CONTRATO Nº 163/2018
CT SIAD Nº. 9196133

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS, POR INTERMÉDIO DA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA, E A SRA. MARIA ÂNGELA PINTO REIS SANCHO, REPRESENTADA PELA FERREIRA JÚNIOR CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA., NA FORMA AJUSTADA.

O **Ministério Público do Estado de Minas Gerais**, por intermédio da **Procuradoria-Geral de Justiça**, com sede na Av. Álvares Cabral, n° 1.690, bairro Santo Agostinho, nesta Capital, inscrita no CNPJ sob o nº 20.971.057/0001-45, neste ato representada pelo **Procurador-Geral de Justiça Adjunto Administrativo**, **Heleno Rosa Portes**, doravante denominada **Locatária**, e a Sra. **Maria Ângela Pinto Reis Sancho**, inscrita no CPF sob o nº.073.643.696-00 e no RG sob o Nº.MG-257.144 SSP/MG, residente na Rua Dona Cota nº.160, Ap. 1702, Bairro Vila Pinto, Varginha/MG, CEP: 37010-560, neste ato representada pela **Ferreira Júnior Consultoria de Imóveis Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº.04.363.102/0001-22, com sede na Rua Irmão Mário Esdras, n°.544, Bairro Vila Pinto, em Varginha/MG, CEP 37.010-660, representada pelo Senhor **Francisco Netto Ferreira Júnior**, inscrito no CPF sob o n°.514.670.548-87 e no RG sob o n° M-6.047.028 SSP/SP, doravante denominada **Locadora**, celebram o presente contrato de locação, nos termos da Lei Federal n° 8.245/91 e suas alterações, e, no que couber, da Lei Federal n° 8.666/93, conforme Ato de Dispensa de Licitação n.° 032, de 23/08/2018, fundamentado no art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – Do objeto

O objeto do presente contrato consiste na locação do imóvel situado na Rua Doutor Ruben Pinto Reis, nº.270, Bairro Vila Pinto, em Varginha/MG.

CLÁUSULA SEGUNDA – Da finalidade da locação

O imóvel ora locado destina-se à utilização pela **Locatária** para acomodação do Grupo de Atuação Especial de Combate ao Crime Organizado – Regional Varginha.

CLÁUSULA TERCEIRA – Do valor do aluguel e encargos indiretos

Os valores do aluguel e dos encargos indiretos dos imóveis ora locados serão os abaixo discriminados:

Aluguel (mensal): R$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais);
Energia elétrica (mensal estimado): R$250,00 (duzentos e cinquenta reais);
Água (mensal estimado): R$ 50,00 (cinquenta reais);
IPTU (anual estimado): R$2.300,00 (dois mil e trezentos reais).

CLÁUSULA QUARTA – Da forma de pagamento

a) O aluguel vencerá, impreterivelmente, todo dia 30 de cada mês e o seu pagamento será efetuado até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido.

b) O aluguel será pago por meio de depósito em conta bancária nominal à **Locadora**, a ser formalmente indicada por esta à Superintendência de Finanças da **Locatária**, quando da assinatura deste instrumento.

b.1) Caso fique impossibilitado o pagamento mediante depósito bancário, este será realizado por meio de cheque nominal à **Locadora,** encaminhado pela Superintendência de Finanças da **Locatária**, por intermédio do representante designado nos termos da cláusula décima sexta para acompanhamento e execução do presente contrato, até o 10º (décimo) dia a contar do fato que gerou a impossibilidade.

b.2) Neste caso, a **Locadora** encaminhará recibo à **Locatária**, no qual deverá constar o endereço completo do imóvel locado, o nome da **Locadora**, o valor recebido, o período e a despesa a que se refere e a data do recebimento do cheque.

CLÁUSULA QUINTA – Dos encargos da locação

a) Além do aluguel, pagará a **Locatária**, nas épocas próprias, os valores referentes à energia elétrica, água e IPTU (a partir da assinatura do Protocolo de Entrega de Chaves), proporcionalmente ao tempo de ocupação do imóvel;

b) Os pagamentos dos valores referentes à energia elétrica, água e IPTU serão efetuados de forma direta pela **Locatária**, devendo o responsável para acompanhar a execução do presente contrato, designado nos termos da cláusula décima sexta, enviar as respectivas faturas ao Setor de Protocolo da Procuradoria, em até 07 (sete) dias úteis anteriores ao vencimento das mesmas;

b.1) Caso as faturas de energia elétrica, água e IPTU não sejam encaminhadas no prazo acima previsto, as eventuais multas serão arcadas pelo responsável para acompanhar a execução do presente contrato, designado nos termos da cláusula décima sexta;

Subcláusula única – Fica vedado à **Locadora** efetuar quaisquer pagamentos relativos às despesas acima mencionadas, as quais serão quitadas apenas pela **Locatária**, diretamente aos órgãos ou concessionárias de serviço público. Caso seja realizado pagamento de forma diversa do pactuado neste instrumento, a **Locatária** não arcará com o ressarcimento dos valores correspondentes.

CLÁUSULA SEXTA – Da prova de pagamento

A comprovação do pagamento pela **Locatária** far-se-á mediante comprovante de crédito, no caso de depósito bancário, e mediante recibo, na hipótese prevista na alínea "b.1" da cláusula quarta. Neste último caso, o pagamento do aluguel do mês subsequente será condicionado ao recebimento do referido documento pela Procuradoria, no qual deverá constar o endereço completo do imóvel locado, o nome da **Locadora**, o valor recebido, o período a que se refere, a data do efetivo pagamento e a despesa a que se refere.

CLÁUSULA SÉTIMA – Do valor global e das dotações orçamentárias

O valor global estimado do presente contrato é de **R$137.500,00** (cento e trinta e

sete mil e quinhentos reais), sendo:

a) **R$ 108.000,00** (cento e oito mil reais) para **pagamento do aluguel**, à conta da dotação orçamentária nº 1091.03.122.701.2.009.0001.3.3.90.36-11 Fonte 10.1;

b) **R$ 15.000,00** (quinze mil reais) para **pagamento da energia elétrica**, à conta da dotação orçamentária nº 1091.03.122.701.2.009.0001.3.3.90.39-12 Fonte 10.1;

c) **R$ 3.000,00** (três mil reais) para **pagamento da água**, à conta da dotação orçamentária nº 1091.03.122.701.2.009.0001.3.3.90.39-13 Fonte 10.1;

d) **R$ 11.500,00** (onze mil e quinhentos reais) para **pagamento do IPTU**, à conta da dotação orçamentária nº 1091.03.122.701.2.009.0001.3.3.90.47-03 Fonte 10.1, com o respectivo valor reservado e suas equivalentes nos exercícios seguintes.

