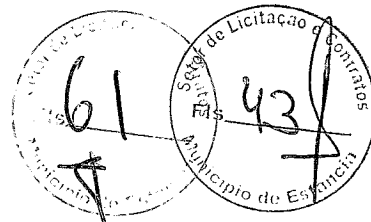




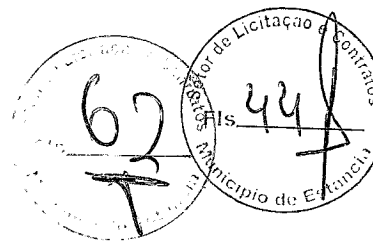
ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESTÂNCIA
Secretaria Municipal da Infraestrutura e Habitação



LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA

INTERESSADO: GABINETE DO PREFEITO.

ENDEREÇO: PRAÇA 7 DE SETEMBRO, Nº54-B, CENTRO, ESTÂNCIA-SE.



LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA

OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação destina-se a locação de um imóvel, através de vistoria in loco, sendo utilizado como método de avaliação o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO**. Através dele, é possível a determinação do valor do imóvel fazendo a comparação com outros de natureza e características semelhantes, possibilitando a valoração do imóvel, levando-se em consideração as flutuações do mercado imobiliário, frequentemente diferente das flutuações dos outros ramos da economia.

LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Imóvel objeto desta avaliação trata-se de uma residência de um pavimento, sito no segundo andar, localizado na Praça Sete de Setembro, nº 54/B -Centro – Estância - SE.

FINALIDADE

A finalidade deste laudo técnico é mostrar que o imóvel, possui condições de habitabilidade para a locação que se destina.

DESCRIÇÃO DA ESTRUTURA

A descrição do imóvel é enriquecida com relatório fotográfico, que se encontra em anexo.

A construção em questão é uma residência de 01 (um) pavimento, no segundo andar.

Na residência possui os seguintes ambientes: 01 (uma) garagem no pavimento térreo, 01(uma) escada de acesso; 01 (uma) sala de tv; 01 (uma) sala de jantar; 02 (duas) salas de estar; 01 (uma) cozinha; 02 (duas) áreas de serviços; 01 (um) quarto de empregada com sanitário; 03 (três) dormitórios sendo duas suítes; 02 (duas) áreas de inverno e 01 (um) haal íntimo.

A estrutura da edificação encontra-se em bom estado de conservação com nível de acabamento bom. As paredes construídas em alvenaria, revestidas interna e externamente, em bom estado de conservação. A cobertura da edificação é composta de estrutura de madeira, sendo recoberta por telha tipo **Canal**. O forro é de laje pré-moldada, rebocada e com detalhes de rebaixamento em gesso.

A edificação possui instalação de rede elétrica e hidro-sanitária em bom estado.

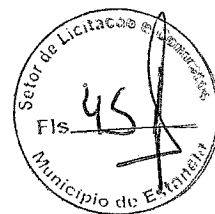
As esquadrias da edificação são confeccionadas basicamente por um mesmo material: madeira e vidro bem assentadas e em ótimo estado de conservação.

Sendo assim, concluímos que a estrutura da edificação se encontra em bom estado de conservação assim como seu nível de acabamento. As paredes construídas em alvenaria de 1/2 vez, revestidas interna e externamente, apresentando-se em boa qualidade de acabamento. A cobertura da edificação constituída por telha tipo Canal.

Internamente, o piso encontra-se revestido com piso cerâmico de alta qualidade e assoalho em alguns ambientes, e as paredes internas e externas são rebocadas e pintadas com tinta **Látex**.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESTÂNCIA
Secretaria Municipal da Infraestrutura e Habitação



OBSERVAÇÕES

- ▲ A estrutura do imóvel, como já mencionado anteriormente encontra-se em bom estado de conservação;
- ▲ A fachada apresenta-se revestida com pastilhas cerâmicas e pintura texturizada;
- ▲ As demais paredes internas estão devidamente rebocadas e pintadas;
- ▲ Possui estacionamento;
- ▲ Possui piso cerâmico e assoalho nos quartos;
- ▲ Rebaixamento em gesso em todos os ambientes;
- ▲ A área a ser locada possui 220,10m²;

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO

Tabela utilizada para determinar o valor real de locação do imóvel, baseado na **NBR 14653-2**.

