

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

INTERCON ENGENHARIA EIRELI - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA CREA/PA: Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653
9.133-D | CRECI PA/AP: 3051 - Engº Civil e Corretor de Imóveis LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 016/2025-PB



Informações Gerais

Solicitante:	PREFEITURA MUNICIPAL DE BARCARENA	Data da Solicitação:	02/04/2025	
Proprietária:	LUIZ ANTÔNIO DA COSTA	Data da Vistoria:	10/04/2025	
Endereço:	AV MAGALHÃES BARATA Nº 61	Data do Laudo:	02/05/2025	
Complemento:	Qd 106, lote 122	Matrícula/Cartório:		
Bairro:	CENTRO	Objetivo:	Valor de Locação	
Cidade:	BARCARENA	UF:	PA	
	CEP:	68445-000	Finalidade:	Locação

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula	IPTU	Uso:	Comercial
Terreno: - m ²	Terreno: 586,38 m ²	Tipologia:	Casa
Construída: m ²	Construída: 111,94 m ²	Idade Aparente:	3 Anos
Comum: m ²	Fração Ideal: m ²	Topografia:	Plano
Garagem: m ²	Área Considerada	Est. Conservação:	Entre novo e regular
Depósito: m ²	Terreno: 586,38 m ²	Qtd. de Quartos:	4
Total: m ²	Construída: 111,94 m ²	Qtd. de Vagas:	5
Fração Ideal: m ²		Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 7.000,00

(SETE MIL REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais e vínculos que onerem o bem avaliado.

Responsável Técnico: **Gilberto Guimarães de Lima**
Telefone de Contato: **(91)98131-5636**
Identificação: **ENGº CIVIL - CREA/PA: 9.133-D**

Assinatura: _____

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

INTERCON ENGENHARIA EIRELI - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA
CREA/PA: 9.133-D | CRECI PA/AP: 3051 - Engº Civil e Corretor de Imóveis

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653
LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 016/2025-PB

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Regular	Isolada	Zona Comercial
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
20,00 m	29,38 m	29,38 m	20,00 m	586,38 m ²

Adendo	
Fator Valorizante:	Nas proximidades do imóvel existem , residencias, alguns comércios, avenida asfaltada, baixo ruído na vizinhança e área do imóvel.
Fator Desvalorizante:	Área de estacionamento externo deficitária e área com ruído sonoro;

Características da Região					
	Equipamentos Comunitários			Infraestrutura Urbana	
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m		
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	Sim
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Não
Comércio:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim
Escola:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	Não
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim
Lazer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Não



Vista de Identificação do Logradouro	Vista do Logradouro
--------------------------------------	---------------------

Comentários sobre a região

Barcarena é um município da Microrregião de Belém, na Mesorregião de Belém, no estado do Pará, no Brasil. Localiza-se a noroeste da capital do estado, distando desta cerca de 113 quilômetros. Em 2021, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 129.333 habitantes, sendo que, em 2010 era 99.859 habitantes, era o 11º município mais populoso do estado do Pará e o quarto mais populoso da Região geográfica imediata de Belém. O imóvel está localizado numa região comercial e mista de Barcarena sede, importante variável de área comercial do município, localizado no bairro Comercial, bem próximo a prefeitura, serviços municipais, órgãos públicos, padarias, restaurantes, supermercados, mercado livre, praças públicas e portos fluviais, etc.; E possui fácil escoamento pela Rua principal e ruas adjacentes. Entretanto, uma oferta média de imóveis com esta característica nesta região para locação, outros imóveis de demais regiões/bairros próximos, servirão de campo amostral para composição de valor do avaliando.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

INTERCON ENGENHARIA EIRELI - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA
CREA/PA: 9.133-D | CRECI PA/AP: 3051 - Engº Civil e Corretor de Imóveis

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653
LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 016/2025-PB

Relatório Fotográfico



Fachada interna do Imóvel



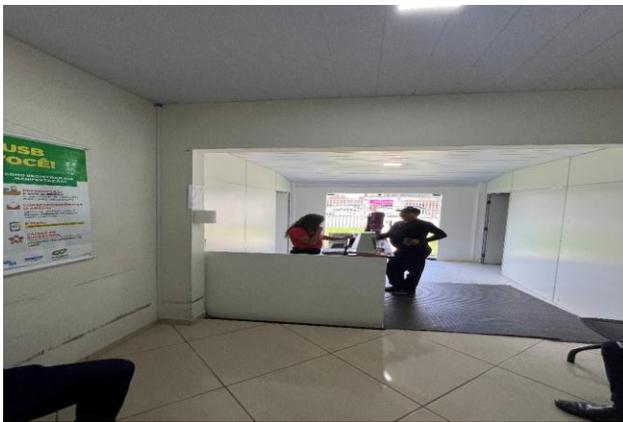
área de entrada



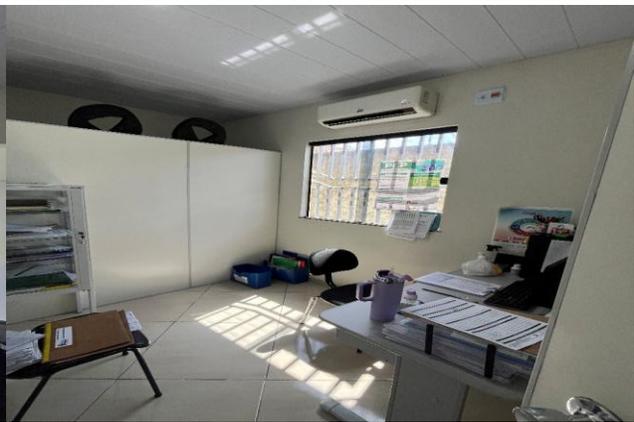
recepção



sala de atendimento



espera recepção



sala de atendimento

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

INTERCON ENGENHARIA EIRELI - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA
CREA/PA: 9.133-D | CRECI PA/AP: 3051 - Engº Civil e Corretor de Imóveis