CLÁUSULA OITAVA – Das obrigações das partes

São obrigações das partes, além de outras previstas neste contrato:

8.1) **Da Locatária**:

a) efetuar os pagamentos nas datas estipuladas neste contrato;

b) utilizar o imóvel locado apenas para a finalidade mencionada na cláusula segunda deste instrumento;

c) fiscalizar o cumprimento das cláusulas e condições do presente contrato por intermédio do representante designado, nos termos da cláusula décima sexta;

d) devolver as chaves do imóvel à representante da **Locadora**, finda a locação, restituindo-o no mesmo estado em que o recebeu, salvo deteriorações decorrentes do tempo e do uso normal e adequado das mesmas, mediante assinatura de Termo de Restituição e Protocolo de Devolução de Chaves, conforme cláusula décima segunda deste contrato.

8.2) **Da Locadora:**

a) Entregar as chaves do imóvel na data de assinatura do Protocolo de Entrega de Chaves, o qual será emitido, exclusivamente, pela Superintendência de Engenharia e Arquitetura da **Locatária**;

b) Permitir que a **Locatária** realize as benfeitorias necessárias no imóvel locado ou realizá-las no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento da notificação expedida pela **Locatária**, nos termos da cláusula décima terceira deste contrato;

c) O prazo a que se refere a alínea anterior poderá, a critério exclusivo da **Locatária,** ser reduzido em até 05 (cinco) dias, em caso de urgência.

CLÁUSULA NONA – Da vigência

A vigência do presente contrato será de 60 (sessenta) meses, **contados a partir da data de sua assinatura,** podendo ser prorrogado e/ou alterado, por meio de termos aditivos, mediante acordo entre as partes.

Subcláusula Única – Este contrato terá efeitos financeiros a partir da data de assinatura do Protocolo de Entrega de Chaves pelas partes, o qual deverá ser emitido exclusivamente pela Superintendência de Engenharia e Arquitetura (setor técnico competente) da **Locatária**.

CLÁUSULA DÉCIMA – Do reajuste

A periodicidade para reajuste do valor mensal do aluguel será anual, salvo disposição legal em contrário, e obedecerá à variação nominal do IPCA-IBGE apurado a partir do segundo mês que antecede a data do Protocolo de Entrega de Chaves ou outro índice oficial que venha a substituí-lo ou, ainda, mediante acordo entre as partes.

Subcláusula Única: O reajuste será devido a partir do dia 1º do mês subsequente à data de assinatura do Protocolo de Entrega de Chaves, observado o interregno inicial de 12 (doze) meses.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Do recebimento do imóvel

Para se verificar o real estado do imóvel mencionado na cláusula primeira, na data do início desta locação, lavrou-se um termo de vistoria que será assinado pelos contratantes, passando o mesmo a ser parte integrante deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Da devolução do imóvel

A devolução do imóvel locado dar-se-á no último dia da vigência deste contrato, mediante assinatura de Termo de Restituição e Protocolo de Devolução de Chaves pela **Locadora** e por servidor da Superintendência de Engenharia e Arquitetura/Divisão de Manutenção da **Locatária**.

Subcláusula Primeira – Se, por ocasião da devolução do imóvel locado, a **Locadora** verificar que eventuais deteriorações nestes excedem o seu uso normal, deverá efetuar as respectivas ressalvas no Termo de Restituição.

Subcláusula Segunda – Caberá à **Locatária** providenciar os reparos pertinentes nos imóveis, desde que não se caracterizem como resultantes do uso normal dos bens, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do Termo de Restituição.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Das benfeitorias

Quaisquer benfeitorias a serem introduzidas nos imóveis ora locados carecerão de prévio e expresso consentimento da **Locadora** e poderão ser providenciadas pela **Locatária** ou pela **Locadora**, mediante acordo entre as partes. As benfeitorias, se úteis ou necessárias, consertos ou reparos passarão a fazer parte integrante do imóvel, não assistindo à **Locatária** o direito de retenção ou indenização, salvo se as benfeitorias forem consideradas necessárias.

Subcláusula Primeira – No caso de as benfeitorias necessárias terem sido providenciadas pela **Locatária**, os valores correspondentes serão compensados do respectivo aluguel. Caso o valor da(s) benfeitoria(s) seja superior ao do aluguel, a diferença passará como crédito a ser compensado no mês ou meses seguintes, conforme o caso.

Subcláusula Segunda – A indenização das benfeitorias úteis será objeto de acordo entre as partes.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Das penalidades

Pelo descumprimento das cláusulas e condições previstas neste contrato, sem a devida justificativa aceita pela **Locatária** e sem prejuízo das demais sanções previstas nos artigos 87 e 88 da Lei 8.666/93, a **Locadora** ficará sujeita às penalidades descritas abaixo:

a) advertência escrita;

b) multa de 0,3% (três décimos por cento) ao dia sobre o valor global estimado deste contrato, no caso de descumprimento das cláusulas e condições nele pactuadas, limitada a 20% do referido valor;

c) decorridos 30 (trinta) dias do início do fato que deu origem à aplicação da penalidade prevista no item anterior, sem que tenham sido tomadas as providências necessárias pela **Locadora** e, no caso de descumprimento repetido das cláusulas e condições pactuadas, há possibilidade de rescisão unilateral do contrato, observado o interesse da **Locatária**;

Subcláusula Primeira – Aplicadas as multas previstas, poderá a Administração notificar a **Locadora** a recolher a quantia devida à Superintendência de Finanças da **Locatária**, no prazo de 10 dias, contados da data do recebimento do comunicado formal da decisão definitiva proferida pela autoridade competente, ou realizar compensação, existindo pagamento vincendo a ser realizado pela **Locatária** ou valores retidos dos pagamentos devidos por esta.

Subcláusula Segunda – Na impossibilidade de recebimento das multas nos termos da subcláusula anterior, a importância aplicada, ou seu remanescente, deverá ser cobrada judicialmente, nos termos do art. 38, §3º, do Decreto nº 45.902/2012;

Subcláusula Terceira – À **Locadora**, em caso de aplicação de qualquer das penalidades acima previstas, será garantida a defesa prévia, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da comunicação formal.

