

PROPOSTA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Xinguara, 02 de fevereiro de 2025

À: Prefeitura Municipal de Xinguara

Ao: Sr. João Alexandre Neto.

Sec. Munic. D Administração

Senhor Secretário,

É com prazer que encaminho a Vossa Senhoria **proposta de preço** favorável a locação de 01 (um) imóvel não residencial, localizado na Rua Londrina, s/nº, Quadra 10, Lote 04, Setor Centro, Distrito de São José do Araguaia, município de Xinguara/PA.

Destinar-se-á a instalação e funcionamento do **posto policial** neste distrito. Ficou acordado o valor mensal de R\$ 1.214,23 (um mil duzentos e quatorze reais e vinte e três centavos). Dados do proponente: Sr^a. **Edinalva Martins Soares**, brasileira, divorciada, portadora da Carteira de Identidade nº 4260513 3ª via PC/PA, inscrito no CPF sob o nº 794.107.742-68, residente e domiciliado neste distrito à Rua Rio Grande do sul, S/Nº.



Edinalva Martins Soares
Proponente



01 Folha(s) nº 32
no 2012

Estado do Pará
Prefeitura Municipal de Xinguara
TÍTULO DEFINITIVO Nº 32

O Prefeito Municipal de Xinguara, no uso e gozo de suas atribuições legais, FAZ e são partes neste Título Definitivo de venda e compra, de um lado, como vendedor o MUNICÍPIO DE XINGUARA, pessoa jurídica de Direito Público com sede e Prefeitura na Cidade e Comarca de Xinguara - Estado do Pará, e de outro pelo seu Prefeito Municipal Sr. José Davi Passos, Brasileiro, Casado, Solteiro, residente e domiciliado à Setor Chácara, SN.neste município, e autorizado pela Lei Municipal nº 22, de 10 de Dezembro de 1983, e de outro lado o outorgado COMPRADOR o Sr(a) EDINALVA MARTINS SOARES, brasileira, solteira, natural do estado de Goiás, residente e domiciliada no Distrito São José, portadora da Cédula de Identidade nº 4280513 PC/PA, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) nº 794.107.742-68.

O outorgante vendedor por força do artigo 7º da Lei Estadual nº 5.028, de 13 de Dezembro de 1962, tornou-se senhor e legítimo possuidor livre e desembaraçado de quaisquer ônus sobre o patrimônio do Município, do qual destacado o imóvel seguinte: UM TERRENO URBANO denominado de lote 12, da quadra 10, Distrito São José, situado à Rua 12, com os seguintes limites e confrontações: AO NORTE limita-se com o lote 11, medindo 30,70m (trinta metros e setenta centímetros), AO LESTE limita-se com Rua 13, medindo 14,95m (quatorze metros e noventa e cinco centímetros), AO SUL limita-se com o lote 13, medindo 30,95m (trinta metros e noventa e cinco centímetros) e AO OESTE limita-se com o lote 02, medindo 15,64m (quinze metros e sessenta e quatro centímetros), perfazendo uma área de 471,02m² (quatrocentos e setenta e um metros e dois decímetros quadrados) e perímetro de 92,22m (noventa e dois metros e vinte e dois centímetros), devidamente matriculado, em área maior, sob nº 10.628 no Livro 2-BC do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

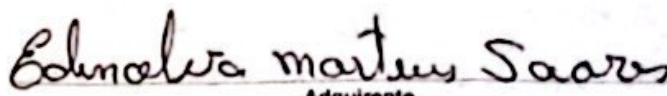
O outorgante vendedor tendo o ora outorgado comprador requerido a venda do mesmo lote(s) através do processo administrativo nº 228-2012, que teve seus trâmites concluídos, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, vende, como vendido, efetivamente o tem, ao outorgado comprador o o aludido imóvel, pelo preço ajustado de R\$ 188,00 (Cento e Oitenta e Oito Reais) que confessa e recebe integralmente, em moeda corrente nacional, consoante determinado à Tesouraria da Prefeitura Municipal, pelo que lhe dá a mais ampla e definitiva quitação de pago e satisfeito, para nada mais exigir ou reclamar, e fazer a presente venda sempre boa, ...(segue no verso)

firme e vallosa e responder pela evicção de direito, e, desde já, transmitir ao comprador, toda a posse, domínio, direito e ações que exercia sobre o imóvel ao patrimônio do vendedor, caso não tenha sido iniciada a construção de edificações ou instalações, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados desta data, ou em qualquer caso se, a qualquer tempo, for desvirtuada a sua utilização, nos termos do artigo 56, parágrafo único, da Lei Municipal nº 22, de 10 de dezembro de 1983, da qual o ora outorgado comprador tem pleno e total conhecimento, não podendo, por si ou sucessores, alegar ignorância futura, Pelo que mandou se expedir o presente pela Seção de Terras Patrimoniais da Secretaria Municipal da Cidade Dado e passado nesta cidade de Xinguara, aos Dezoito dias, Eu NIVALDO DE SOUZA SOBRINHO, Secretario Municipal da Cidade fiz digitar e subscrevi.

