

Rua Ana de Oliveira, nº  
27, Centro, São João da  
Boa Vista, SP.  
Telefone: 3631-7704

# LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA DE IMÓVEIS

Conforme NBR 14.653:2011 e Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP

**Imóvel:** “Sistema de Lazer do Jardim Sol Nascente”, localizado à Rua José Alfredo de Almeida, 100, Jardim Sol Nascente, São João da Boa Vista.

**Processo:** 6584/2025 – Departamento de Esportes.

**Referência:** conforme despacho 250/2025/DES.

**Matrícula do imóvel:** 16.617, do C.R.I local





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

## Sumário

<b>1.0</b>	<b>Introdução .....</b>	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>Dados de Vistoria .....</b>	<b>3</b>
<b>3.0</b>	<b>Localização do Imóvel.....</b>	<b>4</b>
<b>4.0</b>	<b>Condição atual da infraestrutura e estado de conservação do imóvel objeto da vistoria .....</b>	<b>5</b>
4.1.1	Detalhamento de vistoria: Sistema de Lazer do Jardim Sol Nascente. Endereço: Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista – SP.....	5
<b>1.</b>	<b>Área externa do imóvel .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Área interna do imóvel .....</b>	<b>7</b>
<b>5.0</b>	<b>Conclusão e considerações finais .....</b>	<b>68</b>
	.....	71
<b>6.0</b>	<b>Encerramento.....</b>	<b>72</b>



## **Município de São João da Boa Vista**

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

### **1.0 Introdução**

O objetivo deste Laudo de Vistoria é a constatação de vistoria do imóvel objeto do processo administrativo nº 6584/2025, objetivando a concessão de direto real de uso, mediante licitação, com vistas à exploração, ampliação e manutenção de suas estruturas, incluindo a implementação de contrapartidas fiscais e sociais, conforme constatação do Termo de Referência do referido processo supramencionado, do imóvel municipal abaixo descrito, situado dentro da zona urbana do município de São João da Boa Vista, em um complexo esportivo denominado “Sistema de Lazer do Jardim Sol Nascente”, localizada à Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista – SP, tratando-se, portanto, do imóvel de matrícula 16.617 do C.R.I local, inscrição cadastral nº 19.006.0260.001, com área territorial de 5.000,00  $m^2$ , conforme ficha cadastral supramencionada, com benfeitorias edificadas como do tipo casa de caseiro (contendo 38,00  $m^2$ ); cantina, vestiários (contendo 161,62  $m^2$ ), e área de lazer (contendo 27,00  $m^2$ ); dois campos de futebol “society” com gramado sintético e uma quadra de areia, conforme memorial descritivo do imóvel e plantas de projeto constantes das fls. 19 a 25 do processo administrativo nº 6584/2025 e despacho nº 250 / 2025 / D E S , de 27 de junho de 2025 .

### **2.0 Dados de Vistoria**

Fora realizada vistoria dos imóveis na data de **28/08/2025** às **10:00hs**, sendo aferidas as condições do terreno, topografia da área, verificação das características técnicas de solo, de divisa, de demarcação e de vizinhança, bem como o potencial construtivo e de utilização da área objeto de vistoria.

- Vistoriador: Eng. Jean Lucas C. Moraes – Departametro de Gestão e Planejamento Urbano.



## Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

### 3.0 Localização do Imóvel

O imóvel avaliando em questão, trata-se de imóvel com característica e enquadramento comercial, tratando-se, portanto, de complexo esportivo municipal de matrícula 16.617 do C.R.I local, situado à Intersecção da Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista – SP, com área territorial de 5.000,00  $m^2$ , conforme ficha cadastral supramencionada, com benfeitorias edificadas como do tipo casa de caseiro (contendo 38,00  $m^2$ ); cantina, vestiários (contendo 161,62  $m^2$ ), e área de lazer (contendo 27,00  $m^2$ ); dois campos de futebol “society” com gramado sintético e uma quadra de areia, conforme memorial descritivo do imóvel e plantas de projeto constantes das fls. 19 a 25 do processo administrativo nº 6584/2025 e despacho nº 250/2025/DES, de 27 de junho de 2025.



**Imagem:** localização aérea do imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista – SP – Sistema de Lazer do Jardim Sol Nascente.





## Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

### 4.0 Condição atual da infraestrutura e estado de conservação do imóvel objeto da vistoria

4.1.1 **Detalhamento de vistoria:** Sistema de Lazer do Jardim Sol Nascente. Endereço: Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista – SP.

O Sistema de Lazer do Jardim Sol Nascente, de propriedade da Prefeitura de São João da Boa Vista, é um empreendimento destinado à prática esportiva e lazer, composto por casa de caseiro, cantina, vestiário, área de lazer, dois campos de futebol “society” com gramado sintético e uma quadra de areia. A vistoria foi conduzida por meio da análise criteriosa a partir da vistoria in loco realizada na data supramencionada.

#### 1. Área externa do imóvel

A área externa do complexo esportivo “Sistema de Lazer do Jardim Sol Nascente” abrange um terreno de proporções consideráveis, com topografia que aparenta ser ligeiramente inclinada em algumas seções. Os seguintes elementos foram considerados:

- **Terreno Geral:** A maior parte do terreno encontra-se com vegetação rasteira e grama seca, indicando falta de manutenção e capina regular. Há áreas de solo exposto e algumas trilhas que podem ser indicativas de erosão ou passagem irregular. O aspecto geral do imóvel em sua área é de falta de manutenção periódica, tanto das construções, quanto da área em si, que integra os campos esportivos.



## Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

- **Campos de Futebol do tipo “Society”:** Foram identificados dois campos com gramado sintéticos, onde o gramado sintético, embora presente, aparenta estar sujo, com acúmulo de folhas secas, detritos e sinais de desgaste pelo tempo de exposição e falta de manutenção. A coloração verde é visível, mas a condição de jogo é questionável sem uma limpeza profunda e reparos. Os alambrados que circundam os campos estão instalados e funcionais, mas o aspecto geral indica envelhecimento e potencial para corrosão e rupturas. Os postes de iluminação com refletores são visíveis ao redor dos campos, indicando a existência de infraestrutura para uso noturno, mas a operabilidade e condição elétrica não puderam ser verificadas quanto ao seu funcionamento e condições de manutenção, porém devido ao imóvel estar sem manutenção periódica, infere-se que a mesma situação se aplica às instalações em geral.
- **Área de Lazer/Cantina:** próximo a uma das edificações, há uma área coberta, dotada de casa e um quiosque. Sua estrutura de apoio, feita de madeira, conferindo avançado estado de degradação, com tábuas soltas, apodrecidas e acúmulo de lixo e detritos (incluindo folhagens de palmeiras secas) sob e ao redor da estrutura.
- **Casa de caseiro e vestiário:** trata-se de uma construção em alvenaria com telhado de telhas cerâmicas. A fachada externa apresenta coloração desbotada e sujeira. As esquadrias são de característica metálicas e com grades, mas o portão de entrada para a propriedade em frente a esta casa está enferrujado, deformado e não oferece segurança adequada. A vegetação ao redor da casa e do portão está alta e sem poda. Um reservatório de água elevado de grandes dimensões (tipo "caixa d'água") é visível próximo à edificação.
- **Cercamento Perimetral:** O limite da propriedade é definido por alambrados, que em diversos pontos apresentam sinais de corrosão, deformação e possíveis rupturas, comprometendo a segurança do local e facilitando acessos indevidos.
- **Equipamentos de Playground/Ginástica (área central):** Algumas estruturas que parecem ser de um antigo playground ou equipamentos de ginástica ao ar livre estão presentes na área entre os campos e a rua. Estes equipamentos



## Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

estão em um estado avançado de degradação, com forte oxidação e aparente inutilização, representando risco de acidentes.

- **Acúmulo de Resíduos:** em várias partes da área vistoriada, especialmente perto da entrada e da área de lazer, há um notável acúmulo de lixo, entulho e sacos de lixo, denotando descarte irregular e abandono.

### 2. Área interna do imóvel

A estrutura interna da edificação é de alvenaria e estrutura em concreto armado, com forro em madeira em algumas áreas e laje aparente em outras. Os pisos são predominantemente cerâmicos, e as paredes apresentam revestimento em pintura ou azulejos em partes. Constata-se que a edificação está completamente abandonada, sem qualquer manutenção, o que se reflete em um estado de degradação severo. As seguintes observações foram feitas durante a análise da área interna, considerando as edificações como a casa de caseiro, vestiários, área de lazer e cantina:

#### A. Condições Gerais e Limpeza:

- **Péssimo estado de conservação geral:** a edificação encontra-se em completo abandono e com evidente falta de manutenção.
- **Acúmulo de lixo e entulho:** todas as áreas internas estão tomadas por lixo, detritos, materiais descartados e objetos quebrados, criando um ambiente insalubre e propício à proliferação de pragas.
- **Ambiente insalubre:** presença generalizada de sujeira, mofo e odores característicos de um local úmido e sem ventilação adequada.



## Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

### B. Pisos:

- **Sujeira e desgaste:** os pisos cerâmicos apresentam sujeira extrema, incrustada, e sinais de desgaste generalizado.
- **Peças soltas/quebradas:** há indícios de peças soltas ou danificadas, aumentando o risco de tropeços e quedas.

### C. Paredes:

- **Manchas de umidade e mofo:** as paredes exibem extensas manchas escuras e proliferação de mofo e bolor, indicando problemas severos de umidade ascendente ou infiltração.
- **Descolamento de pintura/reboco:** a pintura e o reboco em diversas áreas estão soltando e desprendendo, comprometendo a estética e a integridade da superfície.
- **Fissuras e trincas:** uma fissura acentuada e ramificada é visível, indicando movimentação estrutural ou de assentamento, que merece investigação mais aprofundada.
- **Sujeira e pichações:** as paredes estão sujas, manchadas e com possíveis pichações em áreas não revestidas.

### D. 4.4. Forros e Cobertura:

- **Forro de madeira:** o forro de madeira apresenta sinais de degradação, sujeira e possível dano por umidade.
- **Laje aparente/Estrutura:** em algumas áreas, a laje ou estrutura superior está aparente, com fiações elétricas expostas e penduradas de forma desorganizada, sem qualquer tipo de proteção ou acabamento.





## Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

### E. 4.5. Esquadrias:

- **Janelas:** as janelas são antigas, sujas e algumas sem vidros ou com vidros quebrados, representando um risco de corte.
- **Portas:** o estado geral da edificação sugere portas danificadas ou ausentes.

### F. 4.6. Instalações Hidrossanitárias:

- **Louças sanitárias:** A bacia sanitária e os lavatórios estão em péssimo estado de conservação, extremamente sujos, com manchas, e aparentemente sem condições de uso.
- **Torneiras e acionamentos:** As torneiras estão ausentes ou danificadas. O mecanismo de descarga da bacia sanitária é antigo e possivelmente inoperante.
- **Espelhos:** Os espelhos na área dos lavatórios estão quebrados e fragmentados, representando um grave risco de acidentes.
- **Insalubridade:** A ausência de higiene e a presença de mofo e sujidade generalizada tornam os ambientes sanitários completamente insalubres e impróprios para uso.

### G. 4.7. Instalações Elétricas:

- **Fiação exposta:** Há fiação elétrica exposta e solta em diversos pontos das áreas internas, representando um risco iminente de curto-circuito, choque elétrico e incêndio.
- **Tomadas e interruptores:** Aparelhos elétricos (tomadas e interruptores) parecem danificados ou ausentes.
- **Iluminação:** A iluminação é precária ou inexistente, com pontos de luz desorganizados e expostos.



## Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

### H. 4.8. Mobiliário e Equipamentos:

- **Armários:** Armários de parede estão quebrados, com portas soltas e danificadas.
- **Bancadas:** As bancadas estão sujas, danificadas e cobertas por detritos.

### I. PATOLOGIAS IDENTIFICADAS

Com base nas observações detalhadas, as principais patologias e anomalias identificadas nas áreas internas são:

1. **Degradação generalizada dos acabamentos:** Caracterizada por desgaste, sujeira e descolamento de pisos, revestimentos de paredes e forros, resultado da completa falta de manutenção e abandono prolongado.
2. **Problemas de umidade e infiltrações:** Manifestados por extensas manchas de mofo e bolor nas paredes, indicativos de umidade ascendente, falhas na impermeabilização, infiltrações na cobertura ou vazamentos nas instalações hidráulicas.
3. **Fissuras e trincas estruturais/não estruturais:** Presença de trincas significativas em alvenarias, que podem sinalizar recalques diferenciais no solo, movimentações da estrutura ou deficiências construtivas.
4. **Deterioração severa das instalações hidrossanitárias:** Equipamentos (bacias, lavatórios) e acessórios (torneiras, espelhos) danificados, quebrados ou ausentes, comprometendo gravemente a salubridade e funcionalidade dos ambientes sanitários.
5. **Comprometimento crítico das instalações elétricas:** Fiação exposta, desorganizada e sem proteção adequada, em flagrante desacordo com as normas de segurança vigentes (como a NBR 5410), representando alto risco.



## Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

6. **Acúmulo de resíduos e insetos:** Má gestão ou ausência de descarte de lixo e entulho, contribuindo diretamente para a insalubridade, proliferação de pragas e riscos sanitários.

### J. RISCOS IDENTIFICADOS

O estado de conservação atual das áreas internas da edificação apresenta um cenário de múltiplos riscos:

1. **Risco à saúde pública:** A insalubridade generalizada, com proliferação de mofo, bactérias e pragas (roedores, insetos) atraídas pelo lixo, umidade e falta de higiene, é um grave risco para a saúde de qualquer indivíduo que adentre o local.
2. **Risco de acidentes e lesões:** A presença de vidros quebrados, pisos irregulares e escorregadios, entulho, fiação exposta e espelhos estilhaçados representa alto risco de cortes, tropeços, quedas, escorregões e choques elétricos.
3. **Risco de incêndio:** A fiação elétrica exposta e danificada, somada à presença de materiais inflamáveis (lixo, entulho), aumenta consideravelmente a probabilidade de curtos-circuitos e incêndios.
4. **Comprometimento estrutural:** As fissuras presentes nas paredes podem indicar problemas mais graves na estrutura da edificação, demandando uma avaliação e intervenção imediatas para evitar problema progressivo à estrutura.
5. **Inviabilidade de uso:** A edificação encontra-se em condições que impossibilitam completamente qualquer tipo de uso seguro, salubre ou funcional.

A seguir, são apresentados registros fotográficos realizados na avaliação técnica em campo, apresentando as características das construções de matrícula 16.617 descritas nesta peça técnica.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.

