

## Laudo de Avaliação Imobiliária – Alter do Chão, Santarém - PA

---

### 1. Identificação do Imóvel

- **Localização:** Alter do Chão, Santarém – PA
- **Matricula:** 8.428 do 1º Ofício de Santarém - PA
- **Área Total:** 140 hectares (1.400.000 m<sup>2</sup>)
- **Acesso:** Principalmente por via fluvial
- **Características Naturais:**
  - Presença de três lagos naturais: **Lago Jacaré, Lago Piranha e Lago Mangueira**
  - Área com vegetação de **média a alta densidade**
  - Solo arenoso, com formação sedimentar típica da região amazônica
  - **Inserido na reserva do Aquífero Alter do Chão**, um dos maiores reservatórios de água doce do mundo
  - **Fronteira com o Rio Tapajós**, oferecendo acesso direto a praias fluviais deslumbrantes



## 1.2 Ponta do Cururu – Alter do Chão, Santarém, Pará

A **Praia do Cururu** ou **Ponta do Cururu** é um dos recantos mais paradisíacos de **Alter do Chão**, localizada no município de **Santarém, Pará**. Com suas areias brancas e águas cristalinas do **Rio Tapajós**, essa praia encanta turistas e moradores com sua tranquilidade e beleza natural.



## 1.3 Comodidade, Lazer e Comércio

- **Beleza Natural:** A Praia do Cururu é famosa por seu cenário intocado, um ambiente perfeito para quem busca um refúgio mais isolado e sossegado.
- **Acesso por barco:** O principal meio de acesso é de **lança ou barco** a partir da vila de Alter do Chão, tornando o passeio ainda mais especial.
- **Pouca infraestrutura comercial:** Ao contrário da famosa Ilha do Amor, a Praia do Cururu não tem barracas fixas ou restaurantes, o que garante um ambiente mais rústico e preservado. É recomendado que os visitantes levem alimentos e bebidas.
- **Pôr do sol inesquecível:** A praia é um dos melhores pontos para assistir ao pôr do sol na região, com um espetáculo de cores sobre as águas do Tapajós.



---

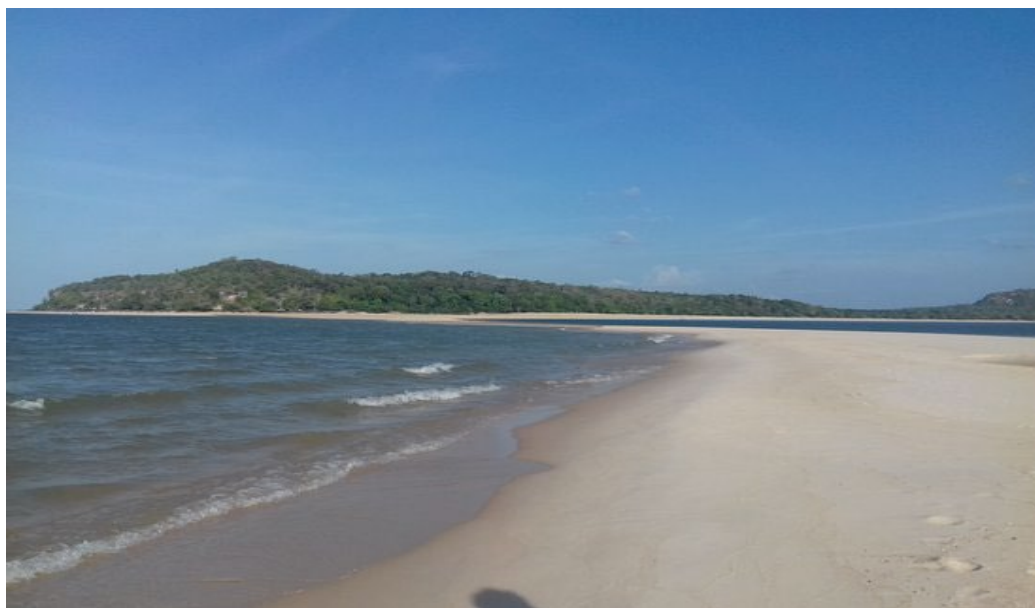
#### 1.4 Segurança e Tranquilidade

- A praia é isolada e pouco movimentada na maior parte do ano, tornando-se um local ideal para quem deseja privacidade.
- Como não há grande movimentação de comércios e turistas, a segurança depende do próprio cuidado dos visitantes. Recomenda-se visitar em grupos e respeitar o meio ambiente.



