



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA – SEMINFRA
C.N.P.J. (MF) N ° 05.182.233/0007-61

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PARECER

Modelo uso comparativo

Solicitante:

Secretaria Municipal de Infraestrutura - SEMINFRA

2 - Proprietário

CPF

VALDENIRA SOUSA MOREIRA

442.524.802-30

Endereço

nº

Complemento

Rua Magnólia

1.119

Bairro

Município

UF

CEP

Aeroporto Velho

Santarém

PA

68020-800



4 - IMÓVEL

Tipo de Imóvel		Padrão Construtivo		Conservação		Idade Aparente	
Comercial		Médio		Entre regular e reparos simples		10	
Terreno							
Área (m²)		F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia		
360,00		0,94%	12,00	regular	plano		
Construção - Unidade Autônoma							
Autônoma	Área privativa		Área comum		Área total		
Edificação	310,48				310,48		
Vaga	0,00						
Total	310,48				310,48		

5 - AVALIAÇÃO

Valor Adotado

R\$ 1.478.000,00

Estimativa de valor do Aluguel

O valor de aluguel praticado no mercado gira entre 0,5% e 1,0% do valor avaliado do imóvel. Para adoção do valor a ser utilizado neste intervalo deve-se levar em consideração características como: idade do imóvel, infraestrutura existente, equipamentos, posição do imóvel em relação ao sol, valor de região e custos de manutenção. Para este caso de avaliação, adotou-se 1,0%

R\$ 10.346,00

Rafael Queiroz Reis CREA-151177740-0

Data

28/04/2025

6 - COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE

CÔMODO	QTDE	PAREDES	PISOS	TETO	ESQUADRIAS
QUARTO	2	Pintura	Porcelanato	Gesso	Vidro refletivo / fumê
SUÍTE	2	Pintura	Porcelanato	Gesso	Vidro refletivo / fumê
W.C. SOCIAL	1	Pintura	Porcelanato	Gesso	Vidro refletivo / fumê
COZINHA	1	Pintura	Porcelanato	Gesso	Vidro refletivo / fumê
SALA	1	Pintura	Porcelanato	Gesso	Vidro refletivo / fumê
ÁREA GOURMET	1	Pintura	Cerâmico	Sem Forro	Madeira
ÁREA DE SERVIÇO	1	Pintura	Cerâmico	Sem Forro	Madeira
Garagem Coberta	5				
Garagem Descobert					
Uso da unidade avalianda:	COMERCIAL			Posição (andar):	
Fechamento das paredes	Concreto Armado			Nº pvtos unid auton:	1

ESQUADRIAS	Alumínio
------------	----------

Características do Condomínio	
-------------------------------	--

Características do Condomínio					
	QTDE	Descrição			ESTRUTURA
SUB-SOLO					Concreto Armado
TÉRREO		Área comum			FECHAMENTO
ANDAR TIPO		Numero de aptos por andar			Alvenaria
COBERTURA		Cobertura Fibrocimento			Nº DE ELEVADORES
Uso do Prédio		Comercial	Conserv	Áreas Comuns	bom

Infra Estrutura / Equipamentos (marcar com "X")									
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Piscina		Salão de festas		Sauna		Depósito individual	
Play Ground		Gerador		Guarita		Vigilância	
Churrasqueira		Quadra Esportiva		Apto. do zelador		Lavanderia	

Descrição sucinta do imóvel			
-----------------------------	--	--	--

Outros:

7 - MICRO-REGIÃO

Rede de água	X	Águas pluviais		Rede de gás		Guias e sargetas	X
Rede de esgoto		Rede telefônica	X	Asfalto		Passeio	X
Rede elétrica	X	Iluminação pública	X	Paralelepípedo		Fossa	X
Ocupação predominante		Padrão construtivo		Densidade demográfica		Tráfego no trecho	
residencial multifamiliar		Médio		Médio		normal	

Serviços Públicos e Comunitários: Preencher com "x" caso exista na proximidade do avaliando

