

**LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA**  
PARA FINS DE LOCAÇÃO

05/05/2025.

## LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA PARA FINS DE LOCAÇÃO

### **1. DO IMÓVEL:**

**Endereço:** Rua Eulalia Praciano de Oliveira, S/N, Distrito de Icaraí, CEP: 62540-000, Amontada-CE.

### **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:** Lindomar José Teles dos Santos

**CPF:** 821.135.213-34

**Fone:** (88) 9 8145-8624

**Endereço:** Rua Eulalia Praciano de Oliveira, S/N, Distrito de Icaraí, CEP: 62540-000, Amontada-CE.

### **4. EDIFICAÇÃO:**

**Habite-se Nº:** Não Consta

**Averbação em Matrícula Nº:** Não Consta

**Licença Urbanística Nº:** Não Consta

### **5. RESPONSÁVEL:**

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

**Uso do imóvel:** - Anexo da Creche Escola Infantil Rita Teixeira de Sousa (Pavimento Térreo);

## **6. VALOR DO CONTRATO:**

- **1.500,00 (Mil e Quinhentos Reais)**

O valor mensal proposto para a locação do imóvel situado à Rua Eulalia Praciano de Oliveira, S/N, Distrito de Icarai, CEP: 62540-000, Amontada-CE, encontra respaldo em metodologia usualmente aceita no mercado imobiliário e compatível com a destinação institucional do imóvel.

De acordo com o carnê do IPTU do exercício de 2023, **o valor venal do imóvel é de R\$ 21.651,56**. Adotando-se o critério técnico de que **o valor de mercado de um imóvel pode ser estimado em até 10 vezes o valor venal**, tem-se um valor estimado de mercado de aproximadamente **R\$ 216.515,60**.

Conforme parâmetros praticados no setor imobiliário, o valor do aluguel mensal de um imóvel urbano costuma variar entre **0,5% e 1,0% do seu valor de mercado**, o que, neste caso, corresponde a uma faixa de:

- **Mínimo (0,5%): R\$ 1.082,58**
- **Máximo (1,0%): R\$ 2.165,16**

Portanto, o **valor proposto de R\$ 1.500,00 mensais** situa-se **dentro da faixa técnica adequada**, sendo **compatível com o estado de conservação, localização central, área construída e finalidade de uso do imóvel** como espaço institucional para a Secretaria Municipal de Educação.

A análise foi realizada conforme os critérios da **ABNT NBR 14653-1:2019 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais**, garantindo respaldo técnico à fixação do valor.

## **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:** 01;
- **Número de Cômodos:** 06;
- **Área Terreno:** 60,61 m<sup>2</sup>;
- **Área Total Construída:** 60,61 m<sup>2</sup>;
- **Estrutura Principal:** Concreto armado;
- **Fechamento das Vedações:** Alvenaria convencional;
- **Forro:** Não consta;
- **Tipo de Cobertura:** Telhado colonial com telhas cerâmicas;
- **Revestimento de Piso Interno:** Piso Cimentado Queimado;
- **Calçada Frontal:** Piso Cimentado;

## **10. OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Durante a vistoria técnica visual realizada nas dependências do imóvel, verificou-se que todos os ambientes avaliados se encontram em bom estado de conservação e funcionamento, conforme descrito abaixo:

- **Piso:** Em bom estado, sem trincas ou falhas visíveis.
- **Paredes:** Sem presença de infiltrações, rachaduras ou descascamentos.
- **Banheiro:** Apresenta bom estado de conservação, com louças sanitárias funcionais e revestimentos adequados.
- **Cozinha:** Adequada ao uso proposto, com instalações compatíveis e estado de conservação satisfatório.

• **Demais cômodos:** Em boas condições de uso, com ventilação e iluminação naturais preservadas.

**Conclusão:** Não foram identificadas patologias relevantes ou falhas que comprometam a funcionalidade, segurança ou habitabilidade da edificação. O imóvel está apto para o uso proposto.