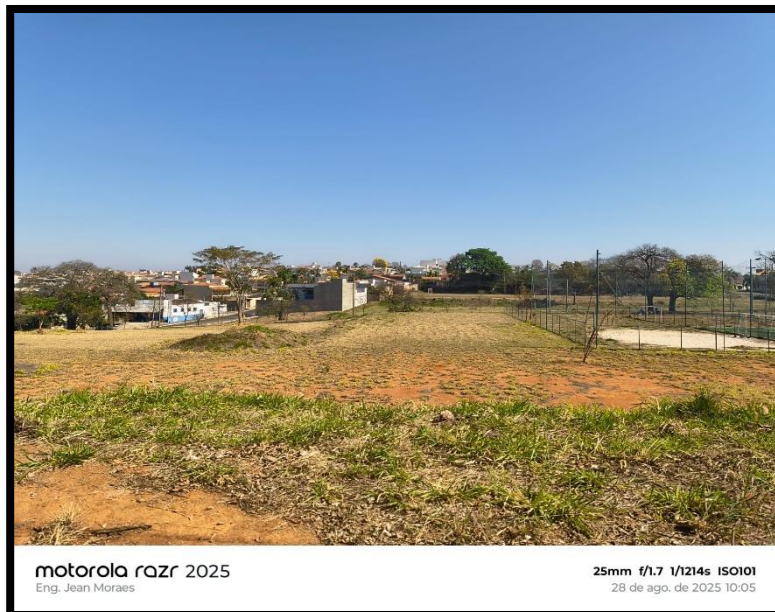


**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.

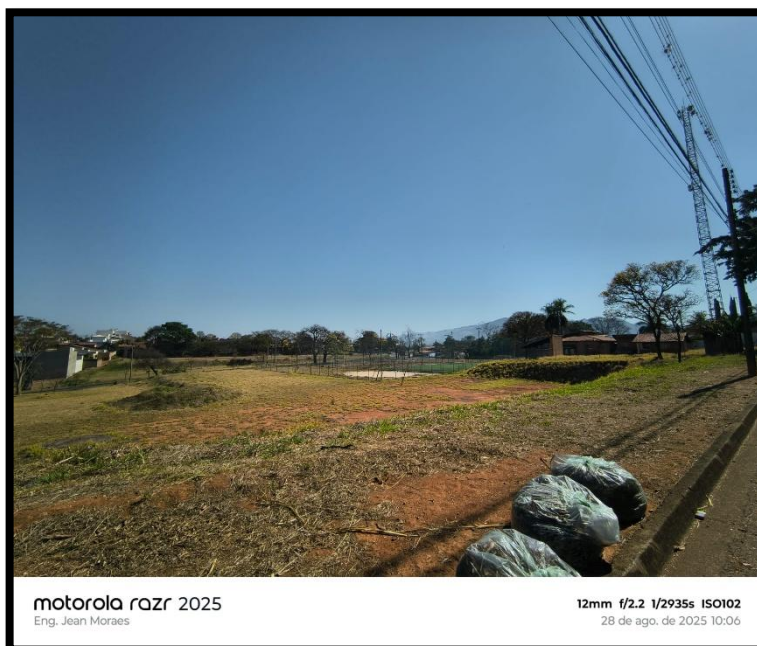




**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.

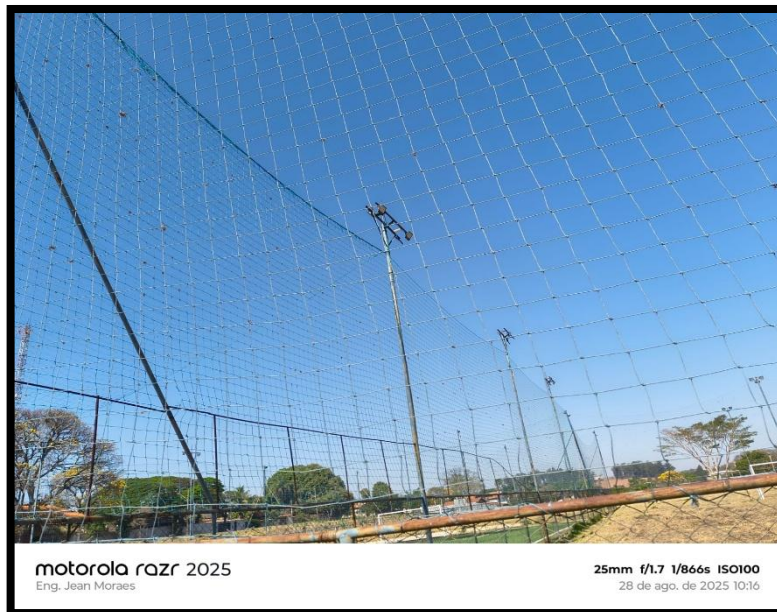


**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.

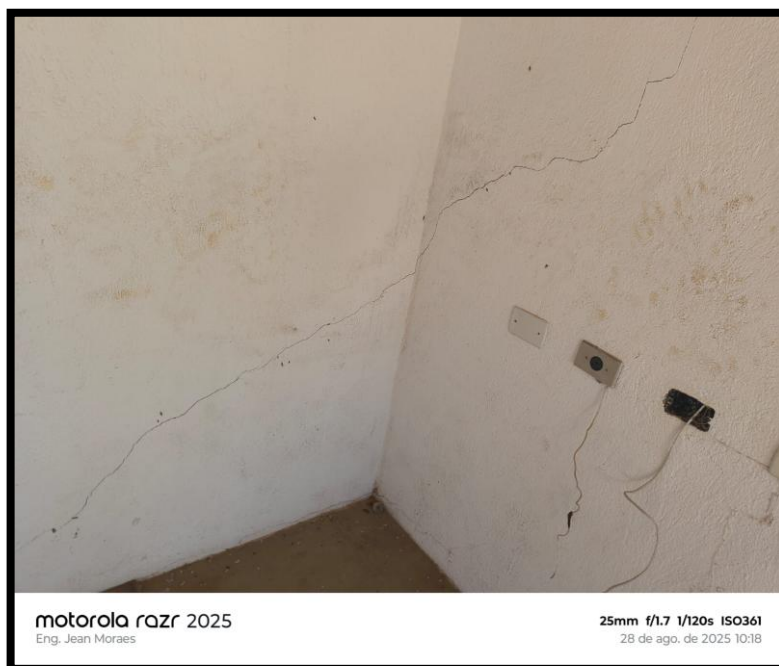




**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



motorola razr 2025  
Eng. Jean Moraes

12mm f/2.2 1/265s ISO100  
28 de ago. de 2025 10:18

**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



motorola razr 2025  
Eng. Jean Moraes

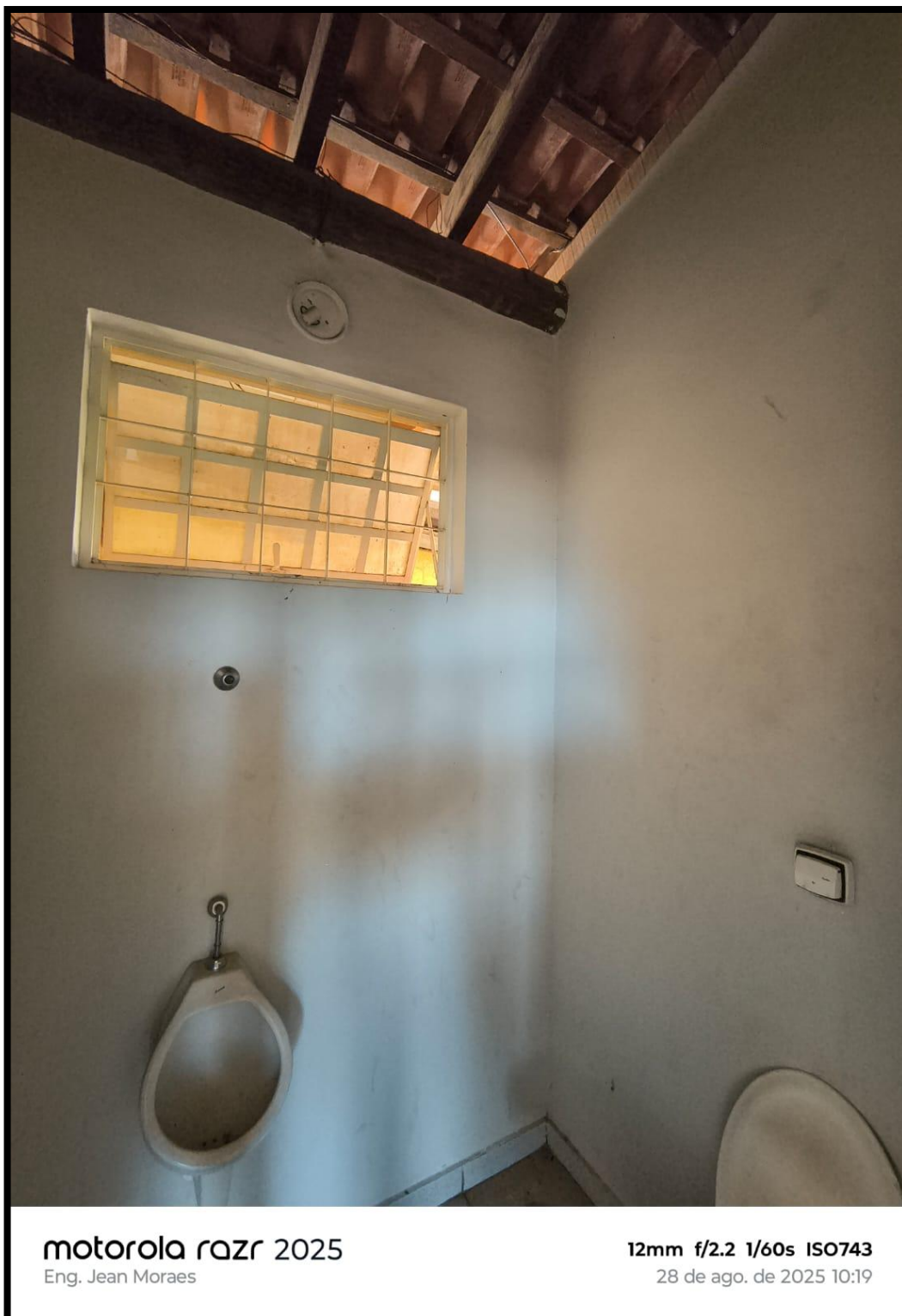
25mm f/1.7 1/120s ISO102  
28 de ago. de 2025 10:19

