

## 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 012/2025-PB



### Informações Gerais

Solicitante:	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE BARCARENA</b>	Data da Solicitação:	<b>02/04/2025</b>	
Proprietária:	<b>JÚLIA FEIO FORTE</b>	Data da Vistoria:	<b>10/04/2025</b>	
Endereço:	<b>TRAVESSA DA MATRIZ Nº 1231</b>	Data do Laudo:	<b>27/04/2025</b>	
Complemento:		Matrícula/Cartório:		
Bairro:	<b>CENTRO</b>	Objetivo:	<b>Valor de Locação</b>	
Cidade:	<b>BARCARENA</b>	UF:	<b>PA</b>	
	CEP:	<b>68445-000</b>	Finalidade:	<b>Locação</b>

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula	IPTU	Uso:	Comercial
Terreno: - m <sup>2</sup>	Terreno: - m <sup>2</sup>	Tipologia:	<b>Loja</b>
Construída: m <sup>2</sup>	Construída: <b>69,95</b> m <sup>2</sup>	Idade Aparente:	<b>12 Anos</b>
Comum: m <sup>2</sup>	Fração Ideal: m <sup>2</sup>	Topografia:	<b>Plano</b>
Garagem: m <sup>2</sup>	<b>Área Considerada</b>	Est. Conservação:	<b>Regular</b>
Depósito: m <sup>2</sup>	Terreno: - m <sup>2</sup>	Qtd. de Quartos:	
Total: m <sup>2</sup>	Construída: <b>69,95</b> m <sup>2</sup>	Qtd. de Vagas:	
Fração Ideal: m <sup>2</sup>		Ocupação:	<b>Ocupado</b>

### Valor de Mercado

**R\$ 3.000,00**

**( TRÊS 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: 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 012/2025-PB

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Regular	Isolada	Zona Comercial
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
- m	- m	- m	- m	- m <sup>2</sup>

Adendo	
Fator Valorizante:	Nas proximidades do imóvel existem órgãos públicos, comércios, bancos, UPA, praça, termonal fluvial e avenida principal.
Fator Desvalorizante:	Área com um pouco de ruído durante o dia, prédio com limitação de expansão;

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	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Não	Fossa:	Sim
Comércio:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	Sim		
Segurança:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 012/2025-PB

