



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
COMISSÃO DE PLANEJAMENTO DAS CONTRATAÇÕES

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Órgão (s) Requisitante (s): Secretaria Municipal de Administração

Responsável Pela Solicitação: João Alexandre Neto

Número do Processo Administrativo: 126/2025

1. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO - JUSTIFICATIVA

A presente justificativa tem por objetivo demonstrar a necessidade da realização de procedimento licitatório para a **CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO**, a título oneroso, de **QUIOSQUES** localizados em lote público, visando à exploração comercial por terceiros

Conforme preceitua a Lei nº 14.133/2021, a administração pública deve realizar licitação para concessões de uso de bens públicos, salvo nos casos expressamente excepcionados pela legislação — o que não se aplica à presente situação.

Os quiosques em questão estão implantados em área pública com vocação comercial, sendo objeto de interesse econômico e potencial de geração de renda para o concessionário. Trata-se, portanto, de uso privativo e oneroso do bem público, o que exige prévia licitação, em obediência aos princípios da isonomia, legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

Além disso, o instrumento jurídico que regerá a relação entre o Poder Público e o particular será a concessão de direito real de uso, conforme o art. 7º da Lei nº 9.636/1998, e terá prazo de vigência de 10 (dez) anos, contados da assinatura do contrato, sendo admitida eventual prorrogação nos termos da legislação aplicável e desde que mantido o interesse público.

A concessão por prazo determinado, com cobrança de contrapartida financeira pelo uso do bem, reforça o caráter oneroso e competitivo da contratação, o que torna indispensável a adoção de processo licitatório que assegure a seleção da proposta mais vantajosa, conforme determina o art. 11 da Lei nº 14.133/2021.

Por fim, a concessão respeitará os critérios de planejamento urbano e uso ordenado do solo, devendo ser compatível com o zoneamento municipal e com a destinação prevista para o espaço público onde os quiosques se encontram.

Diante do exposto, justifica-se plenamente a realização de licitação pública para a concessão de uso dos quiosques, pelo prazo de 10 anos, garantindo o atendimento ao interesse público e à legislação vigente.





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
COMISSÃO DE PLANEJAMENTO DAS CONTRATAÇÕES

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Ressalto que as compras pretendidas não se encontram no PCA, pela razão da ausência deste instrumento de planejamento, porém, as pretensões encontram-se alinhadas nos instrumentos da Lei nº 1.298, de 29 de outubro de 2024 (Lei de Diretrizes Orçamentárias), da Lei nº 1.299, de 31 de outubro de 2024 (Lei Orçamentária Anual, para o exercício de 2025) e da Lei Complementar nº 06/2021 (Plano Plurianual - 2021/2025).

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Concessão, mediante licitação, de uso de quiosques construídos em área pública, para fins comerciais. A exploração será realizada exclusivamente nas atividades permitidas no edital (ex: alimentação, artesanato, produtos locais, etc.)

1. Natureza Jurídica

A contratação será formalizada por meio de contrato de concessão de direito real de uso, nos termos do art. 7º da Lei nº 9.636/1998, com ônus para o concessionário.

2. Prazo de Concessão

A concessão será outorgada por um período de 10 (dez) anos, contados a partir da assinatura do contrato.

A prorrogação poderá ser admitida, por igual período, mediante justificativa de interesse público e avaliação da Administração.

3. Onerosidade

A concessão será onerosa, com pagamento mensal, mediante lance mínimo estipulado pela Administração Pública com base em avaliação técnica/econômica.

O valor poderá ser reajustado anualmente, com base em índice oficial previsto no edital.

4. Obrigação do Concessionário

Manter o quiosque em perfeito estado de conservação e higiene. Obedecer às normas urbanísticas, sanitárias e ambientais. Não transferir, sublocar ou ceder o uso do espaço sem autorização expressa da Administração.

Garantir funcionamento mínimo em dias e horários definidos em edital.

5. Critério de Julgamento





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
COMISSÃO DE PLANEJAMENTO DAS CONTRATAÇÕES

A licitação será do tipo **maior oferta de preço** pela outorga (concessão onerosa), garantindo à Administração a proposta mais vantajosa

6. Encerramento da Concessão

Ao término do contrato, com ou sem prorrogação, o quiosque retornará à posse plena da Administração, sem qualquer direito de indenização por benfeitorias, salvo se autorizadas expressamente.

A extinção antecipada poderá ocorrer por descumprimento contratual, interesse público ou inadimplência do concessionário

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Com vista a nortear as decisões da Administração, declaramos que foram analisados de forma criteriosa os preços de mercado, onde se pode estabelecer o valor, conforme laudos (anexo a este documento).

ITEM	QUIOSQUE	Nº	DESCRIÇÃO DO ENDEREÇO
1	Unidade	01	Localizado no complexo turístico do Lago, entre a Avenida Laguna com a Avenida Altamiro de Faria, setor Jardim do Lago, Xinguara-PA, totalizando uma área de 56,25mt ² .
2	Unidade	02	Localizado no complexo turístico do Lago, próximo à Rua 01, qd. Onze, em frente ao Mister Shaw, Setor Jardim do Lago, Xinguara-PA, totalizando uma área de 56,25mt ² .
3	Unidade	03	Localizado no complexo turístico do Lago, próximo à Rua 01, qd. Onze, Setor Jardim do Lago, Xinguara-PA, totalizando uma área de 56,25mt ² .

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Analisando o mercado, entende-se que são viáveis as seguintes alternativas abaixo:

1. Critério de Julgamento: Maior Oferta de Outorga





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
COMISSÃO DE PLANEJAMENTO DAS CONTRATAÇÕES

A concessão será licitada com base no critério de maior oferta de preço pela outorga, conforme previsto no art. 33, inciso II, da Lei nº 14.133/2021. Vencerá o licitante que apresentar o maior valor financeiro para a utilização do quiosque, garantindo retorno econômico ao Município e isonomia entre os participantes.

2. Valorização do Bem Público

A adoção do critério de maior oferta assegura a valorização do espaço público, evitando subutilização e garantindo que os quiosques sejam ocupados por interessados com real capacidade de investimento e exploração comercial. Essa abordagem também contribui para aumentar a arrecadação municipal.

3. Transparência e Competitividade

Ao utilizar o critério de maior valor ofertado, a licitação incentiva a competição entre os interessados, promove a transparência do processo e assegura que a seleção do concessionário seja feita de forma objetiva e imparcial, com base em critérios econômicos previamente estabelecidos

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A presente solução consiste na concessão de direito real de uso, a título oneroso, de quiosques implantados em lote público municipal, mediante a realização de licitação pública com o critério de julgamento baseado na maior oferta de preço pela outorga.

Trata-se de uma medida que visa conciliar o aproveitamento econômico de bens públicos com o interesse coletivo, garantindo que a ocupação de espaços municipais se dê de forma legal, eficiente e transparente. A utilização do critério de maior valor ofertado assegura que os quiosques sejam concedidos à proposta que apresentar o maior retorno financeiro ao Município, contribuindo para o aumento da arrecadação e para a sustentabilidade fiscal da Administração.

A concessão será formalizada por meio de contrato com prazo de 10 (dez) anos, podendo ser prorrogado conforme legislação vigente e mediante justificativa de interesse público. O concessionário deverá utilizar o espaço exclusivamente para fins comerciais, conforme as atividades previamente autorizadas em edital, respeitando normas sanitárias, ambientais e urbanísticas.

A definição de valor mínimo de outorga será **R\$ 1.518,00 (Salário mínimo vigente atual)**, por Quiosque, baseada em levantamento de mercado, assegurando que os parâmetros adotados estejam em consonância com os preços praticados em situações semelhantes na região, o que garantirá viabilidade e atratividade econômica ao certame.

Com essa abordagem, a Administração promove:

- Uso eficiente do patrimônio público;





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
COMISSÃO DE PLANEJAMENTO DAS CONTRATAÇÕES

- Justiça e igualdade de condições entre os interessados;
- Seleção objetiva e vantajosa para os cofres públicos;
- Estímulo à atividade econômica local, com geração de emprego e renda.

