

## LAUDO DE VISTORIA

**ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Rua Júlio Rosa Machado nº 39, Bairro Santo Antônio - Montenegro/RS.

**LOCADORA:** ODETE CAMARGO DE CAMPOS

**LOCATÁRIA:** RAIMUNDO FERREIRA DOS SANTOS

**SEGURADORA:** MOTTISA CORRETORA DE SEGUROS LTDA - CNPJ Nº 06.017.191/0001-80

O presente auto de vistoria foi executado pelos abaixo assinados e passa a ser parte integrante do contrato de locação, para todos os fins e efeitos de direito.

**Imóvel:** Alvenaria

**Estado do Imóvel:** Usado

### **Descrição Geral:**

Imóvel residencial composto por dois quartos sendo um deles suíte, sala de estar, dois ambientes, banheiro social, cozinha, garagem fechada. Conta ainda com área gourmet com churrasqueira, ao lado desta área há um anexo com encanamento presente para instalação de lavanderia.

### **Relação do Estado de Cada Compartimento, Moveis e Utensilios:**

#### **Pátio da Frente:**

O pátio frontal é cercado, em sua frente e laterais, por grades de ferro na cor preta. As grades encontram-se inteiras, apresentando apenas algumas falhas na pintura. O portão veicular frontal possui motor eletrônico e conta com um controle. O portão de acesso para pedestres encontra-se trancado por meio de trinco e cadeado, estando em bom funcionamento. Observa-se a presença de ferrugem significativa na parte inferior do portão, o qual é pintado na cor preta. O portão possui telheiro com estrutura em madeira e cobertura em barro, encontrando-se íntegro.

#### **Área da Frente:**

O acesso à área frontal é realizado por meio de uma escadaria composta por quatro degraus revestidos por cerâmica estampada em tom escuro, observam-se peças quebradas e trincadas. Na lateral direita da escadaria há um corrimão em ferro, pintado na cor preta, o qual apresenta falhas significativas e desgaste na pintura.

**Forro:** pintado em F090 Palha, Killing BellaCasa ES, encontrando-se limpo e em bom estado de conservação.

**Piso:** em cerâmica, estampada em tom escuro, há diversas rachaduras, peças quebradas e rejantes soltando, sendo constatada inclusive a ausência de rejunte em alguns pontos. Próximo à porta de acesso à garagem, observa-se a presença de várias peças quebradas no piso.

**Pintura:** em tom claro e apresenta bom estado geral.

**Elétrica:** um ponto de luz com lâmpada instalada, suporte em alumínio, e duas tomadas simples.

**Outros:** na lateral esquerda há acesso à garagem por meio de uma porta de ferro pintada na cor preta, apresenta algumas manchas de tinta, em bom estado de conservação, equipada com fechadura e chave em funcionamento. Acima da porta há vitrões em tons alaranjados, que se encontram inteiros, porém apresentam manchas de tinta na parte externa.

#### **SALA:**

**Piso:** revestido em cerâmica com estampa que imita madeira, possuindo rodapé também em cerâmica igual ao piso, o qual se encontra inteiro. O piso apresenta-se íntegro de modo geral, porém observa-se a existência de um lascado de maior proporção localizado próximo à mureta da lateral esquerda. Limpo.

**Forro:** em laje, pintado na cor F090 Palha, Killing BellaCasa ES, com pintura nova, não apresentando sujeiras ou danos aparentes.

**Porta:** em madeira maciça, tipo almofadada, equipada com olho mágico central, trinco, fechadura e chave, todos em funcionamento. Possui ainda uma fechadura de segurança adicional, sem chave. O trinco da porta apresenta-se levemente frouxo. A porta possui vitrões laterais em tons de verde, com vidros inteiros. Na parte externa da porta, sobre os vitrões, há grade de ferro pintada na cor preta, em bom estado. A soleira da porta é em pedra de mármore clara, apresentando sujeiras e pequenas manchas. A pintura da porta encontra-se bastante desgastada na parte externa.

**Janela:** em alumínio, de correr, com vidros lisos e inteiros. Encontra-se em bom funcionamento e limpa. Com trancamento funcional. Acima da janela há varão para cortina, está manchado e sujo.

**Pintura:** na cor F090 Palha, Killing BellaCasa ES, pintura nova. Na parede da lateral esquerda, antes das muretas, há quatro furos com bucha. Na mesma parede, após as muretas, constatam-se mais quatro furos com bucha, bem como um pequeno lascado na pintura entre eles.

