



## LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

- **Responsável técnico:**

Jean Murilo Machado Marques

Engenheiro Civil

CREA: 412147 D/PA RNP: 151394074-0

- **Solicitante:**

Secretaria Municipal de Gestão, Orçamento e Finanças - SEMGOF

- **Proprietário/representante do Imóvel:**

Armando Amâncio da Silva, CPF: 110.855.412-15

- **Finalidade:**

Avaliação de imóvel para locação.

- **Objetivo:**

Determinação do valor de mercado local para locação do imóvel.

- **Objeto de Avaliação:**

Tipo do Imóvel (Prédio Comercial)

- **Localização:**

Avenida Crisantemo, nº 829.

Bairro: Aeroporto Velho, Cep: 68.020-250

Cidade: Santarém – Pará

Secretaria Municipal de Infraestrutura

Jean Murilo Machado Marques

Assessor Técnico de Engenharia II



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA – SEMINFRA

- **Área do terreno (m<sup>2</sup>):**  
400,00 m<sup>2</sup> (Quatrocentos/m<sup>2</sup>)
- **Tipografia do Terreno:**  
Plano, boa capacidade de suporte e regular.

## 1. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando.

### 1.1 - Característica da região onde se localiza o imóvel.

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Santarém Pará, infraestrutura completa, ocupação – Prédio comercial, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acesso, estando localizado na Avenida Crisantemo esquina com a Rua Magnólia.

### 1.2 - Caracterização Física do Imóvel.

A região é formada por construções de bom padrão construtivo e possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres forte, o padrão de comércio observado é normal, com tipo de comércio local e atratividade média.

### 1.3 - Serviços / Infra-estrutura:

É dotada de toda infra-estrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo, telefone e internet, postos de saúde, bancos etc.

## 2. Caracterização do imóvel avaliando:

Trata-se de um imóvel para uso comercial, edificadas em terreno no nível do logradouro público com área construída de 336,00 m<sup>2</sup> (Trezentos e Trinta e Seis/m<sup>2</sup>), matriculado no **registro de imóveis nº21.131**.

### 2.1 - Terreno

Terreno com área de 400,00 m<sup>2</sup> (Quatrocentos/m<sup>2</sup>), limitando-se a Oeste, para onde faz frente, com a avenida Santarém/Cuiabá BR 163, medindo 29,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA – SEMINFRA

m, a leste ou fundos, com Antônio Tavares e Antônio Pereira Ramos, ou realmente limitar, nesse limite o terreno e irregular, formando uma linha quebrada de cinco elementos: a primeira, partindo da linha de fundo, no sentido sul/norte, medindo 8,00 m; a segunda, no sentido leste/oeste, medindo 5,40 m; a terceira no sentido sul/norte, medindo 3,00 m; a quarta, no sentido leste/oeste, medindo 0,50 m; e a quinta, no sentido leste/oeste, medindo 20,00 m; ao norte com João Vieira Sales, medindo 7,50 m; e ao sul, medindo 13,80m, perfazendo uma área de 250,20m<sup>2</sup>. (Foto área do terreno).

## 2.2 - Edificação

Edificação tipo prédio comercial, composta por três pavimentos, sendo um pavimento térreo e dois pavimentos superior, estrutura convencional em concreto armado, alvenaria tipo bloco cerâmico, estrutura da cobertura tipo metálica, cobertura tipo telha metálica, laje de concreto, forro tipo pvc e subestação elétrica de alta tensão.

- **Pavimento Térreo**; composto por três salões, hall de escada, circulação e banheiro, revestimento do piso tipo (lajota PI-5), esquadrias (portas e janelas) em madeira e metálico, com gradil de proteção tipo metálico, revestimento das paredes tipo reboco e pintura.
- **Pavimento Superior 01**; composto por dois salões e três banheiros, revestimento do piso tipo (lajota PI-5), esquadrias (portas e janelas) em madeira e metálico, com gradil de proteção tipo metálico, revestimento das paredes tipo reboco e pintura.
- **Pavimento Superior 02**; composto por dois salões e dois banheiros, revestimento do piso tipo (lajota PI-5), esquadrias (portas e janelas) em madeira e metálico, com gradil de proteção tipo metálico, revestimento das paredes tipo reboco e pintura.
- **Informações Adicionais.**

