

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - LOCAÇÃO

INTERCON ENGENHARIA LTDA - 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 015/2025-PB



### Informações Gerais

Solicitante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BARCARENA**

Data da Solicitação: **02/04/2025**

Proprietário: **ANTÔNIO SARAIVA DE MELO**

Data da Vistoria: **15/04/2025**

Endereço: **TV. FREDERICO VASCONCELOS Nº 2670**

Data do Laudo: **05/05/2025**

Complemento:

Matrícula/Cartório:

Bairro: **CENTRO**

Objetivo: **Valor de Locação**

Cidade: **BARCARENA**

UF: **PA** CEP: **68445-000**

Finalidade: **Locação**

### Informações de Áreas

| Matrícula     |      | IPTU             |             |
|---------------|------|------------------|-------------|
| Terreno:      | - m² | Terreno:         | 325,60 m²   |
| Construída:   | m²   | Construída:      | 1.233,99 m² |
| Comum:        | m²   | Fração Ideal:    |             |
| Garagem:      | m²   | Área Considerada |             |
| Depósito:     | m²   | Terreno:         | 325,60 m²   |
| Total:        | m²   | Construída:      | 1.186,71 m² |
| Fração Ideal: |      |                  |             |

### Características do Imóvel

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Uso:              | Comercial            |
| Tipologia:        | Prédio               |
| Idade Aparente:   | 3 Anos               |
| Topografia:       | Plano                |
| Est. Conservação: | Entre novo e regular |
| Qtd. de Quartos:  |                      |
| Qtd. de Vagas:    |                      |
| Ocupação:         | Ocupado              |

### Valor de Mercado

**R\$ 29.000,00**

( VINTE E NOVE 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: **GILBERTO GUIMARAES DE LIMA:30688752268**  
 Assinado de forma digital por GILBERTO GUIMARAES DE LIMA:30688752268  
 Dados: 2025.05.05 16:08:42 -03'00'

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - LOCAÇÃO

INTERCON ENGENHARIA LTDA - 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 015/2025-PB

| Terreno     |             |              |           |                |
|-------------|-------------|--------------|-----------|----------------|
| Topografia: | Drenagem:   | Formato:     | Situação: | Zoneamento:    |
| Plano       | Regular     | Regular      | Isolada   | Zona Comercial |
| Frente:     | L. Direito: | L. Esquerda: | Fundos:   | Área:          |
| 10,55 m     | 20,90 m     | 29,91 m      | 11,22 m   | 325,60 m²      |

| Adendo                |                                                                                                                       |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fator Valorizante:    | Nas proximidades do imóvel existem órgãos públicos, comércio, bancos, vários serviços, no melhor bairro de barcarena. |
| Fator Desvalorizante: | Área de estacionamento deficitária e área com algum 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 | 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:               | 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:          | Sim |                     |     |
| Segurança:                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | Esgoto Pluvial:       | Sim |                     |     |
| Lazer                     | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" 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 da Barcarena, importante variável de área comercial do município, localizado no bairro do Centro, bem próximo aos bancos, órgãos públicos, serviços federais, autarquias, supermercados, etc., identificamos que o entorno existem principalmente padarias, restaurantes, hotéis; E possui fácil escoamento pela Avenida 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 - LOCAÇÃO

INTERCON ENGENHARIA LTDA - 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 015/2025-PB

### Relatório Fotográfico



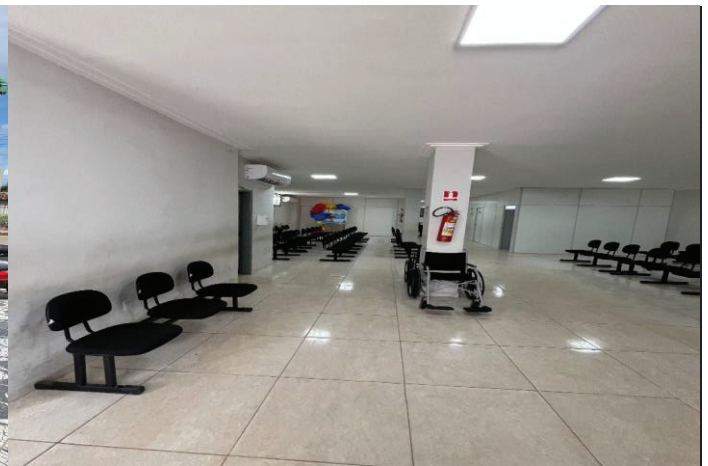
Fachada Frontal



Fachada do imóvel



Portas de acesso ao imóvel



recepção



salão livre



atendimento e espera

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - LOCAÇÃO

INTERCON ENGENHARIA LTDA - 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 015/2025-PB

### Relatório Fotográfico



WC



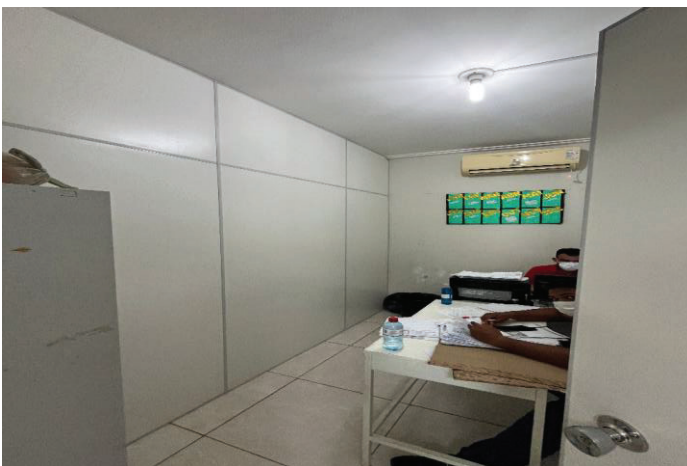
circulação



Circulação 2º Andar



consultorios





## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - LOCAÇÃO

INTERCON ENGENHARIA LTDA - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA CREA/PA: 940477-9 - Orientação conforme NBR 14.653

LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 015/2025-PB

### Relatório Fotográfico



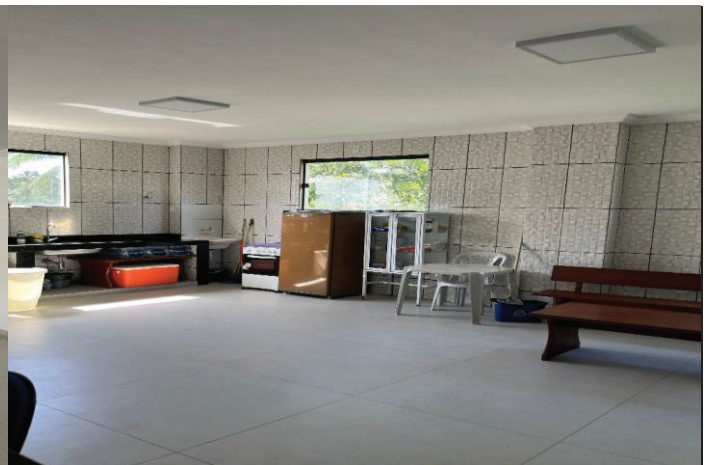
sala atendimento



salas



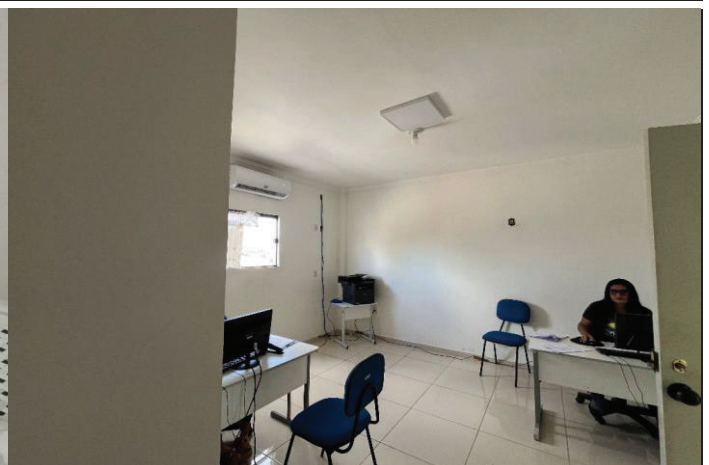
auditório



copa cozinha



quadro de distribuição elétrico



sala

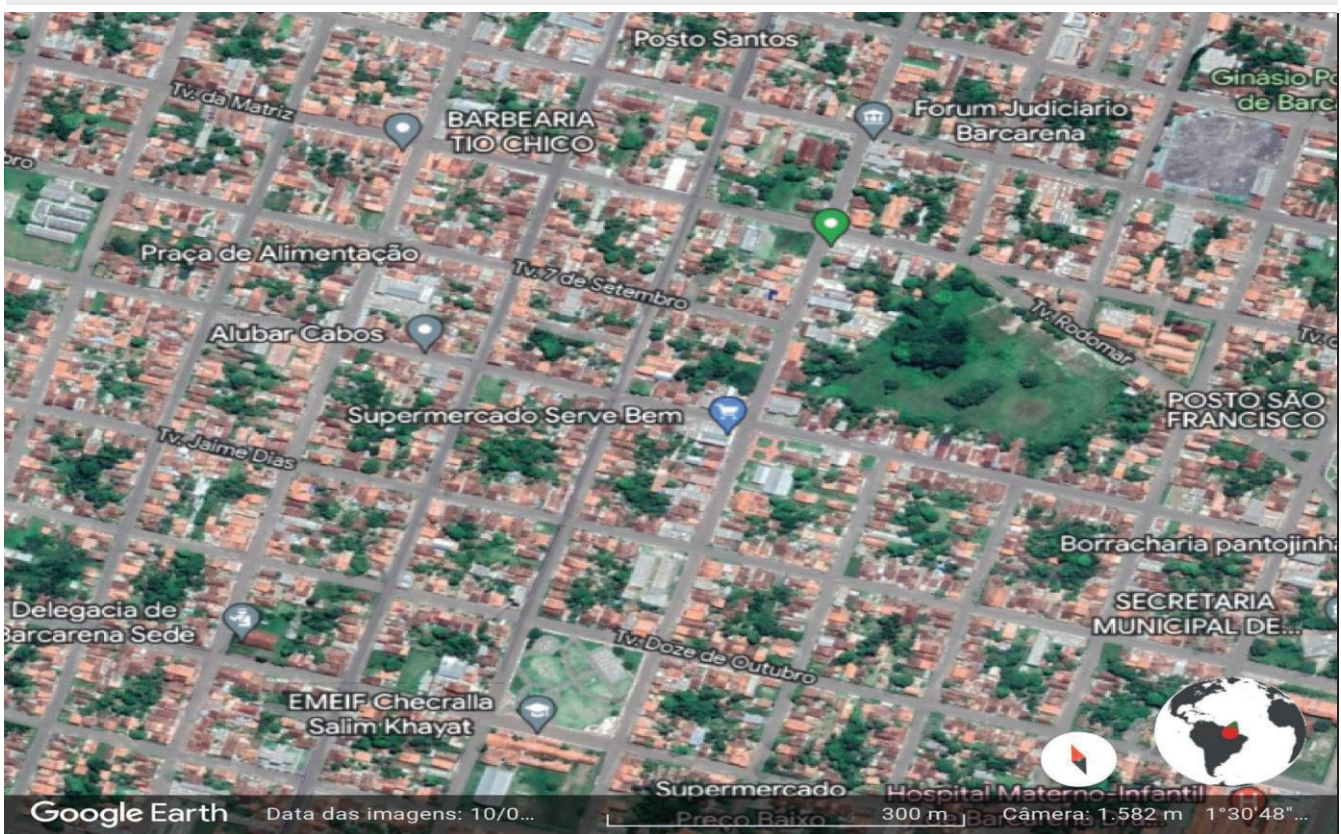
## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - LOCAÇÃO

INTERCON ENGENHARIA LTDA - 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 015/2025-PB

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização Mais Ampla



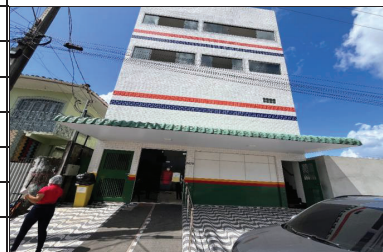
## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - LOCAÇÃO

INTERCON ENGENHARIA LTDA - 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 015/2025-PB

### Dados considerados do Imóvel avaliando

#### Imóvel Objeto da Avaliação

|                     |                                   |                      |                              |                |       |
|---------------------|-----------------------------------|----------------------|------------------------------|----------------|-------|
| Endereço:           | TV. FREDERICO VASCONCELOS Nº 2670 |                      |                              |                |       |
| Bairro:             | CENTRO                            | Cidade:              | BARCARENA                    | UF:            | PA    |
| Informante:         | Não se Aplica                     |                      |                              |                |       |
| Área Priv./Constr.: | 1186,71                           | Topografia:          | Plano                        | Testada:       | 10,55 |
| Área do Terreno:    | 325,60                            | Uso:                 | Comercial                    | Profundidade:  | 20,90 |
| Área Equivalente:   | 0,00                              | Classificação:       | Escritório Médio C/ elevador |                | Mín   |
| Idade Aparente:     | 3                                 | Tipologia:           | Prédio                       | Mult. Frontes: | Não   |
| Qtde. Dorm.:        | 0                                 | Est. de Conservação: | Entre novo e regular         | Zoneamento:    | ZC    |
| Valor de Mercado:   | N/A                               | Vagas:               | 0                            | Andar:         | 2     |
| Oferta/ Transação:  | N/A                               | Unitário/m²:         | N/A                          | Data Amost.:   | N/A   |
| Observações:        |                                   |                      |                              |                |       |



### Pesquisa de Dados Comparativos

#### Elemento Comparativo 1

|                     |                                  |                      |            |                |            |
|---------------------|----------------------------------|----------------------|------------|----------------|------------|
| Endereço:           | Tv. José Leocádio, Qd 245, LT 18 |                      |            |                |            |
| Bairro:             | vila dos cabanos                 | Cidade:              | Barcarena  | UF:            | PA         |
| Informante:         | Anubs Ribeiro Imóveis            |                      |            |                |            |
| Área Priv./Constr.: | 250,00                           | Topografia:          | Plano      | Testada:       | 0,00       |
| Área do Terreno:    | 360,00                           | Uso:                 | Comercial  | Profundidade:  | 0,00       |
| Área Equivalente:   | 0,00                             | Classificação:       | Casa Médio |                | Mín        |
| Idade Aparente:     | 10                               | Tipologia:           | Casa       | Mult. Frontes: | Não        |
| Qtd. Dorm.:         | 6                                | Est. de Conservação: | Regular    | Zoneamento:    | ZC         |
| Preço Anunciado:    | R\$ 6.000,00                     | Vagas:               | 6          | Andar:         | 0          |
| Oferta/ Transação:  | Oferta                           | Unitário/m²:         | R\$ 21,60  | Data Amost.:   | 05/05/2025 |
| Observações:        |                                  |                      |            |                |            |



#### Elemento Comparativo 2

|                     |                                        |                      |                      |                |            |
|---------------------|----------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------|------------|
| Endereço:           | Av. Dom Romualdo Coelho Qd. 399 Lt. 02 |                      |                      |                |            |
| Bairro:             | vila dos cabanos                       | Cidade:              | Barcarena            | UF:            | Pa         |
| Informante:         | Anubs Ribeiro Imóveis                  |                      |                      |                |            |
| Área Priv./Constr.: | 40,00                                  | Topografia:          | Plano                | Testada:       | 6,00       |
| Área do Terreno:    | 61,00                                  | Uso:                 | Comercial            | Profundidade:  | 10,00      |
| Área Equivalente:   |                                        | Classificação:       | Escritório Econômico |                | Máx        |
| Idade Aparente:     | 2                                      | Tipologia:           | Loja                 | Mult. Frontes: | Não        |
| Qtde. Dorm.:        |                                        | Est. de Conservação: | Regular              | Zoneamento:    |            |
| Preço Anunciado:    | R\$ 1.000,00                           | Vagas:               | 2                    | Andar:         | 0          |
| Oferta/ Transação:  | Oferta                                 | Unitário/m²:         | R\$ 22,50            | Data Amost.:   | 19/04/2025 |
| Observações:        |                                        |                      |                      |                |            |



#### Elemento Comparativo 3

|                     |                                        |                      |            |                |            |
|---------------------|----------------------------------------|----------------------|------------|----------------|------------|
| Endereço:           | Av Padre Casemiro Ribeiro de Souza s/n |                      |            |                |            |
| Bairro:             | vila dos cabanos                       | Cidade:              | Barcarena  | UF:            | Pa         |
| Informante:         | Realiza Imóveis                        |                      |            |                |            |
| Área Priv./Constr.: | 360,00                                 | Topografia:          | Plano      | Testada:       | 12,00      |
| Área do Terreno:    | 0,00                                   | Uso:                 | Comercial  | Profundidade:  | 30,00      |
| Área Equivalente:   | 0,00                                   | Classificação:       | Casa Médio |                | Med        |
| Idade Aparente:     | 12                                     | Tipologia:           | Galpão     | Mult. Frontes: | Não        |
| Qtde. Dorm.:        |                                        | Est. de Conservação: | Regular    | Zoneamento:    | ZU         |
| Preço Anunciado:    | R\$ 8.000,00                           | Vagas:               | 0          | Andar:         | 0          |
| Oferta/ Transação:  | Transação                              | Unitário/m²:         | R\$ 22,22  | Data Amost.:   | 20/04/2025 |
| Observações:        |                                        |                      |            |                |            |





## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - LOCAÇÃO

INTERCON ENGENHARIA LTDA - 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 015/2025-PB

### Pesquisa de Dados Comparativos

#### Elemento Comparativo 4

|                     |                  |                      |                                 |                |            |
|---------------------|------------------|----------------------|---------------------------------|----------------|------------|
| Endereço:           |                  |                      |                                 |                |            |
| Bairro:             | Vila dos Cabanos | Cidade:              | Barcarena                       | UF:            | Pa         |
| Informante:         | ZAP Imóveis      |                      |                                 |                |            |
| Área Priv./Constr.: | 75,00            | Topografia:          | Plano                           | Testada:       |            |
| Área do Terreno:    | 0,00             | Uso:                 | Comercial                       | Profundidade:  |            |
| Área Equivalente:   | 0,00             | Classificação:       | Escritório Superior S/ elevador |                | Med        |
| Idade Aparente:     | 2                | Tipologia:           | Conjunto Comercial              | Mult. Frentes: | Não        |
| Qtde. Dorm.:        |                  | Est. de Conservação: | Entre novo e regular            | Zoneamento:    | ZU         |
| Preço Anunciado:    | R\$ 4.000,00     | Vagas:               |                                 | Andar:         | 0          |
| Oferta/ Transação:  | Oferta           | Unitário/m²:         | R\$ 48,00                       | Data Amost.:   | 02/05/2025 |
| Observações:        |                  |                      |                                 |                |            |



#### Elemento Comparativo 5

|                     |                       |                      |                              |                |            |
|---------------------|-----------------------|----------------------|------------------------------|----------------|------------|
| Endereço:           | Rua Sinfônio Cruz, 31 |                      |                              |                |            |
| Bairro:             | Vila dos Cabanos      | Cidade:              | Barcarena                    | UF:            | Pa         |
| Informante:         | Realiza Imóveis       |                      |                              |                |            |
| Área Priv./Constr.: | 830,00                | Topografia:          | Plano                        | Testada:       |            |
| Área do Terreno:    | 0,00                  | Uso:                 | Comercial                    | Profundidade:  |            |
| Área Equivalente:   | 0,00                  | Classificação:       | Escritório Médio S/ elevador |                | Med        |
| Idade Aparente:     |                       | Tipologia:           | Prédio                       | Mult. Frentes: | Não        |
| Qtde. Dorm.:        |                       | Est. de Conservação: | Regular                      | Zoneamento:    | ZC         |
| Preço Anunciado:    | R\$ 21.000,00         | Vagas:               | 2                            | Andar:         | 2          |
| Oferta/ Transação:  | Oferta                | Unitário/m²:         | R\$ 22,77                    | Data Amost.:   | 02/05/2025 |
| Observações:        |                       |                      |                              |                |            |



#### Elemento Comparativo 6

|                     |                                             |                      |                               |                |            |
|---------------------|---------------------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------|------------|
| Endereço:           | Avenida Eduardo Angelim, quadra 63, lote 01 |                      |                               |                |            |
| Bairro:             | Pioneiro                                    | Cidade:              | Barcarena                     | UF:            | Pa         |
| Informante:         | Gregório Imóveis                            |                      |                               |                |            |
| Área Priv./Constr.: | 256,00                                      | Topografia:          | Plano                         | Testada:       | 0,00       |
| Área do Terreno:    | 0,00                                        | Uso:                 | Comercial                     | Profundidade:  | 0,00       |
| Área Equivalente:   | 0,00                                        | Classificação:       | Apartamento Médio S/ elevador |                | Med        |
| Idade Aparente:     |                                             | Tipologia:           | Conjunto Comercial            | Mult. Frentes: | Sim        |
| Qtde. Dorm.:        |                                             | Est. de Conservação: | Entre novo e regular          | Zoneamento:    | ZU         |
| Preço Anunciado:    | R\$ 9.000,00                                | Vagas:               | 0                             | Andar:         | 1          |
| Oferta/ Transação:  | Oferta                                      | Unitário/m²:         | R\$ 31,64                     | Data Amost.:   | 05/05/2025 |
| Observações:        |                                             |                      |                               |                |            |



#### Elemento Comparativo 7

|                     |                             |                      |                 |                |            |
|---------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------|----------------|------------|
| Endereço:           | PA 481, em Vila dos Cabanos |                      |                 |                |            |
| Bairro:             | vila dos cabanos            | Cidade:              | Barcarena       | UF:            | Pa         |
| Informante:         | Anubs Imóveis               |                      |                 |                |            |
| Área Priv./Constr.: | 200,00                      | Topografia:          | Plano           | Testada:       | 10,00      |
| Área do Terreno:    | 250,00                      | Uso:                 | Comercial       | Profundidade:  | 25,00      |
| Área Equivalente:   | 0,00                        | Classificação:       | Galpão Superior |                | -          |
| Idade Aparente:     |                             | Tipologia:           | Loja            | Mult. Frentes: |            |
| Qtde. Dorm.:        |                             | Est. de Conservação: | Novo            | Zoneamento:    |            |
| Preço Anunciado:    | R\$ 5.500,00                | Vagas:               |                 | Andar:         |            |
| Oferta/ Transação:  | Oferta                      | Unitário/m²:         | R\$ 24,75       | Data Amost.:   | 26/02/2025 |
| Observações:        |                             |                      |                 |                |            |



## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - LOCAÇÃO

INTERCON ENGENHARIA LTDA - 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 015/2025-PB

### Pesquisa de Dados Comparativos

#### Elemento Comparativo 8

|                     |                   |                      |                      |                |            |
|---------------------|-------------------|----------------------|----------------------|----------------|------------|
| Endereço:           | Rua São Francisco |                      |                      |                |            |
| Bairro:             | Centro            |                      |                      | Cidade:        | Barcarena  |
| UF:                 | PA                |                      |                      |                |            |
| Informante:         | Anubs Imóveis     |                      |                      |                |            |
| Área Priv./Constr.: | 200,00            | Topografia:          | Plano                | Testada:       | 10,00      |
| Área do Terreno:    | 220,00            | Uso:                 | Comercial            | Profundidade:  | 22,00      |
| Área Equivalente:   | 0,00              | Classificação:       | -                    |                | Med        |
| Idade Aparente:     | 10                | Tipologia:           | Prédio               | Mult. Frontes: |            |
| Qtde. Dorm.:        |                   | Est. de Conservação: | Entre novo e regular | Zoneamento:    | ZM         |
| Preço Anunciado:    | R\$ 3.500,00      | Vagas:               | 1                    | Andar:         |            |
| Oferta/ Transação:  | Transação         | Unitário/m²:         | R\$ 17,50            | Data Amost.:   | 19/08/2023 |
| Observações:        |                   |                      |                      |                |            |



#### Elemento Comparativo 9

|                     |      |                      |          |                |  |
|---------------------|------|----------------------|----------|----------------|--|
| Endereço:           |      |                      |          |                |  |
| Bairro:             |      |                      |          | Cidade:        |  |
| UF:                 | PA   |                      |          |                |  |
| 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:        |      |                      |          |                |  |

#### Elemento Comparativo 10

|                     |             |                      |          |                |           |
|---------------------|-------------|----------------------|----------|----------------|-----------|
| Endereço:           |             |                      |          |                |           |
| Bairro:             |             |                      |          | Cidade:        | Barcarena |
| UF:                 | Pa          |                      |          |                |           |
| Informante:         | OLX Imóveis |                      |          |                |           |
| 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:        |             |                      |          |                |           |

#### 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 - LOCAÇÃO

INTERCON ENGENHARIA LTDA - 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 015/2025-PB

### Diagnóstico de Mercado

Em pesquisa com corretores locais, internet e ofertas no mercado imobiliário local, o custo unitário médio por m² dos imóveis comerciais, variam em torno de um intervalo R\$ 17,00 a R\$ 32,00, aplicamos em alguns casos, fatores positivos de formação de valores, havendo oscilações devido a condição dos imóveis neste bairro, localização muito boa, área entorno com todos equipamentos públicos necessários, energia, água, asfalto, drenagem, etc, ou seja, uma área comercial/residencial, segurança da área enquadrada como muito boa, zona azul e 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.

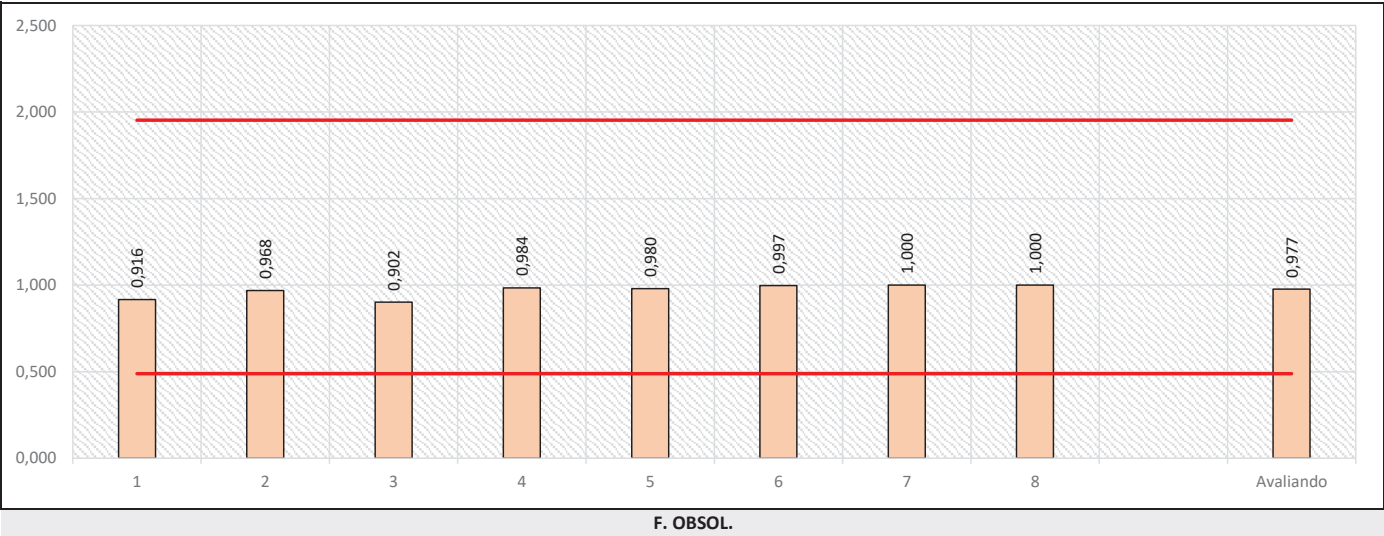
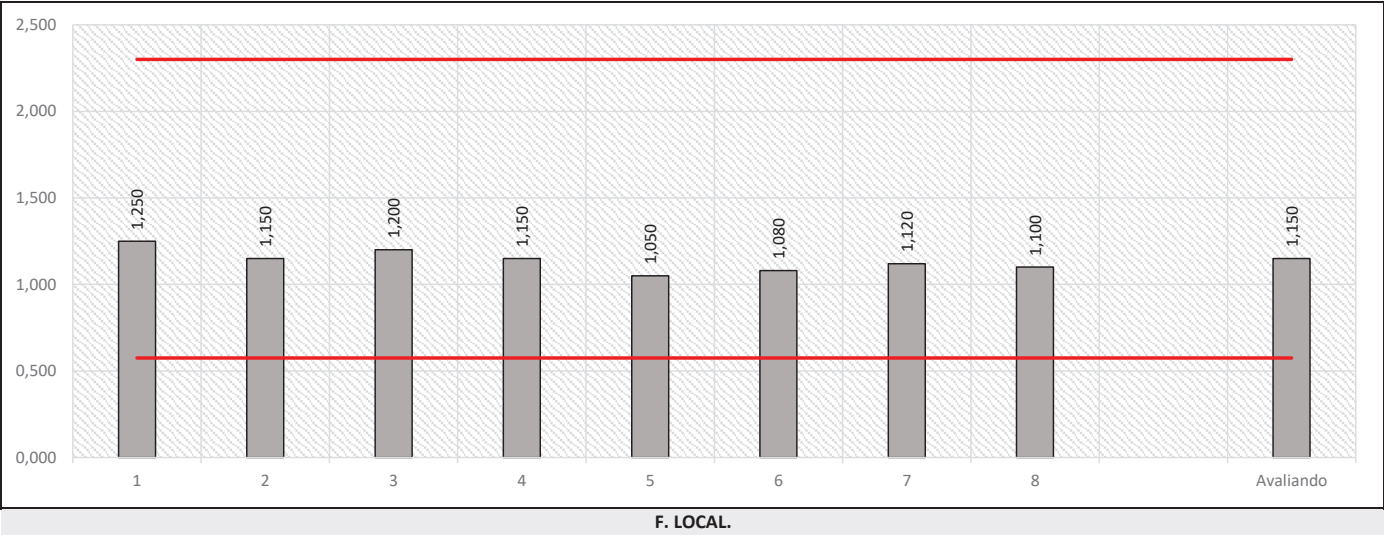
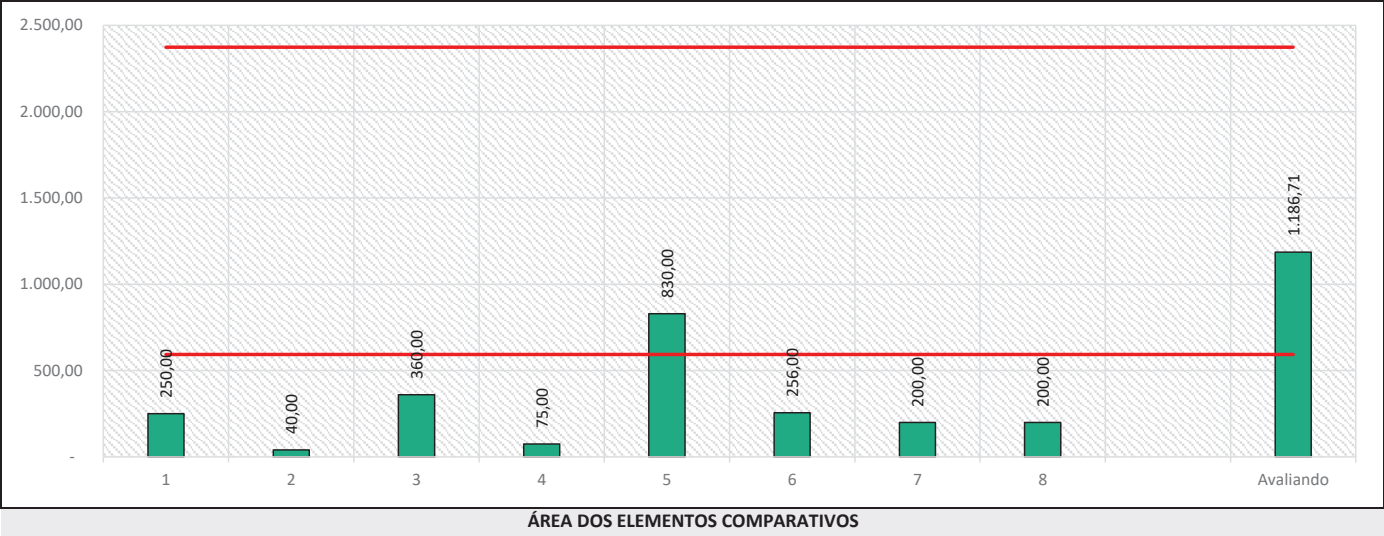
|                              |                |                        |                       |
|------------------------------|----------------|------------------------|-----------------------|
| Comercialização:             | <b>Regular</b> | Nível de Oferta:       | <b>Médio/Baixo</b>    |
| Localização: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

