

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

INTERCON ENGENHARIA & IMÓVEIS - 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 069/2025-PB



Informações Gerais

Solicitante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BARCARENA (SEMAT)** Data da Solicitação: **12/08/2025**
Locatário: **CIA POLICIA MILITAR EST. PA. 14º BPM - BATALHÃO CABANOS** Data da Vistoria: **13/08/2025**
Endereço: **TV. SÃO FRANCISCO Nº 020** Data do Laudo: **21/09/2025**
Complemento: **[REDACTED]** Matrícula/Cartório: **[REDACTED]**
Bairro: **BETÂNIA** Objetivo: **Valor de Locação**
Cidade: **BARCARENA** UF: **PA** CEP: **68445-000** Finalidade: **Locação**

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula	 IPTU	Uso:	Comercial
Terreno: - m ²	Terreno: 604,56 m ²	Tipologia:	Galpão
Construída: [REDACTED] m ²	Construída: 527,14 m ²	Idade Aparente:	9 Anos
Comum: [REDACTED] m ²	Fração Ideal: [REDACTED]	Topografia:	Plano
Garagem: [REDACTED] m ²	Área Considerada	Est. Conservação:	Regular
Depósito: [REDACTED] m ²	Terreno: 604,56 m ²	Qtd. de Quartos:	[REDACTED]
Total: [REDACTED] m ²	Construída: 527,14 m ²	Qtd. de Vagas:	9
Fração Ideal: [REDACTED]		Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 18.000,00

(DEZOITO 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: 2025.09.22 00:09:14 -03'00'

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

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

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653
 LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 069/2025-PB

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Irregular	Isolada	Zona Residencial/comercial
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
20,00 m	33,30 m	23,87 m	20,00 m	604,56 m ²

Adendo	
Fator Valorizante:	Nas proximidades do imóvel existem supermercados, serviços, bancos, avenida asfaltada, bairro com excelente localização, equipamentos públicos no entorno.
Fator Desvalorizante:	Estado de conservação e sem acessibilidade ;

Características da Região							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
	Até 500 m	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:	Sim	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 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 & IMÓVEIS - 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 069/2025-PB

Relatório Fotográfico



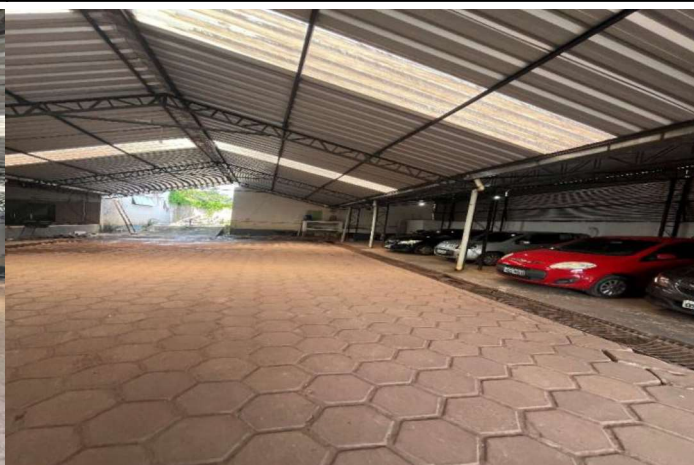
entrada do imóvel



Acesso interno



galpão / estacionamento



visão dos fundos



copa / coz



escada acesso pav sup

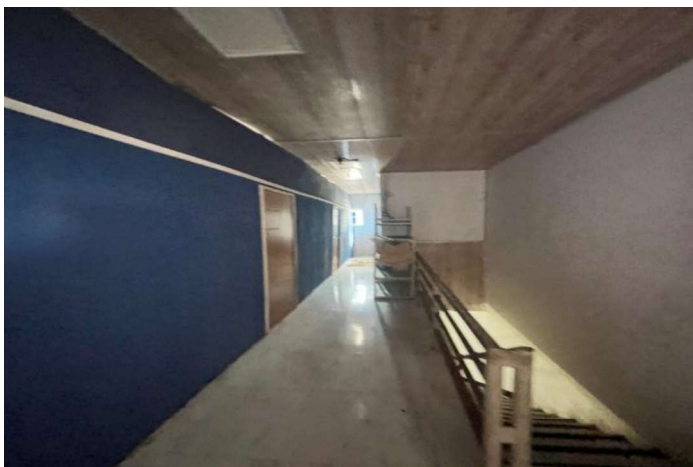
Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

INTERCON ENGENHARIA & IMOVEIS - 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 069/2025-PB

Relatório Fotográfico



circulação pav sup



dormitórios



sala interna



sala pav sup



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

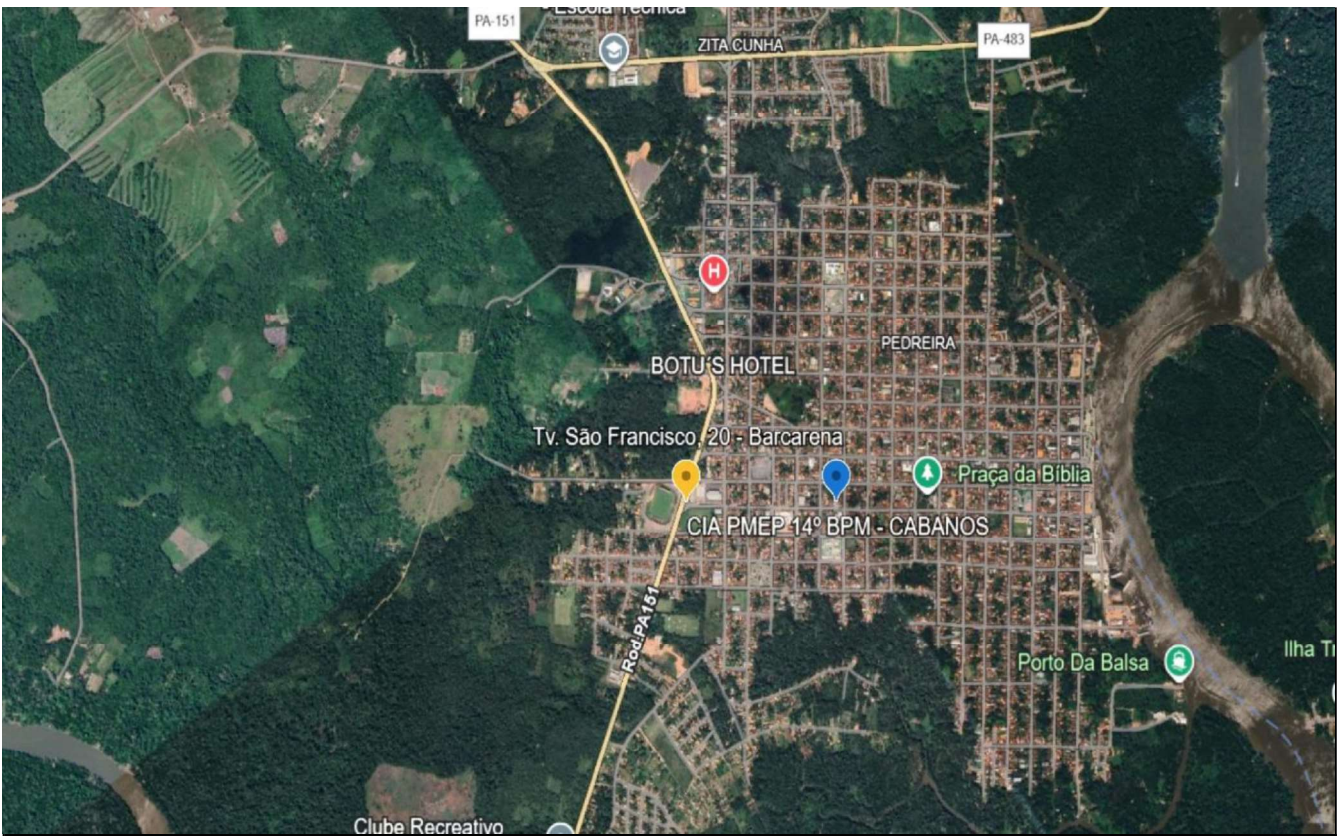
INTERCON ENGENHARIA & IMÓVEIS - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA
CREA/PA: 9.133-D | CRECI PA/AP: 3051 - Engº Civil e Corretor de Imóveis

