



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-SMSX-GAB
Proprietário: Edson dos Santos Arantes Spenciere
Objetivo: Contrato de Locação

Endereço completo do imóvel:

Cidade: Xinguara/Pa
Rua : Gleba marajoara
Bairro: zona rural

Área do terreno: 2500 m² (valor aproximado obtido através de imagens de satélite)

Área construída: 60,00 m² (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\$2.500,00
Grau de fundamentação: Pesquisa de imóveis semelhantes na região

Xinguara – PA, 04 de dezembro 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 rural, localizado na Gleba marajoara, no Município de XINGUARA, Estado do Pará.

4.1 Região

- Vocação predominante: Comercial;
- Classe social predominante: média;
- Relevo: Plano;
- Polos de atratividade da região: chácaras e fazendas;
- Melhoramentos públicos no entorno: arborização; .

4.2 Terreno

- Uso: Comercial/Residencial;
- Topografia: Plana;
- Formato: retangular;
- Tipologia: Entre estabelecimentos comerciais e residenciais;
- Frente: Aproximadamente 50,00m;
- Laterais: Aproximadamente: 50,00m



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

- Área do terreno: Aproximadamente 2500m²
- 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 sala de arquivo, 1 área de apoio, 1 banheiro.

O prédio comercial será utilizado como a estrutura da VIGILANCIA SANITÁRIA.

A edificação apresenta-se em boas condições para o uso, pendente apenas de nova pintura, limpeza no pátio.

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: ENTRADA DA CHÁCARA



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



IMAGEM 2: VISTA FRONTAL



IMAGEM 3: ESTRADA DE ACESSO RURAL



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



IMAGEM 4: VISTA LATERAL



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\$2.500,00 (dois mil e quinhentos 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.

9. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 6 páginas impressas, sendo a última assinada pelo sistema GOV.BR.

Xinguara – PA, 04 de dezembro de 2025

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