixo:

- Não está localizado em área de risco;
- Não está localizado em Áreas de Proteção Ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente (APP);
- Apresenta condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene;
- A atividade desenvolvida no local está de acordo com a lei de uso e ocupação do solo vigente.

Declaro estar ciente, que o presente laudo não isenta os intervenientes nos trabalhos sem a participação do responsável técnico e das cominações legais e impostas pela legislação vigente.

Data: 05/12/2023

**JONATHAN SALVIANO
DUARTE PINHEIRO**
NETO:00151961271

Assinado de forma digital por
**JONATHAN SALVIANO DUARTE
PINHEIRO NETO:00151961271**

JONATHAN SALVIANO DUARTE PINHEIRO NETO
Engenheiro Civil e Responsável Técnico pela PMQ
CREA: 1512973319PA

7 de 35 Pág.

LAUDO DE VISTORIA Nº 005/2023 – SEMOUQ





PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

ANEXOS:

ANEXO I: Ambiente Existente Atualmente



Figura 01: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor

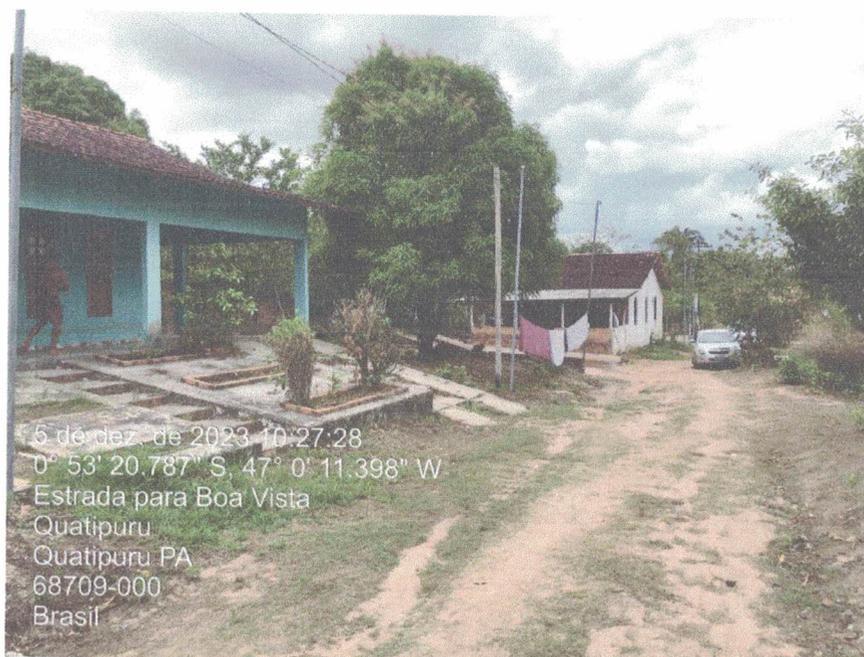


Figura 02: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



Figura 03: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



Figura 04: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



