

LAUDO TÉCNICO DE VIABILIDADE PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- **Endereço do Imóvel** - ET UM, 4199, EM FRENTE AO HOSPITAL EM FRENTE AO HOSPITAL
CEP: 68143-000 SAO CRISTOVAO - BELTERRA - PA
- **Tipo de Imóvel** - Residencial e Comercial.
- **Área Total do Terreno** - 1.000,00 m²
- **Área Construída** - 242,00 m².
- **Número de dormitórios** - 3,00
- **Número de banheiros** - 2,00
- **Vagas de garagem** - 1,00

2. OBJETIVO DO LAUDO:

O presente laudo tem por objetivo avaliar as condições técnicas do imóvel supracitado, a fim de verificar a viabilidade de sua locação, considerando aspectos estruturais, de segurança, habitabilidade e conformidade com a legislação vigente.

3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada mediante vistoria técnica no local, observação direta das condições do imóvel, análise documental e aplicação de normas técnicas pertinentes, incluindo:

- NBR 15575: Norma de desempenho de edificações habitacionais.
- Código de postura do Município.
- Legislação Local de Segurança e Habitabilidade.

4. DOS AMBIENTES QUE COMPÕE A EDIFICAÇÃO:

A tabela abaixo detalha a quantidade dos ambientes, bem como o tamanho de cada ambiente:



DISPOSIÇÃO DOS AMBIENTES QUE COMPÕE A EDIFICAÇÃO			
AMBIENTES	QUANTIDADE	DIMENSÃO	UNIDADE
Sala de Estar	1,00	12,35	M ²
QUARTO 01	1,00	10,65	M ²
QUARTO 02	1,00	8,40	M ²
QUARTO 03	1,00	6,20	M ²
COZINHA	1,00	26,00	M ²
PONTO COMERCIAL	1,00	70,00	M ²
BANHEIRO 01	1,00	3,70	M ²
BANHEIRO 02	1,00	2,50	M ²
ÁREA LATERAL	1,00	53,80	M ²
ÁREA FUNDOS	1,00	45,75	M ²
TOTAIS	10,00	242,35	-

5. ANÁLISE TÉCNICA:

5.1. Estrutura e segurança:

5.1.1. Estrutura

Ao realizar a visita na edificação, verificou-se que a mesma possui uma estrutura com idade média de 14 anos, verificou-se ainda que a mesma possui algumas rachaduras nas paredes de vedação, continuando com a vistoria, constatamos que o revestimento cerâmico da edificação se encontra em estado de deterioração, assim como possui ainda vários revestimentos quebrados.

O telhado da edificação é coberto com telhas do tipo fibrocimento, fixadas em tramas de madeira, o mesmo precisa de reparos minuciosos, haja visto que possui telhas com alto índice de deterioração.

5.1.2. Instalações elétrica

Quanto ao sistema elétrico da referida edificação, verificou-se que a mesma não possui quadro de distribuição; as tomadas e interruptores apresentam falhas e estão em ruim estado de conservação; o sistema de luminárias é composto com plafon e luminárias do tipo led.



5.1.3. Instalações hidrossanitárias

O sistema hidrossanitário da edificação possui suas tubulações estão em bom estado de conservação, não possuindo nem um ponto de vazamento bem com também não há ponto de obstrução na rede. O sistema hidráulico é abastecido por uma caixa dá água de 1.000,00 litros (consultar relatório fotográfico em anexo).

Possui um vaso com caixa de descarga, e uma pia de plástico suspensa em cada banheiro da edificação.

5.2. ESQUADRIAS

Verificamos que a edificação possui em seu ambiente comercial duas portas metálicas de rolo de esteira.

Já as esquadrias (portas e janelas) da edificação destinada a parte residencial possuem as seguintes características:

- Portas de madeira, em bom estado de conservação;
- Janelas do tipo metálica, pintadas, e em bom estado de conservação.

5.3. FORRO

O forro da edificação é composto de trama de madeira e régua brancas de PVC frisado. O pvc do forro em vários pontos possui mal estado de conservação, assim como também o mesmo possui tonalidade de cor diferentes.

