

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA
PARA FINS DE LOCAÇÃO

ABRIL / 2025

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA PARA FINS DE LOCAÇÃO

1. DO IMÓVEL:

Endereço: Rua Padre Pedro Vitorino, 1301, Centro, CEP: 62540-000, Amontada-CE.



FOTO 01: Vista de Satélite do Imóvel.

2. RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA VISTORIA:

Engenheiro: Antônio Ilmar Carneiro Júnior – CREA/CE: 353697

ART/RRT: Não Consta

Fone: (88) 9 9670-1420

E-mail: ilmar.engenharia@gmail.com

3. PROPRIETÁRIO:

Nome: Bismalda Araújo de Meneses Couto

CPF: 441.431.173-04

Fone: (88) 9 9946-2562

Endereço: Rua Perilo Teixeira, 543, Centro, Amontada – Ceará.

4. EDIFICAÇÃO:

Habite-se Nº: Não Consta

Averbação em Matrícula Nº: Não Consta

Licença Urbanística Nº: Não Consta

5. RESPONSÁVEL:

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA E PROTEÇÃO SOCIAL

Uso do imóvel: - Casa do Cidadão (Térreo);

6. VALOR DO CONTRATO:

- **2.000,00 (Dois Mil Reais)**

O valor mensal proposto para a locação do imóvel situado à Rua Padre Pedro Vitorino, 1301, Centro, CEP: 62540-000, Amontada-CE, no montante de **R\$ 2.000,00 (Dois Mil Reais)**, encontra respaldo nas características construtivas, dimensionais e funcionais do bem avaliado, conforme verificado no presente laudo técnico.

A análise foi realizada em consonância com os princípios e diretrizes da **ABNT NBR 14653-1:2019 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais**, que estabelece critérios técnicos para avaliações de bens imóveis, considerando fatores como localização, área construída, estado de conservação, destinação de uso e condições do mercado imobiliário local.

O imóvel apresenta área total construída de **400,00 m²**, distribuída em um pavimento, com nove cômodos e dois banheiros, proporcionando ampla capacidade de utilização para fins administrativos, especialmente como almoxarifado e sede de conselho.

Adicionalmente, destaca-se sua **localização central**, com boa acessibilidade urbana, fator que valoriza o imóvel para uso institucional.

As eventuais necessidades de manutenção apontadas neste laudo foram consideradas na composição do valor, mantendo-o em patamar compatível com as condições físicas observadas e o mercado local para imóveis de porte e características similares.

Dessa forma, **considera-se o valor de R\$ 2.000,00 compatível e tecnicamente justificado frente às condições construtivas, localização, funcionalidade e destinação pretendida do imóvel**, assegurando o equilíbrio econômico entre locador e locatário.

7. FINALIDADE DO LAUDO:

Este laudo tem como finalidade registrar as condições físicas e funcionais do imóvel, visando à sua locação por um órgão público. Inclui uma análise preliminar das condições de estabilidade e salubridade da edificação, com a determinação do estado de conservação e do grau de risco. O documento serve para verificar a adequação do imóvel ao uso pretendido, assegurando transparência, segurança jurídica e conformidade com as exigências legais e administrativas.

8. OBJETIVO DO LAUDO:

O objetivo deste laudo é avaliar e descrever as condições gerais da edificação, por meio de vistoria técnica visual, considerando aspectos estruturais, funcionais e de conservação. A inspeção visa identificar possíveis anomalias, falhas ou irregularidades que possam comprometer a segurança, a habitabilidade e o uso do imóvel para fins administrativos.

O laudo tem ainda como propósito fornecer subsídios técnicos para a tomada de decisão quanto à viabilidade da locação do imóvel por órgão público, conforme os critérios de estabilidade, salubridade, funcionalidade e conformidade legal.

9. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

- **Número de Pavimentos:** 01 (Térreo);
- **Número de Banheiros:** 02;
- **Número de Cômodos:** 09;
- **Área Terreno:** 400,00 m²;
- **Área Total Construída:** 400,00 m²;
- **Estrutura Principal:** Concreto armado;
- **Fechamento das Vedações:** Alvenaria convencional;
- **Forro:** Laje treliçada pré-fabricada;
- **Tipo de Cobertura:** Telhado colonial com telhas cerâmicas;
- **Revestimento de Piso Interno:** Cerâmico Esmaltado;
- **Calçada Frontal:** Pedra Portuguesa;

10. OBSERVAÇÕES GERAIS:

1. Infiltrações nas Alvenarias:

Foram constatadas infiltrações no forro da cozinha e na parede divisória entre a cozinha e o banheiro. Recomenda-se a realização de diagnóstico técnico para identificação da origem das infiltrações, que podem ser decorrentes de vazamentos em tubulações hidráulicas embutidas, falhas na impermeabilização, trincas estruturais ou acúmulo de umidade por condensação.

Caso seja verificada a presença de vazamentos, deve-se proceder com a substituição ou reparo das tubulações danificadas, conforme previsto na **NBR 5626:2020 – Instalação predial de água fria**. No caso de falhas de impermeabilização, recomenda-se o refazimento do sistema impermeabilizante conforme diretrizes da **NBR 9575:2010 – Impermeabilização – Seleção e projeto** e da **NBR 9574:2008 – Execução de impermeabilização**.

2. Fechaduras Quebradas:

Foi identificada a existência de fechaduras danificadas em diversos ambientes. Recomenda-se a substituição imediata desses dispositivos, visando garantir a segurança e o adequado funcionamento das esquadrias.

O mau uso frequente, falta de manutenção preventiva, oxidação de componentes metálicos e tentativas de arrombamento são causas comuns para a quebra de fechaduras.

A correção adequada consiste na retirada do mecanismo danificado, análise do tipo de batente e compatibilidade da nova fechadura, seguida de instalação conforme instruções do fabricante. Recomenda-se o uso de fechaduras com certificação de qualidade, conforme norma **ABNT NBR 14913:2003 – Fechaduras para edificações – Requisitos e métodos de ensaio**.

3. Reparo nas Instalações Elétricas:

- **Tomada Danificada na Sala de Entrevista:** Verificou-se uma tomada danificada nesse ambiente, oferecendo risco de choque elétrico. Recomenda-se sua substituição imediata por uma peça nova com padrão **NBR 14136:2012**

– **Plugues e tomadas para uso doméstico e análogo.** Esse tipo de problema pode ter origem em sobrecargas, uso inadequado ou envelhecimento dos materiais. O procedimento correto envolve o desligamento do circuito, remoção do ponto danificado, inspeção da fiação e instalação da nova tomada, garantindo o aperto correto dos condutores e fixação da peça na caixa de passagem.

- **Instalação de Lâmpada na Sala de Entrevista:** Foi observada a ausência de lâmpada nesse cômodo. Recomenda-se a instalação de dispositivo de iluminação compatível com a fiação existente, respeitando-se as normas da **NBR 5410:2004 – Instalações elétricas de baixa tensão.**
- **Instalações Elétricas nos Corredores Laterais:** Informamos que não foi possível acessar os corredores laterais do prédio no momento da vistoria, impossibilitando a inspeção técnica das instalações elétricas existentes nesses trechos. Ainda que tenha sido observada a presença de eletrodutos e fiações nesses locais, não é possível atestar a integridade, funcionamento, conformidade normativa ou segurança das instalações elétricas ali presentes. Dessa forma, a responsabilidade por eventuais falhas, defeitos ou riscos nessas instalações fica excluída deste laudo, não sendo possível emitir qualquer parecer técnico quanto à sua condição atual. Recomenda-se que o responsável legal pelo imóvel disponibilize o acesso a esses ambientes para inspeção posterior por profissional habilitado, caso haja interesse em avaliação completa.

11. DECLARAÇÕES COMPLEMENTARES:

- O imóvel não está localizado em área de risco geotécnico ou ambiental.
- O imóvel não se encontra em Área de Proteção Ambiental (APA) nem em Área de Preservação Permanente (APP).
- O imóvel não está situado em loteamento irregular ou área com impedimento legal para construção.
- Trata-se de área privada, não configurando bem público.
- O imóvel não se encontra em faixa “non aedificandi” ou área com restrição total de edificação.