Figura 05: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



Figura 06: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



Figura 07: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



Figura 08: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



Figura 09: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor

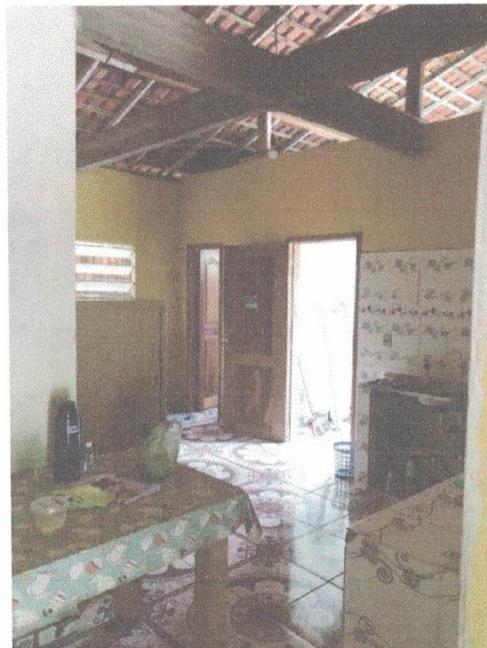


Figura 10: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



Figura 11: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



Figura 12: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

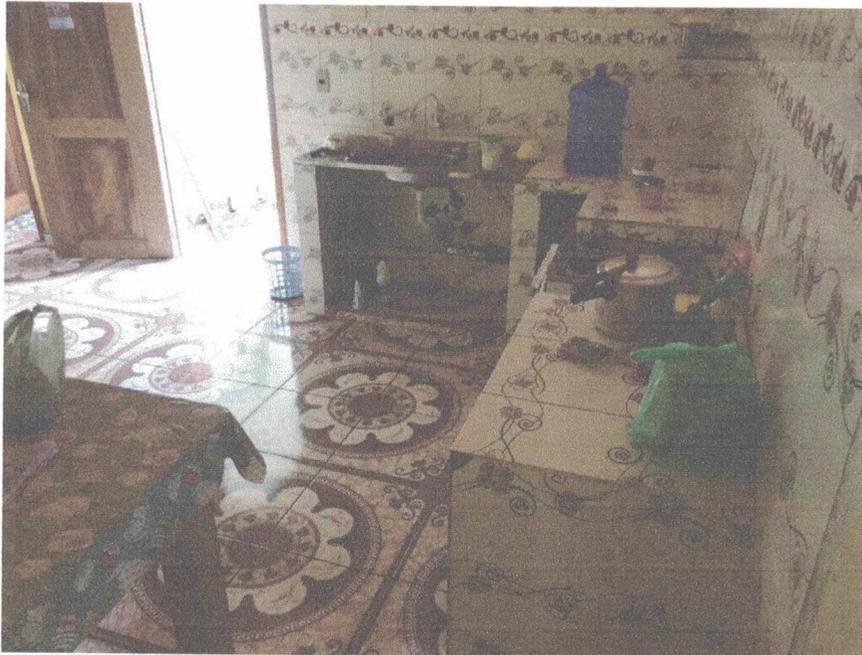


Figura 13: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor

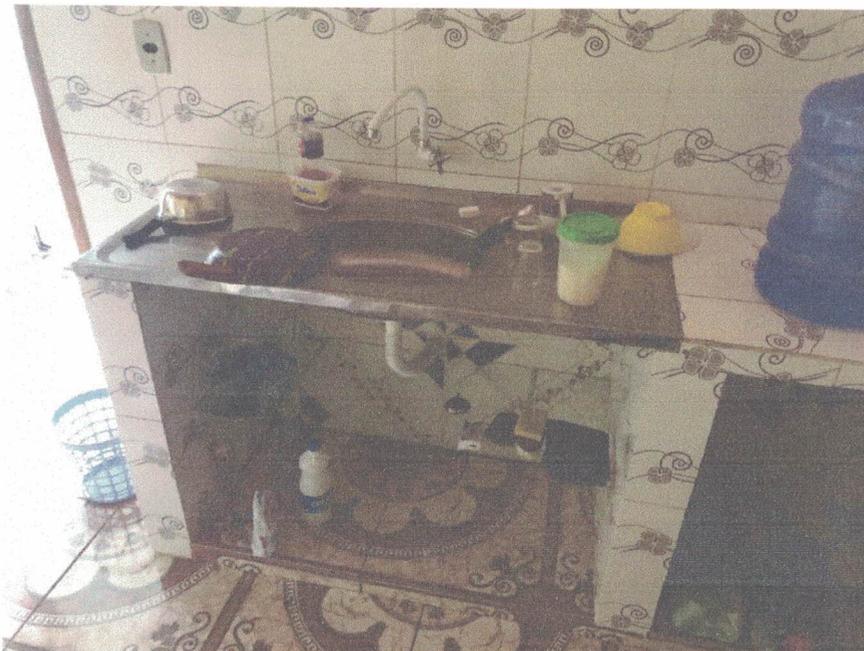


Figura 14: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



Figura 15: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



Figura 16: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



Figura 17: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor

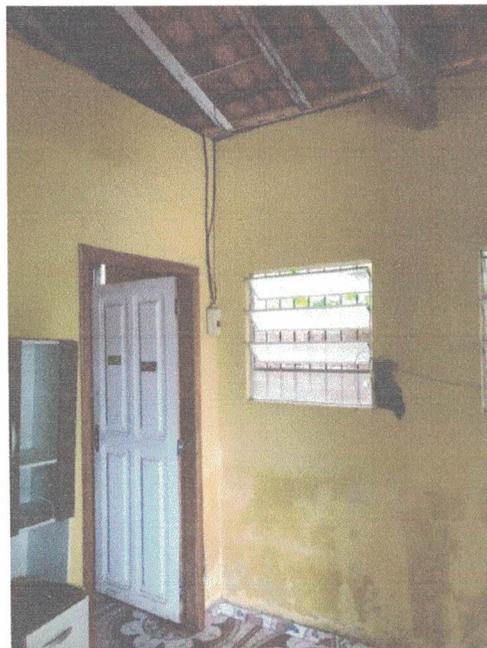


Figura 18: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

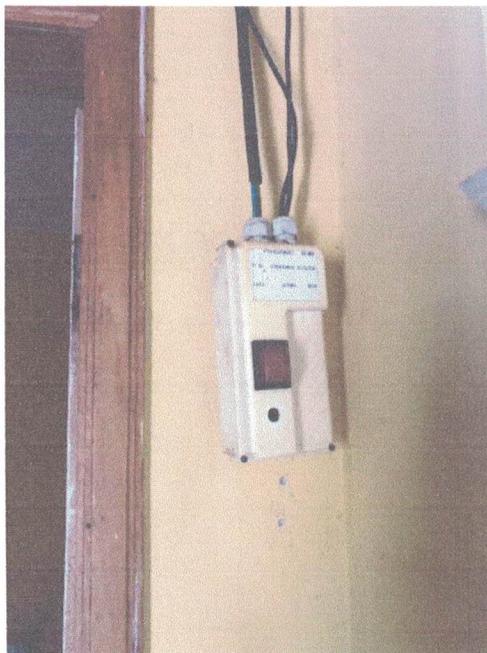


Figura 19: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor

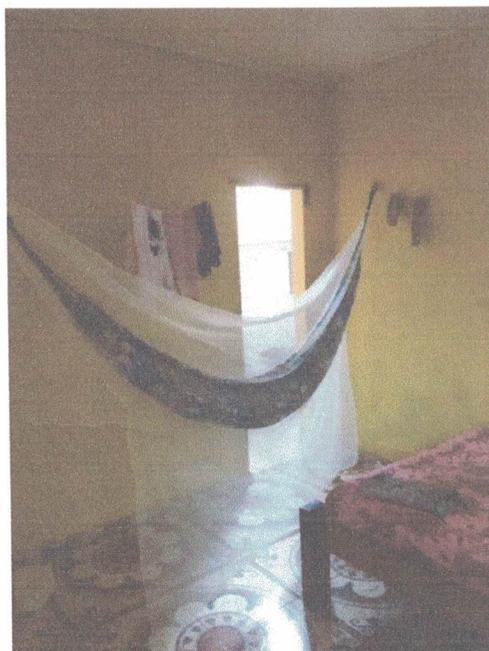


Figura 20: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

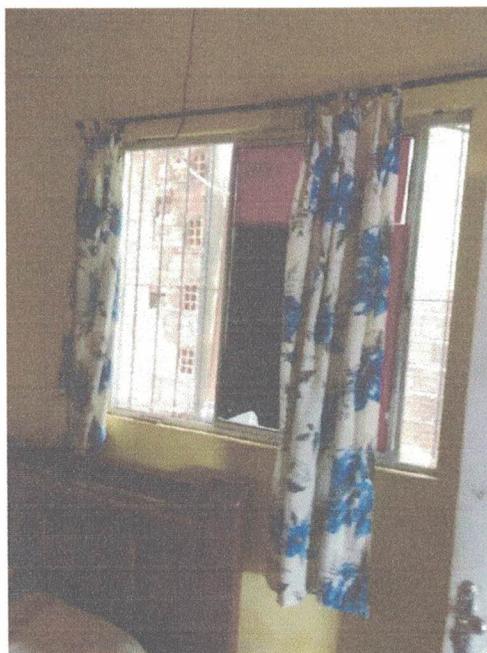


Figura 21: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



Figura 22: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



Figura 23: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



Figura 24: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

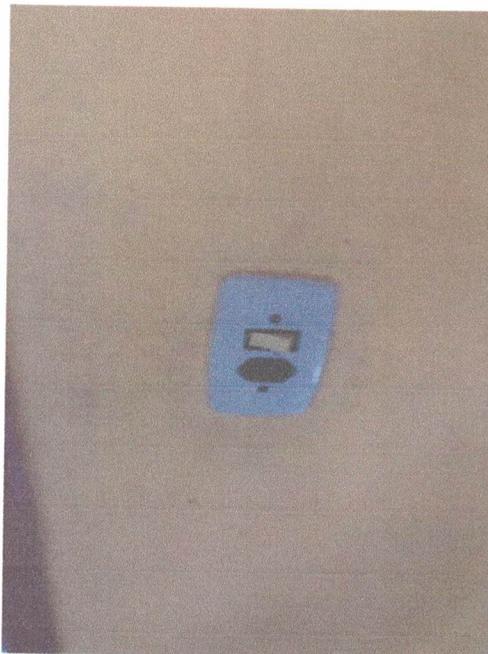


Figura 25: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



Figura 26: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



Figura 27: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



Figura 28: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



Figura 29: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



Figura 30: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



Figura 31: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



Figura 32: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



Figura 33: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



Figura 34: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



Figura 35: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



Figura 36: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