### Nomeclatura dos Fatores

- |                      |   |                                                                    |
|----------------------|---|--------------------------------------------------------------------|
| 1 F. Local.          | - | Fator Localização                                                  |
| 2 F. Padrão          | - | Fator Padrão                                                       |
| 3 F. Mult. F.        | - | Fator Múltiplas 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                       |

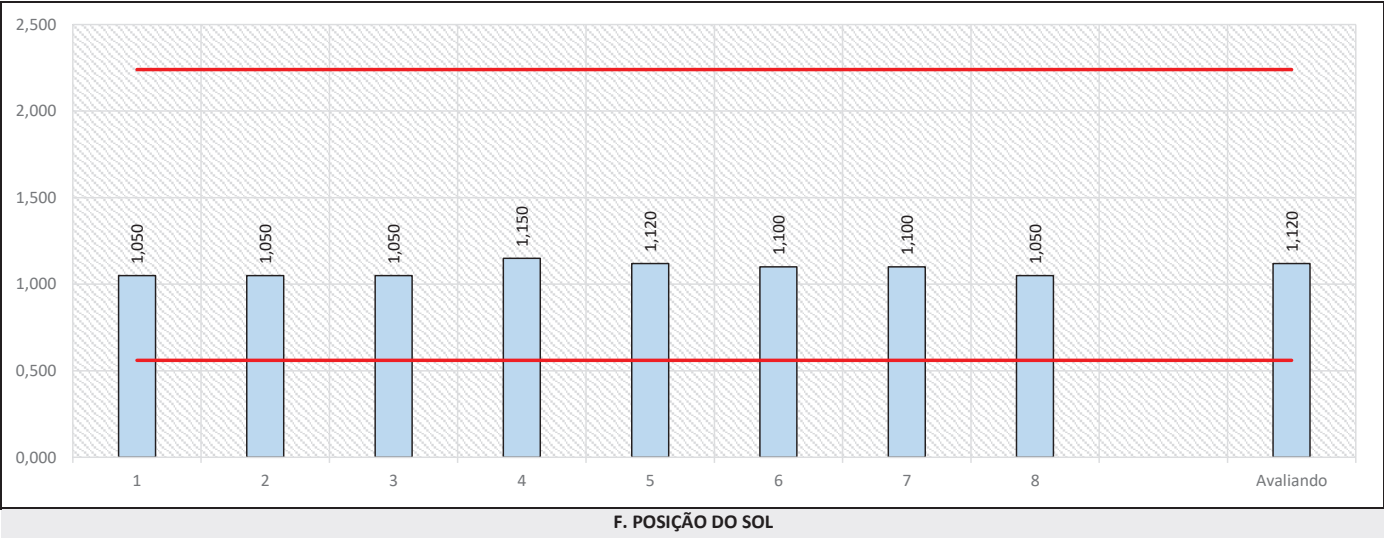
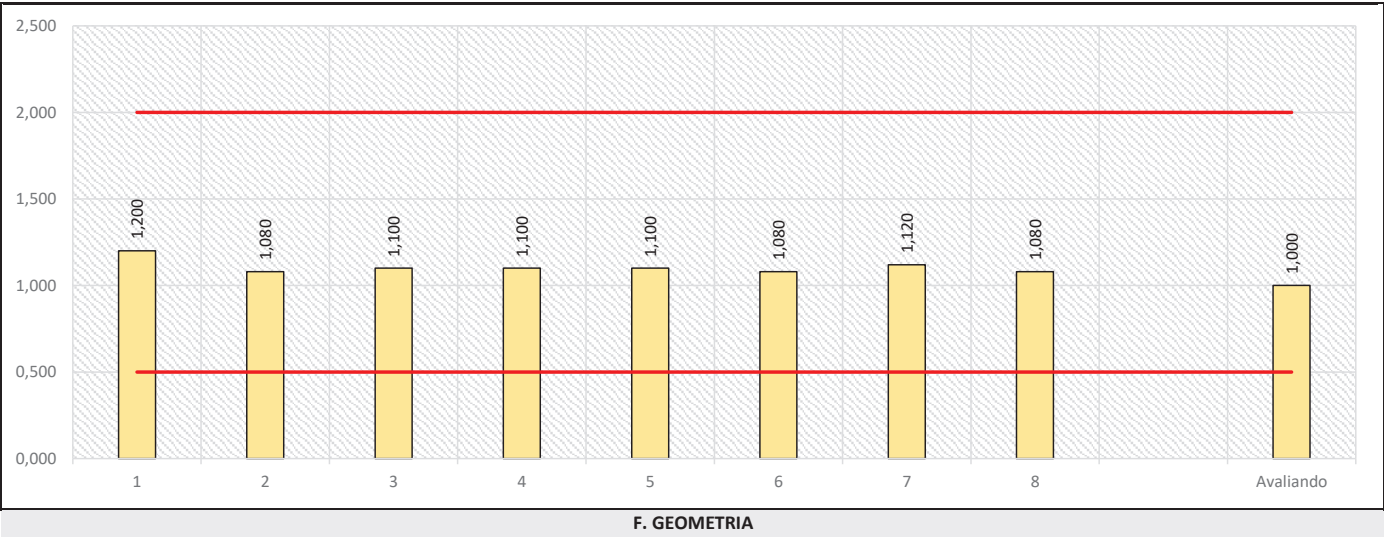
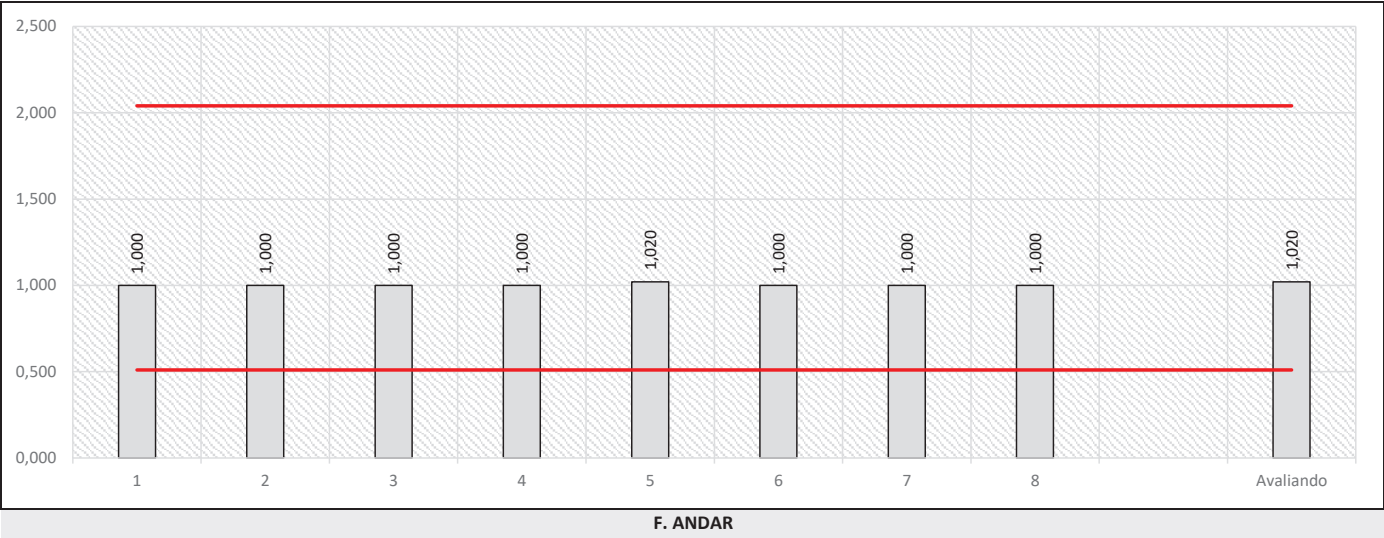
Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - LOCAÇÃO

ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO



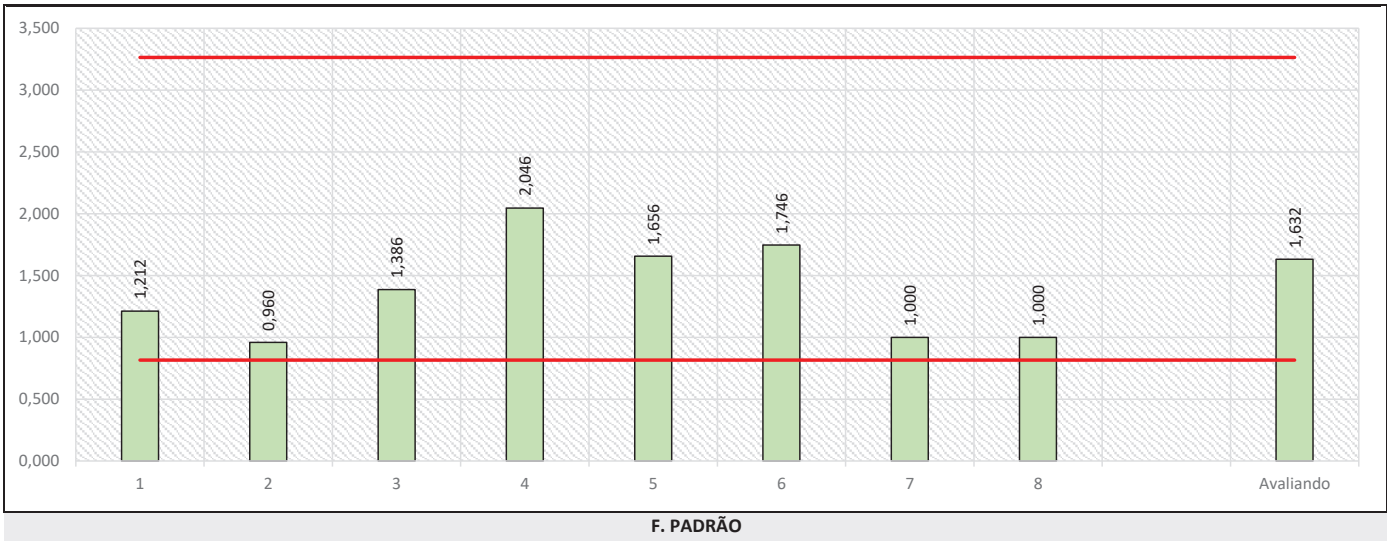
Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - LOCAÇÃO

ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - LOCAÇÃO

ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO

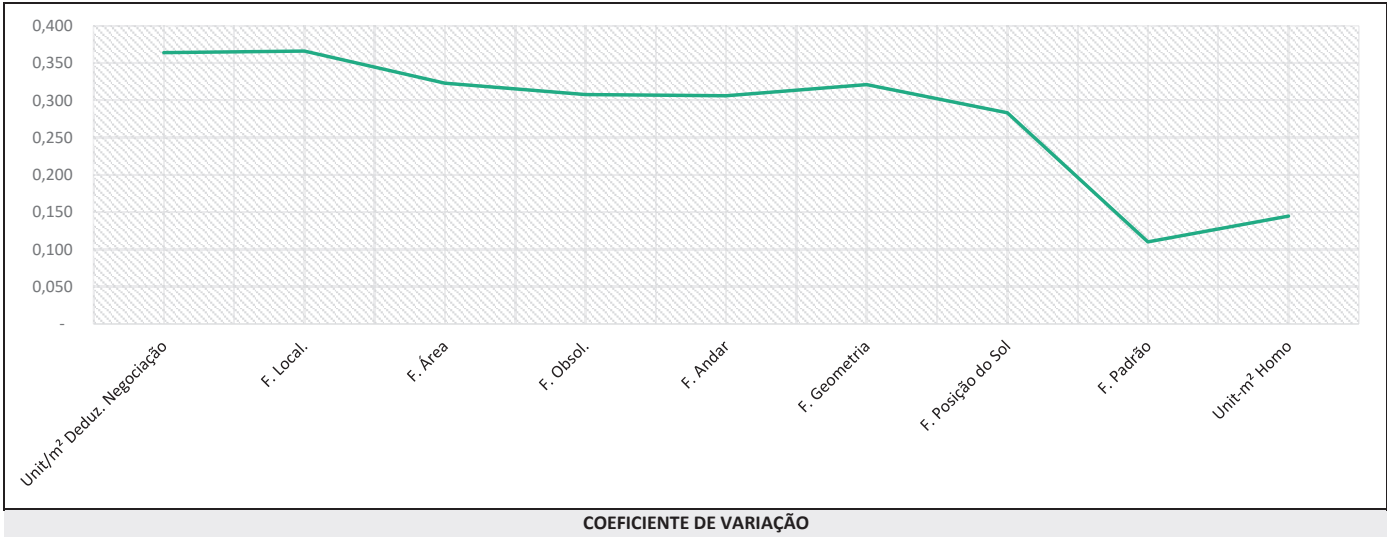
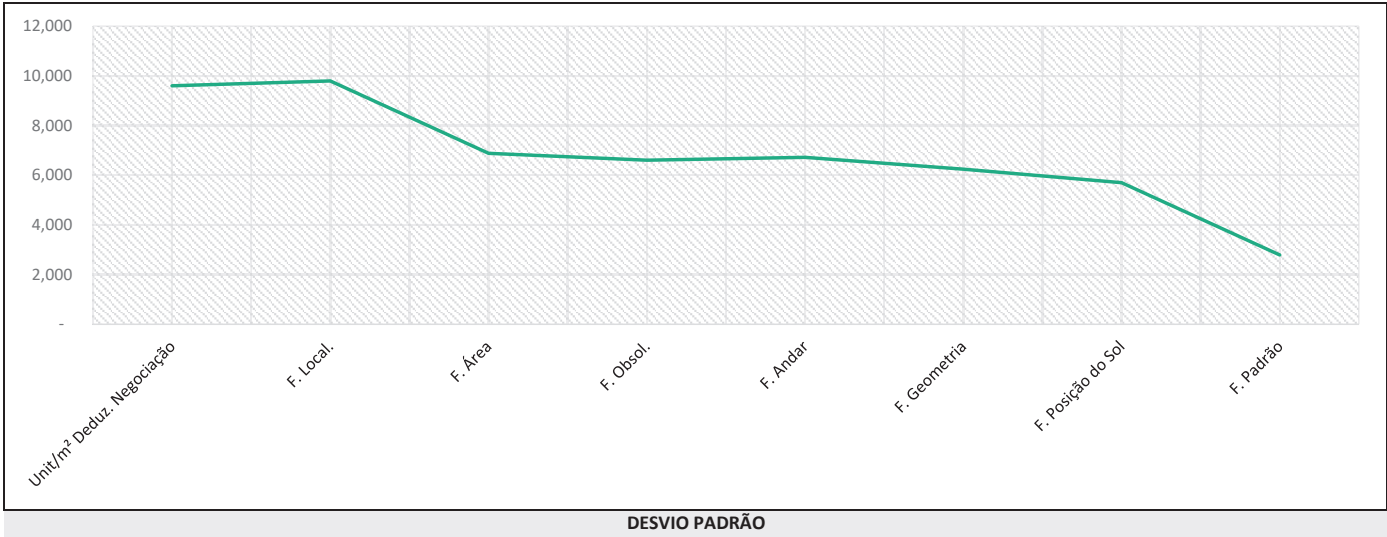
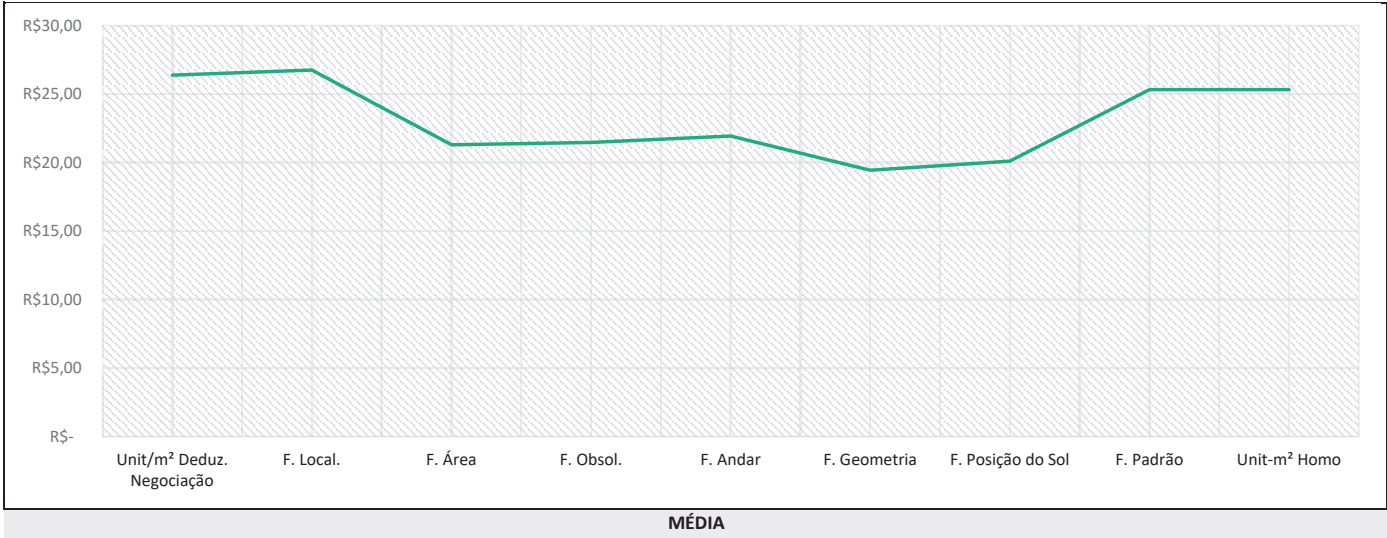


Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - LOCAÇÃO

INTERCON ENGENHARIA LTDA - 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 015/2025-PB

ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - LOCAÇÃO

INTERCON ENGENHARIA LTDA - 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 015/2025-PB