### 1.5 Distância do centro de Santarém

- **37 km** de Santarém até Alter do Chão (aproximadamente 40 minutos de carro).
- A partir de Alter do Chão, o acesso à Praia do Cururu ocorre exclusivamente por barco.



---

### 1.6 Potencial Econômico e Valorização Imobiliária

- Turismo em crescimento: Alter do Chão tem se destacado no cenário nacional e internacional como um dos destinos de praia fluvial mais belos do Brasil. Isso valoriza terrenos e imóveis na região.
- Alta temporada: Durante os meses de seca (de agosto a dezembro), a valorização imobiliária e a movimentação turística aumentam significativamente.
- Investimento em ecoturismo: Devido à preservação ambiental e ao perfil de turismo sustentável, há grande interesse por pousadas, eco-hotéis e terrenos para projetos turísticos.



---

### 1.7 Cultura, Estilo de Vida e Perfil Demográfico

- Alter do Chão é conhecida por suas festas culturais, como o **Sairé**, uma celebração tradicional que mistura elementos religiosos e folclóricos.
- A população local é composta, em sua maioria, por ribeirinhos, empresários do turismo e uma crescente comunidade de estrangeiros e brasileiros que escolhem a região para viver devido à qualidade de vida.
- O estilo de vida na região é tranquilo, voltado ao contato com a natureza e ao ecoturismo.



### 1.8 Conclusão sobre o imóvel

A **Praia do Cururu** é um dos segredos mais bem guardados de Alter do Chão, oferecendo uma experiência única para quem busca tranquilidade, beleza natural e um ambiente preservado. Para investidores, a região tem grande potencial de valorização, especialmente no setor de turismo sustentável.

---

## 2. Infraestrutura e Edificações

A área possui algumas edificações que contribuem para o seu potencial turístico e sustentável:

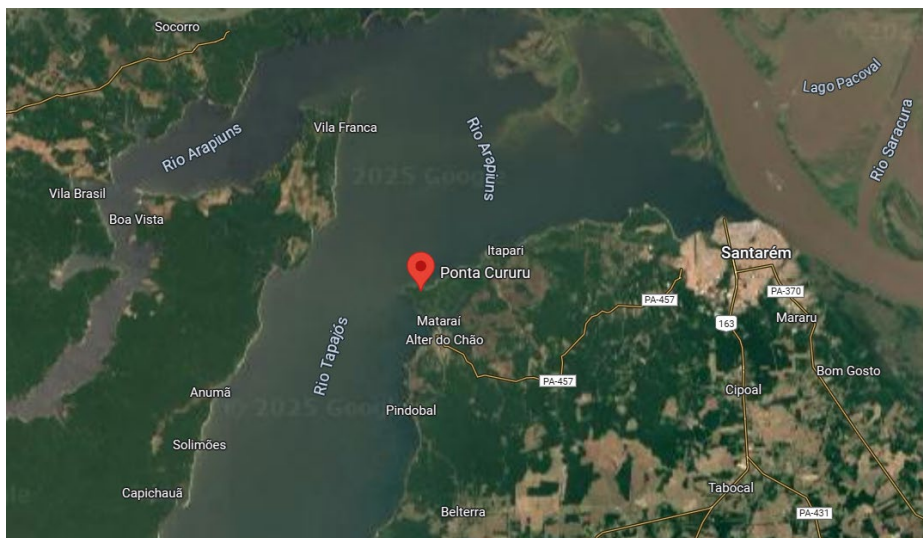
- Camping estruturado com malocas, quiosques de apoio, mesas e cadeiras de concreto
- Infraestrutura de apoio: Base com banheiros e chuveiros para visitantes e moradores locais
- Captação de água subterrânea por poço, devido ao grande volume de água no subsolo
- Área total do imóvel:
  - 110 hectares cobertos por vegetação
  - 30 hectares ocupados por lagos e áreas alagadas
- Proximidade de áreas turísticas: O imóvel está dentro da Área de Proteção Ambiental (APA) de Alter do Chão, voltada para uso sustentável e baixo impacto ambiental, como ecoturismo e pesquisa científica



### 3. Localização e Acessibilidade

A propriedade está situada na região de **Alter do Chão**, no município de Santarém, Pará.

