



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM

SECRETARIA MUNICIPAL DE

INFRAESTRUTURA

Av. Barão do Rio Branco, S/N – Aeroporto Velho – CEP. 68005-310 – Santarém/Pará
E-mail: gabinete.seminfra@santarém.pa.gov.br

LAUDO DE VISTORIA

ENDEREÇO: Imóvel localizado na Tv. Moraes Sarmento nº 816, Bairro Santa Clara, no Município de Santarém, Estado do Pará.

PROPRIETÁRIO: JULIA TERESA NOGUEIRA ALMEIDA

RESUMO: Imóvel possui 01 (uma) circulação, 02 (duas) salas, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) recepção, 02 (dois) Banheiros e 01 (uma) área coberta.

SOLICITANTE: SEMAG.

OBJETO: PONTO COMERCIAL PARA ATENDIMENTO

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: dezembro de 2022.

1 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do Imóvel localizado na Rua 24 de Outubro nº 1881, Bairro Aldeia, no Município de Santarém. Atualmente ocupada e que será alvo de maiores detalhes adiante

2 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

2.1. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

2.2. No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

2.3. - Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

4



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM

SECRETARIA MUNICIPAL DE

INFRAESTRUTURA

Av. Barão do Rio Branco, S/N – Aeroporto Velho – CEP. 68005-310 – Santarém/Pará
E-mail: gabinete.seminfra@santarém.pa.gov.br

2.4. - Partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.

2.5. - Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel encontra-se livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

3 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de imóvel situado na Rua 24 de Outubro nº 1881, Bairro **Aldeia**, onde possui pavimentação, imóvel possui 01 (uma) circulação, 02 (duas) salas, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) recepção, 02 (dois) Banheiros e 01 (uma) área coberta.

4 - ÁREA DO IMÓVEL:

Conforme informações obtidas na documentação apresentada, possui uma área de 260,00 m² de construção.

5 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

5.1 - LOCALIZAÇÃO, LOGRADOURO DE SITUAÇÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

A casa fica situada na Rua 24 de Outubro nº 1881, Bairro **Aldeia**, próximo a Orla de Santarém

5.2 - TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Bairro urbanizado, com ocupação mista, tendo diversos serviços próximos, como correios, lotéricas e áreas de lazer.

6 - DOCUMENTAÇÃO:

Foi empregada a seguinte documentação para elaboração do presente laudo:

- Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e Documento do Terreno.

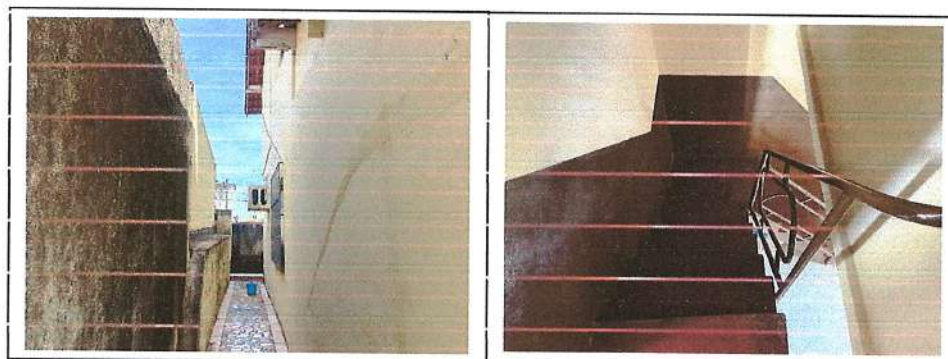
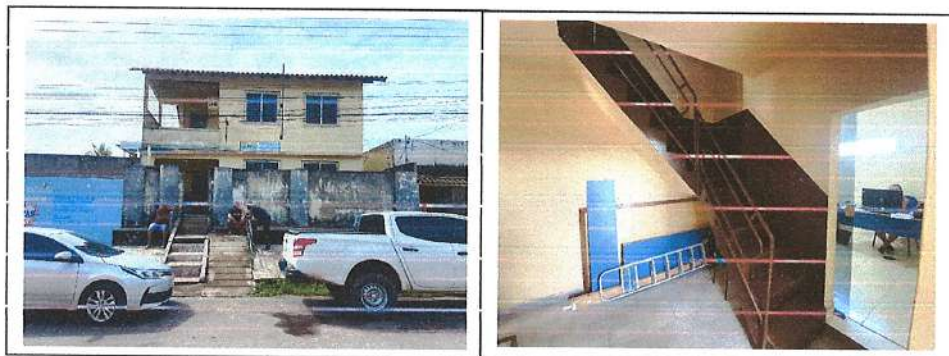
[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE
INFRAESTRUTURA

