

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO**

LAUDO DE VISTORIA DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

**OBJETO: IMÓVEL DESTINADO ÀS INSTALAÇÕES
E FUNCIONAMENTO DA E.M.E.F ALESSANDRA
BONO NO MUNICIPIO DE CASTANHAL/PA.**

JUNHO DE 2025

CASTANHAL – PA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

- 1. OBJETIVO:** Elaboração de Laudo Técnico de Vistoria Locativa, fundamentada nas últimas edições das seguintes normas e/ou códigos, onde aplicáveis: ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas: NBR 13.752, NBR 16.747 e NBR 15.575.
- 2. UNIDADE REQUERENTE:** Secretaria Municipal de Educação.
- 3. FINALIDADE DA LOCAÇÃO:** Instalação e funcionamento da Escola Municipal de Ensino Fundamental Alessandra Bono, no Município de Castanhal/PA.
- 4. ENDEREÇO:** Av. Boulevard, Residencial Japim, S/N, Bairro Imperador, Castanhal-PA.
- 5. VISTORIA:** 03/06/2025.

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação do imóvel pertinente para locação se encontrava correta e devidamente regularizada;

As amostras utilizadas no tratamento de dados foram obtidas por meio de pesquisas no site de compra e venda – OLX; as informações nele obtidas foram tomadas como de boa-fé;

A vistoria foi realizada por meio de observação direta, sem utilização de instrumentos de medição e testes.

7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de imóvel comercial, com 1.150,00m² de área construída, distribuída da seguinte forma:

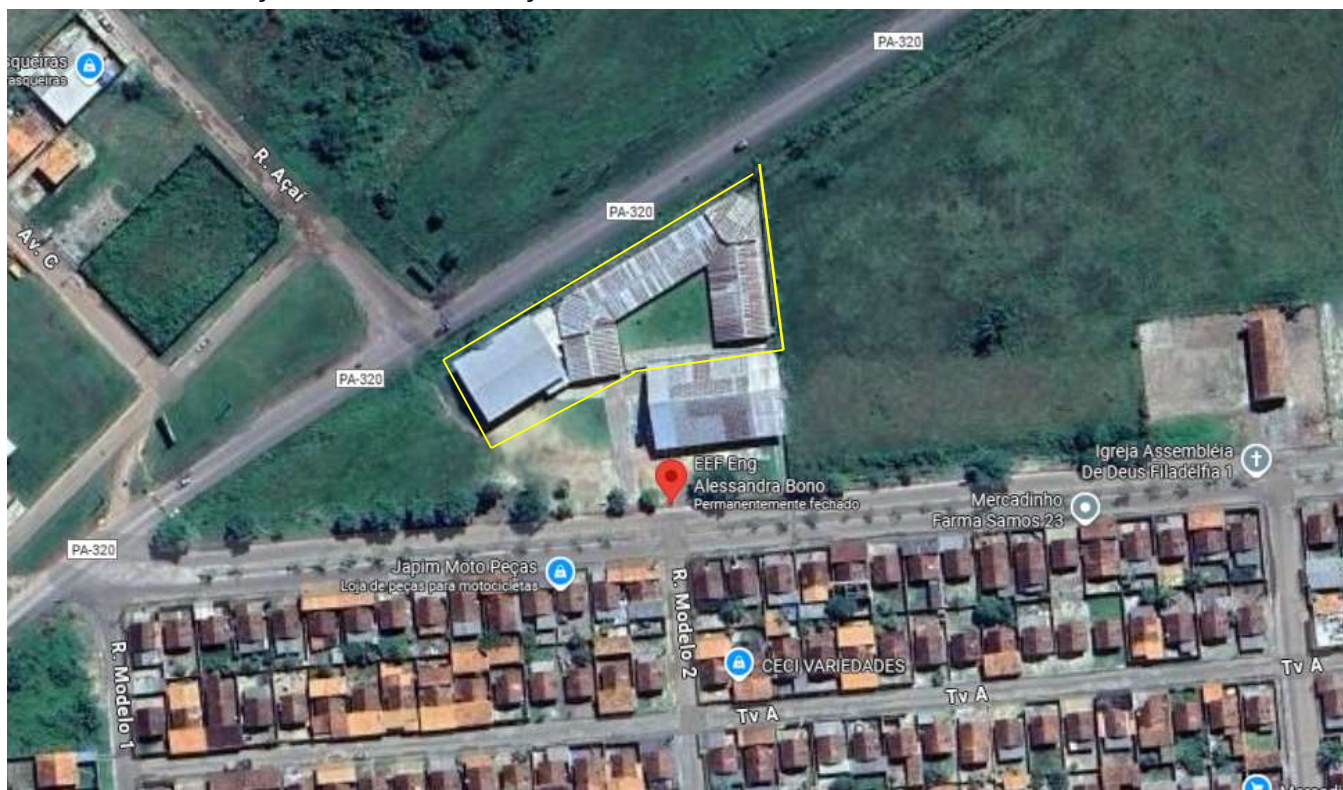
- 9 salas de aula
- 1 sala AEE
- Auditório
- Sala de leitura
- Secretaria
- Diretoria
- Arquivo
- Sala dos professores
- Copa
- Depósito de alimentos
- 2 banheiros PNE
- 2 banheiros para alunos (4 boxes, cada)
- 3 banheiros para funcionários
- 1 ginásio

O imóvel avaliado possui as seguintes características técnicas:

- Estrutura: alvenaria e concreto armado.
- Esquadrias: portas em madeira de lei e janelas de vidro.
- Piso: revestimento cerâmico.
- Parede: pintura com tinta acrílica fosca.
- Forro: PVC.
- Iluminação e acessórios: 53 lâmpadas, 7 torneiras de plástico e 5 torneiras de metal.
- Cobertura: estrutura metálica e telhas metálicas.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

8. DESCRIÇÃO DA LOCALIZAÇÃO



Fonte: Google Maps, 2025.

O imóvel está localizado em zona urbana no município de Castanhal, no Conjunto Japim, a uma distância considerável do centro da cidade. Situa-se em via asfaltada, com infraestrutura urbana instalada, incluindo rede de abastecimento de água, rede de esgoto, energia elétrica, coleta de lixo e acesso ao transporte coletivo.

A região apresenta uso predominantemente residencial, com edificações de padrão construtivo popular. Nas proximidades encontram-se serviços comunitários e estabelecimentos comerciais, como igrejas, supermercados e lojas de pequeno porte. O tráfego de veículos na área é considerado de baixa a moderada intensidade.

9. CONDIÇÕES FÍSICAS DO IMÓVEL

O imóvel avaliado apresenta boas condições de uso, atendendo adequadamente aos requisitos funcionais e às exigências de conforto ambiental necessárias para o pleno funcionamento de uma Escola de Ensino Fundamental. A edificação dispõe de ambientes com dimensões satisfatórias e distribuição compatível com sua destinação.

Durante a vistoria, foram inspecionados e testados os sistemas elétrico e hidrossanitário, incluindo luminárias, tomadas, torneiras, vasos sanitários e dispositivos de escoamento (ralos e pias), os quais se encontravam em pleno funcionamento no momento da inspeção.

O revestimento do piso, em cerâmica, encontra-se em bom estado estrutural e funcional, com peças devidamente assentadas, niveladas e aderidas ao substrato. Não foram identificadas trincas, descolamentos ou falhas que comprometam sua integridade.

Quanto a superfície pintada das paredes, observa-se sinais de uso, como marcas e desgastes, em função do tempo e rotina dos ambientes. As esquadrias (portas e janelas) demonstram bom estado de conservação e funcionamento. A cobertura, por sua vez, não apresentou indícios de falhas estruturais ou de estanqueidade no momento da inspeção.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

10. CUSTO DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL SIMILAR

Com base no CUB/SINDUSCOM-PA do mês de abril de 2025, considerando o valor de R\$1.548,04/m² para projetos de Padrão Residencial – Interesse Social, foi possível aferir o custo estimado de construção do imóvel avaliado.

Embora se trate de imóvel com uso institucional (escola), com destinação comercial/pública, optou-se pela aplicação do CUB de padrão residencial por apresentar características construtivas compatíveis, especialmente no que se refere à tipologia e quantidade de salas, que se assemelham a edificações residenciais de múltiplas unidades.