- **População de Santarém:** 306.480 habitantes (dados de 2020)
- **Área do município:** 17.900 km<sup>2</sup>
- **Acesso ao imóvel:**
  - Principalmente por **barco**, devido à ausência de vias terrestres diretas
  - Região muito visitada por **turistas e pesquisadores ambientais** devido à biodiversidade local
  - **Destino ecoturístico** amplamente reconhecido no Brasil e no exterior



#### 3.1 Importância Cultural e Ambiental:

- **Alter do Chão** é conhecida como o "Caribe Amazônico" devido às suas praias de água doce e paisagens paradisíacas
- Desde **1850**, a região recebe naturalistas e estudiosos que pesquisam sua fauna, flora e biodiversidade
- A presença da **Ponta do Cururu**, um dos **melhores pontos para observar o pôr do sol no Rio Tapajós**, agrega **enorme valor turístico** ao imóvel

#### **4. Importância da Ponta do Cururu**

A Ponta do Cururu é um dos **principais atrativos naturais de Alter do Chão** e está **próxima à propriedade avaliada**. Suas características incluem:

- Formação geológica sazonal, com uma longa e fina ponta de areia que emerge nas margens do Rio Tapajós
- Destino privilegiado para ver o pôr do sol, sendo um dos mais icônicos da Amazônia
- Turismo náutico intenso, com dezenas de barcos e lanchas ancoradas nos dias mais movimentados
- Local de contemplação e tranquilidade: Sem quiosques ou infraestrutura, proporcionando uma experiência natural única

##### **4.1 Acessibilidade à Ponta do Cururu:**

- Acesso por barco ou lancha diretamente de Alter do Chão
- Passeios turísticos frequentes levam visitantes ao local para assistir ao pôr do sol
- Caminhada de 2 horas pela margem do Rio Tapajós, a partir da Ilha do Amor
- Temporada sazonal: A Ponta do Cururu só aparece no período do verão amazônico, que ocorre durante a estação seca

##### **4.2 Relevância para a avaliação do imóvel:**

- Proximidade de um dos principais pontos turísticos da Amazônia
  - Alto potencial para ecoturismo, passeios fluviais e experiências exclusivas
  - Valorização devido à demanda crescente por turismo sustentável e natureza preservada
- 

#### **5. Avaliação Comparativa de Mercado**

Foram analisados **9 imóveis similares na região**, resultando nos seguintes valores médios por metro quadrado:

Área (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	Preço por m <sup>2</sup> (R\$)
2.500	545.000	218
2.000	390.000	195
585	190.000	325
519	350.000	674
1.300	1.000.000	769
21.000	3.000.000	143
113	340.000	3.009
150	215.000	1.433
150	160.000	1.067

**Valor médio do metro quadrado: R\$ 150/m<sup>2</sup>** (ajustado para grandes extensões de terra)

---

## 6. Cálculo do Valor Base

**Valor inicial do imóvel sem ajustes:**

$$1.400.000 \times \text{R\$ } 150/\text{m}^2 = \text{R\$ } 210.000.000$$

---

## 7. Impacto da Reserva Ambiental

Segundo a **ABNT NBR 14653-3**, a **restrição ambiental** imposta ao imóvel pode resultar em uma **redução de 40% a 70%** no valor de mercado.

- Considerando que há **restrição moderada** (permitindo **ecoturismo e pesquisa sustentável**), aplicamos um **desconto médio de 55%** sobre o valor inicial:

$$\text{R\$ } 210.000.000 \times (1 - 0,55) = \text{R\$ } 94.500.000$$

---

## 8. Valorização pelo Aquífero Alter do Chão

A presença do **Aquífero Alter do Chão**, uma das maiores reservas de água doce do mundo, **pode agregar valor estratégico ao imóvel**, especialmente para projetos de pesquisa, conservação ambiental e turismo sustentável.

