

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA
PARA FINS DE LOCAÇÃO

Fevereiro / 2026

PREFEITURA DE AMONTADA
CNPJ: 06.502.449/0001-91 / CGF: 06.020.220-6
Av. General Alípio do Santos, 1343 | CEP: 62.540-000
www.amontada.ce.gov.br



LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA PARA FINS DE LOCAÇÃO

1. DO IMÓVEL:

Endereço: Campo Grande, Distrito de Sabiaguaba, Amontada-CE.

2. RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA VISTORIA:

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

ART/RRT: Não Consta

Fone: (88) 9 8841-0734

E-mail: ilmar.junior.bc2@gmail.com

3. PROPRIETÁRIO:

Nome: Maria Raimundo Félix dos Santos

CPF: 440.664.573-04

RG: 2018177022-3

Endereço: Campo Grande, Distrito de Sabiaguaba, 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 E.E.B.T.I. João Rodrigues de Melo;

6. VALOR DO CONTRATO:

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

Para fins de determinação do valor mensal de locação do imóvel público situado no Campo Grande, Distrito de Sabiaguaba, Amontada-CE, adotou-se o **critério técnico do Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²)**, conforme metodologia estabelecida pela **ABNT NBR 12.721:2006 – Custo Unitário Básico de Construção**.

Utilizou-se como referência o **CUB/CE – janeiro de 2026**, para padrão **residencial baixo (R1-B)**, divulgado pelo **Sinduscon Ceará**, cujo valor é de **R\$ 2.311,84/m²**.

Dados do imóvel:

- **Padrão construtivo:** Residencial baixo (sem forro, piso cerâmico, esquadrias simples)
- **Área construída total:** 172,82 m²
- **Critério de avaliação:** Custo de reposição atualizado pelo CUB vigente.
- **Valor estimado de reposição:**

$$\text{R\$ } 2.311,84/\text{m}^2 \times 172,82 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 399.532,19$$

Considerando o critério de rentabilidade pública moderada, geralmente praticado entre **1,0% e 1,2% ao mês** sobre o valor de reposição da edificação, conforme jurisprudência técnica e orientações de controle interno, obtemos:

- **Rentabilidade estimada (1,12% ao mês):**

$$\text{R\$ } 399.532,19 \times 1,00\% = \text{R\$ } 3.995,32$$

$$\text{R\$ } 399.532,19 \times 1,20\% = \text{R\$ } 4.794,39$$

Todavia, levando em conta as **condições de uso, localização, destinação pública, padrão construtivo e acordos administrativos**, o valor contratual de locação foi fixado em:

R\$ 2.000,00 (Dois Mil Reais) por mês.

Com base nos critérios técnicos de **avaliação por custo de reposição (CUB)** e considerando os princípios da **economicidade, razoabilidade e interesse público**, o valor de **R\$ 2.000,00/mês** representa uma estimativa **compatível com o padrão construtivo e a finalidade institucional** do imóvel, assegurando equilíbrio financeiro e legalidade ao contrato administrativo.

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:** 03;
- **Número de Cômodos:** 11;
- **Área Total Construída:** 172,82 m²;
- **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 cerâmico;

10. OBSERVAÇÕES GERAIS:

Durante a inspeção predial realizada, foram analisadas as condições de conservação, estabilidade e funcionalidade dos sistemas construtivos. Abaixo, detalham-se as constatações e as respectivas recomendações técnicas, observando as diretrizes da **ABNT NBR 5674:2012** (Manutenção de edificações) e **ABNT NBR 15575:2021** (Desempenho de edificações habitacionais):

- **Estado de Conservação do Revestimento de Piso:** Durante a vistoria, verificou-se que o piso cerâmico da edificação encontra-se em **bom estado de conservação**. As peças apresentam-se íntegras, niveladas e sem sinais de deslocamento, fissuras ou desgaste excessivo que

comprometam a segurança dos usuários ou a estética do ambiente.

Parecer Técnico: O revestimento atende aos requisitos de desempenho e durabilidade, não sendo necessária intervenção corretiva imediata.

- **Condições da Pintura (Paredes Internas e Externas):** A pintura da edificação apresenta características de ter sido **recém-executada**, encontrando-se em excelente estado. As superfícies mostram-se uniformes, limpas e isentas de patologias comuns como descascamento, bolhas, eflorescências ou manchas de umidade. **Parecer Técnico:** O acabamento atende satisfatoriamente aos critérios de proteção e estética, estando em conformidade com as boas práticas descritas na **ABNT NBR 13.245**.
- **Integridade da Estrutura de Cobertura (Madeiramento):** Mediante inspeção visual ao nível do forro e beirais, constatou-se que o madeiramento da escola, aparentemente, **encontra-se em bom estado de conservação**. Não foram identificados indícios visíveis de deformações excessivas (flechas), podridão ou ataque ativo de agentes xilófagos (cupins/brocas) no momento da vistoria. **Parecer Técnico:** A estrutura aparenta estabilidade adequada para o suporte do telhado, recomendando-se a manutenção das inspeções periódicas preventivas.
- **Substituição das Esquadrias (Portas e Janelas):** As esquadrias instaladas no imóvel são antigas e apresentam sinais claros de desgaste natural pelo tempo de uso. Tal condição pode comprometer a estanqueidade (entrada de água), a segurança patrimonial e a funcionalidade mecânica de abertura e fechamento. **Recomendação:** Aconselha-se tecnicamente a **substituição das esquadrias** por modelos novos e mais resistentes, visando garantir a durabilidade e o desempenho acústico e térmico, em observância à **ABNT NBR 10.821 – Esquadrias para edificações**.
- **Adequação das Instalações Elétricas (Pontos de Tomada):** Identificou-se que a quantidade de tomadas existentes nos ambientes é insuficiente para atender à demanda atual de equipamentos eletrônicos e eletrodomésticos necessários ao funcionamento da unidade. A

escassez de pontos pode levar ao uso inseguro de extensões e adaptadores ("Tês"). **Recomendação:** É imperativa a **instalação de novos pontos de tomadas**, distribuídos estrategicamente conforme o layout de uso, dimensionados de acordo com as cargas previstas e seguindo rigorosamente a **ABNT NBR 5410 – Instalações Elétricas de Baixa Tensão**.

- **Análise de Conforto Ambiental (Ventilação e Iluminação):** Os ambientes vistoriados possuem áreas de abertura (janelas e basculantes) dimensionadas de forma proporcional à área do piso, garantindo níveis satisfatórios de **iluminação natural e renovação de ar**. **Parecer Técnico:** A edificação atende aos parâmetros de salubridade e conforto térmico/lumínico exigidos para a ocupação humana e para o desenvolvimento das atividades escolares.

