

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Rua Dragão do Mar, N° 3288

Altamira/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:.....	13
	Anexo I – Memória de cálculo	14
	Anexo II – Relatório fotográfico do imóvel avaliando	31
	Anexo III – Imagem de localização.....	35
	Anexo IV – Documentação do imóvel	36



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: 120,00 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 finalidade de Compra e Venda.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Recebemos do Conselho Regional de Medicina do Estado do Pará (CRM-PA) informações da matrícula nº 21.484 lavrada no Cartório de Registro de Imóveis – Comarca de Altamira e Índice Cadastral nº 004426 e inscrição imobiliária nº 01.04.012.0010.001, referente ao imóvel localizado à Rua Dragão do Mar, 3288 – Premem – Altamira/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.

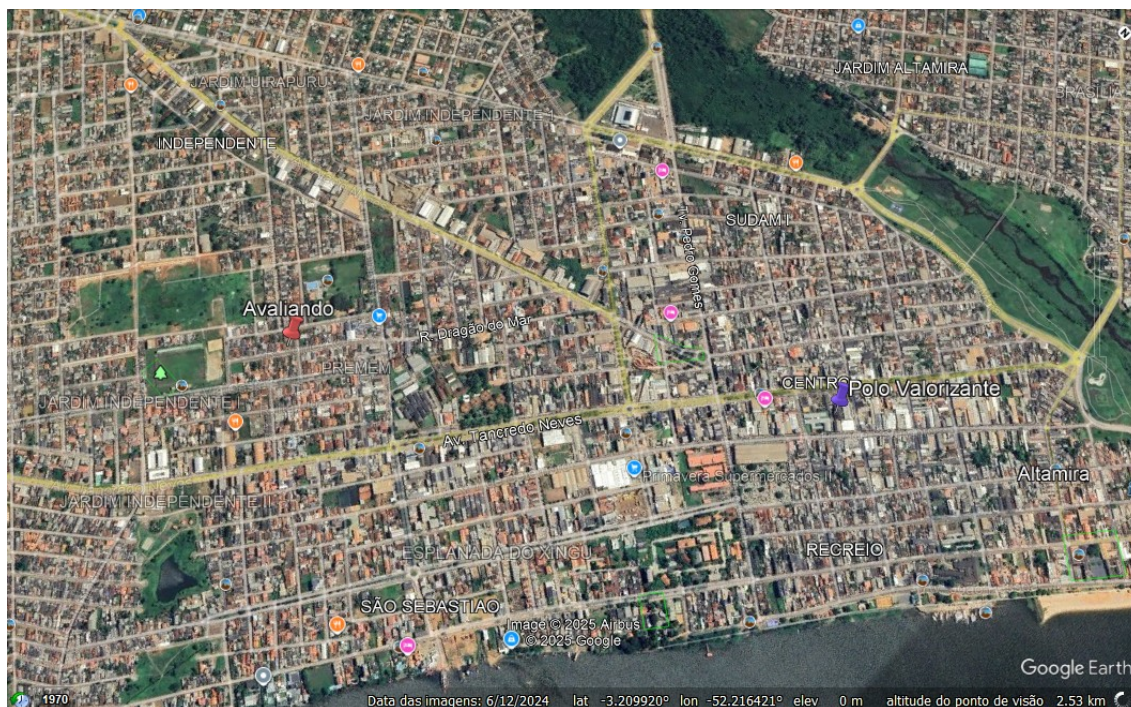
O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação em que se encontrava no dia da realização da vistoria, ocorrida em 05 de dezembro de 2025.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1 Localização

Rua Dragão do Mar, 3288 – Premem – Altamira/PA.

Coordenadas UTM: -3.215173°, -52.222678°.



Fonte: Google Earth

5.2 Acesso

O acesso ao imóvel avaliando se dá pela Rua Dragão do Mar, via asfaltada e com srjetas, possui passeio público a frente do avaliando em concreto, região de facil acesso com baixo fluxo de veículos e pedetres. O acesso para o imóvel é feito através de um portão de ferro para pedestres de abrir. A fachada do avaliando é em cerâmica de cor Verde.

5.3 Caracterização da Região

Altamira/PA

Altamira é um município localizado na região sudoeste do estado do Pará, no coração da Amazônia brasileira. Reconhecida por sua vasta extensão territorial — considerada por muitos anos o maior município do mundo em área — Altamira ocupa aproximadamente 159.533 km², abrigando uma rica diversidade ambiental, cultural e social. Em 2022, sua população estimada ultrapassava 115 mil habitantes, concentrando-se principalmente na zona urbana, situada às margens do Rio Xingu.

A história de Altamira está profundamente ligada à ocupação amazônica. Sua origem remonta ao início do século XX, com a formação de povoados às margens do rio. O desenvolvimento ganhou impulso com projetos de colonização, incentivos agrícolas e, nas últimas décadas, com grandes obras de infraestrutura, entre elas a construção da Usina Hidrelétrica de Belo Monte, que

transformou o cenário socioeconômico da região, ampliando a urbanização e atraindo trabalhadores de diversas partes do país.

Altamira também integra a região do Xingu, marcada pela presença de diversas etnias indígenas e por áreas de preservação ambiental, o que reforça a importância ecológica e cultural do município no contexto amazônico.

Economia e Infraestrutura

A economia de Altamira é diversificada e tem passado por constantes transformações. Tradicionalmente apoiada na agricultura, pecuária e extrativismo, a cidade viu seu setor de serviços crescer fortemente nas últimas décadas, impulsionado por investimentos públicos e privados.