Dessa forma, adota-se o seguinte cálculo:

Valor de Construção: 1.150,00m² x R\$1.548,04 = R\$ 1.780.246,00
--

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAL

Projetos - Padrão Residencial	ABRIL/2025 (R\$/m²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
Padrão Baixo				
R - 1	2.107,46	0,27%	0,56%	9,91%
PP - 4	2.093,05	0,90%	4,85%	16,92%
R - 8	1.961,89	0,90%	3,58%	15,55%
PIS	1.548,04	1,25%	4,21%	20,31%

Fonte: SINDUSCON-PA, abril/2025

TIPIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO



SIGLA	NOME DA DESCRIÇÃO
R1-B	Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.
R1-N	Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel)
R1-A	Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel)
RP1Q	Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha
PIS	Residência multifamiliar - Projeto de interesse social: Térreo e 4 pavimentos/tipo Pavimento térreo: Hall, escada, 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo da guarita, com banheiro e central de medição. Pavimento-tipo: Hall, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.

Fonte: SINDUSCON-PA abril/2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

11. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração deste laudo foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home” com cálculos em anexo.

Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados Período de pesquisa: 19/05/2025 a 04/06/2025.

Os dados coletados foram todos de oferta através do site especializado OLX. No total foram pesquisadas 23 amostras, onde 15 se mostraram relevantes para explicação dos valores do mercado. Alguns dados foram desabilitados em função da existência de outliers, que poderiam implicar em prejuízos à interpretação dos resultados dos testes estatísticos aplicados às amostras.

Vale ressaltar que a busca de amostras compreendeu um raio de 70km do imóvel avaliado, que se justifica pela escassez de dados suficientes no Município.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo.

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				I

13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

- Atributos de entrada:

Variável	
BÁrea Construída	1.150,00
Região	1
Padrão Construtivo	1

- Resultados para a moda, mediana e média, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Valor Médio	Valor mínimo	Valor Máximo
16,84	14,92 (-11,42%)	19,34 (+14,81%)

- Resultados para o campo de arbítrio:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	14,32	16.468,00	-15%
Calculado	16,84	19.366,00	---
Máximo	19,37	22.275,50	15%
Valor adotado: R\$ 19.300,00			

Para esta avaliação, foi adotado o campo de arbítrio calculado, arredondando em até 1%, de acordo com norma.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

14. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor de mercado para locação: R\$ 19.300,00 (dezenove mil e trezentos reais).

Vale ressaltar que o valor de locação estimado neste laudo segue estritamente critérios técnicos baseados em dados de mercado, conforme método comparativo direto com inferência estatística, conforme as normas da ABNT NBR 14.653. No entanto, por se tratar de um imóvel vinculado a uma entidade de caráter social e religioso, como a Diocese de Castanhal, é possível que o valor praticado na locação se situe abaixo do valor de mercado, por razões institucionais, sociais ou pastorais, alheias à avaliação técnico-econômica apresentada neste laudo.

15. ANEXOS

- Anexo I – Tabela de Dados Amostrais
- Anexo II - Cálculos – modelos de regressão, tratamentos estatísticos e projeções de valor
- Anexo III – Relatório Fotográfico

**Este documento se restringe a análise técnica de engenharia*

Castanhal, 04 de junho de 2025.

gov.br Documento assinado digitalmente:
SARA SANTOS CAMPOS
Data: 04/06/2025 10:44:16-0300
Verifique em <https://validar.jti.gov.br>

Sara Santos Campos
Eng.^a Civil – CREA PA: 1516986571-1
Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão

Ciente: _____
Proprietário do Imóvel

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

ANEXO I – TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

Endereço	Bairro	Região	Padrão construtivo	Estado de conservação	Área privativa	Valor unitário	Informante	Site
Av. Barão do Rio Branco	Apeú - Castanhal	1	1	2	700	20,00	Fernando Brito	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/alugo-galpao-novo-com-700m2-em-castanhal-bairro-apeu-1397087221?lis=listing_1120
Quadra Sete	Maguari - Ananindeua	2	0	1	1100	8,18	Nilton	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/galpao-1391809166?lis=listing_1120
WE-72	Cidade Nova - Ananindeua	3	1	1	1200	23,33	Mafra Imobiliária	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/predio-para-alugar-1200-m-por-r-28-000-00-coqueiro-ananindeua-pa-1346798508?lis=listing_1120
Estrada do Quarenta Horas	Coqueiro - Ananindeua	2	1	2	1400	21,43	Galpão Amazonas	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/galpao-1400m-ananindeua-para-1328663280?lis=listing_1120
BR 316, KM20	Canutama - Benevides	2	1	2	900	20,00	Sempre Negócios	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/aluguel-de-galpao-em-condominio-na-cidade-de-ananindeua-pa-1402464571?lis=listing_1120
Feira do PAAR	Coqueiro - Ananindeua	2	0	1	1200	20,83	Elite Imóveis	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/imovel-comercial-para-aluguel-tem-1200-metros-quadrados-em-coqueiro-ananindeua-pa-1401761419?lis=listing_1120
Av. Independencia	Coqueiro - Ananindeua	2	0	1	800	15,00	Matos Imóveis	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/alugo-galpao-com-506m-de-area-construida-na-independencia-1384226342?lis=listing_1120
BR 316	Centro - Ananindeua	3	0	1	1722	14,52	Etica Imóveis	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/predio-comercial-com-ampia-area-construida-e-de-terreno-aprox-2-702-00m-139355749?lis=listing_1120
Passagem Vita Maues	Levilândia - Ananindeua	1	0	1	750	20,00	Batista Imóveis	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/galpao-em-ananindeua-condominio-fechado-1390511279?lis=listing_1120
Av. Augusto Montenegro	Cidade Nova - Ananindeua	2	1	1	1551	19,34	Regina Coeli	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/galpao-comercial-1386026322?lis=listing_1120
BR 316	Levilândia - Ananindeua	1	1	3	1430	17,48	Salomão Mendes	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/galpao-barracao-para-locacao-levilandia-ananindeua-pa-1380923642?lis=listing_1120
Rua AAB	Levilândia - Ananindeua	1	1	1	750	18,67	Doutor Imóveis	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/galpao-ananindeua-pa-136399899?lis=listing_1120
BR 316, KM 02	Coqueiro - Ananindeua	2	0	1	700	18,57	Batista Imóveis	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/galpao-em-ananindeua-proximo-a-br-316-1351047029?lis=listing_1120
Passagem Bons Amigos	Guanabara - Ananindeua	2	1	3	1057	19,90	MV Imóveis	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/galpao-para-alugar-1057-m-por-r-21-050-00-mes-guanabara-ananindeua-pa-1332218462?lis=listing_1120
BR 316, KM 05	Centro - Ananindeua	3	1	3	850	50,00	Marcelo Mendes	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/loja-ponto-comercial-na-br-316-km-05-em-frente-ao-cartorio-de-1-oficio-de-notas-1331885557?lis=listing_1120
Alça Viária	Pato Macho - Ananindeua	1	1	1	1700	14,71	Novo Lar	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/galpao-para-alugar-700-m-por-r-25-000-00-mes-levilandia-ananindeua-pa-1314973824?lis=listing_1120
Av. Doutor Nonato Sanova	Cidade Nova - Ananindeua	3	1	1	600	26,33	Mauro Guimaraes	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/imovel-para-aluguel-possui-600-metros-quadrados-em-cidade-nova-ananindeua-pa-1379809565?lis=listing_1120
Av. Doutor Nonato Sanova	Cidade Nova - Ananindeua	3	1	3	600	50,00	Valeria Pires	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/anandeu-predio-inteiro-coqueiro-1376050670?lis=listing_1120
Rua Manoel Barata	Campina - Belém	3	1	2	961	31,22	Viviane Ribeiro	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/alugo-ponto-comercial-no-comercio-1383343735?lis=listing_1120
Rua Jerônimo Pimental	Umarizal - Belem	3	0	1	600	20,00	Jefferson	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/predio-comercial-600m-18-salas-2vgs-em-umarizal-1208953394?lis=listing_1120
Av. Ceará	Fátima - Belém	3	1	1	700	14,29	Karine Barreto	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/aluga-predio-comercial-avenida-ceara-1387244433?lis=listing_1120
Rod. Augusto Montenegro	Parque Verde - Belém	1	1	2	800	33,75	A Moura Gestor	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/a-moura-gestor-imobiliario-alugamos-um-predio-comercial-800m2-na-augusto-montenegro-871834225?lis=listing_1120
Tv Sn Dezesete, 152	Cidade Nova - Ananindeua	2	3	2	600	26,33	Eloisa	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/belissimo-predio-comercial-1380033966?lis=listing_1120

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

ANEXO II – CÁLCULOS

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Sara Campos
Modelo:	Escola Alessandra Bono
Data do modelo:	quarta-feira, 04 de junho de 2025
Tipologia:	Outras tipologias

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	23
Dados utilizados no modelo:	15

