



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL**  
**C.N.P.J. (MF) N ° 05.182.233/0009-23**

<b>LAUDO DE AVALIAÇÃO</b>	<b>PARECER</b>	<b>Modelo uso comparativo</b>
	Solicitante:	SEMTRAS

2 - Proprietário	CPF
<b>Antonio Adaildo Lima</b>	<b>204.964.272-53</b>

Endereço	nº	Complemento
<b>Avenida Rui Barbosa</b>	<b>2.472</b>	<b>Frei Ambrosio e Prof. Carvalho</b>
Bairro	Município	UF
<b>Fátima</b>	<b>Santarém</b>	<b>PA</b>
		CEP
		<b>68040-805</b>



<b>Comercial</b>	<b>Médio</b>	<b>ótimo</b>	<b>30</b>
------------------	--------------	--------------	-----------

Terreno				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
<b>600,02</b>	<b>0,94%</b>	<b>20,00</b>	<b>regular</b>	<b>plano</b>

Construção - Unidade Autônoma			
Autônoma	Área privativa	Área comum	Área total
Edificação	<b>214,07</b>		<b>214,07</b>
Vaga			
Total	<b>214,07</b>		<b>214,07</b>

<b>5 - AVALIAÇÃO</b>
<b>Valor Adotado</b>
<b>R\$ 829.000,00</b>

**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 0,8%

<b>R\$ 6.632,00</b>
---------------------

Lucas Queiroz Reis CREA-1516316118	
Data	
19/05/2025	



**9 - MEMÓRIA DE CÁLCULO****Áreas**

Compartimento	Real Privativa.	Equiv. privativa	Real comum	Equiv. comum	Real Total	Area p. calculo
Edificação	214,07	214,07		-	<b>214,07</b>	<b>214,07</b>
Vaga		-		-	-	-
		-		-	-	-
<b>Totais</b>	214,07	214,07	-	-	214,07	214,07

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

**Avaliação**

Edificação	R\$	3.872,57	x	214,07	m <sup>2</sup>	=	R\$	829.000,00
Estacionamento	R\$	-	x	-	m <sup>2</sup>	=	R\$	
				<b>Total</b>			R\$	<b>829.000,00</b>

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

Data da vistoria	19/05/25	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 CRAS RIBEIRINHO no Município de Santarém.

**ELEMENTOS COMPARATIVOS**

<b>Amostra n.º 1</b>		<b>Data</b>   mai-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		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



<b>Amostra n.º 2</b>		<b>Data</b>   mai-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		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



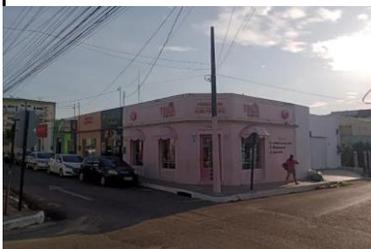
<b>Amostra n.º 3</b>		<b>Data</b>   mai-25	
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço: Avenida Mendonça Furtado, 819			
Bairro:	Prainha	Cidade:	Santarém UF: PA
Tipo:	Casa Comercial	Padrão de construção:	Médio-baixo
Estado de conservação	Reparos Simples	Idade Aparente (anos):	20
Área Privativa (m²)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



<b>Amostra n.º 4</b>		<b>Data</b>   mai-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		N.º vagas	1
Valor total (R\$)	R\$ 1.500.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	5.769,23
Fonte/ telefone:	esidencial Negócios Imobiliár - Tel.: 93 935223661	Status:	Oferta
Obs.:			



<b>Amostra n.º 5</b>		<b>Data</b>   mai-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		N.º vagas	1
Valor total (R\$)	R\$ 1.500.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.545,45
Fonte/ telefone:	MOURA GESTOR IMOBILIÁR - 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.	Avenida Rui Barbosa, 2472 - Frei Ambrosio e Prof. Carvalho	214,07	600,02	2	1	1	-	-	1,0	1,0	1,0	0,63	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	1,06	0,97	1,00	1,01	1,00	3.491,66	3.491,66
2	Avenida Presidente Vargas, 857	84,29	100,00	1	0	0	485.000,00	5.753,94	0,90	1,00	0,89	0,97	1,00	0,99	1,00	4.405,80	4.405,80
3	Avenida Mendonça Furtado, 819	175,00	175,00	0	0	0	800.000,00	4.571,43	0,90	1,00	0,98	0,97	1,00	1,01	1,00	3.896,76	3.896,76
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	1,02	0,80	1,00	0,99	1,00	4.136,00	4.136,00
5	AV Siqueira Campos, 143	330,00	330,00	1	0	0	1.500.000,00	4.545,45	0,90	1,00	1,06	0,81	1,00	0,99	1,00	3.422,73	3.422,73
								Unitário seco médio	4.888,25							3.870,59	3.870,59

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

**Tabela 3 - Grau 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 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
<b>Total</b>			<b>7</b>

**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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau I</b>

**Tabela 5 - Grau 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%
<b>Intervalo de confiança</b>			<b>14,81%</b>
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau III</b>

**Comentários:**

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	3.870,59
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	5.031,77
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.709,41

**SANEAMENTO**

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3870,59	
Desvio Padrão	418,8508059	
Coeficiente de Variação	10,82136955	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	4.157,18	0,0740
Limite Inferior (R\$/m²)	3.584,00	-0,0740
Intervalo de Confiabilidade	14,81%	

**FORMAÇÃO DE VALOR**

Área equivalente (m²)	214,07
Unitário (R\$/m²)	3.870,59
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	828.577,00

**FORMAÇÃO DE VALOR**

Área construída (m²)	214,07
Unitário (R\$/m²)	3.872,57
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	829.000,00