



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.

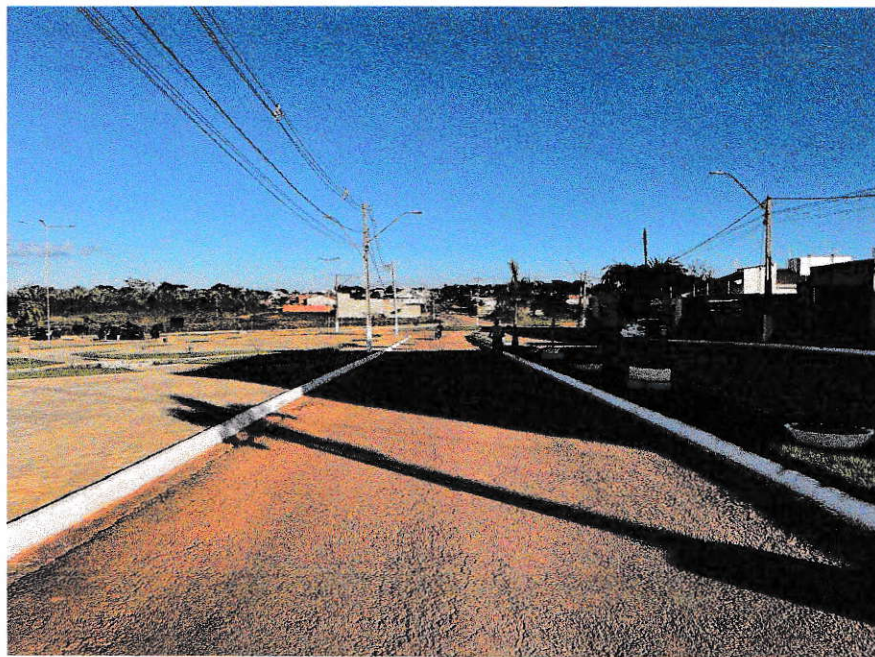


IMAGEM 1: VISTA LATERAL DIREITA À EDIFICAÇÃO



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 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

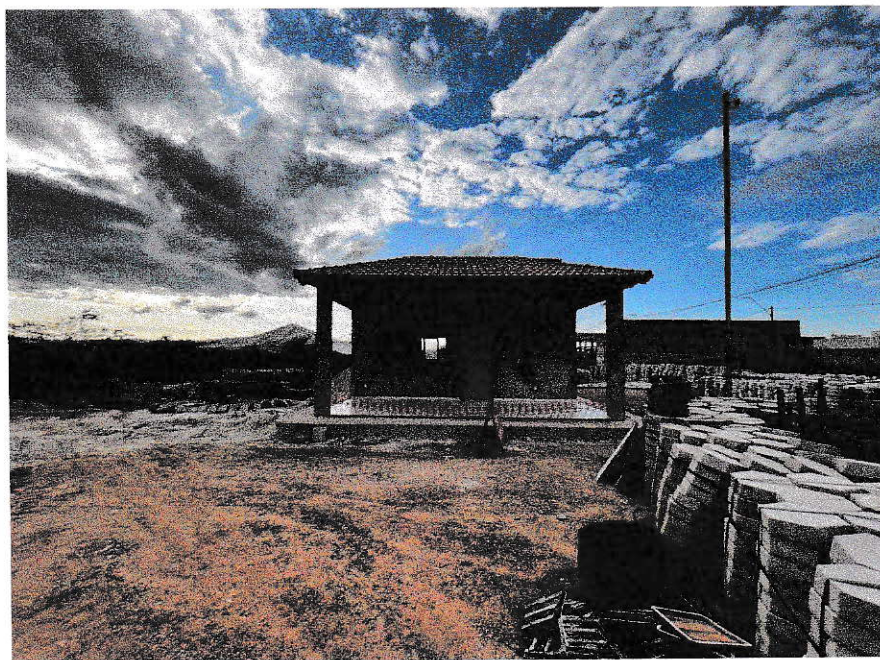


IMAGEM 3: VISTA FRONTAL DO ESTABELECIMENTO



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 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

