

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Rua Major Wilson Santos, N° 2942

Castanhal/PA

Dezembro/2025

1





SUMÁRIO

1.	INTERESSADA	3
2.	PROPRIETÁRIO	3
3.	OBJETIVO.....	3
4.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	3
5.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	3
6.	METODOLOGIA UTILIZADA	7
7.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
8.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	7
9.	GRAU DE PRECISÃO.....	9
10.	TRATAMENTO DOS DADOS.....	9
11.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	10
12.	CONCLUSÃO	12
13.	DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL.....	12
14.	ENCERRAMENTO.....	12
15.	ANEXOS:	12
	Anexo I – Memória de cálculo	13
	Anexo II – Relatório fotográfico do imóvel avaliando	29
	Anexo III – Imagem de localização.....	33
	Anexo IV – Documentação do imóvel.....	34



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTERESSADA

Conselho Regional de Medicina do Estado do Pará (CRM-PA)

CNPJ: 15.330.178/0001-78

Área do terreno: 300,00 m²

Área Edificada: 77,05 m²

2. PROPRIETÁRIO

Conselho Regional de Medicina do Estado do Pará (CRM-PA)

CNPJ: 15.330.178/0001-78

3. OBJETIVO

Determinar o valor de mercado para fins de Leilão

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Recebemos do Conselho Regional de Medicina do Estado do Pará (CRM-PA) informações do Índice Cadastral nº 970867-0 e inscrição imobiliária nº 01.04.213.0270.001, referente ao imóvel localizado à Rua Major Wilson Santos, 2942 – Nova Olinda – Castanhal/PA.

Utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências estas consideradas de caráter jurídico legal.

A vistoria apresentada e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste trabalho em conexão com qualquer outro.

O Engenheiro avaliador não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em Leis, Códigos e Regulamentos Próprios.

O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação em que se encontrava no dia da realização da vistoria, ocorrida em 05 de dezembro de 2025.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1 Localização

Rua Major Wilson Santos, 2942 – Nova Olinda – Castanhal/PA.

Coordenadas UTM: -1.277053°, -47.945075°.



4

Fonte: Google Earth

5.2 Acesso

O acesso ao imóvel avaliando se dá pela Rua Cesário Alfredo, encontrando na frente da praça local.

5.3 Caracterização da Região

Castanhal / PA

Castanhal é um município localizado no estado do Pará, integrando a Região Metropolitana de Belém e situado a aproximadamente 65 km da capital. Com cerca de 190 mil habitantes, distribuídos em uma área de pouco mais de 1.000 km², a cidade se destaca como um importante polo urbano, econômico e logístico da região Nordeste paraense.

A história de Castanhal está diretamente ligada à antiga Estrada de Ferro Belém–Bragança. No final do século XIX, a chegada de trabalhadores e migrantes nordestinos impulsionou o surgimento de pequenos povoados ao redor da estação ferroviária. Em 15 de agosto de 1899, o local foi elevado à condição de vila, e em 28 de janeiro de 1932, Castanhal tornou-se oficialmente município.

Há duas versões amplamente difundidas sobre a origem do nome: uma afirma que deriva da presença de castanheiras na região; outra aponta que o nome foi inspirado por uma grande castanheira que sombreava a antiga estação ferroviária.

Economia e Infraestrutura: Castanhal possui uma economia diversificada, com forte presença dos setores agrícola, comercial e industrial. A cidade é cortada pela BR-316, o que reforça seu papel estratégico no transporte e na distribuição de mercadorias. O município também vem desenvolvendo seu Polo Industrial, que atrai investimentos por meio de políticas de incentivo e infraestrutura adequada, contribuindo para o crescimento de indústrias nos segmentos de vestuário, calçados, alimentos, artefatos de madeira, pré-moldados e materiais elétricos.

O comércio local é bastante expressivo e atende não apenas aos moradores, mas também às cidades vizinhas, oferecendo ampla rede de lojas, supermercados, serviços financeiros e prestadores de serviços em geral. O setor de serviços é um dos principais empregadores, com destaque para educação, saúde, transporte e atividades administrativas.

Castanhal dispõe de infraestrutura urbana em expansão, com investimentos contínuos em pavimentação, saneamento, abastecimento de água, energia e melhorias nos bairros. Na área da saúde, o município conta com hospitais, unidades básicas e serviços especializados. No campo educacional, há escolas públicas e privadas, além de instituições de ensino técnico e superior que atendem a demanda regional.

Clima, Cultura e Qualidade de Vida: O clima predominante é equatorial úmido, marcado por temperaturas elevadas ao longo do ano e alta incidência de chuvas. Castanhal é conhecida como “Cidade-Modelo” devido à sua organização urbana, desenvolvimento estrutural e influência na região. Entre seus pontos de destaque estão a Catedral Santa Maria Mãe de Deus, a Praça do Cristo Redentor e diversas manifestações culturais e religiosas que movimentam o calendário local.

