

Laudo de Vistoria

Descrição das condições gerais do imóvel

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na AV: Curua Una n 42, Bairro Santa Clara, no Município de Santarém, CEP: 68005-440, Estado do Pará.

LOCALIZAÇÃO: central (X) bairro () subúrbio ()

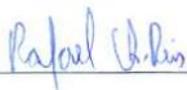
1. **PAVIMENTAÇÃO DA RUA:** Asfalto Calçada: sim(x) não ()
2. **TIPO DO IMÓVEL:** casa (x) prédio () apto.() conj.() sala() barracão() garagem () outro()
3. **TIPO DE CONSTRUÇÃO:** alvenaria (x) madeira() mista()
4. **TERRENO MURADO:** sim(x) não () **TIPO:**
5. **ÁREA ALUGADA:** __ 300,00 m², **área de terreno** __ 300,00 m²

	TIPO	ESTADO
COBERTURA	Telha de cerâmica	ruim() regular(x) bom() ótimo()
CALHAS	PVC	ruim() regular() bom(x) ótimo()
FORRO	Gesso	ruim() regular() bom(x) ótimo()
PISO	Cerâmica	ruim() regular(x) bom() ótimo()
PAREDES INTERNAS	Alvenaria	ruim() regular() bom(x) ótimo()
PINTURA GERAL	Acrílico	ruim() regular(x) bom() ótimo()
ESQUADRIAS	Madeira e Vidro	ruim() regular(x) bom() ótimo()
VIDROS		ruim() regular() bom(x) ótimo()
PORTAS	Madeira	ruim() regular() bom(x) ótimo()
FECHADURAS		ruim() regular() bom(x) ótimo()
INSTALAÇÃO HIDRÁULICA		ruim() regular() bom(x) ótimo()
INSTALAÇÃO ELÉTRICA		ruim() regular() bom(x) ótimo()
SANITÁRIOS		ruim() regular() bom(x) ótimo()
ABASTECIMENTO DE ÁGUA		ruim() regular() bom(x) ótimo()

6. OBSERVAÇÕES:

Trata-se de uma casa situada na Av. Curua-Una nº 42, a qual possui pavimentação asfáltica na frente do mesmo, o imóvel possui 2 pavimentos, o pavimento térreo contém 01 quarto, 01 banheiro social, 02 suítes, 01 cozinha, 01 área de serviço e 01 área externa, com 01 banheiro social e 02 salas, e no segundo pavimento possui 01 quarto, 02 suítes, 01 sala e 02 sacadas, toda residência possui piso em cerâmica, forro em gesso, esquadrias em madeira e vidro e revestimento da parede com pintura semi-brilho marfim, em alguns pontos desgastada e tufada, o quarto do pavimento superior tem revestimento da parede com pintura verde e marfim, os banheiros possuem piso e revestimento cerâmico, louças em cores variadas e portas em madeira envernizada, o pátio e a sala são pintados semi-brilho marfim com forro em gesso, o portão e grades de ferro são pintados semi-brilho cinza, a cozinha

tem piso e revestimento cerâmico com móveis acoplados tipo MDF, a área de serviço possui piso cerâmico e pintura semi-brilho marfim (desgastada), a área externa não possui de concreto, as salas e banheiro da área externa possuem piso cerâmico e pintura com tinta semi-brilho azul e rosa, possui garagem sem cobertura e portão de correr de ferro cinza com vaga para um carro. O estado de conservação e aspecto geral é considerado bom, porém, apresenta alguns pontos com pestes, como cupim



Responsável Técnico



Locador/Proprietário



Locatário



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA – SEMINFRA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ENDEREÇO: Imóvel localizado na Av. Curuá-Una nº 42, Bairro Santa Clara, no Município de Santarém, CEP 68.005-440, Estado do Pará.

PROPRIETÁRIO: Armando Amâncio Da Silva

RESUMO: Imóvel possui 01 (uma) sala, 01 (um) pátio, 02 (dois) quartos, 04 (quatro) suítes, 01 (uma) cozinha, 01 (um) banheiro social interno, 01 (uma) área de serviço, 01 (uma) área externa térrea, 01 (uma) sala no pavimento superior, 02 (duas) sacadas no pav. Superior, 01(um) banheiro social externo, 02 (duas) salas de depósito externas e 01 (uma) garagem.

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO

OBJETO: Casa no bairro Santa Clara, Av. Curuá-Una nº 42.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Julho de 2017.

1 - INTRODUÇÃO:

A presente avaliação tem por objetivo, determinar o justo valor de locação da residência, sito na Av. Curua-Una nº42, bairro Santa Clara – Santarém– PA, atualmente desocupada e que será alvo de maiores detalhes adiante.

2 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

2.1. No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

2.2. - Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

2.3. - Partimos do princípio de que toda documentação apresentada se encontra com informações corretas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA – SEMINFRA

2.4. - Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel se encontra livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

3 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de uma casa situada na Av. Curuá-Uma nº 42, a qual possui pavimentação asfáltica na frente do mesmo, o imóvel possui 2 pavimentos, o pavimento térreo contém 01 quarto, 01 banheiro social, 02 suítes, 01 cozinha, 01 área de serviço e 01 área externa, com 01 banheiro social e 02 salas, e no segundo pavimento possui 01 quarto, 02 suítes, 01 sala e 02 sacadas, toda residência possui piso em cerâmica, forro em gesso, esquadrias em madeira e vidro e revestimento da parede com pintura semi-brilho marfim, em alguns pontos desgastada e tufada, o quarto do pavimento superior tem revestimento da parede com pintura verde e marfim, os banheiros possuem piso e revestimento cerâmico, louças em cores variadas e portas em madeira envernizada, o pátio e a sala são pintados semi-brilho marfim com forro em gesso, o portão e grades de ferro são pintados semi-brilho cinza, a cozinha tem piso e revestimento cerâmico com móveis acoplados tipo MDF, a área de serviço possui piso cerâmico e pintura semi-brilho marfim (desgastada), a área externa não possui de concreto, as salas e banheiro da área externa possuem piso cerâmico e pintura com tinta semi-brilho azul e rosa, possui garagem sem cobertura e portão de correr de ferro cinza com vaga para um carro. O estado de conservação e aspecto geral é considerado bom, porém, apresenta alguns pontos com pestes, como cupim (foto em anexos).

Casa localizada no bairro do Santa Clara próximo escola Dom Amando.

4 - ÁREA DO IMÓVEL:

Conforme informações obtidas na documentação apresentada, possui uma área de 300 m².

5.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

5.1. - LOCALIZAÇÃO, LOGRADOURO DE SITUAÇÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

A casa fica situada próximo a escola Dom Amando, na Rodovia Santarém Curuá-Uma nº 42, próxima de escolas e do centro comercial, num terreno medindo 10m de frente por 30m de fundo, totalizando 300m² de terreno regular.

5.2. - TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Bairro urbanizado, com maior parte de ocupação residencial.

6 - DOCUMENTAÇÃO:

Foi empregada a seguinte documentação para elaboração do presente laudo:

- Cópia da Matrícula do imóvel e Territorial Urbano – IPTU.
- Cópia do Mandado de Registro de Domínio.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA – SEMINFRA

- Cópia do Registro de Imóveis.

7 – AVALIAÇÃO FINAL:

Aplicando os fatores de mercado, o valor de mercado do imóvel, em concordância com o valor do m² da CUPE de julho de 2017, fonte PINI (<http://tcpoweb.pini.com.br/IndiceCustoSel.aspx>), chegamos ao valor de R\$ 381.434,95, o valor do terreno sendo R\$ 150.000,00, chega-se ao valor total de R\$ 531.434,95. Sendo considerado o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção do limite inferior, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final arredondado de:

