



**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: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA
Ofício: 049/2025-GAB/SEMEC
Proprietário: Não informado
Objetivo: Imóvel destinado à instalação do departamento de formação continuada de professores.

Endereço completo do imóvel:

Cidade: Xinguara/PA
Rua Vinícius de Moraes, nº 420
Bairro: Centro

Área do terreno: 275,00m<sup>2</sup> (valor aproximado obtido através de imagens de satélite)

Área construída: 250,00m<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: <b>R\$ 2.500,00</b>
Grau de fundamentação: Pesquisa de imóveis semelhantes na região

Xinguara – PA, 18 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**

## **1. SOLICITANTE**

O presente Laudo Técnico de Inspeção Predial foi solicitado pela Secretária Municipal de Educação 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 **Vinicius de Moraes, nº 420, centro** (Próximo à E.M.E.F Henrique Francisco Ramos) no Município de XINGUARA, Estado do Pará.

### **4.1 Região**

- Vocação predominante: Residencial;
- Classe social predominante: média baixa;
- Relevo: Plano;
- Polos de atratividade da região: Comercio e muitas residências;
- Melhoramentos públicos no entorno: arborização; comércios e serviços diversos.

### **4.2 Terreno**

- Uso: Residencial;
- Topografia: Plana;
- Formato: retangular;
- Tipologia: Entre estabelecimentos residências;
- Frente: Aproximadamente 13,00m;
- Laterais: Aproximadamente: 21,00m



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

- Área do terreno: Aproximadamente 275,00m<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 **90%** da área do terreno.

#### **4.3 Vistoria**

Trata-se de uma edificação residencial composta de diversos cômodos incluindo salas, cozinha, dormitórios, banheiros, varanda, lavanderia e depósito. Adequações, modificações e ajustes deverão ser feitos pelo locatário. O acesso será pela frente da edificação.

O prédio residencial será utilizado como a estrutura para a instalação do Departamento de Formação Continuada de Professores.

A edificação apresenta-se em boas condições, porém no momento da visita encontra-se em reforma para melhoria da mesma para o uso, sem defeitos estruturais 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 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 - VARANDA**



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



**IMAGEM 6: SALA DE TV E DE ESTAR**



**IMAGEM 7: DORMITÓRIO**



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



**IMAGEM 8: BANHEIRO**



**IMAGEM 9: DORMITÓRIO**



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



**IMAGEM 10: BANHEIRO SOCIAL**



**IMAGEM 11: COZINHA**



**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 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.

## **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 09 páginas impressas, sendo a última assinada pelo sistema GOV.BR.

Xinguara – PA, 18 de fevereiro de 2025

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