**Elétrica:** dois ventiladores de teto, ambos com ponto de luz e lâmpadas instaladas. Os ventiladores apresentam estão com o suporte solto em relação ao forro, bem como fiação aparente. Há um aparelho de ar-condicionado da marca CONSUL, acompanhado de dois controles, encontrando-se, em funcionamento.

Dispõe de dois interruptores duplos, uma tampa cega e uma tomada destinada à passagem de fios para internet e televisão. Conta ainda com três tomadas simples e uma tomada tripla, a qual apresenta fio solto para fora da parede, sendo a extremidade da tomada do tipo extensão.

#### **Outros:**

No centro da sala há duas muretas laterais, revestidas com pedra, com parte superior em madeira. As muretas encontram-se íntegras, porém a parte superior de madeira está solta em ambas, apresentando diversos arranhões e manchas.

Ao lado da porta principal há um vitrô de grandes dimensões, em formato de flor, com vidros nas cores amarela e azul, encontrando-se intelecto, com pequenas manchas nos vidros.

#### **1º QUARTO (SUÍTE):**

**Piso:** revestido em cerâmica estampada, estampa que imita madeira, com rodapé igual ao piso, encontram-se íntegros, porém apresentando pequenos arranhões ao longo do piso. Limpo.

**Forro:** em laje, pintado na cor F090 Palha, Killing BellaCasa ES, pintura nova, não apresentando sujeiras ou danos aparentes. Encontra-se limpo.

**Porta:** em madeira, semi-oca, equipada com fechadura e duas chaves, ambas em funcionamento. A pintura da porta é nova, em tom claro. Observa-se a presença de um prego fixado na parte externa e outro na parte interna, bem como pequenos furos na face interna da porta.

**Janela:** em alumínio, de correr, com vidros lisos e inteiros. Possui grade externa em ferro, pintada na cor preta. Acima da janela há um varão de cortina com três ganchos; contudo, um dos ganchos encontra-se ausente, estando em seu lugar um parafuso fixado. Um dos puxadores dos vidros da janela está ausente. Janela limpa.

**Pintura:** na cor F090 Palha, Killing BellaCasa ES, pintura nova.

**Elétrica:** um ponto de luz com lâmpada e lustre de vidro no entorno, quatro tomadas simples, uma tomada para telefone fixo, uma passagem de fio para antena e um aparelho de ar-condicionado da marca CONSUL de caixa, modelo antigo, o qual se encontra, a princípio, em funcionamento.

**Banheiro da Suíte:**

**Piso:** revestido em cerâmica em cor clara, encontrando-se íntegro e limpo. No interior do box, o nível do piso é rebaixado em relação ao restante do ambiente.

**Forro:** em laje, pintado na cor F090 Palha, Killing BellaCasa ES, com pintura nova, não apresentando sujeiras ou danos aparentes. Encontra-se limpo.

**Paredes:** as paredes são revestidas com cerâmica até o teto, sendo cerâmica estampada em parte do ambiente. Na área do vaso sanitário e da pia, o revestimento cerâmico é liso, sem estampa, na cor branca. Abaixo do espelho, observam-se três furos que foram devidamente tapados. Acima do espelho, há uma lajota quebrada, com fiação aparente. Acima do vaso sanitário, constam dois furos, igualmente tapados. Na cerâmica ao lado da pia observa-se uma mancha azul escorrida.

**Porta:** em madeira, semi-oca, equipada com fechadura, porém sem chave, encontrando-se em funcionamento. A pintura é nova, em tom claro. Na parte interna da porta há dois pregos fixos e dois furos, e na parte externa há um prego fixado.

**Pia:** em louça na cor branca, apresentando internamente uma pequena rachadura. O ralo da pia encontra-se completamente enferrujado, com manchas aparentes. Possui torneira em inox.

**Box:** em acrílico, de correr. Encontra-se inteiro e limpo, apresenta certa dificuldade no movimento de abrir e fechar. Com puxador.

**Janela:** basculante, em ferro, com vidros martelados, inteiros, os quais apresentam manchas de tinta. A janela encontra-se emperrada, não sendo possível sua abertura no momento da vistoria.

**Chuveiro:** não há chuveiro instalado, apenas fiação aparente para futura instalação.

**Vaso Sanitário:** em louça, com tampa e assento. Vaso limpo na parte interna e externa.

**Descarga:** acoplada ao vaso encontra-se em funcionamento.

**Armário:** fixo na parede, em plástico com espelho, ambos inteiros e em funcionamento.

**Elétrica:** um interruptor duplo com tomada, um ponto de luz com lâmpada e lustre.

**Outros:** um porta-toalhas horizontal em louça fixado na parede, um gancho em louça na cor verde, um registro em inox, um porta-sabonete embutido na parede em louça, um registro plástico localizado acima do vaso sanitário e um porta-papel higiênico embutido na parede, também em louça.

