

Modelo Laudo Técnico De Vistoria De Obra

Proprietário: [Inserir Nome]

Responsável Técnico: [Inserir Nome]

CPF/CNPJ: [Inserir Número]

CREA/CAU/CRT: [Inserir Número]

1. Localização do Imóvel

O imóvel em referência situa-se na rua _____ nº __, no bairro _____, no município de Joinville/SC, com inscrição imobiliária sob o nº _____. A localização da área em questão pode ser visualizada na imagem abaixo:



F01 - Localização do Imóvel (Fonte: Google Maps/Google Earth no ano de ____).

2. Objetivo

Este laudo tem como finalidade **comprovar a anterioridade da construção** em relação à Lei Complementar nº 470, de 9 de janeiro de 2017, identificando os itens em **desconformidade** com a legislação urbanística passíveis de compensação pela **Lei Complementar nº 578, de 3 de novembro de 2021**.

Sua validade técnica é assegurada pela ART/RRT/TRT nº _____. Conforme vistoria *in loco*, constatou-se o seguinte:

- **Fundação/Pilares:** [Descreva brevemente as condições].
- **Paredes de Vedação:** [Descreva brevemente as condições].
- **Cobertura/Telhado:** [Descreva brevemente as condições].
- **Instalações Elétricas/Hidráulicas:** [Descreva brevemente as condições].

Avaliado o conjunto estrutural, a edificação apresenta integridade estrutural conservada, sem indícios de comprometimento à segurança.

3. Itens a Compensar

Conforme imagens e informações apresentados no presente laudo de vistoria, a edificação existente encontra-se **em desconformidade com a Lei Complementar nº 470, de 9 de janeiro de 2017**, nos seguintes itens:

- **Taxa de Ocupação:** aumento do potencial construtivo com acréscimo no índice da Taxa de Ocupação de ____% para o setor em que se situa, para ____%, o que corresponde a ____ m² de área excedente.
- **Coefficiente de Aproveitamento do Lote:** aumento do potencial construtivo com acréscimo no índice do Coeficiente de Aproveitamento do Lote de ____ para o Setor em que se situa para ____, o que corresponde a ____ m² de área excedente.
- **Gabarito:** aumento do potencial construtivo com acréscimo no Gabarito com aumento na altura máxima permitida de ____ metros para o Setor em que se situa para uma altura de ____ metros, o que corresponde a ____ m² de área excedente (máximo 3,00 metros).
- **Afastamento Lateral e Fundos:** redução de afastamento lateral e fundos de ____ metros para o Setor em que se situa, para ____ metros, correspondendo a ____% de redução, representando ____m² construídos sobre o afastamento lateral e fundos.
- **Recuo Frontal:** redução do recuo frontal de ____ metros para o Setor em que se situa, para ____ metros, correspondendo a ____% de redução, representando ____m² construídos sobre o recuo frontal (máximo 60% para logradouros públicos oficiais e 100% para servidões com denominação).
- **Ocupação de Divisas:** 1. Aumento de 35% para ____% do perímetro do lote, correspondendo a ____ metros linear de edificação nas divisas laterais e/ou de fundos **no zoneamento permitido**. 2. Aumento de 0% para ____% do perímetro do lote, correspondendo a ____ metros linear de edificação nas divisas laterais e/ou de fundos **no zoneamento não permitido**. 3. Aumento da altura permitida para ocupação da divisa, correspondendo a ____ metros quadrados de edificação nas divisas laterais e/ou de fundos.
- **Vagas para Estacionamentos:** redução do número de vagas para estacionamento exigidas em lei de ____ para ____ unidades.

Obs: Inserir somente itens que irão ser compensados.

4. Imagens do Imóvel



F02 - Edificação Existente Anterior a 2017 (Fonte: Google Maps/Google Earth no ano de ____).



F03 - Edificação Existente Posterior a 2017 (Fonte: Google Maps/Google Earth no ano de ____).



F04 - Áreas a Compensar (Fonte Google Maps/Google Earth/Street View/Fotos Autorais no ano de ____).

Obs: Inserir quantidade de imagens conforme necessidade estabelecida pelo responsável técnico.

5. Conclusão

Diante do exposto, conclui-se que é necessária a regularização da referida edificação com base na **Lei Complementar nº 578, de 3 de novembro de 2021**.

Dado que a obra foi concluída anteriormente ao ano de 2017, **solicita-se a celebração de Termo de Compromisso e Ajustamento de Conduta** para tal fim.

Assinatura Responsável Técnico
CREA/CAU/CRT: [Inserir Número]