

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - LOCAÇÃO

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

CREA/PA:

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653

LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 026/2023-PB



Informações Gerais

Solicitante: PREFEITURA MUNICIPAL DE BARCARENA

Data da Solicitação: 31/07/2023

Proprietário: LUIZ ANTÔNIO DA COSTA

Data da Vistoria: 07/08/2023

Endereço: AV MAGALHÃES BARATA Nº 61

Data do Laudo: 19/08/2023

Complemento: QUADRA 106 - LOTE 0061

Matrícula/Cartório:

Bairro: CENTRO

Objetivo: Valor de Locação

Cidade: BARCARENA

UF: PA CEP: 68445-000

Finalidade: Locação

Informações de Áreas

Características do Imóvel

Matrícula		IPTU	
Terreno:	- m²	Terreno:	586,38 m²
Construída:	- m²	Construída:	111,94 m²
Comum:	- m²	Fração Ideal:	-
Garagem:	- m²	Área Considerada	-
Depósito:	- m²	Terreno:	586,38 m²
Total:	- m²	Construída:	111,94 m²
Fração Ideal:	-		

Uso:	Comercial
Tipologia:	Casa
Idade Aparente:	2 Anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Novo
Qtd. de Quartos:	4
Qtd. de Vagas:	5
Ocupação:	Não se aplica

Valor de Mercado

R\$ 6.000,00

(SEIS 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 - 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 026/2023-PB



Terreno

Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Regular	Regular	Isolada	Zona Comercial
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
20,00 m	29,31 m	29,31 m	20,00 m	586,38 m²

Adendo

Fator Valorizante: Nas proximidades do imóvel existem órgãos públicos, comércio, bancos, vários serviços, em um dos melhores bairros 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:	☒	☐	☐	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	☒	☐	☐	Rede de Esgoto:	Não	Fossa:	Sim
Comércio:	☒	☐	☐	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Sim
Rede Bancária:	☐	☒	☐	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	☒	☐	☐	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	☐	☒	☐	Arborização:	Não		
Segurança:	☒	☐	☐	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	☐	☐	☒	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 mista de Barcarena, importante área residencial e comercial do município, localizado no bairro do Centro, bem próximo aos bancos, órgãos públicos, serviços federais, autarquias, supermercados, etc, 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 026/2023-PB

FOLHA
Nº 006
MISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

Relatório Fotográfico



Fachada Frontal



Fachada do imóvel



acesso ao imóvel



Lateral do terreno



entrada lateral



Sala

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - LOCAÇÃO

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

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.633

LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 026/2023-PB



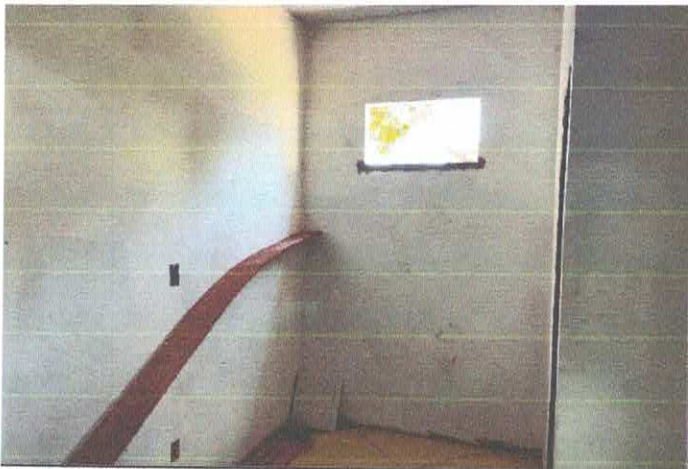
Relatório Fotográfico



sala entrada



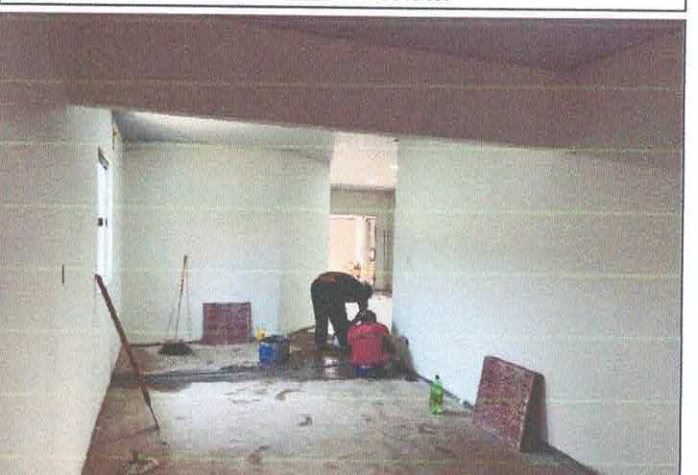
recepção interna



wc em serviço



acabamentos sendo feitos

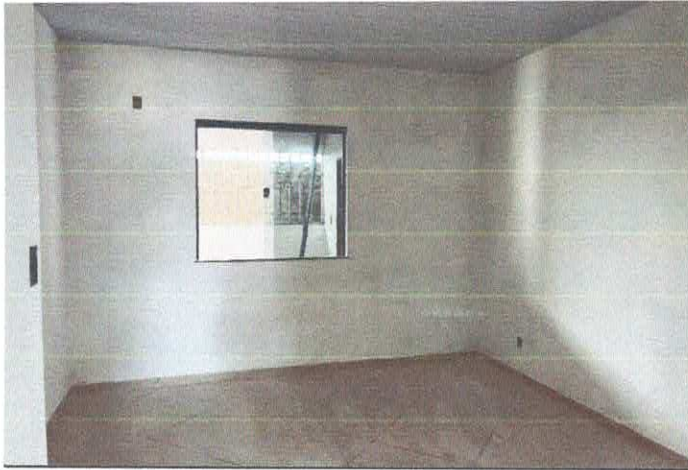
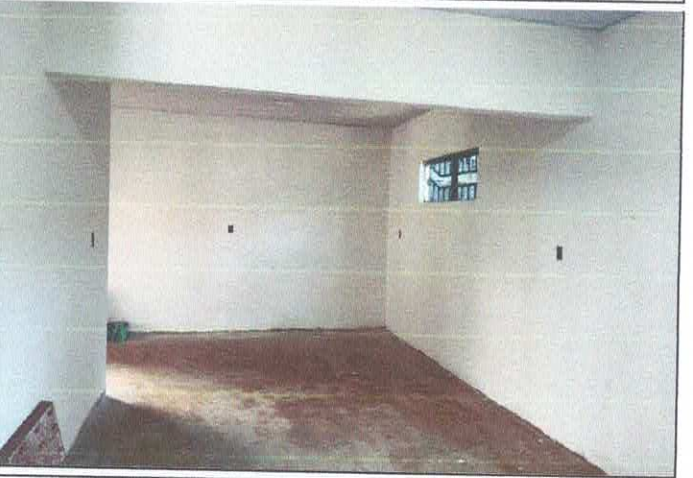


Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - LOCAÇÃO

INTERCON ENGENHARIA LTDA - GILBERTO GUIMARAES 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 026/2024

Relatório Fotográfico

	
esquadrias	Grades
	
sem forro	forro de pvc
	
sala	cozinha e copa

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - LOCAÇÃO

INTERCON ENGENHARIA LTDA - GILBERTO GUIMARAES 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 026/2023-PB

Relatório Fotográfico



area de serviço

piso novo sendo assentado



lateral da casa

muros com cerca



fundos

muro frontal e grades

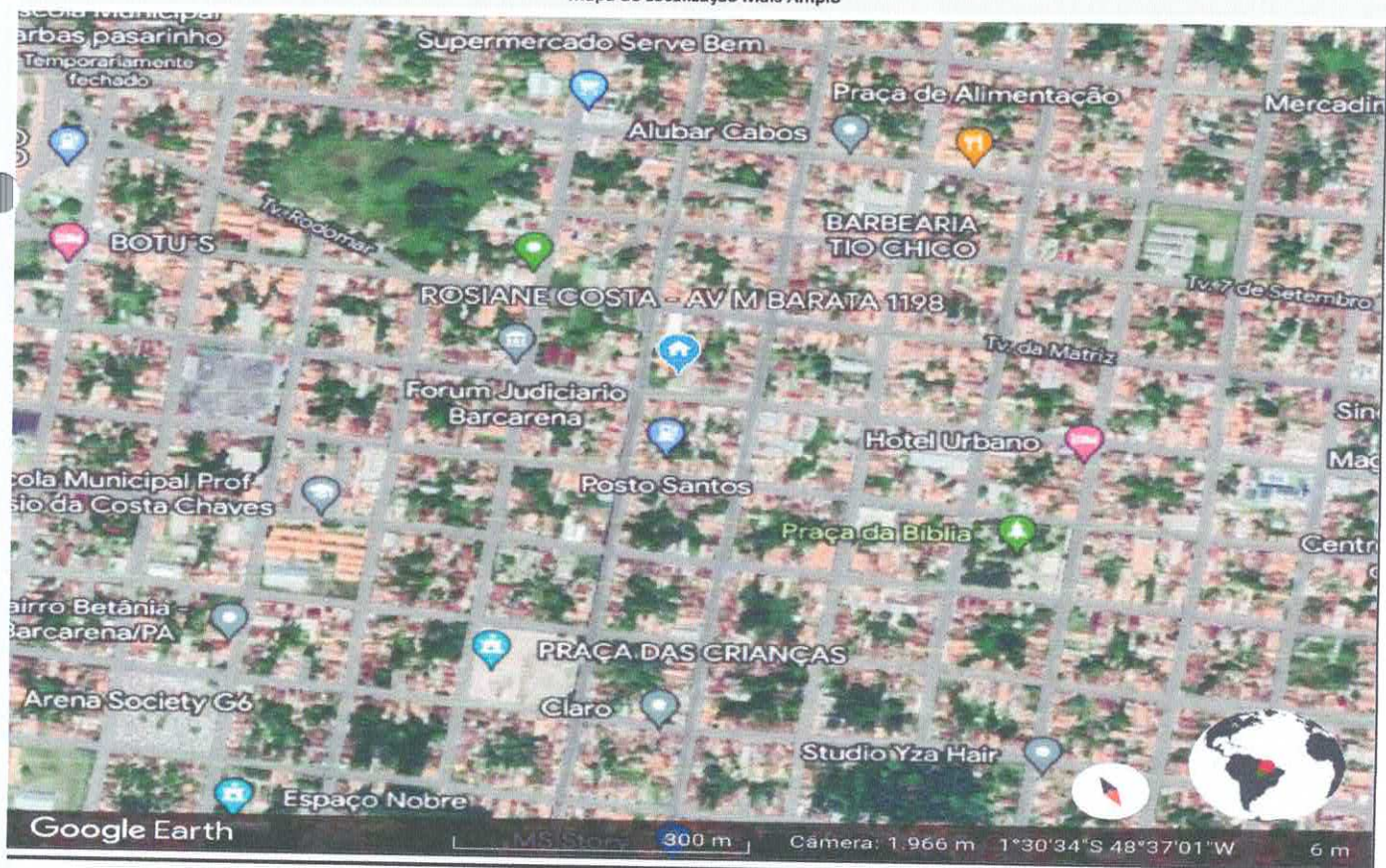
Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - LOCAÇÃO

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 026/2023-PB

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização Mais Amplo



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 026/2023-PB

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação						
Endereço:	AV MAGALHÃES BARATA Nº 61					
Bairro:	CENTRO			Cidade:	BARCARENA	
UF:	PA					
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	111,94	Topografia:	Plano	Testada:	20,00	
Área do Terreno:	586,38	Uso:	Misto	Profundidade:	29,31	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Máx	
Idade Aparente:	2	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Sim	
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	ZM	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	5	Andar:	0	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A	
Observações:						

