

# MODELO LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA DE OBRA

Proprietário: [Inserir Nome]

CPF/CNPJ: [Inserir Número]

Responsável Técnico: [Inserir Nome]

CREA/CAU/CRT: [Inserir Número]

## 1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

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



F01 - Localização do Imóvel (Fonte: Google Maps/Google Earth ano 20XX).

## 2. OBJETIVO

Este laudo tem como finalidade **comprovar a anterioridade da construção** em relação à Lei Complementar n° 470, de 9 de janeiro de 2017, identificando os itens em **desconformidade** com a legislação urbanística passíveis de compensação pela **Lei Complementar n° 578, de 3 de novembro de 2021**. Sua validade técnica é assegurada pela ART/RRT/TRT n° \_\_\_\_\_. 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:

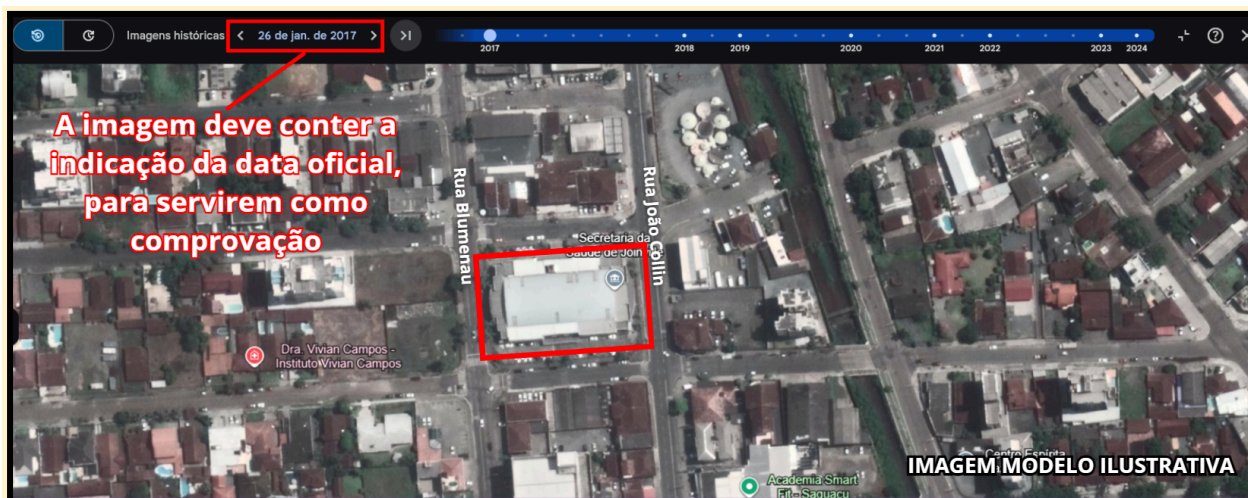
- **Taxa de Ocupação:** aumento do potencial construtivo com acréscimo no índice da Taxa de Ocupação de \_\_\_\_% para o setor em que se situa, para \_\_\_\_%, o que corresponde a \_\_\_\_ m2 de área excedente.
- **Coefficiente de Aproveitamento do Lote:** aumento do potencial construtivo com acréscimo 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.**



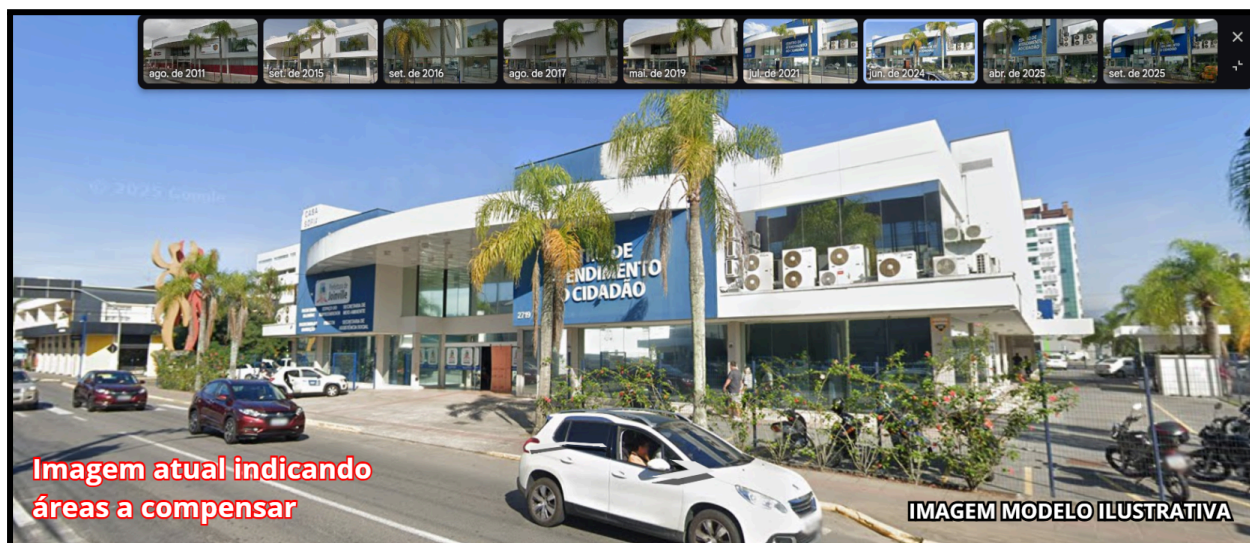
#### 4. IMAGENS DO IMÓVEL (MODELOS DE IMAGEM A SEGUIR)



F02 - Edificação Existente **Anterior a 2017** (Fonte: Google Earth Web data 26/01/2017).



F03 - Edificação Existente **Posterior a 2017** (Fonte: Google Earth Web data 08/02/2024).



F04 - **Áreas a Compensar** (Fonte Google Street View data junho de 2024).

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]*