6. CONFORMIDADE LEGAL

6.1. Licenças e autorizações

Verificou-se juntos aos órgãos competentes que a edificação em questão não possui alvará de construção, não possui habite-se, não possui CND.

7. CONCLUSÃO

Com base na análise técnica realizada, conclui-se que o imóvel em questão é viável para locação, porém com ressalvas.

O imóvel atende aos requisitos mínimos de segurança, habitabilidade e conformidade legal, podendo ser locado com as seguintes recomendações:



- Substituição do piso cerâmico nos pontos que apresentam deterioração;
- Readequação do sistema elétrico da edificação;
- Substituição dos vasos e lavatórios;
- Substituição de trechos da cobertura que necessitam de reparos.

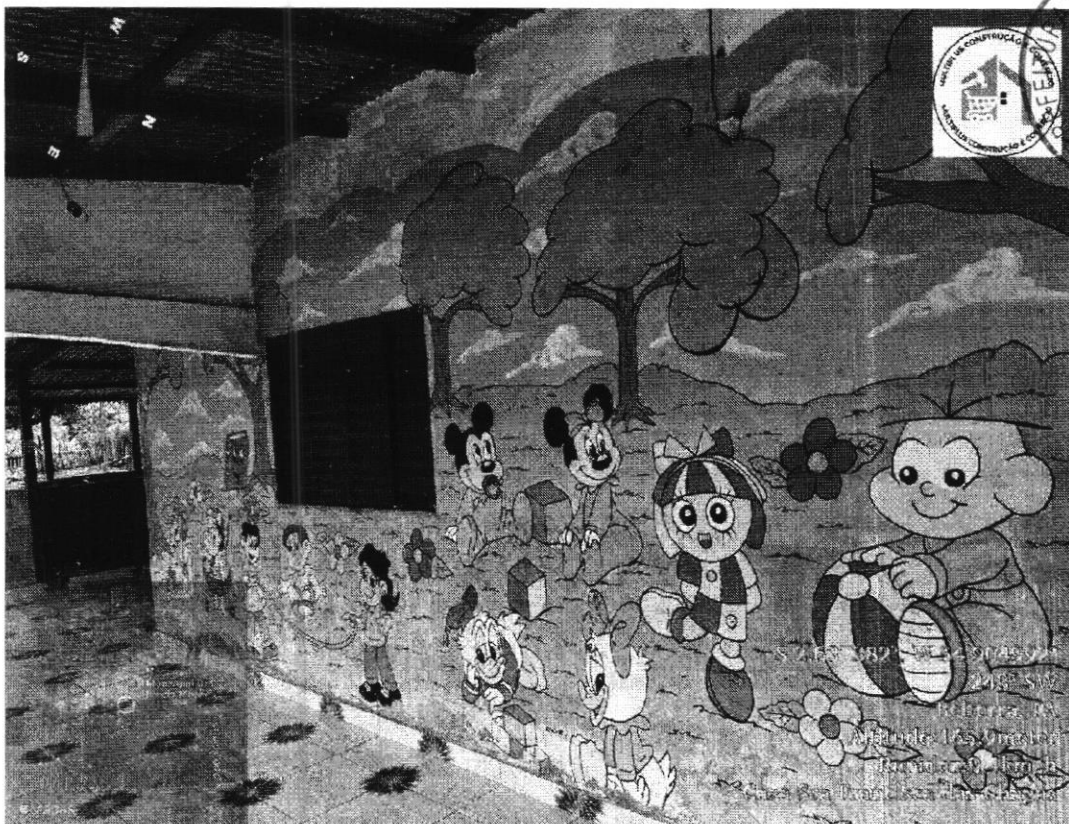
8. RECOMENDAÇÕES

Enquanto responsável técnico recomendo a secretaria municipal de educação básica - SEMEB, que solicite ao locador a correção dos serviços pontuados no item 7 (conclusão) que compões este laudo.