Subcláusula Quarta – Ocorrendo atraso de pagamento por culpa exclusiva da Administração, o pagamento será realizado acrescido de atualização financeira, entre as datas do vencimento e do efetivo pagamento, de acordo com a variação ***"pro-rata tempore"*** do IPCA ou de outro índice que venha a substituí-lo, conforme a legislação vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Da rescisão

Este contrato poderá ser rescindido por ato unilateral da **Locatária**, se o interesse público o justificar, mediante prévia comunicação à **Locadora**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ou, ainda, na ocorrência dos casos mencionados nos artigos 77 e seguintes da Lei Federal nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Da execução do contrato

A **Locatária**, por meio da Coordenadoria do Grupo de Atuação Especial de Combate ao Crime Organizado – Regional Varginha, designará representante para acompanhar a execução do presente contrato, o qual se encarregará, dentre outras, das seguintes providências:

a) encaminhar à Procuradoria-Geral de Justiça, via Setor de Protocolo, as guias de energia elétrica, água e IPTU (a partir da assinatura do Protocolo de Entrega de Chaves), em até 07 (sete) dias anteriores ao vencimento das mesmas, para que possa ser efetuado o pagamento desses encargos;

b) encaminhar à **Locadora** o cheque relativo ao pagamento do aluguel, na hipótese da impossibilidade de a **Locatária** efetuar o depósito bancário, nos termos do item "b.1" da cláusula quarta deste instrumento;

c) relatar à **Procuradoria**, por meio de ofício, qualquer descumprimento por parte da **Locadora**, das cláusulas e condições do presente contrato;

d) anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do presente contrato, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados, devendo as decisões e providências que ultrapassarem a sua competência serem solicitadas à Diretoria-Geral da **Procuradoria** em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes;

e) notificar a **Locadora**, quando houver descumprimento de quaisquer cláusulas e condições estabelecidas no presente contrato, comunicando o ocorrido imediatamente à Superintendência Administrativa da **Procuradoria**, por meio de ofício;

f) ao término da locação, determinar as providências necessárias para a devolução das chaves do imóvel à **Locadora**.

Subcláusula Única – A designação, pela **Locatária**, de representante para acompanhar e fiscalizar a execução deste contrato não exclui nem reduz a responsabilidade da **Locadora** pelos danos causados diretamente à **Locatária** ou a terceiros decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do mesmo.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – Dos documentos integrantes

Integram o presente contrato, independentemente de transcrição, para todos os efeitos, o ato de motivação da Superintendente Administrativa com as respectivas autorização da Diretora-Geral e ratificação do Procurador-Geral de Justiça Adjunto Administrativo, bem como a proposta da **Locadora** e o Laudo de Vistoria (Anexo Único), nos termos do inciso XI do art. 55 da Lei Federal nº.8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – Da publicação

A **Locatária** publicará o extrato do presente contrato no Diário Oficial Eletrônico do Ministério Público de Minas Gerais, nos termos e para os fins da Lei Federal nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – Do foro

É competente o foro da comarca de Belo Horizonte para dirimir as questões oriundas do presente contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – Dos casos omissos

Surgindo dúvidas na execução e interpretação do presente Contrato ou ocorrendo fatos relacionados com o seu objeto e não previstos em suas cláusulas e condições, as partes sujeitar-se-ão às normas da Lei Federal nº 8.666/93 e de suas alterações e aos princípios jurídicos aplicáveis.

Assim ajustadas, as partes celebram o presente contrato, em duas vias de igual teor e forma, para um só efeito de direito, na presença de duas testemunhas.

Belo Horizonte, 1º de setembro de 2018.

Locatária:

Heleno Rosa Portes
Procurador-Geral de Justiça Adjunto Administrativo

Representante da Locadora:

Francisco Netto Ferreira Júnior
Ferreira Júnior Consultoria de Imóveis Ltda.

Testemunhas:

1) Maximiano Costa Júnior
MAMP 6078

2) Patrícia Maria do Pinho Oliveira
MAMP 3359

38

LAUDO DE VISTORIA

Setor Remetente:	**Superintendência de Engenharia e Arquitetura**
Finalidade:	**Novo Contrato**
Objeto:	**Casa**
Localização:	**Rua Dr. Rubem Pinto Reis, 270, Vila Pinto, Varginha/MG**
Anexo I	**Relatório Fotográfico**

I.1 Objetivo

Constitui objetivo do presente trabalho a descrição do estado de conservação de imóvel situado na Rua Dr. Rubem Pinto Reis, 270, Vila Pinto, em Varginha, MG.

A vistoria do imóvel ocorreu em 08 e 09 de maio de 2018.

Abaixo detalhamos sua divisão e demais características do imóvel:

I.2 Descrição geral do imóvel

Trata-se de 01 (uma) casa de um pavimento de padrão entre o médio e alto, construída, no nível da rua, com recuo frontal, com quintal e mais duas grandes salas nos fundos. Sua idade aparente é de 25 anos e pode ser considerada como estando, em bom estado de conservação. Possui pintura nova, tanto no seu interior como no exterior, na cor palha nas paredes e branca nos tetos, inclusive as salas dos fundos e, com exceção da porta de vidro temperado e a da ligação da cozinha com a área de serviço (metálica e pintada), todas as demais portas do imóvel possuem fechaduras, chaves e estão devidamente envernizadas, inclusive marcos e alisares. Quanto aos demais revestimentos cerâmicos (pisos e paredes de áreas molhadas), também estão bem conservados; não notamos nenhuma cerâmica quebrada.

O imóvel tem aptidão para uso tanto comercial como residencial. O acesso, a partir do hipercentro comercial de Varginha, é feito pela Av. Rio Branco, Rua Dona Zica e Av. Brasil, numa distância de mais ou menos 1.400 metros.

Além das duas salas grandes muito bem conservadas, nos fundos, a casa principal possui duas salas, três quartos, dois banheiros internos (um social e outro compondo a suíte), cozinha, área de serviço com tanque e pequeno banheiro externo.

- **Área total:** 163,18 m².
- **Situação geral e acesso à via publica:** imóvel recuado, com jardim frontal, onde existe uma árvore (Ficus), que deverá ser objeto de poda e outros procedimentos, visando a proteção do imóvel de suas raízes. A frente do imóvel é cercada por

mureta, completada com grades metálicas e portões de acesso: para pedestre e de veículos, também metálicos.

- **Fachada:** emassada e pintada, com varanda (alpendre) frontal, de piso cerâmico, limitado com colunas de concreto e guarda corpo em madeira;
- **Estado de conservação:** bom, com idade aparente de 25 a 30 anos;
- **Estrutura:** convencional, estruturada em pilares, vigas e lajes de concreto armado;
- **Elevações:** paredes de alvenaria;
- **Garagem:** 02 (duas) vagas, em fila;
- **Quintal privativo:** além das duas grandes salas, possui uma área livre e descoberta entre a casa principal e as ditas salas, de mais ou menos 50 m², com duas torneiras de metal;
- **Padrão de energia:** Existe (bifásico) mas está desativado. Também deverá ser substituído, por um trifásico, visando aumento de carga, assim como sua adaptação às novas condições da concessionária;
- **Quadros de distribuição:** Também deverá ser substituído, uma vez que todo o projeto elétrico da casa deverá ser revisto/refeito, para atender às necessidades do MP;
- **Instalações elétricas**: a casa está sem alimentação de energia externa (Nem os cabos provenientes da rede existente na rua, que deveriam chegar ao relógio medidor, não existem mais). Assim, não nos preocupamos com a descrição dos pontos de energia existentes., pois, certamente, todo o projeto elétrico da casa deverá ser revisto/refeito, caso o MP venha a ocupar o imóvel, inclusive a troca do padrão de energia elétrica, visando aumento de carga. Todavia, cabe esclarecer que, em todos cômodos do imóvel existem varios pontos de tomadas de três pinos; de apagadores; de telefone; interfone e de lógica; ao longo das paredes, assim como pontos de luz, com luminárias fluorescentes, tipo dupla calha, nos tetos. Detectamos cabeamento aflorando e agrupados em alguns pontos da casa, provavelmente deixados pelo antigo locatário;
- **Instalações de rede e telefonia**, existe, (parte embutida, parte em canaletas e parte exposta), mas também deverá ser substituída;
- **Padrão de água**: independente para o imóvel avaliando;
- **Prevenção e combate a incêndio**: não possui.

