



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA**  
**CNPJ: 04.144.150/0001-20**

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

### **FOLHA RESUMO**

Bem Avaliados Imóvel Comercial
Solicitante: PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
Memorando: Não informado
Proprietário: Não informado
Objetivo: Contrato de Locação

Endereço completo do imóvel:

Cidade: Xinguara/Pa
Avenida Xingu n° 688
Bairro: Centro

Área do terreno: 265,75m<sup>2</sup> (valor aproximado obtido através de imagens de satélite)

Área construída: 218,69m<sup>2</sup> (valor aproximado obtido através de imagens de satélite)

Método Utilizado: Método comparativo de dados do mercado

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado de venda do Bem: Não obtido
Valor de Aluguel mensal do Bem: <b>R\$ 4.181,20</b>
Grau de fundamentação: Pesquisa de imóveis semelhantes na região

Xinguara – PA, 28 de fevereiro de 2025

**Juliano de Oliveira Grassi**  
**Engenheiro Civil – Crea: 16.134D/PA**  
**Decreto: 33/2010**



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA**  
**CNPJ: 04.144.150/0001-20**

## **1. SOLICITANTE**

O presente Laudo Técnico de Inspeção Predial foi solicitado pela Prefeitura Municipal de Xinguara.

## **2. FINALIDADE**

Este laudo tem por finalidade avaliar se o valor do aluguel cobrado está dentro do praticado no mercado e nada a mais do que isso.

## **3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Nenhuma documentação do imóvel foi disponibilizada para o avaliador cabendo a outros departamentos avaliá-los.

## **4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO**

O imóvel está na zona urbana, localizado na Avenida Xingu, centro no Município de XINGUARA, Estado do Pará.

### **4.1 Região**

- Vocação predominante: Comercial/Residencial;
- Classe social predominante: média alta;
- Relevo: Plano;
- Polos de atratividade da região: Comercio e residências;
- Melhoramentos públicos no entorno: arborização; comércios e serviços diversos.

### **4.2 Terreno**

- Uso: Comercial/Residencial;
- Topografia: Plana;
- Formato: retangular;
- Tipologia: Entre estabelecimentos comerciais e residenciais;
- Frente: Aproximadamente: 12,41m;
- Laterais: Aproximadamente: 21,51m



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA**  
**CNPJ: 04.144.150/0001-20**

- Área do terreno: Aproximadamente 265,75m<sup>2</sup>
- Pouco acima do nível do logradouro;
- Infraestrutura: coleta regular de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, águas pluviais; edificada.
- Coeficiente de aproveitamento: A construção ocupa aproximadamente 82,29% da área do terreno.

#### **4.3 Vistoria**

Trata-se de uma edificação comercial/residencial composta de 1 recepção, 6 salas, 1 copa e 2 banheiros.

O prédio comercial/residencial será utilizado como a estrutura do SINE.

A edificação apresenta-se em boas condições para o uso, sem defeitos e danos aparentes.

#### **4.4 Registro Fotográfico**

Abaixo mostramos algumas fotos da edificação, para identificar algumas características da mesma. Não encontramos nada que possa comprometer o habite-se imediato.



**IMAGEM 1: VISTA LATERAL DIREITA À EDIFICAÇÃO**



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA**  
**CNPJ: 04.144.150/0001-20**



**IMAGEM 2: VISTA LATERAL ESQUERDA À EDIFICAÇÃO**



**IMAGEM 3: VISTA FRONTAL DO ESTABELECIMENTO**



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA**  
**CNPJ: 04.144.150/0001-20**



**IMAGEM 4: RECEPÇÃO**



**IMAGEM 5: SALA 01**



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA**  
**CNPJ: 04.144.150/0001-20**



**IMAGEM 6: SALA 02**



**IMAGEM 7: SALA 03**



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA**  
**CNPJ: 04.144.150/0001-20**



IMAGEM 8: SALA 04



IMAGEM 9: SALA 05



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA**  
**CNPJ: 04.144.150/0001-20**



**IMAGEM 10: SALA 06**



**IMAGEM 11: BANHEIRO 1**



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA**  
**CNPJ: 04.144.150/0001-20**



**IMAGEM 12: BANHEIRO 2**



**IMAGEM 13: COPA**



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA**  
**CNPJ: 04.144.150/0001-20**

## **5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

Os imóveis semelhantes ao avaliado na região estão sendo alugados atualmente sem maiores dificuldades e o segmento apresenta, na região, certo equilíbrio entre os níveis de oferta e de demanda de imóveis semelhantes. Portanto, considera-se que o imóvel avaliado possui uma procura de média para alta para locação.

A região onde se situa o imóvel apresenta densidade urbana que pode ser classificada entre média e alta e possui alto potencial de ocupação; a quantidade de ofertas de imóveis similares é baixa, devida a alta ocupação. Existem cerca de 2 empresas imobiliárias atuando na cidade das quais pôde-se obter valores de imóveis semelhantes e também através de inúmeros proprietários que possuem seus imóveis alugados de forma particular.

## **6. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS**

A presente avaliação foi realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual identifica o valor de mercado de forma dedutiva sem muito tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis, constituintes. Através de dados obtidos foi levantado uma média dos valores e de forma empírica deduzido se o valor cobrado está dentro dos parâmetros de mercado local

## **7. DADOS UTILIZADOS, TRATAMENTO DOS DADOS IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS**

Foram pesquisados inúmeros outros imóveis de caráter semelhante na região através de pesquisa em site de locação, em imobiliárias e através de outros proprietários particulares de imóveis de locação e chegou a uma média geral de valores cobrados para esse tipo de edificação.

## **8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO**

Para este imóvel foi cobrado pelo proprietário um valor de aluguel de **R\$ 4.181,20** (quatro mil cento e oitenta e um reais e vinte centavos), e observando-se as características do mercado imobiliário analisado, conclui-se que o valor cobrado está dentro do valor normal para tal edificação sem nenhum valor abusivo.

## **9. ENCERRAMENTO**

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 10 páginas impressas, sendo a última assinada pelo sistema GOV.BR.

Xinguara – PA, 28 de fevereiro de 2025

**Juliano de Oliveira Grassi**  
**Engenheiro Civil – Crea: 16.134D/PA**  
**Decreto: 33/2010**