



**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: 056/2025-GAB/SEMEC                    |
| Proprietário: Marilda Rita da Silva Falchi    |
| Objetivo: Imóvel destinado à instalação SEMEC |

Endereço completo do imóvel:

|                                                  |
|--------------------------------------------------|
| Cidade: Xinguara/PA                              |
| Avenida Francisco Caldeira Castelo Branco nº 540 |
| Bairro: Centro                                   |

Área do terreno: 476.00m<sup>2</sup> (valor aproximado obtido através de imagens de satélite)

Área construída: 280,00m<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\$ 5.313,00</b>              |
| Grau de fundamentação: Pesquisa de imóveis semelhantes na região |

Xinguara – PA, 12 de março 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.

**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 **Av. Francisco Caldeira Castelo Branco nº 540 – Setor Centro** no Município de XINGUARA, Estado do Pará.

**3.1 Região**

- Vocação predominante: Comercial;
- Classe social predominante: média alta;
- Relevo: Plano;
- Polos de atratividade da região: Residencial próximo ao Banco do Brasil e diversos outros estabelecimentos comerciais;
- Melhoramentos públicos no entorno: arborização; comércios e serviços diversos.

**3.2 Terreno**

- Uso: Residencial;
- Topografia: Plano;
- Formato: retangular com chanfro na esquina;
- Tipologia: Entre estabelecimentos residenciais;
- Frente: Aproximadamente 14,00m;
- Laterais: Aproximadamente: 34,00m
- Área do terreno: Aproximadamente 476,00m²



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

- 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 **58.82%** 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 foram realizados pelo Locatário, sendo que a mesma necessita de manutenção normal para o tipo de uso. O acesso será pela frente da edificação.

O prédio residencial está sendo utilizado como a estrutura da **Secretaria Municipal de Educação** para instalação e funcionamento da **SEMEC**.

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 inteiro, 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.



**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**



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



**IMAGEM 6: RECEPÇÃO**



**IMAGEM 7: COZINHA**



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



**IMAGEM 8: BANHEIRO SOCIAL**



**IMAGEM 9: VARANDA**



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



**IMAGEM 10: ÁREA EXTERNA**

#### **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 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.

#### **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 dentro dos parâmetros de mercado local.



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

**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\$ 5.313,00** (cinco mil e trezentos e treze 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.

**8. 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, 12 de março de 2025

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