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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PARECER	**Modelo uso comparativo**
Solicitante:	SEMTRAS

2 - Proprietário	CPF
Ana Roberta Lima Chaves	**207.474.462-53**

Endereço	nº	Complemento
Rua Angelica	**2194**	**Rua Orquidea e Tv. Onze horas**

Bairro	Município	UF	CEP
Jardim Santarem	**Santarém**	**PA**	**68040-510**



4 - IMÓVEL

Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Residencial	**Médio**	**ótimo**	**30**

Terreno

Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
379,77	**0,94%**	**20,00**	**regular**	**plano**

Construção - Unidade Autônoma

Autônoma	Área privativa	Área comum	Área total
Edificação	**260,73**		**260,73**
Vaga			
Total	**260,73**		**260,73**

5 - AVALIAÇÃO

Valor Adotado

R$ 985.000,00

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 imovel, infraestrutura existente, equipamentos, posição do imovel em relação ao sol, valor de região e custos de manutenção. Para este caso de avaliação, adoutou-se 0,7%

R$ 6.895,00

Lucas Queiroz Reis CREA-1516316118

Data

15/09/2026

LUCAS QUEIROZ REIS

Assinado de forma digital por LUCAS QUEIROZ REIS
Dados: 2026.09.15 14:07:57 -03'00'

6 - COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE

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

ESQUADRIAS	Alumínio

Características do Condomínio					
	QTDE	**Descrição**		**ESTRUTURA**	
SUB-SOLO		-		Concreto Armado	
TÉRREO		Área comum		**FECHAMENTO**	
ANDAR TIPO		-	-	Alvenaria	
COBERTURA		Cobertura Telha Cerâmico		**Nº DE ELEVADORES**	-
Uso do Prédio	Residencial	Conserv Áreas Comuns	1	ótimo	-

Infra Estrutura / Equipamentos (marcar com "X")

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

Descrição suscinta do imóvel

Matrícula:
Insc. Imob 01.13.080.0307.001
Outros:

7 - MICRO-REGIÃO

Rede de água	X	Águas pluviais		Rede de gás		Guias e sargetas	
Rede de esgoto		Rede telefônica	X	Asfalto	X	Passeio	X
Rede elétrica	X	Iluminação pública	X	Paralelepípedo		Fossa	X

Ocupação predominante	Padrão construtivo	Densidade demográfica	Tráfego no trecho
residencial multifamiliar	Médio	Médio	alto

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 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	260,73	260,73		-	**260,73**	**260,73**
Vaga		-		-	**-**	**-**
		-		-	**-**	**-**
Totais	260,73	260,73	-	-	260,73	260,73

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

Avaliação

Edificação	R$	3.777,85	x	260,73	m²	=	R$	985.000,00
Estacionamento	R$	-	x	-	m²	=	R$	
					Total		R$	**985.000,00**

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

	Data da vistoria	**15/09/26**	**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 habitalidade ?		
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 que ira funcionar o Projeto Transformar no Municipio de Santarém.

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1						Data	set-26
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	set-26
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	set-26
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	set-26
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 Imobiliári	- Tel.:	93 935223661	Status:	Oferta		
Obs.:							



Amostra n.º 5						Data	set-26
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 Angelica , 2194 - Rua Orquidea e Tv. Onze horas*	*260,73*	*379,77*	*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	1,03	0,97	1,00	1,01	1,00	3.406,65	3.406,65
2	Avenida Presidente Vargas, 857	84,29	100,00	1	0	0	485.000,00	5.753,94	0,90	1,00	0,87	0,97	1,00	0,99	1,00	4.298,53	4.298,53
3	Avenida Mendonça Furtado, 819	175,00	175,00	0	0	0	800.000,00	4.571,43	0,90	1,00	0,95	0,97	1,00	1,01	1,00	3.801,89	3.801,89
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	1,00	0,80	1,00	0,99	1,00	4.035,31	4.035,31
5	AV Siqueira Campos, 143	330,00	330,00	1	0	0	1.500.000,00	4.545,45	0,90	1,00	1,03	0,81	1,00	0,99	1,00	3.339,40	3.339,40
							Unitário seco médio	4.888,25								3.776,35	3.776,35

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	14,81%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	**Grau III**

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	3.776,35
Limite Superior (R$/m²) (+30%)	4.909,26
Limite Inferior (R$/m²) (-30%)	2.643,45

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R$/m²)	3776,35	
Desvio Padrão	408,6532488	
Coeficiente de Variação	10,82136955	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R$/m²)	4.055,97	0,0740
Limite Inferior (R$/m²)	3.496,74	-0,0740
Intervalo de Confiabilidade	14,81%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área equivalente (m²)	260,73
Unitário (R$/m²)	3.776,35
Valor de Mercado p/ Venda (R$)	984.609,00

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área construída (m²)	260,73
Unitário (R$/m²)	3.777,85
Valor de Mercado p/ Venda (R$)	985.000,00