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653
LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 069/2025-PB

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização Mais Ampla



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

INTERCON ENGENHARIA & IMÓVEIS - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA CREA/PA: 9.133 Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

NORMAS APLICÁVEIS

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Para complemento do trabalho foi utilizada a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

FATOR OFERTA

Descrição	Depreciação	Fator*
Transação	0%	1,00
Oferta	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

FATOR ÁREA

Pode-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e conseqüentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} > \text{ Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30\% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1 /4);}$$

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} > \text{ Caso seja superior a 30\%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1 /8).}$$

Fonte: (Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini)

FATOR TOPOGRÁFIA

Descrição	Depreciação	Fator*
Plano	-	1,10
Caído para os fundos até 5%	5%	0,95
Caído para os fundos até 5% a 10%	10%	0,90
Caído para os fundos até 10% a 20%	20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	30%	0,70
Em aclave até 10%	5%	0,95
Em aclave até 20%	10%	0,90
Em aclave acima de 20%	15%	0,85
Abaixo no nível da Rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo no nível da Rua de 1,00 m a 2,50 m	10%	0,90
Abaixo no nível da Rua de 2,50 m a 4,00 m	20%	0,80
Acima do nível da Rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da Rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

INTERCON ENGENHARIA & IMÓVEIS - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA CREA/PA: 9.133 Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (ACABAMENTOS)

Classificação	Mín	Med	Máx	Idade Referencial - (Ir) anos	Valor Residual - R (%)
Barracos Rústicos	0,091	0,136	0,177	5	0%
Barraco Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
Casa Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
Casa Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
Casa Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
Casa Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
Casa Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
Casa Superior	2,356	2,659	3,008	70	20%
Casa Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
Casa Luxo	4,843	4,843	4,843	60	20%
Apartamento Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
Apartamento Simples S/ elevador	3,180	3,533	3,827	60	20%
Apartamento Simples C/ elevador	3,562	3,958	4,354	60	20%
Apartamento Médio S/ elevador	3,828	4,218	4,640	60	20%
Apartamento Médio C/ elevador	4,568	5,075	5,583	60	20%
Apartamento Superior S/ elevador	5,377	5,974	6,572	60	20%
Apartamento Superior C/ elevador	6,144	6,827	7,089	60	20%
Apartamento Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
Apartamento Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20%
Escritório Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
Escritório Simples S/ elevador	3,378	3,753	4,013	70	20%
Escritório Simples C/ elevador	3,742	4,158	4,573	70	20%
Escritório Médio S/ elevador	4,014	4,330	4,763	60	20%
Escritório Médio C/ elevador	4,745	5,273	5,767	60	20%
Escritório Superior S/ elevador	5,206	5,784	6,363	60	20%
Escritório Superior C/ elevador	5,768	6,371	7,072	60	20%
Escritório Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
Escritório Luxo	9,935	10,376	10,376	50	20%
Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
Galpão Médio	1,368	1,656	1,871	80	20%
Galpão Superior	1,872	1,872	1,872	80	20%
Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Fonte: (Adaptado dos Estudos VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e IUP - Índice de Unidade Padronizadas, ambos publicados pelo IBAPE-SP em 2019)

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (DEPRECIAÇÃO)

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc ou F. Obsol.) é determinado pela expressão:

$$Foc \text{ ou } F. Obsol. = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação;

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em porcentagem do valor de reprodução, conforme Tabela do Fator Padrão Construtivo (Acabamentos);

K – Coeficiente de Ross-Heidecke, pode ser calculado por fórmula ou utilizar a tabela abaixo que é derivada da fórmula.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

INTERCON ENGENHARIA & IMÓVEIS - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA CREA/PA: 9.133 Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653

Fórmula de Aplicação do K

$$K = (1 - Ec) \times \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{Ie}{Ir} + \left(\frac{Ie}{Ir} \right)^2 \right]}{2} \right\}$$

Onde:

Ec - Estado de Conservação

Ie - Idade da edificação

Ir - Idade referencial

Ou

Tabela de Ross-Heidecke

Idade em % da vida referencia	Estado de conservação - Ec							
	a 0,00%	b 0,32%	c 2,52%	d 8,09%	e 18,10%	f 33,20%	g 52,60%	h 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

INTERCON ENGENHARIA & IMÓVEIS - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA CREA/PA: 9.133 Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

INTERCON ENGENHARIA & IMÓVEIS - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA CREA/PA: 9.133 Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653

FATOR ANDAR

Pav.	Residencial	Comercial
0	0,980	1,000
1	1,000	1,000
2	1,040	1,020
3	1,060	1,030
4	1,080	1,040
5	1,090	1,045
6	1,100	1,050
7	1,110	1,055
8	1,120	1,060
9	1,125	1,063
10	1,130	1,065
11	1,135	1,068
12	1,140	1,070
13	1,145	1,073
14	1,150	1,075
15	1,155	1,078
16	1,160	1,080
17	1,165	1,083
18	1,170	1,085
19	1,175	1,088
20	1,180	1,090
21	1,185	1,093
22	1,190	1,095
23	1,195	1,098
24	1,200	1,098

Fonte: (Autor Desconhecido)

MULTIPLAS FRENTES

Uso	Fator
Residencial	1,050
Comercial	1,100
Industrial	1,000

Fonte: (Adaptado Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

INTERCON ENGENHARIA & IMÓVEIS - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA CREA/PA: 9.133 Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

FÓRMULA DA HOMOGENEIZAÇÃO

Com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = \left(\frac{PA}{\text{Área}} \right) \times F. Oferta \times \left[\sum \left(\frac{FnA}{FnC} \right) - Qtd F. + 1 \right]$$

Onde:

V = Valor do Comparativo

PA = Preço Anunciado do Imóvel

Área = Área do Imóvel

F. Oferta = Fator Oferta

FnA - Fator de Influência do Avaliando

FnC - Fator de Influência do Comparativo

Qtd F. - Quantidade de Fatores efetivamente utilizados

CÁLCULO DO INTERVALO DOS ELEMENTOS HOMOGÊNEOS

Consiste em definir limites (inferior e superior) para variação dos dados amostrais, desconsiderando-se os valores que não atinjam ou excedam estes limites, considerado o **Critério da Média Saneada**, sendo aplicado a expressão a seguir:

$$Li = (X - 30\% * X) = X * 0,70 \quad > \text{Limite Inferior}$$

$$Ls = (X + 30\% * X) = X * 1,30 \quad > \text{Limite Superior}$$

Onde:

Li = Limite inferior do intervalo

Ls = Limite superior do intervalo

X = Média aritmética simples

SANEAMENTO AMOSTRAL

Para saneamento amostral considerou-se as premissas expressas no Anexo B da 14653-2 e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS publicado pelo IBAPE-SP. Sendo, somente após verificar um conjunto de fatores, os dados devem ser saneados, por meio dos seguintes procedimentos:

- Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

Obs: Não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança é uma amplitude de valores derivados da estatística, que tem a probabilidade de conter o valor de um parâmetro populacional desconhecido. Seu cálculo é usado para analisarmos a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança (adota-se 80%). Para isso, utiliza-se a média aritméticas dos preços unitários dos elementos da amostra.

