



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM NOVO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

LAUDO DE VISTORIA

Nº 003/2020

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Engenheiro Civil: Jonathan Salviano D. P. Neto - CREA/PA: 151297331-9

1. LOCAL DA VISTORIA

Travessa Doutor Lauro Sodré, S/N

Bairro: Cidade Velha, Cidade: Santarém Novo-PA

Data da vistoria: 15/06/2020

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 predominantemente residencial unifamiliar, localizado à 265 metros do centro do município, tão logo, inserido no perímetro de tombamento de Santarém Novo, na área urbana, que será utilizado para alojamento dos funcionários públicos da Prefeitura Municipal de Santarém Novo.

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\$ 70.000,00 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:

$$\text{Aluguel} = 1\% \times 70.000,00 = \text{R\$ } 700,00$$

Portanto temos o valor de R\$ 700,00 (setecentos reais), como valor base de cálculo, podendo variar para mais, dependendo do acordo entre as partes,

1 de 14 Pág.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM NOVO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

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 Santarém Novo, 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	02 (dois)
Nº Pavimentos	01 (hum)
Nº Banheiros	02 (dois)
Nº Dormitórios	03 (três)
Nº Salas	02 (dois)
Nº Cozinha	02 (dois)
Nº Pátio	01 (hum)
Nº Área de serviço	02 (dois)
Área construída	74,93 m ²
Estrutura	Pilares e vigas em concreto armado, largura da alvenaria de vedação.
Vedação de paredes	Alvenaria
Forro	Na edificação frontal temos forro em lambri de PVC em todos os ambientes; na edificação posterior temos forro em lambri de PVC somente no dormitório e banheiro.
Cobertura	Estrutura de madeira com telha de barro.
Piso Interno	Revestimento cerâmico.
Piso Externo	Passeio e área livre com grama.
Inst. Elétricas	Luminárias plafon fixadas com lâmpadas no forro, tomadas e interruptores embutidas no padrão novo.
Inst. Hidrossanitárias	Embutidas, torneiras em ótima situação, banheiros em funcionamento em bom estado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM NOVO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

3. CONDIÇÕES DO IMÓVEL

3.1. IMPLANTAÇÃO

O espaço físico do terreno é retangular com dimensões 11,00 x 27,50 m, com uma área total de 302,50 m², tendo uma área construída de 90,00 m². Tem seu piso elevado a 35 cm do nível da via. O imóvel em análise tem seu pé direito de 3,00 m. Este imóvel tem sua coordenada Zona 23m, UTM: 232770.32 m E; 9897204.25 m S.

3.2. ESTRUTURA

O tipo de estrutura adotada foi em concreto armado por pilares e vigas 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.

3.3. ALVENARIA

Utilização de cimento, areia, água e tijolo furado em barro. Na vistoria foi detectado presença de manchas de umidade no revestimento da alvenaria. Na parte lateral do imóvel, onde pinga água de chuva, há infiltração por capilaridade, pela falta de impermeabilização do pé da parede, que deve ser contida antes que passe para área interna do imóvel. Tratamento esse que pode ser dado pela confecção de novo reboco e passagem de impermeabilizante no pé da parede em alvenaria.

3.4. ESQUADRIAS

Utilização de portas e janelas em madeira, balancins em esquadria basculante de vidro canelado com alumínio, visto que os estados de conservação das portas e janelas estão regulares, podendo ser melhorado com pintura, dando um melhor conforto. Por sua vez balancins em ótimos estado de conservação, sem defeitos aparentes. Porém há fechaduras e maçanetas que



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM NOVO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

deverão ser trocadas para utilização, pois se apresentam em péssimas condições, para o alojamento dos funcionários.

3.5. REVESTIMENTOS

Revestimento das paredes internas rebocadas, emassada e pintada, precisando de retoques futuros. Área externa também se encontra rebocada, emassada e pintada, com exceção da parede lateral da área de serviço 02 e posterior do banheiro 02, do prédio. A pintura do imóvel é antiga. As paredes que levam revestimentos se encontram nas áreas molhadas: banheiro, cozinha e área de serviço, e se conservam em ótimo estado. O piso interno e externo é em revestimento cerâmico, em estado regular para uso. A área livre do imóvel e calçada tem seu piso em grama.

3.6. FORRO

O forro existente no imóvel é em lambri de PVC, em boas condições, somente no pátio do prédio. Se apresentam em dormitórios e banheiros. Na área externa da área de serviço não há forro, para o novo alojamento dos funcionários da PMSN.

3.7. VENTILAÇÃO E INSOLAÇÃO

A qualidade da ventilação e, em especial, 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 de plástico novo padrão da concessionária fornecedora de energia, onde não há a necessidade de troca. As tomadas e interruptores, são do padrão novo e encontradas dando melhor segurança ao imóvel. As luminárias são em luminárias plafon fixadas no forro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM NOVO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

3.9. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIA

Tubulações de água fria e esgoto presentes no imóvel estão ótima conservação, com banheiro em uso regular com seus aparelhos sanitários novos. Fossa situada na área externa frontal do imóvel. Reservatório se encontra no interior do forro da edificação.

3.10. COBERTURA

Cobertura é em estrutura de madeira com telha de barro de 2 águas, com diferentes alturas, com beirais de 50 cm, sem presença de goteiras e telhas deslizadas, não precisando de manutenção. A estrutura de madeira do telhado se encontra em regular estado de uso, precisando de pintura de proteção de toda a estrutura. A cobertura da edificação do imóvel é em telha de barro.