40

- **Croqui da Casa:** no final do item 1.4 – Anexo Fotográfico, ao final do Parecer.

I.3 Descrição geral dos cômodos do imóvel

Salas (as duas com o mesmo padrão):

- **Pé direito:** 3,00 m
- **Piso:** revestido em placas cerâmicas, em bom estado de conservação; (fotos 17/20 do Relatório Fotográfico);
- **Rodapé:** de cerâmica;
- **Paredes:** de alvenaria emassadas e pintadas;
- **Teto:** laje emassada e pintada;
- **Porta de acesso principal:** madeira, envernizada, inclusive marcos e alisares de 80 x 210;
- **Porta de ligações internas:** a ligação entre as duas salas é feita por uma porta de vidro temperado incolor e a de ligação de ambas com a circulação e demais cômodos da casa são de madeira;
- **Janelas:** metálicas, tipo veneziana, com 1,00 m x 1,50 cada, em 04 módulos, sendo dois fixos e dois de correr, necessitando ajustes com vedação em vidro incolor;
- **Luminárias:** 01(uma), em cada sala, fixa no teto, fluorescentes, tipo calha; Demais pontos de energia, rede lógica e telefônica serão desconsiderados, uma vez que deverão ser substituídos e/ou adaptados;

Quartos (os três, mesmo padrão), inclusive a suíte:

- **Pé direito:** 3,00 m;
- **Piso:** revestido em placas cerâmicas, em bom estado de conservação; (fotos 04 e 11 do Anexo Fotográfico);
- **Rodapé:** de cerâmica;
- **Paredes:** de alvenaria emassadas e pintadas;
- **Teto:** laje emassada e pintada;
- **Portas:** todas com fechaduras, chaves; uma folha de abrir, de madeira envernizada, inclusive marco e alisar, com dimensões de (80 x 2,10) m;
- **Janela:** metálica, tipo veneziana, com 1,00 m x 1,20 cada, em 04 módulos, sendo dois fixos e dois de correr, com vedação em vidro incolor;

41

- **Luminárias:** 01(um) ponto fixo no teto. Demais pontos de energia, rede lógica e telefônica serão desconsiderados, uma vez que deverão ser substituídos e/ou adaptados;

Banheiros internos (o social e o da suíte, mesmo padrão):

- **Pé direito:** 3,00m;
- **Piso:** cerâmico, em bom estado de conservação;
- **Paredes:** revestidas de azulejos até ao teto; – fotos º 23/25 do Anexo Fotográfico da Vistoria;
- **Teto:** laje emassada e pintada;
- **Portas:** de madeira, inclusive marcos e alisares;
- **Janela:** uma tipo basculante de 80 x 80 em esquadria metálica e vidros incolores;
- **Luminárias:** um ponto fixo no teto; demais pontos de energia, desconsiderados, uma vez que deverão ser substituídos e/ou adaptados; para ocupação do imóvel.
- **Lavatório:** cerâmica Beje, com coluna e torneiras metálicas;
- **Vaso sanitário:** convencional de cerâmica Beje, assento convencional de plástico, descarga com válvula, fixa na parede;
- **Ducha higiênica:** possui;
- **Chuveiro:** 01 (um) ponto para chuveiro elétrico;
- **Porta papel toalha:** 01;
- **Saboneteira:** 01;
- **Porta papel higiênico:** 01;
- **Espelho:** 01, compondo o armário sobre o lavatório;

Cozinha:

- **Pé direito:** 3,00 m;
- **Piso:** revestido em cerâmicas;
- **Paredes:** revestidas de cerâmica até ao teto;
- **Teto:** laje emassada e pintada;
- **Portas:** uma de madeira dando para a circulação interna e outra externa, com abertura para a área de serviço, metálica, tipo Veneziana, com 80 x 210;

- **Janela:** 01 (uma) metálica, com grade externa, em 04 módulos sendo 02 fixos e 02 de correr, com vedação em vidros translúcidos. Vide foto nº 27 do anexo fotográfico da vistoria.
- **Luminárias:** 01ponto de luz fixo no teto; demais pontos de energia, serão desconsiderados, uma vez que deverão ser substituídos e/ou adaptados; para ocupação do imóvel.
- **Pia:** compacta (1,50 x 55), com bojo e bancada em aço inox e armário de fórmica na parte inferior (foto nº 24 do anexo fotográfico);

Área de Serviço:

- Composta de parte coberta com laje de concreto da casa, logo após a cozinha mais a sua abertura para a lateral esquerda da casa, coberta de telhas de amianto;
- **Piso:** parte coberta com cerâmica e parte em cimento grosso (na lateral da casa);
- **Paredes:** revestidas até 1,50 m, com placas de cerâmicas, branca;
- **Teto:** laje emassada e pintada (na parte coberta por laje);
- **Portas:** não possui, é toda aberta para a lateral esquerda da casa (vide foto nº 9;
- **Janelas:** Não possui;
- **Luminárias:** 01(um) ponto de luz fixo no teto; demais pontos de energia serão desconsiderados, uma vez que deverão ser substituídos e/ou adaptados; para ocupação do imóvel.
- **Tanque:** 01 (um), compacto, com torneira metálica. O tanque é tipo pré-fabricado, apoiado sobre paredes revestidas, com a mesma cerâmica do piso e parede da área de serviço;

banheiro externo (da área de serviço)

- **Pé direito:** 3,00m;
- **Piso:** em cerâmica;
- **Paredes:** de revestidas em placas cerâmicas, até ao teto;
- **Teto:** laje emassada e pintada;
- **Porta:** de metálica tipo veneziana, pintada, esmalte branco;

- **Janela:** tipo basculante de 80 x 50 em esquadria metálica e vidros incolores;
- **Luminárias:** um ponto fixo no teto;
- **Lavatório:** cerâmica branca, sem coluna e torneira metálica;
- **Vaso sanitário:** de cerâmica branca, com caixa de descarga acoplada;
- **Ducha higiênica:** não possui;
- **Chuveiro:** não possui;
- **Porta papel toalha:** não possui;
- **Saboneteira:** 01;
- **Porta papel higiênico:** 01;
- **Espelho:** não possui;