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653

LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 016/2025-PB

Relatório Fotográfico



wc



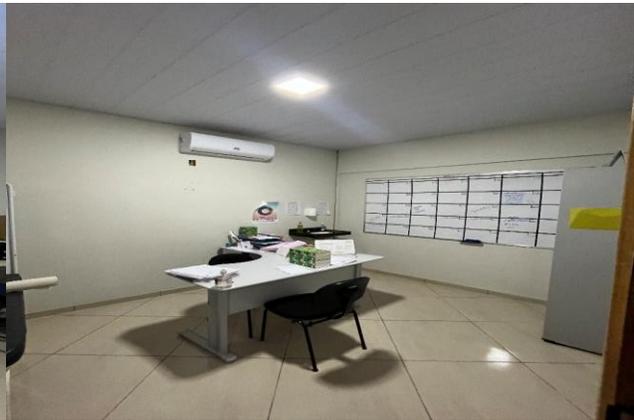
cozinha e refeitório



dispensa



arquivos



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

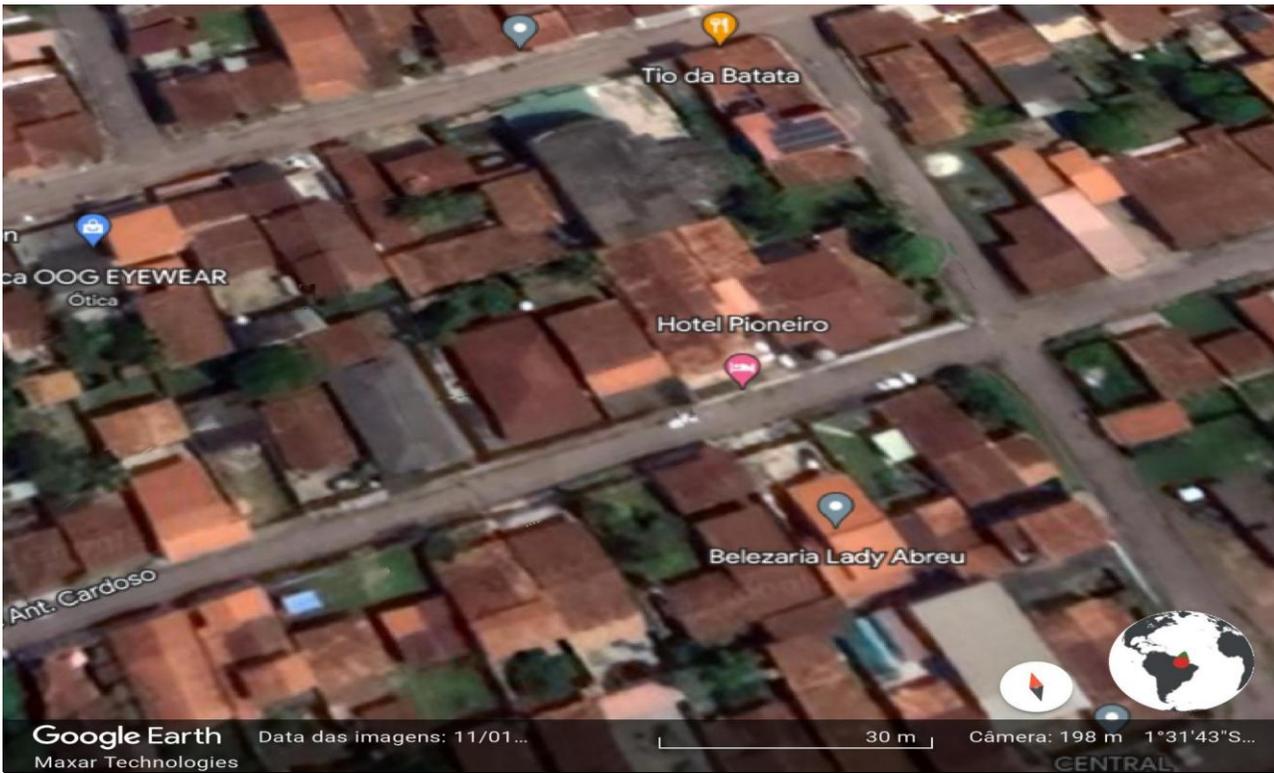
INTERCON ENGENHARIA EIRELI - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA
CREA/PA: 9.133-D | CRECI PA/AP: 3051 - Engº Civil e Corretor de Imóveis

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653
LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 016/2025-PB

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização Mais Ampla



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

INTERCON ENGENHARIA EIRELI - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA
CREA/PA: 9.133-D | CRECI PA/AP: 3051 - Engº Civil e Corretor de Imóveis

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653
LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 016/2025-PB

Dados considerados do Imóvel avaliado

Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço:	AV MAGALHÃES BARATA Nº 61					
Bairro:	CENTRO	Cidade:	BARCARENA	UF:	PA	
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	111,94	Topografia:	Plano	Testada:	20,00	
Área do Terreno:	586,38	Uso:	Comercial	Profundidade:	29,38	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Médio S/ elevador		Máx	
Idade Aparente:	3	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	Sim	
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	ZU	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	5	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A	
Observações:						

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1

Endereço:	Tv. Joaquim Furtado					
Bairro:	vila dos cabanos	Cidade:	Barcarena	UF:	PA	
Informante:	Anubs Ribeiro Imóveis					
Área Priv./Constr.:	22,00	Topografia:	Plano	Testada:	23,50	
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	40,00	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Simples S/ elevador		-	
Idade Aparente:	6	Tipologia:	Conjunto Comercial	Mult. Frontes:	Não	
Qtd. Dorm.:		Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZC	
Preço Anunciado:	R\$ 970,00	Vagas:	0	Andar:	1	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 39,68	Data Amost.:	20/12/2024	
Observações:						

Elemento Comparativo 2

Endereço:	Rua Germano Aranha, nº 1911, quadra 287, lote 11					
Bairro:	Vila dos Cabanos	Cidade:	Barcarena	UF:	Pa	
Informante:	Gregório Imóveis					
Área Priv./Constr.:	75,00	Topografia:	Plano	Testada:	15,00	
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	60,00	
Área Equivalente:		Classificação:	Escritório Simples S/ elevador		Mín	
Idade Aparente:	6	Tipologia:	Prédio	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	ZU	
Preço Anunciado:	R\$ 3.300,00	Vagas:	0	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 39,60	Data Amost.:	30/12/2024	
Observações:						

Elemento Comparativo 3

Endereço:	enida Eduardo Angelim, quadra 63, lote 01					
Bairro:	Vila dos Cabanos	Cidade:		UF:	Pa	
Informante:	Gregório Imóveis					
Área Priv./Constr.:	256,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Comercial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Simples S/ elevador			
Idade Aparente:	3	Tipologia:	Loja	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	ZR	
Preço Anunciado:	R\$ 9.000,00	Vagas:	2	Andar:		
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 35,16	Data Amost.:	31/12/2024	
Observações:						

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

INTERCON ENGENHARIA EIRELI - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653

CREA/PA: 9.133-D | CRECI PA/AP: 3051 - Engº Civil e Corretor de Imóveis

LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 016/2025-PB

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Rua Germano Aranha					
Bairro:	Vila dos Cabanos	Cidade:	Barcarena	UF:	Pa	
Informante:	Realiza Imóveis					
Área Priv./Constr.:	90,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Comercial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Econômico		Med	
Idade Aparente:	3	Tipologia:	Loja	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	ZM	
Preço Anunciado:	R\$ 1.900,00	Vagas:	0	Andar:	0	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 19,00	Data Amost.:	28/12/2024	
Observações:						

Elemento Comparativo 5

Endereço:	Av. Padre Casemiro de Souza, Qd. 295 Lt 29					
Bairro:	Vila dos Cabanos	Cidade:	Barcarena	UF:	Pa	
Informante:	Realiza Imóveis					
Área Priv./Constr.:	360,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Comercial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Galpão Médio		Med	
Idade Aparente:	5	Tipologia:	Conjunto Comercial	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZC	
Preço Anunciado:	R\$ 8.000,00	Vagas:		Andar:		
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 22,22	Data Amost.:	20/12/2024	
Observações:						

Elemento Comparativo 6

Endereço:	Rua Assunção Amorim					
Bairro:	Vila dos Cabanos	Cidade:	Barcarena	UF:	Pa	
Informante:	OLX Imóveis					
Área Priv./Constr.:	720,00	Topografia:	Plano	Testada:	23,00	
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	30,00	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Galpão Médio		Med	
Idade Aparente:		Tipologia:	Galpão	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	ZM	
Preço Anunciado:	R\$ 20.000,00	Vagas:	4	Andar:		
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 27,78	Data Amost.:	20/12/2024	
Observações:						

Elemento Comparativo 7

Endereço:	Av. Francisco Vinagre, Qd229,Lt02 e 03					
Bairro:	Vila dos Cabanos	Cidade:	Barcarena	UF:	Pa	
Informante:	Attria Imóveis					
Área Priv./Constr.:	324,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Comercial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Econômico		Mín	
Idade Aparente:		Tipologia:	Conjunto Comercial	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZM	
Preço Anunciado:	R\$ 10.000,00	Vagas:	0	Andar:		
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 30,86	Data Amost.:	29/12/2024	
Observações:						

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

INTERCON ENGENHARIA EIRELI - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653

CREA/PA: 9.133-D | CRECI PA/AP: 3051 - Engº Civil e Corretor de Imóveis

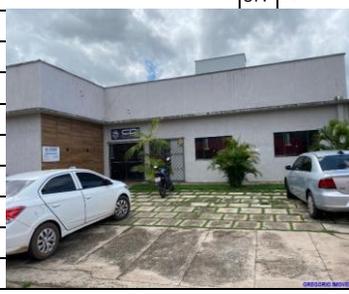
LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 016/2025-PB

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 8

Endereço:	localizado na PA 481, s/n					
Bairro:	São Francisco	Cidade:	Barcarena	UF:	Pa	
Informante:	Gregório Imóveis					
Área Priv./Constr.:	340,00	Topografia:	Plano	Testada:	11,00	
Área do Terreno:	396,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	36,00	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Simples S/ elevador		Máx	
Idade Aparente:	3	Tipologia:	Prédio	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	ZM	
Preço Anunciado:	R\$ 7.000,00	Vagas:	1	Andar:	1	
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 20,59	Data Amost.:	30/12/2024	
Observações:						

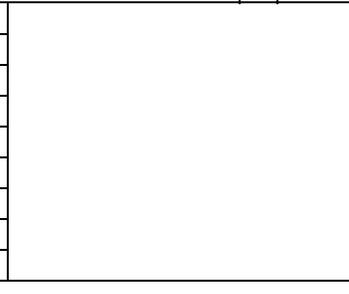
Elemento Comparativo 9

Endereço:	Tv. Domingos Onça quadra 305 lote 01					
Bairro:	Vila dos Cabanos	Cidade:	Barcarena	UF:	Pa	
Informante:	Gregório Imóveis					
Área Priv./Constr.:	74,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Comercial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med	
Idade Aparente:	4	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZM	
Preço Anunciado:	R\$ 3.500,00	Vagas:	3	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 42,57	Data Amost.:	29/12/2024	
Observações:						

Elemento Comparativo 10

Endereço:	Rua Almeida de Moraes					
Bairro:	Zita Cunha	Cidade:	Barcarena	UF:	Pa	
Informante:	Gregório Imóveis					
Área Priv./Constr.:	390,00	Topografia:	Plano	Testada:	22,00	
Área do Terreno:	1760,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	80,00	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Médio S/ elevador		Mín	
Idade Aparente:	3	Tipologia:	Prédio	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZM	
Preço Anunciado:	R\$ 8.000,00	Vagas:	0	Andar:		
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 20,51	Data Amost.:	30/12/2024	
Observações:						

Elemento Comparativo 11

Endereço:						
Bairro:		Cidade:		UF:		
Informante:						
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Testada:		
Área do Terreno:		Uso:		Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:				
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Zoneamento:		
Preço Anunciado:		Vagas:		Andar:		
Oferta/ Transação:		Unitário/m²:	R\$ 0,00	Data Amost.:		
Observações:						

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

INTERCON ENGENHARIA EIRELI - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA CREA/PA:ntação conforme NBR 14.653

LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 016/2025-PB

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 12

Endereço:				
Bairro:		Cidade:		UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:		
Idade Aparente:	Tipologia:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m²:	R\$ 0,00	Data Amost.:	
Observações:				

Elemento Comparativo 13

Endereço:				
Bairro:		Cidade:		UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:		
Idade Aparente:	Tipologia:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m²:	R\$ 0,00	Data Amost.:	
Observações:				

Elemento Comparativo 14

Endereço:				
Bairro:		Cidade:		UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:		
Idade Aparente:	Tipologia:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m²:	R\$ 0,00	Data Amost.:	
Observações:				

Elemento Comparativo 15

Endereço:				
Bairro:		Cidade:		UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:		
Idade Aparente:	Tipologia:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m²:	R\$ 0,00	Data Amost.:	
Observações:				

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

INTERCON ENGENHARIA EIRELI - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA
CREA/PA: 9.133-D | CRECI PA/AP: 3051 - Engº Civil e Corretor de Imóveis

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653

LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 016/2025-PB

Diagnóstico de Mercado

Em pesquisa com corretores locais, internet e ofertas no mercado imobiliário local, o custo unitário médio por mês/m² dos imóveis comerciais, variam em torno de um intervalo entre R\$ 31,00 a R\$ 45,00/m², aplicamos em alguns casos, fatores positivos de formação de valores, havendo oscilações devido a pouca oferta dos imóveis neste bairro, localização boa, área entorno com alguns equipamentos públicos, energia, água, asfalto, drenagem, etc, sendo a mesma uma área hoje de uso misto, segurança da área enquadrada como regular, padrão de cliente com cunho Comercial. Visto que optamos por captar as amostras nos outros bairros e locais já citados na pesquisa, no qual melhor se reflete o valor de mercado local.

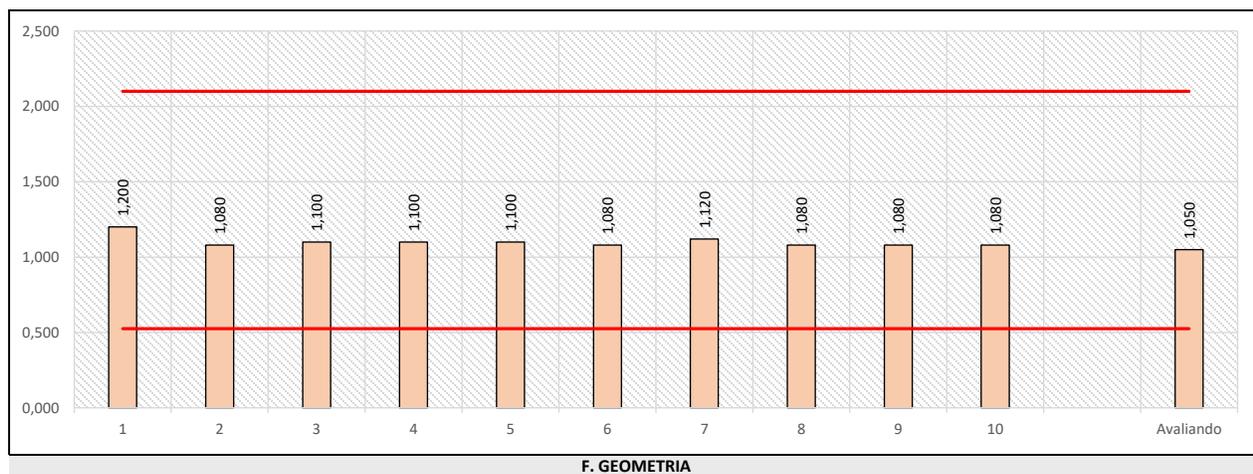
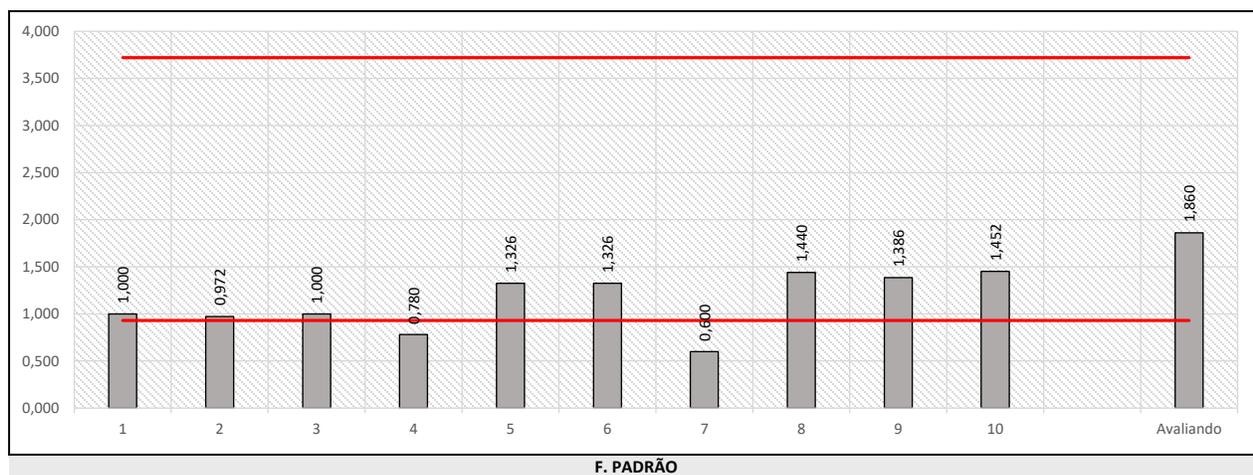
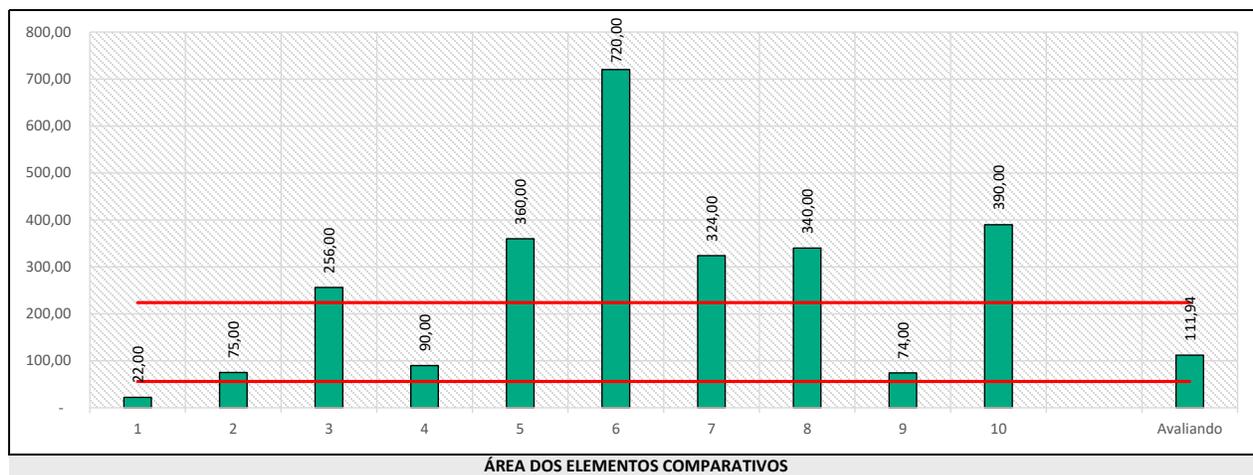
Comercialização:	Regular	Nível de Oferta:	Médio/Baixo
Localização:	Bom	Nível de Demanda:	Médio
Regime de Ocupação:	Ocupado	Absorção:	Normal
Condições de habitabilidade:	Sim	Desempenho do Mercado:	Equilibrado

Nomenclatura dos Fatores

- 1 F. Local. - Fator Localização
- 2 F. Padrão - Fator Padrão
- 3 F. Mult. F. - Fator Multiplas Frentes
- 4 F. Andar - Fator Andar
- 5 F. Obsol. - Fator Obsolescência (Estado de Conservação x Idade Real Estimada)
- 6 F. Top. - Fator Topografia
- 7 N/A - Não se Aplica
- 8 F. Tipo de Solo - Perfil geotécnica do solo (Influência na fundação das construções)
- 9 F. Geometria - Fator que Melhora Construção/obra e Recuos Obrigatórios
- 10 F. Posição do Sc- Fator Importante para Ventilação e Insolação

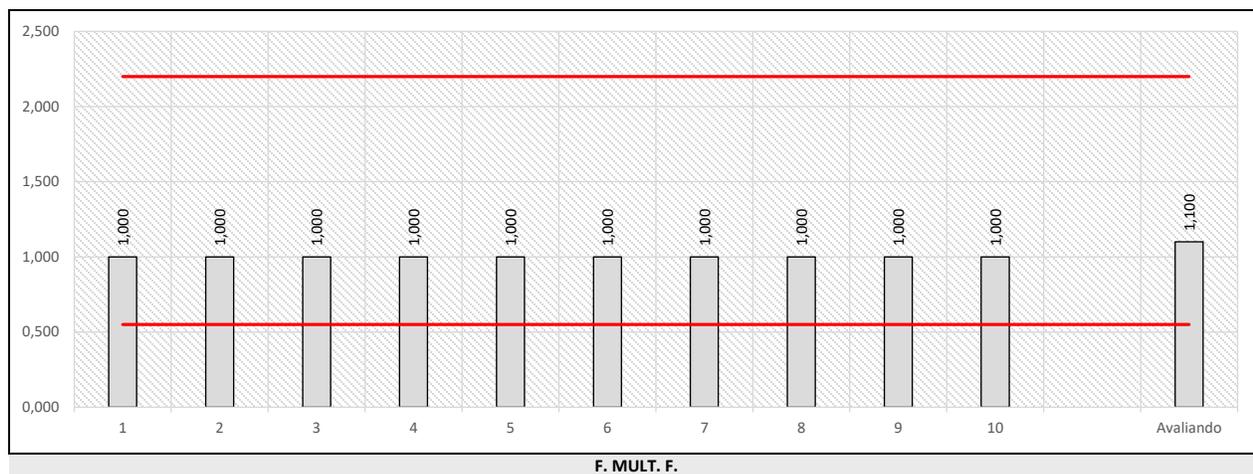
Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

ANÁLISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO

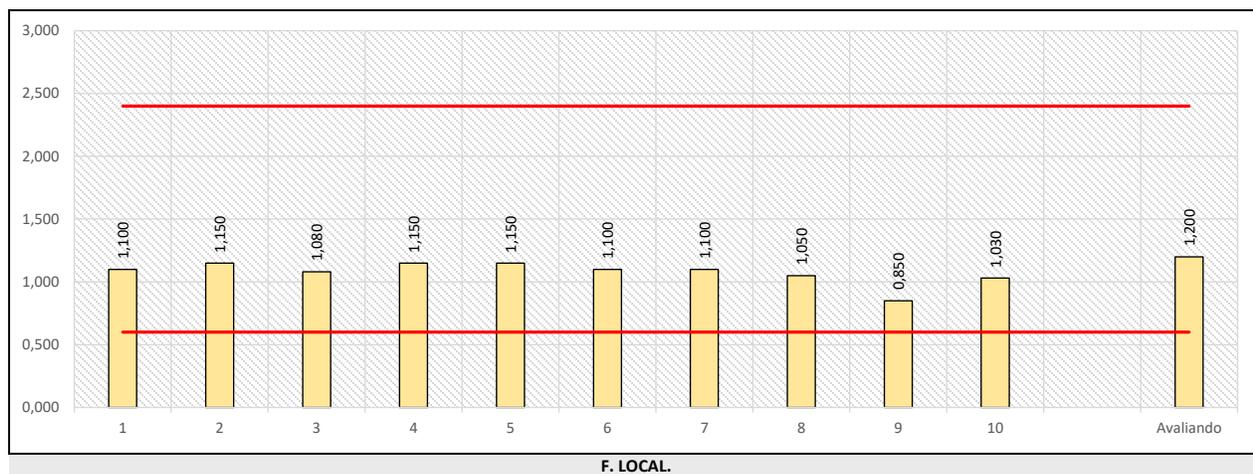


Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

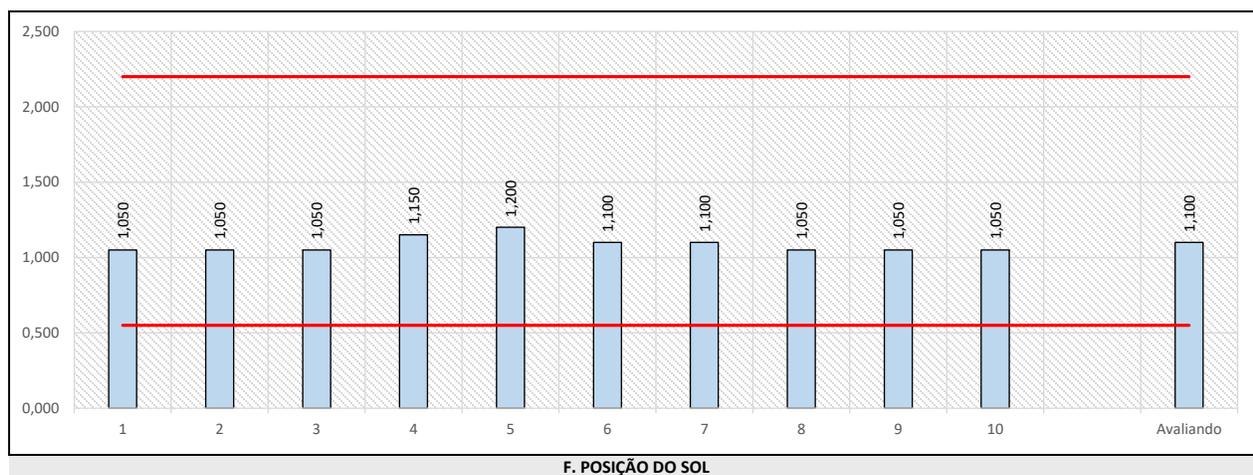
ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO



F. MULT. F.



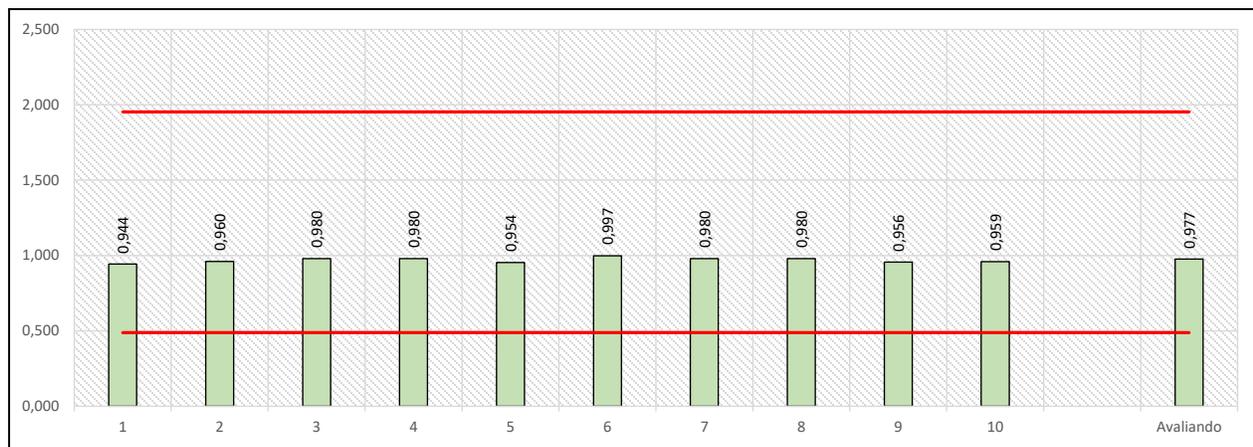
F. LOCAL.



F. POSIÇÃO DO SOL

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO



F. OBSOL.

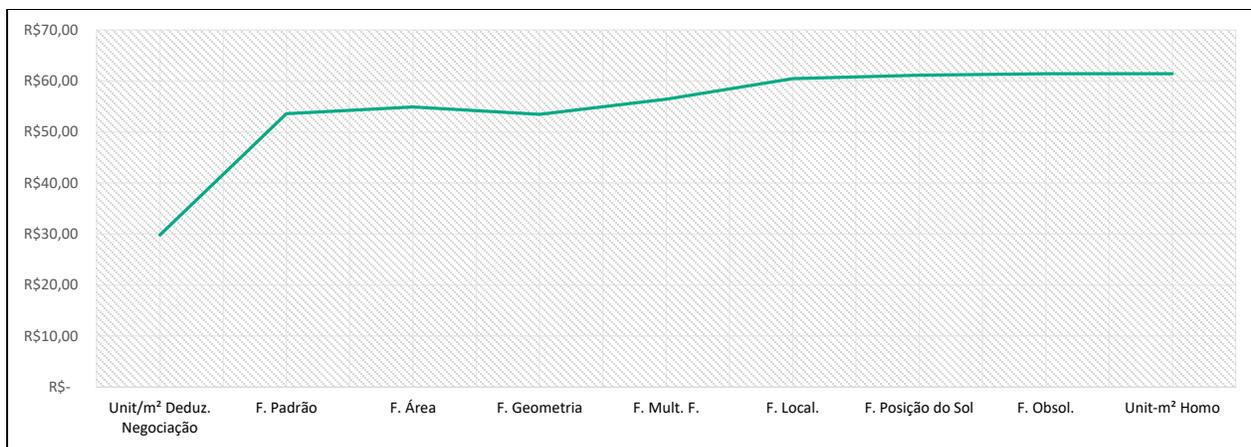
Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

INTERCON ENGENHARIA EIRELI - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA
 CREA/PA: 9.133-D | CRECI PA/AP: 3051 - Engº Civil e Corretor de Imóveis

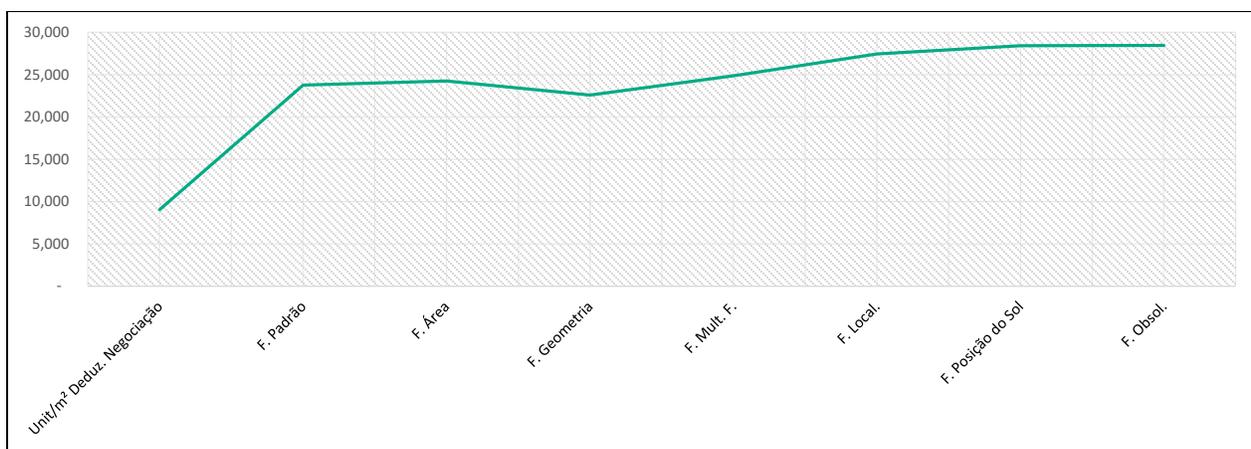
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653

LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 016/2025-PB

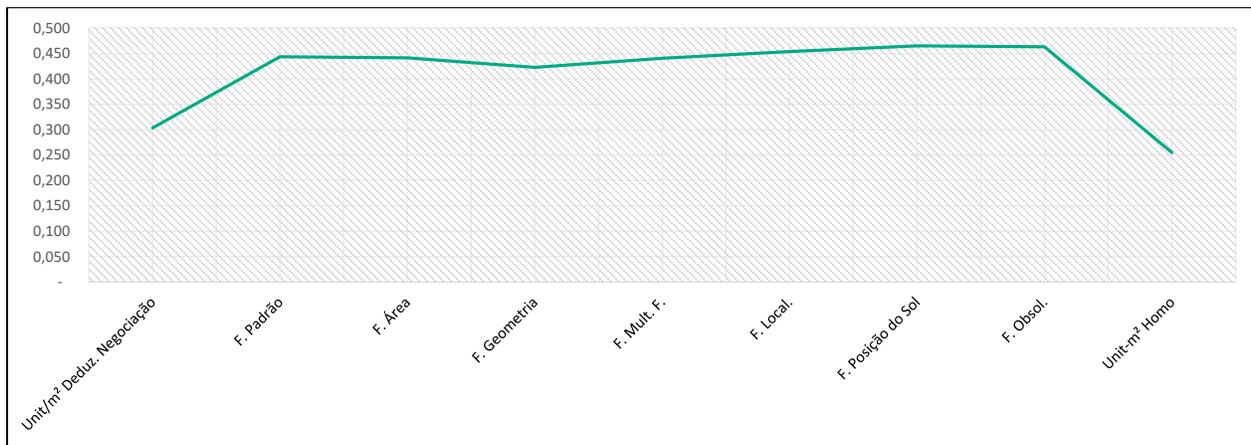
ANÁLISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO



MÉDIA



DESVIO PADRÃO



COEFICIENTE DE VARIAÇÃO

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

 INTERCON ENGENHARIA EIRELI - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA CREA/PA:
 9.133-D | CRECI PA/AP: 3051 - Engº Civil e Corretor de Imóveis

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653

LAUDO TÉCNICO
 INTERCON Nº 016/2025-PB

Homogeneização de Dados

A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m² Deduz. Negociação	F. Padrão		F. Área		F. Geometria		F. Mult. F.		F. Local.		F. Posição do Cal.		F. Obsol.		Soma Fatores	Unit-m² Homo
					Fator	Coef.	Coef	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.			
1	R\$ 970,00	22,00	0,900	R\$ 39,68	1,000	1,860	0,816	1,200	0,875	1,000	1,100	1,100	1,091	1,050	1,048	0,944	1,035	1,824	R\$ 72,40	
2	R\$ 3.300,00	75,00	0,900	R\$ 39,60	0,972	1,914	0,951	1,080	0,972	1,000	1,100	1,150	1,043	1,050	1,048	0,960	1,017	2,045	R\$ 80,98	
3	R\$ 9.000,00	256,00	1,000	R\$ 35,16	1,000	1,860	1,109	1,100	0,955	1,000	1,100	1,080	1,111	1,050	1,048	0,980	0,997	2,179	R\$ 76,61	
4	R\$ 1.900,00	90,00	0,900	R\$ 19,00	0,780	2,385	0,947	1,100	0,955	1,000	1,100	1,150	1,043	1,150	0,957	0,980	0,997	2,383	R\$ 45,28	
5	R\$ 8.000,00	360,00	1,000	R\$ 22,22	1,326	1,403	1,157	1,100	0,955	1,000	1,100	1,150	1,043	1,200	0,917	0,954	1,024	1,598	R\$ 35,52	
6	R\$ 20.000,00	720,00	1,000	R\$ 27,78	1,326	1,403	1,262	1,080	0,972	1,000	1,100	1,100	1,091	1,100	1,000	0,997	0,979	1,807	R\$ 50,19	
7	R\$ 10.000,00	324,00	1,000	R\$ 30,86	0,600	3,100	1,142	1,120	0,938	1,000	1,100	1,100	1,091	1,100	1,000	0,980	0,997	3,367	R\$ 103,92	
8	R\$ 7.000,00	340,00	1,000	R\$ 20,59	1,440	1,292	1,149	1,080	0,972	1,000	1,100	1,050	1,143	1,050	1,048	0,980	0,997	1,700	R\$ 35,00	
9	R\$ 3.500,00	74,00	0,900	R\$ 42,57	1,386	1,342	0,950	1,080	0,972	1,000	1,100	0,850	1,412	1,050	1,048	0,956	1,021	1,844	R\$ 78,51	
10	R\$ 8.000,00	390,00	1,000	R\$ 20,51	1,452	1,281	1,169	1,080	0,972	1,000	1,100	1,030	1,165	1,050	1,048	0,959	1,018	1,753	R\$ 35,95	

