



LAUDO DE VISTORIA INICIAL

Inquilino: Luís Henrique Carvalho da Silva

Proprietário: Affonso Jose de Castro

Imóvel: Avenida Marechal Humberto de Alencar Castelo Branco 1000 apto 406
Bloco B VG 30 Edifício Fernando Sabino Condomínio Via Campus, Bairro
Santo Antônio, Viçosa –MG

Vistoriador (a): Luana Pereira Monteiro

Data da Vistoria: 11 de julho de 2025

O **laudo de vistoria inicial** tem como principal objetivo atestar as condições do imóvel no ato da entrega das chaves para os inquilinos. É de suma importância que seja lido com atenção e cautela para que possamos alinhar todas as informações contidas nele, para que não haja no ato da saída do imóvel nenhum tipo de intercorrência para nenhuma das partes envolvidas.

O presente laudo refere-se à vistoria inicial feita no imóvel situado à Avenida Marechal Humberto de Alencar Castelo Branco 1000 apto 406 Bloco B vg 30 Edifício Fernando Sabino Condomínio Via Campus Bairro Santo Antônio Viçosa MG, sendo locado por **Luis Henrique Carvalho da Silva**, conforme estipulado no contrato de locação vigente. A vistoria foi realizada no dia **11/07/2025** com o objetivo de verificar o estado geral do imóvel, incluindo suas estruturas, instalações e equipamentos, observando eventuais danos, desgastes ou necessidades de reparo. Este laudo visa fornecer um documento imparcial e detalhado, necessário como base para futuras comparações no termo da locação, além de garantir a conformidade com as responsabilidades e obrigações de ambas as partes envolvidas no contrato de locação.

1. Descrição do imóvel:

O imóvel é constituído por 01 (uma) suíte, 01 (uma) sala, 01(uma) cozinha conjugada com 01 (uma) área de serviço, e está sendo entregue pela proprietária ao locatário com todos seus componentes, materiais, objetos e estruturas em perfeito estado de uso, conservação e funcionamento. Todos os interruptores, tomadas, e tampas cegas são na cor branco da marca **SIMON®**. A pintura de todas as paredes e teto são feitas na cor branco neve da marca **SUVINIL®**.

2. Relação do estado de cada compartimento, móveis e utensílios:

2.1 Sala:

Porta de madeira modelo prancheta, com marco em madeira, encerados, com 01 (uma) fechadura da marca **IMAB®**, com 01 (uma) chave. O piso e o rodapé são revestidos por cerâmicas, com soleira em granito. 01 (uma) parede constituída por MDF na cor branco contendo 01 (uma) bancada em MDF na cor branco, 01 (uma) prateleira (móvel) em MDF na cor branco, com 01 (um) interruptor duplo, 02 (duas) tomadas de energia, 01 (uma) tomada para telefone com 01 (um) ponto para saída de

fios, 01 (uma) tomada de TV conjugada com 01 (um) ponto para saída de fios (sem tampa), 01 (um) aparelho de interfone na cor branco da marca **MULTITOC®**, 01 (um) quadro de distribuição de energia de PVC na cor branco da marca **TIGRE®**, com tampa, 01 (uma) campainha de sobrepor na cor branca da marca **BIKI®**. Possui 01 (uma) luminária de metal com vidro em formato quadrado, textura fosco. Possui 01 sofa cama de material tipo “chenille” na cor marrom claro, semi novo com algumas manchas de uso, mas sem inviabilizar o seu uso e em bom estado de conservação – **Foto 01.** Rodapés na parte inferior da bancada de estudos está com pontos de inchaço, bem como nos pes da bancada de estudos – **Foto 02.**



Foto 01: sofá cama em chenille com algumas manchas escuras





Foto 02: base da mesa e rodapés com pontos de inchaço

2.2 Cozinha conjugada com área de serviço:

Separando a sala e a cozinha possui 01 (uma) bancada em MDF na cor preto fixada na parede, leve ponto de descascado na base – **Foto 03**. O piso é revestido por cerâmicas com 01 (um) ralo em inox, com tampa. 01 (uma) luminária de metal na cor branco com vidro em formato quadrado, textura fosco e com 01 (uma) lâmpada. Possui 02 banquetas na cor preta, em material alumínio, com acento forrado com material plástico também na cor preta sem danos ou avarias aparentes. encosto das banquetas de material plástico na cor marrom, com trançados sendo que uma delas apresenta uma parte solta nesse trançado – **Foto 04**.



Foto 03: leve ponto de descascado na base da bancada

Cozinha: Bancada em granito com 01 (uma) cuba quadrada de aço inox da marca **FRANKE®**, com 01 (uma) torneira em inox, com bico giratório. Abaixo da bancada existe: 01 (um) armário em MDF na cor branco, com 02 (duas) portas, 01 (uma) prateleira interna e 03 (três) gavetas, todos com puxadores de alumínio. a primeira gaveta do armário da cozinha está com seu contorno levemente solto – **Foto 05**



Foto 05: contorno da primeira gaveta da cozinha

Acima da bancada possui 01 (um) armário em MDF na cor branco, com 03 (três) básculas, e puxadores de alumínio e 01 (um) suporte em MDF para micro-ondas com 01 (um) furo circular para saída de fios. Uma parede é revestida por revestimento do tipo 'pastilhas' na cor branco até a altura de 1,80 cm (um metro e oitenta centímetros) com 06 (seis) tomadas de energia sendo 02 (duas) no interior do armário, 01 (um) ponto para saída de água com 01 filtro de metal instalado com 01 torneira para instalação de máquina de lavar roupas – **Foto 06**. Possui 01 geladeira marca ELETROLUX ® modelo RE31, 240 litros, semi nova, sem apresentar danos ou avarias e em ótimo estado de funcionamento. 01 fogão semi novo marca ESMALTEC ®, com 04 bocas, tampo de vidro e forno. Acendimento automático, porém no dia da vistoria apenas uma trempe acendeu no automático as demais não, forno acendeu normalmente – **Foto 07**.



Foto 06: ponto de instalação máquina de lavar e filtro de agua



Foto 07: somente uma chame acendendo no automático

Área de serviço: Bancada em granito com 01 (uma) cuba circular em inox da marca **TECNOCUBA®**, com 01 (uma) torneira em inox com bico giratório e filtro de agua acoplado. A bancada possui revestimento do tipo 'pastilha'. Abaixo da bancada possui: 01 (um) armário em MDF na cor branco, com 02 (duas) portas, e puxadores em inox. Acima da bancada possui 01 (uma) báscula, com 02 (dois) suportes de metal e 01 (uma) haste de metal tipo 'calceiro'. Existe ainda: 01 (uma) veneziana de metal na cor branco para circulação de ar, com acabamento em granito. A veneziana é fixa na parede e em hipótese alguma pode ser removida. Em caso de remoção o locatário arcará com os custos de conserto como também será notificado por danificar o imóvel.

2.3 Quarto: Porta de correr em MDF na cor marrom mesclado, com puxador de alumínio e roldanas. Base da estrutura da porta de correr apresenta ponto descolamento – **Foto 08.**

Possui: 01 (um) guarda-roupas em MDF na cor branco, embutido, com 02 (duas) portas de correr com puxadores em alumínio, com 04 (quatro) gavetas internas, 07 (sete) prateleiras internas e 04 (quatro) cabideiros de metal. Base do guarda roupas e lateral externa apresentam pontos de descascados – **Foto 09.** Gavetas desalinhadas necessitando de reparos e no dia da vistoria, o fundo da gaveta soltou, não estando assim na vistoria final anterior, o que caracteriza desgaste por tempo de uso – **Foto 10.** Possui 01 colchão tamanho casal padrão de molas ensacadas, sem danos ou avarias aparentes e bom estado de conservação e uso.

Janela de correr, em alumínio anodizado na cor branco com vidros espelhados transparentes com trava. Lateral da janela com marcas amareladas de material

adesivo – **Foto 11.** 01 varão para cortina com 02 suportes na cor marrom. O piso e o rodapé são revestidos por cerâmicas. Possui 02 (dois) interruptores, sendo 01 (um) duplo, 02 (duas) tomadas de energia e 01 (uma) tomada dupla para telefone. A luminária é de metal na cor branco com vidro em formato quadrado, textura fosco com 01 (uma) lâmpada.