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Região	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Localização do imóvel construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - distante do centro da cidade, 2 - a uma distância razoável do centro da cidade, 3 - próximo ao centro da cidade.	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Dicotomica	Padrão construtivo (Se baixo = 0, Se normal = 1).	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo)	Não
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Site	Texto	Texto	Local onde foram obtidas as informações fornecidas pelo informante	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Região	1,00	3,00	2,00	2,07
Padrão construtivo	0,00	1,00	1,00	0,73
Area privativa	600,00	1.722,00	1.122,00	1.071,40
Valor unitário	14,52	50,00	35,48	21,61

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO**

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9375404 / 0,9219299
Coeficiente de determinação:	0,8789820
Fisher - Snedecor:	26,63
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,002	3	0,001	26,632
Não Explicada	0,000	11	0,000	
Total	0,002	14		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário = $1 / (+0.07200387734 + 0.02964594797 / \text{Região} - 0.02347713799 * \text{Padrão construtivo} - 19.90230787 / \text{Area privativa})$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Região	1/x	5,59	0,02
Padrão construtivo	x	-7,17	0,00
Area privativa	1/x	-5,44	0,02
Valor unitário	1/y	12,73	0,00

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Região	x1	0,00	0,37	-0,12	0,40
Padrão construtivo	x2	0,37	0,00	-0,28	-0,44
Area privativa	x3	-0,12	-0,28	0,00	-0,44
Valor unitário	y	0,40	-0,44	-0,44	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Região	x1	0,00	0,86	0,73	0,86
Padrão construtivo	x2	0,86	0,00	0,83	0,91
Area privativa	x3	0,73	0,83	0,00	0,85
Valor unitário	y	0,86	0,91	0,85	0,00

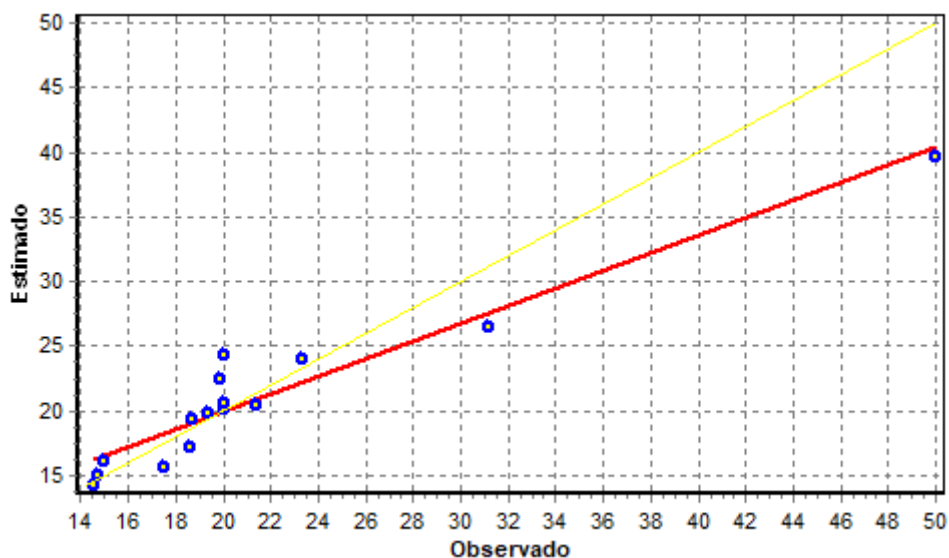
13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,05000000	0,04974100	0,00025900	0,5184%	0,051351	0,00051000
3	0,04286300	0,04182300	0,00104000	2,4259%	0,206013	0,00353700
4	0,04666400	0,04913400	-0,00247000	-5,2937%	-0,489420	0,01310000
5	0,05000000	0,04123600	0,00876400	17,5279%	1,736384	0,11350600
7	0,06666700	0,06194900	0,00471800	7,0766%	0,934707	0,10228500
8	0,06887100	0,07032800	-0,00145800	-2,1165%	-0,288804	0,03748800
10	0,05170600	0,05051800	0,00118900	2,2986%	0,235478	0,00370100
11	0,05720800	0,06425500	-0,00704700	-12,3177%	-1,396157	0,26437800
12	0,05356200	0,05163600	0,00192600	3,5951%	0,381512	0,02218100
13	0,05385000	0,05839500	-0,00454500	-8,4395%	-0,900429	0,10854700
14	0,05025100	0,04452100	0,00573100	11,4039%	1,135390	0,04641700
16	0,06798100	0,06646500	0,00151600	2,2293%	0,300266	0,01568700
18	0,02000000	0,02523800	-0,00523800	-26,1910%	-1,037835	0,33296700
19	0,03203100	0,03769900	-0,00566800	-17,6954%	-1,122983	0,09319600
20	0,05000000	0,04871500	0,00128500	2,5693%	0,254525	0,01389500

