



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

### FOLHA RESUMO

Bem Avaliados Imóvel Residencial
Solicitante: Prefeitura Municipal de Xinguara
Ofício: 095/2018/PMX
Proprietário: CAMILA RODRIGUES DE MATOS
Objetivo: Imóvel destinado à instalação da COOPERLIMPA - SEMMATUR.

Endereço completo do imóvel:

Cidade: Xinguara/PA
Avenida Amazonas nº 377
Bairro: Centro

Área do terreno: 3.500,00m<sup>2</sup> (valor aproximado obtido através de imagens de satélite)

Área construída: Não definida

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\$ 10.000,00</b>
Grau de fundamentação: Pesquisa de imóveis semelhantes na região

Xinguara – PA, 27 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**

## **SOLICITANTE**

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

### **1. 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.

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

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

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

O imóvel está na zona urbana, localizado na **Avenida Amazonas nº 377 - Centro** no Município de XINGUARA, Estado do Pará.

#### **3.1 Região**

- Vocação predominante: Comercial;
- Classe social predominante: baixa;
- Relevo: Variado;
- Polos de atratividade da região: Predominantemente residencial, porém com pontos comerciais próximos como Postos de gasolina, clubes, supermercados, etc;
- Melhoramentos públicos no entorno: arborização; comércios e serviços diversos.

#### **3.2 Terreno**

- Uso: Comercial;
- Topografia: Variado;
- Formato: retangular;
- Tipologia: Entre estabelecimentos residenciais;
- Frente: Aproximadamente 60,00m;
- Laterais: Aproximadamente: 58,33m
- Área do terreno: Aproximadamente 3.500,00m<sup>2</sup>





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

- Edificação 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.

### **3.3 Vistoria**

Trata-se de uma edificação comercial composta predominantemente de uma área aberta para deposição de coleta de materiais recicláveis, um galpão bastante deteriorado e uma residência construída em madeira onde funciona a parte administrativa da cooperativa. Adequações para uso da edificação foram realizados pelo Locatário, sendo que a mesma necessita de manutenção normal para o tipo de uso. O acesso será pela frente da edificação.

O prédio comercial está sendo utilizado como a estrutura para atender o termo de cooperação técnica nº 006/2018 entre a Prefeitura Municipal de Xinguara e Cooperlimpa.

A edificação é basicamente constituída por uma grande área aberta, um galpão bastante deteriorado e uma casa construída em madeira onde funcionada a parte administrativa da cooperativa.

### **3.4 Registro Fotográfico**

Abaixo mostramos algumas fotos da edificação, para identificar algumas características da mesma. A priori foi levado em consideração apenas, para composição do aluguel, o tamanho da área disponível dentro da zona urbana.



**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: VISTA ANTERIOR DA EDIFICAÇÃO**



**IMAGEM 5: VISTA GALPÃO TODO EM MADEIRA**





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



**IMAGEM 6: VISTA INTERNA DO GALPÃO**



**IMAGEM 7: VISTA INTERNA DO GALPÃO**





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



**IMAGEM 8: VISTA ACESSO RESIDENCIA – ÁREA ADMINISTRATIVA**



**IMAGEM 9: RECEPÇÃO**





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



**IMAGEM 10: BANHEIRO SOCIAL**



**IMAGEM 11: ALMOXARIFADO**





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



**IMAGEM 12: ESCRITÓRIO 1**



**IMAGEM 13: ESCRITÓRIO 2**





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



**IMAGEM 14: ESCRITÓRIO 3**



**IMAGEM 15: BANHEIRO**





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

#### **4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

Não há tantos imóveis semelhantes disponíveis para tal uso dentro da zona urbana do município o que dificulta levantamento de dados sobre valores cobrados de aluguéis. Portanto, considera-se que o imóvel avaliado possui uma procura de média para baixa 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 através de inúmeros proprietários que possuem seus imóveis alugados de forma particular.

#### **5. 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.

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

Foram pesquisados poucos 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.

#### **7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO**

Para este imóvel foi cobrado pelo proprietário um valor de aluguel de **R\$ 10.000,00** (dez mil reais) valor este justificável pela escassez de imóvel semelhantes que atenda o uso da cooperativa o que eleva o valor cobrado do bem, 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.

#### **8. ENCERRAMENTO**

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 11 páginas impressas, sendo a última assinada pelo sistema GOV.BR.

Xinguara – PA, 27 de fevereiro de 2025

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