Dessa forma, a concessão onerosa com critério de **maior oferta de preço** representa uma solução equilibrada entre a gestão responsável do patrimônio público e o incentivo ao empreendedorismo local.

7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO

Nos termos do art. 40, §3º, da Lei nº 14.133/2021 e do princípio da ampla competitividade, a Administração Pública deve avaliar a possibilidade de parcelamento do objeto da contratação. Contudo, no caso em análise, a concessão de direito real de uso, a título oneroso, de quiosques públicos será realizada com pagamento mensal, semelhante a um aluguel, o que torna inviável o parcelamento do objeto.

Isso porque a natureza do contrato exige que cada unidade (quiosque) seja concedida de forma individual, com o pagamento de um valor fixado mensalmente, referente à ocupação e uso contínuo do espaço público. Trata-se de um modelo de exploração comercial autônomo e direto, no qual cada quiosque já constitui, por si só, um item individualizado, com cobrança periódica associada.

Dessa forma, o fracionamento do objeto em subitens ou etapas não se aplica ao modelo adotado, pois:

- Não há fornecimento de bens ou serviços fracionáveis;
- Cada quiosque será licitado e outorgado individualmente;
- O valor da concessão será pago mensalmente, e não em parcela única ou por execução de um objeto global.

Ademais, realizar parcelamentos adicionais (como subdividir ainda mais o processo licitatório) implicaria ineficiência administrativa, aumento de custos operacionais e risco de dispersão de controle contratual, sem trazer ganho real à competitividade, já que os interessados poderão disputar livremente as unidades ofertadas.

Assim, a não realização do parcelamento do objeto se justifica pela própria estrutura da concessão — com pagamento mensal e objeto já unitário — garantindo economicidade, racionalidade administrativa e respeito à legislação vigente, sem prejuízo à concorrência





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
COMISSÃO DE PLANEJAMENTO DAS CONTRATAÇÕES

8. DEMOSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENTIDOS

A concessão de direito real de uso, a título oneroso, dos quiosques implantados em lote público tem como finalidade principal promover a ocupação ordenada, legal e produtiva de espaços públicos, garantindo retorno econômico e social à coletividade. A seguir, detalham-se os principais resultados esperados com a implementação da presente concessão:

1. Geração de Receita para o Município

Resultado Esperado: Arrecadação mensal recorrente por meio do pagamento da outorga onerosa pelos concessionários, nos moldes de aluguel.

Justificativa: A cobrança regular proporciona entrada de recursos que podem ser revertidos em melhorias urbanas e manutenção do próprio espaço público concedido.

2. Estímulo à Atividade Econômica Local

Resultado Esperado: Incentivo ao empreendedorismo, geração de empregos diretos e indiretos e dinamização do comércio local.

Justificativa: Os quiosques permitirão que pequenos empresários ou trabalhadores autônomos estabeleçam negócios formais em locais de fluxo populacional, contribuindo para o desenvolvimento econômico e a formalização da economia.

3. Ocupação Legal e Ordenada do Espaço Público

Resultado Esperado: Redução da ocupação irregular de áreas públicas e melhoria na organização urbana e estética do ambiente.

Justificativa: A concessão por meio de licitação garante transparência e legalidade, ao mesmo tempo que disciplina a ocupação do solo, respeitando o planejamento urbano.

4. Transparência e Eficiência Administrativa

Resultado Esperado: Seleção objetiva dos concessionários com base em critérios econômicos (maior oferta de preço), garantindo lisura e isonomia no processo.

Justificativa: A adoção da licitação com base em maior oferta assegura que o processo seja competitivo, justo e vantajoso ao interesse público.

5. Sustentabilidade da Gestão Patrimonial Pública

Resultado Esperado: Melhoria na administração do patrimônio público municipal, com maior controle, responsabilidade e retorno social.





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
COMISSÃO DE PLANEJAMENTO DAS CONTRATAÇÕES

Justificativa: A concessão formalizada por contrato possibilita maior fiscalização, evita abandono ou mau uso dos quiosques e promove maior zelo pelos bens públicos.

9. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

A Administração tomará as seguintes providências previamente ao contrato:

- Definições dos servidores que farão parte da equipe de fiscalização e gestão contratual;
- Capacitação dos fiscais e gestores a respeito do tema objeto da contratação;

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Para esta solução não há contratações que guardam relação/afinidade/dependência com o objeto da compra pretendida, sejam elas já realizadas ou contratações futuras.

11. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A concessão de direito real de uso de quiosques públicos para fins comerciais pode gerar impactos ambientais de pequena escala, principalmente relacionados ao uso e ocupação do solo, ao manejo de resíduos sólidos e à emissão de efluentes. A seguir, são elencados os principais pontos de atenção:

1. Geração de Resíduos Sólidos

Impacto Potencial: Produção de lixo comum e reciclável, especialmente em quiosques voltados à venda de alimentos e bebidas.

Medida Mitigadora: Exigir plano de manejo de resíduos por parte do concessionário, com coleta seletiva, recipientes adequados e descarte regular conforme normas locais.

2. Consumo de Água e Geração de efluentes

Impacto Potencial: Uso de água para limpeza e preparo de alimentos, com possível geração de efluentes.

Medida Mitigadora: Instalação de rede de esgoto adequada ou sistema de escoamento previamente autorizado, além de exigência de uso racional da água.

3. Poluição Visual e Sonora





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
COMISSÃO DE PLANEJAMENTO DAS CONTRATAÇÕES

Impacto Potencial: Instalação de placas, equipamentos ou som ambiente que comprometam a estética urbana ou o conforto público.

Medida Mitigadora: Definir padrões de comunicação visual, proibir som excessivo e fiscalizar o uso de equipamentos dentro dos limites legais.

4. Ocupação e Impermeabilização do Solo

Impacto Potencial: Pequena impermeabilização do solo em áreas sensíveis, como praças e parques.

Medida Mitigadora: Garantir que os quiosques estejam em áreas urbanizadas, já destinadas a uso comercial ou de serviço, com pavimentação e drenagem adequadas.

5. Conflitos com a Fauna e Flora Local

Impacto Potencial: Distúrbios a espécies vegetais ou animais em áreas verdes ou próximas a zonas de preservação.

Medida Mitigadora: Realizar análise prévia da localização dos quiosques e proibir instalação em áreas de proteção ambiental ou que demandem licenciamento específico.

Conclusão

Os impactos ambientais previstos são pontuais, de baixo impacto e controláveis, desde que observadas as normas urbanísticas, sanitárias e ambientais vigentes. A concessão dos quiosques deve ser acompanhada de regras claras no edital e no contrato, assegurando a sustentabilidade das atividades e o respeito ao meio ambiente.

12. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Considerando as informações do presente Estudo, entende-se que a contratação é técnica e economicamente VIÁVEL considerados os seus potenciais benefícios em termos de eficácia, eficiência, efetividade e economicidade para a Administração.





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
COMISSÃO DE PLANEJAMENTO DAS CONTRATAÇÕES

Xinguara - PA, 08 de abril de 2025

Responsável pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar:

Gilza Carla Soares de Freitas

CPF: 672.692.812-20

13. ANÁLISE DA AUTORIDADE SUPERIOR

Aprovo este Estudo técnico preliminar que versa sobre: **CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO**, a título oneroso, de **QUIOSQUES** localizados em lote público, visando à exploração comercial por terceiros

Ademais, autorizo o prosseguimento dos trâmites administrativos necessários para a continuidade desta contratação.

Atenciosamente;

JOAO
ALEXANDRE
NETO:
02649649267
JOÃO ALEXANDRE NETO
Secretário Municipal de Administração
Decreto Municipal nº 046-2025

Assinado digitalmente por JOAO
ALEXANDRE NETO:02649649267
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC
SOLUTI Multipla v5,
OU=15555884000118, OU=Presencial,
OU=Certificado PF A3, CN=JOAO
ALEXANDRE NETO:02649649267
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de
assinatura aqui
Data: 2025-06-12 12:41:29
Foxit Reader Versão: 9.6.0





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: Não apresentado
Proprietário: Prefeitura Municipal de Xinguara
Objetivo: Contrato de Locação do Quiosque 1 do Complexo do Jardins do Lago

Endereço completo do imóvel:

Cidade: Xinguara/PA
Praça do Jardins do Lago
Bairro: Loteamento Jardins do Lago
Latitude: 7° 6'47.71"S
Longitude: 49°56'41.29"O

Área do terreno: Não se aplica

Área construída: 41.90m²

Método Utilizado: Método comparativo de dados do mercado

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado de venda do Bem: Não se aplica
Valor de Aluguel mensal do Bem: R\$ 1.518,00 (1 Salário mínimo vigente atual)
Grau de fundamentação: Pesquisa de imóveis semelhantes na região

Xinguara – PA, 07 de maio 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 Prefeitura Municipal de Xinguara especificamente pela Secretaria Municipal de Gestão Fazendária.

2. FINALIDADE

Este laudo tem por finalidade definir um valor a ser cobrado pelo aluguel dos Quiosques à beira do complexo Turístico do Jardins do Lago, que será licitado pela Prefeitura Municipal de Xinguara.

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 no Complexo do Jardins do Lago – Zona Urbana, no Município de XINGUARA, Estado do Pará.

4.1 Região

- Vocação predominante: Residencial;
- Classe social predominante: Média;
- Relevo: Declive;
- Polos de atratividade da região: Residências e o próprio complexo;
- Melhoramentos públicos no entorno: arborização; comércios e serviços diversos.

4.2 Terreno

- Uso: Público como praça;
- Topografia: Variada;
- Formato: Irregular;
- Tipologia: Dentro do complexo turístico do Jardins do Lago;
- Frente: Não se Aplica;
- Laterais: Não se Aplica;



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

- Área do terreno: Não se aplica;
- 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: Não se aplica.

4.3 Vistoria

Trata-se de uma edificação comercial (pública) composta de 1 cozinha, 2 banheiros e 1 varanda, toda obra rodeada de calçadas onde esta será locada para uso como quiosque de venda de bebidas e alimentos conforme edital da Prefeitura.

A edificação apresenta-se em fase de finalização e será entregue ao Locatário em estado novo para o uso,.

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.

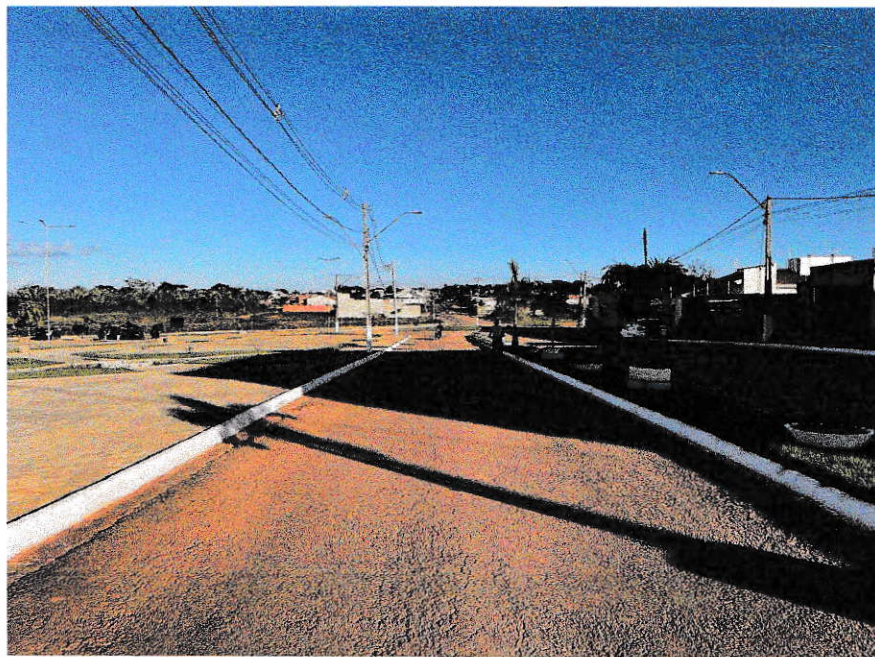


IMAGEM 1: VISTA LATERAL DIREITA À EDIFICAÇÃO



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 LATERAL DIREITA



IMAGEM 5: VISTA ANTERIOR



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



IMAGEM 6: VISTA ANTERIOR DIREITA

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os imóveis semelhantes ao avaliado na região estão sendo alugados atualmente com bastante facilidade (principalmente na Avenida Xingu) portanto o segmento apresenta grande desequilíbrio entre os níveis de oferta e de demanda de imóveis semelhantes, o que leva a considerar que o imóvel avaliado possui uma procura de alta para locação.