Atributos de entrada:

Localização	2,00
Área privativa	220,10m ²
Área total	220,10m ²

Resultados, com intervalo ao nível de confiança de aproximadamente 80%. O índice acumulado nos últimos 12 meses pelo IGP-M houve uma deflação de 0,11%.

Mínimo	Unitário Calculado (R\$)	Maximo
-9,09%	9,10	+ 9,11%

Resultados para o campo de Arbítrio:

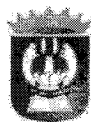
	Total	Amplitude
Mínimo	7,73	-15,00%
Calculado	9,10	
Maximo	10,47	+15,00%
Valor adotado R\$ 10,00		

Diante da localização do imóvel que é bastante valorizada e com idade de aproximadamente 21 anos e levando em consideração que o mesmo possui uma ampla área, tendo em seu entorno algumas residências, lojas comerciais, farmácia, posto de saúde igrejas, escola e pontos comerciais de prestação de serviços e comércio, adotamos o valor de **R\$ 10,00** (dez reais o metro quadrado).

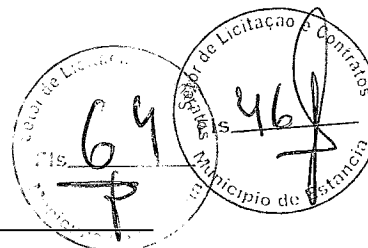
Va= 220,10x R\$ 10,00/m²

VT= R\$ 2.201,00 (dois mil duzentos e um reais)

[Handwritten signature]



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESTÂNCIA
Secretaria Municipal da Infraestrutura e Habitação

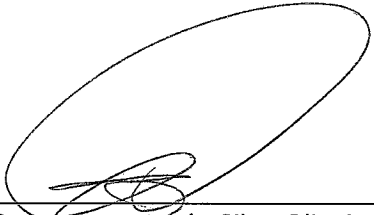


ENCERRAMENTO

Damos por encerrado este **LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA**, contendo com precisão todas as condições em que se encontra a edificação em questão, seguidos por documentos em anexo. Ante os pontos elencados somos favoráveis à utilização da referida edificação para locação do imóvel.

De posse da vistoria, da região e das condições onde se encontra a edificação o valor da locação esta compatível com o mercado. Assim, dou por encerrado este laudo, contendo com precisão todas as condições de habitabilidade que se encontra a edificação citada.

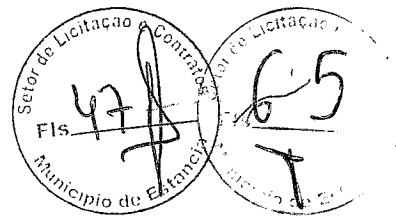
Estância, 01 de dezembro de 2025


Cesar Augusto da Silva Oliveira
Arquiteto Urbanista CAU A 37447-4 SE


Sergio Luiz de Souza Nunes
Engenheiro Civil CREA – 160534122-3-SE



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESTÂNCIA
Secretaria Municipal da Infraestrutura e Habitação



ANEXO 1

LAUDO DE VISTORIA

Vistoria executada no imóvel sito à Praça Sete de Setembro, nº 54/B- Bairro Centro – Estância - SE.

Tem como Proprietário: Paulo Mário Barreto Brandão e sua esposa Luciana Moraes Carvalho Brandão.

O presente "laudo de vistoria" foi executado pelos abaixo assinados e passa a ser parte integrante do contrato de locação, para todos os fins e efeitos de direito.

Estado do Imóvel: () novo (x) bom () regular () mau () excelente

Idade aproximada do imóvel: (24) anos () meses () dias () semanas

Danos existentes: Indicar resumidamente com "X" apenas a situação: SIM ou NÃO.

01 - Hall de entrada, existem danos	() SIM	(x) NÃO
02 - Hall de circulação, existem danos	() SIM	(x) NÃO
03 - Escadas, existem danos	() SIM	(x) NÃO
04 - Salas, existem danos	() SIM	(x) NÃO
05 - Quartos, existem danos	() SIM	(x) NÃO
06 - Banheiros, existem danos	() SIM	(x) NÃO
07 - Cozinha, existem danos	() SIM	(x) NÃO
08 - Outras dependências, existem danos	() SIM	(x) NÃO
09 - Nas dependências externas, existem danos	() SIM	(x) NÃO