**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



motorola razr 2025  
Eng. Jean Moraes

25mm f/1.7 1/60s ISO1466  
28 de ago. de 2025 10:20

**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



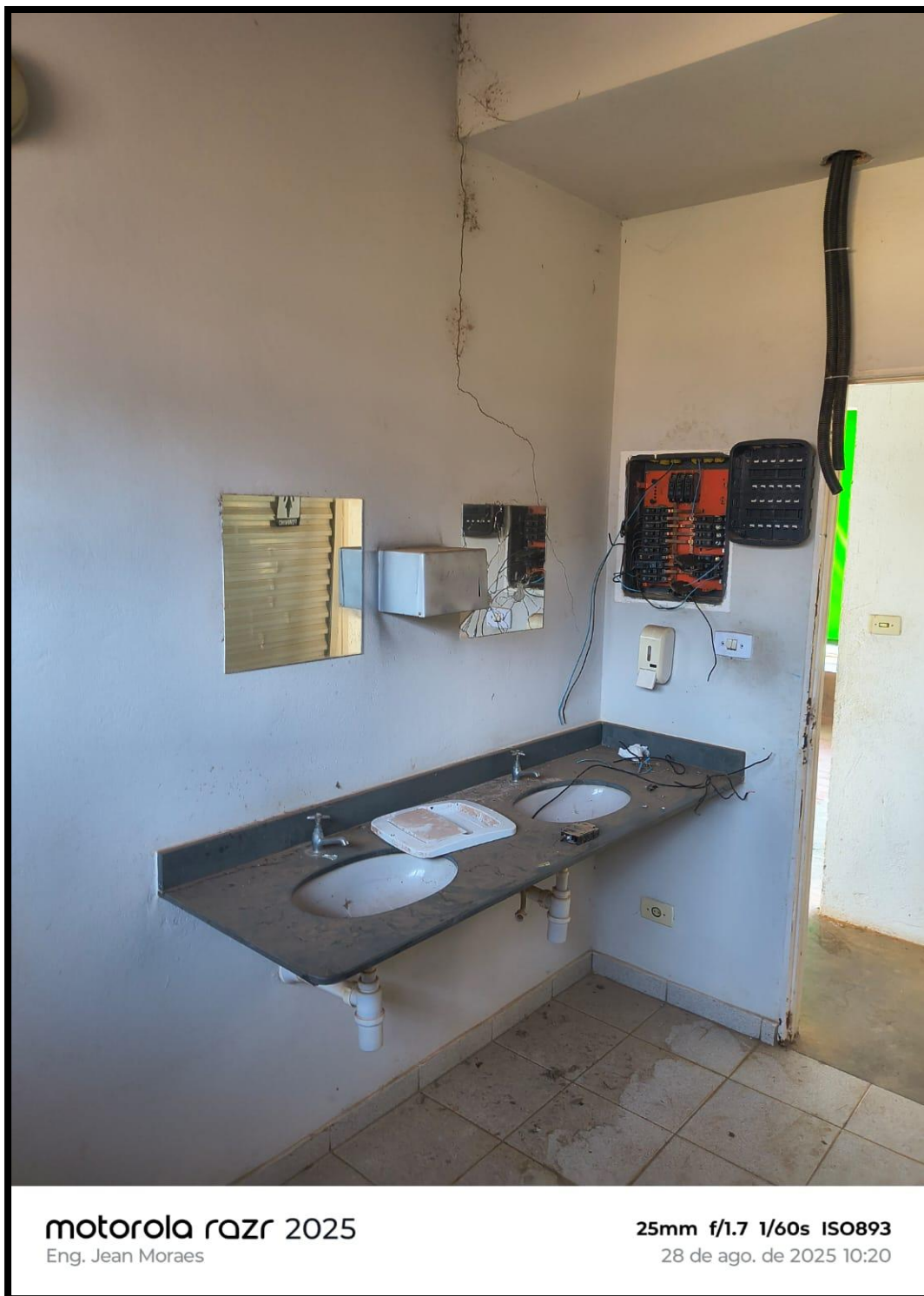
motorola razr 2025  
Eng. Jean Moraes

25mm f/1.7 1/60s ISO1544  
28 de ago. de 2025 10:20

**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



motorola razr 2025  
Eng. Jean Moraes

25mm f/1.7 1/60s ISO893  
28 de ago. de 2025 10:20

**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol

Nascente





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



