



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
Maria Socorro Ximene Paretén			568.599.453-20
Endereço	Rua Girassol	nº	1.154
		Complemento	
		Entre Alameda 7 e Bugaville	
Bairro	Jardim Santarém	Município	Santarém
		UF	PA
		CEP	68030-300



4 - IMÓVEL				
Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente	
Comercial	Médio	ótimo	20	
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
582,86	0,94%	20,00	regular	plano
Construção - Unidade Autônoma				
Autônoma	Área privativa	Área comum	Área total	
Edificação	364,07		364,07	
Vaga				
Total	364,07		364,07	

5 - AVALIAÇÃO
Valor Adotado
R\$ 1.601.000,00

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 0,5%

R\$ 8.005,00

Lucas Queiroz Reis CREA-1516316118	LUCAS QUEIROZ REIS:01659915260 260	<small>Assinado digitalmente por LUCAS QUEIROZ REIS:01659915260 ND: C=BR, OU=Presencial, OU=32075287000105, OU=AC SingularID Múltipla, O=ICP-Brasil, CN=LUCAS QUEIROZ REIS:01659915260 Razão: Eu sou o autor deste documento Localização: Data: 2025.04.14 11:54:41-0300' Foxit PDF Reader Versão: 2024.2.2</small>
Data		
14/04/2025		

9 - MEMÓRIA DE CÁLCULO**Áreas**

Compartimento	Real Privativa.	Equiv. privativa	Real comum	Equiv. comum	Real Total	Area p. calculo
Edificação	364,07	364,07		-	364,07	364,07
Vaga		-		-	-	-
		-		-	-	-
Totais	364,07	364,07	-	-	364,07	364,07

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

Avaliação

Edificação	R\$	4.397,51	x	364,07	m ²	=	R\$	1.601.000,00
Estacionamento	R\$	-	x	-	m ²	=	R\$	
				Total			R\$	1.601.000,00

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

Data da vistoria	14/04/25	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:

O imóvel funcionará futuramente o Centro Pop (Centro de Referência Especializada para população em situação de Rua) 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			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			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



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:	esidencial Negócios Imobiliár - 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 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.	Rua Girassol, 1154 - Entre Alameda 7 e Bugaville	364,07	582,86	2	1	2	-	-	1,0	1,0	1,0	0,79	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	0,99	1,22	1,00	1,01	1,00	4.124,77	4.124,77
2	Avenida Presidente Vargas, 857	84,29	100,00	1	0	0	485.000,00	5.753,94	0,90	1,00	0,69	1,22	1,00	0,99	1,00	4.334,78	4.334,78
3	Avenida Mendonça Furtado, 819	175,00	175,00	0	0	0	800.000,00	4.571,43	0,90	1,00	0,91	1,22	1,00	1,01	1,00	4.603,33	4.603,33
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	0,96	1,01	1,00	0,99	1,00	4.885,95	4.885,95
5	AV Siqueira Campos, 143	330,00	330,00	1	0	0	1.500.000,00	4.545,45	0,90	1,00	0,99	1,03	1,00	0,99	1,00	4.043,35	4.043,35
								Unitário seco médio	4.888,25							4.398,44	4.398,44

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 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 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			10,83%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	4.398,44
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	5.717,97
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	3.078,90

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4398,44	
Desvio Padrão	348,0969627	
Coeficiente de Variação	7,914108628	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	4.636,62	0,0542
Limite Inferior (R\$/m²)	4.160,25	-0,0542
Intervalo de Confiabilidade	10,83%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área equivalente (m²)	364,07
Unitário (R\$/m²)	4.398,44
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	1.601.338,00

FORMAÇÃO DE VALOR

Área construída (m²)	364,07
Unitário (R\$/m²)	4.397,51
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	1.601.000,00