



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: 040/2025-SMSX-GAB
Proprietário: José Aparecido Alves Cunha
Objetivo: Imóvel destinado à instalação do Departamento de Vigilância em Saúde

Endereço completo do imóvel:

Cidade: Xinguara/PA
Rua Taúba esquina com Rua Castanheiras
Bairro: Nobre

Área do terreno: 480.00m² (valor aproximado obtido através de imagens de satélite)

Área construída: 340,00m² (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\$ 6.072,00
Grau de fundamentação: Pesquisa de imóveis semelhantes na região

Xinguara – PA, 07 de abril 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 especificamente pela Secretaria Municipal de Saúde.

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 Taúba esquina com Rua Castanheiras – Setor Nobre** 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 Sicoob e à Prefeitura Municipal de Xinguara e UNOPAR e diversos outros estabelecimentos comerciais;
- Melhoramentos públicos no entorno: arborização; comércios e serviços diversos.

3.2 Terreno

- Uso: Residencial;
- Topografia: Plano;
- Formato: retangular de esquina;
- Tipologia: Entre estabelecimentos residenciais e próximos a diversos estabelecimentos comerciais;



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

- Frente: Aproximadamente 15,00m;
- Laterais: Aproximadamente: 32,00m
- Área do terreno: Aproximadamente 480,00m²
- 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 **70.83%** 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 serão realizados pelo Locatário, sendo que a mesma necessita de manutenção normal para o tipo de uso como limpeza de vegetação e entulhos. O acesso será pela frente da edificação.

O prédio residencial será utilizado como a estrutura da **Secretaria Municipal de Saúde** para instalação e funcionamento do **Departamento de Vigilância em Saúde**.

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 integro, 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.





