

## LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA DE IMÓVEL PARA FINS DE LOCAÇÃO

Em resposta ao Ofício nº 679/2026/SEMAD/GS/PMV, foram visitados 3 imóveis com as características semelhantes as especificadas em termo de referência, conforme quadro descrito abaixo:

| MAPA COMPARATIVO DE PESQUISA IMOBILIÁRIA                          |   |                       |             |                 |             |               |                 |                      |  |  |
|---|---|-----------------------|-------------|-----------------|-------------|---------------|-----------------|----------------------|--|--|
| OBJETO: SEDIAR O DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE TRÂNSITO - DEMUTRAN    |   |                       |             |                 |             |               |                 |                      |  |  |
| ITEM  | LOCALIZAÇÃO   | Nº DE PAVIMENTOS      | Nº DE SALAS | Nº DE BANHEIROS | Nº DE COPAS | Nº DE QUARTOS | Nº DE ANTI-SALA | TIPO DE ESTRUTURA    | CONDIÇÕES DO IMÓVEL  |  |
| IMÓVEL 1  | RUA ULISSES TAVARES, S/N - BAIRRO MANGUEIRÃO, VISEU - PA. | TÉRREO + UM PAVIMENTO | 02          | 04              | 01          | 06            | 00              | ALVENARIA E CONCRETO | O imóvel possui estrutura mista de alvenaria e concreto armado, em bom estado de conservação |  |
| IMÓVEL 2  | RUA SÃO BENEDITO, Nº 821 - BAIRRO CENTRO, VISEU - PA      | Térreo + 1 PAVIMENTO  | 01          | 01              | 01          | 03            | 00              | ALVENARIA E CONCRETO | Imóvel em bom estado de conservação.   |  |
| IMÓVEL 3  | RUA LAURO SODRÉ, S/Nº, BAIRRO CENTRO, VISEU-PA            | 01                    | 01          | 03              | 01          | 01            | 02              | ALVENARIA E CONCRETO | Imóvel em bom estado de conservação.   |  |
| <b>PROPRIETÁRIOS PARTICIPANTES DA PESQUISA IMOBILIÁRIA:</b>       |   |                       |             |                 |             |               |                 |                      |  |  |
| IMÓVEL 1: WARLESON DE JESUS LINHARES GUEDES – CPF: 081.884.982-70 |   |                       |             |                 |             |               |                 |                      |  |  |
| IMÓVEL 2: FRANCISCO FERREIRA DE OLIVEIRA – CPF: 301.930.282-04    |   |                       |             |                 |             |               |                 |                      |  |  |
| IMÓVEL 3: RAIMUNDO NONATO JURACIR MAGALHÃES - CPF: 020.136.902-82 |   |                       |             |                 |             |               |                 |                      |  |  |

Após análise técnica, verificou-se que o imóvel pertencente o Sr. WARLESON DE JESUS LINHARES GUEDES – CPF: 081.884.982-, é o que melhor se enquadra na demanda sugerida, pois, o mesmo é o que mais se adequa ao termo de referência. Apresenta a estrutura necessária para subsidiar a carência de prédio público direcionado a esses fins e, oferece as características básicas para locação do imóvel onde funcionará o DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE TRÂNSITO no município de Viseu-PA.

## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

**INTERESSADO:** SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

**ENDEREÇO DO IMÓVEL:** RUA ULISSE TAVARES, S/Nº, MANGUEIRÃO, CEP: 68620-000, VISEU-PA

**PROPRIETÁRIO:** WARLESON DE JESUS LINHARES GUEDES

**DATA DA VISTORIA:** 14/05/2026

**CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE TRÂNSITO.

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

|   |                       |   |
|---|-----------------------|---|
| 1 | Nº de pavimentos      | Térreo + 1 Pavimento                              |
| 2 | Nº de banheiros       | 04 banheiros                                      |
| 3 | Nº de compartimentos  | 18 (dezoito)                                      |
| 4 | Área total construída | 254,50 m <sup>2</sup>                             |
| 5 | Área ocupada          | 300,4 m <sup>2</sup>                              |
| 6 | Tipo de estrutura     | Mista (alvenaria e concreto armado)               |
| 7 | Forro                 | Forro PVC   |
| 8 | Tipo de cobertura     | Estrutura em madeira, telha cerâmica (tipo plan). |
| 9 | Tipo de piso          | Piso Cerâmico                                     |
| 9 | Idade do imóvel       | 10 anos   |

**DESCRIÇÃO DOS COMPATIMENTOS DO IMÓVEL:** 01 (uma) varanda, 04 (quatro) banheiros, 01 (uma) cozinha, 01 (um) estacionamento, 01 (uma) garagem, 06 (seis) quartos, 02 (duas) salas, 01 (uma) ventilação e 01 (uma) área externa.

### **RELAÇÃO DAS CONDIÇÕES DA CONSTRUÇÃO QUANTO A:**

**Estrutura:** O imóvel possui estrutura mista de alvenaria e concreto armado. Não foi verificado, no momento da visita, a presença de umidade, mofo ou pequenas fissuras, a patologia não compromete a estabilidade e segurança da estrutura como um todo.

**Alvenaria:** Tijolo cerâmico comum de seis furos (9cmx14cmx29cm). Não se constatou no momento da visita a presença de umidade ou mofo.

**Esquadrias:** Portas e janelas em madeira e vidro e em regular estado de conservação.

**Revestimentos:** Piso com revestimento cerâmico. Paredes serão rebocadas e pintadas. Forro PVC.

**Ventilação e Insolação:** Apresenta ventilação adequada e boa salubridade.

**Instalações elétricas:** Condições mínimas, com instalação de iluminação adequada.

**Instalações hidráulicas e esgoto:** Condições mínimas.

**Cobertura:** Estrutura de madeira (sem imunização). A estrutura não necessita de manutenção. Edificação com forro.

### **CONSIDERAÇÕES GERAIS:**

Em imóveis comerciais, a idade e o estado de conservação é fator relevante para o cálculo do valor locativo da edificação, e este é localizado na zona urbana de Viseu-Pa. O tipo de serviço ofertado à população através da entidade que será alocada neste imóvel trará benefícios aos cidadãos, uma vez que atingirá grande segmento da sociedade. Entre todos os imóveis avaliados este era o que mais se adequava.



**Declaramos que o imóvel descrito atende as condições abaixo:**

1. Não está localizado em área de risco.
2. Não está localizada em Áreas de Proteção Ambiental (APA), ou Áreas de Preservação Permanente (APP).
3. Não se trata de área pública.
4. Não se trata de área situada em faixas “non aedificandi”.
5. Apresenta condições de segurança, habitabilidade e higiene.
6. Não constam ações demolitória ou de nunciação de obra nova referente ao imóvel em questão.
7. Não consta ações demolitórias ou de usucapião referente ao imóvel em questão.

**Declaramos ainda estar cientes que o presente laudo não isenta os intervenientes nos trabalhos sem a participação do responsável técnico e das cominações legais impostas pela legislação vigente.**

**OBSERVAÇÃO**

- **O prédio objeto deste laudo se destinará ao DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE TRÂBSITO, VISEU-PA. Sendo responsabilidade da Secretaria Municipal de Administração o valor do aluguel, o qual será de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).**

Sem mais para o momento, declaramos que o imóvel avaliado neste laudo atende aos requisitos que lhes são exigidos, a fim de atender por completo o interesse da Secretaria Municipal de Administração de Viseu-PA.

VISEU - PA, 18 de maio de 2026.

CARLOS AUGUSTO  
PINTO  
CORREA:00433788208

Assinado de forma digital  
por CARLOS AUGUSTO  
PINTO  
CORREA:00433788208

**Carlos Augusto Pinto Corrêa**  
Engenheiro Civil  
Crea-PA: 151598341-2  
Prefeitura Municipal de Viseu-PA

## ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imagem 01: Fachada



Imagem 02: Esquadria de vidro



Imagem 03: Janela com grade

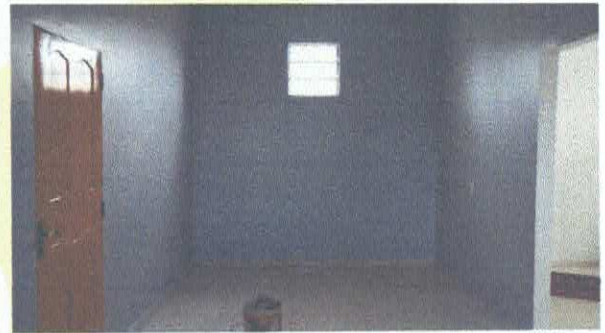


Imagem 04: Parede com acabamento em tinta acrílica



Imagem 05: Porta com grade



Imagem 06: Parede com revestimento



Imagem 07: Parede com revest. cerâmico



Imagem 08: Guarda-corpo

**CARLOS AUGUSTO PINTO**  
CORREA:00433788208

Assinado de forma digital por **CARLOS AUGUSTO PINTO**  
CORREA:00433788208

**Carlos Augusto Pinto Corrêa**

Engenheiro Civil

Crea-PA: 151598341-2

Prefeitura Municipal de Viseu-PA

## ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imagem 09: Banheiro



Imagem 10: Grade



Imagem 11: Porta de madeira



Imagem 12: Banheiro



Imagem 13: Escada



Imagem 14: Banheiro



Imagem 15: Janela com grade



Imagem 16: Banheiro

CARLOS AUGUSTO  
PINTO  
CORREA:00433788208

Assinado de forma  
digital por CARLOS  
AUGUSTO PINTO  
CORREA:00433788208

**Carlos Augusto Pinto Corrêa**

Engenheiro Civil

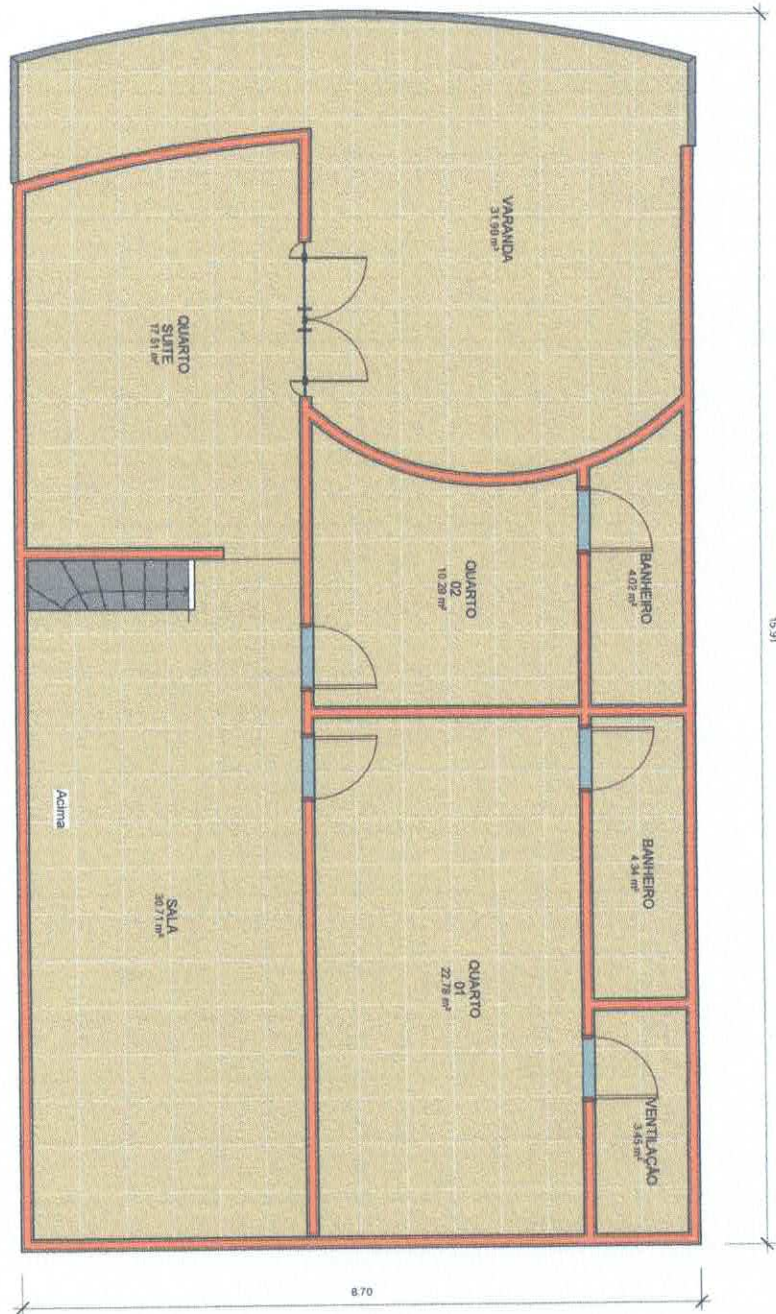
Crea-PA: 151598341-2

Prefeitura Municipal de Viseu-PA



## ANEXO II – PLANTA BAIXA DO IMÓVEL – PA SUPERIOR

ÁREA CONSTRUIDA 134.8 M<sup>2</sup>



CARLOS AUGUSTO  
PINTO  
CORREA:00433788208

Assinado de forma  
digital por CARLOS  
AUGUSTO PINTO  
CORREA:00433788208

**Carlos Augusto Pinto Corrêa**  
Engenheiro Civil  
Crea-PA: 151598341-2  
Prefeitura Municipal de Viseu-PA