Desse modo, para o cálculo dos limites de confiança, segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$), temos:

$$L_{\min} = X + t_{(1-\alpha/2; n-1)} * \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico inferior}$$

$$L_{\max} = X + t_{(1-\alpha/2; n-1)} * \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico superior}$$

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

INTERCON ENGENHARIA & IMÓVEIS - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA CREA/PA: 9.133 Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653

L_{\max} é o valor crítico superior;

L_{\min} é o valor crítico inferior;

x é a média aritmética da amostra;

$t_{(1-\alpha;n-1)}$ é o valor percentual para a distribuição "t" de student para um grau de liberdade n-1 e um dado grau de confiança c (80%), tabela abaixo;

S é o desvio padrão da amostra;

n é o número de elementos da amostra.

Unilateral	0,25	0,20	0,15	0,10	0,05
Bilateral	0,50	0,40	0,30	0,20	0,10
C	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90
GL					
1	1,0000	1,3764	1,9626	3,0777	6,3138
2	0,8165	1,0607	1,3862	1,8856	2,9200
3	0,7649	0,9785	1,2498	1,6377	2,3534
4	0,7407	0,9410	1,1896	1,5332	2,1318
5	0,7267	0,9195	1,1558	1,4759	2,0150
6	0,7176	0,9057	1,1342	1,4398	1,9432
7	0,7111	0,8960	1,1192	1,4149	1,8946
8	0,7064	0,8889	1,1081	1,3968	1,8595
9	0,7027	0,8834	1,0997	1,3830	1,8331
10	0,6998	0,8791	1,0931	1,3722	1,8125
11	0,6974	0,8755	1,0877	1,3634	1,7959
12	0,6955	0,8726	1,0832	1,3562	1,7823
13	0,6938	0,8702	1,0795	1,3502	1,7709
14	0,6924	0,8681	1,0763	1,3450	1,7613
15	0,6912	0,8662	1,0735	1,3406	1,7531
16	0,6901	0,8647	1,0711	1,3368	1,7459
17	0,6892	0,8633	1,0690	1,3334	1,7396
18	0,6884	0,8620	1,0672	1,3304	1,7341
19	0,6876	0,8610	1,0655	1,3277	1,7291
20	0,6870	0,8600	1,0640	1,3253	1,7247
21	0,6864	0,8591	1,0627	1,3232	1,7207
22	0,6858	0,8583	1,0614	1,3212	1,7171
23	0,6853	0,8575	1,0603	1,3195	1,7139
24	0,6848	0,8569	1,0593	1,3178	1,7109
25	0,6844	0,8562	1,0584	1,3163	1,7081
26	0,6840	0,8557	1,0575	1,3150	1,7056
27	0,6837	0,8551	1,0567	1,3137	1,7033
28	0,6834	0,8546	1,0560	1,3125	1,7011
29	0,6830	0,8542	1,0553	1,3114	1,6991
30	0,6828	0,8538	1,0547	1,3104	1,6973

DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão será dado a partir da amplitude do intervalo de confiança, sendo:

$$AP = \frac{L_{\max} - L_{\min}}{X}$$

L_{\max} é o valor crítico superior;

L_{\min} é o valor crítico inferior;

x é a média aritmética da amostra;

CÁLCULO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

O campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada. Pode-se arbitrar o valor do bem, desde que devidamente justificado.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

INTERCON ENGENHARIA & IMÓVEIS - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA CREA/PA: 9.133 Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

 INTERCON ENGENHARIA & IMÓVEIS - 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 069/2025-PB

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação


Endereço:	TV. SÃO FRANCISCO Nº 020					
Bairro:	BETÂNIA	Cidade:	BARCARENA	UF:	PA	
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	527,14	Topografia:	Plano	Testada:	20,00	
Área do Terreno:	604,56	Uso:	Comercial	Profundidade:	33,30	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Galpão Médio		Med	
Idade Aparente:	9	Tipologia:	Galpão	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZU	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	9	Andar:	1	
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.:	25,00	Topografia:	Plano	Testada:	23,50	
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	40,00	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Simples S/ elevador		Mín	
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\$ 34,92	Data Amost.:	20/07/2025	
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.:	78,00	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\$ 3.000,00	Vagas:	0	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 34,62	Data Amost.:	30/06/2025	
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.:	31/07/2025	
Observações:						

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

 INTERCON ENGENHARIA & IMÓVEIS - 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 069/2025-PB

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Rua Germano Aranha			
Bairro:	Vila dos Cabanos	Cidade:	Barcarena	UF: Pa
Informante:	Realiza Imóveis			
Área Priv./Constr.:	90,00	Topografia:	Plano	Testada:
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Comercial	Profundidade:
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Econômico	Med
Idade Aparente:	3	Tipologia:	Loja	Mult. Frentes:
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:
Preço Anunciado:	R\$ 1.900,00	Vagas:	0	Andar:
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 21,11	Data Amost.:
Observações:				28/06/2025



Elemento Comparativo 5

Endereço:	Travessa da Matriz, 1284			
Bairro:	Centro	Cidade:	Barcarena	UF: Pa
Informante:	Anubs Imoveis			
Área Priv./Constr.:	75,00	Topografia:	Plano	Testada:
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Comercial	Profundidade:
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Médio S/ elevador	Máx
Idade Aparente:	5	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:
Preço Anunciado:	R\$ 4.000,00	Vagas:		Andar:
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 48,00	Data Amost.:
Observações:				20/09/2025



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:
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Comercial	Profundidade:
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Galpão Médio	Med
Idade Aparente:		Tipologia:	Galpão	Mult. Frentes:
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:
Preço Anunciado:	R\$ 20.000,00	Vagas:	4	Andar:
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 27,78	Data Amost.:
Observações:				20/08/2025



Elemento Comparativo 7

Endereço:	Av. Francisco Vinagre, Qd229,Lt02 e 03			
Bairro:	Vila dos Cabanos	Cidade:	Barcarena	UF: Pa
Informante:	Attria Imóveis			
Área Priv./Constr.:	324,00	Topografia:	Plano	Testada:
Área do Terreno:		Uso:	Comercial	Profundidade:
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Econômico	Mín
Idade Aparente:		Tipologia:	Conjunto Comercial	Mult. Frentes:
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:
Preço Anunciado:	R\$ 10.000,00	Vagas:	0	Andar:
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 30,86	Data Amost.:
Observações:				29/08/2025



