

# PROPOSTA DE PREÇO

A Prefeitura Municipal de Xinguara – Pará

**Luciene Ferreira do Carmo**, pessoa Física, inscrita no CPF: **700.731.492-92**, RG: **6237309 – PC-PA**, residente em domicílio a **Av. Araguaia Centro N°: 87, Centro São Jose do Araguaia, Xinguara – Pará**, vem por meio desta submeter à apreciação de Vossa Senhoria nossa Proposta de Preço, assumindo inteira responsabilidade por quaisquer erros ou omissões que venham a ser verificadas na preparação da mesma.

O valor do aluguel do imóvel é de R\$ 1.129,78 (Um Mil Cento e Vinte e Nove Reais e Setenta e Oito Centavos), equivalente ao aluguel do Prédio do Núcleo São Jose do Araguaia, o valor será ajustado de acordo com o valor do salário mínimo.

A validade desta proposta de 90 (noventa) dias a partir da data de sua aprovação.

Por fim, informamos que **Luciene Ferreira do Carmo**, pessoa Física, inscrita no CPF: **700.731.492-92**, RG: **6237309 – PC-PA**, é responsável a responder junto a Vossa Senhoria tudo que fizer necessário durante o trabalho da licitação.

Xinguara – PA, 27 de AGOSTO de 2025.



**Luciene Ferreira do Carmo**

**700.731.492-92**



**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: 056/2025-SEMAD
Proprietário: Não informado
Objetivo: Contrato de Locação

Endereço completo do imóvel:

Cidade: Distrito São José do Araguaia, Xinguara-PA
Rua : Jerusalém, Nº 24
Bairro: Centro

Área do terreno: 450,00m<sup>2</sup> (valor aproximado obtido através de imagens de satélite)

Área construída: 105,50m<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: R\$1.129,78
Grau de fundamentação: Pesquisa de imóveis semelhantes na região

Xinguara – PA, 17 de junho de 2025

**Wallynson Calazans Viana**  
**Engenheiro Civil – Crea: 1522748458PA**  
**coordenador municipal de avaliação de imóveis**  
**Decreto Nº 447/2025**



**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 Rua Jerusalém, Nº24, Distrito São José do Araguaia no município de XINGUARA, Estado do Pará.

### **4.1 Região**

- Vocação predominante: Comercial;
- Classe social predominante: média;
- 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 15,00m;
- Laterais: Aproximadamente: 30,00m



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

- Área do terreno: Aproximadamente 450,00m<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 100% da área do terreno.

#### **4.3 Vistoria**

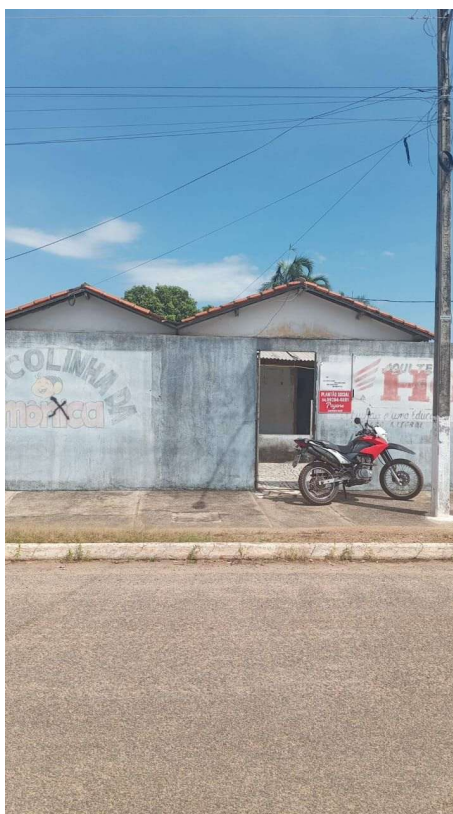
Trata-se de uma edificação comercial composta de 1 recepção, 1 salas, 1 copa e 1 banheiro social, 1 banheiro social, 1 sala administrativa.

O prédio comercial será utilizado como a estrutura do NÚCLEO SÃO JOSÉ.