**Relatório Fotográfico**



**Fachada do Imóvel**



**fachada total**



**entrada**



**deposito de materiais**



**fundos**



**paredes e tetos**

**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 012/2025-PB

**Relatório Fotográfico**



tetos pintados



fundo pra frente



distancia do vizinho



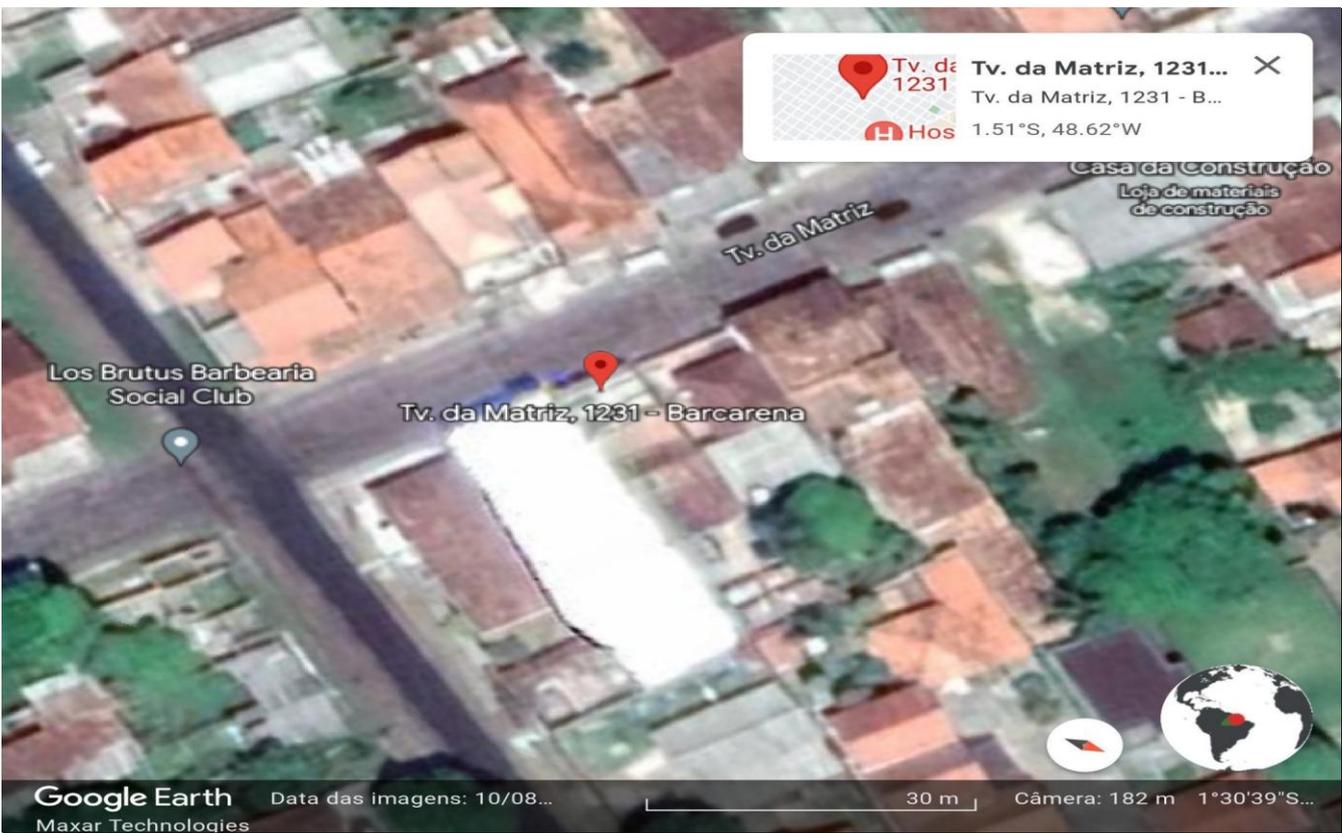
cobertura frontal com defeito



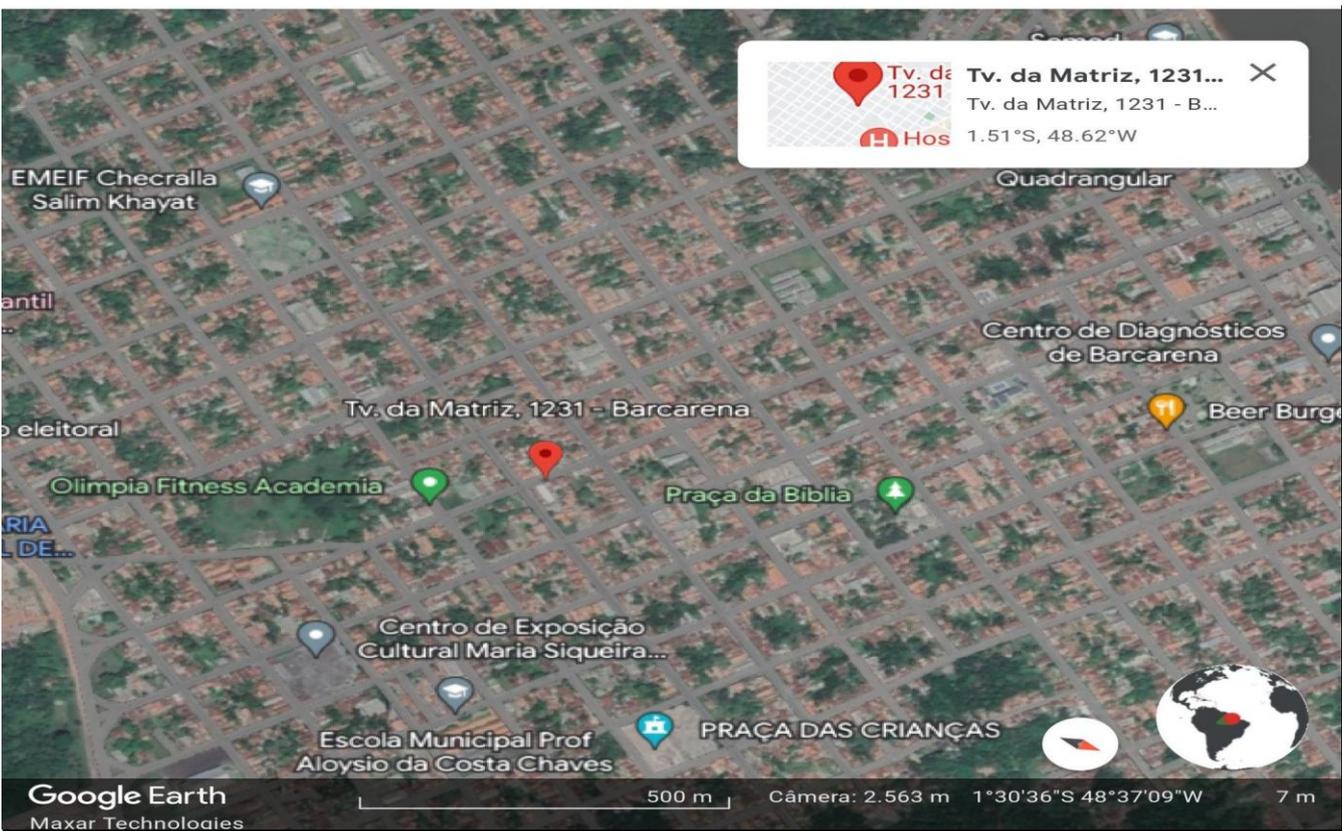
**Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - TERRENO**