Secretaria Municipal de Infraestrutura

*Jean Murilo Machado Marques*  
Assessor Técnico de Engenharia II  
Decreto n.º 095/2017 - SEMINFRA

21



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA – SEMINFRA

- Área Construída 750,00/m².
- Padrão de construção tipo Comercial Normal.
- Idade aparente da construção de vinte anos. (Fotos da edificação 01,02,03,04 e 05)

### 3. Diagnóstico do Mercado

O município de Santarém possui uma população de aproximadamente 320.000,00 (trezentos e vinte mil) habitantes. A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal. O imóvel avaliado encontra-se dentro do padrão construtivo encontrado na cidade, sendo sua área similar à outros imóveis encontradas para a formação da amostra, sendo seu padrão de acabamento também similar aos dados coletados. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliado, estes são classificados como de "Liquidez normal" (liquidez normal, nesse sentido, quer dizer que o tempo para venda do imóvel não é grande tampouco será vendido em um dia. É bom informar porque a regra que precede a avaliação é a venda do imóvel ou adjudicação).

### 4. Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado local.

Para elaboração deste laudo foi utilizado o "Método Comparativo de Mercado", com tratamento técnico dos dados por utilização da regressão linear /inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa **Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados**, cujo Período de pesquisa deu-se de 05/01/2017 a 15/01/2017 e tantos imóveis serviram como parâmetro etc

Secretaria Municipal de Infraestrutura

*Jean Murilo Machado Marques*

Assessor Técnico de Engenharia II  
Decreto n.º 085/2017 - SEMINFRA

22



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA – SEMINFRA

5. Avaliação do Terreno

5.1 – Amostras de mercado e tratamento estatístico do terreno.

Pesquisa de Mercado Local

Item	Bairro	Endereço	Proprietário /Empresa Imobiliária	Área do Terreno m <sup>2</sup>	Valor do Terreno	Valor do m <sup>2</sup>	Valor sem 5% Imobiliária
1	Liberdade	Avenida Cuiabá BR-163 , Entre avenida Tapajós e travessa 24 de Outubro	(Silene) Contato: (93)99163-5966	2.500	R\$5.000.000,00 (Cinco milhões de reais)	R\$ 2.000,00 (Dois mil reais)	R\$ 2.000,00 (Dois mil reais)
2	Liberdade	Avenida Cuiabá BR-163 , Entre avenida Mendonça Furtado e travessa Presidente Vargas	(Paulo) Contato: (93)99182-0202	252	R\$550.000,00 (Quinhentos e cinquenta mil reais)	R\$ 2.182,54 (Dois mil cento e oitenta e dois reais e cinquenta e quatro centavos)	R\$ 2.182,54 (Dois mil cento e oitenta e dois reais e cinquenta e quatro centavos)
3	Caranazal	Avenida Cuiabá BR-163 , Entre travessa Irura e travessa Paulo Maranhão	(Marcos) Contato: (92)99122-1922	935	R\$1.800.000,00 (Um milhão e oitocentos mil reais)	R\$ 1.925,14 (Um milhão novecentos e vinte e cinco reais e quatorze centavos)	R\$ 1.925,14 (Um milhão novecentos e vinte e cinco reais e quatorze centavos)
Valor Média Geométrica						R\$2.035,90	R\$2.035,90

Adotamos o valor de **R\$ 2.035,90/m<sup>2</sup>** (Dois mil, trinta e cinco reais e noventa centavos/m<sup>2</sup>), como o valor mais representativo do mercado de valor



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA – SEMINFRA

venal, correspondente a terrenos, objetos da presente avaliação no município de Santarém/PA, estando localizado no Bairro Liberdade com Bairros nas proximidades, em um raio de até um mil e quinhentos metros de onde esta localizado o imóvel avaliado.

O Valor estimado pode ter uma variação de 10% para mais ou 10% para menos sobre o valor do /m<sup>2</sup> ou valor final do terreno.

- Calculo para avaliação do Terreno.

Vt = Valor do terreno.

A = Área do Terreno

P/m<sup>2</sup> = Preço unitário do m<sup>2</sup> para a referida área.

$$Vt = A \times P/m^2$$

A= 250,20 m<sup>2</sup> (Duzentos e cinquenta/m<sup>2</sup>)

P/m<sup>2</sup>= R\$ 2.035,90/m<sup>2</sup> (Dois mil e trinta e cinco reais e noventa centavos/m<sup>2</sup>)

Vt= 250,20 m<sup>2</sup> X 2.035,90= 509.382,18

**Valor Total: R\$ 509.382,18 (Quinhentos e nove mil trezentos e oitenta e dois e dezoito centavos).**

## 6. Avaliação da Benfeitoria.

Custos Unitários Básicos de Construção  
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - JULHO/2016

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. n.º. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de JULHO/2016. "Estes

24  
Secretaria Municipal de Infraestrutura

6

Jean Murilo Machado Marques  
Assessor Técnico de Engenharia II  
Decreto n.º 085/2017 - SEMINFRA



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA – SEMINFRA

custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006 com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAL

Padrão Comercial	Janeiro 2017 (R\$/m <sup>2</sup> )
Padrão Médio	
CSL-16	1.511,64

6.1 – AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO.

- **Calculo para avaliação da benfeitoria.**

- **Padrão Residencial**

$$Ve = Vm^2 \times a \times f \times b$$

- $Ve$  = Valor da Edificação.
- $Vm^2$  = Valor do m<sup>2</sup> de construção.
- $a$  = Área construída.
- $f$  = Coeficiente de valorização ou depreciação em função da idade ou estado do imóvel.
- $b$  = Coeficiente da vantagem da coisa feita é o acréscimo do valor que tem um determinado imóvel pela vantagem de estar construído e pronto para ser utilizado, em referencia a outro semelhante mas ainda por construir. ( $b= 1,10$ ).

- $Ve = 1.511,64 \times 750,00 \times 0,80 \times 1,10 = 997.682,40$
- R\$ 997.682,40 (Novecentos e noventa e sete mil seiscentos e oitenta e dois reais e quarenta centavos)

- **Calculo para Subestação de alta tensão.**

- **Subestação 75 KVA.**

- Valor do mercado local: R\$32.000,00 (Trinta e dois mil reais)

Secretaria Municipal de Infraestrutura

Jean Murilo Machado Marques

Assessor Técnico de Engenharia II  
Decreto nº 085/2017 SEMINFRA



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA – SEMINFRA

- Valor total da benfeitoria.

$$V_{tb} = V_{ts} + V_e$$

- $V_{ts}$  = Valor total da subestação.
- $V_e$  = Valor da Edificação.
- $V_{tb}$  = Valor total da benfeitoria.
- $V_{tb} = 997.682,40 + 32.000,00 = 1.029.682,40$
- R\$ 1.029.682,40 (Um milhão vinte e nove mil seiscentos e oitenta e dois reais e quarenta centavos.).

## 6.2 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO.

$$V_{TI} = V_{tb} + V_t$$

- $V_{tb}$  = Valor total das Benfeitorias.
- $V_t$  = Valor do Terreno
- $V_{TI}$  = Valor total do Imóvel.
- $V_{TI} = 1.029.682,40 + 509.382,18 = 1.539.064,58$
- R\$ 1.539.064,58 (Um milhão quinhentos e trinta e nove mil sessenta e quatro reais e cinquenta e oito centavos).

## 7. Resultado da Avaliação para venda imóvel:

Valor de mercadológico: De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de Santarém, **AVALIO** o imóvel em **R\$ 1.539.064,58 (Um milhão quinhentos e trinta e nove mil sessenta e quatro reais e cinquenta e oito centavos)**, ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

Secretaria Municipal de Infraestrutura

*Jean Murilo Machado Marques*  
Assessor Técnico de Engenharia II  
Decreto n.º 005/2017

26



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA – SEMINFRA

**8. Resultado da Avaliação para locação do imóvel:**

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, a liquidez do mercado local, na data atual, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, e em comparação a imóveis semelhantes no mercado imobiliário, que adotou a taxa de 1,0% para imóveis comerciais, taxa esta que foi estipulada na época da alta inflação, na qual devido o mercado esta aquecido a taxa esta fluando em media 0,80%, desta forma foi utilizada a taxa media atual de 0,80% para estipular o valor do imóvel para locação.

