



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: 038/2025-SMSX-GAB
Proprietário: Suelandia Barros Nascimento
Objetivo: Imóvel destinado à instalação do PSF Dra Jeronima Firmina Linhares

Endereço completo do imóvel:

Cidade: Xinguara/PA
Rua 09 Quadra 47 Lote 17
Bairro: Jardim América

Área do terreno: 262.61m² (valor obtido do mapa da cidade)

Área construída: 125,00m² (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\$ 3.000,00
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 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 **Rua 09 Quadra 47 Lote 17 – Jardim América** no Município de XINGUARA, Estado do Pará.

3.1 Região

- Vocação predominante: Residencial;
- Classe social predominante: média;
- Relevo: Plano;
- Polos de atratividade da região: Residencial sem outros atrativos comerciais;
- Melhoramentos públicos no entorno: rua muito esburacada sem arborização; sem rede de esgoto publico.

3.2 Terreno

- Uso: Residencial;
- Topografia: Plano;
- Formato: retangular;
- Tipologia: Entre estabelecimentos residenciais;
- Frente: Aproximadamente 10,15m;
- Laterais: Aproximadamente: 25,90m
- Área do terreno: Aproximadamente 262.61m²
- Edificação um pouco acima do nível do logradouro;



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

- 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 **47.60%** 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 pois há reclamação das funcionárias de muitas goteiras e infiltrações problemas esses observados na visita in loco e mostrado através do relatório fotográfico. O acesso será pela frente da edificação, porém a rua encontra-se em mau estado de conservação e por se tratar de uma área residencial a localidade não apresenta espaço adequado para estacionamentos de ambos os lados.

O prédio residencial está sendo utilizado como a estrutura da **Secretaria Municipal de Saúde** para instalação e funcionamento do **PSF Dra. Jeronima Firmina Linhares**.

A edificação apresenta-se com **MUITAS** patologias, necessitando de uma atenção do locador pois são problemas de vícios de construção e não de uso, como infiltrações e muitos vazamentos na cobertura, o prédio apresenta-se com toda sua estrutura em estado integro, 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: RECEPÇÃO



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



IMAGEM 7: RECEPÇÃO



IMAGEM 8: SALA DE VACINA – NOTA-SE NO FORRO MOFO PROVENIENTE DE VAZAMENTO DA COBERTURA



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



IMAGEM 9: SALA DE ATENDIMENTO

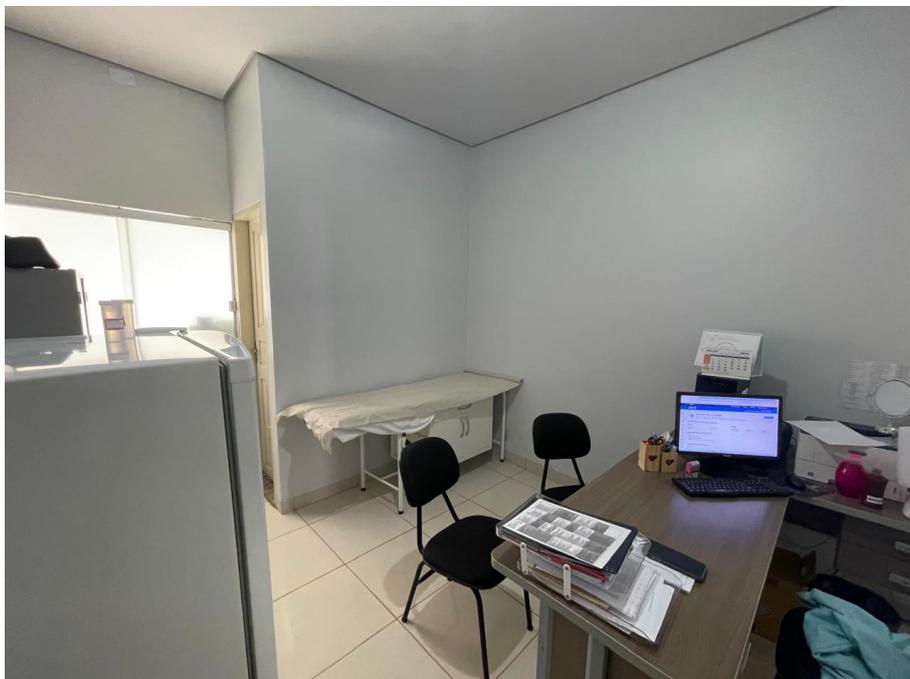


IMAGEM 10: SALA DE ATENDIMENTO



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



IMAGEM 11: BANHEIRO DA SALA DE ATENDIMENTO



IMAGEM 12: INFILTRAÇÕES NOS RODAPÉS DA SALA DE ATENDIMENTO



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



IMAGEM 13: BANHEIRO SOCIAL



IMAGEM 14: CONSULTÓRIO MÉDICO



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



IMAGEM 15: INDÍCIOS DE UMIDADE ASCENDETE PROVENIENTE DE FALTA DE IMPERMEABILIZAÇÃO DAS FUNDAÇÕES



IMAGEM 16: DESPENSA COM FUNÇÃO DE COZINHA – AMBIENTE COMPLETAMENTE INAPROPRIADO



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

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os imóveis semelhantes ao avaliado na região estão sendo alugados atualmente com bastante dificuldades devido à má infraestrutura de ruas portanto o segmento apresenta, na região não apresenta equilíbrio entre os níveis de oferta e de demanda de imóveis semelhantes, o que leva a considerar que o imóvel avaliado possui uma procura de baixa à média para locação.

A região onde se situa o imóvel apresenta densidade urbana que pode ser classificada entre média e ultimamente não tem apresentado potencial de ocupação devido à oferta de lotes com melhores infraestruturas; a quantidade de ofertas de imóveis similares é média. 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.

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 chegando 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\$ 3.000,00** (três mil reais), e observando-se as características do mercado imobiliário analisado, conclui-se que o valor cobrado está **MUITO** acima do que foi cobrado em imóveis semelhantes locados pela própria Prefeitura sendo um imóvel sem nenhum atrativo oferecido com localização ruim, com diversas patologias e tamanho pequeno à necessidade como PSF.

8. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 12 páginas impressas, sendo a última assinada pelo sistema GOV.BR.

Xinguara – PA, 07 de abril de 2025

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