Potencial de Desenvolvimento: Graças à sua localização estratégica, à dinâmica econômica crescente e aos investimentos em infraestrutura, Castanhal mantém forte potencial de expansão. O município se consolida como um centro regional de serviços e oportunidades, aliando modernização urbana, crescimento populacional e desenvolvimento econômico contínuo.

5.4 Caracterização do Imóvel Avaliando

Descrição Identificação do Imóvel: O imóvel apresentado é uma edificação térrea destinada a uso institucional, atualmente utilizada pelo Conselho Regional de Medicina – Delegacia Regional do Nordeste do Pará. Encontra-se implantado em lote urbano, com área frontal pavimentada em concreto e fechamento composto por muro em alvenaria revestido com cerâmica decorativa em tons claros, onde também está fixado o letreiro institucional. O perímetro externo conta com sistema de segurança, incluindo cerca elétrica e concertina. O acesso principal é feito por portões metálicos, sendo um de enrolar para veículos e outro para pedestres.

Ao adentrar o imóvel, alcança-se um hall de entrada que funciona como recepção. Esse ambiente possui piso em cerâmica polida assentada em diagonal, paredes pintadas em cores neutras e iluminação superior. Há uma porta de vidro temperado fumê com puxador metálico que conduz às

dependências internas, além de um balcão de atendimento com abertura protegida por grade.

Os ambientes internos seguem o mesmo padrão de acabamento, com piso cerâmico, paredes em alvenaria com pintura lisa e esquadrias metálicas dotadas de grades. As salas administrativas apresentam boa ventilação e luminosidade, portas em madeira laminada com identificação dos setores e pontos de energia distribuídos ao longo das paredes.

O imóvel conta ainda com uma área de apoio tipo copa, equipada com bancada em granito preto, cuba em aço inox e revestimento cerâmico diferenciado até o teto em parte das paredes. O espaço possui nichos inferiores utilizados para armazenamento de documentos e materiais.

De modo geral, a edificação apresenta padrão simples a médio de construção, porém bem estruturada para uso administrativo, com ambientes organizados, funcionais e manutenção compatível com sua finalidade institucional.

Área do terreno: 300,00 m²

Área Edificada: 77,05 m²

O imóvel possui padrão de acabamento normal. Encontra-se em bom estado de conservação, com idade estimada em **10 a 15 anos**, considerando as características construtivas, tipo de materiais utilizados e sinais de desgaste visíveis nas áreas internas e externas. De acordo com o espelho cadastral do imóvel, o terreno possui edificação com **77,05 m²**.

IMÓVEL AVALIANDO				
CÔMODO	PISO	PAREDE	TETO	ESQUADRIAS
Fachada	Concreto	Rebocada, Emassada e Pintada	-	Ferro
Area	Concreto	Emassada e Pintada	-	Ferro
Garagem	Cerâmico	Emassada e Pintada	-	Ferro
Sala	Cerâmico	Emassada e Pintada	Laje	Ferro
Quartos	Cerâmico	Emassada e Pintada	Laje	Ferro
Cozinha	Cerâmico	Cerâmico, Emassada e Pintada	Laje	Ferro
Area de Serviço	Cerâmico	Reboco	-	Ferro
Banheiro	Cerâmico	Cerâmico	Laje	Ferro

Tabela 1: Acabamentos

6. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a avaliação do imóvel comercial, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e a corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor de mercado de casas, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, em seu item 6.6:

“... Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado....”.

6.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 7.2.1 da NBR 14.653-1:2019, a conceituação do método é a seguinte: “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado de imóveis não se mostra aquecido devido à conjuntura econômica atual do país. Convém ressaltar ainda a média liquidez do imóvel em avaliação em razão das limitações pelo estado de conservação.

8. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento científico dos dados por modelos de regressão linear, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.3 da ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 2: imóveis Urbanos.

TABELA 1 – Grau de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear – Item 9.2.1 – ABNT NBR 14653-2:2011

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I

1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite de fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite de fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedcor	1%	2%	5%

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

TABELA 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	Itens 2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	Itens 2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

9

Considerando os parâmetros especificados na tabela 4 da ABNT NBR 14653-2:2011, referente ao grau de fundamentação, o presente trabalho está enquadrado no **GRAU II**.

9. GRAU DE PRECISÃO

TABELA 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear ou de tratamento por fatores – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:2011

Item	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2:2011, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **GRAU III**.

10. TRATAMENTO DOS DADOS

Utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com tratamento científico realizada por regressão linear e posterior análise estatística dos resultados, conforme explicitado no item 8.2.1.4.3 e no Anexo A da ABNT NBR 14653-2:2011. A regressão linear é a técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra.

A quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizadas neste trabalho

avaliatório, está compreendida no estipulado para o **Grau de Fundamentação II**. Desenvolvemos modelo estatístico, contendo **30 (trinta)** elementos coletados, dos quais foram utilizados **24 (vinte e quatro)** dados. Foram as seguintes variáveis utilizadas:

1 – AR: Variável quantitativa que representa a área construída do imóvel dada em metros quadrados;

2 – PA: Variável qualitativa tipo códigos alocados que representa o padrão construtivo do imóvel construída com base na lista a seguir:

1 - baixo; 2 - normal; 3 – alto.

