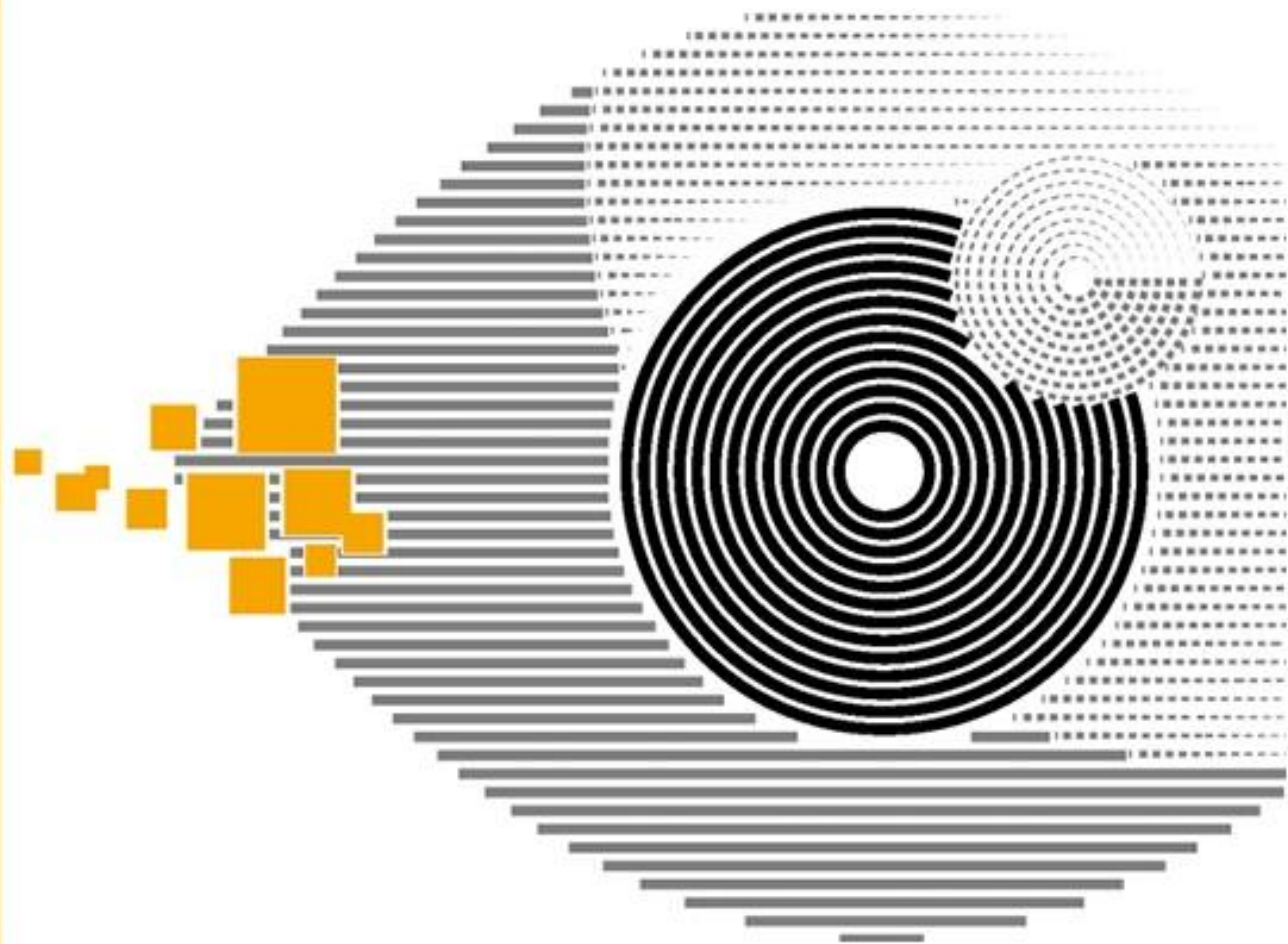


**SECOVI
COM
VOCÊ**



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



**TREINAMENTO PARA CORRETORES
DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS COMERCIAIS**

O papel da vistoria nas locações comerciais



O que é a vistoria de imóveis e qual a sua função ?

- 1. Avaliar o estado de um imóvel**
- 2. Segurança para as partes do contrato.**
- 3. Proteção ao patrimônio/ Investimento do proprietário.**

O papel da vistoria nas locações comerciais



Tipos de Vistoria

- 1. Inicial**
- 2. Verificação/ Periódica**
- 3. Constatação**
- 4. Final**

O papel da vistoria nas locações comerciais

Perícia Indireta

Classificação do estado do imóvel e observações

Classificação:

Nesta vistoria final de locação temos como objetivo mostrar como de fato o imóvel se encontra, para isso iremos avaliar os itens do imóvel de acordo com a seguinte classificação:

1. Ruim, será considerado ruim quando o deteriorado item do imóvel estiver em condições precárias, quase ou sem condições de uso;
2. Regular, será utilizado para quando determinado item do imóvel necessita de algum reparo, mas se encontra em condições de uso;
3. Bom, será utilizado quando determinado item não possui problemas e estiver em condições de uso;
4. Ótimo, quando determinado item estiver novo em plena condição de uso sem nenhum problema a ser indicado

Observações:

Foram encontrados problemas com relação a fachada onde a mesma foi deixada na cor da marca do locatário, o portão de aço precisa de reparos foi identificado que há dificuldade para abrir (subir o portão) e também para fecha-lo com chaves. No salão principal, o piso foi todo trocado, além disso foi instalado uma cabine blindada em função do comércio do locatário a mesma deveria ter sido retirada, alguns reparos devem ser feitos em tomadas e luminárias em todo o imóvel. O banheiro passou por uma reforma onde foram trocados os revestimentos e as cerâmicas do ambiente.

Descrição do ambiente: SALÃO PRINCIPAL

Descrição	Fotos	Estado inicial	Estado final	Observação
Pintura		BOM	REGULAR	Pintura está em cor na cor branca, precisaremos retocar a pintura em função da obra que se faz necessária.
Piso		BOM	RUIM	Piso em vinílico, teremos que fazer a troca do piso em função da cabine deixada no local.
Portas		BOM	RUIM	No portão de aço foi identificado que precisa de reparo, além disso foram adicionados duas portas para cabine de uso do locatário a mesma deveria ter sido retirada.
Janelas		-	-	
Forro		BOM	REGULAR	Forro em gesso na cor branca, precisaremos retocar a pintura em função da obra que se faz necessária.
Telhado		-	-	
Hidráulica		-	-	
Elétrica		BOM	REGULAR	Foram encontrados problemas a serem resolvido em luminárias e tomadas. Foram identificados 4 interruptores, 12 tomadas, 17 luminárias e 17 lâmpadas.



Cabine que foi instalada no salão principal.



Uma das luminárias que precisam de reparo, possível notar na fotografia fios e drenos expostos.

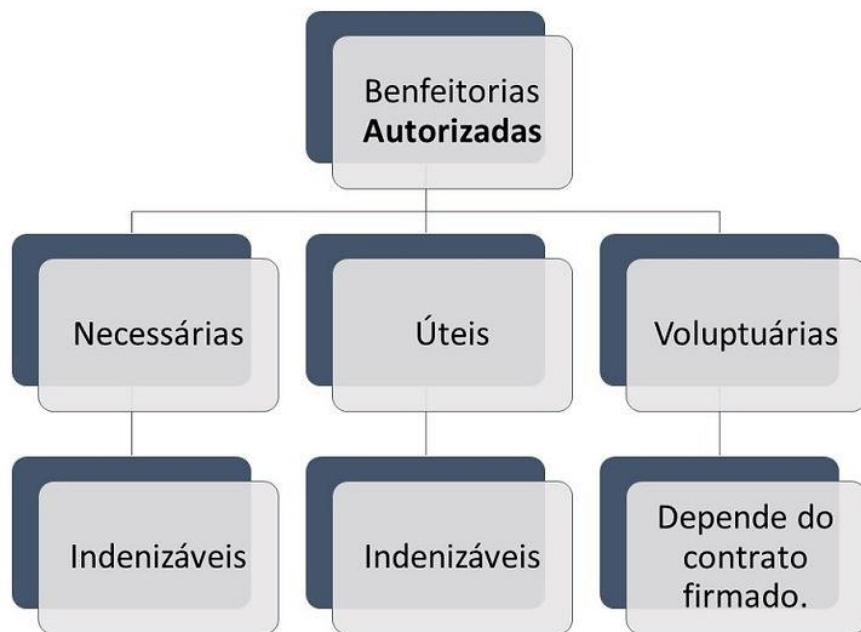
O papel da vistoria nas locações comerciais



Como realizar uma boa vistoria?

- 1. Documento Padronizado**
- 2. Check List**
- 3. Atenção ao detalhes**
- 4. Laudo bem documentado e com análise do profissional**

O papel da vistoria nas locações comerciais



Lei do Inquilinato e Tipos de benfeitoria

Lei 8245/91 – Art. 22/ Art 23
Código Civil – Art. 96

Lei 8245/91 – Art. 35/ Art 36



Caio Buratto

Engenheiro de Produção e Gestor Imobiliário



OBRIGADO!

REALIZAÇÃO



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO