



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: 3.500,00m² (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: R\$ 10.000,00
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 3.500,00m²





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