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 012/2025-PB

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização Mais Amplo



## 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 012/2025-PB

### Dados considerados do Imóvel avaliando

#### Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço:	TRAVESSA DA MATRIZ Nº 1231					
Bairro:	CENTRO	Cidade:	BARCARENA	UF: PA		
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	69,95	Topografia:	Plano	Testada:		0,00
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Comercial	Profundidade:		0,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Simples S/ elevador			Med
Idade Aparente:	12	Tipologia:	Loja	Mult. Frontes:		Não
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZU	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	0	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:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 31,64	Data Amost.:	31/12/2024	
Observações:						



**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 012/2025-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. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	ZM	
Preço Anunciado:	R\$ 1.900,00	Vagas:	0	Andar:	0	
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 21,11	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. Frontes:	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. Frontes:	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. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZM	
Preço Anunciado:	R\$ 10.000,00	Vagas:	0	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 27,78	Data Amost.:	29/12/2024	
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 012/2025-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. Frontes: 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. Frontes: 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.:	392,00	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. Frontes: Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento: ZM
Preço Anunciado:	R\$ 8.000,00	Vagas:	0	Andar:
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 20,41	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. Frontes:
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: 91entação conforme NBR 14.653

LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 012/2025-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:	<b>0,00</b>	Classificação:		
Idade Aparente:	Tipologia:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m²:	<b>R\$ 0,00</b>	Data Amost.:	
Observações:				

**Elemento Comparativo 13**

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

**Elemento Comparativo 14**

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

**Elemento Comparativo 15**

Endereço:				
Bairro:		Cidade:		UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Área Equivalente:	<b>0,00</b>	Classificação:		
Idade Aparente:	Tipologia:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m²:	<b>R\$ 0,00</b>	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 012/2025-PB

**Diagnóstico de Mercado**

Em pesquisa com corretores locais, internet e ofertas no mercado imobiliário local, o custo unitário médio por mês/m<sup>2</sup> dos imóveis comerciais, variam em torno de um intervalo entre R\$ 35,00 a R\$ 65,00/m<sup>2</sup>, aplicamos em alguns casos, fatores positivos de formação de valores, havendo oscilações devido a pouca oferta dos imóveis neste bairro, localização muito boa, área entorno com todos equipamentos públicos necessários, energia, água, asfalto, drenagem, etc, sendo a mesma uma área hoje de uso misto, segurança da área enquadrada como muito boa, 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.