#### **11. DECLARAÇÕES COMPLEMENTARES:**

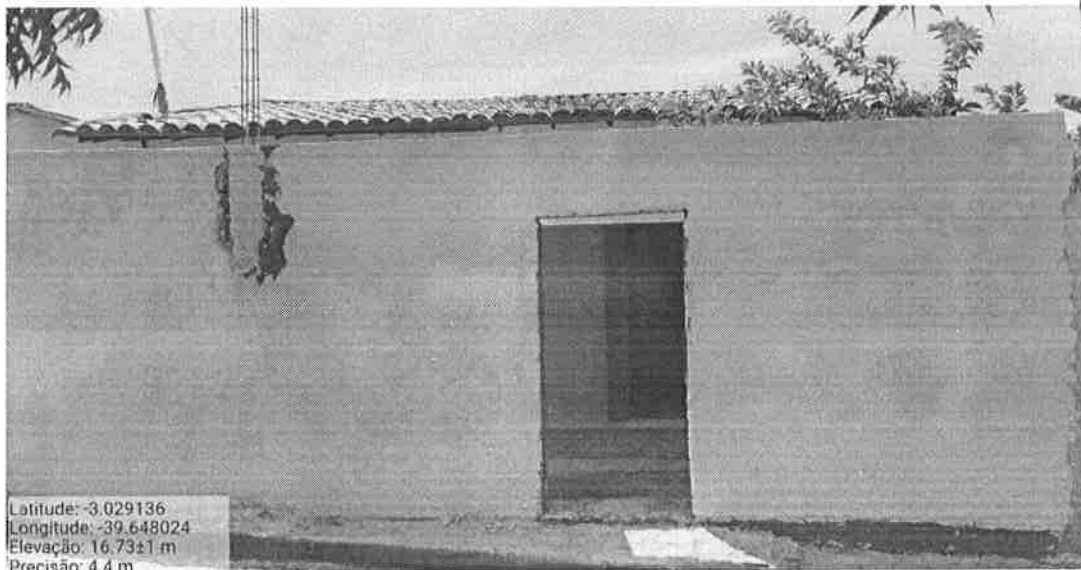
- O imóvel não está localizado em área de risco geotécnico ou ambiental.
- O imóvel não se encontra em Área de Proteção Ambiental (APA) nem em Área de Preservação Permanente (APP).
- O imóvel não está situado em loteamento irregular ou área com impedimento legal para construção.
- Trata-se de área privada, 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.