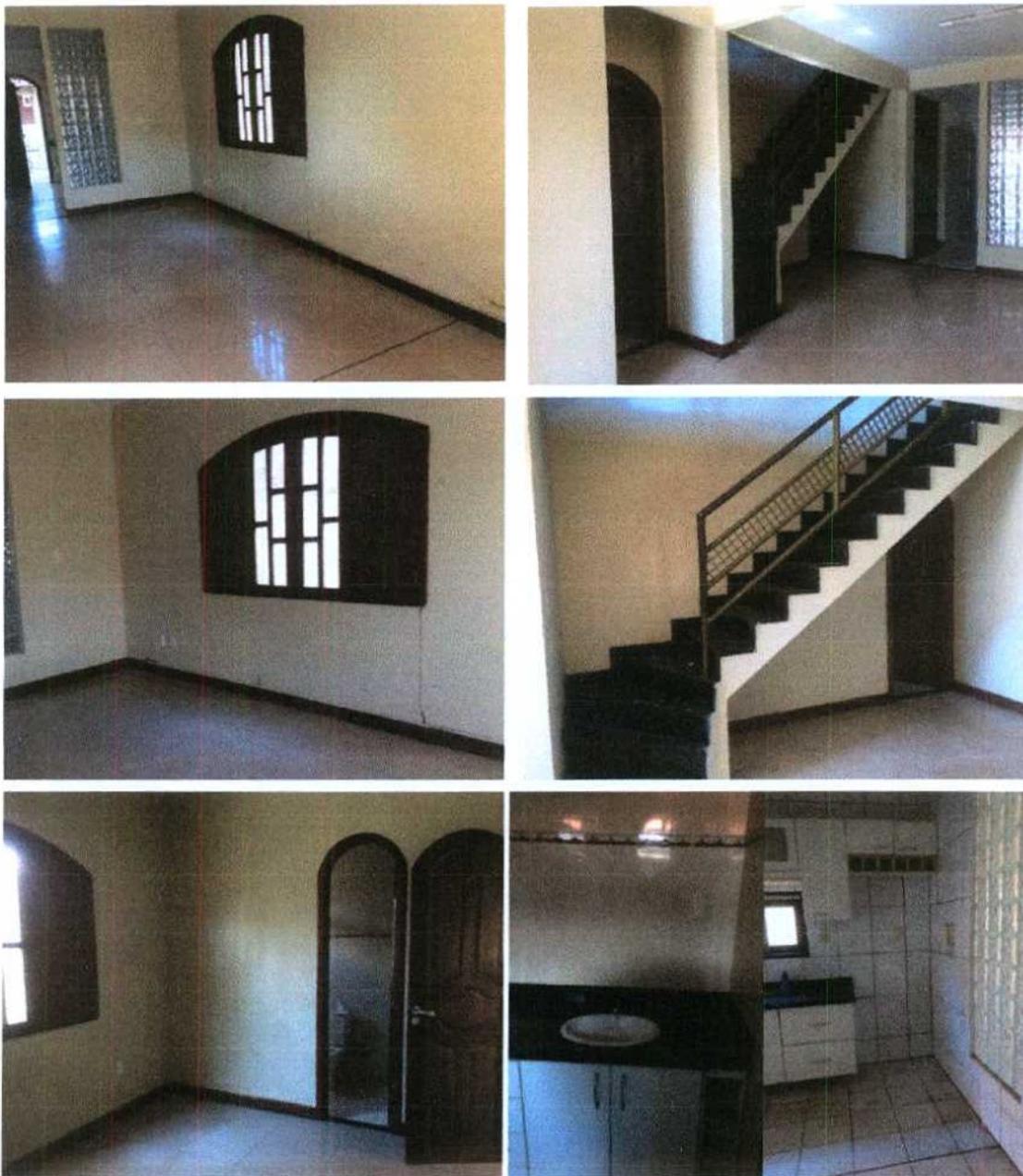
R\$ 5.000,00(Cinco Mil Reais).


Engº Cledimar Augusto da Silva
Engenheiro Civil
CREA 8744-D/PA



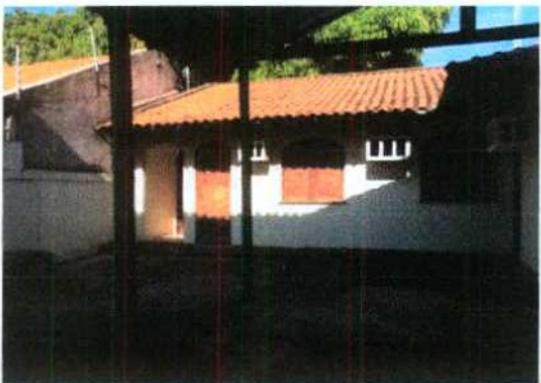
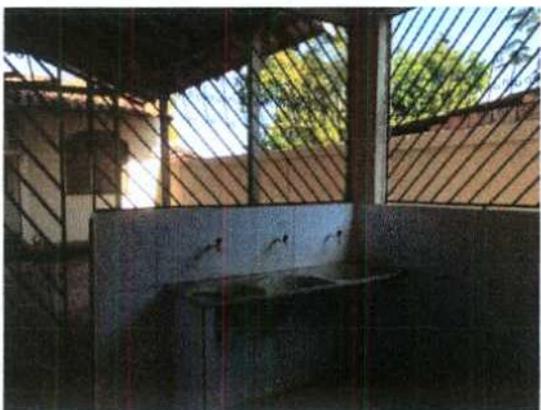
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA – SEMINFRA