Tendo em vista que se trata de um imóvel no qual sua locação possui finalidade para o ensino estudantil, recomendo ainda que a secretaria municipal de educação básica, estipule um prazo de **60 dias** para o locador realizar às devidas correções mencionada acima no item 7 deste laudo.

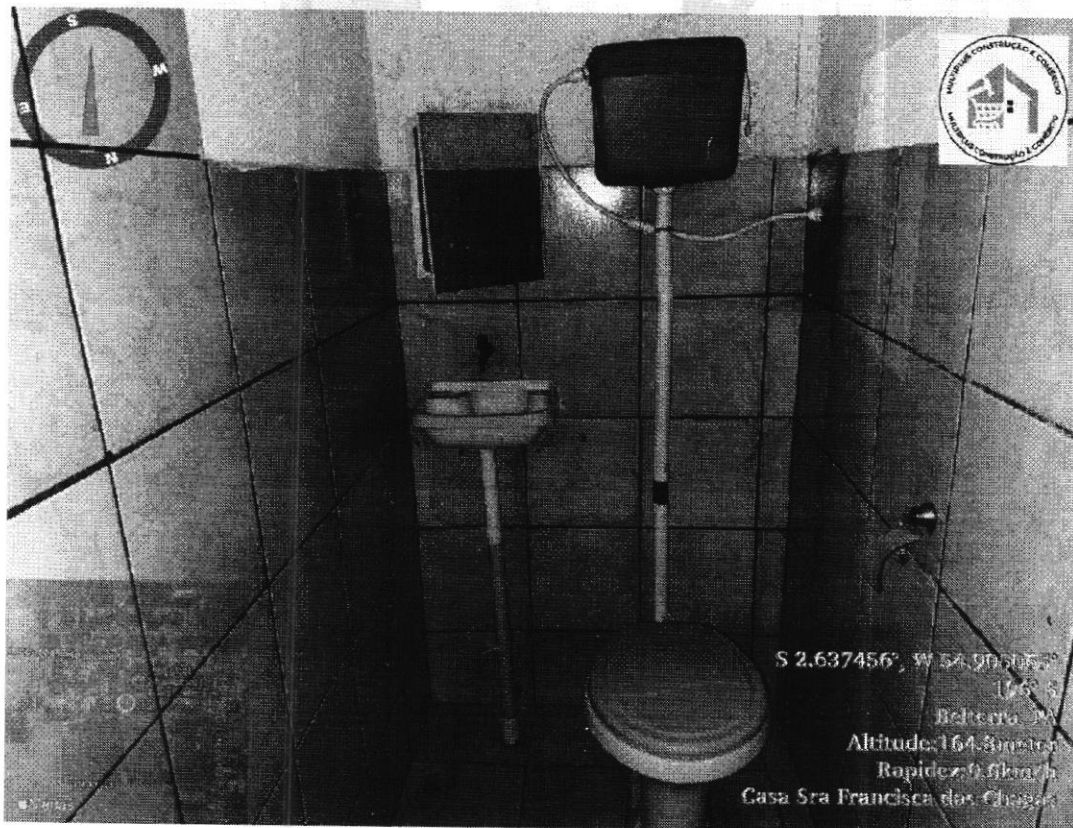
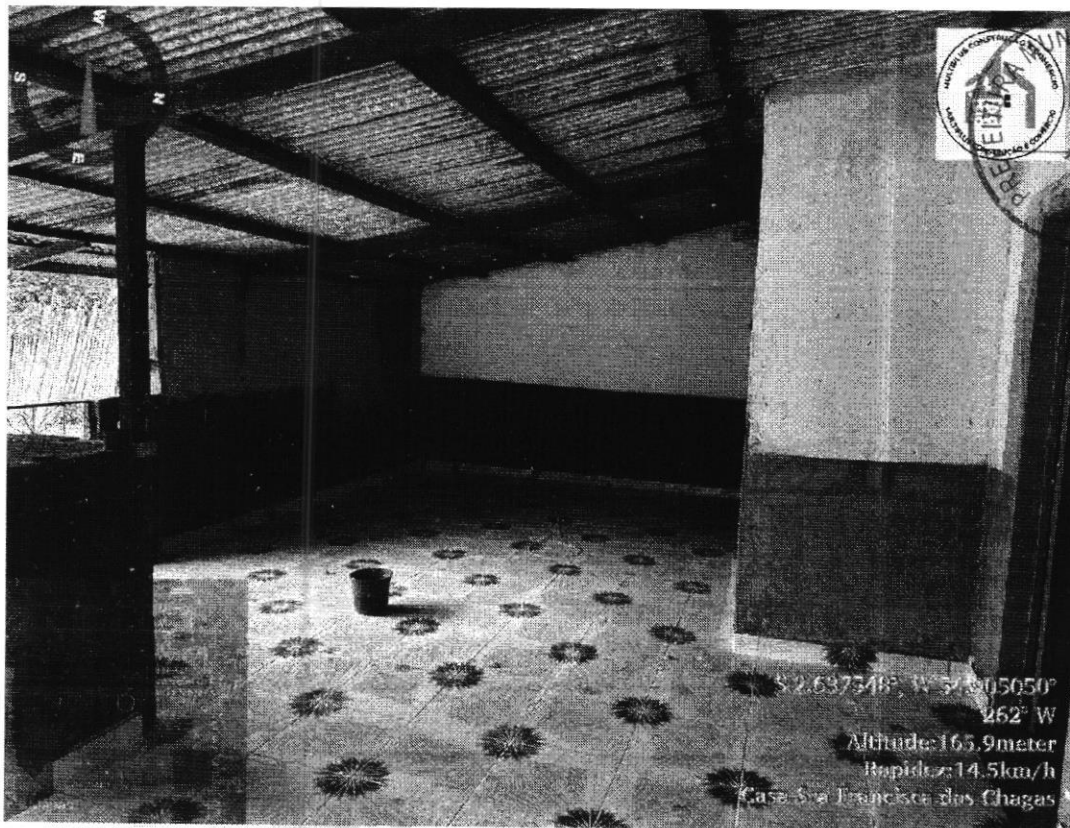
G. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