3 – Distância ao Polo Valorizante: A variável “Distância ao Polo Valorizante” é uma variável quantitativa independente que indica a distância, em metros, entre os imóveis analisados e o polo valorizante mais próximo, definido como a **Igreja Catedral Santa Maria Mãe de Deus**. Essa medida foi obtida por meio do programa Google Earth, considerando a distância em linha reta entre cada imóvel e o referido polo valorizante.

4 - VU: Variável numérica quantitativa dependente, correspondente à divisão entre o valor total e a área do dado de mercado, expresso em R\$/m² (Reais por metro quadrado).

Conforme descrito no item 6.4 da Norma ABNT NBR 14.653-1:2019: Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais, sub item 6.4.2 – Aspectos Quantitativos informa na alínea b: “...buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.”, a prospecção no mercado imobiliário se mostrou satisfatória pois obteve-se uma amostra heterogênea.

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Resultado para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Item	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Rua Major Wilson Santos, 2942 – Nova Olinda – Castanhal/PA	77,05	297.066,24	312.763,55	328.460,86

Conforme a ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, Item 3.1.9 e ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, Item 8.2.1.5, o Campo de Arbítrio é o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, com amplitude de 15%, para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela

existência de características próprias não contempladas no modelo.

Resultados para o Campo de Arbítrio:

Item	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Rua Major Wilson SANTos, 2942 – Nova Olinda – Castanhal/PA	77,05	265.849,01	312.763,55	359.678,08
Amplitude		-15%	-----	+15%

11

O Item 8.2.1.3.5 da ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos descreve que os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de mercado.

Considerando que todos os dados de mercado utilizados no modelo matemático estatístico se referem a oferta, utilizamos um valor abaixo do valor médio encontrado, porém dentro do campo de arbítrio.

$$\bullet VT = 77,05 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.059,23 / \text{m}^2 - 5\% = 297.125,37$$

VT = R\$ 298.000,00

Resultados para o Intervalo de Valores Admissíveis:

Item	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Arbitrado (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Rua Major Wilson SANTos, 2942 – Nova Olinda – Castanhal/PA	77,05	265.849,01	298.000,00	359.678,08

O item 6.8.2 da ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais Urbanos descreve o Intervalo de valores admissíveis como sendo o intervalo no qual a adoção de qualquer valor nele contido, tem respaldo na avaliação.



12. CONCLUSÃO

"Em virtude da atual situação do mercado e da tipologia do bem, foi descontado 9% do campo de arbítrio, pois o modelo só apresenta dados de oferta"

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente laudo de avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o seguinte valor:

De acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor de mercado para o imóvel em questão é de: **R\$ 298.000,00 (duzentos e noventa e oito mil reais)**, valor este arredondado conforme a recomendação da ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, em seu item 6.8.1:

"... Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1 %....".

O presente laudo de avaliação consta de 34 (trinta e quatro) folhas digitadas e numeradas, sendo a última datada e assinada e os anexos na parte final.

13. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL

O Responsável técnico pela elaboração deste trabalho afirma não possuir interesse no bem imóvel envolvido neste laudo. O presente documento técnico foi elaborado em conformidade com os princípios do Código de Ética Profissional do Sistema CONFEA / CREA.

14. ENCERRAMENTO

Para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários, o Responsável técnico pela elaboração deste trabalho, encontra-se à inteira disposição.

Castanhal/PA, 9 de dezembro de 2025.

Engenheiro Civil: Gean Carlos Bernardi Da Silva
CREA – 192517/D-PR

15. ANEXOS:

Anexo I – Memória de cálculo

Anexo II – Relatório fotográfico do imóvel avaliando

Anexo III – Imagem de localização

Anexo IV – Documentação do imóvel

Anexo I – Memória de cálculo

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	G.C. BERNARDI ENGENHARIA
Modelo:	Castanhal - PA
Data do modelo:	terça-feira, 25 de novembro de 2025
Tipologia:	Outras tipologias

13

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	24

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Latitude	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Longitude	Numérica	Quantitativa	Variável construída com base nas coordenadas em UTM	Não
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não

Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Distancia ao polo valorizante	221,88	5.132,25	4.910,37	1.627,20
Area total	47,00	538,00	491,00	174,29
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	1,96
Valor unitário	1.461,54	4.615,38	3.153,84	2.811,93

14

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9422687 / 0,9422687
Coeficiente de determinação:	0,8878703
Fisher - Snedecor:	52,79
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
-------------------------	---

% de outliers:	0,00%
----------------	-------

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	26411128,186	3	8803709,395	52,788
Não Explicada	3335476,372	20	166773,819	
Total	29746604,558	23		

15

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

Valor unitário = $+1010,424025 - 0,1540550357 * \text{Distancia ao polo valorizante} - 30720,23161 / \text{Area total} + 1182,354329 *$
 Padrão construtivo

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Distancia ao polo valorizante	x	-1,71	10,32
Area total	1/x	-1,84	8,09
Padrão construtivo	x	9,04	0,00
Valor unitário	y	2,55	1,90

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Distancia ao polo valorizante	x1	0,00	-0,05	-0,59	-0,65
Area total	x2	-0,05	0,00	0,06	-0,08

Padrão construtivo	x3	-0,59	0,06	0,00	0,92
Valor unitário	y	-0,65	-0,08	0,92	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Distancia ao polo valorizante	x1	0,00	0,15	0,08	0,36
Area total	x2	0,15	0,00	0,36	0,38
Padrão construtivo	x3	0,08	0,36	0,00	0,90
Valor unitário	y	0,36	0,38	0,90	0,00

16

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	4.464,29	3.904,75	559,54	12,5337%	1,370147	0,20457300
2	1.666,67	1.723,58	-56,91	-3,4146%	-0,139354	0,00095700
3	1.687,50	1.782,03	-94,53	-5,6020%	-0,231486	0,00307600
4	4.275,09	4.383,16	-108,07	-2,5279%	-0,264630	0,00540600
6	4.500,00	4.342,58	157,42	3,4982%	0,385472	0,00746500
7	3.200,00	2.829,90	370,10	11,5656%	0,906265	0,01018600
9	2.272,73	2.788,62	-515,89	-22,6989%	-1,263250	0,08368300
10	2.950,82	2.820,51	130,31	4,4159%	0,319081	0,00137300
11	1.562,50	1.701,12	-138,62	-8,8718%	-0,339443	0,00456100
12	2.068,97	1.774,00	294,97	14,2570%	0,722303	0,02711600
14	2.153,85	2.769,96	-616,11	-28,6051%	-1,508671	0,11162500
15	4.000,00	4.363,38	-363,38	-9,0845%	-0,889813	0,05464500
16	4.615,38	4.230,76	384,62	8,3335%	0,941825	0,03365100
18	1.461,54	1.287,36	174,18	11,9173%	0,426507	0,01382500
20	1.724,14	1.190,27	533,87	30,9647%	1,307299	0,66383200
21	2.466,67	2.431,68	34,99	1,4185%	0,085677	0,00083500



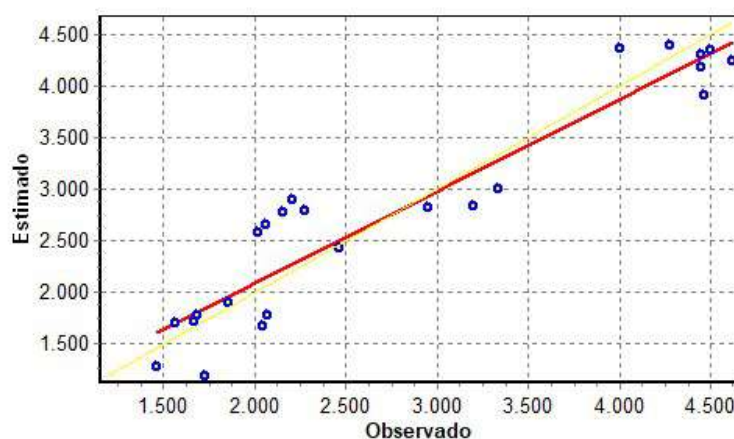
22	2.040,82	1.671,01	369,81	18,1207%	0,905559	0,03009600
23	1.859,50	1.894,68	-35,18	-1,8919%	-0,086144	0,00062300
24	2.021,28	2.572,15	-550,87	-27,2537%	-1,348928	0,33053100
25	3.333,33	2.999,62	333,71	10,0115%	0,817169	0,03250100
26	2.210,53	2.896,63	-686,10	-31,0377%	-1,680051	0,05742900
27	2.061,86	2.657,19	-595,33	-28,8732%	-1,457774	0,06349200
28	4.444,44	4.180,13	264,31	5,9469%	0,647209	0,01873400
29	4.444,44	4.291,28	153,16	3,4460%	0,375031	0,00630200

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

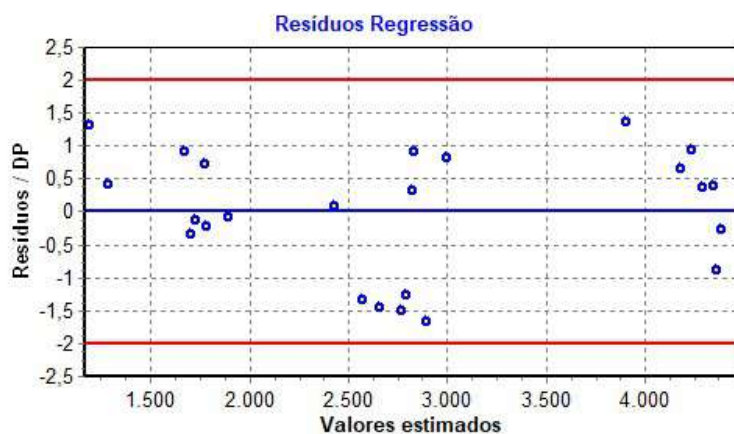
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