11. 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: Hall Externo



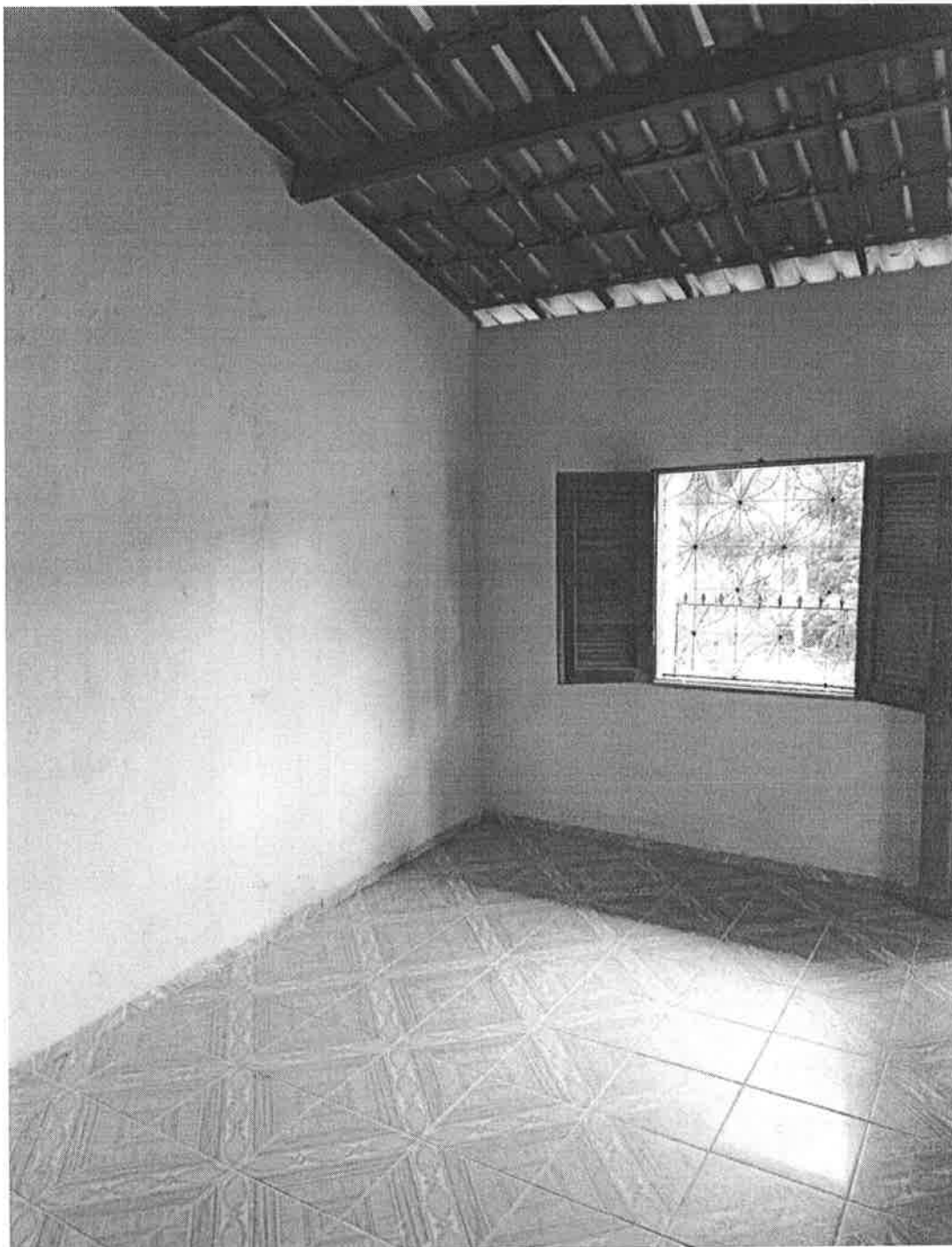


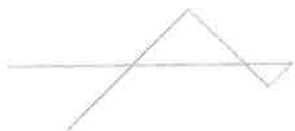
FOTO 02: Sala 01



F



FOTO 03: Sala 02



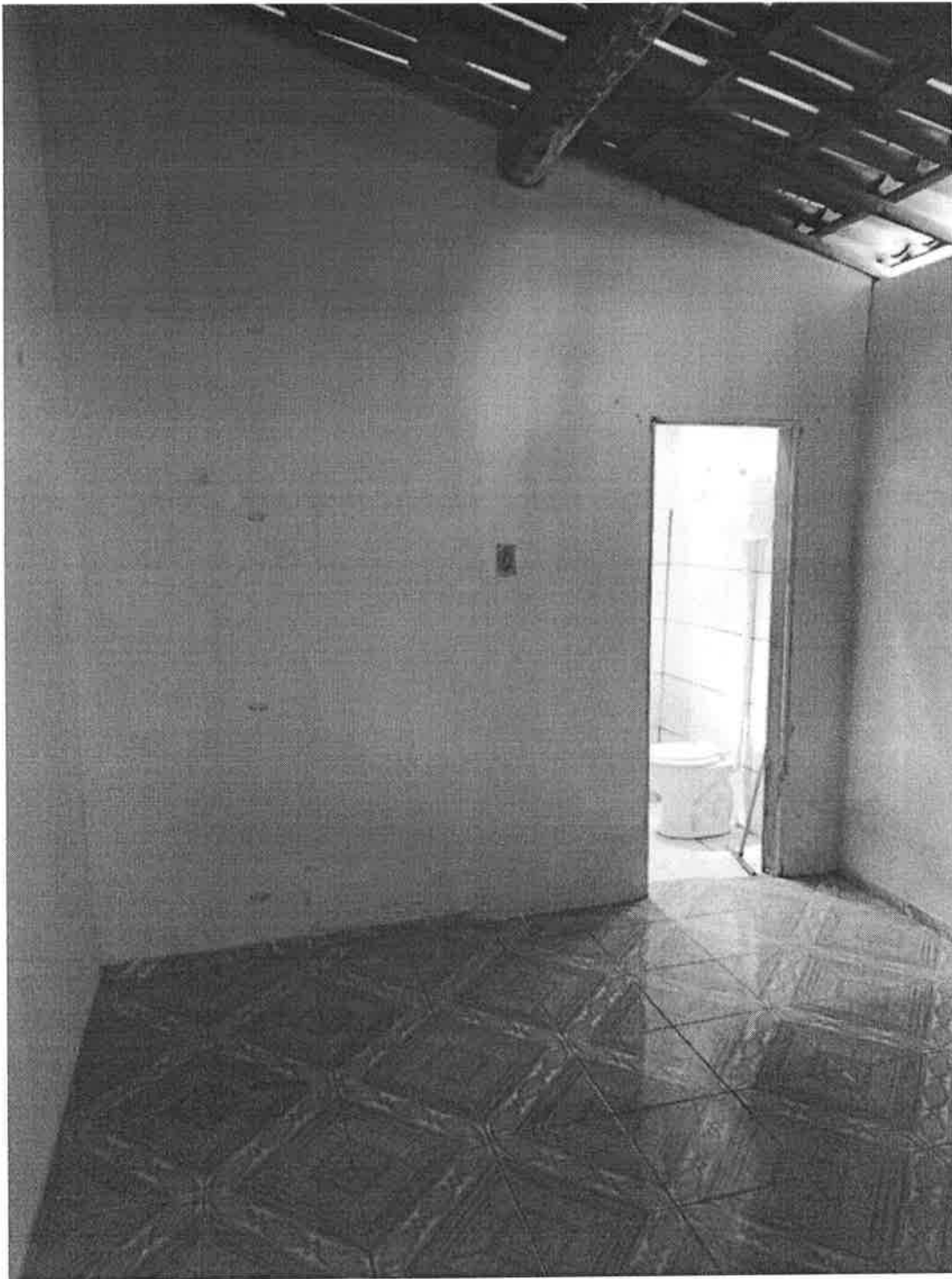


FOTO 04: Quarto 01

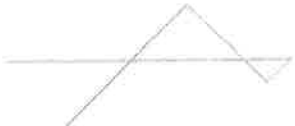




FOTO 05: WC 01





FOTO 06: Quarto 02





Amontada
GOVERNO MUNICIPAL

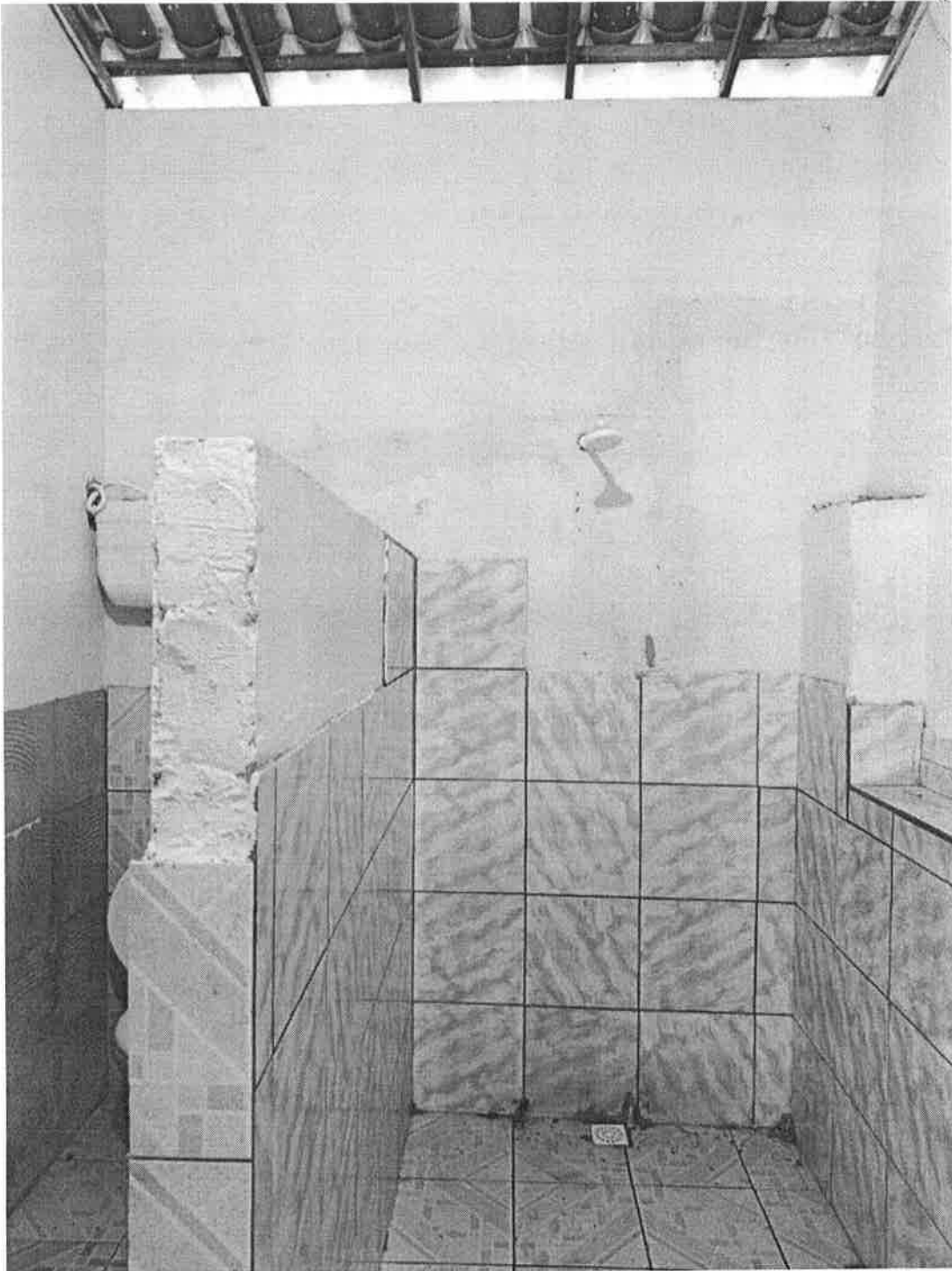


FOTO 07: WC 02



4

12. PARECER FINAL:

Após a realização da inspeção técnica no imóvel situado no **Campo Grande, Distrito de Sabiaguaba, Amontada-CE**, destinada à avaliação das condições físicas e funcionais para fins de locação por órgão público, conclui-se que o edifício apresenta **condições estruturais mínimas que permitem sua utilização futura**. Contudo, para garantir a segurança, salubridade e adequação plena ao uso pretendido, **devem ser sanadas, previamente à ocupação**, as irregularidades e deficiências construtivas identificadas no presente laudo.

As intervenções mínimas obrigatórias que devem ser executadas são:

- Promover a remoção das esquadrias (portas e janelas) antigas e deterioradas, procedendo com a instalação de novos conjuntos que garantam a estanqueidade, a segurança patrimonial e a correta ventilação dos ambientes.
- Executar a instalação de novos pontos de tomada de energia, distribuídos estrategicamente para atender à demanda de equipamentos da unidade, eliminando o uso de extensões e garantindo a conformidade com a ABNT NBR 5410.

Ressalta-se que, apesar das necessidades de manutenção e reparo de acabamento, as deficiências encontradas **não comprometem a estabilidade estrutural do edifício** e nem impedem, de forma absoluta, o funcionamento básico do imóvel após as devidas correções.

Sendo assim, o imóvel é considerado tecnicamente **APTO PARA LOCAÇÃO**, condicionado ao comprometimento formal do proprietário quanto à realização de todas as correções apontadas neste laudo (Seção "OBSERVAÇÕES GERAIS"), de forma a garantir a salubridade, segurança e funcionalidade exigidas para o uso público.

Recomenda-se, ainda, que seja realizada nova vistoria técnica por fiscal designado pela Prefeitura Municipal de Amontada, após a conclusão das intervenções, com o objetivo de verificar a efetiva execução e qualidade dos serviços corretivos, atestando o atendimento pleno das recomendações técnicas ora apresentadas.

Esclarece-se que esta avaliação refere-se exclusivamente às condições visíveis e acessíveis constatadas na data da vistoria, não cabendo ao profissional responsável qualquer responsabilidade por vícios ocultos, degradações futuras ou problemas decorrentes do uso, da ação do tempo, de intervenções posteriores não supervisionadas ou de áreas que, por impossibilidade de acesso, não puderam ser inspecionadas.

Ressalta-se, ainda, que quaisquer serviços de reforma, manutenção, ampliação ou modificação futura deverão ser executados sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado, com observância das normas técnicas em vigor e da legislação aplicável.

Amontada, 02 de Fevereiro de 2025.



Antônio Ilmar Carneiro Júnior
Engenheiro Civil
CREA/CE: 353697