### **CIRCULAÇÃO INTERNA:**

Na área de circulação interna há armários e prateleiras fixados na parede, confeccionados em madeira maciça, modelo antigo, encontrando-se em bom estado de conservação. As portas estão íntegras e em funcionamento, sendo observada apenas a presença de sujeiras, como teias de aranha.

**Piso:** revestido em cerâmica estampada, estampa que imita madeira, com rodapé igual ao piso, encontrando-se inteiro e limpo.

**Pintura:** pintura em F090 Palha, Killing BellaCasa ES, nova.

**Forro:** pintado na cor F090 Palha, Killing BellaCasa ES, pintura nova. Encontra-se limpo.

**Elétrica:** um ponto de luz com lâmpada, cujo plafon encontra-se solto em relação ao forro. Há ainda um disjuntor com cinco teclas, o qual apresenta-se parcialmente solto da parede, e um interruptor simples.

### **BANHEIRO SOCIAL:**

**Revestimento/Azulejo:** azulejo até o teto em cor clara, sendo que na parte central das paredes há azulejos estampados, encontrando-se íntegro e limpo. Na parede lateral esquerda, próximo ao forro, observa-se azulejo manchado com tinta.

**Forro:** em laje, pintado na cor F090 Palha, Killing BellaCasa ES, com pintura nova. Encontra-se limpo.

**Piso:** revestido em cerâmica em cor clara, encontrando-se inteiro e limpo, porém apresenta manchas.

**Box:** em acrílico, de correr, está faltando o puxador, apresentando bom funcionamento. Limpo.

**Pia/Bancada:** armário embutido, em cor clara. A superfície da pia apresenta sujeiras. O armário possui três portas, uma gaveta e duas prateleiras, encontrando-se íntegro e limpo. Externamente, nas laterais, apresenta sinais de umidade, com pintura descascando. A pia conta com torneira em inox.

**Descarga:** acoplada ao vaso, encontrando-se em funcionamento.

**Vaso sanitário:** em louça, com tampa e assento, está limpo.

**Porta:** em madeira, semi-oca, equipada com fechadura e trinco, porém sem chave. A área da fechadura apresenta-se totalmente tomada por ferrugem. A pintura da

porta é nova, em tom claro, apresentando pequenos furos na parte interna. Na parte externa da porta, voltada para a circulação interna, no piso foi constatada a presença de cupins saindo da madeira.

**Janela:** basculante, em ferro, pintada na cor preta, com vidros martelados e inteiros, apresentando pequenas manchas de tinta. A janela encontra-se emperrada, não sendo possível sua abertura no momento da vistoria.

**Armário:** embutido na parede com dois espelhos. Internamente, o armário encontra-se limpo; os espelhos estão inteiros, porém apresentam diversas manchas de ferrugem. Acima do espelho há uma luminária, sem garantia de funcionamento no momento da vistoria.

**Chuveiro:** Ducha Hydra ND, instalado.

**Elétrica:** um interruptor com tomada e um ponto de luz com lâmpada, com plafon em alumínio.

**Outros itens:** um ralo em inox, um registro em inox, um porta-sabonete embutido na parede em louça no interior do box, um porta-shampoos em alumínio pintado em branco localizado no canto do box, apresentando sujeiras, um porta-toalhas horizontal em louça, um gancho e um porta-papel higiênico embutido na parede, em louça.

## **2º QUARTO:**

**Piso:** revestido em cerâmica estampada imitando madeira, com rodapé igual, ambos estando íntegro e limpo, pequenos arranhões e uma mancha de tinta localizada logo à direita da porta de acesso.

**Forro:** em laje, pintado na F090 Palha, Killing BellaCasa ES, com pintura nova. Na parede lateral do forro, no canto próximo à parede direita, observa-se a existência de um furo. Encontra-se limpo.

**Porta:** em madeira semi-oca, equipada com fechadura e trinco, ambos em funcionamento. Na região da fechadura há descascamento da pintura e presença de ferrugem. A porta se arrasta no chão ao fechar e abrir.

**Janela:** em alumínio, do tipo de correr, com vidros lisos e inteiros, porém um dos vidros apresenta rachadura no canto superior. Está limpa.