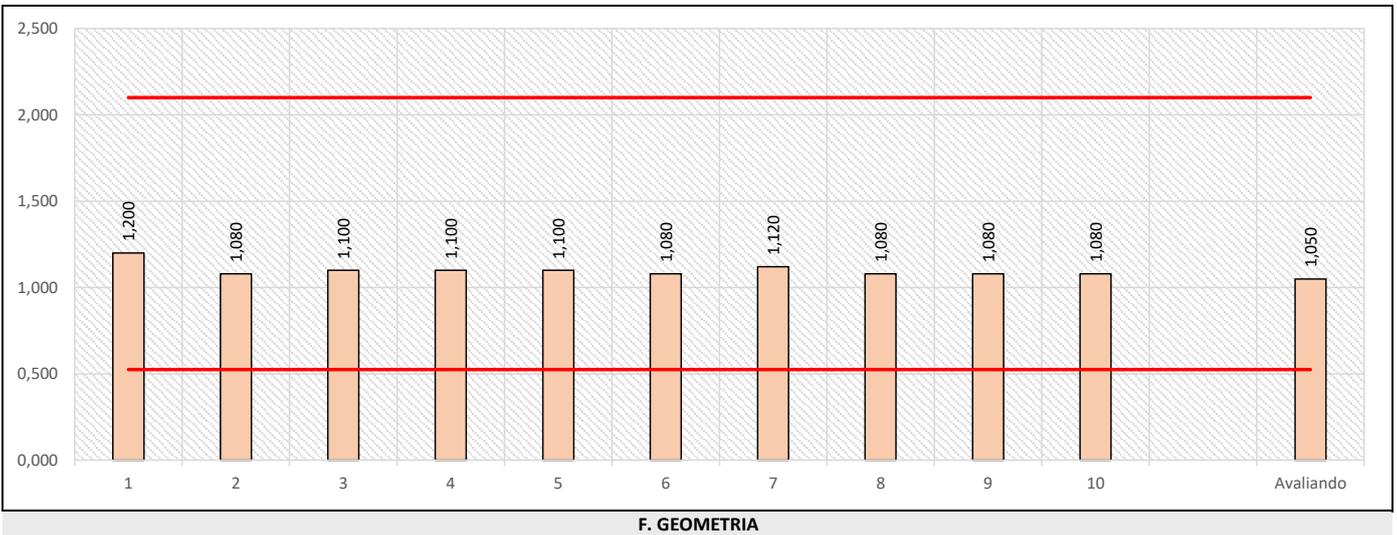
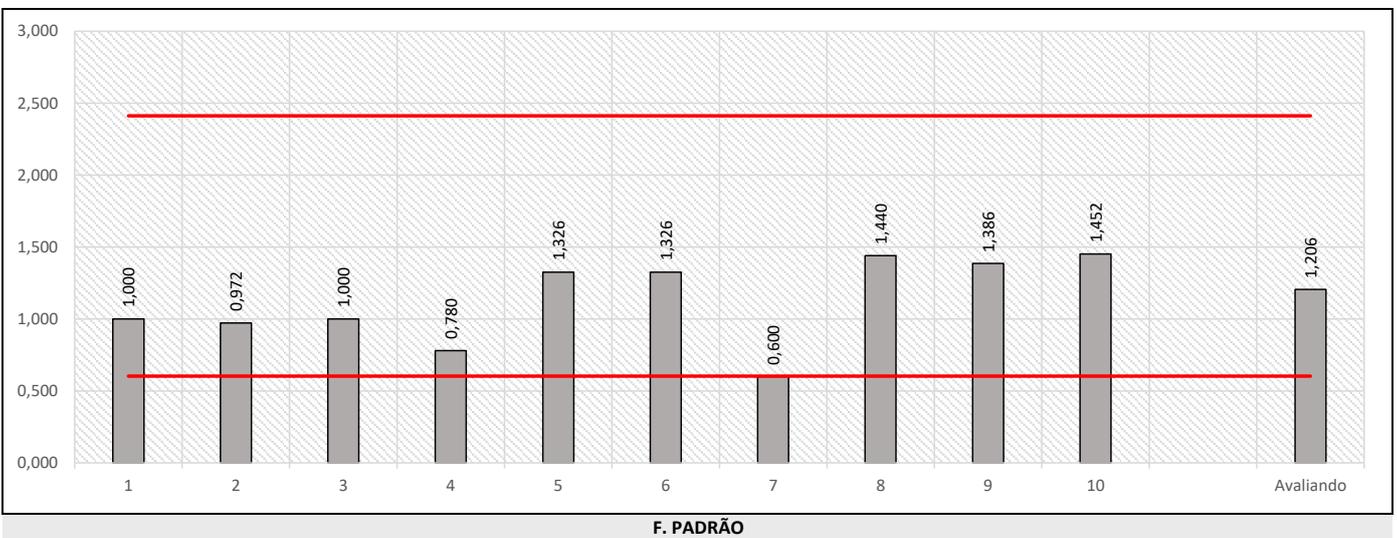
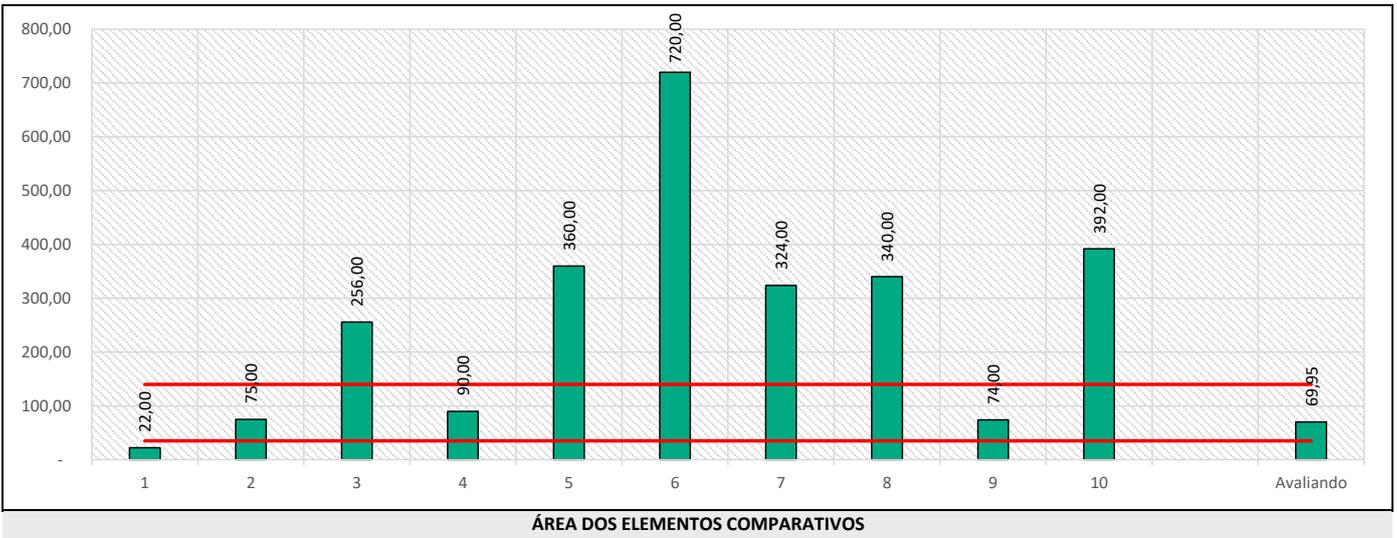
Comercialização:	<b>Regular</b>	Nível de Oferta:	<b>Médio/Baixo</b>
Localização:	<b>Bom</b>	Nível de Demanda:	<b>Médio</b>
Regime de Ocupação:	<b>Ocupado</b>	Absorção:	<b>Normal</b>
Condições de habitabilidade:	<b>Sim</b>	Desempenho do Mercado:	<b>Equilibrado</b>