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1						
Endereço:	Av.Francisco Vinagre, Qd. 238 Lt.11					
Bairro:	vila dos cabanos			Cidade:	Barcarena	
UF:	PA					
Informante:	Anubs Ribeiro Imóveis					
Área Priv./Constr.:	126,00	Topografia:	Plano	Testada:	6,00	
Área do Terreno:	126,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	21,00	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Loja	Mult. Frentes:	Não	
Qtd. Dorm:		Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZC	
Preço Anunciado:	R\$ 3.500,00	Vagas:	2	Andar:	0	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 25,00	Data Amost.:	28/07/2023	
Observações:						



Elemento Comparativo 2						
Endereço:	Av. Dom Romualdo Coelho Qd. 399 Lt. 02					
Bairro:	vila dos cabanos			Cidade:	Barcarena	
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:	Casa Médio		Máx	
Idade Aparente:	2	Tipologia:	Loja	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 1.000,00	Vagas:	2	Andar:	0	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 22,50	Data Amost.:	19/08/2023	
Observações:						



Elemento Comparativo 3										
Endereço:	sem informação									
Bairro:	vila dos cabanos				Cidade:	Barcarena			UF: Pa	
Informante:	ATTRIA Imóveis									
Área Priv./Constr.:	350,00	Topografia:	Plano	Testada:						
Área do Terreno:	1300,00	Uso:	Comercial	Profundidade:						
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Simples							Máx
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Área	Mult. Frentes:						Não
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:		Zoneamento:						ZU
Preço Anunciado:	R\$ 8.000,00	Vagas:	10	Andar:						-
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 22,86	Data Amost.:						20/02/2023
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

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:				
Bairro:	Vila dos Cabanos	Cidade:	Barcarena	UF: Pa
Informante:	ZAP Imóveis			
Área Priv./Constr.:	1000,00	Topografia:	Plano	Testada:
Área do Terreno:	1800,00	Uso:	Comercial	Profundidade:
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Galpão Superior	
Idade Aparente:	5	Tipologia:	Galpão	Mult. Frentes:
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:
Preço Anunciado:	R\$ 20.000,00	Vagas:	3	Andar:
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 20,00	Data Amost.: 22/07/2023
Observações:				



Elemento Comparativo 5

Endereço:				
Bairro:	Vila dos Cabanos	Cidade:	Barcarena	UF: Pa
Informante:	ZAP Imóveis			
Área Priv./Constr.:	800,00	Topografia:	Plano	Testada:
Área do Terreno:	2000,00	Uso:	Comercial	Profundidade:
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Rústico	
Idade Aparente:		Tipologia:	Prédio	Mult. Frentes:
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento: ZC
Preço Anunciado:	R\$ 25.000,00	Vagas:	2	Andar:
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 28,13	Data Amost.: 28/07/2023
Observações:				



Elemento Comparativo 6

Endereço:	rua Dezesseis de Abril, Qd.315 Lt.25			
Bairro:	vila dos cabanos	Cidade:	Barcarena	UF: Pa
Informante:	Anubs Ribeiro Imóveis			
Área Priv./Constr.:	220,00	Topografia:	Plano	Testada: 11,00
Área do Terreno:	220,00	Uso:	Comercial	Profundidade: 20,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Galpão Médio	
Idade Aparente:		Tipologia:	Galpão	Mult. Frentes:
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:
Preço Anunciado:	R\$ 5.000,00	Vagas:		Andar:
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 20,45	Data Amost.: 13/08/2023
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.: 26/07/2023
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 026/2023-PA

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 8

Endereço:	Casa na Vila							
Bairro:	vila dos cabanos		Cidade:	Barcarena			UF:	PA
Informante:	mgf imóveis							
Área Priv./Constr.:	140,00	Topografia:	Plano	Testada:				
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Comercial	Profundidade:				
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med			
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	Não			
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	ZR			
Preço Anunciado:	R\$ 2.800,00	Vagas:	1	Andar:	0			
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 20,00	Data Amost.:	19/08/2023			
Observações:								



Elemento Comparativo 9

Endereço:	Casa no conjunto itaúba				
Bairro:	vila dos cabanos		Cidade:	Bararena	
UF:	PA				
Informante:	mgf imóveis				
Área Priv./Constr.:	200,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Comercial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Mín
Idade Aparente:	8	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	ZR
Preço Anunciado:	R\$ 4.100,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 20,50	Data Amost.:	19/08/2023
Observações:					



Elemento Comparativo 10

Endereço:

Rua Dezesesseis de Abril, Qd. 342 Lt.20

Bairro:

vila dos cabanos

Informante:

Anubs Imóveis

UF:

Pa

Área Priv./Constr.:

195,00

Área do Terreno:

306,00

Área Equivalente:

0,00

Idade Aparente:

8

Qtde. Dorm.:

4

Preço Anunciado:

R\$ 3.800,00

Oferta/ Transação:

Transação

Observações:

Topografia:

Uso:

Classificação:

Tipologia:

Est. de Conservação:

Vagas:

Unitário/m²:

Plano

Comercial

Casa Médio

Casa

Entre novo e regular

2

R\$ 19,49

Testada:

Profundidade:

Med

Mult. Frontes:

Zoneamento:

Andar:

Data Amost.:

12,00

25,50

ZR

19/08/2023





Elemento Comparativo 11

Endereço:												
Bairro:												
Informante:									Cidade:			
											UF:	
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: 9mentação conforme NBR 14.653

LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 026/2023

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 12

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

Elemento Comparativo 13

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

Elemento Comparativo 14

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

Elemento Comparativo 15

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

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - 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 026/2023

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\$ 35,00, 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:	Bom	Nível de Oferta:	Médio
Localização:	Bom	Nível de Demanda:	Médio/Alto
Regime de Ocupação:	Não se aplica	Absorção:	Normal
Condições de habitabilidade:	Sim	Desempenho do Mercado:	Aquecido

