



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 E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

IMÓVEL: Comercial, construído em alvenaria, sito à Avenida Sérgio Henn, nº 829, bairro Aeroporto Velho.

LOCADOR: Gabriela Paiva da Silva Elgrably

LOCATÁRIO: SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - SEFIN

CNPJ: 05.182.233/0001-76

O presente laudo de vistoria visa aferir as condições físicas atuais do imóvel acima descrito para fins de locação, bem como atender as exigências legais vigentes, por solicitação da Sra. Maria Josilene Lira Pinto – Secretária Municipal de Finanças, através do Memorando nº 944/2021-SEFIN.

Santarém-PA, 22 de dezembro de 2021.

Rafael Queiroz Reis
Engenheiro Civil – SEMINFRA
CREA 151177740-0



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

PRINCIPAIS INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

ÁREA CONSTRUÍDA: 311,26 m²

ÁREA DO TERRENO: 400,00 m² (em documento)

TIPO DE CONSTRUÇÃO: Alvenaria

COBERTURA: Telha fibrocimento

CÔMODOS GERAIS: Central de Atendimento ao Contribuinte, Setor de Licitação, Coordenadoria da Receita Municipal, Área de Serviço e Divisão de Cadastro Imobiliário



IMAGEM 01: Fachada principal do imóvel vistoriado

ENDEREÇO: Avenida Sérgio Henn, nº829, bairro Aeroporto Velho



IMAGEM 02: Localização geográfica do imóvel vistoriado

10/1



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



GERAL - EXTERNO

Revestimento de parede: Pintura frontal e lateral das fachadas em bom estado.

Calçada: Piso cimentado.

Esquadrias: Portas de entrada em painéis de vidro temperado e janelas externas em painéis de vidro com folhas de abertura.

Logradouro: Imóvel situado em logradouro pavimentado com iluminação pública.

Instalações elétricas: Identificou-se, no momento da vistoria, alguns pontos de força e luz sem placas de tomada, placas de interruptores e lâmpadas.

Fonte de abastecimento hidráulico: Poço artesiano.

Aparelhos sanitários da rede externa: 1 (uma) fossa séptica com sumidouro.

1. CENTRO DE ATENDIMENTO AO CONTRIBUINTE

SALA 01 - ATENDIMENTO

Área: 104,77 m²;

Pé direito: 3,60 m;

Revestimento de parede: Pintura em tinta acrílica;

Divisórias: Divisórias Eucatex;

Piso: Revestimento cerâmico em bom estado de conservação; *

Forro: Forro em PVC;

Portas: Porta de entrada em painéis de vidro temperado com gradil;

Janelas: Janelas em vidro temperado com gradil;

Pontos de Iluminação: 9 (nove);

Pontos de tomada: 15 (quinze) sobrepor e 4(quatro) embutida;

Aparelhos sanitários: Nenhum;

Patologias:

*03 Lâmpadas não estavam funcionando no momento da vistoria

SALA ANEXA AO ATENDIMENTO

Área: 9,90 m²;

Pé direito: 3,60 m;

Revestimento de parede: Pintura em tinta acrílica;

Divisórias: Divisórias Eucatex;

Piso: Revestimento cerâmico em bom estado de conservação; *

Forro: Forro em PVC;

Portas: Porta Eucatex;

Janelas: Janelas em vidro temperado com gradil;

Pontos de Iluminação:

Pontos de tomada: 02 (dois) sobrepor;



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



Aparelhos sanitários: Nenhum;

ARQUIVO DO CAC

Área: 14,42 m²;
Pé direito: 3,60 m;
Revestimento de parede: Pintura em tinta acrílica;
Divisórias: Divisórias Eucatex;
Piso: Revestimento cerâmico em bom estado de conservação; *
Forro: Forro em PVC;
Portas: Porta Eucatex;
Janelas: Janelas em vidro temperado;
Pontos de Iluminação: 2
Pontos de tomada: 1 (um) sobrepor;
Aparelhos sanitários: Nenhum;

2. SETOR DE LICITAÇÃO

SETOR TÉCNICO DE LICITAÇÃO

Área: 29,12 m²;
Pé direito: 3,60 m;
Revestimento de parede: Pintura texturizada em tinta acrílica;
Divisórias: Divisórias em painéis modulares.
Piso: Revestimento cerâmico em bom estado de conservação;
Forro: Forro em PVC;
Portas: Uma Porta em madeira (acesso a sala de licitações), uma porta de ferro e uma porta em painel modular (acesso a sala de licitações);
Janelas: Basculante com vidros ;
Pontos de Iluminação: 3 três);
Pontos de tomada: 6 (seis);
Aparelhos sanitários: Nenhum;
Patologias: Quadro de distribuição em tampa.