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 FRONTAL**



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



**IMAGEM 2: VISTA RUA A DIREITA**



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



**IMAGEM 3: VISTA RUA A ESQUERDA**



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



**IMAGEM 4: VISTA INTERNA**



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



IMAGEM 5: DEPOSITO



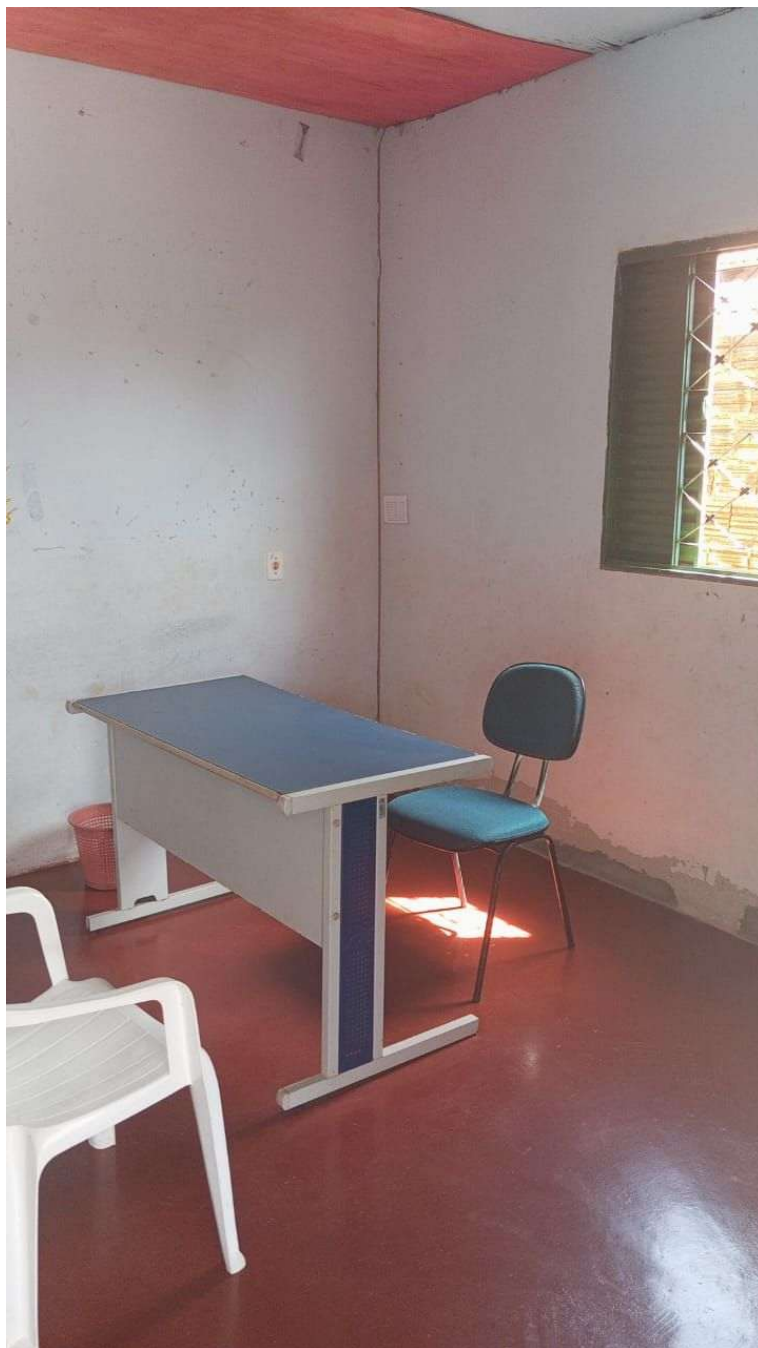
**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA**  
**CNPJ: 04.144.150/0001-20**



IMAGEM 6: COPA



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



**IMAGEM 7: RECEPÇÃO**



**IMAGEM 8: ADMINISTRATIVO**



**IMAGEM 9: LAVANDERIA**



**IMAGEM 10: SALA SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA DA CRIANÇA**



**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\$1.129,78 (um mil cento e vinte e nove reais e setenta e oito 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 13 páginas impressas, sendo a última assinada pelo sistema GOV.BR.

Xinguara – PA, 17 de junho de 2025

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** WALLYNSON CALAZANS VIANA  
Data: 17/06/2025 12:23:50-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**wallynson calazans viana**

**Engenheiro Civil – Crea: 1522748458PA**

**coordenador municipal de avaliação de imóveis**

**Decreto Nº 447/2025**



PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA  
PRAÇA VITORIA REGIA  
CNPJ : 04.144.150/0001-20

Página 1  
06/08/2025

**Quadro de Cotação - 00468/25**

Produto/Serviço	QTD	PropONENTE		VENCEDOR	
		Prc.Unitário	Preço Total	Prc.Unitário	Preço Total
018.002.003 LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO	12	1.129,78	13.557,36	12294	13.557,36

**Valor Total da Cotação: 13.557,36**

*Relação de Proponentes Participantes*

12294 LUCIENE FERREIRA DO CARMO

*Relação de Proponentes Vencedor(es)*

12294 13.557,36

Aprovado por:

Digitador (a)  
Maria Helena dos Santos Silva



PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

PRAÇA VITORIA REGIA

CNPJ : 04.144.150/0001-20

Resultado da Cotação

Número da Cotação: 00468/25      Data: 06/08/2025      Abertura: 06/08/2025      Encerramento: 06/08/2025

Item	Qty.	Unid	Descrição	Valor Médio	Valor Total Médio
1	12	UN	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO NÚCLEO AR,	1.129,78	13.557,36
TOTAL				12	1.129,78
					13.557,36