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

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

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653

LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 069/2025-PB

Pesquisa de Dados Comparativos


Elemento Comparativo 8

Endereço:	Travessa 07 de setembro, s/n			
Bairro:	Centro	Cidade:	Barcarena	UF: Pa
Informante:	Viva Imóveis			
Área Priv./Constr.:	40,00	Topografia:	Plano	Testada:
Área do Terreno:		Uso:	Comercial	Profundidade:
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Simples S/ elevador	Máx
Idade Aparente:	5	Tipologia:	Loja	Mult. Frentes:
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:
Preço Anunciado:	R\$ 1.200,00	Vagas:	1	Andar:
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 30,00	Data Amost.:
Observações:	21/09/2025			



Elemento Comparativo 9

Endereço:	Rua Sapucaia, s/n			
Bairro:	Pioneiro	Cidade:	Barcarena	UF: Pa
Informante:	Anubs Imóveis			
Área Priv./Constr.:	66,00	Topografia:	Plano	Testada:
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Comercial	Profundidade:
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Médio S/ elevador	Med
Idade Aparente:	4	Tipologia:	Loja	Mult. Frentes:
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:
Preço Anunciado:	R\$ 1.800,00	Vagas:		Andar:
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 27,27	Data Amost.:
Observações:	21/09/2025			



Elemento Comparativo 10

Endereço:	Rua 16 de Abril, Qd314, nº32			
Bairro:	Vila dos Cabanos	Cidade:	Barcarena	UF: Pa
Informante:	Anubs Imóveis			
Área Priv./Constr.:	316,00	Topografia:	Plano	Testada:
Área do Terreno:	216,00	Uso:	Comercial	Profundidade:
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Médio S/ elevador	Mín
Idade Aparente:	4	Tipologia:	Loja	Mult. Frentes:
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:
Preço Anunciado:	R\$ 11.000,00	Vagas:	0	Andar:
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 31,33	Data Amost.:
Observações:	20/09/2025			



Elemento Comparativo 11

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

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

INTERCON ENGENHARIA & IMÓVEIS - GILBERTO GUIMARÃES DE LIMA CREA/Permissão conforme NBR 14.653

LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 069/2025-PB

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 12

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

Elemento Comparativo 13

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

Elemento Comparativo 14

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

Elemento Comparativo 15

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

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

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

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653

LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 069/2025-PB

Diagnóstico de Mercado

Em pesquisa com corretores locais, internet e ofertas no mercado imobiliário local, o custo unitário médio por mês/m² dos imóveis comerciais, variam em torno de um intervalo entre R\$ 25,20 a R\$ 46,36/m², aplicamos em alguns casos, fatores positivos de formação de valores, havendo oscilações devido a pouca oferta dos imóveis neste bairro, localização excelente, área entorno com equipamentos públicos, energia, água, asfalto, drenagem, etc, sendo a mesma uma área hoje de uso misto, segurança da área enquadrada como 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.

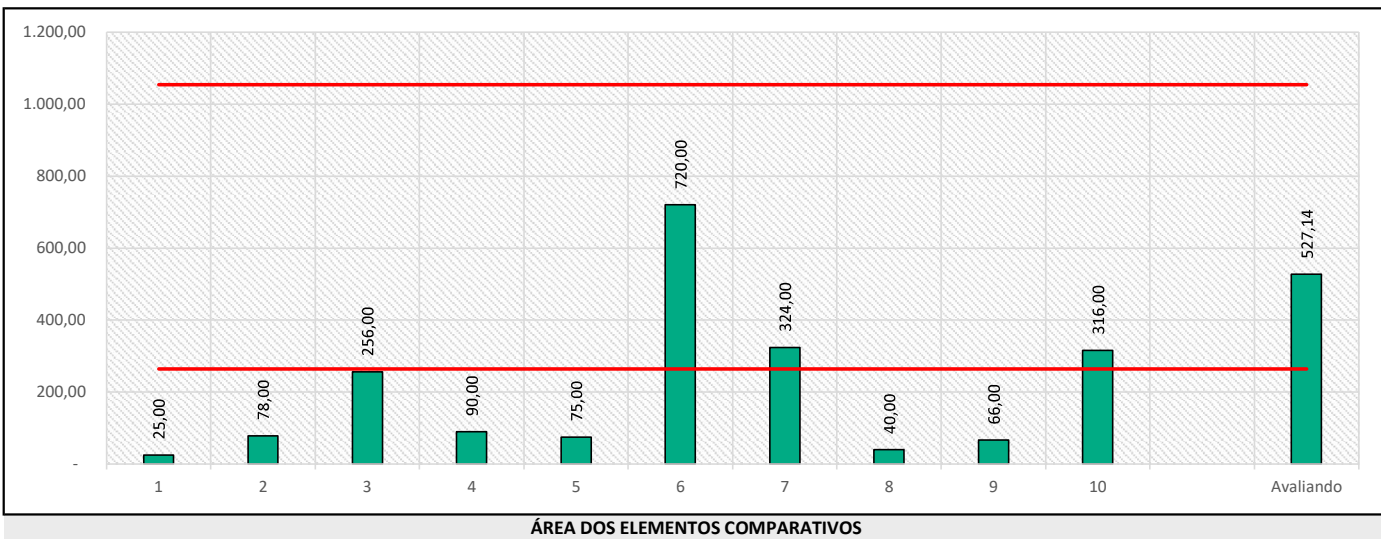
Comercialização:	Regular	Nível de Oferta:	Médio/Baixo
Localização:	Bom	Nível de Demanda:	Médio
Regime de Ocupação:	Ocupado	Absorção:	Normal/Rápida
Condições de habitabilidade:	Sim	Desempenho do Mercado:	Equilibrado