Salas no fundo do quintal (as duas, do mesmo padrão)

- **Pé direito:** 3,00 m
- **Piso:** revestido com cerâmica, tipo porcelanato, de boa qualidade;
- **Paredes:** alvenaria emassadas e pintadas
- **Teto:** laje emassada e pintada de branco;
- **Porta:** Uma em cada sala de madeira, 80x 210, inclusive marcos e alisares;
- **Janela:** uma em cada sala, em dois módulos de blindex, de correr e suportes metálicos inox. Também não possuem grades, como exigido pela segurança;
- **Luminárias:** 04(quatro) pontos tipo calha dupla, fixas no teto. Demais pontos de energia, rede lógica e telefônica serão desconsiderados, uma vez que deverão ser substituídos e/ou adaptados;

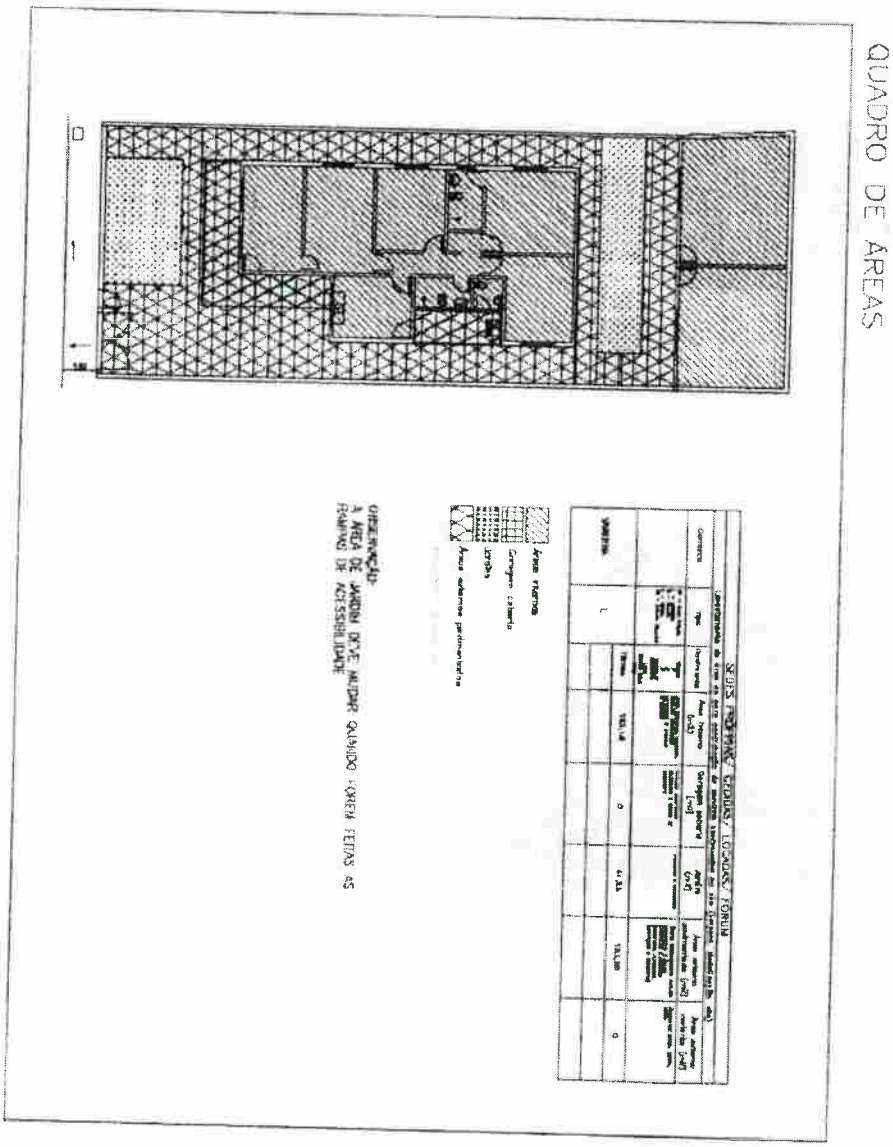
O trabalho consta de 15 laudas, editadas em um só lado, sendo 06 até aqui, todas rubricadas, sendo a última assinada, mais um anexo fotográfico com 09 folhas, rubricadas, sendo a última, também assinada.

Belo Horizonte 05 de julho de 2018.

Jair Bittencourt de Oliveira
Eng. Civil – Crea-MG 17441/D
MAMP 5087

I.4 Anexo fotográfico

Croqui do imóvel



45

Demais fotos

Foto 1: Vista da fachada do imóvel avaliando que dá para a Rua Rubem Pinto Reis. 270.Vê-se o portão da garagem, o portão de pedestre, o muro frontal (meio altura em alvenaria e meia altura em grades de ferros.

Foto 2: Vista da lateral direita do imóvel, que confronta com um lote vago.

Foto 3. Vista da frente do imóvel avaliando ao longo da Rua Rubem Pinto Reis.Vê-se a mureta, completada pela grade, os portões e o passeio.

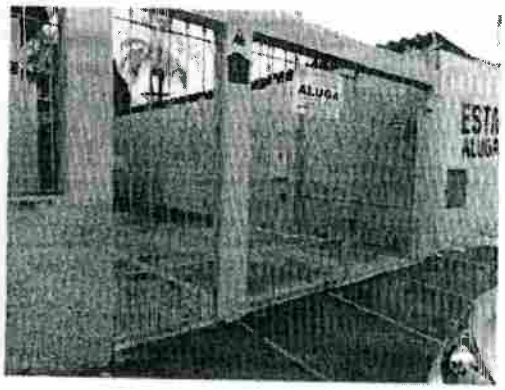


Foto 4. Vista dos portões de acesso: o de pedestres e o de veículos, na frente do imóvel avaliando.

46
E

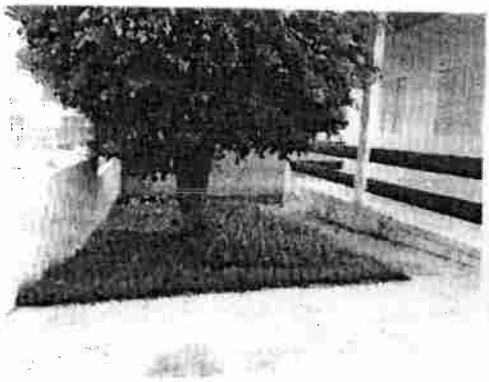


Foto 5: Vista da frente ajardinada com o Ficus, que deverá ser objeto de poda e outras providências de maneira a proteger o imóvel do ataque de suas raízes. Foto tirada do portão da garagem.