SALA DE LICITAÇÕES

Área: 23,40 m²;
Pé direito: 3,60 m;
Revestimento de parede: Pintura texturizada em tinta acrílica;
Divisórias: Divisórias em painéis modulares;
Piso: Revestimento cerâmico em bom estado de conservação;
Forro: Forro em PVC;



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



Portas:

Janelas: Basculante de vidro;

Pontos de Iluminação: 2 (dois);

Pontos de tomada: 2 (duas) aparente, 3 (três) embutida;

Aparelhos sanitários: Nenhum;

Patologias: Quadro de distribuição sem tampa

BANHEIRO ANEXO A SALA DE LICITAÇÕES

Área: 4,80 m²;

Pé direito: 3,60 m;

Revestimento de parede: Revestimento cerâmico;

Divisórias:

Piso: Revestimento cerâmico em bom estado de conservação;

Forro: Forro em PVC;

Portas: Porta em madeira;

Janelas: Balancim basculante;

Pontos de Iluminação: 3 (três);

Pontos de tomada: 1 (uma);

Aparelhos sanitários: 1 (um) Lavatório, 1 (um) Vaso sanitário com caixa de descarga;

Patologias: o Revestimento cerâmico descolando.

3. COODENADORIA DA RECEITA MUNICIPAL

SALA 1

Área: 12,00 m²;

Pé direito: 3,60 m;

Revestimento de parede: Pintura acrílica com textura;

Divisórias: Divisórias em painéis modulares;

Piso: Revestimento cerâmico em bom estado de conservação;

Forro: Forro em PVC;

Portas: Porta no mesmo material da divisória;

Janelas: Vidro temperado;

Pontos de Iluminação: 2 (três);

Pontos de tomada: 2 (dois) aparentes, 1 (uma) embutida;

Aparelhos sanitários: Nenhum;

Patologias: Caixa de passagem elétrica sem tampa.

CORREDOR DE ACESSO

Área: 5,60 m²;

Pé direito: 3,60 m;



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



Revestimento de parede: Pintura em tinta acrílica com textura;
Divisórias: Divisórias em painéis modulares;
Piso: Revestimento cerâmico em bom estado de conservação;
Forro: em PVC;
Portas: Porta no mesmo material da divisória;
Janelas: nenhuma
Pontos de Iluminação: 1 (uma);
Pontos de tomada: 1 (uma);
Aparelhos sanitários: Nenhum;
Patologias: nenhuma.

4. ÁREA DE SERVIÇO

COZINHA

Área: 22,60 m²;
Pé direito: 3,60 m;
Revestimento de parede: Pintura em tinta acrílica e revestimento cerâmico;
Divisórias: nenhum;
Piso: Revestimento cerâmico em bom estado de conservação;
Forro: em PVC;
Portas: Porta de vidro temperado (acesso a área técnica);
Janelas: Basculantes de vidro com perfil em ferro;
Pontos de Iluminação: 2 (dois);
Pontos de tomada: 5 (cinco);
Aparelhos sanitários: Pia em alumínio;
Patologias: nenhuma.

BANHEIRO FEMININO

Área: 2,51 m²;
Pé direito: 3,60 m;
Revestimento de parede: Pintura em tinta acrílica e revestimento cerâmico;
Divisórias:
Piso: Revestimento cerâmico;
Forro: em PVC;
Portas: Porta em madeira;
Janelas: Basculantes de vidro com perfil em ferro;
Pontos de Iluminação: 1 (uma);
Pontos de tomada: 1 (uma);
Aparelhos sanitários: 1 (um) Lavatório, 1 (um) Vaso sanitário com caixa de descarga;
Patologias: Parede com revestimento descascando, janela basculante s/vidro e infiltração no teto.



