



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 do Trabalho e Assistência Social - SEMTRAS

2 - Proprietário		CPF	
SEBASTIÃO FRANCISCO DE AGUIAR		023.042.872-04	
Endereço	nº	Complemento	
TRAV PROF. CARVALHO	500		
Bairro	Município	UF	CEP
ALDEIA	Santarém	PA	68.040-470



4 - IMÓVEL				
Tipo de Imóvel		Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Residencial		Médio	Reparos Simples	20
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
400,00	0,94%	10,00	regular	plano
Construção - Unidade Autônoma				
Autônoma	Área privativa	Área comum		Área total
Edificação	178,68			178,68
Total	178,68			178,68

5 - AVALIAÇÃO

Valor Adotado

R\$ 461.000,00

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 0,65%

R\$ 2.996,50

Empresa / CREA / Assinatura	
Felipe da Rocha Aguiar CREA-151929815-3	 Tiago dos Santos Furtado Engenheiro Civil CREA: 1514701405
Data	
24/06/2021	

Felipe da Rocha Aguiar
Engenheiro Civil
CREA-PA: 151929815-3

6 - COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE

CÔMODO	QTDE	PAREDES	PISOS	TETO	ESQUADRIAS
Patio/garagem	1	Pintura	Lajota	Sem Forro	Alumínio
Sala 1	1	Pintura	Lajota	PVC	Ferro/vidro
Sala 2	1	Pintura	Lajota	PVC	Ferro/vidro
Hall 1	1	Pintura	Lajota	PVC	Sem Esquadrias
Suite 1	1	Pintura	Lajota	PVC	Madeira
BW Suite 1	1	Cerâmico	Lajota	PVC	Ferro/vidro
Corredor de acesso	1	Pintura	Lajota	PVC	Sem Esquadrias
Dispensa interna	1	Pintura	Lajota	PVC	Ferro/vidro
Quarto 1	1	Pintura	Lajota	PVC	Madeira
BW Social	1	Cerâmico	Lajota	PVC	Ferro/vidro
Suite 2	1	Pintura	Lajota	PVC	Madeira
BW Suite 2	1	Cerâmico	Lajota	PVC	Elementos de concreto
Cozinha	1	Cerâmico	Lajota	PVC	Ferro/vidro
Área externa fundos	1	Pintura	Lajota	PVC	Ferro
Dispensa externa	1	Pintura	Lajota	PVC	Madeira
Garagem Coberta	1				
Garagem Descoberta	1				
Uso da unidade avalianda:		RESIDENCIAL		Posição (andar):	
Fechamento das paredes		Alvenaria		Nº pvtos unid auton:	1

ESQUADRIAS

Madeira

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	Residencial	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

Garagem sem cobertura, Pátio/garagem com cobertura, 2 (duas) salas de entrada conjugada, entre as salas um hall de acesso para a primeira Suíte, corredor de acesso à segundo hall, cozinha e depósito interno, segundo hall para acesso a uma suíte, banheiro social e um quarto, uma cozinha interna com área externa ligada a outra dispensa externa, área de serviço externa com pátio.

Matrícula:

Ind. Fiscal:

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		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	X
Transporte Coletivo	X	Parque Clube		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	178,68	178,68		-	178,68	178,68
		-		-	-	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
Totais	178,68	178,68	-	-	178,68	178,68
As áreas cujos padrão sejam diferentes dos demais deverão ser utilizadas equiv. para o cálculo						
Avaliação						
Edificação	R\$	2.580,03 x	178,68	m²	= R\$	461.000,00
Estacionamento	R\$	- x	-	m²	= R\$	
Total					R\$	461.000,00

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

Data da vistoria		24/06/21	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:



ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1

Data jun-21

Empreendimento: Unidade Isolada, 2445

Endereço: Rua Silvério Sirotheau Corrêa

Bairro: Fatima

Cidade: Santarém

UF: PA

Tipo: Casa

Padrão de construção: Médio

Estado de conservação Regular

Idade Aparente (anos): 10

Área Privativa (m²) 420,00

Área Total (m²) 340,00

N.º dormitórios 3

N.º Suítes: 1

N.º vagas 3

Valor total (R\$) R\$ 1.500.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

3.571,43

Fonte/ telefone: Imobiliária Duda - Tel.: 93 99175-9400

Status: Oferta

asa no Centro da Cidade, Próximo a escolas, igrejas, hospitais, orla da cidade

Amostra n.º 2

Data jun-21

Empreendimento: Unidade Isolada

Endereço: Rua Angelim, 780

Bairro: Maracanã

Cidade: Santarém

UF: PA

Tipo: Casa

Padrão de construção: Médio

Estado de conservação Regular

Idade Aparente (anos): 15

Área Privativa (m²) 115,00

Área Total (m²) 360,00

N.º dormitórios 1

N.º Suítes: 1

N.º vagas 6

Valor total (R\$) R\$ 300.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

2.608,70

Fonte/ telefone: Imobiliária Coimbra - Tel.: 93 99164-3033

Status: Oferta

Obs.: CASA COM PONTO COMERCIAL ANEXO

TERRENO MEDINDO 12 X 31

Amostra n.º 3

Data jun-21

Empreendimento: Unidade Isolada

Endereço: Rua Dom Floriano, S/N

Bairro: Maracanã I

Cidade: Santarém

UF: PA

Tipo: Casa

Padrão de construção: Médio

Estado de conservação Novo

Idade Aparente (anos): 1

Área Privativa (m²) 79,39

Área Total (m²) 160,00

N.º dormitórios 1

N.º Suítes: 1

N.º vagas 1

Valor total (R\$) R\$ 235.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

2.960,07

Fonte/ telefone: Imobiliária Coimbra - Tel.: 93 99164-3033

Status: Oferta

Casa com cerca elétrica, forro em gesso e janela em blindex.