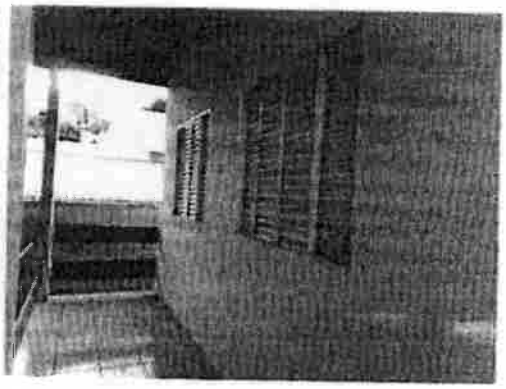


Foto 6: Vista do alpendre existente na frente da casa, com piso em cerâmica e guarda corpo de madeira.

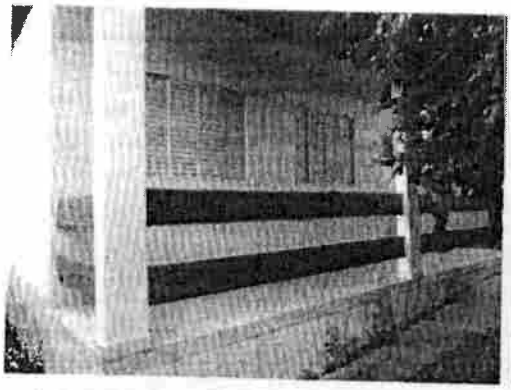


Foto 7: Outra vista da fachada do imóvel mostrando o alpendre frontal de outro ângulo. Vê-se as duas janelas das duas salas existentes, na frente do imóvel.

Foto 8: Outra vista da frente do imóvel. Foto tirada do portão de veículos, focando a garagem e o corredor lateral. Mais à frente, a cobertura parcial, em telhas de amianto da área de serviço, mostrada na foto seguinte.

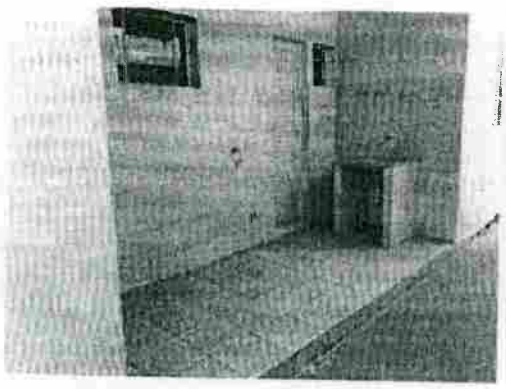


Foto 9: Vista da área de serviço, com piso e meia parede revestidos em cerâmica. Possui um tanque, um banheiro. É totalmente aberta para a lateral do imóvel que, nesse ponto tem uma cobertura adicional em telhas de amianto.

Foto 10: Vista do corredor lateral. Vê-se a pequena cobertura em telhas de amianto, em frente à área de serviço, mostrada na foto anterior. Foto tirada do quintal, nos fundos da casa, na direção do portão para veículos.

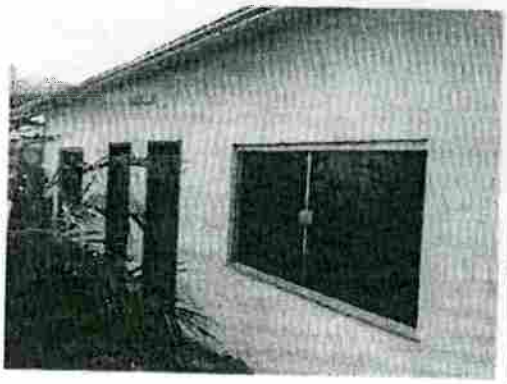


Foto 11: Vista da fachada das duas salas existentes no fundo do imóvel. Foto tirada da mesma posição anterior, com uma rotação de 180º na direção dos fundos do imóvel.

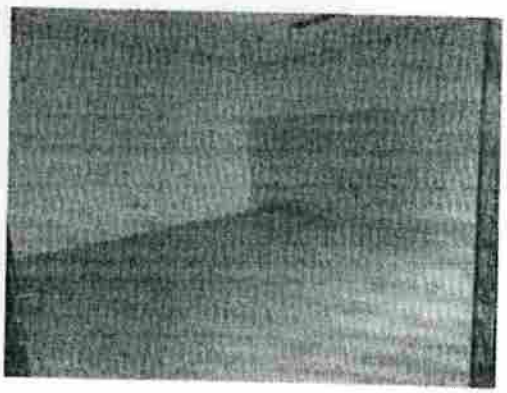


Foto 12: Foto da primeira sala dos fundos. Foto tirada da sua porta de entrada.

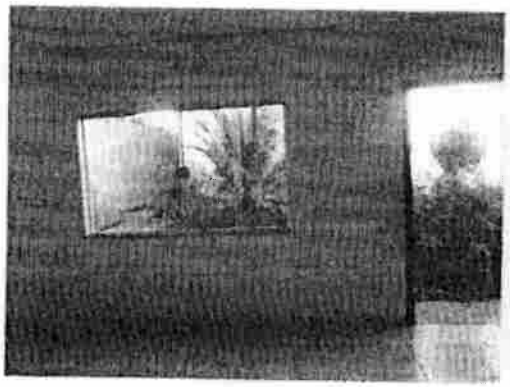


Foto 13: Foto tirada do interior da primeira sala. Vê-se a janela em blindex, a porta em madeira, e o jardim existente entre as salas e o corpo da casa.

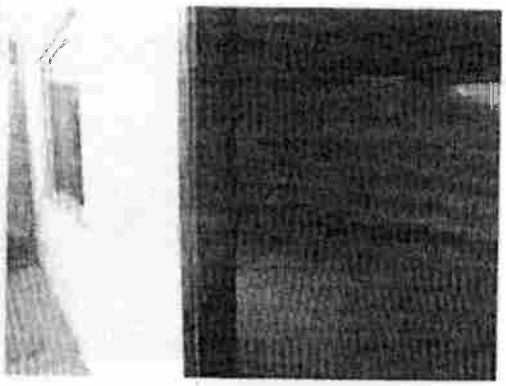


Foto 14: Foto da segunda sala dos fundos. Foto tirada da sua porta de entrada.

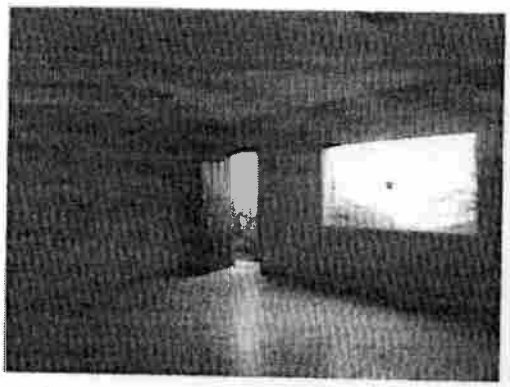


Foto 15: Foto tirada do interior da primeira sala. Vê-se a janela em blindex, a porta em madeira, e o jardim existente entre as salas e o corpo da casa.