- Não constam ações de usucapião ou outras demandas judiciais que recaiam sobre o imóvel.

Declaramos, ainda, estar cientes de que o presente laudo **não isenta os intervenientes da obra de suas responsabilidades legais**, devendo toda e qualquer intervenção técnica ser realizada sob a supervisão e responsabilidade de profissional habilitado, conforme determina a legislação vigente.

12. REGISTRO FOTOGRÁFICO:

A seguir, apresentam-se as imagens registradas durante a vistoria técnica, realizadas com o objetivo de documentar as condições visuais da edificação no momento da inspeção:

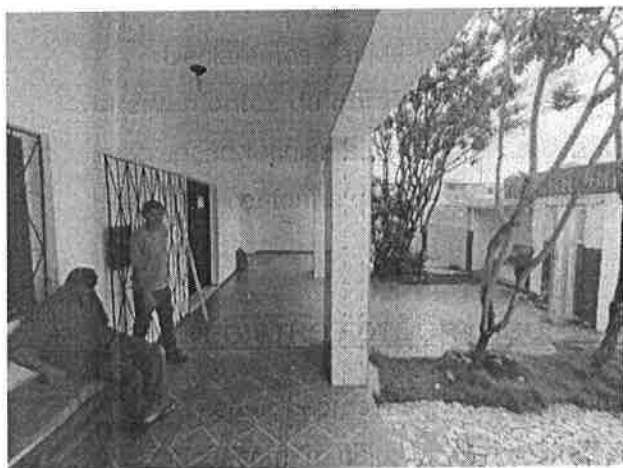


FOTO 02: Hall Entrada





FOTO 03: Vista Recepção

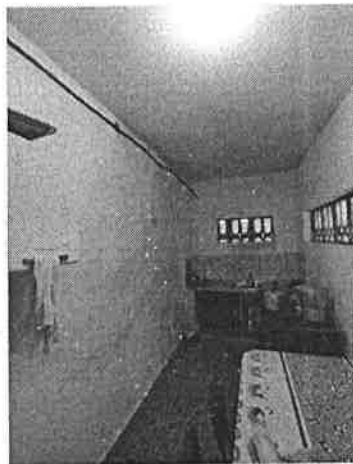


FOTO 04: Vista Cozinha



FOTO 05: Vista WC Cozinha



FOTO 06: Vista Sala Arquivo



FOTO 08: Vista WC Sala Identificação



FOTO 09: Vista Setor Reservista



FOTO 10: Vista Sala dos Conselhos



FOTO 11: Fachada

13. PARECER FINAL:

Com base na vistoria técnica realizada, nas observações efetuadas in loco e na análise das condições físicas e funcionais da edificação, conclui-se que **o imóvel situado na Rua Padre Pedro Vitorino, nº 1301, Centro, Amontada-CE, encontra-se apto para a finalidade de locação pública proposta, qual seja, a instalação da Casa do Cidadão, desde que sejam devidamente observadas, corrigidas e/ou monitoradas as não conformidades descritas neste laudo.**

As manifestações patológicas e irregularidades encontradas, tais como infiltrações pontuais, falhas em componentes de esquadrias e instalações elétricas incompletas ou inacessíveis, **não comprometem, no momento, a estabilidade global, a salubridade ou a funcionalidade da edificação**, podendo ser sanadas por meio de intervenções corretivas simples, conforme recomendações técnicas descritas nos itens anteriores.

Ressaltamos que a aprovação técnica aqui apresentada **não substitui as responsabilidades legais e operacionais do locador e do locatário quanto à manutenção preventiva e corretiva do imóvel**, tampouco isenta os órgãos públicos envolvidos do cumprimento das exigências legais pertinentes à ocupação de imóveis destinados ao uso institucional.

Amontada, 02 de Abril de 2025.



Antônio Ilmar Carneiro Júnior
Engenheiro Civil
CREA/CE nº 353697/RNP 062331957-0

Antônio Ilmar Carneiro Júnior
Engenheiro Civil
CREA/CE: 353697