Av. Barão do Rio Branco, S/N – Aeroporto Velho – CEP. 68005-310 – Santarém/Pará
E-mail: gabinete.seminfra@santarém.pa.gov.br

ANEXO 01 – Relatório Fotográfico



8



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM

SECRETARIA MUNICIPAL DE

INFRAESTRUTURA

Av. Barão do Rio Branco, S/N – Aeroporto Velho – CEP. 68005-310 – Santarém/Pará
E-mail: gabinete.seminfra@santarém.pa.gov.br



4



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM

SECRETARIA MUNICIPAL DE

INFRAESTRUTURA

Av. Barão do Rio Branco, S/N – Aeroporto Velho – CEP. 68005-310 – Santarém/Pará
E-mail: gabinete.seminfra@santarém.pa.gov.br



φ

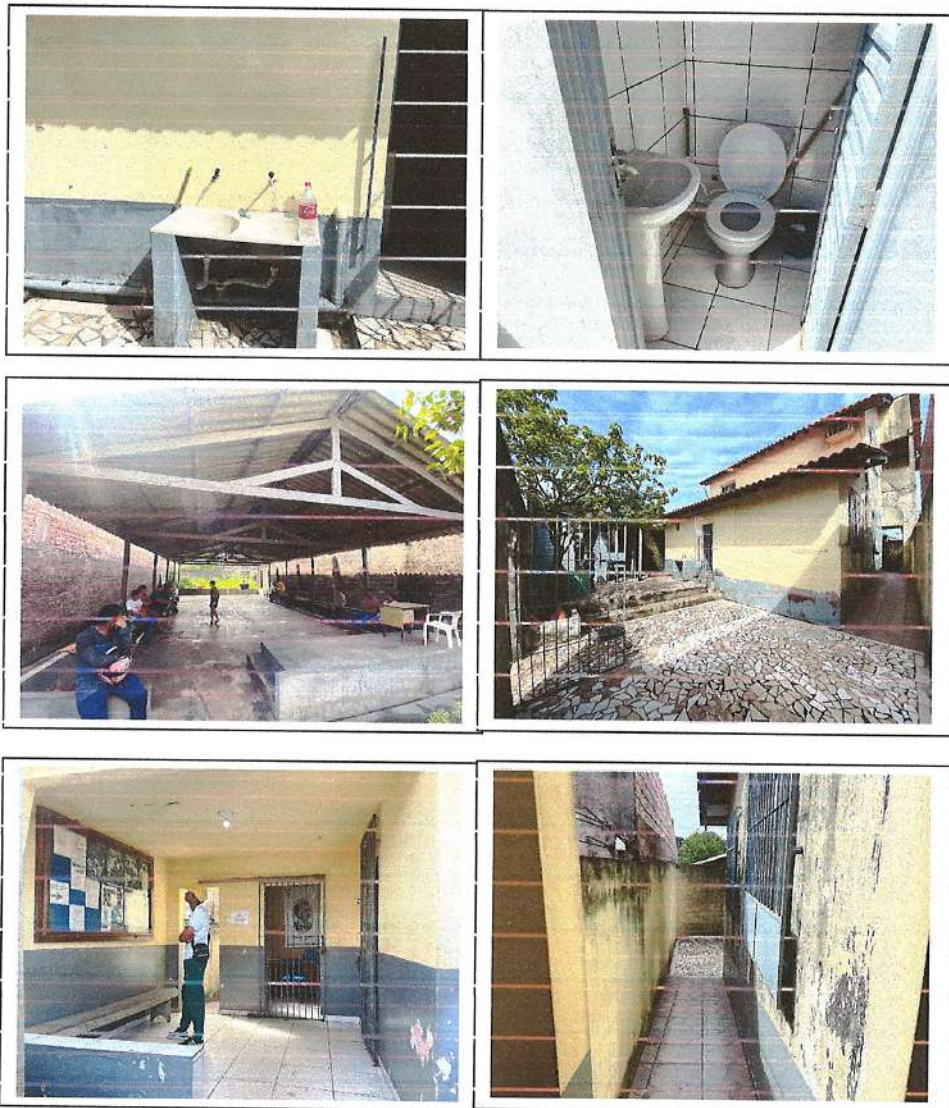


PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM

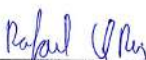
SECRETARIA MUNICIPAL DE

INFRAESTRUTURA

Av. Barão do Rio Branco, S/N – Aeroporto Velho – CEP. 68005-310 – Santarém/Pará
E-mail: gabinete.seminfra@santarém.pa.gov.br