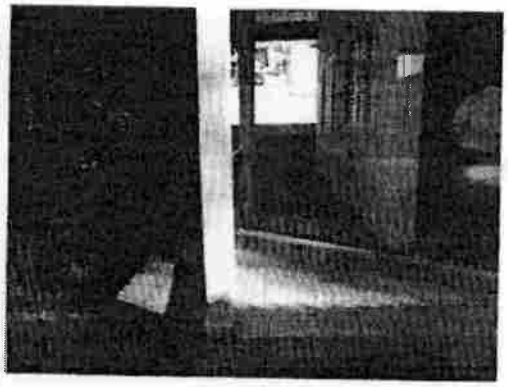


Foto 16: Outra vista do alpendre frontal, focando, agora a porta de entrada das salas existentes no corpo da casa e mostradas nas fotos seguintes.

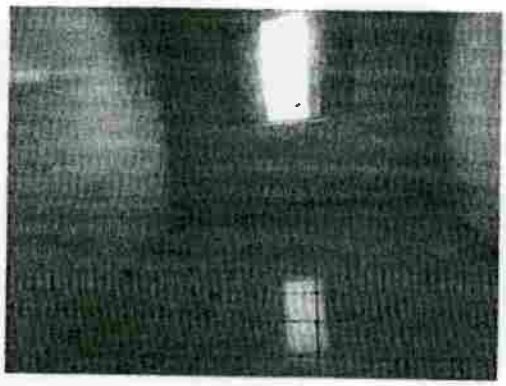


Foto 17: Vista da primeira sala do imóvel. A frente uma das janelas vistas no alpendre, na fachada da casa. Esta sala é ligada a uma segunda sala por uma porta de vidro temperado, mostrada na foto seguinte.

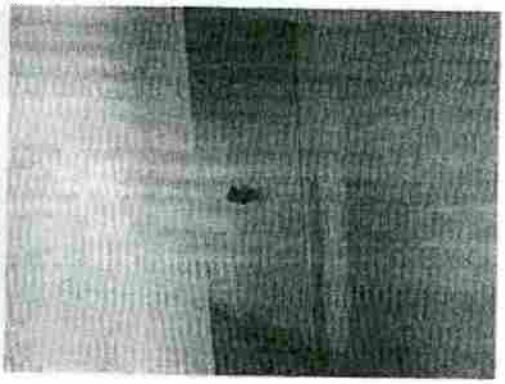


Foto 18: Vista da porta de ligação, em blindex, das salas na entrada da casa: a primeira, mais isolada, a segunda faz a ligação com o interior da casa. Vide fotos seguintes.

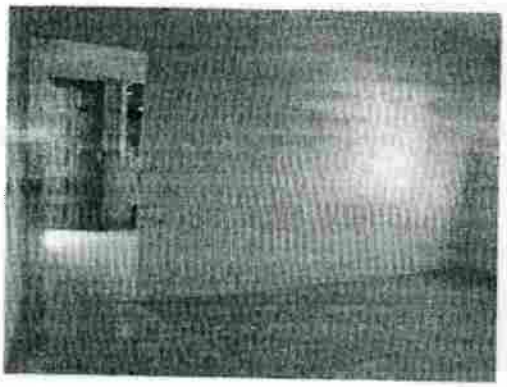


*Foto 19: Vista das duas salas, ligadas pela porta Blindex. Na frente a primeira sala, com a portas de entrada da casa aberta. Foto tirada da **segunda** sala..*

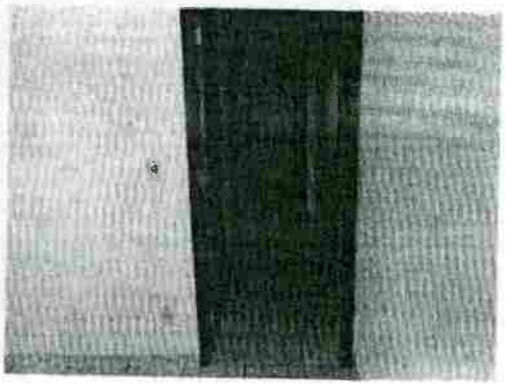


Foto 20: Vista da ligação das salas da frente com a circulação que dá acesso aos quartos, banheiros e cozinha da casa. Foto tirada da segunda sala, da mesma posição anterior, só que na direção ao interior da casa.

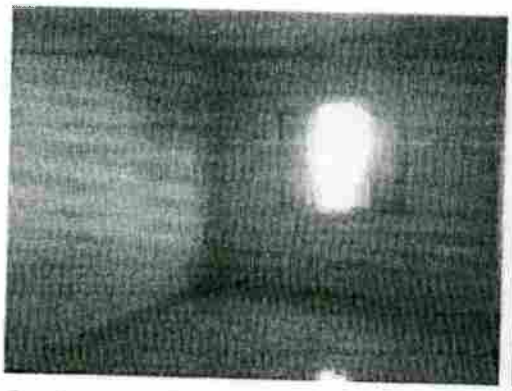


Foto 21: Vista do interior de um dos quartos. Todos os demais são do mesmo padrão, inclusive a suíte, mostrada na foto seguinte.

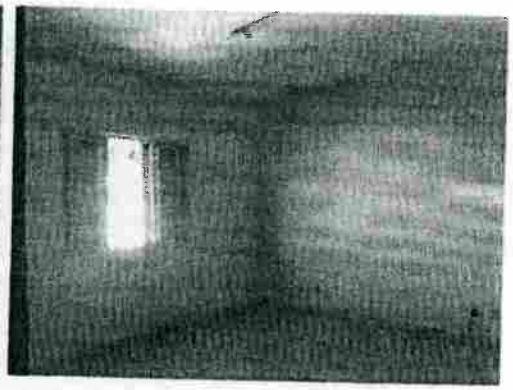


Foto 22: Vista do interior da suíte, como se vê, a não ser o banheiro privativo, todos os demais atributos são do mesmo padrão dos outros quartos da casa

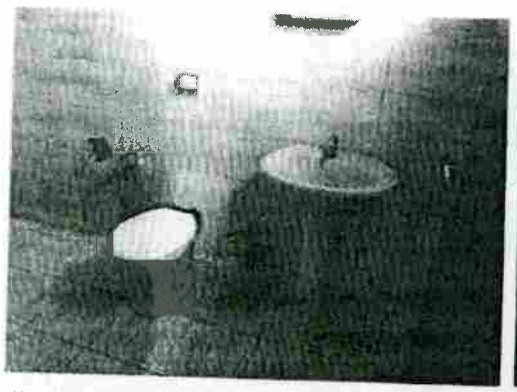


Foto 23: Vista do interior do banheiro da Suíte, como se pode ver, do mesmo padrão do banheiro social, mostrado na foto 25, abaixo

Foto 24: Outra vista do interior do banheiro da Suíte.

