



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: 480,00m<sup>2</sup> (valor aproximado obtido através de imagens de satélite)

Área construída: 340,00m<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\$ 6.072,00</b>
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 480,00m<sup>2</sup>
- 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 íntegro, 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 chegou 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, concluiu-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**