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

IMAGEM 1: VISTA LATERAL DIREITA À EDIFICAÇÃO



IMAGEM 2: VISTA LATERAL ESQUERDA À EDIFICAÇÃO





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

IMAGEM 3: VISTA FRONTAL DO ESTABELECIMENTO



IMAGEM 4: VISTA ANTERIOR DA EDIFICAÇÃO





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

IMAGEM 5: VISTA POSTERIOR DA EDIFICAÇÃO



IMAGEM 6: SALA DE TV, ESTAR E JANTAR



IMAGEM 7: SUÍTE 01



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



IMAGEM 8: BANHEIRO SUÍTE 01





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

IMAGEM 9: SUÍTE MASTER

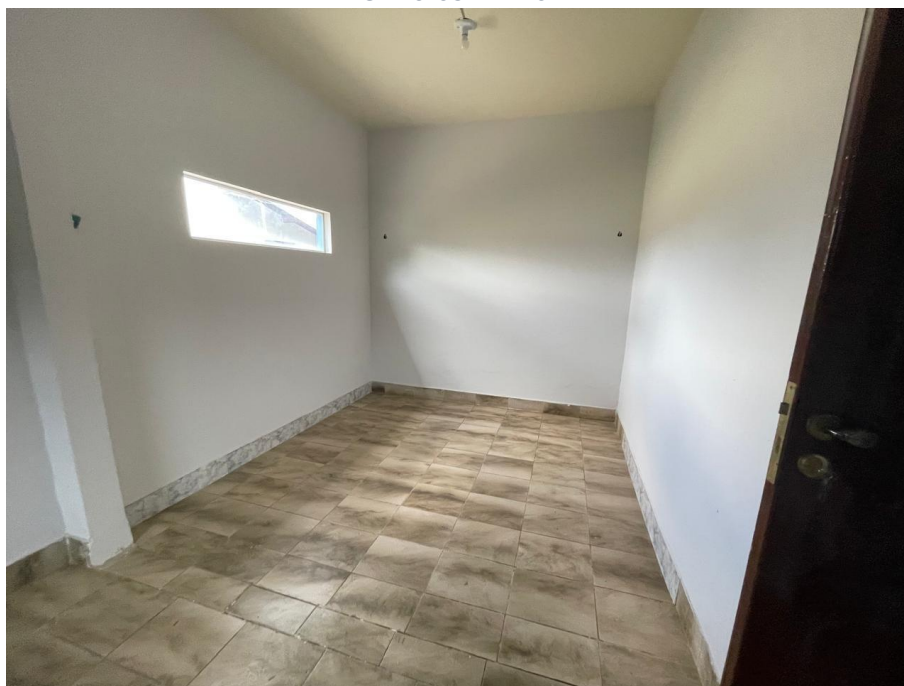
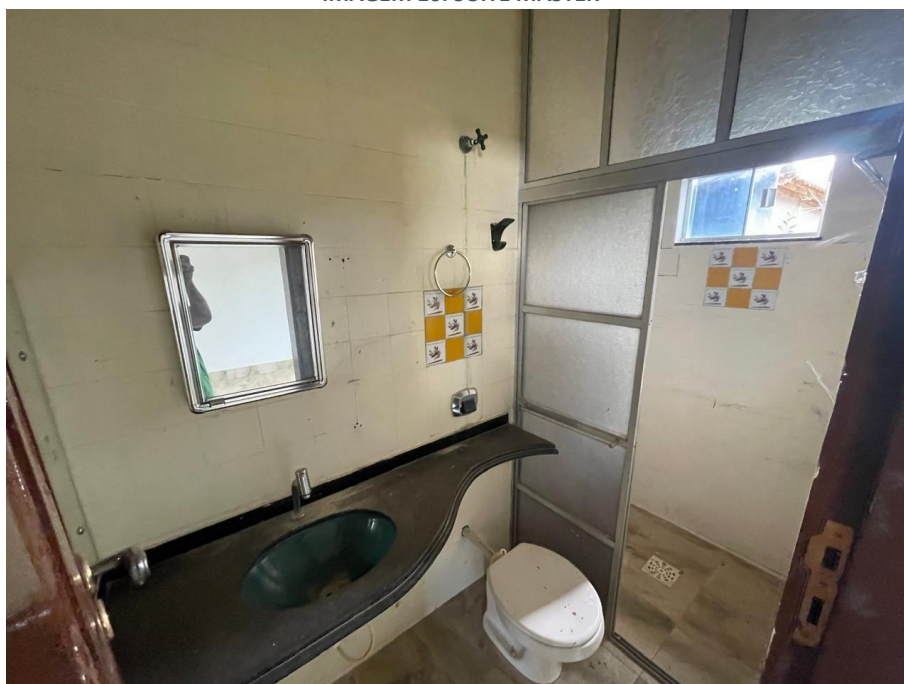


IMAGEM 10: SUÍTE MASTER





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

IMAGEM 11: BANHEIRO SUÍTE MASTER



IMAGEM 12: SUÍTE 03



IMAGEM 13: BANHEIRO SUÍTE 03



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



IMAGEM 14: COZINHA





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

IMAGEM 15: ÁREA DE SERVIÇO



IMAGEM 16: VISTA DA ÁREA DE CHURRASQUEIRA





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

IMAGEM 17: ACESSO AO DEPÓSITO E BANHEIRO SOCIAL



IMAGEM 18: DEPÓSITO 1



IMAGEM 19: DEPÓSITO 2



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



IMAGEM 20: BANHEIRO

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 para locação pois o mesmo sempre se apresentou locado.

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 um pouco acima dos



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

parâmetros de mercado local e comparando-se aos imóveis locado pela própria Prefeitura, mesmo o imóvel tendo localização e tamanho privilegiados ele é antigo e necessita de bastante manutenção.

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 chegando 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\$ 6.072,00** (seis mil e setenta e dois reais), e observando-se as características do mercado imobiliário analisado, conclui-se que o valor cobrado está acima do valor normal para tal edificação, porém não é sem ser um valor abusivo.

8. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 14 páginas impressas, sendo a última assinada pelo sistema GOV.BR.

Xinguara – PA, 07 de abril de 2025

Documento assinado digitalmente
gov.br JULIANO DE OLIVEIRA GRASSI
Data: 07/04/2025 14:20:53-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

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