Avaliando	111,94			1,860		1,050		1,100		1,200		1,100		0,977					
-----------	--------	--	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	--	--	--	--

Média	R\$ 29,80	54	55	53	56	60	61	61	R\$ 61,43
Desvio Padrão	9,042	24	24	23	25	27	28	28	15,649
Coef. de variação	0,303	0,44	0,44	0,42	0,44	0,45	0,46	0,46	0,255

Média Saneada	R\$ 64,60
Limite Inferior	R\$ 43,00
Limite Superior	R\$ 79,87
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	5

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

INTERCON ENGENHARIA EIRELI - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA CREA/PA:
 9.133-D | CRECI PA/AP: 3051 - Eng^o Civil e Corretor de Imóveis

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653

LAUDO TÉCNICO
 INTERCON Nº 016/2025-PB

Tratamento Estatístico

DADOS

Número de Amostras Coletados:	10
Número de Amostras Saneados:	5
Número de Amostras Descartados:	5
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 43,00
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 61,43
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 79,87
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 64,60
T. de Student:	1,4759
Desvio Padrão:	15,65
Coefficiente de Variação:	0,255

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m ²):	-16,61%	R\$ 6.029,70
Superior (p/m ²):	16,61%	R\$ 8.431,88
Amplitude Total:	33,22%	

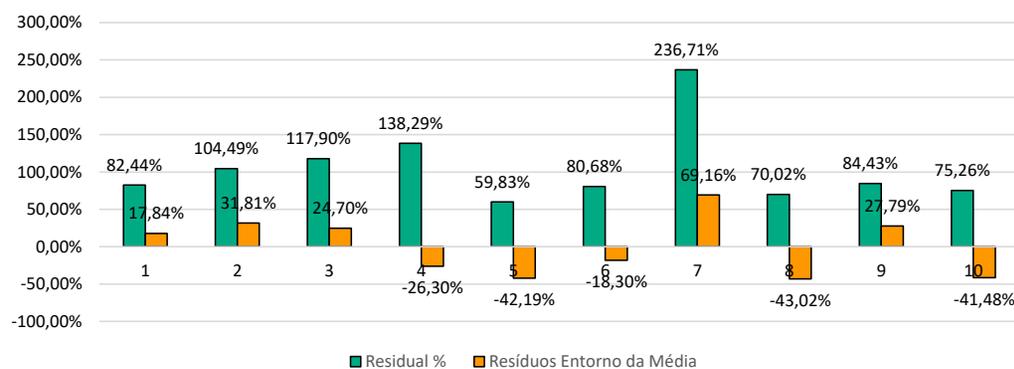
CAMPO DE ARBÍTRIO

Inferior (p/m ²):	5,00%	R\$ 7.592,33
Estimado		R\$ 7.230,79
Superior (p/m ²):	16,00%	R\$ 8.387,72
Arbitrio Adotado:	0,00%	

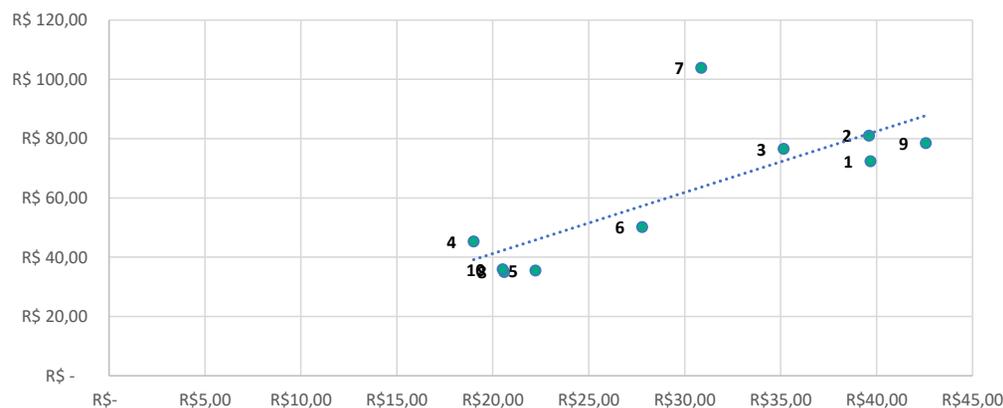
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área do Avaliando:	111,94
Unitário por m ² :	R\$ 64,60
Valor de Mercado Calculado:	R\$ 7.230,79
Valor de Mercado Adotado:	R\$ 7.000,00

RESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



DISPERSÃO



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

INTERCON ENGENHARIA EIRELI - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA CREA/PA:
9.133-D | CRECI PA/AP: 3051 - Engº Civil e Corretor de Imóveis

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653
LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 016/2025-PB

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,40 a 2,50	1 Ponto

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 7 Pontos
2	Itens Obrigatórios Todos, no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau I

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 33,22%
2	Grau de Precisão Obtido Grau II