Figura 37: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



Figura 38: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



Figura 39: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



Figura 40: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



Figura 41: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



Figura 42: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



Figura 43: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor

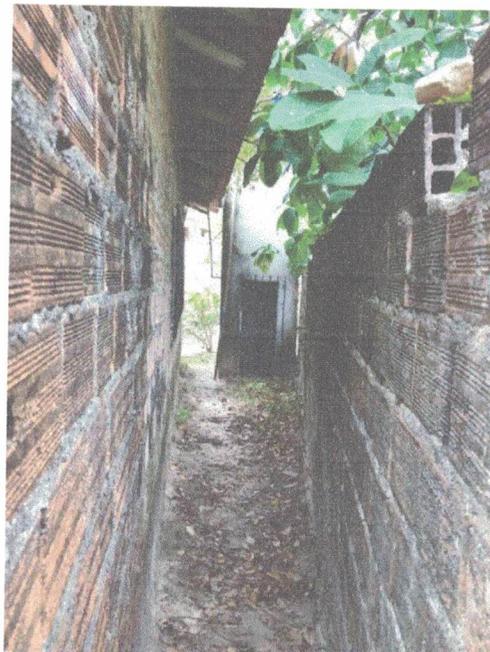


Figura 44: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



Figura 45: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



Figura 46: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



Figura 47: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



Figura 48: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



Figura 49: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



Figura 50: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

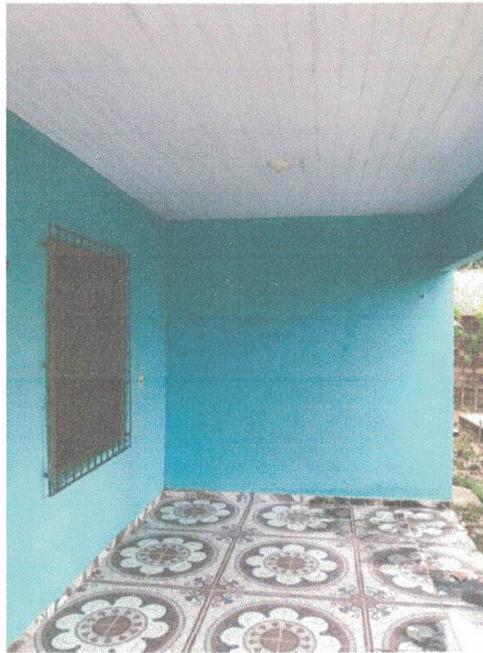


Figura 51: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



Figura 52: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIPURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



ANEXO II: PLANTA BAIXA

34 de 35 Pág.

