



LAUDO DE VISTORIA

LOCADOR: ADA TIFANY DAMASCENO PEREIRA

LOCATÁRIO: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

DO OBJETO DO LAUDO:

O presente laudo é o resultado da vistoria realizada em 02 de março de 2018, no imóvel localizado na Trav. São Sebastião, s/n, na comunidade do Pimental, 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: Residencial

Ano aproximado de construção do imóvel: 2006

Número de cômodos: 04 (quatro)

Mobiliado: não

Informações Complementares: o laudo é referente ao imóvel residencial, que abriga os professores que lecionam na escola da comunidade.

2. ESTADO GERAL DAS INSTALAÇÕES:

Instalações hidráulicas e sanitárias: instalações antigas em estado de conservação avançado.

Instalações elétricas: instalações antigas e em estado de conservação avançado.

Alvenaria: as alvenarias do imóvel são em madeira de lei sem pintura.

Esquadrias: As portas e janelas são em madeira.

Revestimentos: o piso é feito em cimento queimado.

ESTADO DE CADA COMODO:

O prédio é composto por:

- 02 (dois) quartos
- 01 (uma) sala
- 01 (uma) cozinha
- Área de Serviço
- Banheiro externo



3. 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

estacionamento:

- valorização ☐ ruim ☒ razoável ☐ boa ☐ ótima

imobiliária:

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

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

☐ no polo secundário, em logradouro principal

☐ no polo secundário, em logradouro secundário

☒ região mista ou de transição de usos

Escala de localização: ☐ 1; ☐ 2; ☐ 3; ☒ 4; ☐ 5; ☐ 6; ☐ 7; ☐ 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:

☒ comércio ☐ transporte coletivo ☒ ensino fundamental ☐ arborização

☐ bancos ☐ hospital ☐ ensino superior ☐ lazer e

☐ supermercados ☐ segurança pública ☐ correios recreação

☐ água potável ☐ esgoto ☒ energia ☐ metrô

☐ coleta de lixo ☐ pavimentação ☐ terra batida ☐ telefonia

☐ água
pluvial

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO AVALIANDO

- desempenho do mercado: ☐ recessivo ☒ normal ☐ aquecido

- número de ofertas: ☒ baixo ☐ médio ☐ alto

- liquidez: ☒ baixa ☐ média ☐ alta

- absorção pelo mercado: ☒ sem perspectivas ☐ difícil ☐ demorada ☐ rápida

5. 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

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Valor de Mercado (R\$): 50.000,00

VLI máximo (R\$): 80.000,00

VLI mínimo (R\$): 40.000,00

VLI adotado (R\$): 50.000,00

7. 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\$1000,00 (mil reais)

Valor máximo de aluguel mensal – percentual adotado 2,5% do valor do imóvel:
R\$1250,00 (mil duzentos e cinquenta 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;

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, 02 de março de 2018

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



ANEXOS (FOTOS)