Nomeclatura dos Fatores

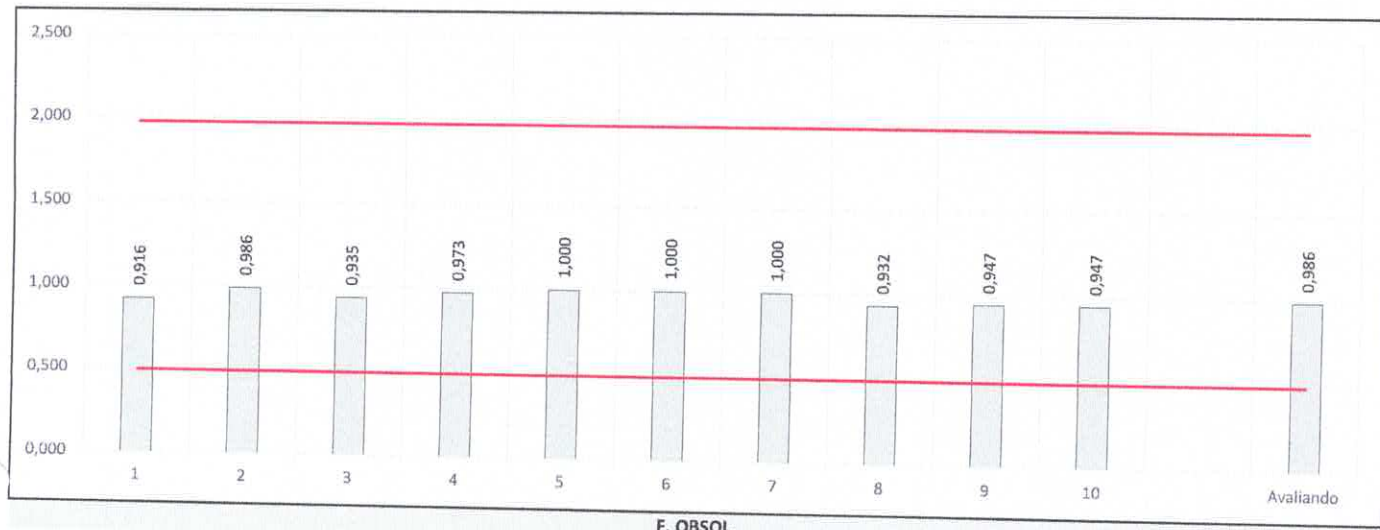
- 1 F. Local. - Fator Localização
- 2 F. Padrão - Fator Padrão
- 3 F. Mult. F. - Fator Multiplas Frentes
- 4 F. Andar - Fator Andar
- 5 F. Obsol. - Fator Obsolescência (Estado de Conservação x Idade Real Estimada)
- 6 F. Top. - Fator Topografia
- 7 N/A - Não se Aplica
- 8 F. Tipo de Solo - Perfil geotécnica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

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - LOCAÇÃO

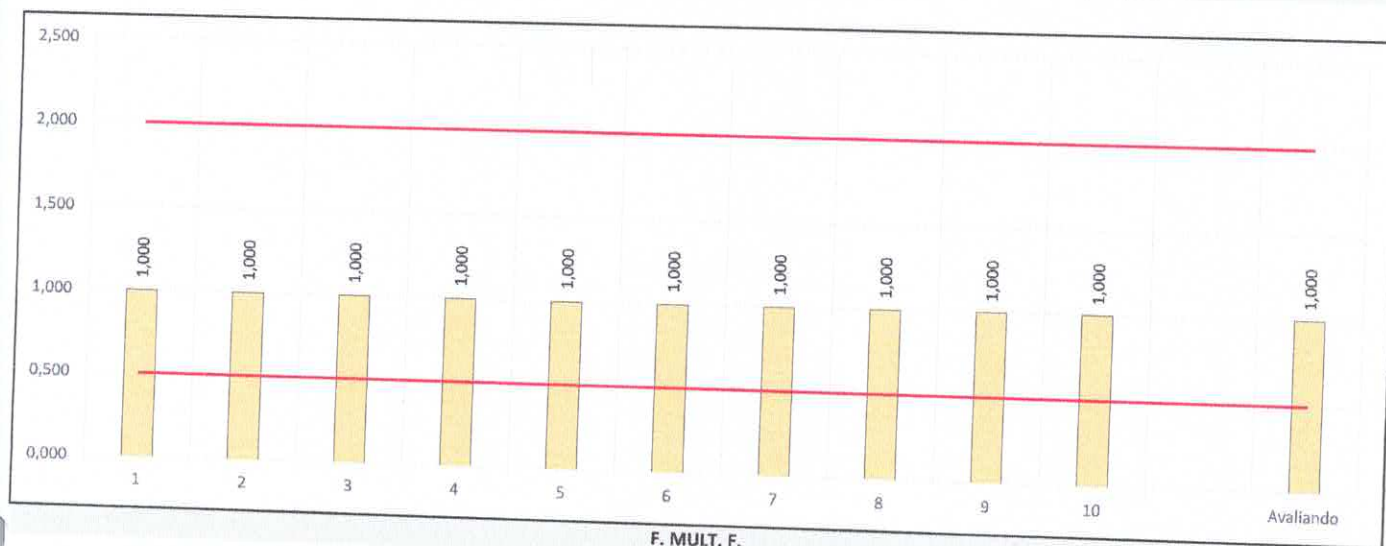
INTERCON ENGENHARIA LTDA - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA CREA/PA: 14.653

LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 026/2023-PB

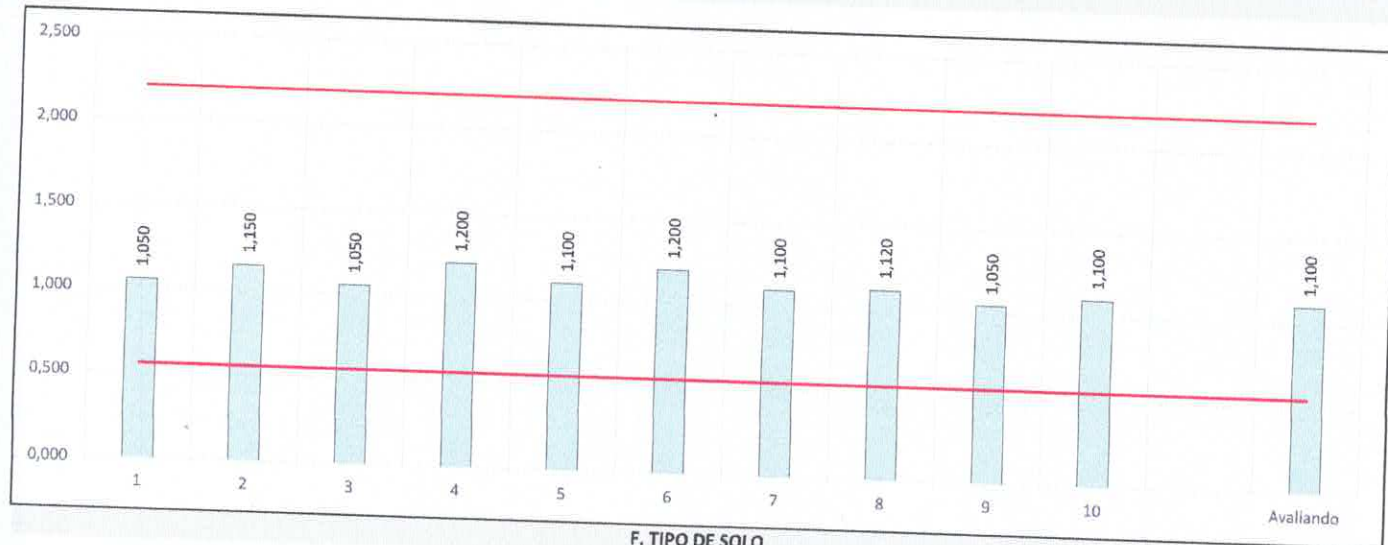
ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO



F. OBSOL.



F. MULT. F.



F. TIPO DE SOLO

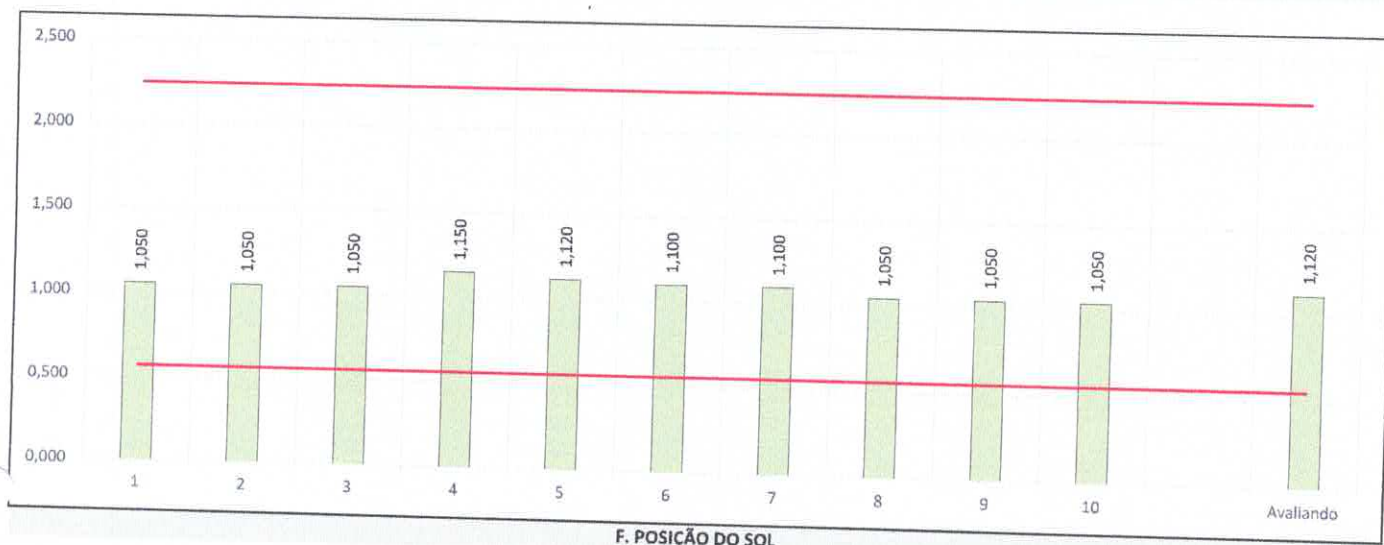


Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - LOCAÇÃO

INTERCON ENGENHARIA LTDA - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA CREA/PA: 5mentação conforme NBR 14.653

LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 026/2023-PB

ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO

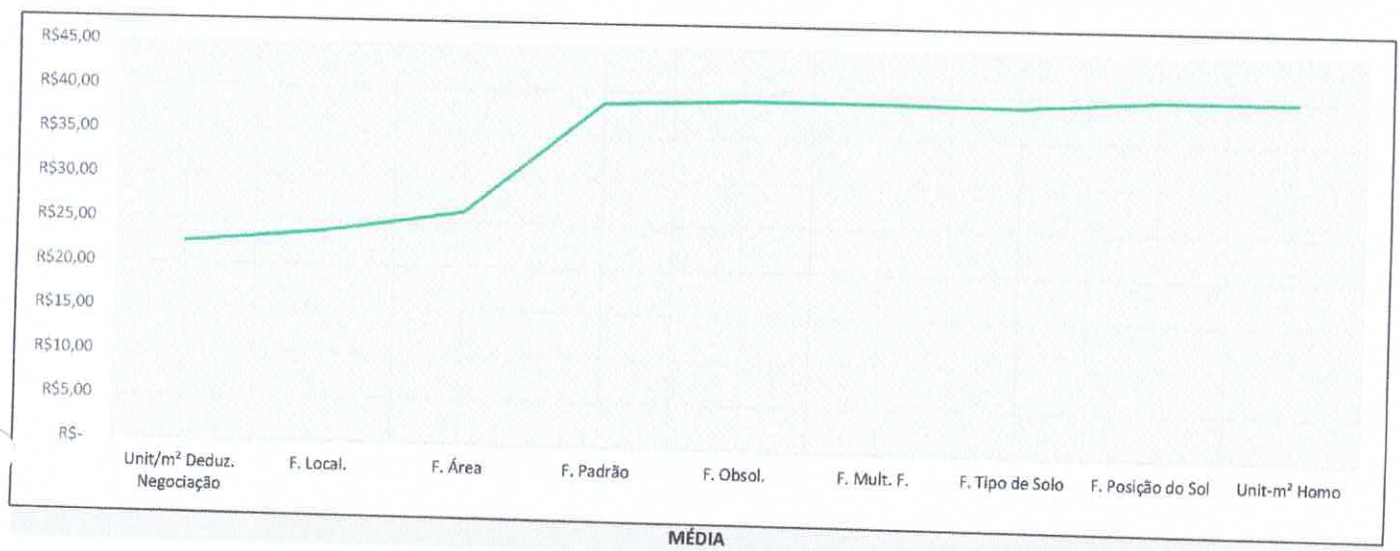


Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - LOCAÇÃO

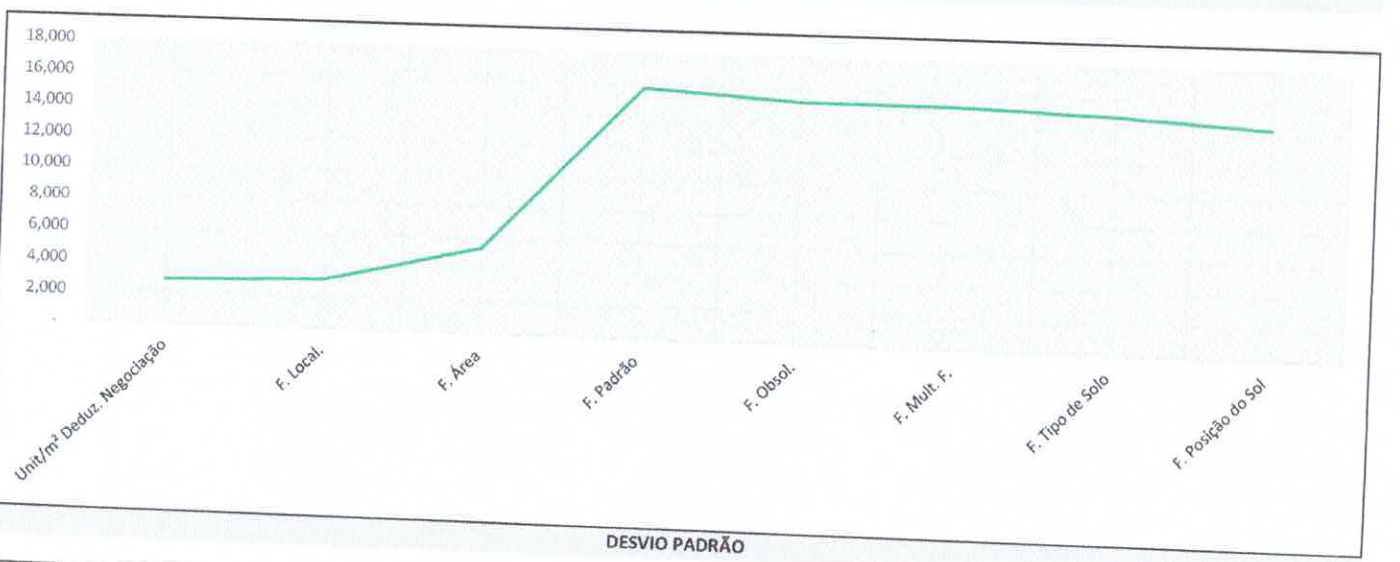
INTERCON ENGENHARIA LTDA - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA CREA/PA:
 9.133-D | CRECI PA/AP: 3051 - Engº Civil e Corretor de Imóveis

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.853
 LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 026/2023-PB

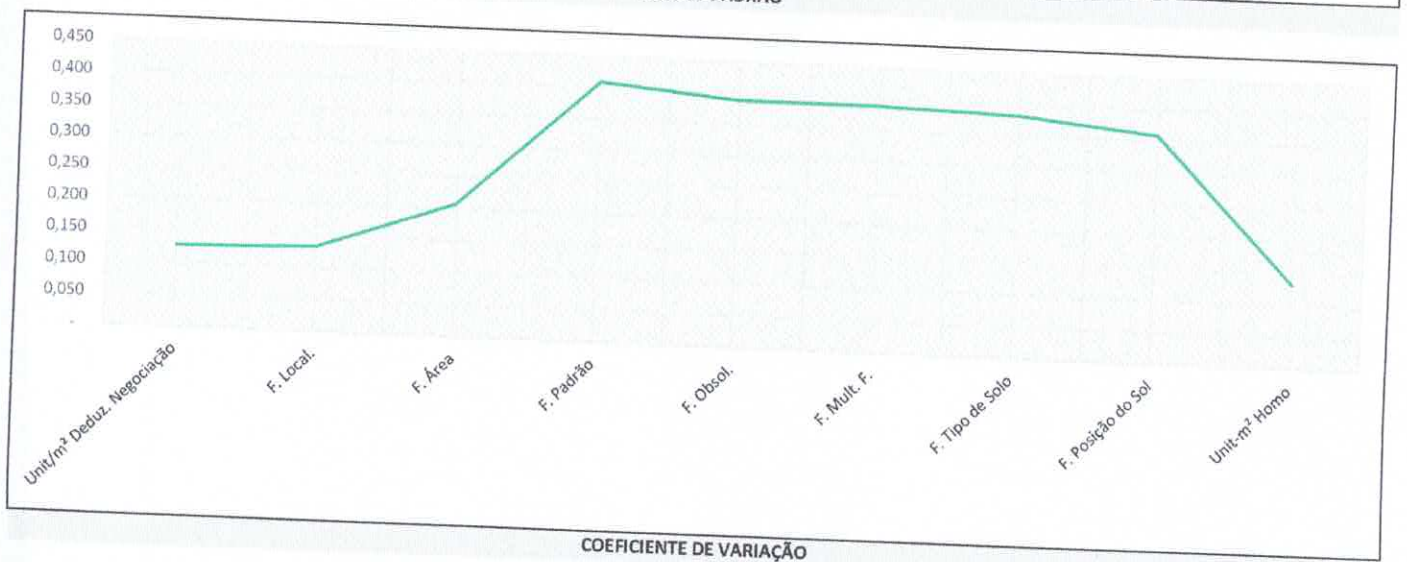
ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO



MÉDIA



DESVIO PADRÃO



COEFICIENTE DE VARIAÇÃO

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 026/2023-PB

INTERCON N° 026/2023-P																			
Homogeneização de Dados																			
A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m² Deduz. Negociação	F. Local.		F. Área		F. Padrão		F. Obsol.		F. Mult. F.		F. Tipo de Solo		F. Posição ou Cál	Soma Fatores	Unit-m² Homo
					Fator	Coef.	Fator	Coef	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.			
1	R\$ 3.500,00	126,00	0,900	R\$ 25,00	1,250	0,944	1,030	1,386	1,429	0,916	1,076	1,000	1,000	1,050	1,048	1,050	1,067	1,593	R\$ 39,82
2	R\$ 1.000,00	40,00	0,900	R\$ 22,50	1,150	1,026	0,879	1,560	1,269	0,986	1,000	1,000	1,000	1,150	0,957	1,050	1,067	1,198	R\$ 26,95
3	R\$ 8.000,00	350,00	1,000	R\$ 22,86	1,200	0,983	1,153	1,200	1,650	0,935	1,055	1,000	1,000	1,050	1,048	1,050	1,067	1,955	R\$ 44,69
4	R\$ 20.000,00	1.000,00	1,000	R\$ 20,00	1,150	1,026	1,315	1,000	1,980	0,973	1,013	1,000	1,000	1,200	0,917	1,150	0,974	2,224	R\$ 44,48
5	R\$ 25.000,00	800,00	0,900	R\$ 28,13	1,050	1,124	1,279	1,000	1,980	1,000	0,986	1,000	1,000	1,100	1,000	1,120	1,000	2,368	R\$ 66,61
6	R\$ 5.000,00	220,00	0,900	R\$ 20,45	1,080	1,093	1,088	1,000	1,980	1,000	0,986	1,000	1,000	1,200	0,917	1,100	1,018	2,081	R\$ 42,57
7	R\$ 5.500,00	200,00	0,900	R\$ 24,75	1,120	1,054	1,075	1,690	1,172	1,000	0,986	1,000	1,000	1,100	1,000	1,100	1,018	1,304	R\$ 32,28
8	R\$ 2.800,00	140,00	1,000	R\$ 20,00	1,100	1,073	1,058	1,386	1,429	0,932	1,057	1,000	1,000	1,120	0,982	1,050	1,067	1,665	R\$ 33,30
9	R\$ 4.100,00	200,00	1,000	R\$ 20,50	1,000	1,180	1,075	1,572	1,260	0,947	1,041	1,000	1,000	1,050	1,048	1,050	1,067	1,670	R\$ 34,24
10	R\$ 3.800,00	195,00	1,000	R\$ 19,49	1,030	1,146	1,072	1,386	1,429	0,947	1,041	1,000	1,000	1,100	1,000	1,050	1,067	1,754	R\$ 34,18
Avaliando																		141,04	R\$ 34,18

Avaliando

111,94

Média		1,180		1,980		0,986		1,000		1,100		1,120	
22,37	R\$	24	26	39	39	15	39	15	39	15	39	40	40
2,841		3	5	16	16	15	15	15	15	15	15	14	14
0,127		0,13	0,21	0,41	0,41	0,39	0,39	0,39	0,39	0,38	0,38	0,36	0,36
Desvio Padrão													
Coef. de variação													

Média Saneada	R\$ 38,20
Limite Inferior	R\$ 27,94
Limite Superior	R\$ 51,89
Amostras Saneadas	8
Amostras Descartadas	2