Santarém, 17 de dezembro de 2022


Rafael Queiroz Reis
Engenheiro Civil – SEMINFRA
CREA 151177740-0



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA – SEMINFRA
C.N.P.J. (MF) N° 05.162.233/0007-61

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PARECER		Modelo uso comparativo	
Solicitante:		SEMTRAS	
2 - Proprietário		CPF	
JULIA TERESA NOGUEIRA ALMEIDA		357.948.952-68	
Endereço		Complemento	
Rua 24 de Outubro		1.881	
Bairro	Município	UF	CEP
Adeia	Santarém	PA	68040-014



4 - IMÓVEL

Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Comercial	Baixo	Entre regular e reparos simples	30
Terreno			
Área (m²)	F. Ideal (%)	Totada (m)	Formato
400,00	0,94%	10,00	regular
Topografia			
plano			
Construção - Unidade Autônoma			
Autônoma	Área privativa	Área comum	Área total
Edificação	260,00		260,00
Terreno	400,00		400,00
Total	400,00		400,00

5 - AVALIAÇÃO

Valor Adotado

R\$ 729.000,00

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 0,8%

R\$ 5.832,00

Rafael Queiroz Reis CREA-151177740-0

Data

17/12/2022

Rafael Queiroz Reis

6 - COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE

CÔMODO	QTDE	PAREDES	PISOS	TETO	ESQUADRIAS
Circulação	1	Pintura	Cerâmico	Madeira	Madeira
Salas	4	Pintura	Cerâmico	Madeira	Madeira
Cozinha	1	Pintura	Cerâmico	Madeira	Madeira
Recepção	1	Pintura	Cerâmico	Madeira	Madeira
banheiro	2	Pintura	Cerâmico	Madeira	Madeira
Área coberta	1	Pintura	Cerâmico	Madeira	Madeira
Garagem Coberta					
Garagem Descobert					
Uso da unidade avaliada:	COMERCIAL			Posição (andar):	
Fechamento das paredes	Alvenaria			Nº pvtos unid auton:	2

ESQUADRIAS	Alumínio
------------	----------

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	Comercial	Conserv Áreas Comuns		

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

Matrícula: 21.131

Ind. Fiscal:

Outros:

7 - MICRO-REGIÃO

Rede de água	X	Águas pluviais		Rede de gás		Guias e setas	X
Rede de esgoto		Rede telefônica	X	Asfalto	X	Passeio	X
Rede elétrica	X	Iluminação pública	X	Paralelepípedo		Fossa	X
Ocupação predominante residencial multifamiliar		Padrão construtivo Médio		Densidade demográfica Médio		Tráfego no trecho INTENSO	

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	X	Parque Clube	X	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 alojamento		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	260,00	260,00		-	260,00	260,00
Terreno	400,00	-		-	400,00	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
Totais	400,00	260,00	-	-	400,00	260,00

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

Avaliação						
Edificação	R\$	1.073,08	x	260,00	m² = R\$	279.000,00
Terreno	R\$	1.125,00	x	400,00	m² = R\$	450.000,00
Total					R\$	729.000,00

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

Data da vistoria	17/12/22	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 atualmente funciona a CGM, PGM, OUVIDORIA do Município de Santarém

φ

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1				Data	
Empreendimento: Unidade Isolada				dez-22	
Endereço: Av. Barão do Rio Branco, nº 861,					
Bairro:	Santa Clara	Cidade:	Santarém	UF:	PA
Tipo:	Loja	Padrão de construção:	Médio-alto		
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	20		
Área Privativa (m²)	200,00	Área Total (m²)	200,00		
N.º dormitórios	1	N.º Suítes:	1	N.º vagas	0
Valor total (R\$)	R\$ 550.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	2.750,00	
Fonte/ telefone:	- Tel.: 93 35227506		Status:	Oferta	



Amostra n.º 2				Data	
Empreendimento:				dez-22	
Unidade isolada					
Endereço:		Rua Galdino Veloso,130			
Bairro:		Centro		Cidade:	Santarém
				UF:	PA
Tipo:		Casa Comercial		Padrão de construção:	Médio-baixo
Estado de conservação		Reparos Simples		Idade Aparente (anos):	25
Área Privativa (m²)		252,00		Área Total (m²)	252,00
N.º dormitórios		2		N.º Suítes:	N.º vagas
		N.º Suítes:		1	
Valor total (R\$)		R\$ 900.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.571,43
Fonte/ telefone:		Imobiliária Coimbra		- Tel.: 93 99164-3033	Status:
				Oferta	
Obs.: Centro comercial de Santarém, Ponto Comercial em baixo e Apartamento nos Altos					