Nomeclatura dos Fatores

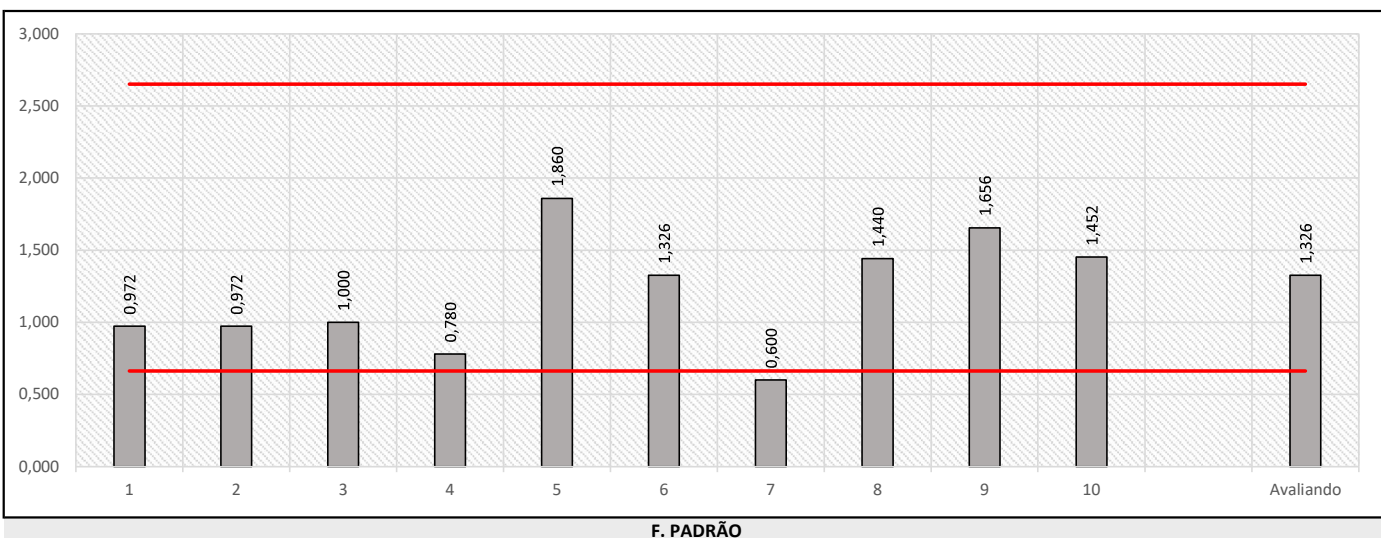
- 1 F. Local. - Fator Localização
- 2 F. Padrão - Fator Padrão
- 3 F. Mult. F. - Fator Multiplas Frentes
- 4 F. Andar - Fator Andar
- 5 F. Obsol. - Fator Obsolescência (Estado de Conservação x Idade Real Estimada)
- 6 F. Top. - Fator Topografia
- 7 N/A - Não se Aplica
- 8 F. Tipo de Solo - Perfil geotécnica 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

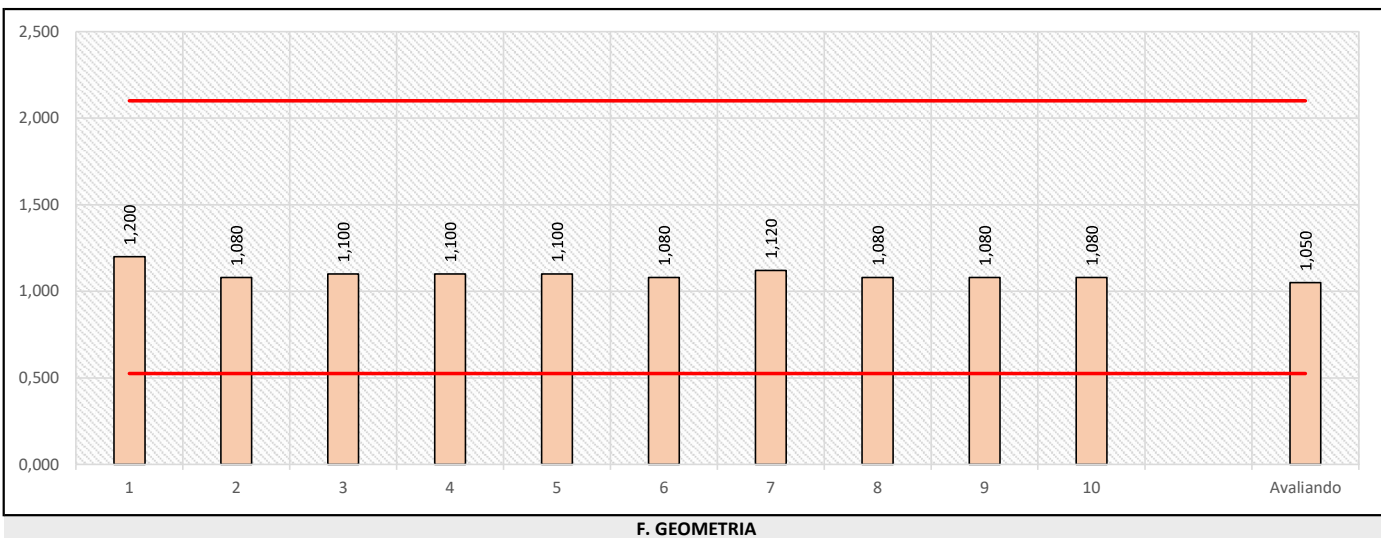
ANÁLISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO



ÁREA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



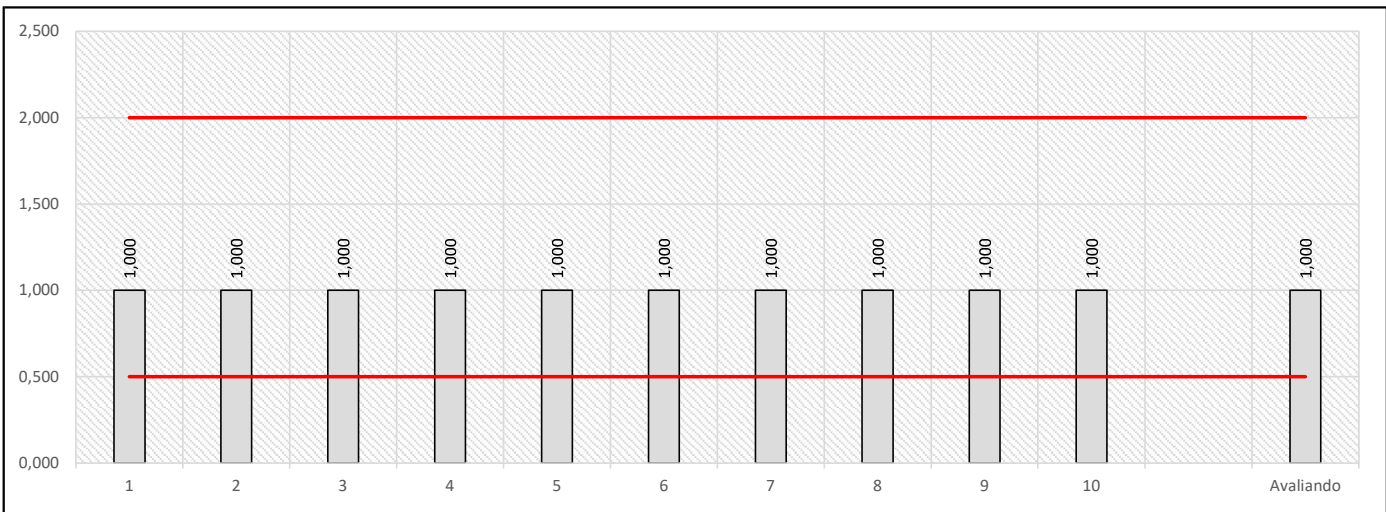
F. PADRÃO



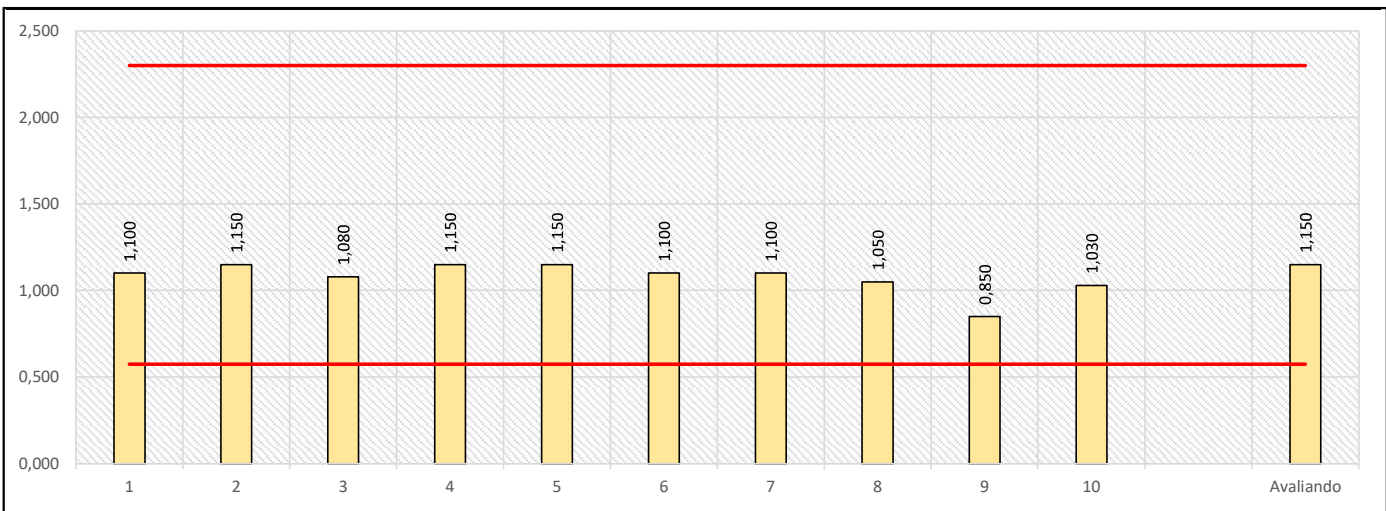
F. GEOMETRIA

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

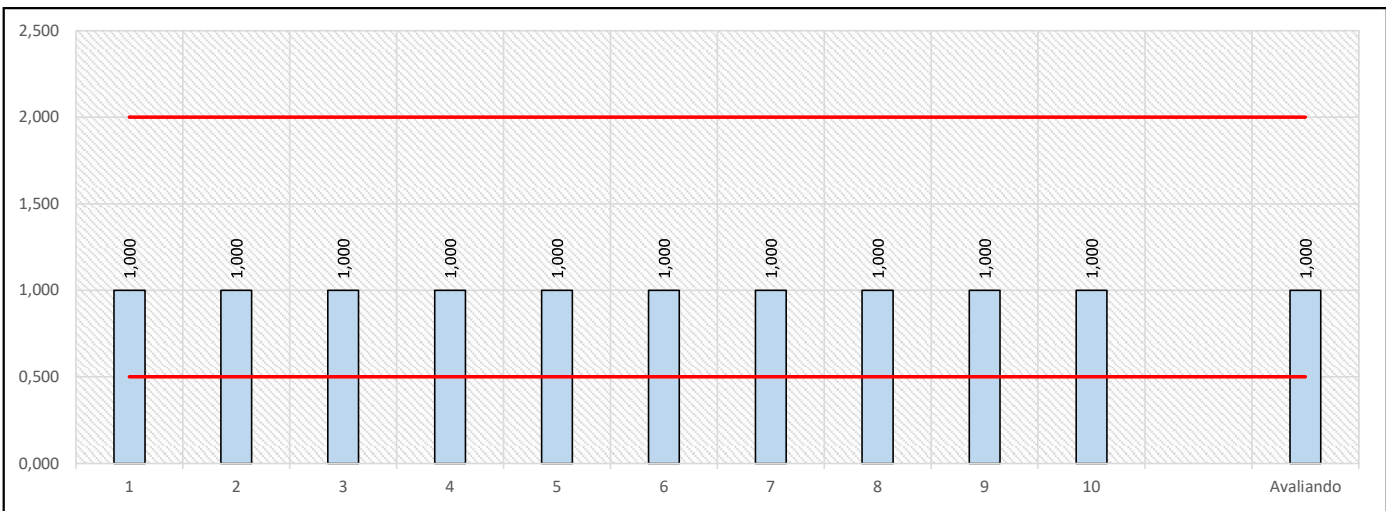
ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO



F. TOP.



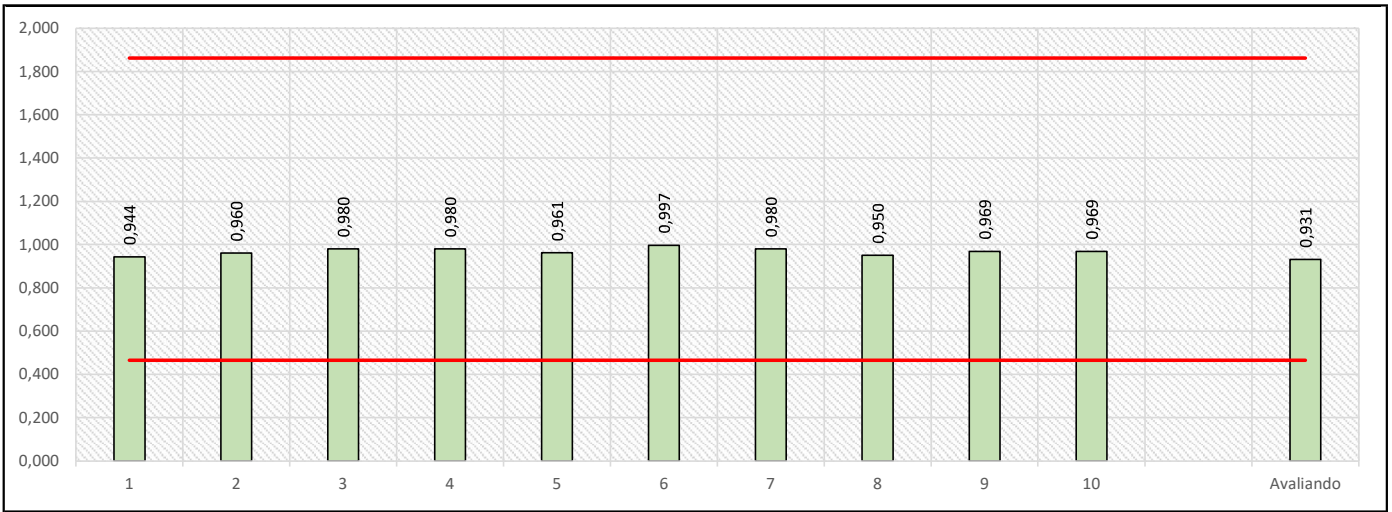
F. LOCAL.