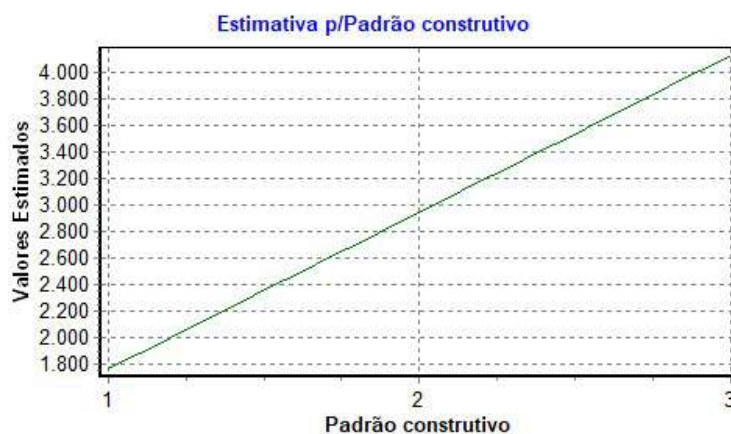
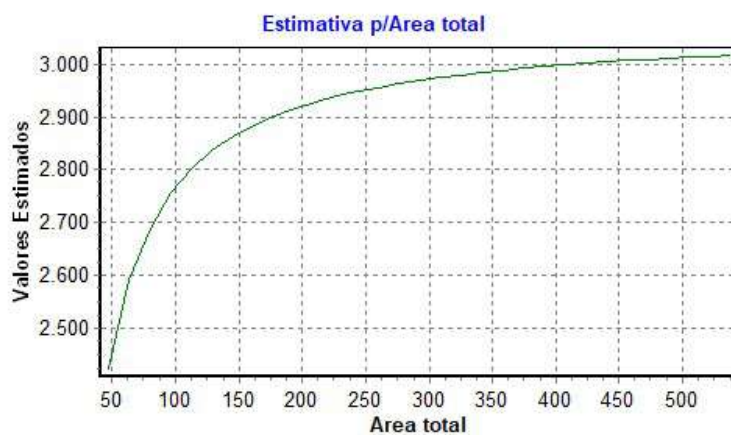
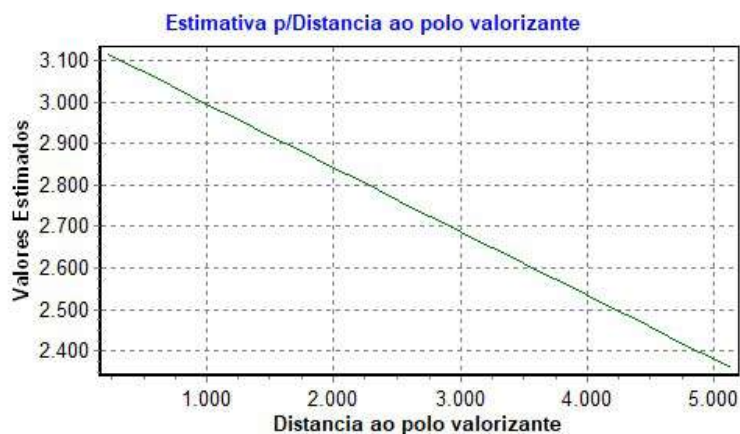
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



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

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Município	Bairro	Endereço	Complemento
1		Castanhal	Estrela	Travessa Dino Souza	https://www.kobayashiimobiliaria.com.br/site/imovel/castanhal/novo-estrela/428/
2		Castanhal	Estrela	Tv. Severino Pedro Alves	https://www.kobayashiimobiliaria.com.br/site/imovel/castanhal/fonte-boa/513/
3		Castanhal	Nova Olinda	Rua XV de Novembro	https://www.kobayashiimobiliaria.com.br/site/imovel/castanhal/nova-olinda/537/
4		Castanhal	Nova Olinda	Tv. Tree de Maio	https://www.kobayashiimobiliaria.com.br/site/imovel/castanhal/nova-olinda/617/
5	*	Castanhal	Estrela	Tv. Uruguai	https://www.kobayashiimobiliaria.com.br/site/imovel/castanhal/novo-estrela/726/
6		Castanhal	Estrela	Rua Mario Moura Filho	https://www.kobayashiimobiliaria.com.br/site/imovel/castanhal/estrela/687/
7		Castanhal	Nova Olinda	Rua Coronel Leal	https://www.kobayashiimobiliaria.com.br/site/imovel/castanhal/nova-olinda/775/
8	*	Castanhal	Saudade	Rua pedro moreira de souza	https://www.kobayashiimobiliaria.com.br/site/imovel/castanhal/saudade-i/772/
9		Castanhal	Caiçarras	Rua Mario Moura Filho	https://www.kobayashiimobiliaria.com.br/site/imovel/castanhal/caiçarras/755/