A região onde se situa o imóvel apresenta densidade urbana que pode ser classificada entre média e ultimamente tem apresentado grande potencial de ocupação devido à oferta de lotes com melhores infraestruturas e de atrativos devido aos investimentos no complexo turístico do Jardins do Lago.

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 alguns outros imóveis de caráter semelhante na região através de pesquisa direta com os locatários e através de outros proprietários particulares de imóveis de locação e chegou a uma média geral de valores cobrados para esse tipo de edificação.



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

8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Para este imóvel foi deduzido que o valor a ser cobrado pela Prefeitura Municipal de Xinguara deverá ser um valor de aluguel de 1 salário mínimo vigente atual de **R\$ 1.518,00** (um mil e quinhentos e dezoito reais) devido ao grande potencial da região que já apresenta grande movimento de pessoas, e observando-se as características do mercado imobiliário analisado, conclui-se que o valor cobrado está **dentro** do que foi cobrado em imóveis semelhantes locados.

9. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 07 páginas impressas, sendo a última assinada pelo sistema GOV.BR.

Xinguara – PA, 07 de maio de 2025

Documento assinado digitalmente
gov.br JULIANO DE OLIVEIRA GRASSI
Data: 07/05/2025 20:33:34-0300
Verifique em <https://validar.itu.gov.br>

Juliano de Oliveira Grassi
Engenheiro Civil – Crea: 16.134D/PA
Decreto: 33/2010
Presidente da comissão Municipal de Avaliação de Imóveis (Decreto:219/2025)



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: Não apresentado
Proprietário: Prefeitura Municipal de Xinguara
Objetivo: Contrato de Locação do Quiosque 2 do Complexo do Jardins do Lago

Endereço completo do imóvel:

Cidade: Xinguara/PA
Praça do Jardins do Lago
Bairro: Loteamento Jardins do Lago
Latitude: 7° 6'59.06"S
Longitude: 49°56'45.38"O

Área do terreno: Não se aplica

Área construída: 41.90m²

Método Utilizado: Método comparativo de dados do mercado

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado de venda do Bem: Não se aplica
Valor de Aluguel mensal do Bem: R\$ 1.518,00 (1 Salário mínimo vigente atual)
Grau de fundamentação: Pesquisa de imóveis semelhantes na região

Xinguara – PA, 07 de maio 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 Prefeitura Municipal de Xinguara especificamente pela Secretaria Municipal de Gestão Fazendaria.

2. FINALIDADE

Este laudo tem por finalidade definir um valor a ser cobrado pelo aluguel dos Quiosques à beira do complexo Turístico do Jardins do Lago, que será licitado pela Prefeitura Municipal de Xinguara.

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 no Complexo do Jardins do Lago – Zona Urbana, no Município de XINGUARA, Estado do Pará.

4.1 Região

- Vocação predominante: Residencial;
- Classe social predominante: Média;
- Relevo: Declive;
- Polos de atratividade da região: Residências e o próprio complexo;
- Melhoramentos públicos no entorno: arborização; comércios e serviços diversos.

4.2 Terreno

- Uso: Público como praça;
- Topografia: Variada;
- Formato: Irregular;
- Tipologia: Dentro do complexo turístico do Jardins do Lago;
- Frente: Não se Aplica;
- Laterais: Não se Aplica;



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

- Área do terreno: Não se aplica;
- 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: Não se aplica.

4.3 Vistoria

Trata-se de uma edificação comercial (pública) composta de 1 cozinha, 2 banheiros e 1 varanda, toda obra rodeada de calçadas onde esta será locada para uso como quiosque de venda de bebidas e alimentos conforme edital da Prefeitura.

A edificação apresenta-se em fase de finalização e será entregue ao Locatário em estado novo para o uso,.

