



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: 058/2025-GAB/SEMEC
Proprietário: Não informado
Objetivo: Imóvel destinado à instalação do Conselho Municipal de Educação

Endereço completo do imóvel:

Cidade: Xinguara/PA
Rua Carjás nº 51 Quadra 01A Lote 15
Bairro: Centro

Área do terreno: 299.00m² (valor aproximado obtido através de imagens de satélite)

Área construída: 180,00m² (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: R\$ 3.000,00
Grau de fundamentação: Pesquisa de imóveis semelhantes na região

Xinguara – PA, 12 de março 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 **Rua Caraás nº51 Quadra 01A, Lote 15 – Setor Centro** no Município de XINGUARA, Estado do Pará.

3.1 Região

- Vocação predominante: Residencial;
- Classe social predominante: média alta;
- Relevo: Plano;
- Polos de atratividade da região: Residencial próximo ao Banco Sicredi e à ACIAPA e diversos outros estabelecimentos comerciais;
- Melhoramentos públicos no entorno: arborização; comércios e serviços diversos.

3.2 Terreno

- Uso: Residencial;
- Topografia: Plano;
- Formato: retangular com chanfro na esquina;
- Tipologia: Entre estabelecimentos residenciais;
- Frente: Aproximadamente 13,00m;
- Laterais: Aproximadamente: 23,00m
- Área do terreno: Aproximadamente 299,00m²



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

- Edificação um 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 **60.00%** da área do terreno.

3.3 Vistoria

Trata-se de uma edificação residencial composta de diversos cômodos incluindo salas, cozinha, quartos, banheiros, depósitos, varanda. Adequações para uso da secretaria 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 residencial está sendo utilizado como a estrutura da **Secretaria Municipal de Educação** para instalação e funcionamento do **Conselho Municipal de Educação**.

A edificação apresenta-se com poucas patologias simples de sanar, necessitando de uma atenção do locatário como pintura nova, revisão do telhado, o prédio apresenta-se com toda sua estrutura em estado inteiro, sem defeitos estruturais graves e danos aparentes.

3.4 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

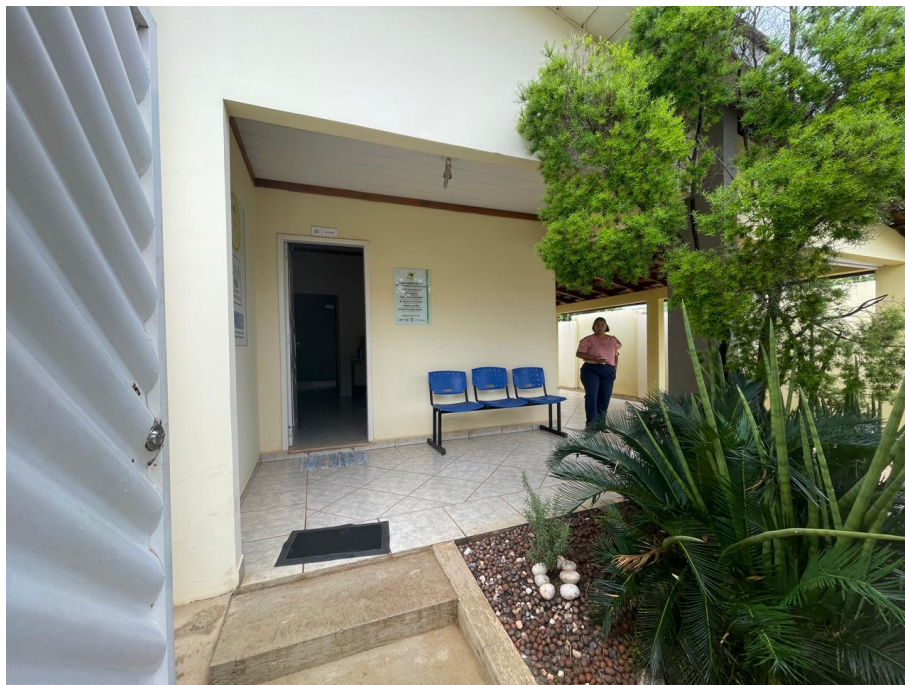


IMAGEM 4: VISTA ANTERIOR DA EDIFICAÇÃO



IMAGEM 5: VISTA POSTERIOR DA EDIFICAÇÃO



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



IMAGEM 6: RECEPÇÃO



IMAGEM 7: COZINHA



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



IMAGEM 8: BANHEIRO SOCIAL



IMAGEM 9: VARANDA



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

4. 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 a 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 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 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.

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Para este imóvel foi cobrado pelo proprietário um valor de aluguel de **R\$ 3.000,00** (três mil reais), 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 9 páginas impressas, sendo a última assinada pelo sistema GOV.BR.

Xinguara – PA, 12 de março de 2025

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