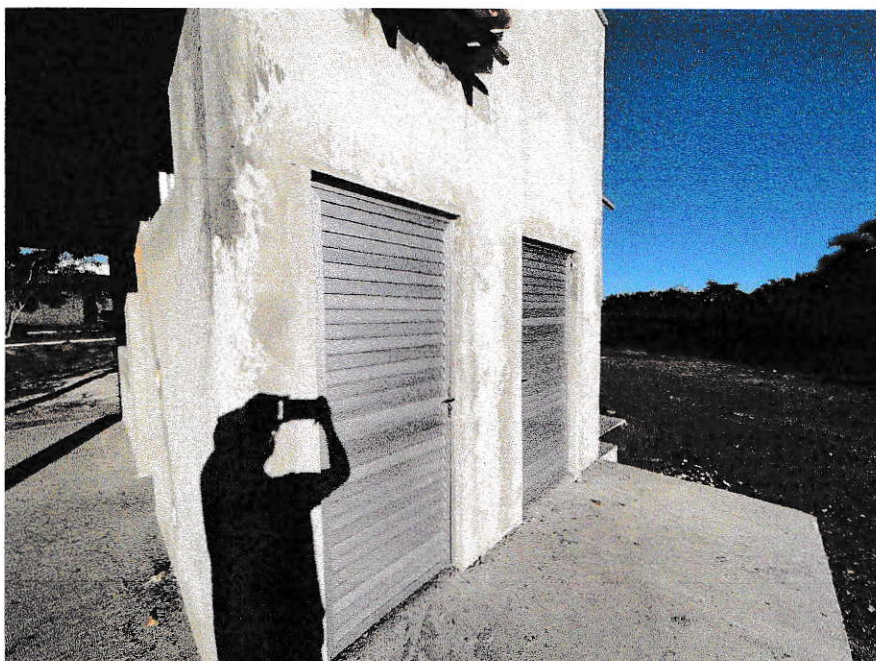


IMAGEM 5: VISTA LATERAL ESQUERDA – ACESSO AOS SANITÁRIOS



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)



Quadro de Cotação - 00396/25

Produto/Serviço	QTD	Prc.Unitário	Preço Total	Prc.Unitário	Preço Total	Prc.Unitário	Preço Total	Vencedor(es)
		Proponente_6167						
114.001.001 QUIOSQUES I- LOCALIZADO NO COMPLEXO TL	1	1.518,00	1.518,00					6167 1.518,00
114.001.002 QUIOSQUES II- LOCALIZADO NO COMPLEXO TI	1	1.518,00	1.518,00					6167 1.518,00
114.001.003 QUIOSQUES III- LOCALIZADO NO COMPLEXO T	1	1.518,00	1.518,00					6167 1.518,00
Valor Total da Cotação:								4.554,00

Relação de Proponentes Participantes

6167 PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

Relação de Proponentes Vencedor(es)

6167 4.554,00

Aprovado por:

Digitador (a)
Maria Helena dos Santos Silva



PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA

PRAÇA VITORIA REGIA

CNPJ : 04.144.150/0001-20

Resultado da Cotação

Número da Cotação: 00396/25

Data: 06/06/2025

Abertura: 06/06/2025

Encerramento: 06/06/2025

Item	Qtd.	Unid	Descrição	Valor Médio	Valor Total Médio
1	1	UN	QUIOSQUES I- LOCALIZADO NO COMPLEXO TURÍSTICO DO LAG	1.518,00	1.518,00
2	1	UN	QUIOSQUES II- LOCALIZADO NO COMPLEXO TURÍSTICO DO LAG	1.518,00	1.518,00
3	1	UN	QUIOSQUES III- LOCALIZADO NO COMPLEXO TURÍSTICO DO LA	1.518,00	1.518,00
TOTAL				3	4.554,00