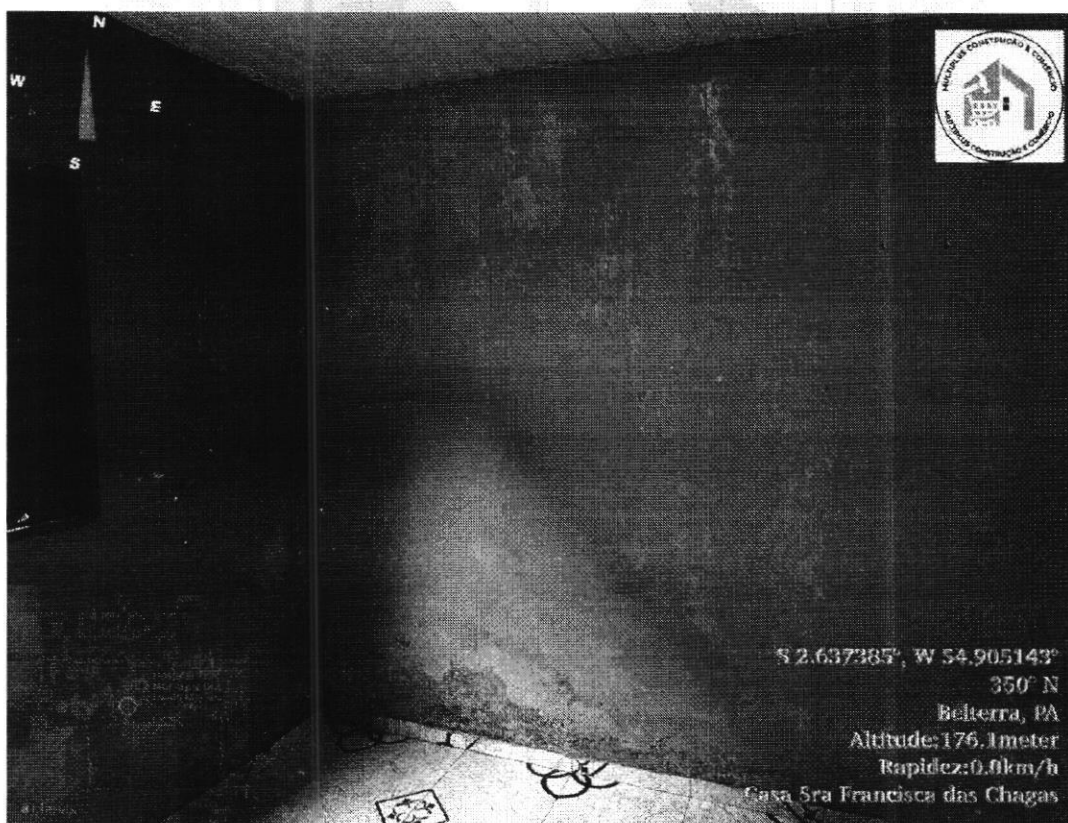
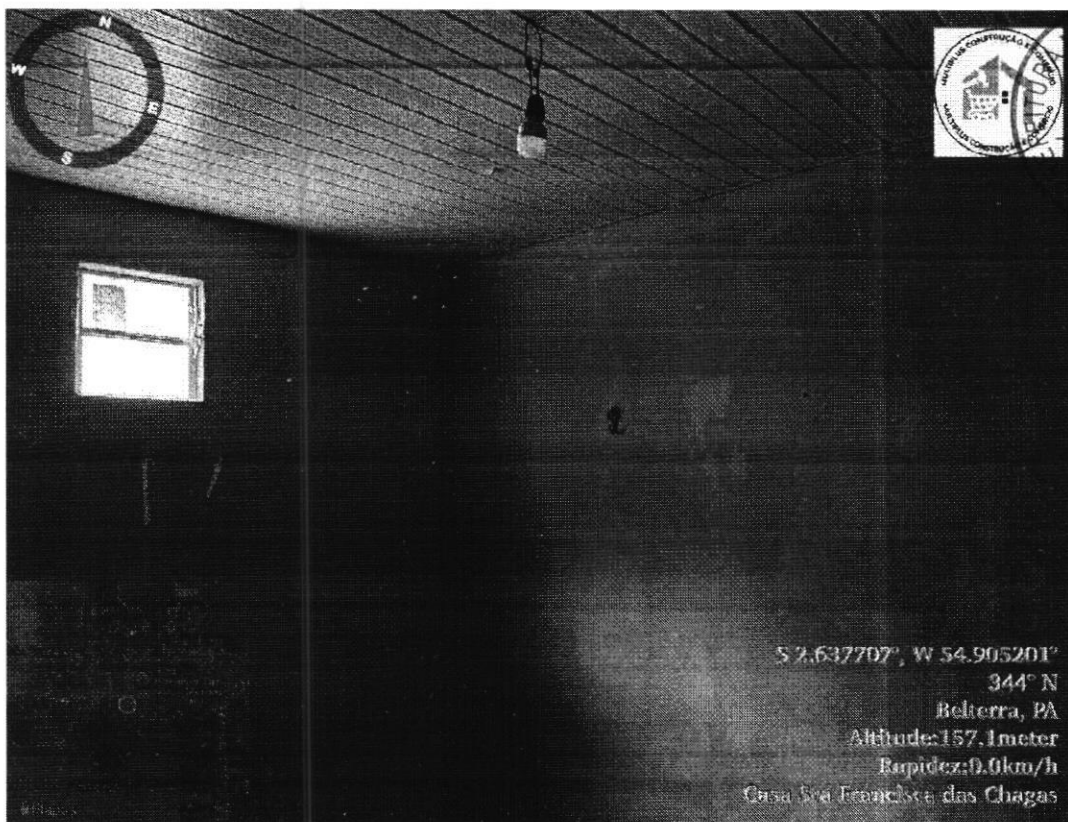
PREFEITURA MUNICIPAL DE BELTERRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO BÁSICA - SEMEB
DIVISÃO DE OBRAS - PMB