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



BANHEIRO MASCULINO

Área: 2,10 m²;

Pé direito: 3,60 m;

Revestimento de parede: Pintura em tinta acrílica e revestimento cerâmico;

Divisórias: sem divisórias

Piso: Revestimento cerâmico;

Forro: em PVC;

Portas: Porta em madeira;

Janelas:

Pontos de Iluminação: 1 (uma);

Pontos de tomada: 0 (zero);

Aparelhos sanitários: 1 (um) Lavatório, 1 (um) Vaso sanitário com caixa de descarga;

Patologias:

ÁREA TÉCNICA

Área: 7,88 m²;

Pé direito:

Revestimento de parede: Pintura em tinta acrílica e revestimento cerâmico;

Divisórias: sem divisórias;

Piso: Revestimento cerâmico desgastados;

Forro: sem forro;

Portas:

Janelas;

Pontos de Iluminação: 1 (um);

Pontos de tomada: 0 (zero);

Aparelhos sanitários:

Patologias: nenhuma.

Obs.: Nessa área estão localizados poço e reservatório de água

CORREDOR DE ACESSO

Área: 5,20 m²;

Pé direito: 3,60m

Revestimento de parede: Pintura em tinta acrílica;

Divisórias: sem divisórias;

Piso: Revestimento cerâmico em bom estado de conservação

Forro: PVC;

Portas:

Janelas;



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



Pontos de Iluminação: 0 (zero);
Pontos de tomada: 0 (zero);
Aparelhos sanitários:
Patologias: Falta de iluminação.

5. DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIARIO

DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIARIO

Área: 53,88 m²;
Pé direito: 3,60 m;
Revestimento de parede: Pintura em tinta;
Divisórias: Divisórias em painéis modulares;
Piso: Revestimento cerâmico em bom estado de conservação;
Forro: PVC;
Portas: Porta em vidro temperado com gradil de ferro;
Janelas:
Pontos de Iluminação: 7 (sete);
Pontos de tomada: 3 (três) aparente;
Aparelhos sanitários: nenhum;
Patologias: Parede lateral com infiltração.

SALA ANEXA

Área: 10,95 m²;
Pé direito: 3,60 m;
Revestimento de parede: Pintura em tinta acrílica;
Divisórias: Divisórias em painéis modular;
Piso: Revestimento cerâmico em bom estado de conservação;
Forro: PVC;
Portas: Porta no mesmo material da divisória;
Janelas:
Pontos de Iluminação:
Pontos de tomada:
Aparelhos sanitários: Nenhum;
Patologias: nenhuma.

BANHEIRO SALA ANEXA

Área: 2,13 m²;
Pé direito: 3,60 m;



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



Revestimento de parede: Pintura em tinta acrílica;

Divisórias:

Piso: Revestimento cerâmico;

Forro: PVC;

Portas: Porta em madeira;

Janelas:

Pontos de Iluminação: 1 (um);

Pontos de tomada: 0 (zero);

Aparelhos 1 (um) Lavatório, 1 (um) Vaso sanitário com caixa de descarga

Patologias: nenhuma.

15



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



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



CENTRO DE ATENDIMENTO AO CONTRIBUINTE
SALA 01 - ATENDIMENTO



CENTRO DE ATENDIMENTO AO CONTRIBUINTE
SALA 01 - ATENDIMENTO



CENTRO DE ATENDIMENTO AO CONTRIBUINTE
SALA ANEXA AO ATENDIMENTO



CENTRO DE ATENDIMENTO AO CONTRIBUINTE
SALA ANEXA AO ATENDIMENTO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM

SECRETARIA MUNICIPAL DE

INFRAESTRUTURA

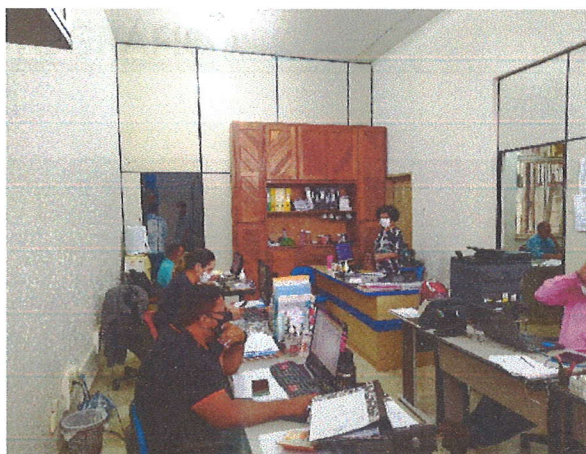
Av. Barão do Rio Branco, S/N – Aeroporto Velho – CEP. 68005-310 – Santarém/Pará
E-mail: gabinete.seminfra@santarém.pa.gov.br