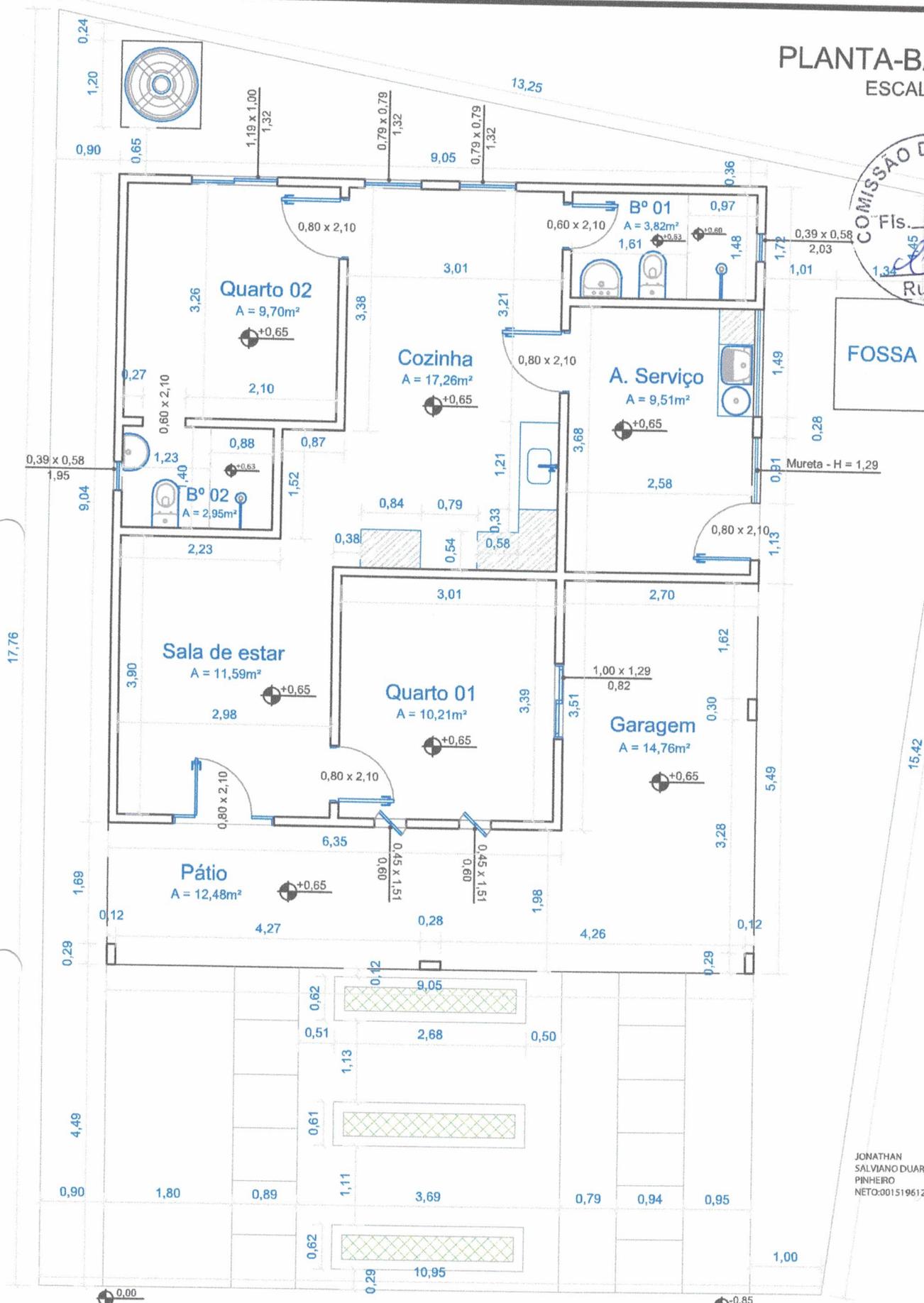
LAUDO DE VISTORIA Nº 005/2023 – SEMOUQ



Quatipuru – PA, Em: 05/12/2023

PLANTA-BAIXA

ESCALA: 1/75



FOSSA

Mureta - H = 1,29

JONATHAN SALVIANO DUARTE PINHEIRO NETO:00151961271
 Assinado de forma digital por JONATHAN SALVIANO DUARTE PINHEIRO NETO:00151961271



PRÉDIO PARA ALOJAMENTO DE APOIO À SECRETARIA DE AGRICULTURA

ENDEREÇO: TRAVESSA SANTA INÉS, S/N, BAIRRO DA MARAMBAIA, QUATIPURU-PA		
CONTEÚDO: PLANTA BAIXA - IMÓVEL EXISTENTE		
ESCALA: 1:75	DATA: 05/12/2023	ÁREA CONSTRUÍDA: 99,63 M²



FRANCHA:
01 / 01