**Nomeclatura 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 So- Fator Importante para Ventilação e Insolação

# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - TERRENO

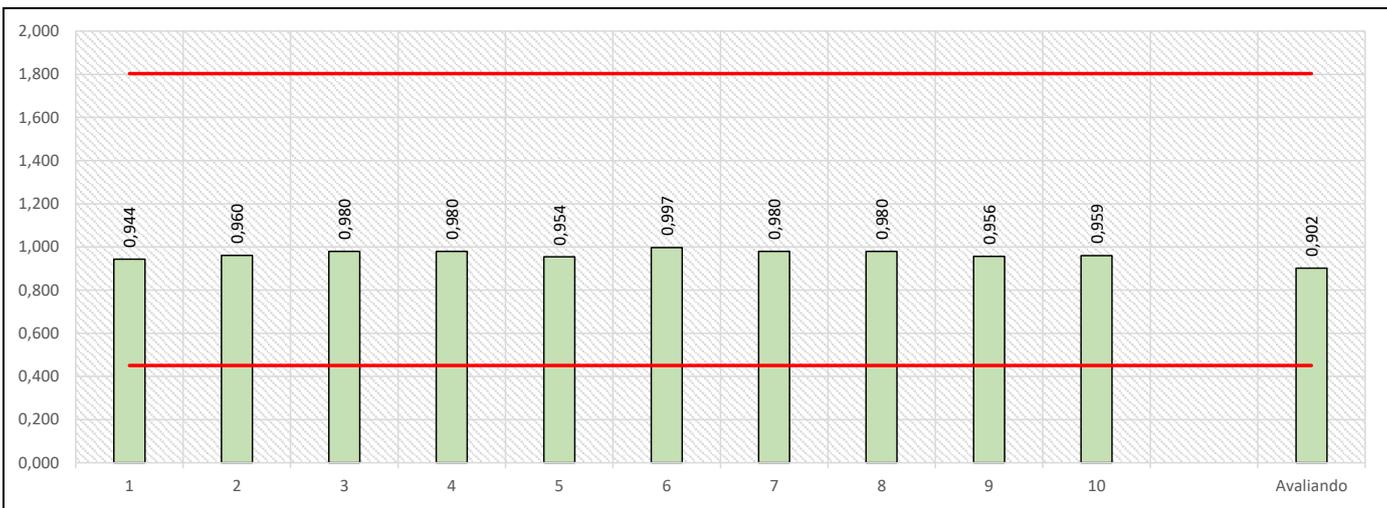
## ANÁLISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO





# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - TERRENO

## ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO



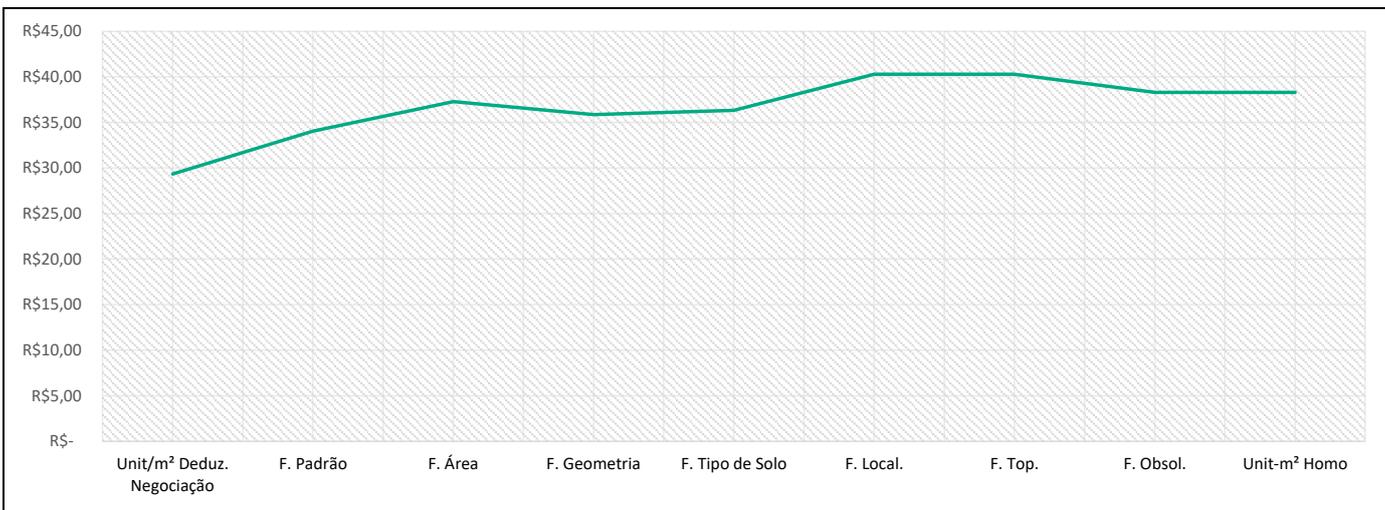
F. OBSOL.

# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - TERRENO

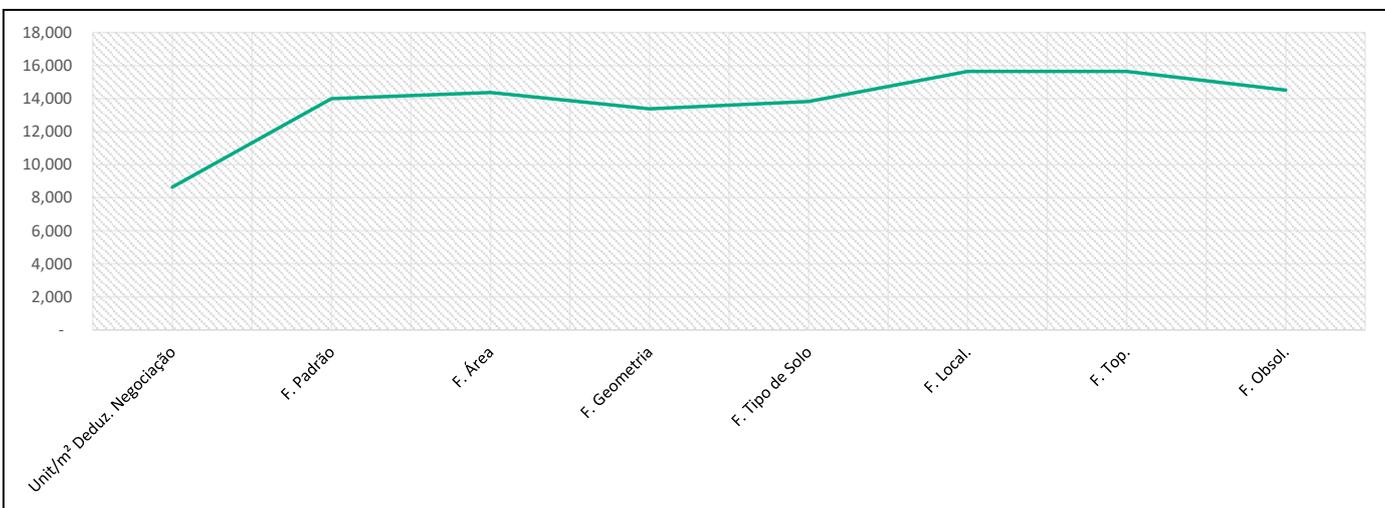
INTERCON ENGENHARIA EIRELI - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA  
 CREA/PA: 9.133-D | CRECI PA/AP: 3051 - Engº Civil e Corretor de Imóveis

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653  
 LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 012/2025-PB