INFORMAÇÃO COMPLEMENTAR

ESTADO GERAL DO IMÓVEL:

a) Assoalhos regulares	(x) SIM	() NÃO
b) tetos bons,	(x) SIM	() NÃO
c) paredes regulares	(x) SIM	() NÃO
d) portas regulares	(x) SIM	() NÃO
e) janelas regulares	(x) SIM	() NÃO
f) rodapés bons	(x) SIM	() NÃO
g) Pintura em bom estado	(x) SIM	() NÃO

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

a) – Tomadas, interruptores e bocais.
(Em regular estado de funcionamento)

(x) SIM

() NÃO



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESTÂNCIA
Secretaria Municipal da Infraestrutura e Habitação



INSTALAÇÕES SANITÁRIAS:

- a) - Torneiras, descargas, chuveiros, ralos, pias e vasos sanitários.
(Necessita revisão).

☒ (x) SIM

☐ () NÃO

Descrição Geral

INSTALAÇÕES DIVERSAS:

- a) - Esquadrias, vidros, chaves internas e externas em bom estado de conservação.

☒ (x) SIM

☐ () NÃO

ANEXO 2- REGISTRO FOTOGRÁFICO



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESTÂNCIA
Secretaria Municipal da Infraestrutura e Habitação



ANEXO 2- REGISTRO FOTOGRÁFICO

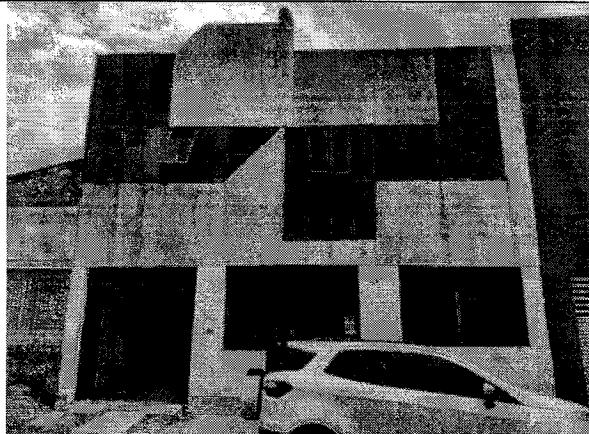


FOTO-01-FACHADA

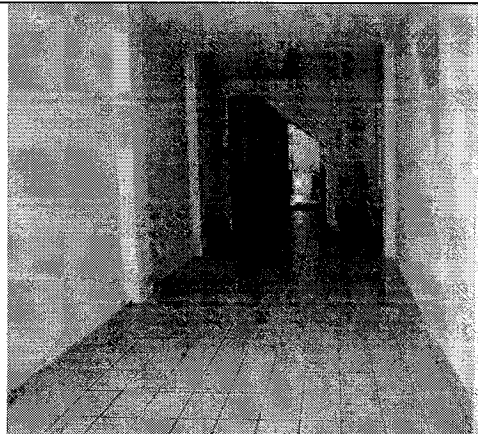


FOTO-02-GARAGEM

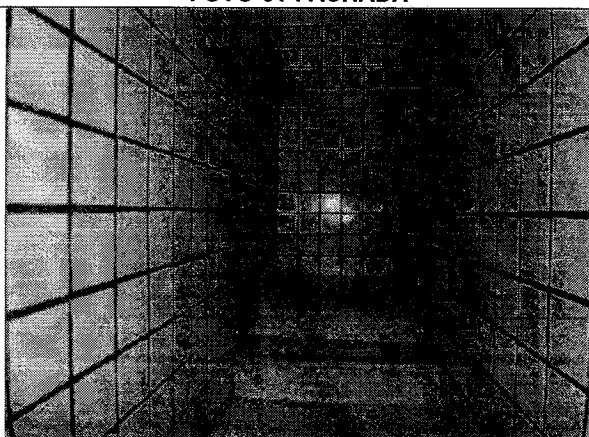


FOTO-03-ESCALADA DE ACESSO

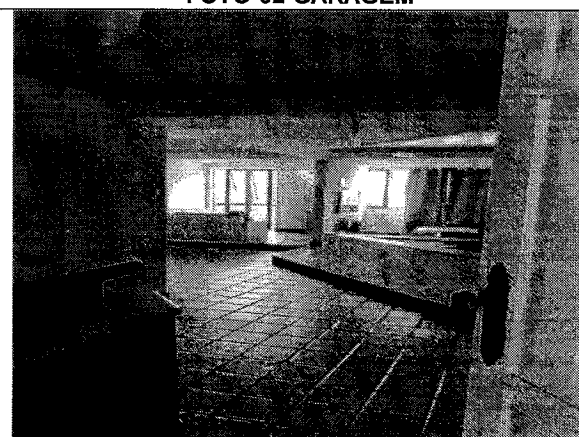


FOTO-04-SALA DE TV

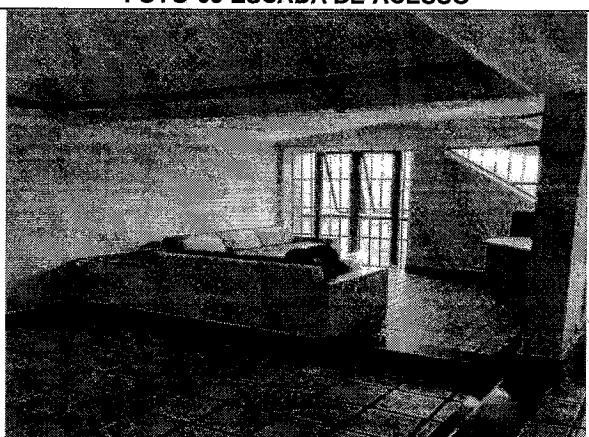


FOTO-05-SALA DE JANTAR



FOTO-06-ÁREA DE INVERNO



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESTÂNCIA
Secretaria Municipal da Infraestrutura e Habitação

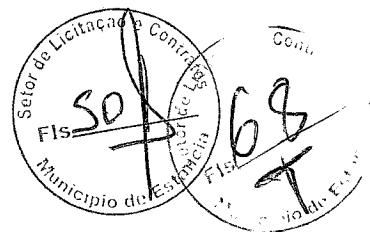


FOTO-07-SALA DE ESTAR (01)



FOTO-08-SALA DE ESTAR (02)

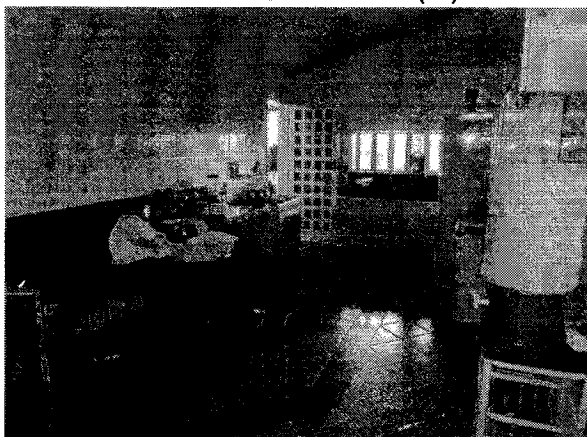


FOTO-09-COZINHA

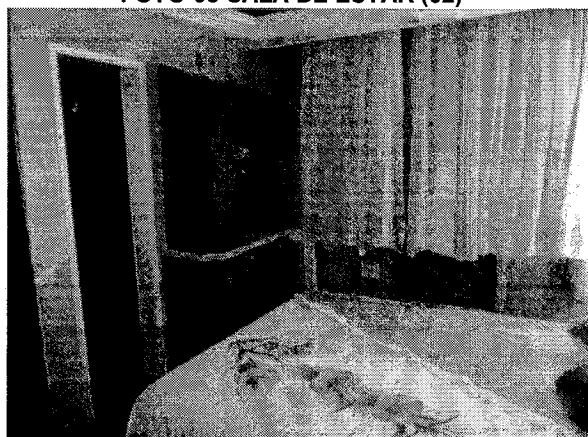


FOTO-10-QUARTO (01)

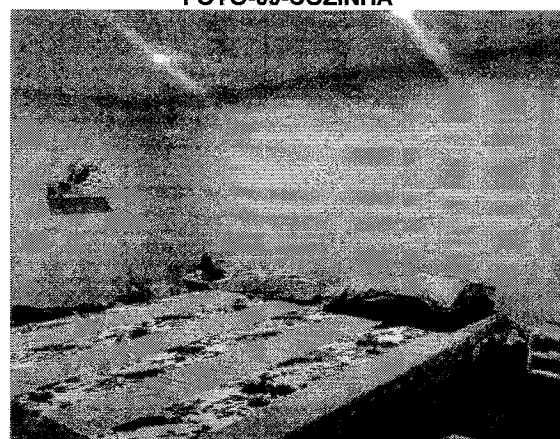


FOTO-11-QUARTO (02)