**Pintura:** na cor F090 Palha, Killing BellaCasa ES, pintura nova. Apresenta diversas rachaduras ao longo da superfície, bem como manchas. Na parede à direita da porta, a pintura é texturizada. Acima da janela há dois furos previamente tapados. À direita da janela há área destinada à instalação de ar-condicionado, atualmente tapada.

**Elétrica:** seis tomadas simples, um interruptor com tomada e um ponto de luz com lâmpada e lustre.

### **COZINHA:**

**Revestimento/Azulejo:** azulejo estampado até o teto, em cor clara, apresentando remendos, furos e parafusos aparentes em diversos pontos. Na parede dos fundos, no local onde se encontra a porta, há um furo de grandes proporções; próximo a este, observam-se lajotas em tons diferentes e diversas peças trincadas.

**Piso:** revestido em cerâmica estampada, com padrão que imita madeira, sem rodapé, encontrando-se íntegro e limpo, porém apresenta pequenos arranhões.

**Forro:** em laje, pintado na cor F090 Palha, Killing BellaCasa ES, com pintura nova e limpo.

**Pia:** possui superfície em pedra de mármore, com cuba embutida, ambas íntegras e limpas. Abaixo da pia há armário embutido, contendo duas prateleiras centrais e quatro gavetas, todas com puxadores e em perfeito funcionamento e limpas. Na lateral esquerda do armário há um porta-pano de prato, em funcionamento. A parte inferior do armário, assim como a superfície da pia, é em pedra de mármore, apresentando uma rachadura localizada no centro, alinhada às portas do armário.

**Janela:** basculante, em ferro, pintada na cor preta, com vidros canelados, todos inteiros, encontrando-se em bom funcionamento. Acima da janela há um varão de cortina, o qual apresenta manchas.

**Portas:** a porta de acesso à rua é em alumínio, apresentando diversos arranhões, principalmente na região da fechadura. A fechadura e o trinco possuem chave e encontram-se em funcionamento. A porta possui vitrões em tons de laranja, com vidros martelados, todos inteiros; A porta de acesso à sala é em madeira, composta por duas folhas, com pintura nova e vidros fantasia, todos inteiros, apresentando pequenas manchas de tinta.

**Elétrica:** cinco tomadas simples, um interruptor com tomada e um interruptor simples.

**Outros:** na lateral esquerda do ambiente há um armário aéreo em madeira, em bom estado de conservação, com três portas, todas com puxadores e em funcionamento, apresentando sujeiras na parte interna. Observa-se ainda a presença de um parafuso fixado no armário.

### **PÁTIO/FUNDOS:**

A área externa dos fundos possui piso coberto por calçamento, o qual se encontra íntegro, porém apresenta o crescimento de diversas gramíneas ao longo de sua extensão. Na lateral direita há um canteiro destinado ao plantio, com revestimento

inferior em lajotas de F090 Palha, TKilling BellaCasa ES,, as quais apresentam manchas. No mesmo local há uma árvore, sendo observado que, nas proximidades, o calçamento encontra-se elevado em razão do crescimento das raízes. Na lateral direita do pátio, ao lado do anexo, há um canteiro de grandes proporções, atualmente coberto por vegetação espontânea (matos) e devidamente cercado.

#### **ANEXO:**

#### **ÁREA EXTERNA:**

O acesso à área do anexo é realizado por meio de um degrau revestido com calçamento, o qual se encontra íntegro.

**Piso:** revestido em cerâmica em cor clara, apresentando arranhões ao longo da superfície, não sendo constatadas rachaduras nem peças quebradas.

**Pintura:** na cor F090 Palha, Killing BellaCasa ES, pintura nova.

**Forro:** em PVC, encontrando-se inteiro e limpo.

**Elétrica:** um interruptor simples e um ponto de luz com lâmpada instalada.

#### **Outros:**

Há dois pilares pintados em F090 Palha, TKilling BellaCasa ES, cuja pintura apresenta descascamentos.

No local há uma churrasqueira com pintura nova, cujo revestimento inferior é em pedra de mármore. A pedra encontra-se completamente rachada, a parte interna da churrasqueira apresenta-se limpa.

Há uma pia com superfície e cuba em inox, ambas limpas. A área da pia é revestida com lajotas, apresentando pintura em tom laranja avermelhado. Ao lado da pia há um tanque em alvenaria, lajotas quebradas e rachadas, além de partes soltando.