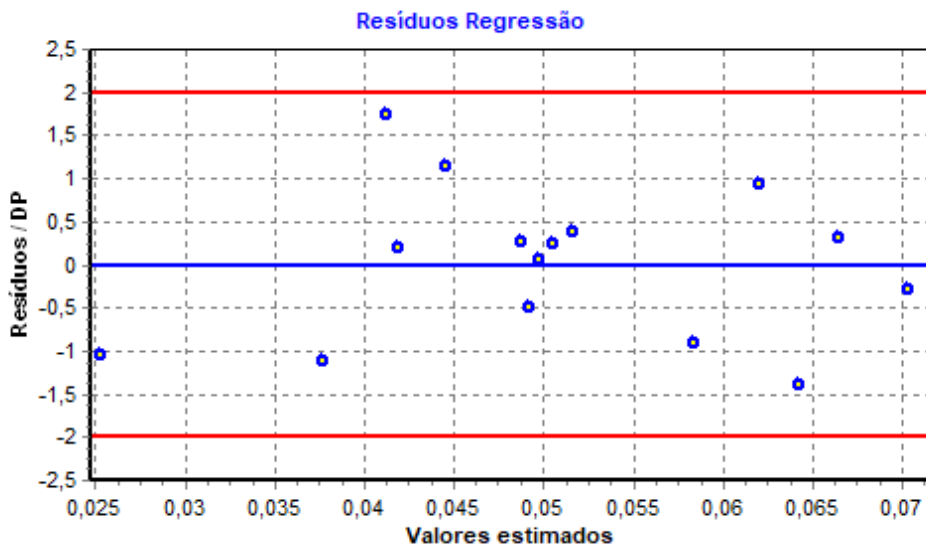
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

14) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



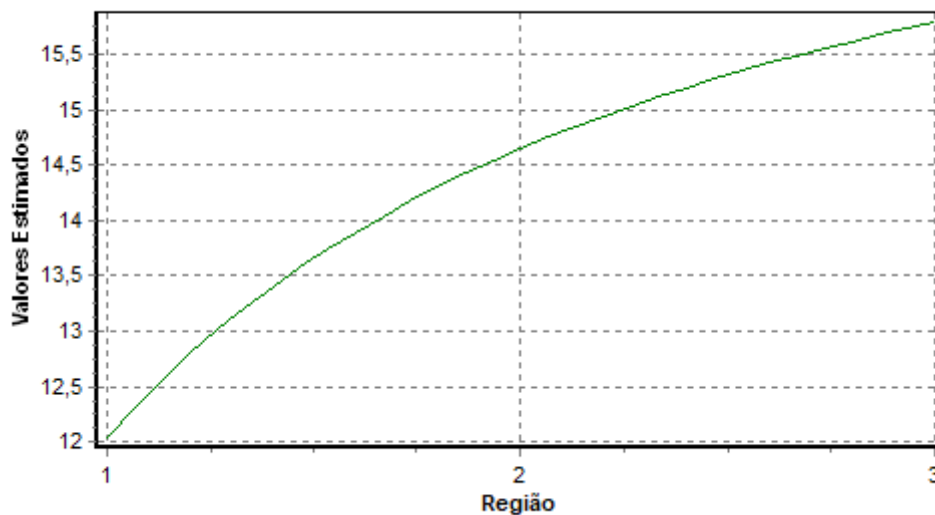
Resíduos da Regressão Linear



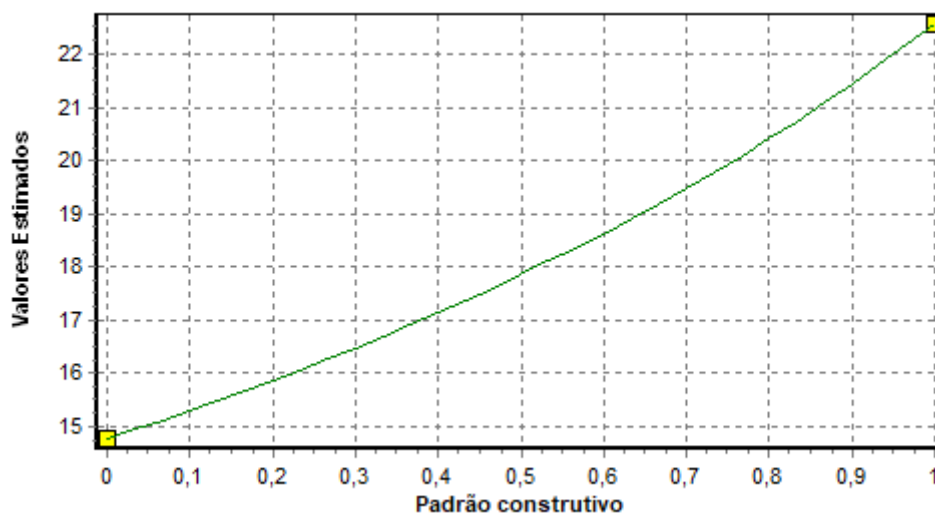
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

15) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

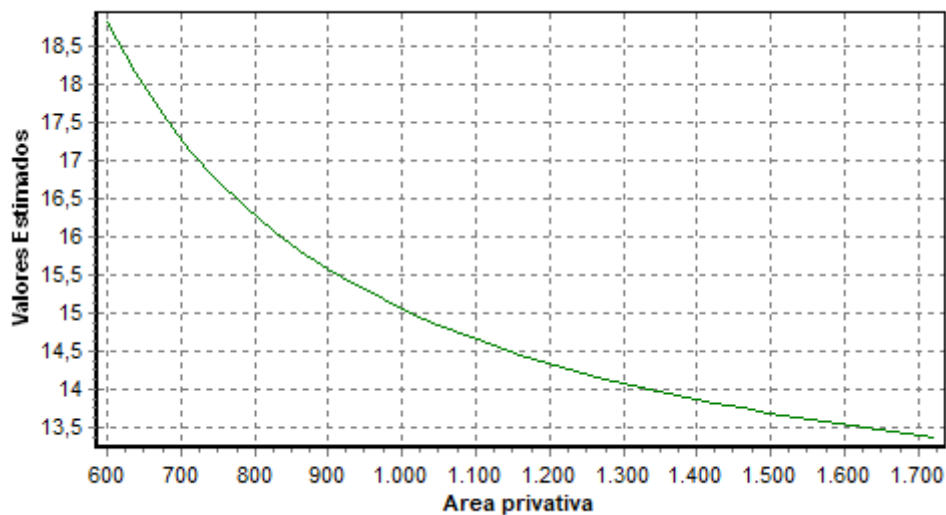
Estimativa p/Região



Estimativa p/Padrão construtivo



Estimativa p/Área privativa



PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

16) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante	Site
1		Av. Barão do Rio Branco	Apeú - Castanhal	Fernando Brito	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/alugo-galpao-novo-com-700m2-em-castanhal-bairro-apeu-1397087221?lis=listing_1120
2	*	Quadra Sete	Maguari - Ananindeua	Nilton	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/galpao-1391809166?lis=listing_1120
3		WE-72	Cidade Nova - Ananindeua	Mafra Imobiliaria	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/predio-para-alugar-1200-m-por-r-28-000-00-coqueiro-ananindeua-pa-1346798508?lis=listing_1120
4		Estrada do Quarenta Horas	Coqueiro - Ananindeua	Galpão Amazonas	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/galpao-1400m-ananindeua-para-1328663280?lis=listing_1120
5		BR 316, KM20	Canutama - Benevides	Sempre Negócios	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/aluguel-de-galpao-em-condominio-na-cidade-de-ananindeua-pa-1402464571?lis=listing_1120
6	*	Feira do PAAR	Coqueiro - Ananindeua	Elite Imóveis	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/imovel-comercial-para-aluguel-tem-1200-metros-quadrados-em-coqueiro-ananindeua-pa-1401761419?lis=listing_1120
7		Av. Independencia	Coqueiro - Ananindeua	Matos Imoveis	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/alugo-galpao-com-506m-de-area-construida-na-independencia-1384226342?lis=listing_1120
8		BR 316	Centro - Ananindeua	Etica Imoveis	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/predio-comercial-com-ampla-area-construida-e-de-terreno-aprox-2-702-00m-1393555749?lis=listing_1120
9	*	Passagem Vita Maues	Levilandia - Ananindeua	Batista Imoveis	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/galpao-em-ananindeua-condominio-fechado-1390511279?lis=listing_1120
10		Av. Augusto Montenegro	Cidade Nova - Ananindeua	Regina Coeli	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/galpao-comercial-1386026322?lis=listing_1120
11		BR 316	Levilandia - Ananindeua	Salomão Mendes	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/galpao-barracao-para-locacao-levilandia-ananindeua-pa-1380923642?lis=listing_1120
12		Rua AABBB	Levilandia - Ananindeua	Doutor Imoveis	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/galpao-