motorola razr 2025  
Eng. Jean Moraes

25mm f/1.7 1/120s ISO313  
28 de ago. de 2025 10:21

**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



motorola razr 2025  
Eng. Jean Moraes

25mm f/1.7 1/17s ISO11597  
28 de ago. de 2025 10:21

**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



motorola razr 2025  
Eng. Jean Moraes

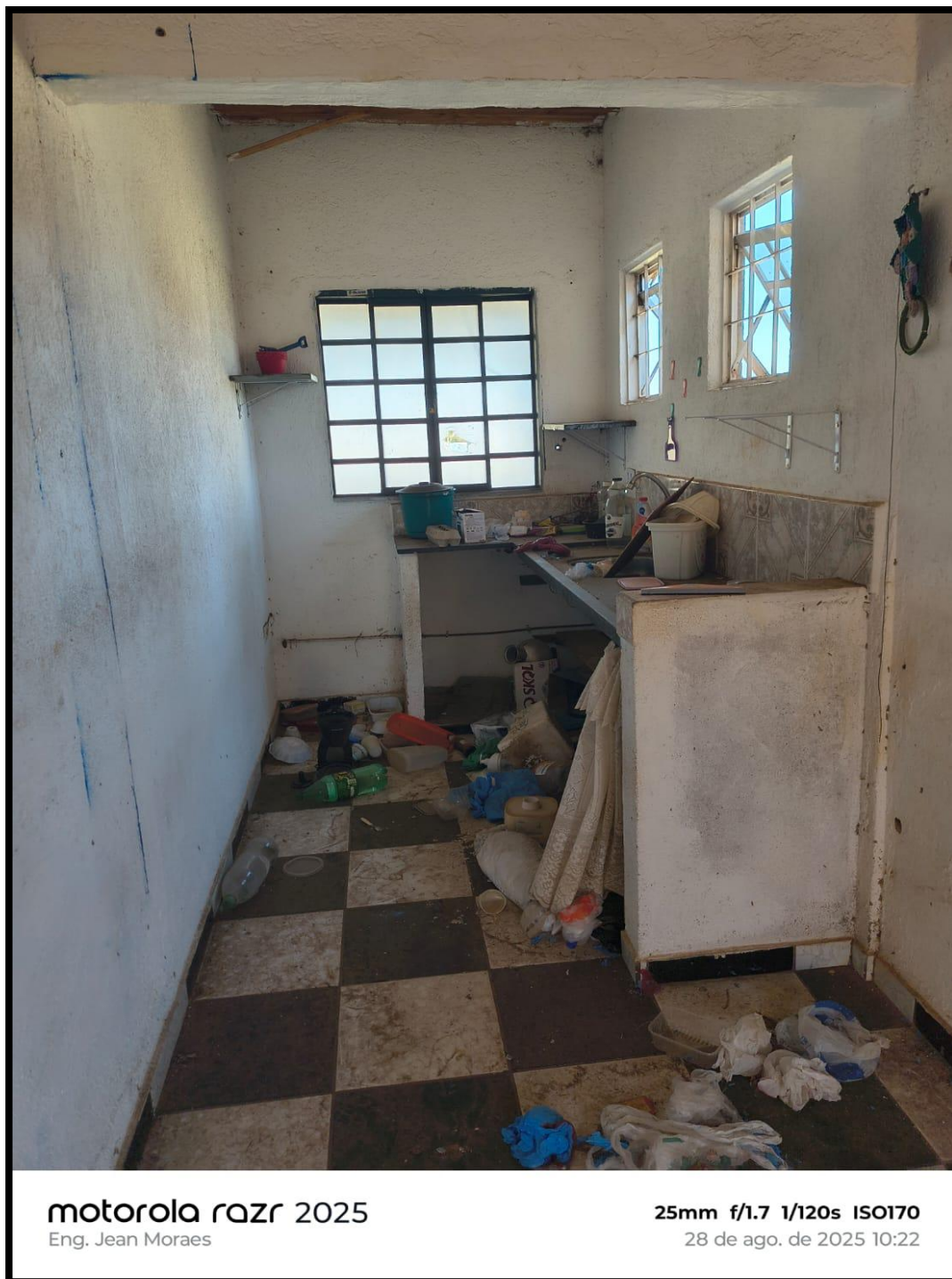
12mm f/2.2 1/60s ISO862  
28 de ago. de 2025 10:22

**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.





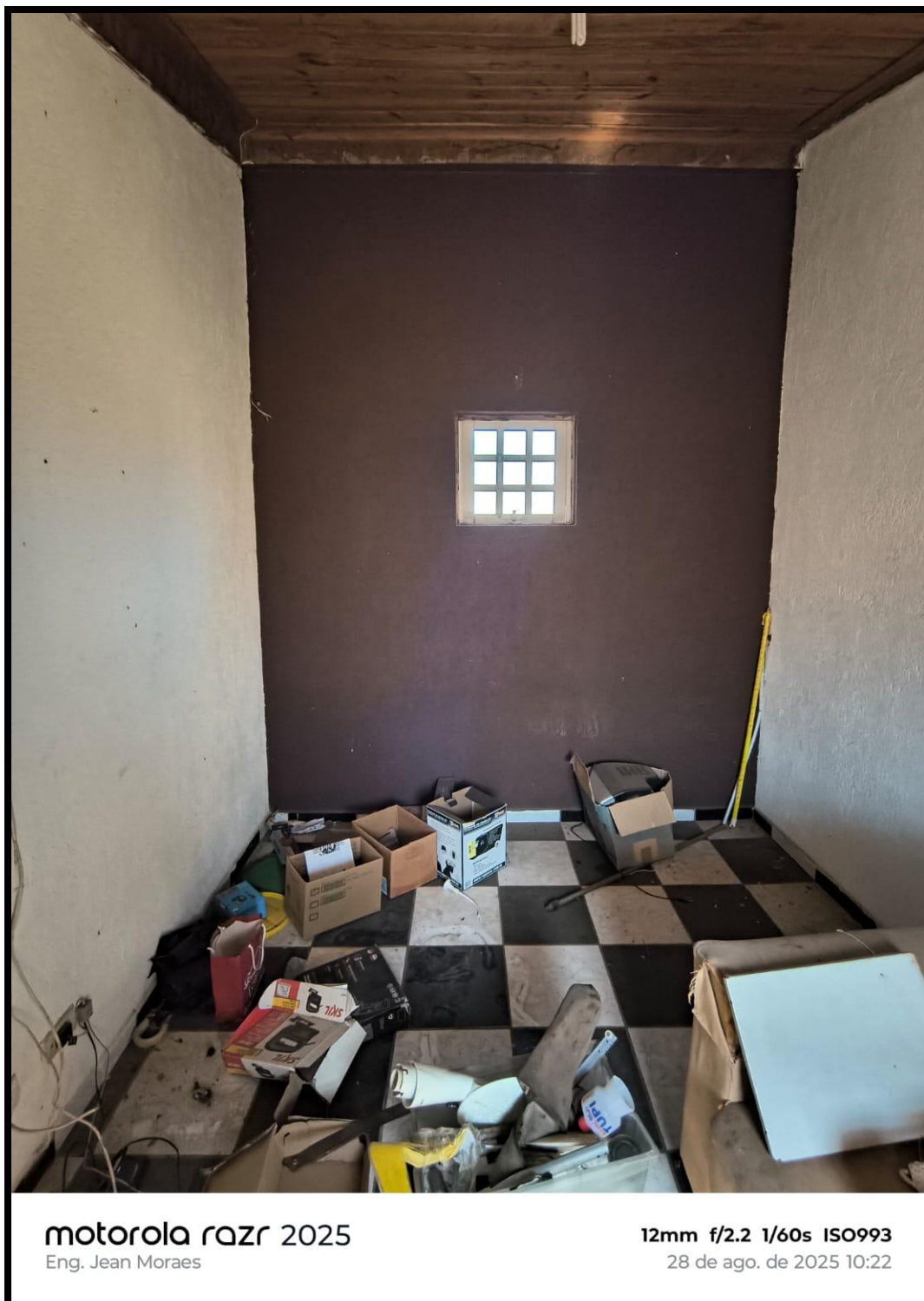
**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