**Valor do imóvel para locação corresponde no valor de R\$ 12.300,00 (Doze mil, e trezentos reais)**

**Anexos:**

**9. Relatório Fotográfico.**

9.1 Foto área de localização do imóvel.

9.2 Fotos das benfeitorias.

- **Registro do imóvel.**

Secretaria Municipal de Infraestrutura

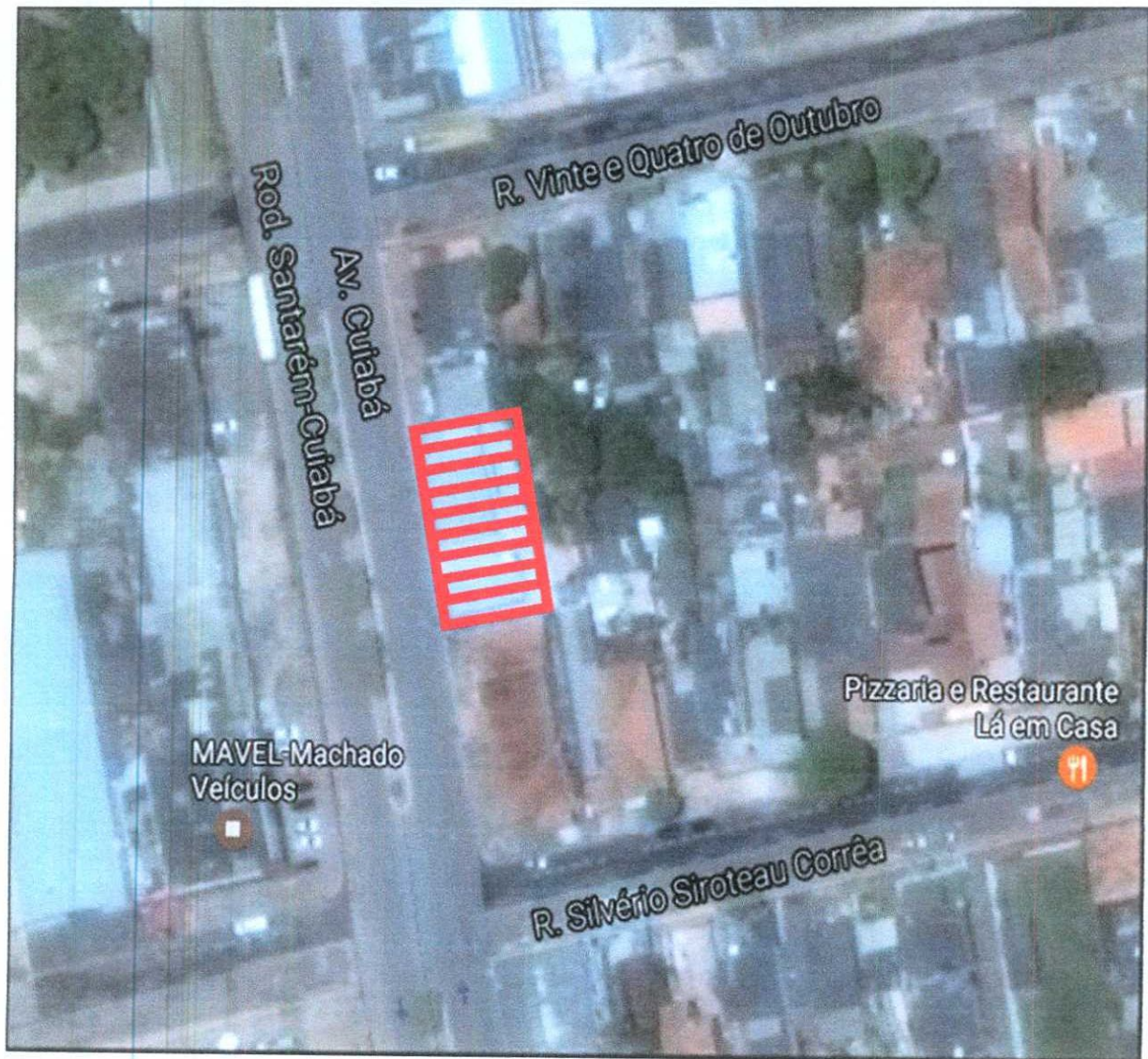
*Jean Murilo Machado Marques*  
Assessor Técnico de Engenharia II  
Decreto nº 085/2017 - SEMINFRA