10		Castanhal	Estrela	Rua ceará	https://www.kobayashiimobiliaria.com.br/site/imovel/castanhal/estrela/821/
11		Castanhal	Estrela	Alameda Curuçá	https://www.kobayashiimobiliaria.com.br/site/imovel/castanhal/estrela/836/
12		Castanhal	Pirpora	Rua Euzebio foreliza	https://www.kobayashiimobiliaria.com.br/site/imovel/castanhal/pirapora/820/
13	*	Castanhal	Apeu	Tv Santa Isabel	https://www.kobayashiimobiliaria.com.br/site/imovel/castanhal/estrela/841/
14		Castanhal	Estrela	Alameda santa clara	https://www.kobayashiimobiliaria.com.br/site/imovel/castanhal/novo-estrela/847/
15		Castanhal	Estrela	Travesa Vennezuela	https://www.kobayashiimobiliaria.com.br/site/imovel/castanhal/novo-estrela/849/
16		Castanhal	Estrela	Tv. Uruguai	https://www.araujoimoveiscastanhal.com.br/imoveis/araujo-imoveis-vende-casa-3-suites/
17	*	Castanhal	Estrela	Tv. São Jorge	https://www.araujoimoveiscastanhal.com.br/imoveis/araujo-imoveis-vende-imovel-no-ianetama/
18		Castanhal	Estrela	Alameda Abolição	https://www.araujoimoveiscastanhal.com.br/imoveis/araujo-imoveis-vende-imovel-residencial-bairro-novo-estrela/
19	*	Castanhal	Saudade	Alameda Indiobetan	https://www.araujoimoveiscastanhal.com.br/imoveis/araujo-imoveis-aluga-casa-3-4-sendo-1-suite-2/

20		Castanhal	Imperador	Tv. Grão Pará	https://www.araujoimoveiscastanhal.com.br/imoveis/araujo-imoveis-vende-casa-3-dormitorios-sendo-1-suite-bairro-imperador/
21		Castanhal	Imperial	Travessa Pedro araujo Espinheiro	https://www.araujoimoveiscastanhal.com.br/imoveis/araujo-imoveis-vende-casa-2-4-suite-bairro-sao-jose-castanhal-pa/
22		Castanhal	Estrela	Alameda Liberdade, nº 1004	https://www.imoveisvenda.com.br/Im%C3%B3veis/casa2-estrela-castanhalpa
23		Castanhal	Centro	Tv. Tree de Maio	https://www.imoveisvenda.com.br/Im%C3%B3veis/casa-centro-castanhalpa
24		Castanhal	Fonte Boa	Alameda Fonte Boa	https://www.imoveisvenda.com.br/Im%C3%B3veis/casa-parque-dos-castanhais-castanhalpa
25		Castanhal	Novo Olinda	Rua Santa Isabel	https://www.imoveisvenda.com.br/Im%C3%B3veis/casa-novo-olinda-castanhalpa
26		Castanhal	Salles	Rua 12	https://www.imoveisvenda.com.br/Im%C3%B3veis/casa-salles-jardins-castanhalpa
27		Castanhal	Salles	Rua 09	https://www.imoveisvenda.com.br/Im%C3%B3veis/casa94-salles-jardins-castanhalpa
28		Castanhal	Salles	Rua 41	https://www.imoveisvenda.com.br/Im%C3%B3veis/casa06-salles-jardins-castanhalpa

29		Castanhal	Salgadinho	Alameda tiradentes	https://www.imeisvenda.com.br/Im%C3%B3veis/casa-salgadinho-castanhalpa
30	*	Castanhal	Jardim Castanhal		https://www.imeisvenda.com.br/Im%C3%B3veis/casa088-jardim-castanhal-castanhalpa

ID	Desabilitado	Informante	Telefone do informante	Latitude
1		Imobiliária Kobayashi	(91) 3721-1721	-1.278200°
2		Imobiliária Kobayashi	(91) 3721-1721	-1.279433°
3		Imobiliária Kobayashi	(91) 3721-1721	-1.290107°
4		Imobiliária Kobayashi	(91) 3721-1721	-1.291778°
5	*	Imobiliária Kobayashi	(91) 3721-1721	-1.274236°
6		Imobiliária Kobayashi	(91) 3721-1721	-1.286293°
7		Imobiliária Kobayashi	(91) 3721-1721	-1.291157°
8	*	Imobiliária Kobayashi	(91) 3721-1721	-1.307971°
9		Imobiliária Kobayashi	(91) 3721-1721	-1.285981°
10		Imobiliária Kobayashi	(91) 3721-1721	-1.280907°
11		Imobiliária Kobayashi	(91) 3721-1721	-1.281569°
12		Imobiliária Kobayashi	(91) 3721-1721	-1.300679°
13	*	Imobiliária Kobayashi	(91) 3721-1721	-1.297145°
14		Imobiliária Kobayashi	(91) 3721-1721	-1.277334°
15		Imobiliária Kobayashi	(91) 3721-1721	-1.277184°
16		Araujo Imóveis	(91) 3721-8622	-1.279016°
17	*	Araujo Imóveis	(91) 3721-8622	-1.291011°
18		Araujo Imóveis	(91) 3721-8622	-1.270808°
19	*	Araujo Imóveis	(91) 3721-8622	-1.298892°
20		Araujo Imóveis	(91) 3721-8622	-1.272619°
21		Araujo Imóveis	(91) 3721-8622	-1.278300°
22		Venda Mais Imóveis	(91) 9 9166-9765	-1.282508°