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM NOVO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

Data: 15/06/2020

Jonathan Salviano D. P. Neto

Engº Civil e Responsável Técnico - CREA/PA: 151297331-9



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM NOVO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

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 SANTARÉM NOVO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS



Figura 03: Ambiente Existente Atualmente.



Figura 04: Ambiente Existente Atualmente.



Figura 05: Ambiente Existente Atualmente.



Figura 06: Ambiente Existente Atualmente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM NOVO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS



Figura 07: Ambiente Existente Atualmente.



Figura 08: Ambiente Existente Atualmente.



Figura 09: Ambiente Existente Atualmente.



Figura 10: Ambiente Existente Atualmente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM NOVO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS



Figura 11: Ambiente Existente Atualmente.



Figura 12: Ambiente Existente Atualmente.



Figura 13: Ambiente Existente Atualmente.



Figura 14: Ambiente Existente Atualmente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM NOVO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS



Figura 15: Ambiente Existente Atualmente.



Figura 16: Ambiente Existente Atualmente.



Figura 17: Ambiente Existente Atualmente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM NOVO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS



Figura 18: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



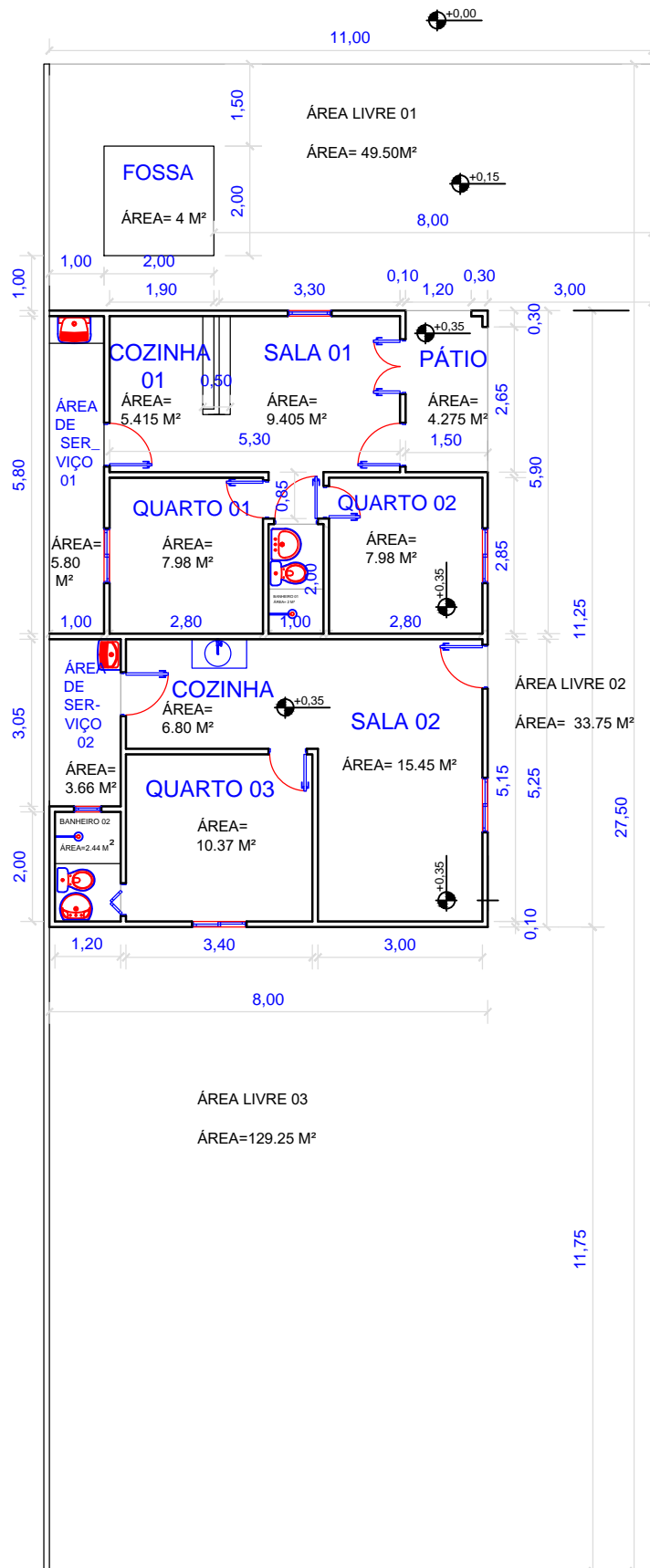
Figura 19: Ambiente Existente Atualmente. Fonte: O Autor



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM NOVO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

ANEXO II: PLANTA

BAIXA



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM NOVO
PRÉDIO PARA ALOJAMENTO DE FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS

ENDEREÇO:
TRAVESSA DOUTOR LAURO SODRÉ, S/N, CIDADE VELHA, SANTARÉM NOVO-PA

CONTEÚDO:
PLANTA BAIXA - TÉRREO DO PRÉDIO EXISTENTE

ESCALA:
1:125

DATA:
15/06/2020

ÁREA CONSTRUÍDA:
90,00 M²



PRANCHA:
01
/ **01**