Foto 08: parte descolada na base da porta de entrada do quarto





Foto 09: base guarda roupa e lateral

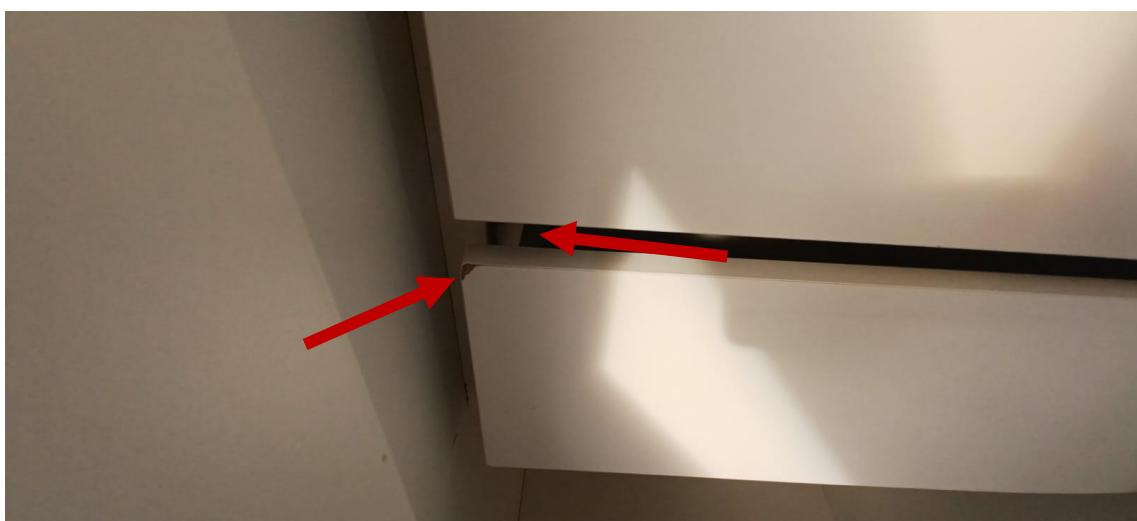




Foto 10: gavetas desalinhadas e fundo solto no dia da vistoria

2.4 Banheiro: Porta de madeira modelo prancheta, com marco em madeira, encerados, com 01 (uma) fechadura da marca **IMAB®**, com 01 (uma) chave fixa. Box em alumínio anodizado com vidro transparente e inteiro de 08 mm (oito milímetros) com puxador. Possui 01 chuveiro modelo ducha, marca **LORENZETTI®**, na cor branca em funcionamento. Vaso sanitário com reservatório de água acoplado ambos na cor branca da marca **CELITE®** com tampa rígida. 01 ducha higiênica de material cromado, fixada com o acionamento quebrado – **Foto 11**.

Bancada em granito contendo 01 (um) lavatório de louça na cor branco com 01 (uma) torneira em inox com bico giratório. Acima da bancada possui 01 (um) espelho

medindo 1,00 X 80cm (um metro por oitenta centímetros). Abaixo da bancada existe: 01 (um) armário em MDF na cor branco, com 02 (duas) portas, 01 (uma) prateleira interna e 03 (três) gavetas, com puxadores de metal. Apresenta na parte interna do armário 01 ponto descascado – **Foto 12**. Não possui suporte para tolha de banho , papel higiênico, sabonete e toalha de rosto.

Janela do tipo máximo-ar em alumínio anodizado na cor branco com vidro espelhado e inteiro, com trava. O teto é rebaixado em gesso, com 02 (dois) spots de metal na cor branco embutidos com 01 (uma) lâmpada. O piso é revestido por cerâmicas, com 02 (dois) ralos em inox, com tampa. As paredes são azulejadas até a altura do teto, com 02 (dois) registros em inox, 02 (dois) interruptores sendo 01 (um) conjugado com 01 (uma) tomada, 02 (dois) pontos para saída de água (com tampão) sendo 01 (um) para instalação de chuveiro e outro para o registro geral de água.



Foto 11: acionamento da ducha higiênica quebrado



Foto 12: pequena lasca na parte interna do armário do banheiro

Observações pertinentes:

Não é permitido ao locatário, pregar pregos, buchas ou similares em paredes que possuem algum tipo de revestimento, caso algum revestimento seja danificado, há pisos, pastilhas e azulejos reserva debaixo da bancada na área de serviço, ficando a cargo do locatário o custo com o reparo do mesmo.

É de responsabilidade do locatário, no ato de entrega das chaves do imóvel descrito, que o mesmo esteja limpo conforme no ato da entrega. A pintura deve ser realizada ao final do contrato firmado.

As fotos anexadas neste laudo referem-se apenas aos desgastes dos itens mencionados. As demais estarão anexadas junto aos outros documentos no formato digital.

Vale ressaltar que a Reserva Imóveis e Negócios não se responsabiliza pelo pagamento de aluguel, condomínio ou demais taxas referentes ao imóvel locado, sendo de total responsabilidade do locatário.

Qualquer impugnação ao presente laudo, deverá ser comunicada a Reserva Imóveis e Negócios por escrito, dentro de 10 (dez) dias a contar da data de assinatura deste, devendo ser destinado via e-mail (reservaimoveisenegocios@gmail.com). A falta de comunicação implica na concordância total do Laudo de Vistoria realizado.

Este documento foi executado pelos abaixo assinados, e passa a ser parte integrante do Contrato de Locação e, por estarem justos e acertados, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que surta seus legais e jurídicos efeitos.

Viçosa, 30 de julho de 2025.

Por ser verdade, firmam

Affonso Jose de Castro

P/P Reserva Imóveis e Negócios CNPJ 24.462.937/0001-47

Representante legal Mara S. Iamin CRECI 54774

Locatário

Luís Henrique Carvalho da Silva

CPF 420.300.028-95

Fiador

Mirian Maria de Carvalho

CPF 638.034.375-04

Vistoriadora Responsável

Luana Pereira Monteiro CPF 049.493.166-30