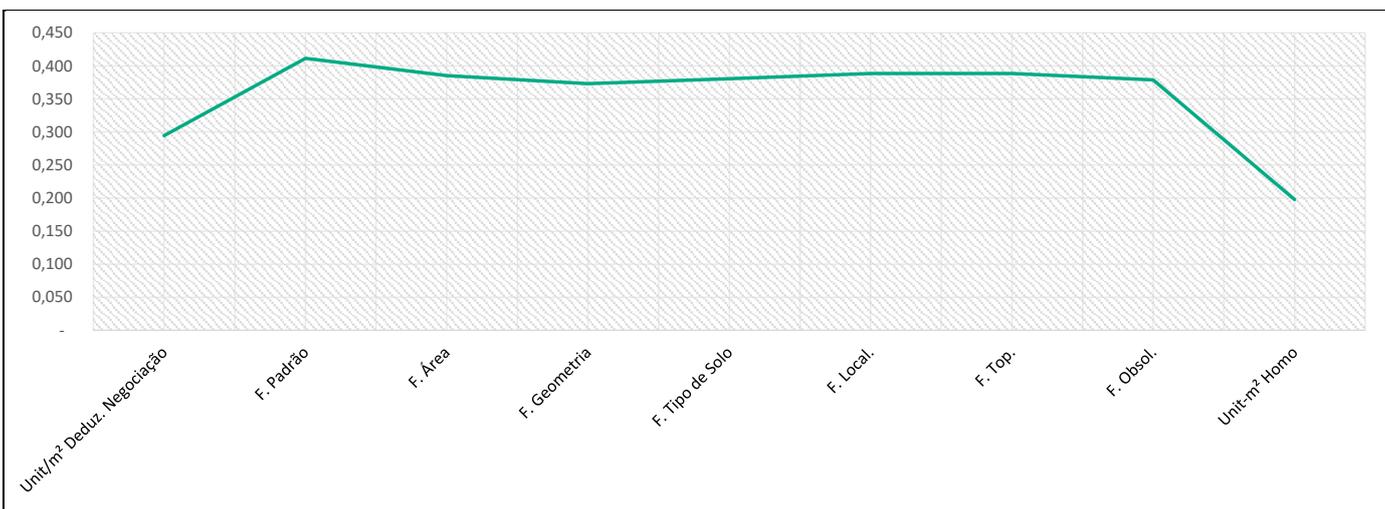
## ANÁLISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO



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 012/2025-PB

### Homogeneização de Dados

A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m² Deduz. Negociação	F. Padrão		F. Área Coef.	F. Geometria		F. Tipo de Solo		F. Local.		F. Top.		F. Obsol.		Soma Fatores	Unit-m² Homo
					Fator	Coef.		Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.		
1	R\$ 970,00	22,00	0,900	R\$ 39,68	1,000	1,206	0,865	1,200	0,875	1,050	1,067	1,100	1,091	1,000	1,000	0,944	0,955	1,059	R\$ 42,04
2	R\$ 3.300,00	75,00	0,900	R\$ 39,60	0,972	1,241	1,018	1,080	0,972	1,150	0,974	1,150	1,043	1,000	1,000	0,960	0,939	1,187	R\$ 46,99
3	R\$ 9.000,00	256,00	0,900	R\$ 31,64	1,000	1,206	1,176	1,100	0,955	1,050	1,067	1,080	1,111	1,000	1,000	0,980	0,920	1,435	R\$ 45,39
4	R\$ 1.900,00	90,00	1,000	R\$ 21,11	0,780	1,546	1,065	1,100	0,955	1,200	0,933	1,150	1,043	1,000	1,000	0,980	0,920	1,463	R\$ 30,88
5	R\$ 8.000,00	360,00	1,000	R\$ 22,22	1,326	0,910	1,227	1,100	0,955	1,100	1,018	1,150	1,043	1,000	1,000	0,954	0,945	1,098	R\$ 24,40
6	R\$ 20.000,00	720,00	1,000	R\$ 27,78	1,326	0,910	1,338	1,080	0,972	1,200	0,933	1,100	1,091	1,000	1,000	0,997	0,904	1,148	R\$ 31,89
7	R\$ 10.000,00	324,00	0,900	R\$ 27,78	0,600	2,010	1,211	1,120	0,938	1,100	1,018	1,100	1,091	1,000	1,000	0,980	0,920	2,188	R\$ 60,77
8	R\$ 7.000,00	340,00	1,000	R\$ 20,59	1,440	0,838	1,219	1,080	0,972	1,120	1,000	1,050	1,143	1,000	1,000	0,980	0,920	1,091	R\$ 22,47
9	R\$ 3.500,00	74,00	0,900	R\$ 42,57	1,386	0,870	1,014	1,080	0,972	1,050	1,067	0,850	1,412	1,000	1,000	0,956	0,943	1,278	R\$ 54,39
10	R\$ 8.000,00	392,00	1,000	R\$ 20,41	1,452	0,831	1,240	1,080	0,972	1,100	1,018	1,030	1,165	1,000	1,000	0,959	0,940	1,166	R\$ 23,80

Avaliando	69,95	1,206	1,050	1,120	1,200	1,000	0,902
-----------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

<b>Média</b>	R\$ 29,34	34	37	36	36	40	40	38	R\$ 38,30
<b>Desvio Padrão</b>	8,642	14	14	13	14	16	16	15	7,574
<b>Coef. de variação</b>	0,295	0,41	0,39	0,37	0,38	0,39	0,39	0,38	0,198

<b>Média Saneada</b>	R\$ 39,44
<b>Limite Inferior</b>	R\$ 26,81
<b>Limite Superior</b>	R\$ 49,79
<b>Amostras Saneadas</b>	5
<b>Amostras Descartadas</b>	5