Amostra n.º 3					Data: dez-22		
Empreendimento: Unidade Isolada							
Endereço:		Avenida Rui Barbosa, 1608					
Bairro:		Aldeia			Cidade: Santarém		UF: PA
Tipo:		Casa Comercial			Padrão de construção:		Médio-baixo
Estado de conservação			Entre regular e reparos simples		Idade Aparente (anos):		20
Área Privativa (m²)			518,00		Área Total (m²)		518,00
N.º dormitórios 4			N.º Suítes:		N.º vagas		
Valor total (R\$)			R\$ 1.000.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		1.930,50
Fonte/ telefone:		Imobiliária Coimbra - Tel.: 93 99164-3033			Status:		Oferta
PRÉDIO COM 04 PONTOS COMERCIAIS E UM APARTAMENTO NOS ALTOS COM 04 QUARTOS.							



Amostra n.º 4					Data		dez-22					
Empreendimento:		Unidade Isolada										
Endereço:		Rua Siqueira Campos, 167										
Bairro:		Centro			Cidade:		Santarém		UF:	PA		
Tipo:		Casa Comercial			Padrão de construção:		Médio					
Estado de conservação		Entre reparos simples e importantes			Idade Aparente (anos):		15					
Área Privativa (m²)		300,00			Área Total (m²)		300,00					
N.º dormitórios		N.º Suítes:			N.º vagas		0					
Valor total (R\$)		R\$ 1.400.000,00			Valor unitário (R\$/m²)		4.666,67					
Fonte/ telefone:		Imobiliária Coimbra			- Tel.:		93 99164-3033		Status:		Oferta	
Obs.:												



Amostra n.º 5				Data	
Empreendimento: Unidade Isolada				dez-22	
Endereço: Rua Mendonça Furtado					
Bairro:	Aparecida	Cidade:	Santarém	UF:	PA
Tipo:	Casa Comercial	Padrão de construção:	Médio-alto		
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15		
Área Privativa (m²)	750,00	Área Total (m²)	750,00		
N.º dormitórios	1	N.º Suítes:	1	N.º vagas	1
Valor total (R\$)	R\$ 2.650.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.533,33	
Fonte/ telefone:	Duda Imóveis - Tel.: 93 991216151		Status:	Oferta	

ψ

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. Homog (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
									Orienta	Local	Área	Ross Heidecke	Padrão	Andar	Vaga		
Aval.	Rua 24 de Outubro, 1881	260,00	400,00	0	0	0	-	-	1,0	1,0	1,0	0,57	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Av. Barão do Rio Branco, nº 851.	200,00	200,00	0	1	1	550.000,00	2.750,00	0,90	1,00	0,97	0,75	1,00	1,01	1,00	1.778,72	1.778,72
2	Rua Galvão Veloso, 130	252,00	252,00	1	2	0	900.000,00	3.571,43	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	3.157,90	3.157,90
3	Avenida Rui Barbosa, 1608	518,00	518,00	0	4	0	1.000.000,00	1.930,50	0,90	1,00	1,09	0,79	1,00	1,01	1,00	1.505,25	1.505,25
4	Rua Siqueira Campos, 167	300,00	300,00	0	0	0	1.400.000,00	4.666,67	0,90	1,00	1,02	1,01	1,00	0,99	1,00	4.206,51	4.206,51
5	Rua Mendonça Furtado	750,00	750,00	1	1	1	2.650.000,00	3.533,33	0,90	1,00	1,14	0,69	1,00	0,99	1,00	2.448,37	2.448,37
Unitário seco médio								3.290,39								2.619,35	2.619,35

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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 da 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 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus			
Pontos Mínimos	III	II	I
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			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa			
	III	II	I
	<=30%	30%-50%	>50%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

Grau I

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.619,35
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	3.405,15
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.833,54

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	2
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2803,13
Desvio Padrão	501,7153024
Coefficiente de Variação	17,89838094
t de Student	3,08
Limite Superior (R\$/m²)	3.895,81
Limite Inferior (R\$/m²)	1.710,45
Intervalo de Confiabilidade	77,96%

FORMAÇÃO DE VALOR

Área equivalente (m²)	260,00
Unitário (R\$/m²)	2.803,13
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	728.814,00

FORMAÇÃO DE VALOR

Área construída (m²)	260,00
Unitário (R\$/m²)	2.803,85
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	729.000,00