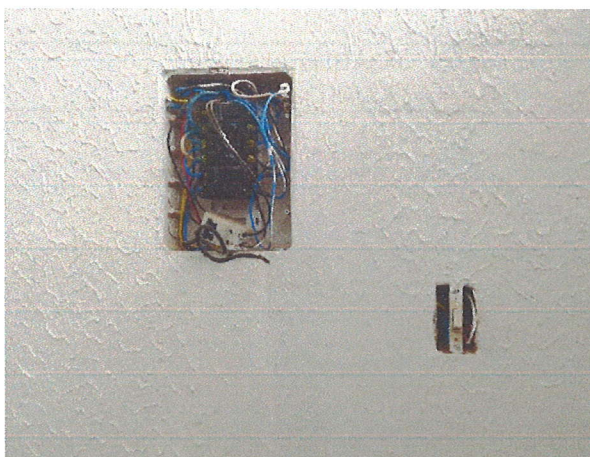
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



CENTRO DE ATENDIMENTO AO CONTRIBUINTE
ARQUIVO DO CAC



SETOR DE LICITAÇÃO
SETOR TÉCNICO DE LICITAÇÃO



SETOR DE LICITAÇÃO
SETOR TÉCNICO DE LICITAÇÃO
(Quadro de Distribuição sem tampa)



SETOR DE LICITAÇÃO
SETOR TÉCNICO DE LICITAÇÃO



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 de Finanças - SEFIN

2 - Proprietário

Gabriela Paiva da Silva Elgrably

CPF

843.982.802-00

Endereço

Av Sérgio Henn

nº

829

Complemento

Esquina R. Magnólia

Bairro

Aeroporto Velho

Município

Santarém

UF

PA

CEP

68010-190



4 - IMÓVEL

Tipo de Imóvel		Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Comercial		Médio	Entre regular e reparos simples	20
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
400,00	0,94%	20,00	regular	plano
Construção - Unidade Autônoma				
Autônoma	Área privativa	Área comum		Área total
Edificação	311,26			311,26
Vaga	88,74			88,74
Total	400,00			400,00

5 - AVALIAÇÃO

Valor Adotado

R\$ 734.000,00

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 1%

R\$ 7.340,00

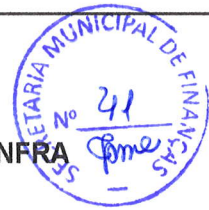
Rafael Queiroz Reis CREA-151177740-0

Data

27/12/2021



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 de Finanças - SEFIN

2 - Proprietário	CPF		
Gabriela Paiva da Silva Elgrably	843.982.802-00		
Endereço	nº	Complemento	
Av Sérgio Henn	829	Esquina R. Magnólia	
Bairro	Município	UF	CEP
Aeroporto Velho	Santarém	PA	68010-190



4 - IMÓVEL				
Tipo de Imóvel		Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Comercial		Médio	Entre regular e reparos simples	20
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
400,00	0,94%	20,00	regular	plano
Construção - Unidade Autônoma				
Autônoma	Área privativa	Área comum		Área total
Edificação	311,26			311,26
Vaga	88,74			88,74
Total	400,00			400,00

5 - AVALIAÇÃO	
Valor Adotado	
R\$ 734.000,00	
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 1%	
R\$ 7.340,00	
 Rafael Queiroz Reis CREA-151177740-0 Data	
27/12/2021	

6 - COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE

CÔMODO	QTDE	PAREDES	PISOS	TETO	ESQUADRIAS
CAC	1	Pintura	Porcelanato	PVC	Vidro refletivo / fumê
SETOR LICITAÇÃO	1	Pintura	Porcelanato	PVC	Vidro refletivo / fumê
COORDENADORIA	1	Pintura	Porcelanato	PVC	Vidro refletivo / fumê
ÁREA DE SERVIÇO	1	Pintura	Porcelanato	PVC	Vidro refletivo / fumê
DIV. CAD. IMOBILIAR	1	Pintura	Porcelanato	PVC	Vidro refletivo / fumê
Garagem Coberta	5				
Garagem Descoberta					
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		Numero de aptos por andar	Alvenaria
COBERTURA		Cobertura Fibrocimento	Nº DE ELEVADORES
Uso do Prédio	Comercial	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