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

					ananindeua-pa-1363999899?lis=listing_1120
13		BR 316, KM 02	Coqueiro - Ananindeua	Batista Imoveis	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/galpao-em-ananindeua-proximo-a-br-316-1351047029?lis=listing_1120
14		Passagem Bons Amigos	Guanabara - Ananindeua	MV Imoveis	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/galpao-para-alugar-1057-m-por-r-21-050-00-mes-guanabara-ananindeua-pa-1332218462?lis=listing_1120
15	*	BR 316, KM 05	Centro - Ananindeua	Marcelo Mendes	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/loja-ponto-comercial-na-br-316-km-05-em-frente-ao-cartorio-de-1-oficio-de-notas-1331885557?lis=listing_1120
16		Alça Viaria	Pato Macho - Ananindeua	Novo Lar	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/galpao-para-alugar-700-m-por-r-25-000-00-mes-levilandia-ananindeua-pa-1314973824?lis=listing_1120
17	*	Av. Doutor Nonato Sanova	Cidade Nova - Ananindeua	Mauro Guimaraes	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/imovel-para-aluguel-possui-600-metros-quadrados-em-cidade-nova-ananindeua-pa-1379809565?lis=listing_1120
18		Av. Doutor Nonato Sanova	Cidade Nova - Ananindeua	Valeria Pires	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/ananindeua-predio-inteiro-coqueiro-1376050670?lis=listing_1120
19		Rua Manoel Barata	Campina - Belém	Viviane Ribeiro	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/alugo-ponto-comercial-no-comercio-1383343735?lis=listing_1120
20		Rua Jerônimo Pimental	Umarizal - Belem	Jefferson	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/predio-comercial-600m-18-salas-2vgs-em-umarizal-1208953394?lis=listing_1120
21	*	Av. Ceará	Fatima - Belém	Karine Barreto	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/aluga-predio-comercial-avenida-ceara-1387244433?lis=listing_1120
22	*	Rod. Augusto Montenegro	Parque Verde - Belém	A Moura Gestor	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/a-moura-gestor-imobiliario-alugamos-um-predio-comercial-800m2-na-augusto-montenegro-871834225?lis=listing_1120
23	*	Tv Sn Dezesete, 152	Cidade Nova - Ananindeua	Eloisa	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/belissimo-predio-comercial-1380033966?lis=listing_1120

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Região	Padrão construtivo	Estado de conservação	Area privativa	Valor unitário
1		1	1	2	700,00	20,00
2	*	2	0	1	1.100,00	8,18
3		3	1	1	1.200,00	23,33
4		2	1	2	1.400,00	21,43
5		2	1	2	900,00	20,00
6	*	2	0	1	1.200,00	20,83
7		2	0	1	800,00	15,00
8		3	0	1	1.722,00	14,52
9	*	1	0	1	750,00	20,00
10		2	1	1	1.551,00	19,34
11		1	1	3	1.430,00	17,48
12		1	1	1	750,00	18,67
13		2	0	1	700,00	18,57
14		2	1	3	1.057,00	19,90
15	*	3	1	3	850,00	50,00
16		1	1	1	1.700,00	14,71
17	*	3	1	1	600,00	26,33
18		3	1	3	600,00	50,00
19		3	1	2	961,00	31,22
20		3	0	1	600,00	20,00
21	*	3	1	1	700,00	14,29
22	*	1	1	2	800,00	33,75
23	*	2	3	2	600,00	26,33

17) ESTIMATIVAS DE VALORES:

• Imóvel avaliando:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	15,56	5,29%	
Valor Médio	16,43	-	III
Valor Máximo	17,40	5,92%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Av. Boulevard, Residencial Jampim, S/N	-
Bairro	Imperador	-
Região	1,00	Não
Padrão construtivo	1,00	Não
Area privativa	1.150,00	Não
Informante		-
Site		-

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO**

ANEXO III – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO**