9

26



9.1 Foto área de localização do imóvel.



Secretaria Municipal de Infraestrutura

*Jean Murilo Machado Marques*

Assessor Técnico de Engenharia II  
Decreto n.º 085/2017 - SEMINFRA

10

27



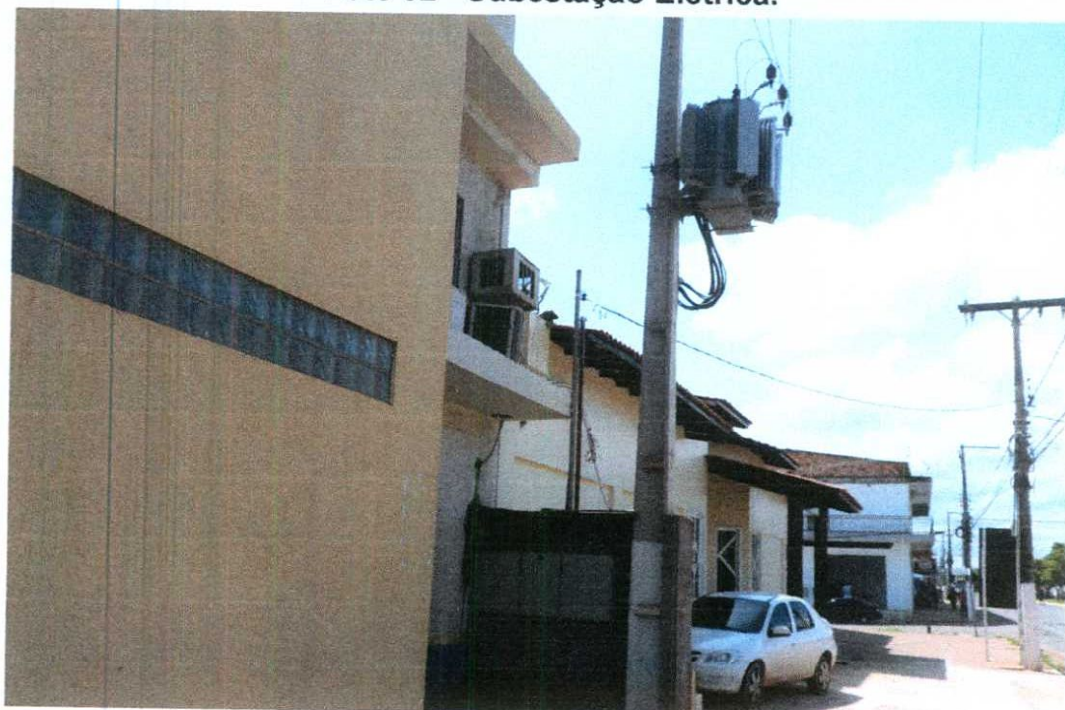
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA – SEMINFRA

9.2 Fotos das benfeitorias.

Foto 01 - Vista frontal do Imóvel.



Foto 02 - Subestação Elétrica.





PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA – SEMINFRA

Foto 03 – Salão, cômodos dividido por divisórias.



Foto 04 – Salão, cômodos dividido por divisórias.





Foto 05 – Hall de escada.



Foto 06 – Estrutura da cobertura e cobertura metálica.



30



Foto 07 – Banheiro.



Foto 09 – Salão, cômodos dividido por divisórias.





PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA – SEMINFRA

---

Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo é encerrado com 14 folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas além dos seus anexos. O referido é verdade e DOU FÉ,

Santarém, 15 de Janeiro de 2017

**JEAN MURILO MACHADO MARQUES**

**Engenheiro Civil**

**CREA nº412147 D/PA**

**RPN: 151394074-0**