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

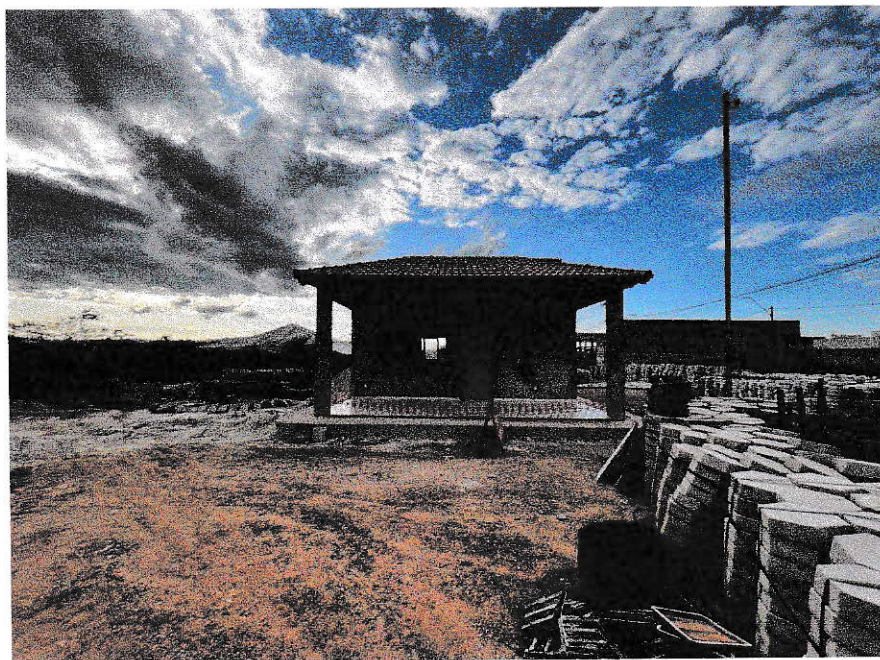


IMAGEM 3: VISTA FRONTAL DO ESTABELECIMENTO



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



IMAGEM 4: VISTA LATERAL DIREITA



IMAGEM 5: VISTA LATERAL ESQUERDA – ACESSO AOS SANITÁRIOS



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



IMAGEM 6: COZINHA

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os imóveis semelhantes ao avaliado na região estão sendo alugados atualmente com bastante facilidade (principalmente na Avenida Xingu) portanto o segmento apresenta grande desequilíbrio entre os níveis de oferta e de demanda de imóveis semelhantes, o que leva a considerar que o imóvel avaliado possui uma procura de alta para locação.

A região onde se situa o imóvel apresenta densidade urbana que pode ser classificada entre média e ultimamente tem apresentado grande potencial de ocupação devido à oferta de lotes com melhores infraestruturas e de atrativos devido aos investimentos no complexo turístico do Jardins do Lago.

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 alguns outros imóveis de caráter semelhante na região através de pesquisa direta com os locatários e através de outros proprietários particulares de imóveis de locação e chegou a uma média geral de valores cobrados para esse tipo de edificação.



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

8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Para este imóvel foi deduzido que o valor a ser cobrado pela Prefeitura Municipal de Xinguara deverá ser um valor de aluguel de 1 salário mínimo vigente atual de **R\$ 1.518,00** (um mil e quinhentos e dezoito reais) devido ao grande potencial da região que já apresenta grande movimento de pessoas, e observando-se as características do mercado imobiliário analisado, conclui-se que o valor cobrado está **dentro** do que foi cobrado em imóveis semelhantes locados.

9. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 07 páginas impressas, sendo a última assinada pelo sistema GOV.BR.