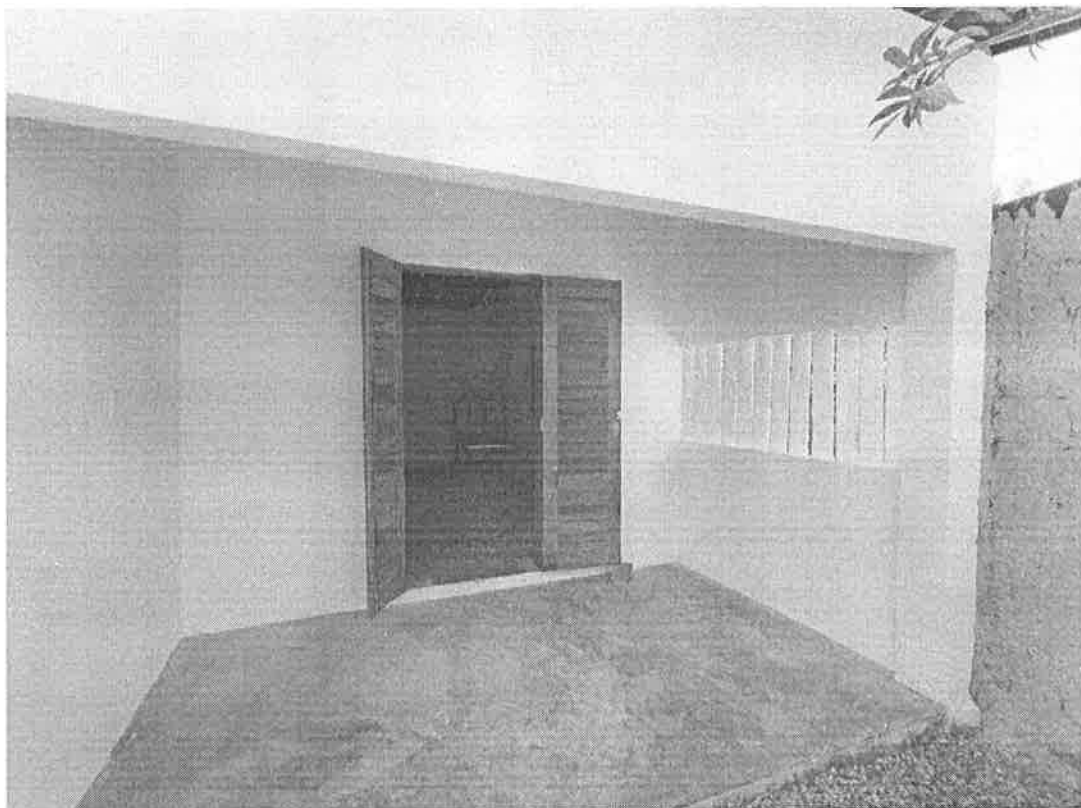
#### **12. REGISTRO FOTOGRÁFICO:**

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 01: Fachada**



**FOTO 02: Hall Entrada**

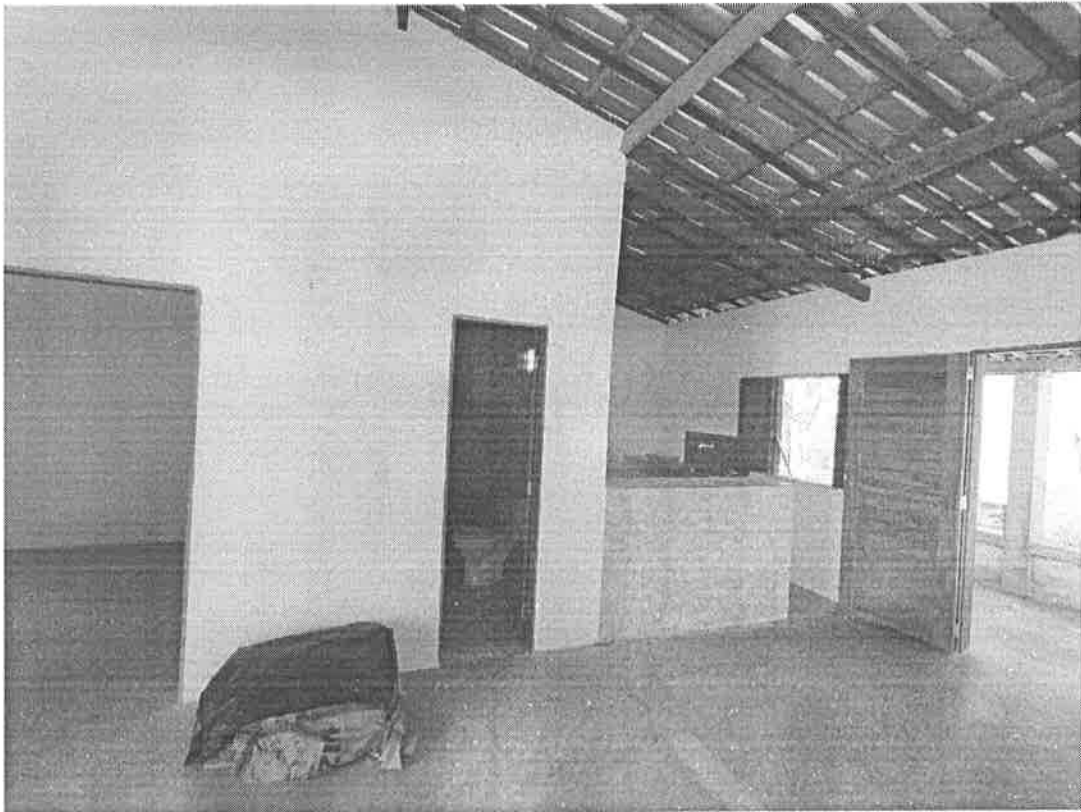