F. ANDAR.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO



F. OBSOL.

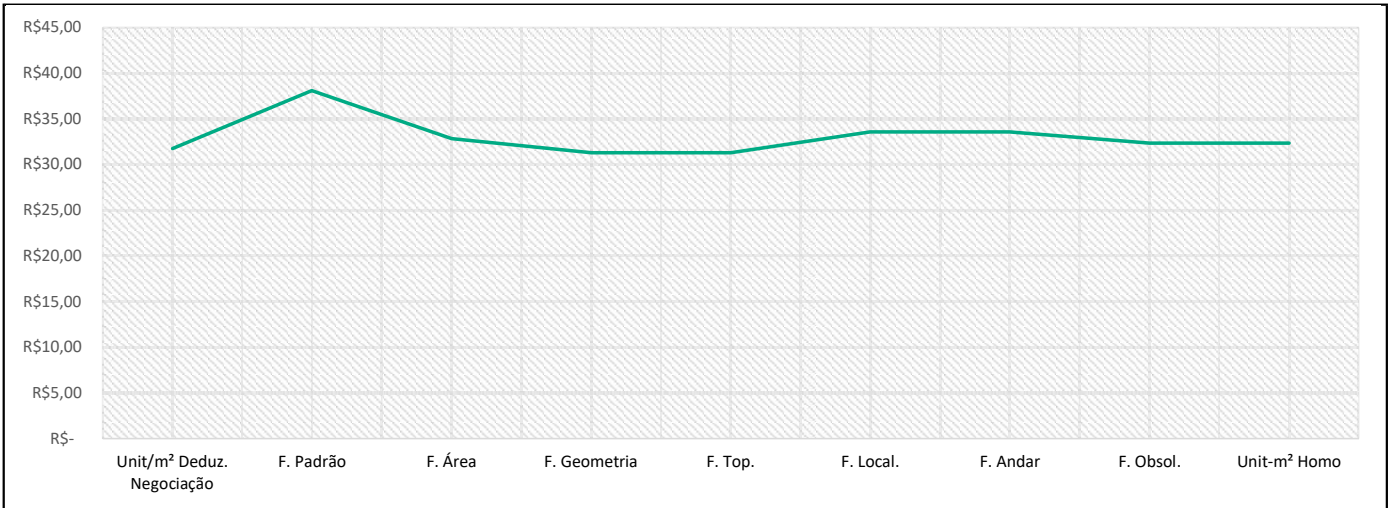
Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

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

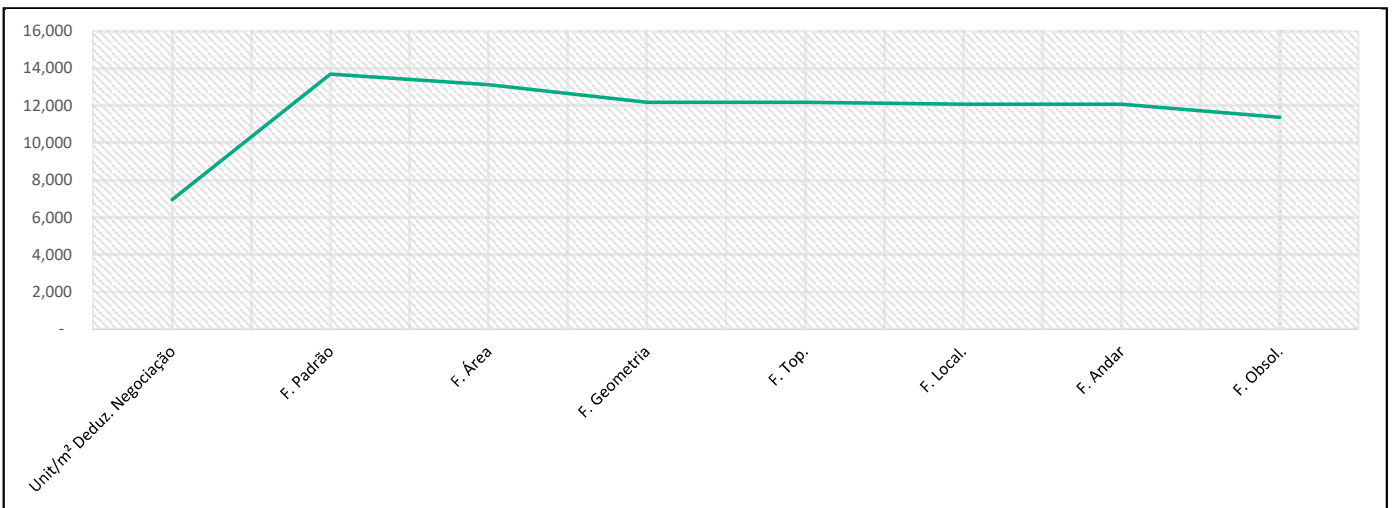
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653

LAUDO TÉCNICO INTERCON Nº 069/2025-PB

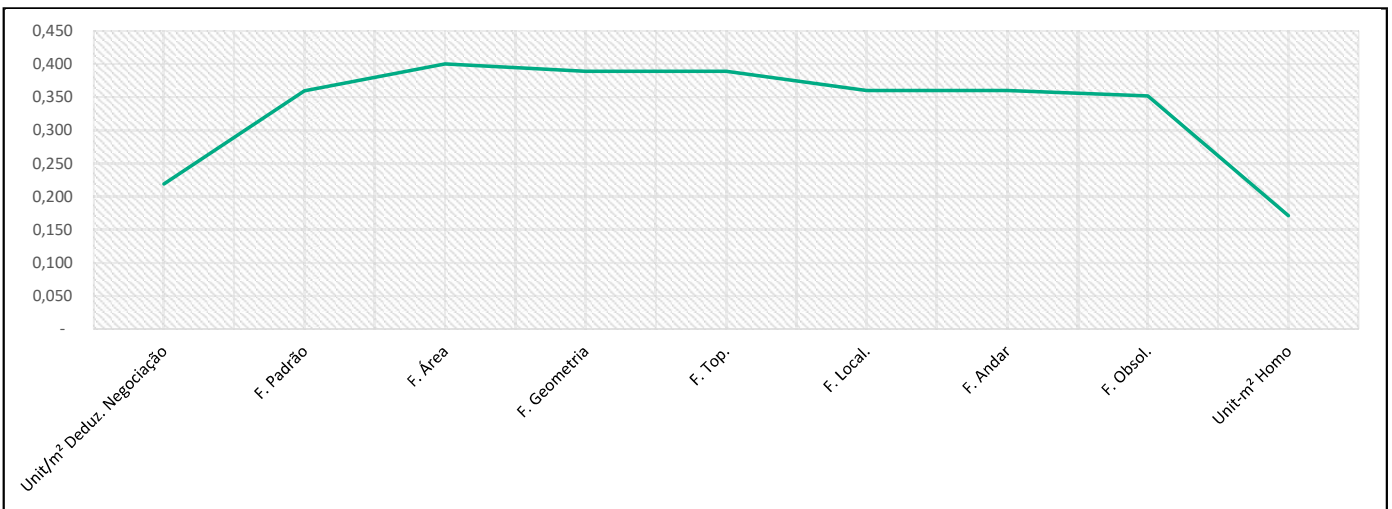
ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO



MÉDIA



DESVIO PADRÃO



COEFICIENTE DE VARIAÇÃO

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

INTERCON ENGENHARIA & IMÓVEIS - 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 069/2025-PB