Coleta de Lixo	X	Centros de Ensino	X	Shopping Center	
Transporte Coletivo	X	Parque Clube	X	Rede de Segurança	
Comércio Local	X	Praia		Lazer	X
Rede Bancária	X	Rede de Saúde	X		

8 - PARTICULARIDADES (marcar com "X")

risco ambiental		favela		vista permanente	
vista do mar		histórico de alagamento		rede alta tensão	
córrego		feira livre		parque	

9 - MEMÓRIA DE CÁLCULO**Áreas**

Compartimento	Real Privativa.	Equiv. privativa	Real comum	Equiv. comum	Real Total	Area p. calculo
Edificação	310,48	310,48		-	310,48	310,48
Vaga	0,00	-		-	-	-
		-		-	-	-
Totais	310,48	310,48	-	-	310,48	310,48

As áreas cujos padrão sejam diferentes dos demais deverão ser utilizadas equiv. para o cálculo

Avaliação

Edificação	R\$	4.760,37	x	310,48	m ²	=	R\$	1.478.000,00
Estacionamento	R\$	#DIV/0!	x	-	m ²	=	R\$	
				Total	R\$		1.478.000,00	

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES (marcar com "X" caso a resposta seja negativa)

Data da vistoria	28/04/25		NÃO
1	Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?		
2	As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?		
3	As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?		
4	O imóvel possui vaga de garagem?		
5	Se tem vagas, elas estão documentadas?		
6	O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?		
7	O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?		
8	O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?		
9	O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?		
10	O imóvel possui características uni-familiares?		X
11	O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?		
12	O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?		
13	O imóvel apresenta condições de habitabilidade ?		
14	O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?		
15	O imóvel não possui suspeitas de contaminação?		

Havendo uma ou mais respostas negativas ou demais considerações, favor justificar abaixo:

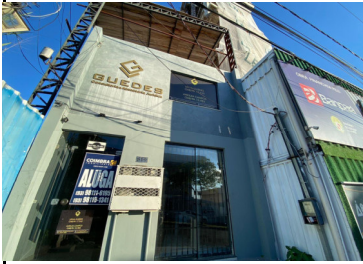
O imóvel atualmente funciona o Centro de Atendimento ao Contribuinte do Município de Santarém

ELEMENTOS COMPARATIVOS

	Amostra n.º 1										Data	abr-25
	Empreendimento:		Unidade Isolada									
	Endereço:		Rua Adriano Pimentel, 82,									
	Bairro:		Bairro Centro			Cidade:		Santarém		UF:	PA	
	Tipo:		Loja			Padrão de construção:		Médio-baixo				
	Estado de conservação			Reparos Simples			Idade Aparente (anos):		20			
	Área Privativa (m²)			342,00			Área Total (m²)		342,00			
	N.º dormitórios			2	N.º Suítes:		1	N.º vagas		1		
	Valor total (R\$)			R\$ 1.300.000,00			Valor unitário (R\$/m²)			3.801,17		
	Fonte/ telefone:		Imobiliária Alho			- Tel.:		93	35227506	Status:	Oferta	



Amostra n.º 2										Data	abr-25			
Empreendimento:												Unidade Isolada		
Endereço:		Avenida Presidente Vargas, 857												
Bairro:		Prainha				Cidade:		Santarém			UF:	PA		
Tipo:		Casa Comercial				Padrão de construção:			Médio-baixo					
Estado de conservação				Reparos Simples				Idade Aparente (anos):			20			
Área Privativa (m²)				84,29				Área Total (m²)			100,00			
N.º dormitórios				0		N.º Suítes:			N.º vagas			1		
Valor total (R\$)				R\$ 485.000,00				Valor unitário (R\$/m²)			5.753,94			
Fonte/ telefone:		Imobiliária Coimbra				- Tel.:			93 99164-3033		Status:		Oferta	



