



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:	SEMTRAS
2 - Proprietário		CPF	
Vilani Azevedo Carneiro		232.166.702-87	
Endereço		nº	Complemento
Travessa 7 de Setembro		692	Entre Mendonça e Pres. Vargas
Bairro	Município	UF	CEP
Aparecida	Santarém	PA	68005-000



4 - IMÓVEL				
Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente	
Comercial	Médio	ótimo	25	
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
338,93	0,94%	20,00	regular	plano
Construção - Unidade Autônoma				
Autônoma	Área privativa	Área comum	Área total	
Edificação	182,52		182,52	
Vaga				
Total	182,52		182,52	

5 - AVALIAÇÃO	
Valor Adotado	
R\$ 809.000,00	
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 0,75%	
R\$ 6.067,50	
Lucas Queiroz Reis CREA-1516316118	
Data	
25/04/2025	

6 - COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE

CÔMODO	QTDE	PAREDES	PISOS	TETO	ESQUADRIAS
GARAGEM	1	Pintura	Cerâmico	Lambri	Madeira
SALA 01	1	Pintura	Cerâmico	Lambri	Madeira
SALA 02	1	Pintura	Cerâmico	Lambri	Madeira
SALA 03	1	Pintura	Cerâmico	Lambri	Madeira
SALA 04	1	Pintura	Cerâmico	Lambri	Madeira
BANHEIRO - SALA 04	1	½ azulejo	Cerâmico	Lambri	Madeira
SALA 05	1	Pintura	Cerâmico	Lambri	Madeira
BANHEIRO - SALA 05	1	½ azulejo	Cerâmico	Lambri	Vidro Temperado
COZINHA	1	Pintura	Cerâmico	Lambri	Vidro Temperado
ÁREA DE SERVIÇO	1	Pintura	Cimentado	Telha cerâmica	-
BANHEIRO	1	Pintura	Cerâmico	Lambri	Vidro Temperado
CORREDOR INTER	1	Pintura	Cerâmico	Lambri	---
CORREDOR EXTERN	2	Pintura	Cimentado	---	---
DISPENSA	1	Pintura	Cerâmico	Lambri	Vidro Temperado
Garagem Coberta	1				
Garagem Descoberta	1				
Uso da unidade avaliada:		COMERCIAL		Posição (andar):	
Fechamento das paredes		Concreto Armado		Nº pvtos unid auton:	1

ESQUADRIAS

Alumínio

Características do Condomínio

QTDE	Descrição	ESTRUTURA
	-	Concreto Armado
	Área comum	FECHAMENTO
	-	Alvenaria
	Cobertura Telha Cerâmico	Nº DE ELEVADORES
	Comercial	ótimo
	Conserv Áreas Comuns	1
		-
		-

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

Matrícula:

Insc. Imob 01.05.006.0308.001

Outros:

7 - MICRO-REGIÃO

Rede de água	X	Águas pluviais		Rede de gás		Guias e sargetas	
Rede de esgoto	X	Rede telefônica	X	Asfalto	X	Passoio	X
Rede elétrica	X	Iluminação pública	X	Paralelepípedc		Fossa	X
Ocupação predominante		Padrão construtivo		Densidade demográfica		Tráfego no trecho	
residencial multifamilia		Médio		Médio		médio	

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		Parque Clube		Rede de Segurança	
Comércio Local	X	Praia		Lazer	
Rede Bancária		Rede de Saúde			

8 - PARTICULARIDADES (marcar com "X")

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

9 - MEMÓRIA DE CÁLCULO**Áreas**

Compartimento	Real Privativa.	Equiv. privativa	Real comum	Equiv. comum	Real Total	Area p. calculo
Edificação	182,52	182,52		-	182,52	182,52
Vaga		-		-	-	-
		-		-	-	-
Totais	182,52	182,52	-	-	182,52	182,52

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

Avaliação

Edificação	R\$	4.432,39	x	182,52	m ²	=	R\$	809.000,00
Estacionamento	R\$	-	x	-	m ²	=	R\$	
				Total			R\$	809.000,00

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

Data da vistoria	25/04/25	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?	
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:

Imóvel em funcionamento para o Conselho Tutelar I no 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
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
Valor total (R\$)	R\$ 485.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	5.753,94	
Fonte/ telefone:	Imobiliária Coimbra	- Tel.:	93 99164-3033	Status: Oferta



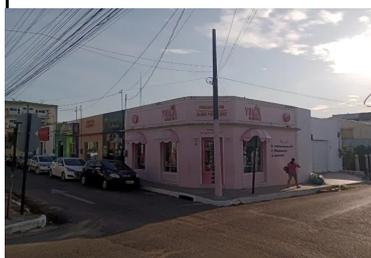
Amostra n.º 3		Data	abr-25	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Avenida Mendonça Furtado, 819				
Bairro:	Prainha	Cidade:	Santarém	UF: PA
Tipo:	Casa Comercial	Padrão de construção:	Médio-baixo	
Estado de conservação	Reparos Simples	Idade Aparente (anos):	20	
Área Privativa (m²)	175,00	Área 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
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
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	Suites	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes				Unit. Hong (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
									Oferta	Local	Área	Ross Heidecke			Padrão
Aval.	Travessa 7 de Setembro, 692 - Entre Mendonça e Pres. Vargas	182,52	338,93	2	1	1	-	-	1,0	1,0	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	1,09	1,01	1,00	4.000,78	4.000,78
2	Avenida Presidente Vargas, 857	84,29	100,00	1	0	0	485.000,00	5.753,94	0,90	1,00	1,09	0,99	1,00	5.048,21	5.048,21
3	Avenida Mendonça Furtado, 819	175,00	175,00	0	0	0	800.000,00	4.571,43	0,90	1,00	1,09	1,01	1,00	4.464,95	4.464,95
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	0,90	0,99	1,00	4.739,08	4.739,08
5	AV Siqueira Campos, 143	330,00	330,00	1	0	0	1.500.000,00	4.545,45	0,90	1,00	0,91	0,99	1,00	3.921,80	3.921,80
								Unitário seco médio	4.888,25						

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores 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 correspondentes 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 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4434,96
Desvio Padrão	479,9236134
Coefficiente de Variação	10,82136955
t de Student	1,53
Limite Superior (R\$/m²)	4.763,34
Limite Inferior (R\$/m²)	4.106,58
Intervalo de Confiabilidade	14,81%

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área equivalente (m²)	182,52
Unitário (R\$/m²)	4.434,96
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	809.469,00

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área construída (m²)	182,52
Unitário (R\$/m²)	4.432,39
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	809.000,00

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores	
Graus	III
Pontos Mínimos	10
Ítems obrigatórios	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II
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
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%
	30%-50%
	>50%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	
	Intervalo de confiança
	14,81%
	Grau III

Comentários: