

LAUDO DE DESCRIÇÃO MINUCIOSA DO IMÓVEL

DADOS DE IDENTIFICAÇÃO

Locador: Marcolin Comércio Atacadista de Alimentos Ltda., CNPJ nº 96.661.905/0001-81

Locatário: Município de São Jerônimo/RS

Endereço do imóvel: Rua Dona Délia Drebes, nº 67, Bairro Centro, São Jerônimo/RS

Cadastros municipais: nº 639 (prédios principal e secundários) e nº 637 (parte do terreno e prédio depósito).

Matrícula: nº 11.664 do Ofício de Registro de Imóveis de São Jerônimo

Área total edificada: 1.267 m², distribuída em:

- Prédio principal (732 m²)
- Dois prédios secundários (294 m²)
- Prédio tipo depósito (241,10 m²)
- Área não edificada: 13.000 m² (1,3 hectare), destinada a estacionamento, circulação e guarda de materiais

Finalidade locatícia: Instalação do Centro Administrativo Municipal

CONDIÇÕES GERAIS DO IMÓVEL

O conjunto imobiliário é composto por bloco principal, blocos secundários e prédio depósito, além de área de pátio frontal e amplo terreno nos fundos.

- Estrutura externa: alvenaria regular, sem rupturas estruturais; pintura e acabamentos com desgaste compatível.
- Área não edificada: pátio amplo, solo compactado, utilizado para estacionamento e circulação de veículos; requer manutenção periódica (limpeza e nivelamento).
- Instalações internas: rede elétrica, hidráulica e sanitária em funcionamento; iluminação suficiente; ventilação natural.
- Sanitários: funcionais, porém com desgaste em portas e acessórios; oxidação leve em ferragens.

Depósito (241,10 m²): estrutura em alvenaria, com piso regular e cobertura íntegra, apto a guarda de veículos e materiais, em estado funcional.

Ambiente interno geral: pisos cerâmicos íntegros, pintura com manchas e sinais de umidade em pontos localizados; necessita repintura.

DEFEITOS EXISTENTES

- Pintura interna e externa com desgaste natural e manchas, necessitando uniformização.
- Sinais de umidade pontuais em paredes internas, sem infiltrações ativas.
- Sanitários com acessórios faltantes ou desgastados (papeleiras, espelhos, porta-sabonetes) e ferragens oxidadas.
- Área de cozinha/refeitório básica, requerendo adequação técnica para uso contínuo.
- Área externa não edificada apresenta necessidade de limpeza regular e eventuais reparos de nivelamento.
- Acessibilidade: embora o acesso frontal seja nivelado, recomenda-se adequações em sanitários para atendimento integral à norma técnica.

DECLARAÇÃO

O presente laudo reflete, de forma minuciosa e fiel, o estado do imóvel, atendendo ao disposto no art. 22, V, da Lei nº 8.245/1991. O LOCADOR declara, ainda, que eventuais vícios ocultos não perceptíveis à vistoria não estão aqui contemplados.

São Jerônimo/RS, 29 de agosto de 2025.

LOCADOR: Marcolin Comércio Atacadista de Alimentos Ltda.

Representante legal: _____



ATACADISTA DE ALIMENTOS LTDA