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	Tráfego no trecho
							normal

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 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. cálculo
Edificação	311,26	311,26		-	311,26	311,26
Vaga	88,74	-		-	88,74	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
		-		-	-	-
Totais	400,00	311,26	-	-	400,00	311,26

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

Avaliação

Edificação	R\$	2.358,16	x	311,26	m²	=	R\$	734.000,00
Estacionamento	R\$	-	x	88,74	m²	=	R\$	
Total							R\$	734.000,00

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

Data da vistoria	22/12/21	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?		X
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 o Centro de Atendimento ao Contribuinte do Município de Santarém

**ELEMENTOS COMPARATIVOS**

Amostra n.º 1				Data dez-21	
Empreendimento: Unidade Isolada					
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)		0,00	
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 dez-21	
Empreendimento: 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)		0,00	
N.º dormitórios 2		N.º Suítes:		N.º vagas 1	
Valor total (R\$)		R\$ 850.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 3.373,02	
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-21	
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)		0,00	
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-21	
Empreendimento: Unidade Isolada					
Endereço: Av Borges Leal com Tv Tupinambás					
Bairro: Santa Clara		Cidade: Santarém		UF: PA	
Tipo: Galpão		Padrão de construção:		Médio	
Estado de conservação Reparos Simples		Idade Aparente (anos):		15	
Área Privativa (m²) 2.000,00		Área Total (m²)		0,00	
N.º dormitórios		N.º Suítes: 1		N.º vagas	
Valor total (R\$)		R\$ 2.000.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 1.000,00	
Fonte/ telefone:		Imobiliária Alho - Tel.: 93 35227506		Status: Oferta	
Obs.:					



Amostra n.º 5				Data dez-21	
Empreendimento: Unidade Isolada					
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)		0,00	
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	

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	Ross Heidecke	Padrão	Andar	Vaga	Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
Aval.	Av Sérgio Henn, 829 - Esquina R. Magnólia	311,26	400,00	5	0	0	-	-	1,0	1,0	1,0	0,73	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Av. Barão do Rio Branco, nº 861,	200,00	-	0	1	1	550.000,00	2.750,00	0,90	1,00	0,95	0,94	1,00	1,01	1,00	2.196,68	2.196,68
2	Rua Galdino Veloso, 130	252,00	-	1	2	0	850.000,00	3.373,02	0,90	1,00	0,97	1,26	1,00	0,99	1,00	3.683,26	3.683,26
3	Avenida Rui Barbosa, 1608	518,00	-	0	4	0	1.000.000,00	1.930,50	0,90	1,00	1,07	1,00	1,00	1,01	1,00	1.858,94	1.858,94
4	Av Borges Leal com Tv Tupinambás	2.000,00	-	0	0	1	2.000.000,00	1.000,00	0,90	1,00	1,26	1,04	1,00	0,99	1,00	1.151,97	1.151,97
5	Rua Mendonça Furtado	750,00	-	1	1	1	2.650.000,00	3.533,33	0,90	1,00	1,12	0,87	1,00	0,99	1,00	3.023,67	3.023,67
Unitário seco médio								2.517,37									

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)		
Item	Descrição	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	2
3	Identificação dos dados de mercado	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	1
Total		7

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores		
Graus	III	I
Pontos Mínimos	10	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
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	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	>50%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		
Intervalo de confiança		
55,42%		
Grau I		

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.382,90
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	3.097,77
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.668,03

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	3
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2359,76
Desvio Padrão	599,2453766
Coefficiente de Variação	25,39434315
t de Student	1,89
Limite Superior (R\$/m²)	3.013,65
Limite Inferior (R\$/m²)	1.705,87
Intervalo de Confiabilidade	55,42%

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área equivalente (m²)	311,26
Unitário (R\$/m²)	2.359,76
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	734.499,00

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área construída (m²)	311,26
Unitário (R\$/m²)	2.358,16
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	734.000,00

Rafael Queiroz Reis
Eng. Civil 151177740-0