motorola razr 2025  
Eng. Jean Moraes

12mm f/2.2 1/60s ISO993  
28 de ago. de 2025 10:22

**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



motorola razr 2025  
Eng. Jean Moraes

12mm f/2.2 1/120s ISO569  
28 de ago. de 2025 10:22

**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



motorola razr 2025  
Eng. Jean Moraes

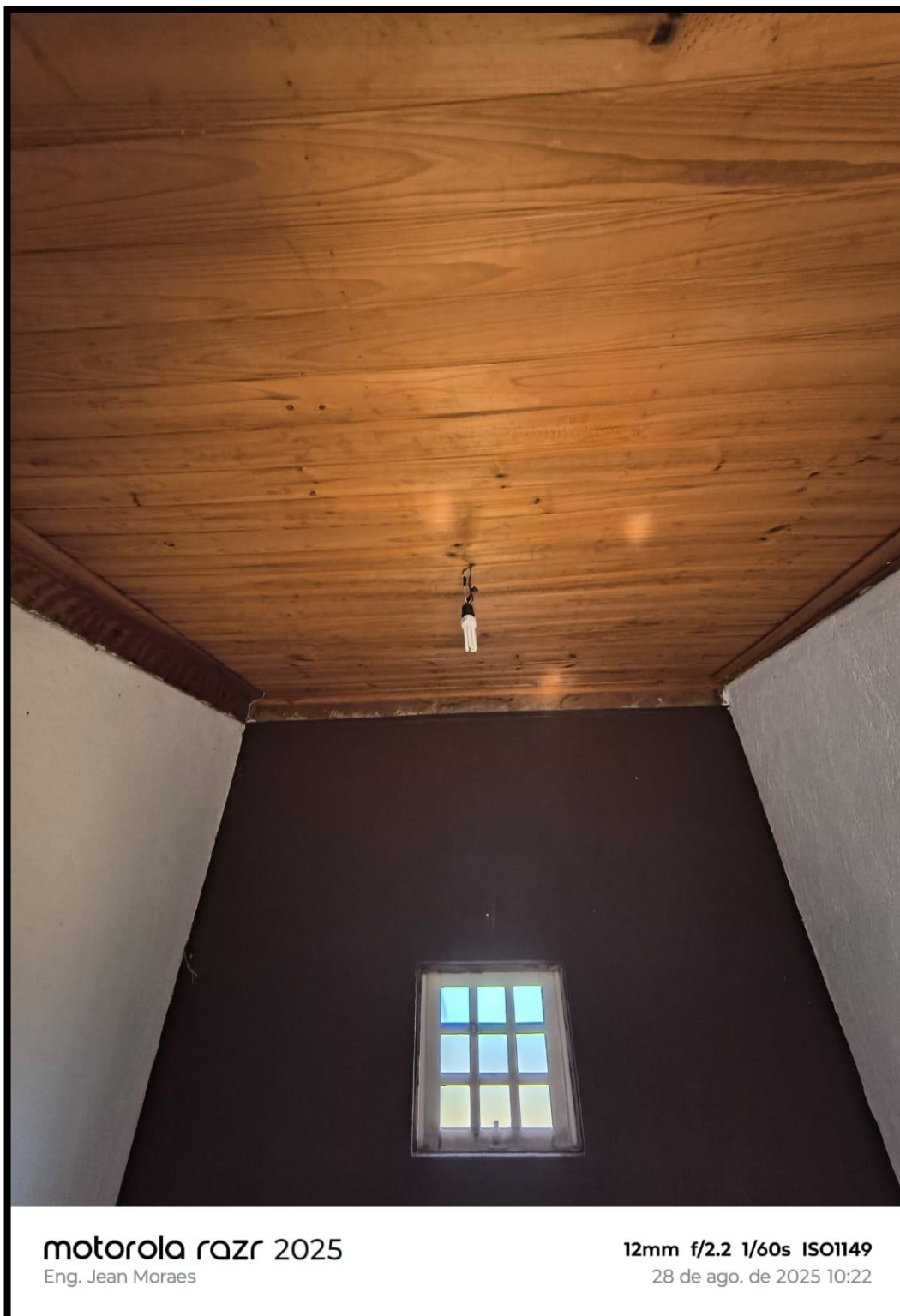
25mm f/1.7 1/120s ISO594  
28 de ago. de 2025 10:22

**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



motorola razr 2025  
Eng. Jean Moraes

12mm f/2.2 1/60s ISO1149  
28 de ago. de 2025 10:22

**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



motorola razr 2025  
Eng. Jean Moraes

25mm f/1.7 1/120s ISO799  
28 de ago. de 2025 10:23

**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



motorola razr 2025  
Eng. Jean Moraes

25mm f/1.7 1/120s ISO207  
28 de ago. de 2025 10:23

**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



motorola razr 2025  
Eng. Jean Moraes

12mm f/2.2 1/1327s ISO100  
28 de ago. de 2025 10:21

**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



**Foto:** Imóvel objeto de vistoria. Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista, matrícula 16.617 – Sistema de Lazer do Jd. Sol Nascente.



## Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

### 5.0 Conclusão e considerações finais

As áreas internas da edificação vistoriada no complexo esportivo municipal encontram-se em um **estado de degradação avançado e completo abandono**. As patologias identificadas, como umidade generalizada, fissuras em paredes, e o grave comprometimento das instalações elétricas e hidrossanitárias, somadas ao acúmulo indiscriminado de lixo e entulho, tornam o ambiente **insalubre e perigoso para utilização diária**. Não há quaisquer condições de uso seguras ou salubres nas dependências internas no estado atual. É **imprescindível** uma intervenção rigorosa e um projeto de reforma completo e abrangente para que a edificação possa, eventualmente, ser utilizada de forma segura e funcional, garantindo a integridade dos usuários e o cumprimento das normas de segurança e saúde.

Destaca-se ainda, para as áreas externas, que as condições observadas, desde a segurança perimetral comprometida, o estado precário das edificações e áreas de lazer, até o abandono dos campos e a proliferação de lixo e vegetação, indicam que o complexo está totalmente inadequado para qualquer tipo de uso público da forma como se encontra atualmente. Para que o imóvel possa ser reativado e cumprir sua função social de lazer e esporte, é necessário que haja um plano de intervenção abrangente.

Sendo assim, diante do cenário crítico de degradação e riscos apresentados, as seguintes recomendações são essenciais para a recuperação da edificação do imóvel, especialmente de suas áreas internas das edificações:

1. **Limpeza profunda e descarte adequado:** realizar limpeza geral, remoção de todo o lixo, entulho, materiais inservíveis e objetos perigosos acumulados nas áreas internas e externas, com descarte adequado em aterro sanitário.
2. **Projeto de Reforma Abrangente:** elaboração de um projeto de reforma e revitalização completo para as áreas internas e externas, contemplando as seguintes ações prioritárias:



## Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

- **Demolição e Remoção:** retirada de todos os revestimentos, louças, metais, fiações e equipamentos danificados e inservíveis.
  - **Tratamento de Umidade:** identificação e correção das causas das infiltrações e umidade, incluindo revisão da cobertura, impermeabilização de rodapés e paredes.
  - **Reparo de Alvenarias:** reforço e reparo das paredes, tratamento e correção das fissuras, e regularização das superfícies.
  - **Instalações Hidrossanitárias:** substituição completa de todas as tubulações, louças sanitárias, metais e acessórios, em conformidade com as normas vigentes de saneamento e segurança.
  - **Instalações Elétricas:** reparo total da instalação elétrica, incluindo fiação, disjuntores, quadros de distribuição, tomadas e interruptores, garantindo a conformidade com a NBR 5410 e a segurança dos usuários.
  - **Pisos e Revestimentos:** substituição dos pisos, aplicação de novos revestimentos em paredes e forros, utilizando materiais de alta durabilidade, fácil limpeza e manutenção.
  - **Esquadrias:** substituição ou recuperação de todas as janelas e portas, garantindo vedação e segurança.
  - **Ventilação e Iluminação:** melhoria da ventilação natural e instalação de um sistema de iluminação adequado e eficiente, com base em projeto luminotécnico.
3. **Controle de Pragas:** realizar serviços de desratização e desinsetização após a limpeza inicial para erradicar focos de pragas e garantir a salubridade do ambiente.





## **Município de São João da Boa Vista**

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

Da mesma forma, recomenda-se para a recuperação da plenitude de funcionamento das áreas externas do imóvel:

### **1. Intervenção de Limpeza e Segurança:**

- Realizar uma limpeza geral e remoção de todo o lixo e entulho acumulados.
- Executar a capina e poda de toda a vegetação desordenada, incluindo árvores e palmeiras.
- Reforçar ou substituir o cercamento perimetral e portões de acesso, visando coibir novas invasões e descarte irregular.

### **2. Avaliação detalhada e projetos:**

- Elaborar um projeto arquitetônico e de engenharia detalhado para a reforma e revitalização do complexo, contemplando:
  - Reforma das edificações (casa, área de lazer e vestiários, incluindo demolição e reconstrução da estrutura de madeira da área de convivência).
  - Manutenção/substituição do gramado aparentemente sintético dos campos, redes e traves.
  - Revisão e reparo completo do sistema de iluminação dos campos.
  - Implantação ou revisão do sistema de drenagem e paisagismo adequado para as áreas descobertas.



## **Município de São João da Boa Vista**

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

Portanto, a partir da vistoria in loco realizada em data supramencionada, fica atestada as condições atuais relativas ao imóvel objeto de vistoria, objeto da matrícula 16.617 do C.R.I de São João da Boa Vista e inscrição cadastral nº 19.006.0260.001 onde pode-se destacar que a vistoria do complexo esportivo “Sistema de Lazer do Jardim Sol Nascente” localizada à Rua José Alfredo de Almeida, 100, CEP: 13874-520, São João da Boa Vista – SP, considerando as condições atuais do imóvel, revela que o imóvel se encontra em um péssimo estado de conservação que necessita de reparos gerais e importantes em um nível que demande reforma completa de todo o complexo, conforme recomendado anteriormente, onde o ambiente atualmente se encontra impróprio para utilização, além das características patológicas das construções nesta peça atestadas, demandando intervenção geral e significativa para que seu potencial seja plenamente explorado e recuperado em benefício da população, de acordo com todo o exposto e detalhado nesta peça.



## **Município de São João da Boa Vista**

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

### **6.0 Encerramento**

Este laudo técnico de vistoria de entrada contém 72 (setenta e duas) laudas, todas rubricadas, e a última assinada pelos profissionais técnicos responsáveis por sua elaboração.

Sem mais para o momento, aproveitamentos para renovar os votos de estima e consideração,

São João da Boa Vista, 04 de setembro de 2025.

---

Jean Lucas Conceição de Moraes

Engenheiro Civil - Eng. Segurança do Trabalho

CREA/SP 5069.98217-0

---

Milton Cavalcante Filho

Diretor do Departamento de Gestão e Planejamento Urbano