Amostra n.º 3										Data	abr-25
Empreendimento: Unidade Isolada											
Endereço:		Avenida Mendonça Furtado, 819									
Bairro:		Prainha				Cidade:		Santarém		UF:	PA
Tipo:		Casa Comercial				Padrão de construção:		Médio-baixo			
Estado de conservação				Reparos Simples				Idade Aparente (anos):		20	
Área Privativa (m²)				175,00				Área Total (m²)		175,00	
N.º dormitórios				0		N.º Suítes:		0		N.º vagas	
Valor total (R\$)				R\$ 800.000,00				Valor unitário (R\$/m²)		4.571,43	
Fonte/ telefone:		Imobiliária Coimbra				- Tel.:		93 99164-3033		Status: Oferta	

	Amostra n.º 4										Data	abr-25		
	Empreendimento:												Unidade Isolada	
	Endereço:		Av. Barão do Rio Branco 813											
	Bairro:		Santa clara				Cidade:		Santarém		UF:	PA		
	Tipo:		Casa Comercial				Padrão de construção:		Médio					
	Estado de conservação				Reparos Simples				Idade Aparente (anos):		5			
	Área Privativa (m²)				260,00				Área Total (m²)		267,00			
	N.º dormitórios				3		N.º Suítes:		2		N.º vagas		1	
	Valor total (R\$)				R\$ 1.500.000,00				Valor unitário (R\$/m²)				5.769,23	
	Fonte/ telefone:		Residencial Negócios Imobiliário - Tel.:				93 935223661		Status:		Oferta			
	Obs.:													



Amostra n.º 5										Data	abr-25			
Empreendimento: Unidade Isolada														
Endereço:		AV Siqueira Campos, 143												
Bairro:		Centro					Cidade:			Santarém		UF:	PA	
Tipo:		Casa Comercial					Padrão de construção:			Médio				
Estado de conservação					Regular					Idade Aparente (anos):			20	
Área Privativa (m²)					330,00					Área Total (m²)			330,00	
N.º dormitórios					N.º Suítes:			N.º vagas			1			
Valor total (R\$)					R\$ 1.500.000,00					Valor unitário (R\$/m²)			4.545,45	
Fonte/ telefone:		MOURA GESTOR IMOBILIAR - Tel.:					93 991940141		Status:		Oferta			

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Privativa (m²)	Área Total (m²)	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes							Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Andar	Vaga		
Aval.	Rua Magnólia, 1119	310,48	360,00	5	0	1	-	-	1,0	1,0	1,0	0,83	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Adriano Pimentel, 82,	342,00	342,00	1	2	1	1.300.000,00	3.801,17	0,90	1,00	1,01	1,29	1,00	1,01	1,00	4.447,67	4.447,67
2	Avenida Presidente Vargas, 857	84,29	100,00	1	0	0	485.000,00	5.753,94	0,90	1,00	0,72	1,29	1,00	0,99	1,00	4.768,08	4.768,08
3	Avenida Mendonça Furtado, 819	175,00	175,00	0	0	0	800.000,00	4.571,43	0,90	1,00	0,93	1,29	1,00	1,01	1,00	4.963,69	4.963,69
4	Av. Barão do Rio Branco 813	260,00	267,00	1	3	2	1.500.000,00	5.769,23	0,90	1,00	0,98	1,06	1,00	0,99	1,00	5.268,44	5.268,44
5	AV Siqueira Campos, 143	330,00	330,00	1	0	0	1.500.000,00	4.545,45	0,90	1,00	1,01	1,08	1,00	0,99	1,00	4.359,87	4.359,87
								Unitário seco médio								4.761,55	4.761,55

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatore analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II - 5 amostras	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondetes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau I - 0,4 a 2,5	1
Total			7

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau I

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	30%-50%	>50%

Intervalo de confiança	10,73%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	4.761,55
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	6.190,02
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	3.333,09

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4761,55	
Desvio Padrão	373,3984709	
Coeficiente de Variação	7,841947383	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	5.017,05	0,0537
Limite Inferior (R\$/m²)	4.506,06	-0,0537
Intervalo de Confiabilidade	10,73%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área equivalente (m²)	310,48
Unitário (R\$/m²)	4.761,55
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	1.478.367,00

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área construída (m²)	310,48
Unitário (R\$/m²)	4.760,37
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	1.478.000,00