23		Venda Mais Imóveis	(91) 9 9166-9765	-1.290019°
24		Venda Mais Imóveis	(91) 9 9166-9765	-1.260831°
25		Venda Mais Imóveis	(91) 9 9166-9765	-1.289456°
26		Venda Mais Imóveis	(91) 9 9166-9765	-1.288810°
27		Venda Mais Imóveis	(91) 9 9166-9765	-1.287441°
28		Venda Mais Imóveis	(91) 9 9166-9765	-1.284204°
29		Venda Mais Imóveis	(91) 9 9166-9765	-1.284173°
30	*	Venda Mais Imóveis	(91) 9 9166-9765	-1.263292°

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Longitude	Distancia ao polo valorizante	Area total	Valor total	Padrão construtivo	Valor unitário
1		- 47.941.219,0000	676,13	56,00	250.000,00	3	4.464,29
2		- 47.944.295,0000	1.534,97	132,00	220.000,00	1	1.666,67
3		- 47.930.953,0000	1.419,90	160,00	270.000,00	1	1.687,50
4		- 47.930.077,0000	760,94	538,00	2.300.000,00	3	4.275,09
5	*	- 47.940.619,0000	1.106,93	147,00	300.000,00	2	2.040,82
6		- 47.922.922,0000	397,94	200,00	900.000,00	3	4.500,00
7		- 47.929.608,0000	1.545,10	100,00	320.000,00	2	3.200,00
8	*	- 47.934.720,0000	1.818,38	66,00	220.000,00	2	3.333,33

9		- 47.918.165, 0000	2.900,78	220,00	500.000,00	2	2.272,73
10		- 47.930.169, 0000	1.965,62	122,00	360.000,00	2	2.950,82
11		- 47.930.161, 0000	1.945,12	160,00	250.000,00	1	1.562,50
12		- 47.926.801, 0000	2.030,77	290,00	600.000,00	1	2.068,97
13	*	- 47.990.077, 0000	5.182,80	210,00	240.000,00	2	1.142,86
14		- 47.940.919, 0000	860,43	65,00	140.000,00	2	2.153,85
15		- 47.940.910, 0000	761,45	400,00	1.600.000,0 0	3	4.000,00
16		- 47.939.702, 0000	586,93	130,00	600.000,00	3	4.615,38
17	*	- 47.915.528, 0000	3.118,53	345,00	550.000,00	2	1.594,20
18		- 47.930.980, 0000	2.809,36	65,00	95.000,00	1	1.461,54
19	*	- 47.938.819, 0000	1.800,61	185,00	350.000,00	2	1.891,89
20		- 47.902.255, 0000	5.132,25	145,00	250.000,00	1	1.724,14
21		- 47.916.338, 0000	3.465,31	75,00	185.000,00	2	2.466,67
22		- 47.928.576, 0000	2.030,37	147,00	300.000,00	1	2.040,82
23		-	1.523,01	484,00	900.000,00	1	1.859,50

		47.930.116,0000					
24		- 47.928.236,0000	969,50	47,00	95.000,00	2	2.021,28
25		- 47.948.993,0000	221,88	90,00	300.000,00	2	3.333,33
26		- 47.961.504,0000	2.056,53	190,00	420.000,00	2	2.210,53
27		- 47.966.698,0000	2.604,55	97,00	200.000,00	2	2.061,86
28		- 47.971.139,0000	233,80	90,00	400.000,00	3	4.444,44
29		- 47.912.764,0000	620,13	180,00	800.000,00	3	4.444,44
30	*	- 47.895.482,0000	6.314,38	76,00	250.000,00	2	3.289,47

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.855,50	5,02%	
Valor Médio	4.059,23	-	III
Valor Máximo	4.262,96	5,02%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Distancia ao polo valorizante	646,22	Não
Area total	77,05	Não
Padrão construtivo	3,00	Não

Anexo II – Relatório fotográfico do imóvel avaliando



Fachada do Avaliando



Vista da rua de acesso ao avaliando



Numero de identificação e relógio de energia



Interno fachada



Acesso



Acesso Lateral



Sala Recepção



Recepção



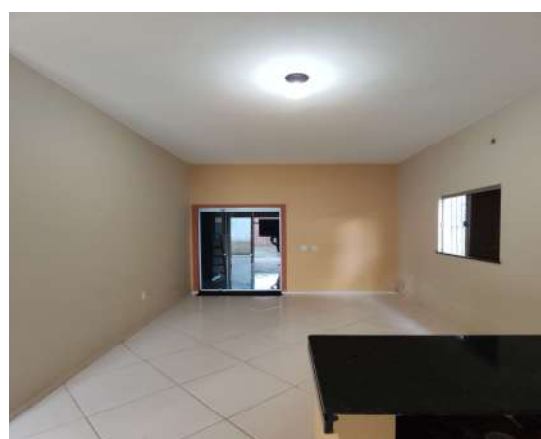
Quarto



Quarto



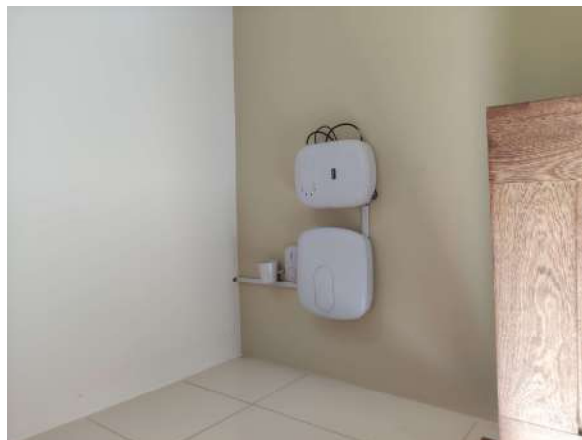
Cozinha



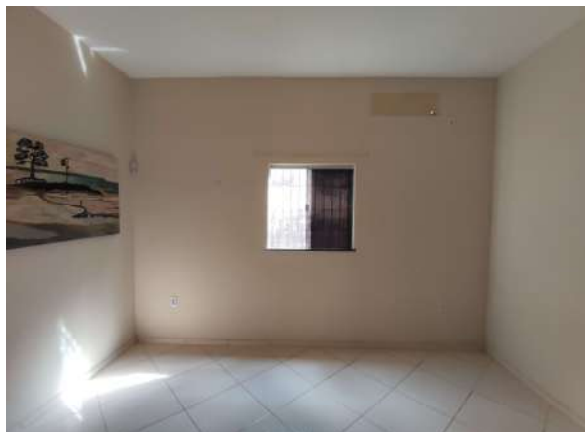
Cozinha



Cozinha



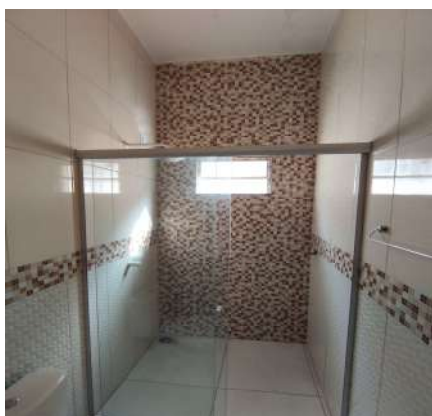
Sistema de alarme



Suite



Suite



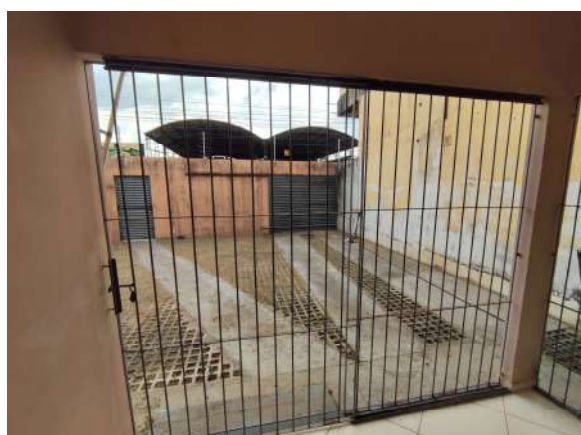
Banheiro suíte



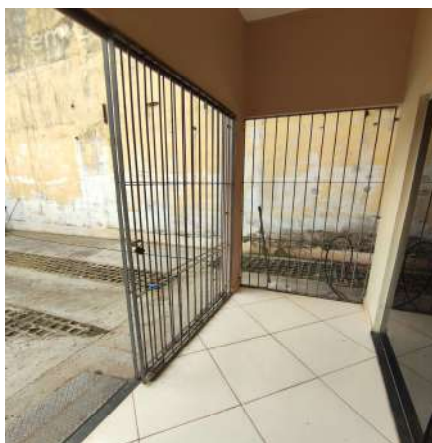
Banheiro Suite



Banheiro Social



Area de acesso



Area de acesso



Quintal

Anexo IV – Documentação do imóvel

	01.04.213.0270.001, de cadastro 970867-0.
02	ALTAMIRA: Rua Dragão Mar, N.3288, quadra 3 04, Bairro: Premem - A - Pará, com área de terr 300 m ² , e área de con