



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM  
**SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**  
Rua Magnólia, esquina com Alameda 29, nº 763, Aeroporto Velho - CEP 68.020-800 - Santarém-PA

## **TERMO DE AVALIAÇÃO DE ENGENHARIA E PREÇO**

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – SEHAB

OBJETO VISTORIADO: Imóvel localizado na Rua Magnólia, nº 763, esquina com Alameda 29, bairro Aeroporto Velho.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA DA VISTORIA: 31 de março de 2026.

DATA BASE: FEV/2026

### **1. INTRODUÇÃO**

Temos por objetivo determinar o valor de mercado para locação do imóvel tipo prédio em alvenaria com 04 salas comerciais térreas; 02 pavimentos tipo com 06 apartamentos residenciais cada e 01 cobertura com 01 apartamento residencial; no qual se opera a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária – SEHAB.

### **2. METODOLOGIA DO TRABALHO**

Foi procedida vistoria que teve por finalidade a constatação das condições atuais do imóvel tais como: tipo de piso, revestimento, pintura, cobertura, defeitos ou vícios de construção e, execução em desacordo com os projetos e normas pertinentes.

### **3. PRINCÍPIOS E RESSALVAS**

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

3.2.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.

3.3.Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel se encontra 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM  
**SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**  
Rua Magnólia, esquina com Alameda 29, nº 763, Aeroporto Velho - CEP 68.020-800 - Santarém-PA

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

3.5. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeitos dos títulos, invasões, hipotecas, sobreposições de divisas e outros, por não integrarem o objeto desta avaliação.

#### 4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1. LOCALIZAÇÃO: Imóvel situado na Rua Magnólia, nº 763, esquina com Alameda 29, bairro Aeroporto Velho, no Município de Santarém, próximo à Avenida Sérgio Henn, uma das principais vias que interligam o centro comercial e os bairros periféricos; o imóvel é próximo as demais secretarias municipais, inclusive da Prefeitura Municipal de Santarém.

4.2. CARACTERÍSTICAS: o imóvel possui térreo e mais 03 (três) pavimentos, contendo no térreo quatro salas comerciais com banheiros, 1º e 2º pavimento tipo, com 06 apartamentos em cada, onde comportam duas salas individuais em cada apartamento, com banheiro e área de serviço, e cobertura com três salas com varanda e banheiro, varanda externa, cozinha, despensa, banheiro e área de serviço, totalizando 29 salas no prédio; todo o imóvel possui piso revestido em cerâmica, duas salas comerciais do térreo possui forro em gesso e os demais ambientes possuem forro em plástico PVC, portas externas em painel de vidro temperado e internas em madeira envernizada, janelas em painéis de vidro temperado; o imóvel está em bom estado de conservação, não apresenta problemas estruturais, estando em perfeito estado e condições para atender aos fins para os quais é locado.

4.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: bairro do Aeroporto Velho, inserido em zona de uso misto, possui pavimentação asfáltica na frente do imóvel, possuindo energia elétrica, coleta de resíduos sólidos, água potável através de poço artesiano e dentre outros serviços de infraestrutura urbana básica.

4.4. ÁREA DO IMÓVEL: A área do imóvel tem aproximadamente 983,74 m<sup>2</sup> de área construída e área do terreno de 288 m<sup>2</sup>. Essas informações foram obtidas através do projeto arquitetônico fornecido pelo locador, bem como pela cópia do espelho do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

#### 5. DIAGNOSTICO E AVALIAÇÃO FINAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM  
**SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**  
Rua Magnólia, esquina com Alameda 29, nº 763, Aeroporto Velho - CEP 68.020-800 - Santarém-PA

Considerando que os pontos comerciais do imóvel avaliando, não possuem divisórias e possuem apenas um compartimento com apenas 01 banheiro; considerando que os apartamentos dos pavimentos tipos possuem apenas 01 dormitório; considerando que o apartamento da cobertura do imóvel avaliando, possui 03 dormitórios, podemos analisar os tipos de imóveis pelo Custo Unitário Básico da Construção- CUB, através da tabela publicada do mês de FEVEREIRO/2026, e enquadrados nas seguintes referências:

- a) Área Construída 983,74 m<sup>2</sup>
- b) Área do terreno: 288 m<sup>2</sup>
- c) Valor por m<sup>2</sup> Tabela CUB/ Sinduscon – FEVEREIRO/2026

TIPO DE PROJETO	PADRÃO NORMAL
PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAL – Residência multifamiliar – Prédio popular (PP-4)	R\$ 2.565,84/M <sup>2</sup>

- d) Valor do terreno: R\$ 27,27 (Valor obtido através da tabela de valores do módulo fiscal do município de Santarém/PA, para o Módulo 16, no qual o imóvel avaliando está inserido.

- e) Fator de correção de terreno:
  - Situação: Esquina com mais de uma Frente – 1,10
  - Topografia: Plano – 1,00
  - Pedologia: Normal/Firme -1,00

$$FCT=1,10$$

- f) Valor do Imóvel Novo (Vn):

Valor da construção (Vc): Área total construída x Valor por m<sup>2</sup> Tabela CUB/ Sinduscon

$$Vc= 983,74 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.565,84/\text{M}^2 = \text{R\$ } 2.524.119,44$$

$$Vn=Vct$$

- g) Valor do terreno (Vt): Área do terreno x FCT x valor do terreno obtido através da tabela de valores do módulo fiscal do município de Santarém/PA.

$$\text{Valor do Terreno (Vt)} = 288 \text{ m}^2 \times 1,10 \times \text{R\$ } 27,27 = \text{R\$ } 8.639,14$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM  
**SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**  
Rua Magnólia, esquina com Alameda 29, nº 763, Aeroporto Velho - CEP 68.020-800 - Santarém-PA

h) Valor Total do Imóvel (Vto)

$$Vto = Vn + Vt = R\$ 2.524.119,44 + R\$ 8.639,14 = R\$ 2.532.758,58$$

i) Valor do aluguel

Avaliamos o imóvel no valor total de R\$ 2.532.758,58 (Dois milhões, quinhentos e trinta e dois mil, setecentos e cinquenta e oito reais e cinquenta e oito centavos). Considerando o valor de aluguel em torno de 1% do valor do imóvel, teremos o valor de locação aproximado em **R\$ 25.327,58 (Vinte e cinco mil, trezentos e vinte e sete reais e cinquenta e oito centavos).**

Considerando que será locado o imóvel como um todo, e considerando a carta de proposta apresentada pelo locador, o valor do aluguel do imóvel, situado na Rua Magnólia, nº 763, esquina com Alameda 29, bairro Aeroporto Velho, para a operação da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária -SEHAB, fica acordado em:

**R\$ 27.350,00 (Vinte e sete mil e trezentos e cinquenta reais)**

Santarém, 31 de março de 2026.

*Assinado digitalmente*

**Leticia Gatinho Rocha Silva**  
Assessora técnica de engenharia I  
Decreto nº 1428/2025-GAP/PMS