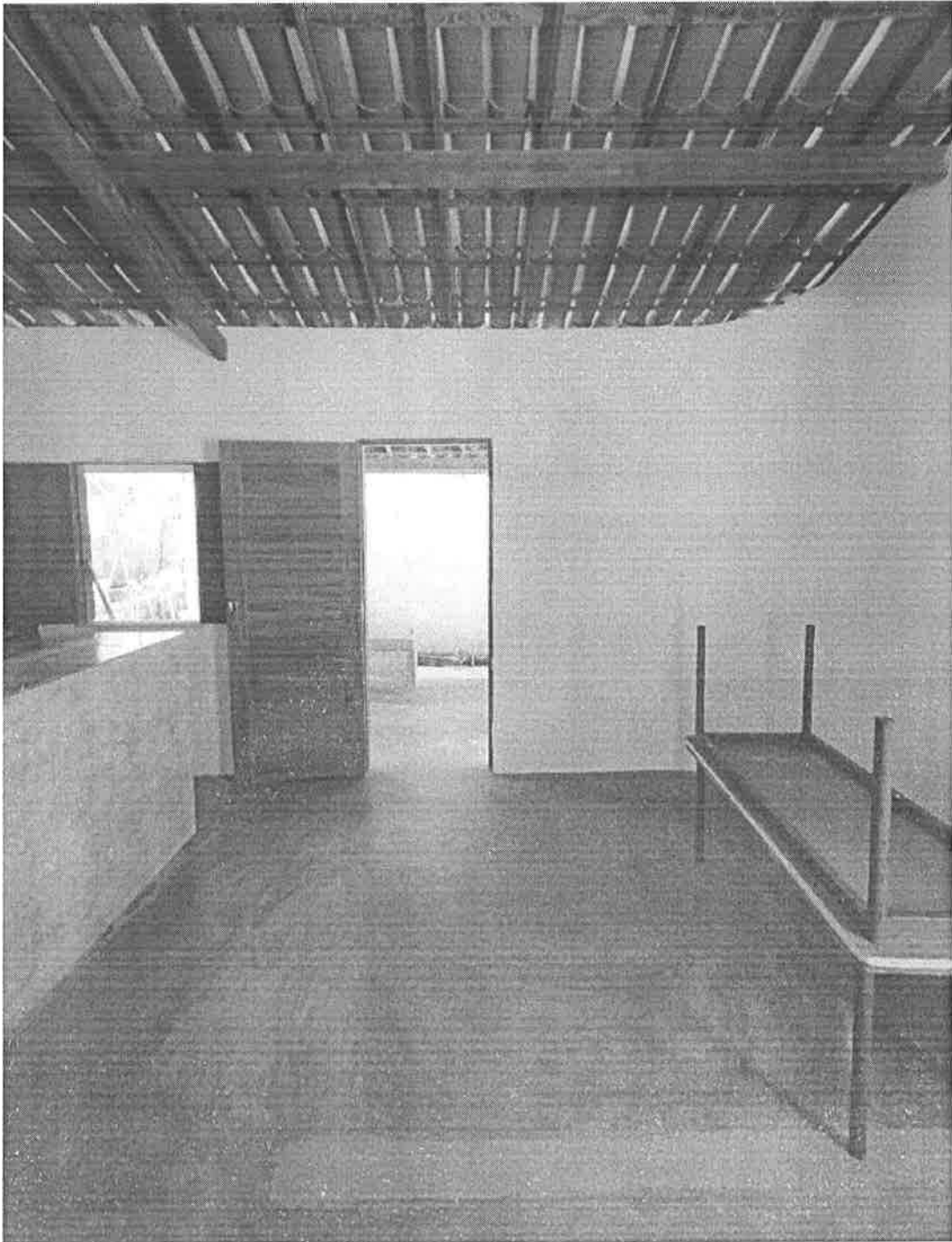
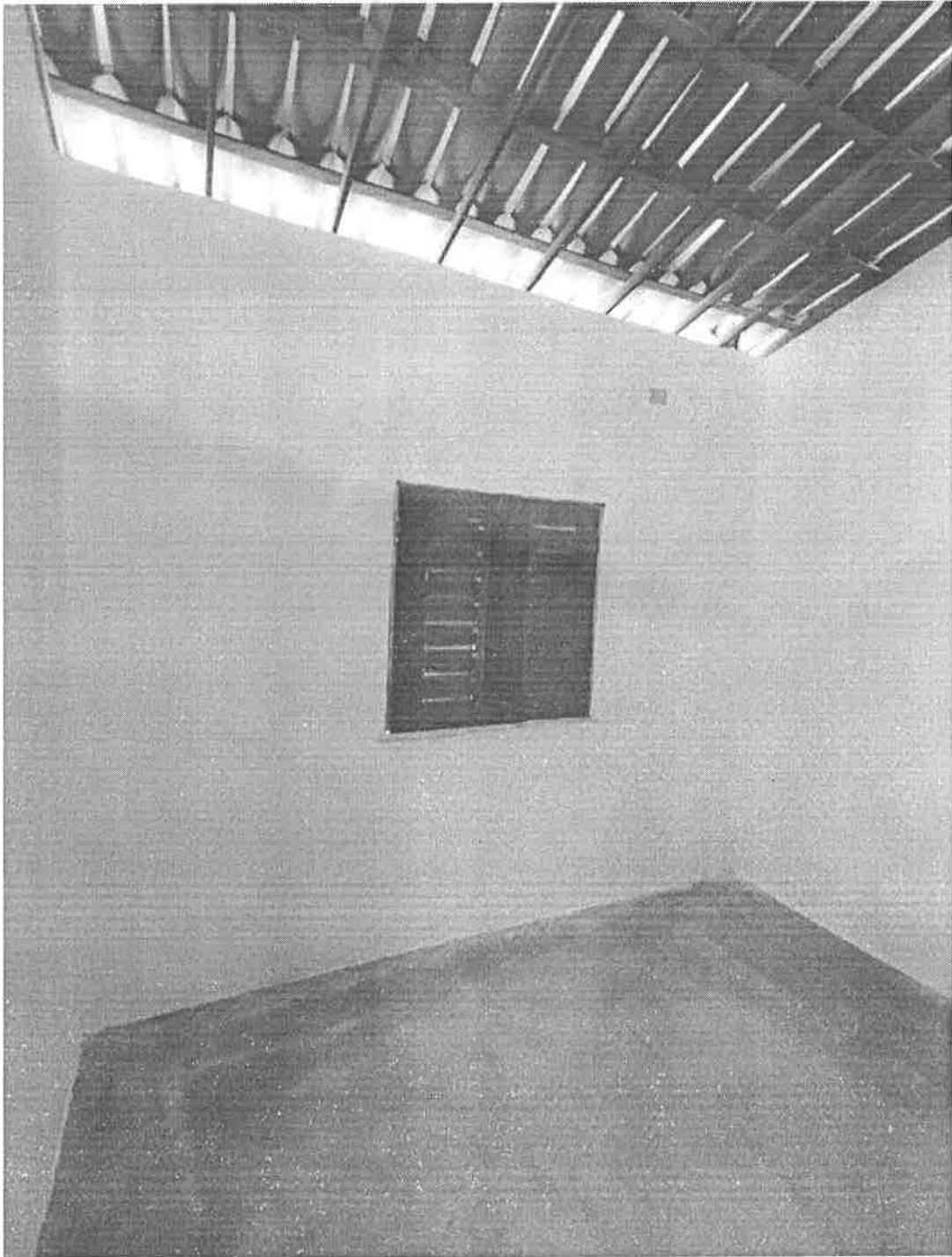


FOTO 03: Sala



**FOTO 04: Sala**

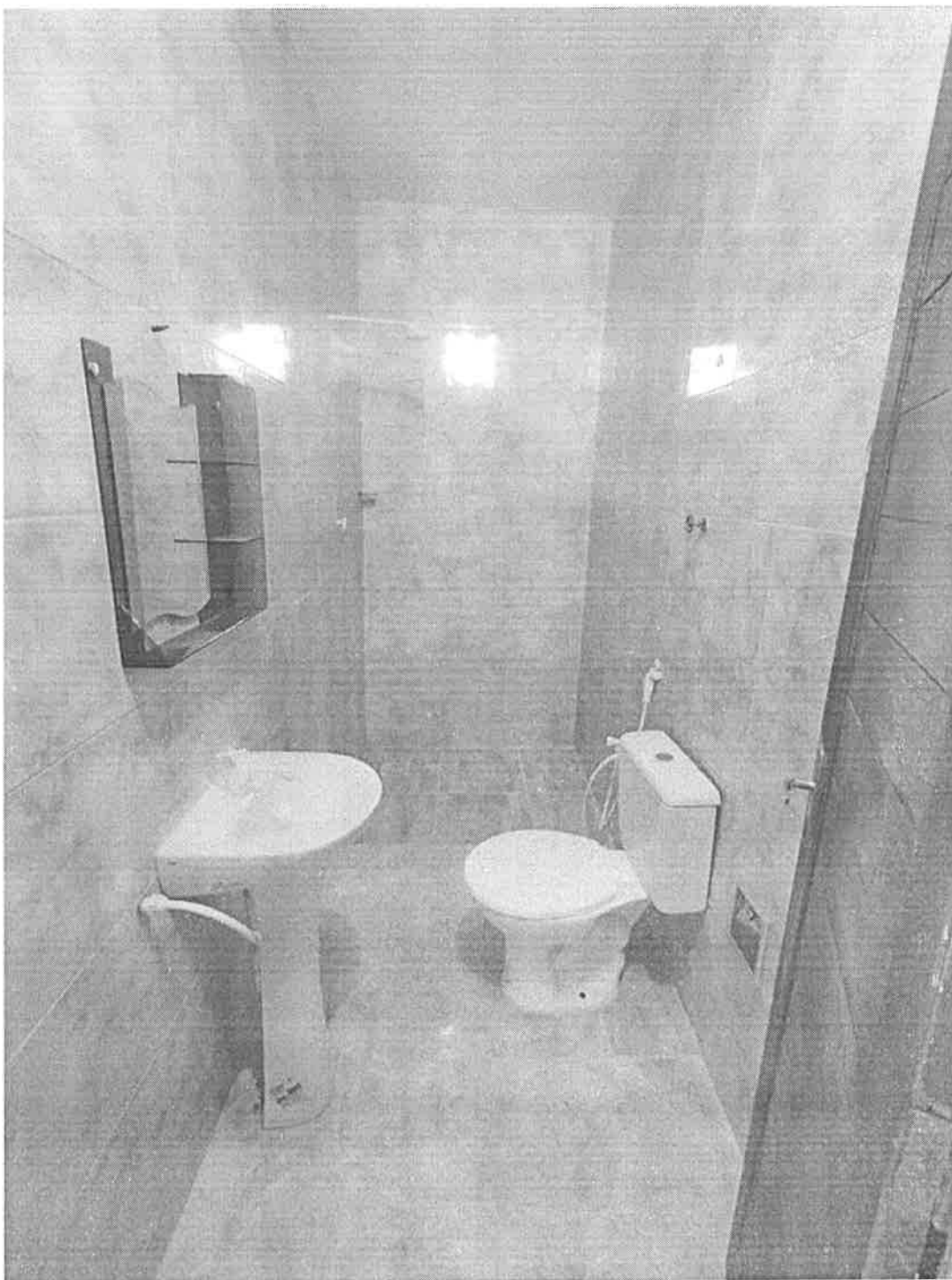




**FOTO 05: Quarto**

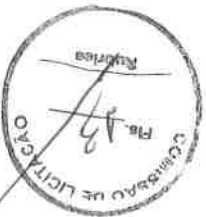
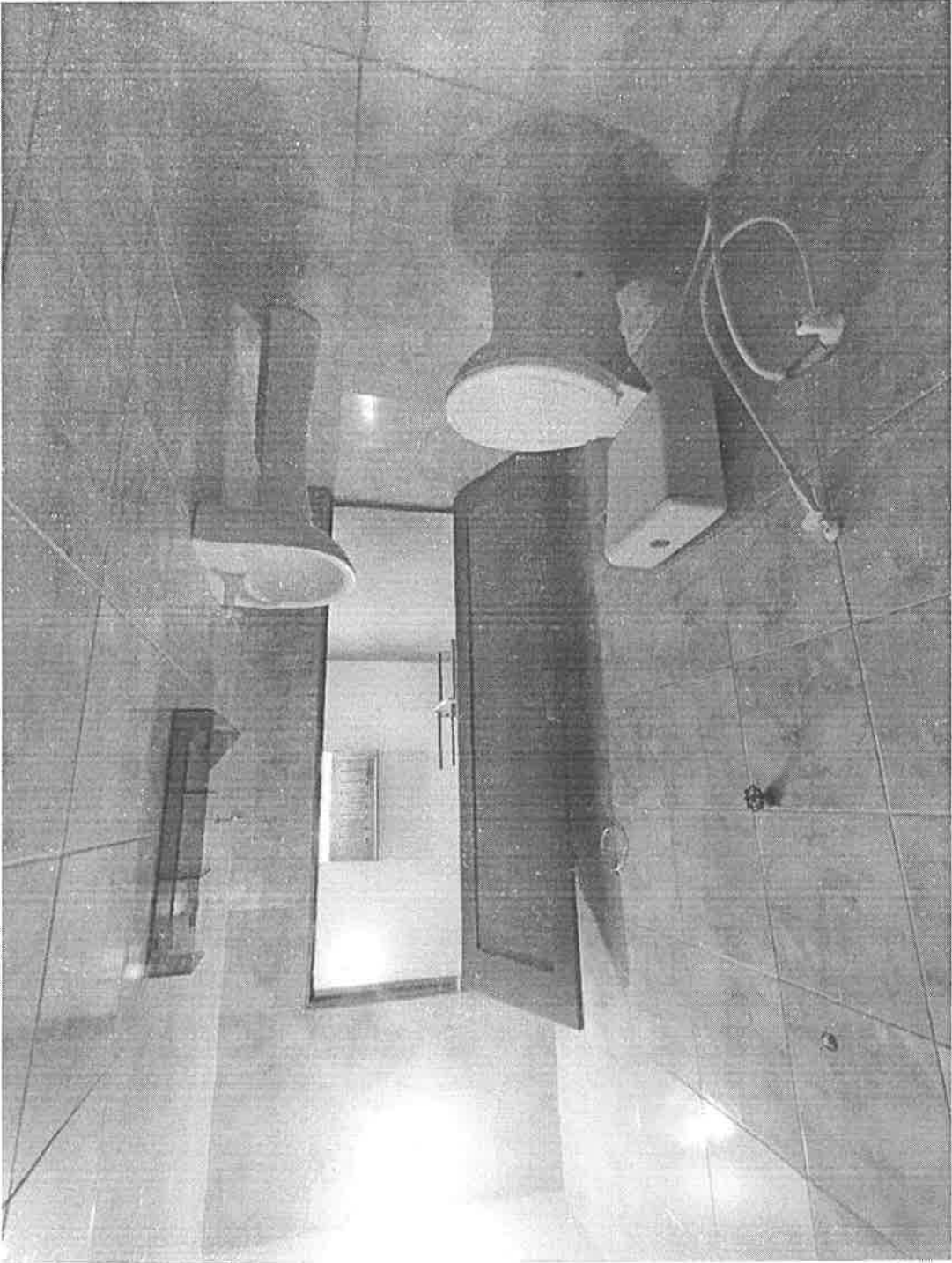


**FOTO 06: Quarto**



**FOTO 07: Banheiro**

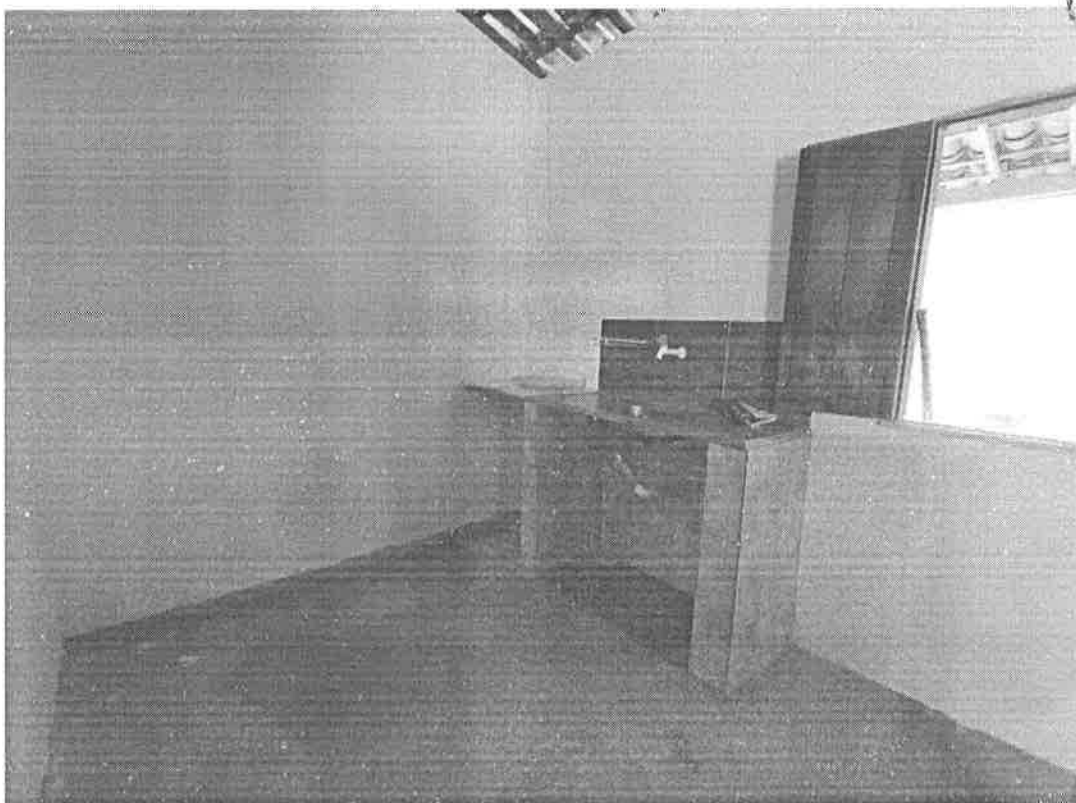
FOTO 08: Quarto



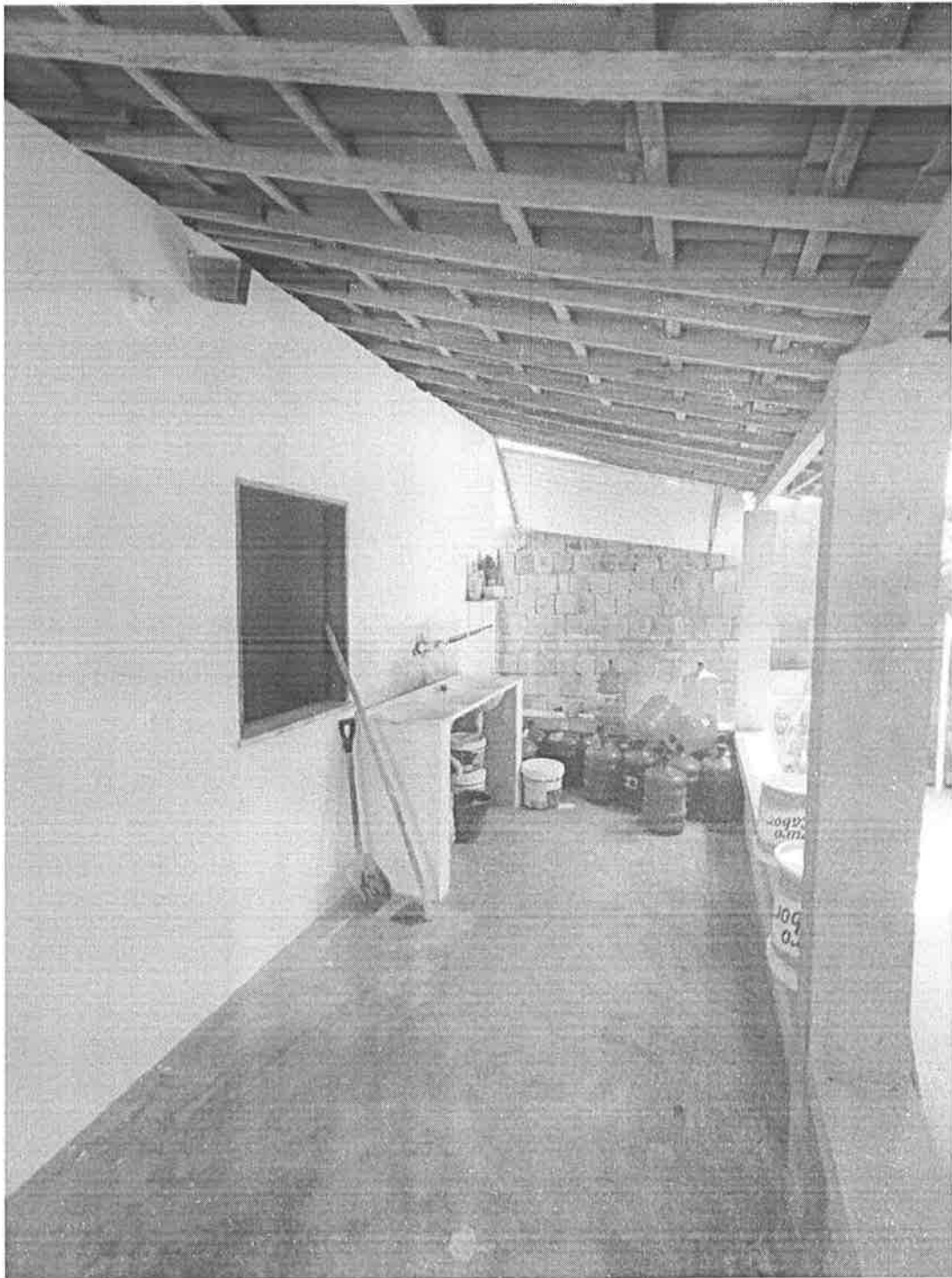


**FOTO 09: Cozinha**

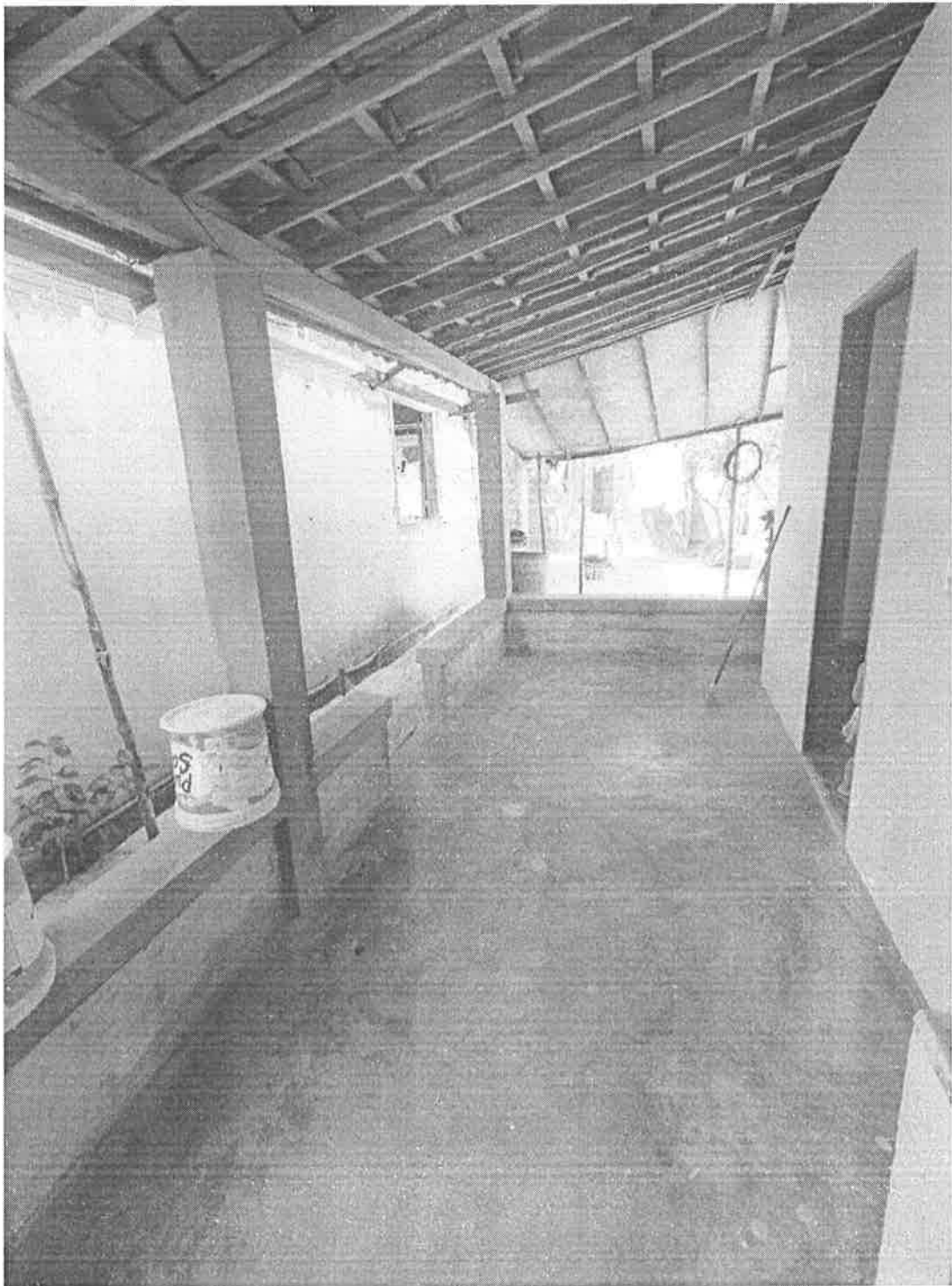




**FOTO 10: Quarto**



**FOTO 11: Área de Serviço**



**FOTO 12: Área de Serviço**



### **13. PARECER FINAL:**

Após a realização da vistoria técnica visual no imóvel situado à Rua Eulalia Praciano de Oliveira, S/N, Distrito de Icaraí, CEP: 62540-000, Amontada-CE, constata-se que a edificação se encontra **em conformidade com os critérios técnicos de segurança, salubridade e funcionalidade**, estando **totalmente apta** para a finalidade de locação pública proposta.

Não foram identificadas anomalias significativas ou fatores impeditivos ao uso pretendido. O imóvel encontra-se **em condições adequadas de conservação e uso**, não havendo restrições técnicas   sua utilização como anexo da Secretaria Municipal de Educação.

Esta liberação técnica   válida para as condições constatadas na data da vistoria, não contemplando vícios ocultos ou alterações futuras.

Amontada, 05 de Maio de 2025.



Antonio Ilmar Carneiro Junior  
Engenheiro Civil

Ant nio Ilmar Carneiro Júnior  
Engenheiro Civil  
CREA/CE: 353697