Xinguara-PA, 18 de Julho de 2012.


José Davi Passos
Prefeito Municipal
Prefeito Municipal


Secretário Municipal da Cidade
Nivaldo de Souza Sobrinho
SECRETÁRIO MUL. DA CIDADE
DECRETO Nº. 126/2012


Adquirente

TESTEMUNHAS:






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: 055/2025-SEMAD
Proprietário: Não informado
Objetivo: Contrato de Locação

Endereço completo do imóvel:

Cidade: Distrito São José do Araguaia, Xinguara-PA
Rua: Iondrina, QD 10, LT 04
Bairro: Distrito São José do Araguaia

Área do terreno: 450m² (valor aproximado obtido através de imagens de satélite)

Área construída: 122,30 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\$1.214,23
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 Londrina, Distrito São José do Araguaia 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 450,00m²
- 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 40% da área do terreno.

4.3 Vistoria

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

O prédio comercial será utilizado como a estrutura do POSTO DO POLICIAMENTO MILITAR.

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: FACHADA FRONTAL



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



IMAGEM 2: VISTA INTERNA



IMAGEM 3: VISTA RUA A DIREITA



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



IMAGEM 4: COZINHA



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



IMAGEM 5 : SALA DE DETENÇÃO PROVISÓRIA



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



IMAGEM 6: SALA DE ATENDIMENTO



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

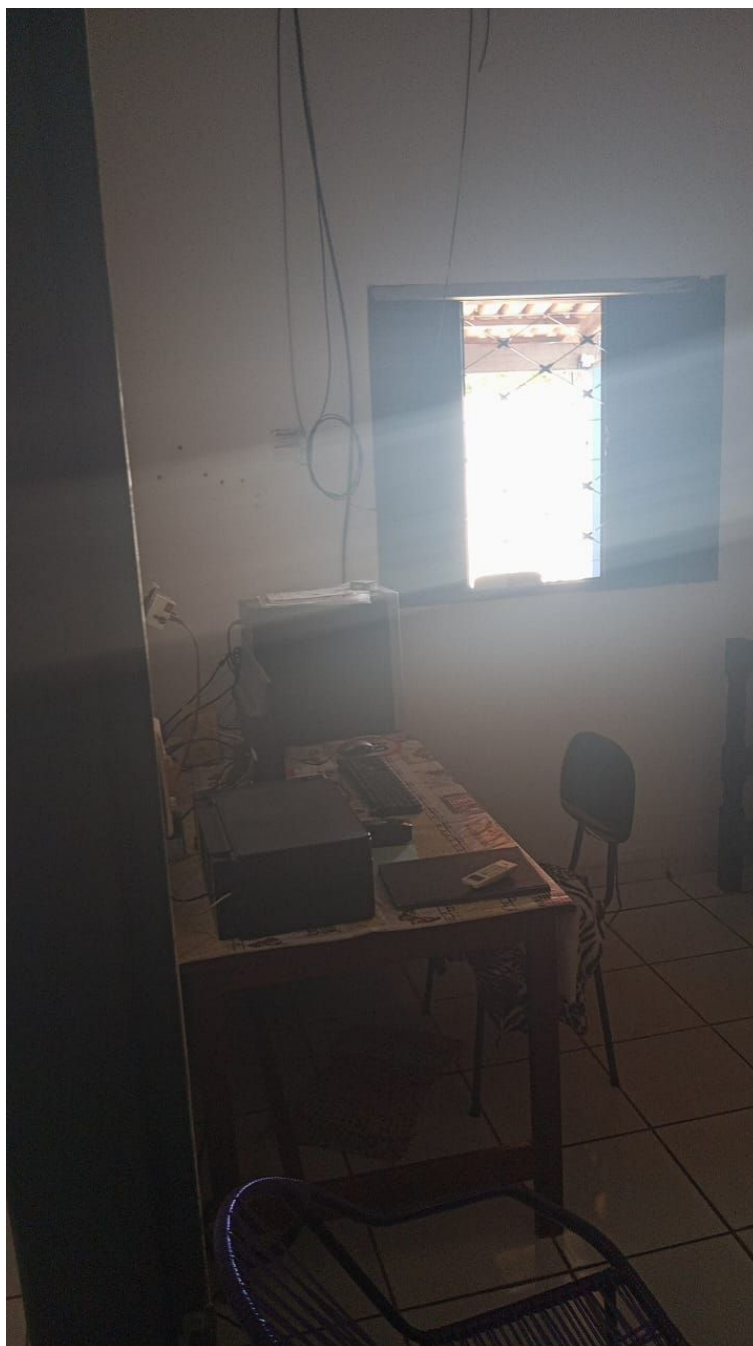


IMAGEM 7: SALA DE REGISTRO



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\$1.214,23 (um mil duzentos e quatorze e vinte e três 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 9 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 12:20:47-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

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