Xinguara – PA, 07 de maio de 2025

Documento assinado digitalmente
gov.br JULIANO DE OLIVEIRA GRASSI
Data: 07/05/2025 20:33:34-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Juliano de Oliveira Grassi
Engenheiro Civil – Crea: 16.134D/PA
Decreto: 33/2010
Presidente da comissão Municipal de Avaliação de Imóveis (Decreto:219/2025)



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: Não apresentado
Proprietário: Prefeitura Municipal de Xinguara
Objetivo: Contrato de Locação do Quiosque 3 do Complexo do Jardins do Lago

Endereço completo do imóvel:

Cidade: Xinguara/PA
Praça do Jardins do Lago
Bairro: Loteamento Jardins do Lago
Latitude: 7° 6'54.29"S
Longitude: 49°56'50.40"O

Área do terreno: Não se aplica

Área construída: 41.90m²

Método Utilizado: Método comparativo de dados do mercado

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado de venda do Bem: Não se aplica
Valor de Aluguel mensal do Bem: R\$ 1.518,00 (1 Salário mínimo vigente atual)
Grau de fundamentação: Pesquisa de imóveis semelhantes na região

Xinguara – PA, 07 de maio 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 Prefeitura Municipal de Xinguara especificamente pela Secretaria Municipal de Gestão Fazendária.

2. FINALIDADE

Este laudo tem por finalidade definir um valor a ser cobrado pelo aluguel dos Quiosques à beira do complexo Turístico do Jardins do Lago, que será licitado pela Prefeitura Municipal de Xinguara.

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 no Complexo do Jardins do Lago – Zona Urbana, no Município de XINGUARA, Estado do Pará.

4.1 Região

- Vocação predominante: Residencial;
- Classe social predominante: Média;
- Relevo: Declive;
- Polos de atratividade da região: Residências e o próprio complexo;
- Melhoramentos públicos no entorno: arborização; comércios e serviços diversos.

4.2 Terreno

- Uso: Público como praça;
- Topografia: Variada;
- Formato: Irregular;
- Tipologia: Dentro do complexo turístico do Jardins do Lago;
- Frente: Não se Aplica;
- Laterais: Não se Aplica;



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

- Área do terreno: Não se aplica;
- 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: Não se aplica.

4.3 Vistoria

Trata-se de uma edificação comercial (pública) composta de 1 cozinha, 2 banheiros e 1 varanda, toda obra rodeada de calçadas onde esta será locada para uso como quiosque de venda de bebidas e alimentos conforme edital da Prefeitura.

A edificação apresenta-se em fase de finalização e será entregue ao Locatário em estado novo para o uso,.

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 LATERAL DIREITA



IMAGEM 5: VISTA LATERAL ESQUERDA – ACESSO AOS SANITÁRIOS



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



IMAGEM 6: COZINHA

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os imóveis semelhantes ao avaliado na região estão sendo alugados atualmente com bastante facilidade (principalmente na Avenida Xingu) portanto o segmento apresenta grande desequilíbrio entre os níveis de oferta e de demanda de imóveis semelhantes, o que leva a considerar que o imóvel avaliado possui uma procura de alta para locação.

A região onde se situa o imóvel apresenta densidade urbana que pode ser classificada entre média e ultimamente tem apresentado grande potencial de ocupação devido à oferta de lotes com melhores infraestruturas e de atrativos devido aos investimentos no complexo turístico do Jardins do Lago.

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 alguns outros imóveis de caráter semelhante na região através de pesquisa direta com os locatários e através de outros proprietários particulares de imóveis de locação e chegado a uma média geral de valores cobrados para esse tipo de edificação.



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

8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Para este imóvel foi deduzido que o valor a ser cobrado pela Prefeitura Municipal de Xinguara deverá ser um valor de aluguel de 1 salário mínimo vigente atual de **R\$ 1.518,00** (um mil e quinhentos e dezoito reais) devido ao grande potencial da região que já apresenta grande movimento de pessoas, e observando-se as características do mercado imobiliário analisado, conclui-se que o valor cobrado está **dentro** do que foi cobrado em imóveis semelhantes locados.

9. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 07 páginas impressas, sendo a última assinada pelo sistema GOV.BR.

Xinguara – PA, 07 de maio de 2025

Documento assinado digitalmente
gov.br JULIANO DE OLIVEIRA GRASSI
Data: 07/05/2025 20:33:35-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Juliano de Oliveira Grassi
Engenheiro Civil – Crea: 16.134D/PA
Decreto: 33/2010
Presidente da comissão Municipal de Avaliação de Imóveis (Decreto:219/2025)