Amostra n.º 4

Data jun-21

Empreendimento: Unidade Isolada

Endereço: Avenida Antônio Simões, 30

Bairro: Prainha

Cidade: Santarém

UF: PA

Tipo: Casa

Padrão de construção: Médio

Estado de conservação Reparos Simples

Idade Aparente (anos): 15

Área Privativa (m²) 450,00

Área Total (m²) 590,50

N.º dormitórios 1

N.º Suítes: 4

N.º vagas 3

Valor total (R\$) R\$ 1.500.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

3.333,33

Fonte/ telefone: Imobiliária Coimbra - Tel.: 93 99164-3033

Status: Oferta

Obs.: Casa com Poço Artesiano

Amostra n.º 5

Data jun-21

Empreendimento: Unidade Isolada

Endereço: Rua do Imperador, 822

Bairro: Prainha

Cidade: Santarém

UF: PA

Tipo: Casa

Padrão de construção: Médio

Estado de conservação Regular

Idade Aparente (anos): 10

Área Privativa (m²) 630,75

Área Total (m²) 516,00

N.º dormitórios 2

N.º Suítes: 2

N.º vagas 2

Valor total (R\$) R\$ 2.500.000,00

Valor unitário (R\$/m²)

3.963,54

Fonte/ telefone: Imobiliária Coimbra - Tel.: 93 99164-3033

Status: Oferta

Obs.casa com galpão comercial



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. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Andar	Vaga		
Aval.	TRAV PROF. CARVALHO, 500	178,68	178,68	2	1	1	-	-	1,0	1,0	1,0	0,65	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Silvério Sintheau Costa	420,00	340,00	3	3	1	1.500.000,00	3.571,43	0,90	1,00	1,11	0,73	1,00	1,01	1,00	2.600,47	2.600,47
2	Rua Angelim, 780	115,00	360,00	6	1	1	300.000,00	2.608,70	0,90	1,00	0,95	0,78	1,00	0,99	1,00	1.708,69	1.708,69
3	Rua Dom Floriano, S/N	79,39	160,00	1	1	1	235.000,00	2.960,07	0,90	1,00	0,90	0,65	1,00	1,01	1,00	1.576,90	1.576,90
4	Avenida Antônio Camões, 30	450,00	590,50	3	1	4	1.500.000,00	3.333,33	0,90	1,00	1,12	0,93	1,00	0,99	1,00	3.043,46	3.043,46
5	Rua do Imperador, 822	630,75	516,00	2	2	2	2.500.000,00	3.963,54	0,90	1,00	1,17	0,73	1,00	0,99	1,00	2.976,34	2.976,34
Unitário seco médio								3.287,41								2.381,17	2.582,24

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 avaliado	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		39,00%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		Grau I

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.381,17
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	3.095,53
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.666,82

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	4
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2.582,24
Desvio Padrão	614,1262371
Coefficiente de Variação	23,78268241
t de Student	1,64
Limite Superior (R\$/m²)	3.085,82
Limite Inferior (R\$/m²)	2.078,66
Intervalo de Confiabilidade	39,00%

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área equivalente (m²)	178,68
Unitário (R\$/m²)	2.582,24
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	461.395,00

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área construída (m²)	178,68
Unitário (R\$/m²)	2.580,03
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	461.000,00

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)	Oferta	Local.	Área	Fatores de Ajustes				Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
Aval.	TRAV PROF. CARVALHO, 500	178,68	178,68	2	1	1	-	-	1,0	1,0	1,0	Ross Heidecke	Padrão	Andar	Vaga	-	-
1	Rua Silvério Sirothesu Corrêa	420,00	340,00	3	3	1	1.500.000,00	3.571,43	0,90	1,00	1,11	0,73	1,00	1,01	1,00	2.600,47	2.600,47
2	Rua Angelim, 780	115,00	360,00	6	1	1	300.000,00	2.608,70	0,90	1,00	0,95	0,78	1,00	0,99	1,00	1.708,69	1.708,69
3	Rua Dom Floriano, S/N	79,39	160,00	1	1	1	235.000,00	2.960,07	0,90	1,00	0,90	0,65	1,00	1,01	1,00	1.576,90	1.576,90
4	Avenida Antônio Simões, 30	450,00	590,50	3	1	4	1.500.000,00	3.333,33	0,90	1,00	1,12	0,93	1,00	0,99	1,00	3.043,46	3.043,46
5	Rua do Imperador, 822	630,75	516,00	2	2	2	2.500.000,00	3.963,54	0,90	1,00	1,17	0,73	1,00	0,99	1,00	2.976,34	2.976,34
Unitário seco médio								3.287,41									

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		
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			
Grau I			
todos, no mínimo no grau I			

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	I	II	III
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	>50%	30%-50%	<=30%
Intervalo de confiança			
39,00%			
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			
Grau I			

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.381,17
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	3.095,53
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.666,82

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	4
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2582,24
Desvio Padrão	614,1262371
Coefficiente de Variação	23,78268241
t de Student	1,64
Limite Superior (R\$/m²)	3.085,82
Limite Inferior (R\$/m²)	2.078,66
Intervalo de Confiabilidade	39,00%

FORMAÇÃO DE VALOR

Área equivalente (m²)	178,68
Unitário (R\$/m²)	2.582,24
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	461.395,00

FORMAÇÃO DE VALOR

Área construída (m²)	178,68
Unitário (R\$/m²)	2.580,03
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	461.000,00