Estrada 01, s/n, bairro centro - Belterra/Pa.
divisaodeobras@belterra.pa.gov.br



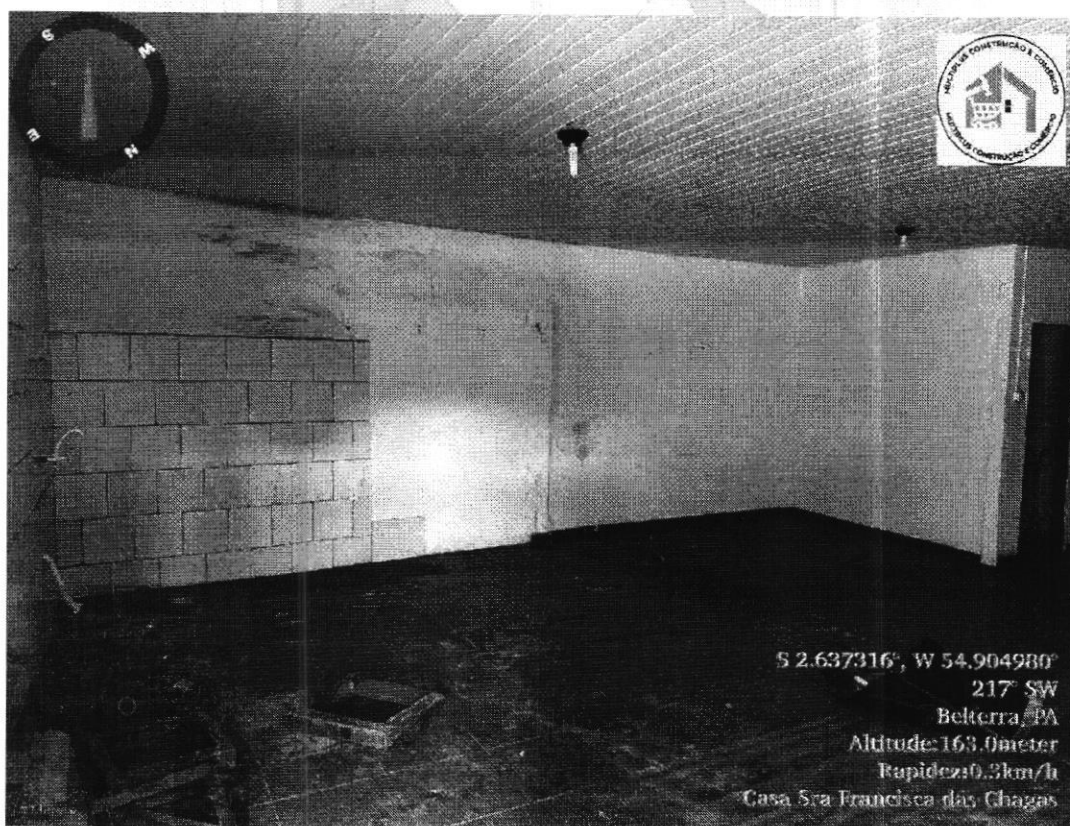
PREFEITURA MUNICIPAL DE BELTERRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO BÁSICA - SEMEB
DIVISÃO DE OBRAS - PMB



Estrada 01, s/n, bairro centro - Belterra/PA.
divisaodeobras@belterra.pa.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELTERRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO BÁSICA - SEMEB
DIVISÃO DE OBRAS - PMB



Estrada 01, s/n, bairro centro - Belterra/Pa.
divisaodeobras@belterra.pa.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELTERRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO BÁSICA - SEMEB
DIVISÃO DE OBRAS - PMB



S 2 637902 W 54 904758
129 S
Beltterra, PA
Altitude: 163.3meter
Casa São Francisco das Chagas

Observação: Este laudo tem validade de 60 dias, a partir da data de emissão, podendo ser renovado mediante nova vistoria técnica.

Beltterra, 31 de janeiro de 2025.

Assinado de forma digital por JANIO PATRIK ROCHA DA SILVA:00895739275

JANIO PATRIK ROCHA DA SILVA:00895739275

JÂNIO PATRIK ROCHA DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 151630426/2 PA