Acima da pia há um armário em madeira sem pintura, contendo duas prateleiras internas e três externas. O armário encontra-se íntegro e limpo, porém apresenta manchas na parte interna. Dentro do armário observam-se lustres.

O ambiente possui duas torneiras do tipo jardim, sendo uma na cor preta e outra na cor branca.

#### **ÁREA INTERNA DO ANEXO:**

**Piso:** revestido em cerâmica de F090 Palha, Killing BellaCasa ES,, encontrando-se íntegro e limpo, com rodapé, porém apresenta diversas manchas de ferrugem ao

longo de sua superfície. O rodapé encontra-se inteiro, apresentando algumas manchas de tinta.

**Pintura:** pintura na F090 Palha, Killing BellaCasa ES, nova.

**Forro:** em PVC, encontrando-se inteiro e limpo.

**Janela:** basculante, em ferro, pintada na cor branca, com vidros fantasia, todos inteiros. Contudo, a janela encontra-se emperrada, não sendo possível sua abertura no momento da vistoria.

**Portas:** em madeira semi-oca, equipada com fechadura, porém sem chave. A pintura é nova, contudo apresenta marcas decorrentes de aplicação única de demão, sendo visíveis três pequenos furos na parte interna.

**Elétrica:** três tomadas simples, um interruptor simples e um ponto de luz com plafon em metal.

**Outros:** observa-se a presença de encanamento aparente destinado à ligação de máquina. Há ainda armário aéreo em madeira, o qual se encontra íntegro, com todos os puxadores, apresentando sujeiras na parte interna.

#### **GARAGEM LATERAL:**

A garagem é coberta, com forro em laje, pintado em F090 Palha, Killing BellaCasa ES, apresentando pintura em bom estado geral, com leves marcas e variações naturais de acabamento. Possui um ponto de luz central com plafon e lâmpada instalada.

As paredes laterais pintadas em tom claro, apresentando bom estado de conservação geral, com pequenas marcas pontuais. Na parede lateral direita há um elemento vazado (cobogó), protegido por grade de ferro pintada na cor preta, fixa e íntegra.

O piso é revestido com calçamento, encontrando-se íntegro e limpo, porém apresenta manchas de tinta.

O fechamento frontal da garagem é composto por portão metálico de abrir, em duas folhas, pintado na cor preta. O portão apresenta desgaste da pintura, riscos, marcas de uso e pontos de oxidação, especialmente na parte inferior. Possui fechadura com trinco e chave, funcionando. Na parte superior do portão há vitrões fixos em vidro martelado na cor amarela, todos íntegros.

Na lateral esquerda da garagem há uma porta metálica de acesso, também pintada na cor preta, em estado compatível com o portão principal, apresentando desgaste natural da pintura.

**PINTURA E LIMPEZA GERAL:**

**Pintura Interna:**

Tinta Killing Kisacril ACR.  
Killing BellaCasa ES  
Código: F090 Palha

**Limpeza:**

A limpeza geral do imóvel foi realizada em 20/01/2026. O imóvel foi entregue ao locatário em perfeitas condições de limpeza, abrangendo pátio, aberturas, mobiliário, caixa de gordura e limpeza geral de todos os ambientes, devendo ser restituído ao término da locação nas mesmas condições.

**Quando da entrega do imóvel, é feito um orçamento para pintura, limpeza e correção do que se fizer necessário. O serviço será feito pela equipe do proprietário.**

O presente instrumento é parte integrante do Contrato de Locação firmado entre as partes contratantes, e o locatário se responsabiliza integralmente pela conservação e segurança do imóvel, bem como, seu mobiliário e utensílios, arcando com qualquer prejuízo causado por perdas e danos, constatados na ocasião da devolução do bem.

Fica eleito o Foro da Comarca de Montenegro/RS para dirimir quaisquer litígios decorrentes deste contrato ou da locação nele pactuada.

E por estarem assim justos e contratados: assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma: para um só efeito: na presença das testemunhas abaixo qualificadas. **O inquilino deverá contestar esta vistoria em até 05 dias úteis após o recebimento do documento, à imobiliária.** A falta de documentação implica em aceitação de vistoria realizada nos termos descritos acima.

Montenegro, 15 de janeiro de 2026.

ODETE CAMARGO DE CAMPOS,  
Locadora.

RAIMUNDO FERREIRA DOS SANTOS,  
Locatário.

MOTTISA CORRETORA DE SEGUROS LTDA - CNPJ Nº 06.017.191/0001-80,  
Garantia Locatícia.

Maria Helena Oliveira

Testemunhas:

**Vistoriadora.**