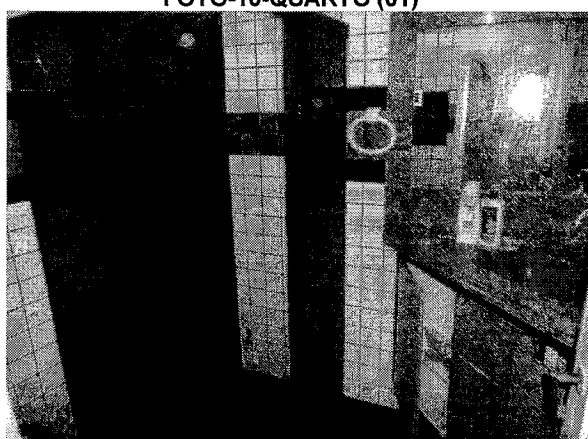


FOTO-12-SUITE 02

77



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESTÂNCIA
Secretaria Municipal da Infraestrutura e Habitação

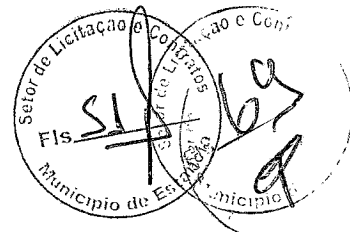


FOTO-13-ÁREA DE INVERNO 02

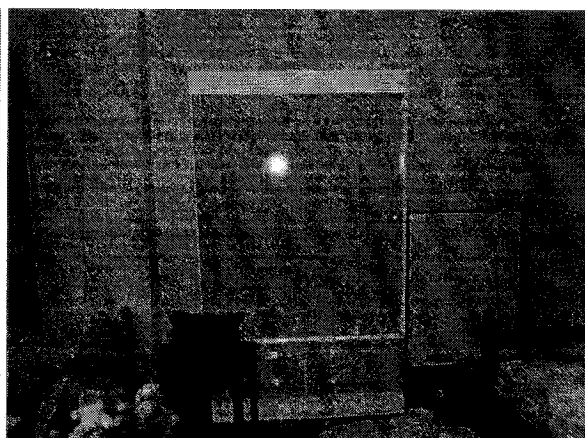


FOTO-14-QUARTO 03



FOTO-15-HAAL INTIMO

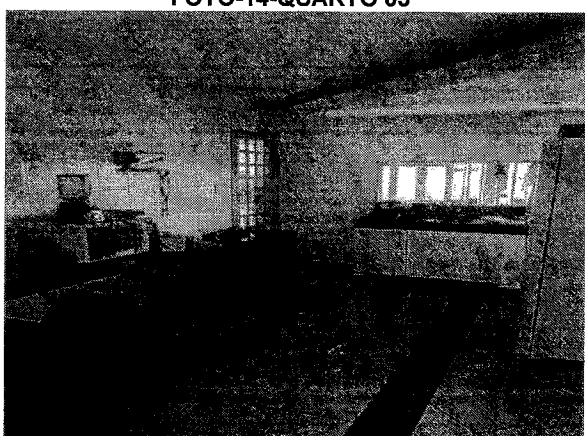


FOTO-16-ÁREA DE SERVIÇO

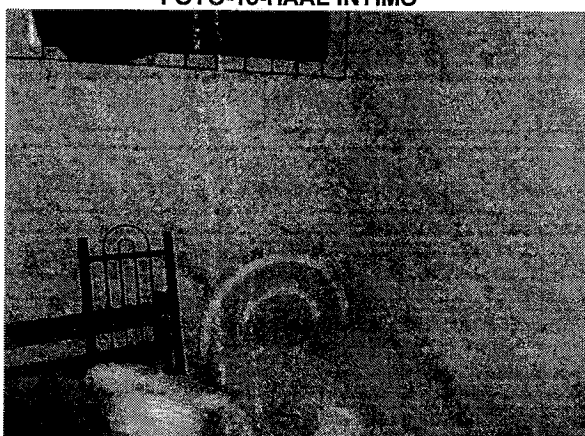


FOTO-17-QUARTO DE EMPREGADA



FOTO-18-SANITÁRIO DE EMPREGADA