| Homogeneização de Dados |                 |                    |           |                           |           |       |         |       |           |       |          |       |              |       |                   |       |           |                      |              |              |  |
|-------------------------|-----------------|--------------------|-----------|---------------------------|-----------|-------|---------|-------|-----------|-------|----------|-------|--------------|-------|-------------------|-------|-----------|----------------------|--------------|--------------|--|
| A                       | Preço Anunciado | Área Priv./Constr. | F. Oferta | Unit/m² Deduz. Negociação | F. Local. |       | F. Área |       | F. Obsol. |       | F. Andar |       | F. Geometria |       | F. Posição ou Sol |       | F. Padrão |                      | Soma Fatores | Unit-m² Homo |  |
|                         |                 |                    |           |                           | Fator     | Coef. | Fator   | Coef. | Fator     | Coef. | Fator    | Coef. | Fator        | Coef. | Fator             | Coef. | Fator     | Coef.                |              |              |  |
| 1                       | R\$ 6.000,00    | 250,00             | 0,900     | R\$ 21,60                 | 1,250     | 0,920 | 0,823   | 0,916 | 1,066     | 1,000 | 1,020    | 1,200 | 0,833        | 1,050 | 1,067             | 1,212 | 1,347     | 1,075                | R\$ 23,23    |              |  |
| 2                       | R\$ 1.000,00    | 40,00              | 0,900     | R\$ 22,50                 | 1,150     | 1,000 | 0,655   | 0,968 | 1,008     | 1,000 | 1,020    | 1,080 | 0,926        | 1,050 | 1,067             | 0,960 | 1,700     | 1,376                | R\$ 30,95    |              |  |
| 3                       | R\$ 8.000,00    | 360,00             | 1,000     | R\$ 22,22                 | 1,200     | 0,958 | 0,861   | 0,902 | 1,083     | 1,000 | 1,020    | 1,100 | 0,909        | 1,050 | 1,067             | 1,386 | 1,177     | 1,076                | R\$ 23,92    |              |  |
| 4                       | R\$ 4.000,00    | 75,00              | 0,900     | R\$ 48,00                 | 1,150     | 1,000 | 0,708   | 0,984 | 0,993     | 1,000 | 1,020    | 1,100 | 0,909        | 1,150 | 0,974             | 2,046 | 0,798     | 0,401                | R\$ 19,27    |              |  |
| 5                       | R\$ 21.000,00   | 830,00             | 0,900     | R\$ 22,77                 | 1,050     | 1,095 | 0,956   | 0,980 | 0,997     | 1,020 | 1,000    | 1,100 | 0,909        | 1,120 | 1,000             | 1,656 | 0,986     | 0,943                | R\$ 21,47    |              |  |
| 6                       | R\$ 9.000,00    | 256,00             | 0,900     | R\$ 31,64                 | 1,080     | 1,065 | 0,826   | 0,997 | 0,979     | 1,000 | 1,020    | 1,080 | 0,926        | 1,100 | 1,018             | 1,746 | 0,935     | 0,768                | R\$ 24,31    |              |  |
| 7                       | R\$ 5.500,00    | 200,00             | 0,900     | R\$ 24,75                 | 1,120     | 1,027 | 0,800   | 1,000 | 0,977     | 1,000 | 1,020    | 1,120 | 0,893        | 1,100 | 1,018             | 1,000 | 1,632     | 1,367                | R\$ 33,83    |              |  |
| 8                       | R\$ 3.500,00    | 200,00             | 1,000     | R\$ 17,50                 | 1,100     | 1,045 | 0,800   | 1,000 | 0,977     | 1,000 | 1,020    | 1,080 | 0,926        | 1,050 | 1,067             | 1,000 | 1,632     | 1,467                | R\$ 25,67    |              |  |
| Avaliando               |                 |                    |           |                           | 1.186,71  |       | 1,150   |       | 0,977     |       | 1,020    |       | 1,000        |       | 1,120             |       | 1,632     |                      |              |              |  |
|                         |                 |                    |           | Média                     | R\$ 26,37 | 27    | 21      | 21    | 21        | 21    | 22       | 19    | 19           | 20    | 20                | 25    | 25        | R\$ 25,33            |              |              |  |
|                         |                 |                    |           | Desvio Padrão             | 9,598     | 10    | 7       | 7     | 7         | 7     | 7        | 6     | 6            | 6     | 6                 | 3     | 3         | 3,663                |              |              |  |
|                         |                 |                    |           | Coef. de variação         | 0,364     | 0,37  | 0,32    | 0,31  | 0,31      | 0,31  | 0,31     | 0,32  | 0,32         | 0,28  | 0,28              | 0,11  | 0,11      | 0,145                |              |              |  |
|                         |                 |                    |           |                           |           |       |         |       |           |       |          |       |              |       |                   |       |           |                      |              |              |  |
|                         |                 |                    |           |                           |           |       |         |       |           |       |          |       |              |       |                   |       |           | Média Saneada        | R\$ 24,12    |              |  |
|                         |                 |                    |           |                           |           |       |         |       |           |       |          |       |              |       |                   |       |           | Limite Inferior      | R\$ 17,73    |              |  |
|                         |                 |                    |           |                           |           |       |         |       |           |       |          |       |              |       |                   |       |           | Limite Superior      | R\$ 32,93    |              |  |
|                         |                 |                    |           |                           |           |       |         |       |           |       |          |       |              |       |                   |       |           | Amostras Saneadas    | 7            |              |  |
|                         |                 |                    |           |                           |           |       |         |       |           |       |          |       |              |       |                   |       |           | Amostras Descartadas | 1            |              |  |

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - LOCAÇÃO

INTERCON ENGENHARIA LTDA - 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 015/2025-PB

Tratamento Estatístico

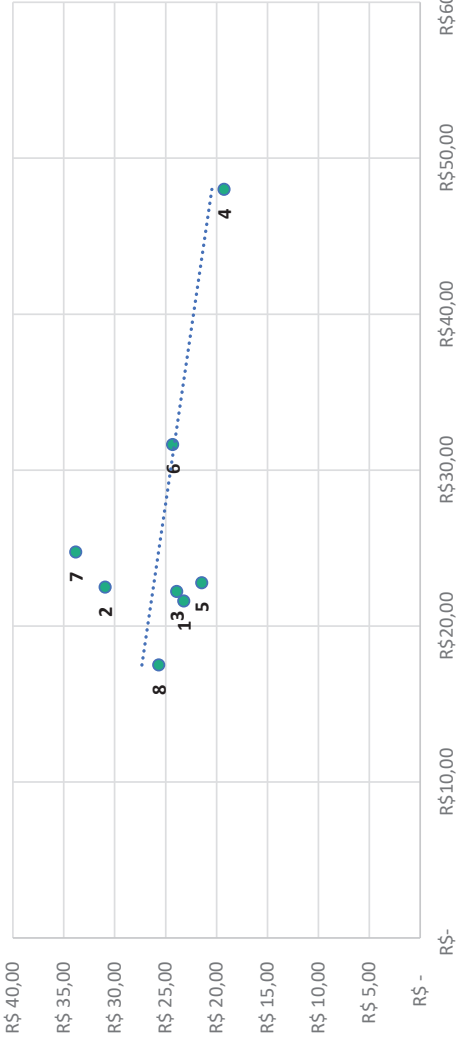
| DADOS                           |           | RESÍDUO   RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA |  |
|---------------------------------|-----------|------------------------------------|--|
| Número de Amostras Coletadas:   | 8         |                                    |  |
| Número de Amostras Saneadas:    | 7         |                                    |  |
| Número de Amostras Descartados: | 1         |                                    |  |
| Limite Inferior (p/m²):         | R\$ 17,73 |                                    |  |
| Média Aritmética (p/m²):        | R\$ 25,33 |                                    |  |
| Limite Superior (p/m²):         | R\$ 32,93 |                                    |  |
| Média Saneada (p/m²):           | R\$ 24,12 |                                    |  |
| T. de Student:                  | 1,4149    |                                    |  |
| Desvio Padrão:                  | 3,66      |                                    |  |
| Coefficiente de Variação:       | 0,145     |                                    |  |

| INTERVALO DE CONFIABILIDADE |        |
|-----------------------------|--------|
| Inferior (p/m²):            | -8,27% |
| Superior (p/m²):            | 8,27%  |
| Amplitude Total:            | 16,53% |

| CAMPO DE ARBITRIO |               |
|-------------------|---------------|
| Inferior (p/m²):  | 5,00%         |
| Estimado          | R\$ 30.049,36 |
| Superior (p/m²):  | 15,00%        |
| Arbitrio Adotado: | 0,00%         |
|                   | R\$ 28.618,44 |
|                   | R\$ 32.911,21 |

| VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL  |               |
|-----------------------------|---------------|
| Área do Avaliando:          | 1.186,71      |
| Unitário por m²:            | R\$ 24,12     |
| Valor de Mercado Calculado: | R\$ 28.618,44 |
| Valor de Mercado Adotado:   | R\$ 29.000,00 |

DISPERSÃO



## **Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - LOCAÇÃO**

INTERCON ENGENHARIA LTDA - 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 015/2025-PB

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - LOCAÇÃO

INTERCON ENGENHARIA LTDA - 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 015/2025-PB

### Fundamentação

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

| Item | Descrição                                                                                                                          |                 |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1    | Caracterização do imóvel Avaliando<br><b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>                                  | <b>2 Pontos</b> |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados<br><b>5</b>                                                         | <b>2 Pontos</b> |
| 3    | Identificação dos dados de mercado<br><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<br><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<br><b>7 Pontos</b>                       |
| 2    | Itens Obrigatórios<br><b>Todos, no mínimo no grau I</b> |
| 3    | Grau de Fundamentação Obtido<br><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<br><b>16,53%</b> |
| 2 | Grau de Precisão Obtido<br><b>Grau III</b>                  |