ANEXO 01 – Relatório Fotográfico





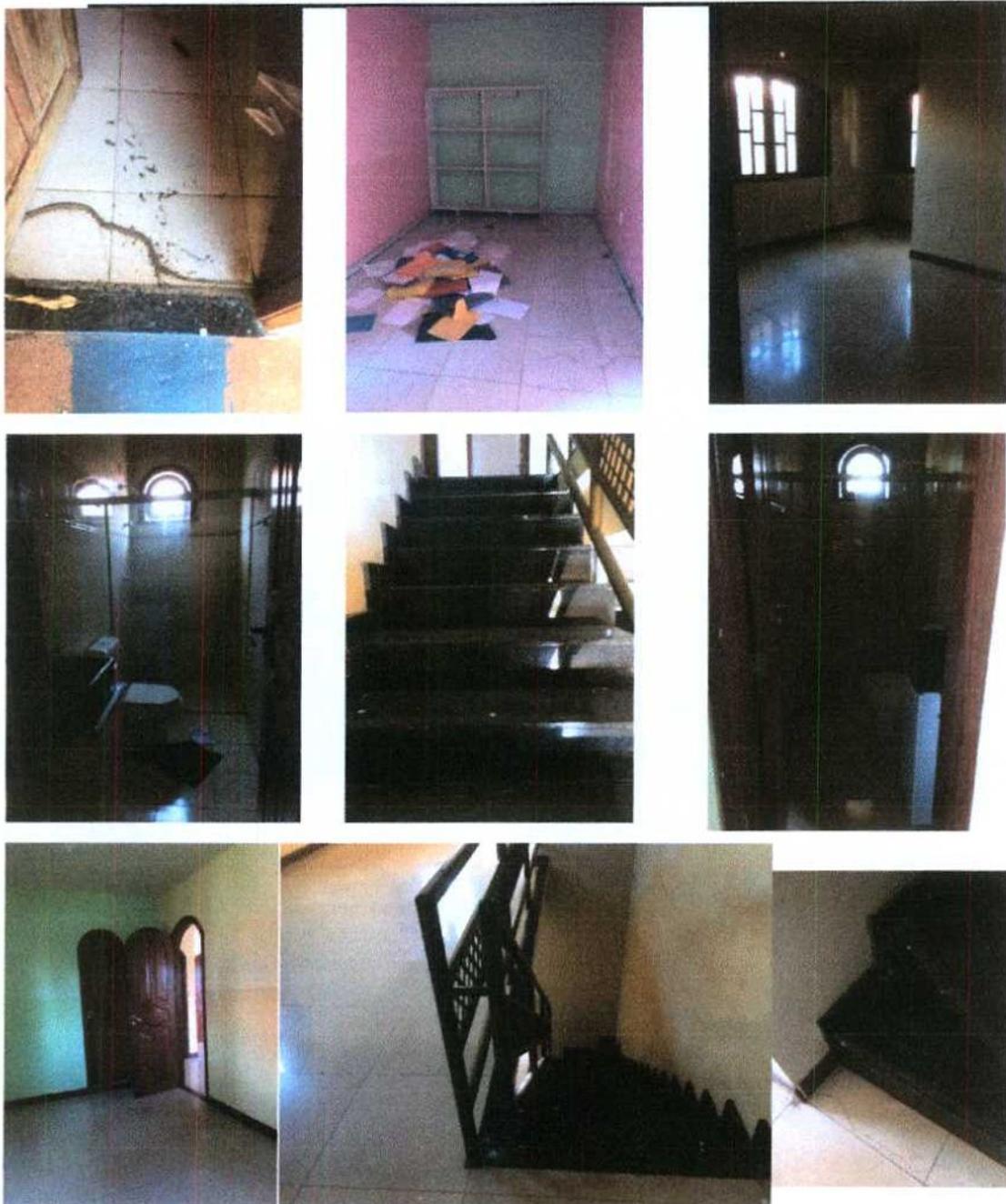
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA – SEMINFRA



C.N.P.J. (MF) N º 05.182.233/0007-61
Av. Barão do Rio Branco, s/n – Aeroporto Velho CEP: 68.005.310 - Tel: (93) 3523-2726 / 3523-3388
SANTARÉM – PARÁ

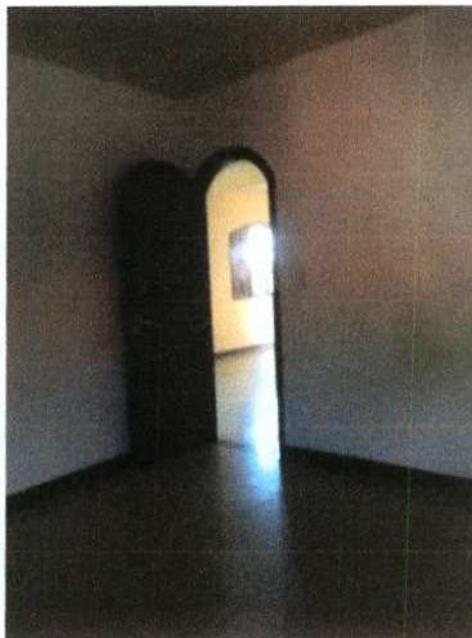


PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA – SEMINFRA





PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA – SEMINFRA





PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA – SEMINFRA



Engº Cledimar Augusto da Silva

Engenheiro Civil
CREA 8744-D/PA