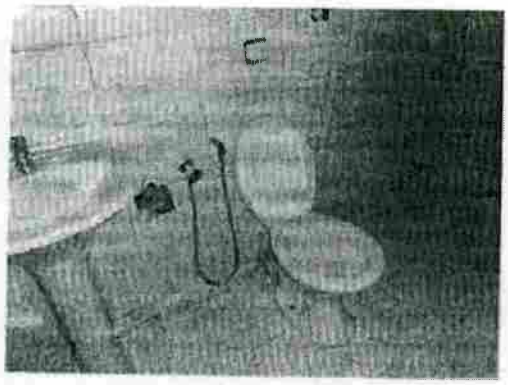


Foto 25: Vista do interior do banheiro social. Como já dito, do mesmo padrão que o banheiro da Suíte. A diferença é que a ducha higiênica está entre o vaso e o lavatório e, no outro, entre o vaso e o chuveiro. Não atende, mas tem condições de ser adaptado para uso de portadores de necessidades especiais.

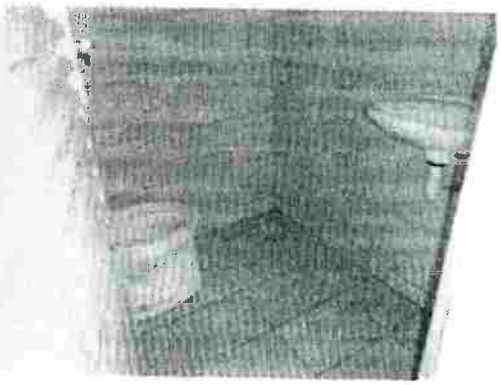


Foto 26: Vista do interior do banheiro externo, com abertura para a área de serviço. Vê-se que é mais simples: Louça branca e sem chuveiro, mas mesmo assim é revestidos em cerâmica, do piso até do teto.

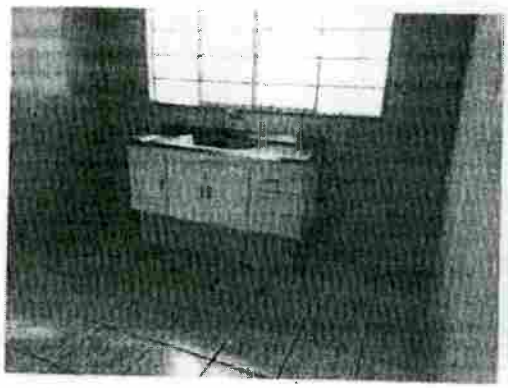


Foto 27: Vista do interior da cozinha, com pia e bancada de inox, armário em baixo da pia, pisos e paredes revestidos em cerâmica.

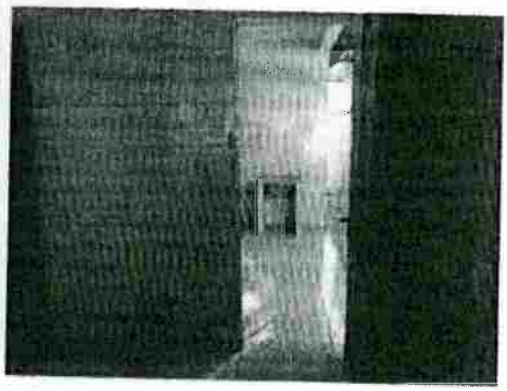


Foto 28: Outra vista da cozinha, agora focando a porta que dá para a área de serviço

52

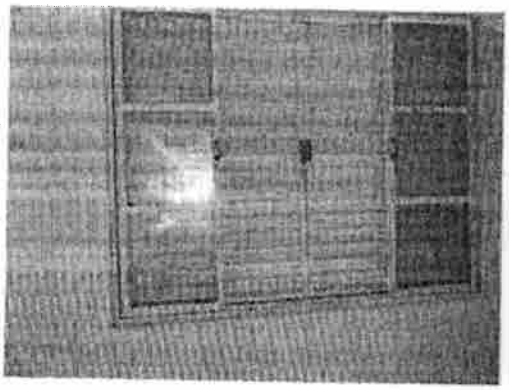


Foto 29: Vista do tipo padrão e estado de conservação das janelas do imóvel avaliando São todas mais ou menos iguais, sendo que algumas delas precisam de alguns reparos (pequenos ajustes, para facilitar o deslizamento das folhas, nos trilhos inferiores (guias).

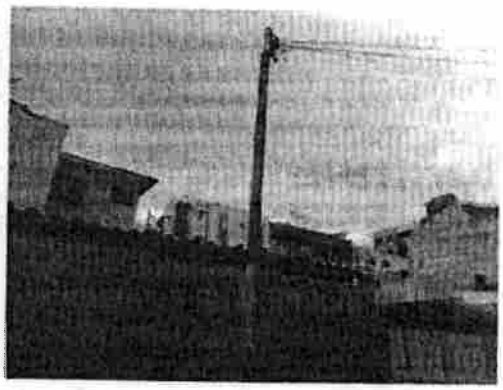


Foto 30: Vista do padrão de entrada atual Bifásico e desativado para o imóvel. Na realidade esta servindo ao imóvel ao lado (um estacionamento). Deverá ser substituído por um padrão trifásico, para aumento de carga, assim como atender as novas exigências da concessionária.

Foto 31: Outra vista mais detalhada do padrão de entrada de energia do imóvel. Vê-se que a fiação existente está direcionada para o imóvel vizinho. Está desativado para o imóvel avaliando.

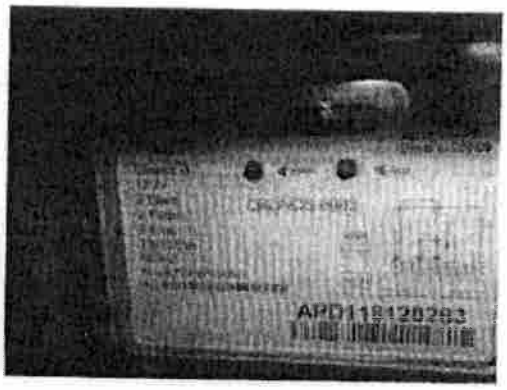


Foto 32: Vista do medidor de energia existente no imóvel. Deverá ser substituído por um Trifásico.

Belo Horizonte, 05 de julho de 2018

Jair Bittencourt de Oliveira
Eng. Civil – Crea-MG 17441/D
MAMP 5087