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

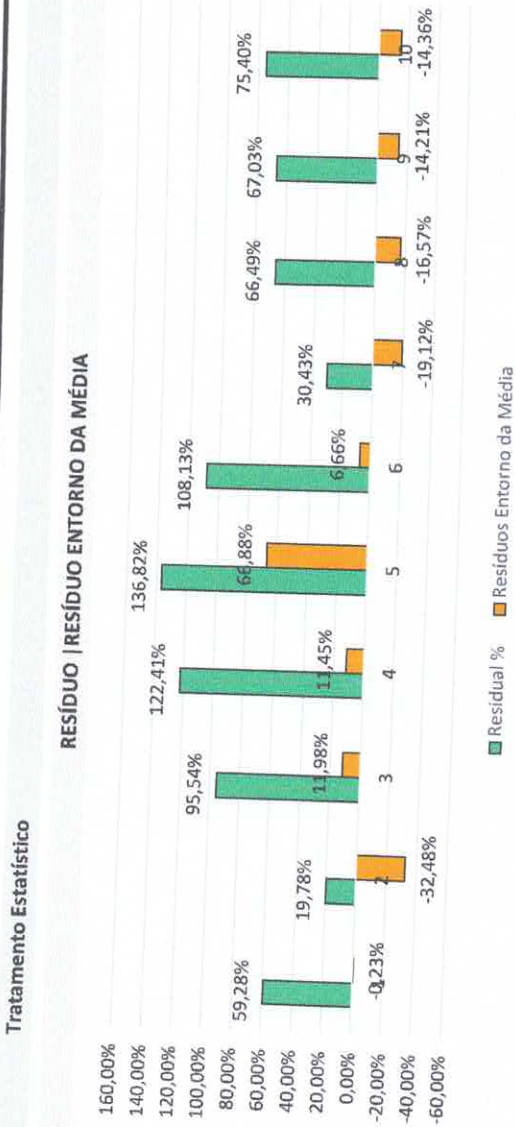


Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653
INTERCON Nº 026/2023-PB

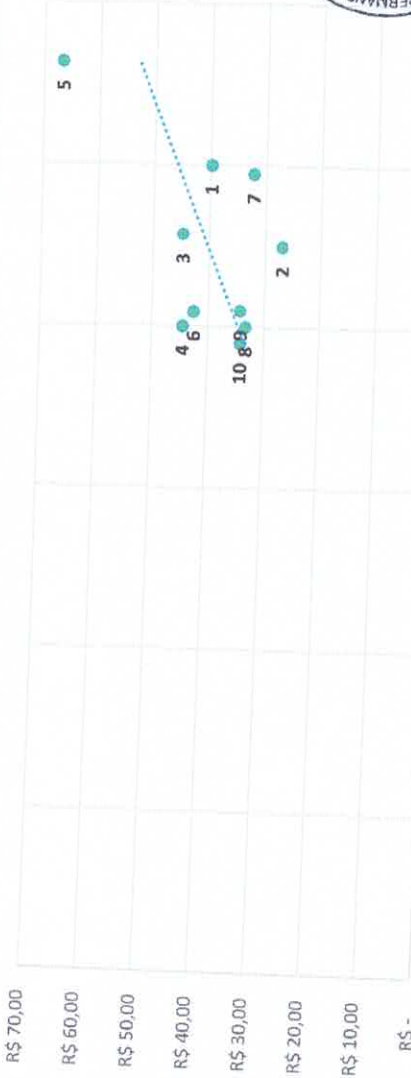
DADOS	
Número de Amostras Coletadas:	10
Número de Amostras Saneadas:	8
Número de Amostras Descartadas:	2
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 27,94
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 39,91
Limite Superior (p/m²):	R\$ 51,89
Média Saneada (p/m²):	R\$ 38,20
T. de Student:	1,3968
Desvio Padrão:	5,27
Coefficiente de Variação:	0,132
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Inferior (p/m²):	R\$ 3.980,67
Superior (p/m²):	R\$ 4.570,68
Amplitude Total:	13,80%

CAMPO DE ARBITRIO	
Inferior (p/m²):	R\$ 4.489,46
Estimado	R\$ 4.275,68
Superior (p/m²):	R\$ 5.130,81
Arbitrio Adotado:	29,00%

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	
Área do Avaliando:	111,94
Unitário por m²:	R\$ 49,27
Valor de Mercado Calculado:	R\$ 5.515,62
Valor de Mercado Adotado:	R\$ 6.000,00



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 026/2023-PB

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

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

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

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

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

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 13,80%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III



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 026/2023-PB

Documentação



CÓPIA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
GABINETE DA SECRETÁRIA



OFÍCIO Nº 482/2023/GAB/SEMUSB

Barcarena, 23 de maio de 2023.

A Senhora,
Jessica Mayumi Rebouças Hirata
Secretária Municipal Extraordinário, de Ordenamento Territorial e Habitação

Assunto: Solicitação de avaliação de imóvel.

Senhora secretária,

Com os nossos cumprimentos, vimos pelo presente solicitar a avaliação do imóvel, localizado na Avenida Magalhães Barata, quadra: 106, Lote 0061 Centro – Barcarena/Pa.

Informamos que a solicitação se dá em razão da necessidade de realizarmos o processo de dispensa de licitação para locação do imóvel supracitado, que será avaliado para posterior funcionamento da Unidade de Atendimento Especializado.

Aproveitamos a oportunidade para informar o contato do proprietário do imóvel, para alinharem e agendarem o referente dia da avaliação.

Nome: Luiz Antônio da Costa – Contato: (91) 98306-5437

Atenciosamente,

Mônica Francoise Pereira Carneiro
Secretária Extraordinária Municipal de Saúde
Decreto nº 0672/2023-GPMR

Recebido
24.05.23
Secretaria Municipal de Saúde
Unidade de Atendimento Especializado
DEC. 0680/2023

Rua Vereador João Pantoja de Castro, s/nº - Comercial Fone: (91) 99101-6406
CEP 68.445-000 Barcarena/PA – E-mail: interconbarcarena.pa@gmail.com

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - LOCAÇÃO

INTERCON ENGENHARIA LTDA - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA CREA/PA: 5mentação conforme NBR 14.653

LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 026/2023-PB

Documentação



Inserir imagem da Documentação (Formato .JPG)

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - LOCAÇÃO

INTERCON ENGENHARIA LTDA - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA CREA/PA: 5mentação conforme NBR 14.653

LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 026/2023-PB

Documentação



Inserir imagem da Documentação (Formato .JPG)

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - LOCAÇÃO

INTERCON ENGENHARIA LTDA - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA CREA/PA: 110207777-1 (imantação conforme NBR 14.653)

LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 026/2023-PB

Documentação



Inserir imagem da Documentação (Formato .JPG)

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - LOCAÇÃO

INTERCON ENGENHARIA LTDA - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA CREA/PA: 12.000.000/0-0 (atualização conforme NBR 14.653)

LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 026/2023-PB

Documentação



Inserir imagem da Documentação (Formato .JPG)