Homogeneização de Dados

A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m² Deduz. Negociação	F. Padrão		F. Geometria		F. Top.		F. Local.		F. Andar		F. Absol.		Soma Fatores	Unit-m² Homo	
					Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.			Fator
1	R\$ 970,00	25,00	0,900	R\$ 34,92	0,972	1,364	0,683	1,200	0,875	1,000	1,000	1,100	1,045	1,000	1,000	0,944	0,987	0,955	R\$ 33,33
2	R\$ 3.000,00	78,00	0,900	R\$ 34,62	0,972	1,364	0,788	1,080	0,972	1,000	1,000	1,150	1,000	1,000	1,000	0,960	0,969	1,093	R\$ 37,85
3	R\$ 9.000,00	256,00	0,900	R\$ 31,64	1,000	1,326	0,914	1,100	0,955	1,000	1,000	1,080	1,065	1,000	1,000	0,980	0,950	1,209	R\$ 38,27
4	R\$ 1.900,00	90,00	1,000	R\$ 21,11	0,780	1,700	0,802	1,100	0,955	1,000	1,000	1,150	1,000	1,000	1,000	0,980	0,950	1,407	R\$ 29,70
5	R\$ 4.000,00	75,00	0,900	R\$ 48,00	1,860	0,713	0,784	1,100	0,955	1,000	1,000	1,150	1,000	1,000	1,000	0,961	0,968	0,420	R\$ 20,14
6	R\$ 20.000,00	720,00	1,000	R\$ 27,78	1,326	1,000	1,040	1,080	0,972	1,000	1,000	1,100	1,045	1,000	1,000	0,997	0,933	0,991	R\$ 27,52
7	R\$ 10.000,00	324,00	1,000	R\$ 30,86	0,600	2,210	0,941	1,120	0,938	1,000	1,000	1,100	1,045	1,000	1,000	0,980	0,950	2,084	R\$ 64,32
8	R\$ 1.200,00	40,00	1,000	R\$ 30,00	1,440	0,921	0,724	1,080	0,972	1,000	1,000	1,050	1,095	1,000	1,000	0,950	0,980	0,693	R\$ 20,78
9	R\$ 1.800,00	66,00	1,000	R\$ 27,27	1,656	0,801	0,771	1,080	0,972	1,000	1,000	0,850	1,353	1,000	1,000	0,969	0,961	0,858	R\$ 23,40
10	R\$ 11.000,00	316,00	0,900	R\$ 31,33	1,452	0,913	0,938	1,080	0,972	1,000	1,000	1,030	1,117	1,000	1,000	0,969	0,961	0,901	R\$ 28,22

Avaliando	527,14	1,326	1,050	1,000	1,150	1,000	1,000	0,931
Média	R\$ 31,75	38	33	31	34	34	32	R\$ 32,35
Desvio Padrão	6,955	14	13	12	12	12	11	5,542
Coef. de variação	0,219	0,36	0,40	0,39	0,36	0,36	0,35	0,171

Média Saneada	R\$ 31,18
Limite Inferior	R\$ 22,65
Limite Superior	R\$ 42,06
Amostras Saneadas	7
Amostras Descartadas	3

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

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

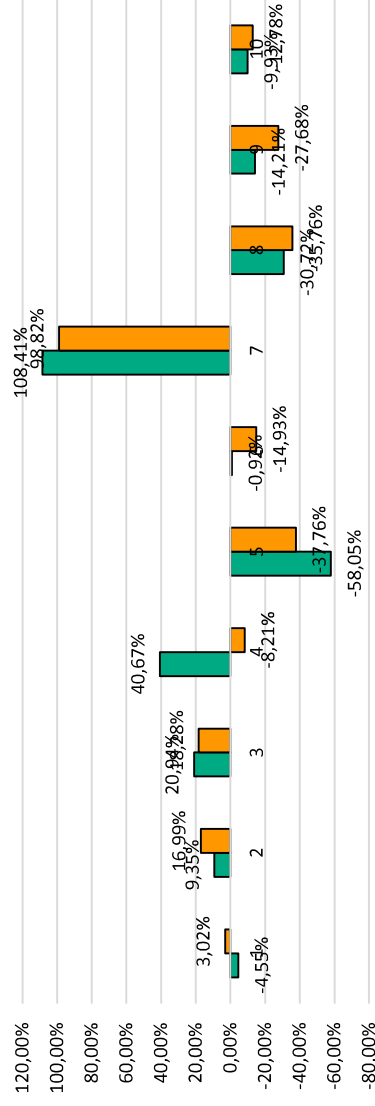
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653

LAUDO TÉCNICO
 INTERCON Nº 069/2025-PB

Tratamento Estatístico

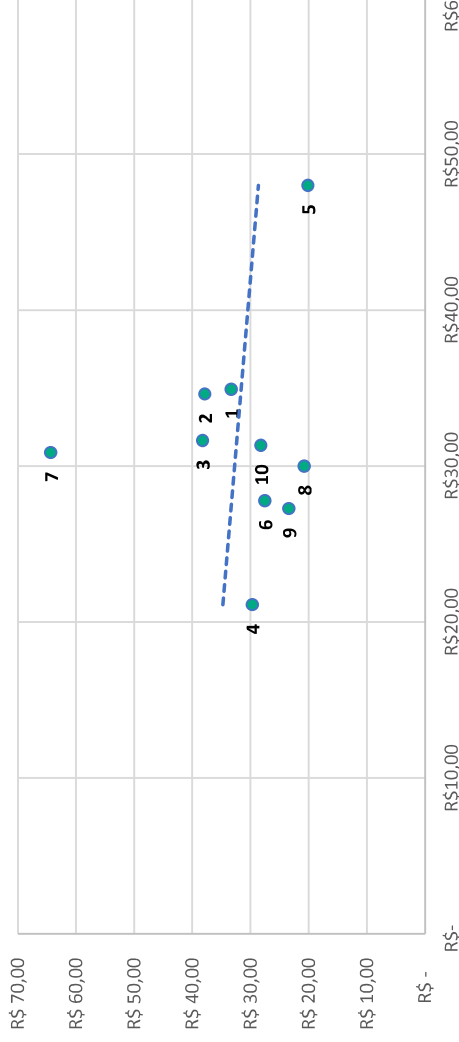
DADOS	
Número de Amostras Coletadas:	10
Número de Amostras Saneadas:	7
Número de Amostras Descartadas:	3
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 22,65
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 32,35
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 42,06
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 31,18
T. de Student:	1,4149
Desvio Padrão:	5,54
Coefficiente de Variação:	0,171

RESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



■ Residual % ■ Resíduos Entorno da Média

DISPERSÃO



INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m ²):	-9,67%	R\$ 14.848,49
Superior (p/m ²):	9,67%	R\$ 18.027,87
Amplitude Total:	19,34%	

CAMPO DE ARBITRÍO

Inferior (p/m ²):	5,00%	R\$ 17.260,09
Estimado		R\$ 16.438,18
Superior (p/m ²):	16,00%	R\$ 19.068,29
Arbitrio Adotado:	7,00%	

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área do Avaliando:	527,14
Unitário por m ² :	R\$ 33,37
Valor de Mercado Calculado:	R\$ 17.588,85
Valor de Mercado Adotado:	R\$ 18.000,00

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

INTERCON ENGENHARIA & IMÓVEIS - 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 069/2025-PB

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Terreno

INTERCON ENGENHARIA & IMÓVEIS - 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 069/2025-PB

Fundamentação

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

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

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

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

Precisão

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

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 19,34%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III