Aplicamos um acréscimo estimado de **25%** sobre o valor já ajustado:

$$\text{R\$ } 94.500.000 \times (1 + 0,25) = \text{R\$ } \mathbf{118.125.000}$$

O Aquífero Alter do Chão é considerado a maior reserva de água doce do mundo. Localizado na região amazônica, ele se estende pelos estados do Amazonas, Pará e Amapá.

### **8.1 - Características:**

Volume de água: Estima-se que o aquífero contenha cerca de 86 mil km<sup>3</sup> de água. Essa quantidade é quase o dobro do Aquífero Guarani, que possui cerca de 45 mil km<sup>3</sup>.

Localização e Extensão: O Aquífero Alter do Chão está localizado principalmente sob a região da Amazônia, cobrindo áreas dos estados do Amazonas, Pará e Amapá. Sua área total é de aproximadamente 400 mil km<sup>2</sup>.

Qualidade da água: A água subterrânea do Aquífero Alter do Chão é conhecida por sua pureza, devido à profundidade em que se encontra e à ausência de atividades industriais significativas na região. A água do reservatório subterrâneo chega limpa, boa para beber.

Formação geológica: O Aquífero Alter do Chão é composto principalmente de rochas sedimentares permeáveis, que permitem o armazenamento de grandes volumes de água. O terreno arenoso permite que a água da chuva penetre facilmente no solo, funcionando como um filtro natural.

### **8.2 Importância:**

Abastecimento: O Aquífero Alter do Chão tem potencial para abastecer a população mundial por várias décadas. Dez mil poços particulares e 130 da rede pública já usam o aquífero para abastecer 40% da população de Manaus.

Ciclo hidrológico: A água do Aquífero Alter do Chão desempenha um papel crucial na manutenção do ciclo hidrológico da Amazônia.

Reserva estratégica: Em um planeta ameaçado pelo aquecimento global, o Aquífero Alter do Chão é uma reserva estratégica de água doce.

### **8.3 Ameaças e preservação:**

Ameaças: O desmatamento e as mudanças climáticas representam ameaças ao Aquífero Alter do Chão, podendo comprometer sua recarga e sustentabilidade.

Preservação: É crucial implementar medidas de proteção e gestão sustentável para garantir a preservação desse aquífero. O combate ao desmatamento e o

monitoramento eficiente são essenciais para garantir a sustentabilidade do aquífero.

---

## 9. Conclusão – Valor Final da Avaliação

O valor final do imóvel, considerando **todas as variáveis ambientais e mercadológicas**, é:

**R\$ 118.125.000,00 (Cento e dezoito milhões, cento e vinte e cinco mil reais)**

Esse valor reflete:

- **O impacto das restrições ambientais**, conforme diretrizes da ABNT.
  - **A média do mercado imobiliário na região.**
  - **A valorização pela presença do Aquífero Alter do Chão.**
  - **Ponta do Cururu**, um dos principais atrativos turísticos da Amazônia.
- 

## 10. Considerações Finais

- A propriedade **possui grande potencial para ecoturismo** e atividades sustentáveis.
- A presença do **Aquífero Alter do Chão** confere **importância estratégica** à propriedade.
- O valor final de **R\$ 118.125.000,00** foi calculado com base em metodologias rigorosas e **segundo as normas da ABNT**.

**Avalia Rápido**  
**Soluções em IA para Fins Judiciais e Extrajudiciais**

Técnico: Jhonni Balbino da Silva  
CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis): **051453**

Contato: (11) 98796 8206  
E-mail: [contato@avaliarapido.com.br](mailto:contato@avaliarapido.com.br)  
Site: [www.avaliarapido.com.br](http://www.avaliarapido.com.br)

Este laudo segue os padrões estabelecidos pela **NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT** e pode ser utilizado para **negociações, financiamentos ou processos judiciais**.