



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRAIRÃO
CNPJ Nº 10.221.760/0001-82

LAUDO DE VISTORIA

LOCADOR: MANOEL GONÇALVES FERREIRA

LOCATÁRIO: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

DO OBJETO DO LAUDO:

O presente laudo é o resultado da vistoria realizada em 14 de setembro de 2022, no imóvel localizado no seguinte endereço: AV. Castelo Branco, Bairro Centro, nº 319, cujas condições atuais encontram-se detalhadamente descritas a seguir.

Este instrumento é parte integrante do contrato de locação firmado entre as partes e deve ser ao mesmo anexado.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

1. INFORMAÇÕES GERAIS:

Tipo de Imóvel: comercial

Número de cômodos: 05 (cinco)

Mobiliado: não

Informações Complementares: o imóvel em questão é locado para o funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Trairão, destinados ao Fundo Municipal de Saúde de Trairão Pará.

2. ESTADO GERAL DAS INSTALAÇÕES:

Instalações hidráulicas e sanitárias: instalações em bom estado de conservação.

Instalações elétricas: em bom estado de conservação e funcionando normalmente.

Alvenaria: as alvenarias do prédio são em material cerâmico revestidas por emassamento e pintura.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRAIRÃO
CNPJ Nº 10.221.760/0001-82

Esquadrias: As portas externas e janelas são em vidro temperado, já as portas internas são confeccionadas em madeira.

Revestimentos: todas as paredes internas e externas estão pintadas, o piso é revestido por material cerâmico.

Ventilação e insolação: as salas possuem um pequeno basculante, no salão principal não possui janelas.

3. ESTADO DE CADA COMODO:

O laudo é referente ao prédio que está destinado para o funcionamento do Fundo Municipal de Saúde do Município de Trairão. E é compostos pelos seguintes ambientes:

- Salão principal
- 02 (salas)
- 02 Banheiro
- Dispensa

4. MICRORREGIÃO DO AVALIANDO

- usos ☐ industrial ☐ unifamiliar ☐ multifamiliar ☒ comercial
predominantes

- padrão const. ☐ popular ☐ baixo ☒ médio ☐ alto
predominante:

- acesso: ☐ difícil ☐ razoável ☒ bom ☐ ótimo

- facilidade de ☐ nenhuma ☐ pouca ☒ razoável ☐ grande
estacionamen-
to:

- valorização ☐ ruim ☐ razoável ☒ boa ☐ ótima
imobiliária:

- Localização: ☐ no polo principal, em logradouro principal (considerado para moradia)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRAIRÃO
CNPJ Nº 10.221.760/0001-82

() no polo, em logradouro secundário (considerado para moradia)

() no polo secundário, em logradouro principal

() no polo secundário, em logradouro secundário

(x) região mista ou de transição de usos

Escala de localização: () 1; () 2; () 3; () 4; () 5; () 6; () 7; (x) 8; () 9;
() 10

Observação: Para definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído à melhor localização na cidade/bairro e o patamar 1 à pior localização.

- infraestrutura, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:

(X) comércio	() transporte	() ensino	(X) arborização
() bancos	coletivo	fundamental	() lazer e
(X) supermercados	() hospital	() ensino	recreação
(X) água potável	(X) segurança	superior	() metrô
(X) coleta de lixo	pública	() correios	(X) telefonia
	() esgoto	(X) energia	() água pluvial
	(X) pavimentação	() terra batida	

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO AVALIANDO

- desempenho do mercado: () recessivo (X) normal () aquecido
- número de ofertas: (X) baixo () médio () alto
- liquidez: (X) baixa () média () alta
- absorção pelo mercado: (X) sem perspectivas () difícil () demorada () rápida

6. METODOLOGIA(S) EMPREGADA(S):

- () - MCDDM - Método comparativo direto de dados de mercado
- () - MEVOL - Método evolutivo
- () - MINVO - Método involutivo
- (X) - SMDNO - Sem metodologia definida em norma



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRAIRÃO
CNPJ Nº 10.221.760/0001-82

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Valor de Mercado (R\$): 180.000,00 R\$

VLI máximo (R\$): 200.000,00

VLI mínimo (R\$): 90.000,00

VLI adotado (R\$): 180.000,00

8. VALOR REFERENCIAIS DE ALUGUEL:

Em decorrência de um estudo executado no município de Trairão Estado do Pará, verificou-se que o percentual nacional adotado para locação de imóveis que é de 0,5% a 1,0% do valor de mercado do imóvel não condiz com a realidade do local. Muitos dos alugueis no município se encontram na faixa de 2% a 3% do valor venal, isso se caracteriza, pois não há nenhum regimento em que submeta o locador a seguir o percentual nacional.

Sendo assim para os laudos dos imóveis dentro do município adotará o percentual de 2% a 2,5%.

Valor mínimo de aluguel mensal – percentual adotado 2% do valor do imóvel:
R\$3600,00 (três mil e seiscentos reais)

Valor máximo de aluguel mensal – percentual adotado 2,5% do valor do imóvel: R\$4500,00 (quatro mil e quinhentos reais)

Declaramos sob a pena da lei, que o imóvel descrito em conformidade com o LAUDO acima e fotos anexadas, atende as condições abaixo:

1. Não está localizado em área de risco;
2. Não está localizada em Áreas de Proteção Ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente (APP);
3. Apresenta condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene;



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRAIRÃO
CNPJ Nº 10.221.760/0001-82

Declaramos estar cientes, que o presente laudo não isenta os intervenientes nos trabalhos sem a participação do responsável técnico e das cominações legais impostas pela legislação vigente.

Trairão Pará, 14 de setembro de 2022

Responsável pelo laudo: Jacqueline Martins
Engenheira Civil CREA PA 151620387-9



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRAIRÃO
CNPJ Nº 10.221.760/0001-82

ANEXOS (FOTOS)





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRAIRÃO
CNPJ Nº 10.221.760/0001-82