## 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 012/2025-PB

### Tratamento Estatístico

#### DADOS

Número de Amostras Coletados:	10
Número de Amostras Saneados:	5
Número de Amostras Descartados:	5
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 26,81
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 38,30
Limite Superior (p/m²):	R\$ 49,79
Média Saneada (p/m²):	R\$ 39,44
T. de Student:	1,4759
Desvio Padrão:	7,57
Coefficiente de Variação:	0,198

#### INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m²):	-13,17%	R\$ 2.395,61
Superior (p/m²):	13,17%	R\$ 3.122,14
<b>Amplitude Total:</b>	<b>26,33%</b>	

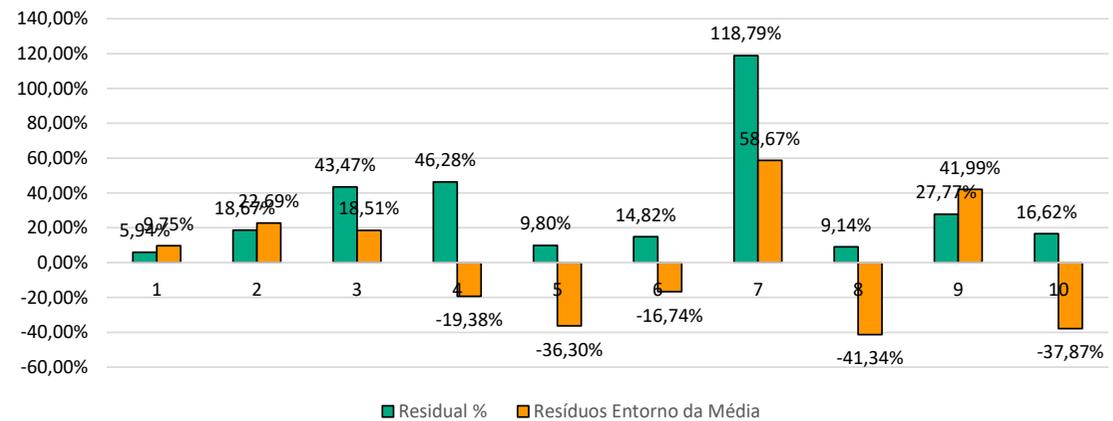
#### CAMPO DE ARBÍTRIO

Inferior (p/m²):	5,00%	R\$ 2.896,82
Estimado		R\$ 2.758,87
Superior (p/m²):	16,00%	R\$ 3.200,29
<b>Arbítrio Adotado:</b>	<b>0,00%</b>	

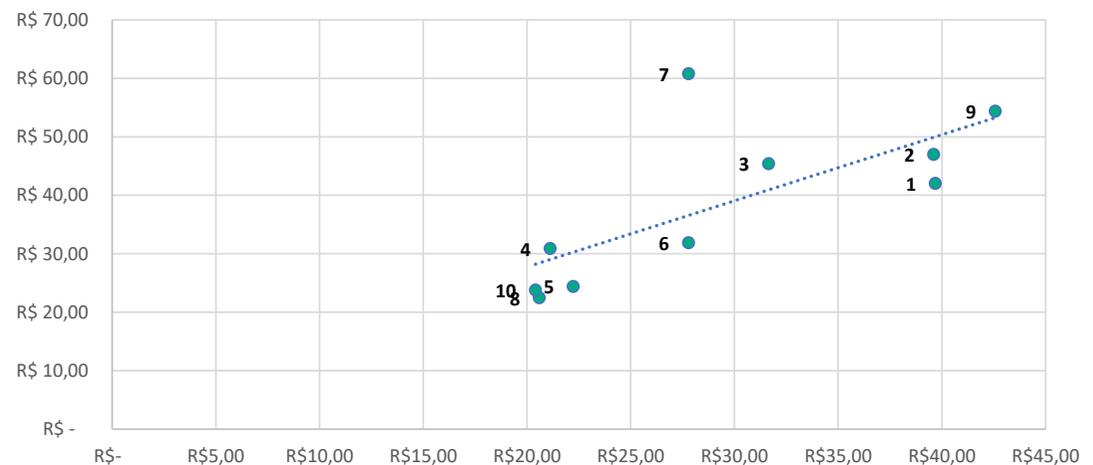
#### VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área do Avaliando:	69,95
Unitário por m²:	R\$ 39,44
Valor de Mercado Calculado:	R\$ 2.758,87
<b>Valor de Mercado Adotado:</b>	<b>R\$ 3.000,00</b>

#### 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 012/2025-PB

---

## 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 012/2025-PB

### Fundamentação

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

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

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

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

### 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 <b>26,33%</b>
2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau III</b>