A agropecuária permanece relevante, com destaque para criação de gado, produção de cacau, mandioca e atividades de manejo florestal. O comércio é robusto e atende à própria cidade e aos municípios vizinhos, oferecendo uma ampla rede de lojas, supermercados, serviços automotivos, instituições financeiras e estabelecimentos especializados.

O setor de serviços é hoje um dos principais geradores de emprego, especialmente nas áreas de educação, saúde, administração pública, transportes, hotelaria e serviços ligados ao fluxo migratório e empresarial causado pelo desenvolvimento regional.

A infraestrutura urbana de Altamira passou por grande expansão, sobretudo entre 2010 e 2020. O município conta com aeroporto regional, rede hoteleira diversificada, hospitais públicos e privados, unidades básicas de saúde, escolas públicas e particulares, além de faculdades e polos universitários voltados tanto para cursos tradicionais quanto para formações específicas relacionadas ao meio ambiente, engenharia e gestão.

A cidade é atendida por rodovias federais como a BR-230 (Transamazônica), que, apesar das condições variáveis, é um dos principais corredores logísticos da região. Altamira possui ainda serviços de saneamento em expansão, energia elétrica, abastecimento de água e boa cobertura de internet para a realidade amazônica.

5.4 Caracterização do Imóvel Avaliando

Descrição: O imóvel apresentado é uma construção térrea de fachada revestida em pastilhas verdes, com portão metálico frontal e pequeno recuo de entrada. O acesso principal é feito por um corredor coberto, protegido por grade, onde também se observa um comunicado fixado na estrutura. A frente possui uma aparência simples, com revestimento cerâmico externo e telhado de telhas cerâmicas tradicionais.

Na parte interna, o imóvel conta com vários ambientes distribuídos por um corredor central. As paredes apresentam sinais de umidade, descascamento de pintura e desgaste natural do tempo. O piso é todo em cerâmica clara, o que proporciona boa iluminação refletida, apesar das condições gerais necessitarem de reparos. Há cômodos destinados a uso funcional, como salas, possíveis consultórios, escritórios ou quartos, todos com janelas de madeira e grades externas.

Um dos ambientes mais amplos apresenta o forro parcialmente danificado, com algumas placas ausentes, deixando a estrutura do telhado exposta. Esse espaço, apesar das avarias, é amplo e bem iluminado, oferecendo potencial para diferentes usos após manutenção. Outro cômodo, semelhante a um quarto ou sala menor, também apresenta sinais de infiltração nas paredes, exigindo revitalização.

No geral, trata-se de um imóvel espaçoso, com boa divisão interna e potencial tanto para uso comercial quanto para adaptação residencial. No entanto, é evidente a necessidade de reformas estruturais e estéticas, especialmente em relação ao forro, pintura, umidade nas paredes e recuperação dos acabamentos. É um imóvel que, após os devidos ajustes, pode oferecer excelente aproveitamento dos ambientes. Porém de momento no ato da vistoria apresenta grandes desgastes.

Descrição Identificação do Imóvel:

Área do terreno: 300,00 m²

Área Edificada: 120,00 m²

O imóvel possui padrão de acabamento normal. Encontra-se em ruim estado de conservação, com idade estimada em **20 a 30 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 120,00 m².

IMÓVEL AVALIANDO				
CÔMODO	PISO	PAREDE	TETO	ESQUADRIAS
Fachada	Concreto	Cerâmico	-	Ferro
Area	Cerâmico	Cerâmico	-	Ferro e Madeira
Recepção	Cerâmico	Emassada e Pintada	PVC	Ferro
Sala	Cerâmico	Emassada e Pintada	PVC	Ferro
Quartos	Cerâmico	Emassada e Pintada	PVC	Ferro
Cozinha	Cerâmico	Emassada e Pintada	PVC	Ferro
Area de Serviço	Cerâmico	Reboco	-	Ferro
Banheiro	Cerâmico	Cerâmico	PVC	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 III**.

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 III**. Desenvolvemos modelo estatístico, contendo **31 (trinta e um)** elementos coletados, dos quais foram utilizados **26 (vinte e seis)** 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: Imóvel em condições precárias, apresentando **necessidade de reparos muito importantes**, que comprometem significativamente a funcionalidade, a segurança ou a habitabilidade da edificação.

2 – Normal: Imóvel em condições regulares, necessitando de **reparos simples e importantes**, que não comprometem estruturalmente o imóvel, mas são relevantes para sua conservação e uso adequado.

3 – Alto: Imóvel em **bom ou ótimo estado de conservação, sem necessidade de reparos**, apresentando bom padrão construtivo e manutenção adequada.

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 Paróquia Nossa Senhora do Perpétuo Socorro. 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 – Bairro: Trata-se de uma variável dicotômica que diferencia a localização do imóvel entre bairros novos, com padrões construtivos mais elevados, e áreas centrais ou tradicionais, onde predominam edificações mais antigas e arquitetura de época. Sendo assim definida:

0 – Centro/arq. época 1 – Novos/Elevados (descartada)

5 - 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 (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Rua Dragão do Mar, 3288 – Premem – Altamira/PA.	120,00	281.995,36	289.648,61	297.301,87

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 Dragão do Mar, 3288 – Premem – Altamira/PA.	120,00	246.201,31	289.648,61	333.095,90
Amplitude		-15%	-----	+15%

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.

$$\bullet VT = 120,00 \text{ m}^2 \times R\$ 2.413,74 / \text{m}^2 - 10\% = 260.683,74$$

VT = R\$ 260.000,00

Resultados para o Intervalo de Valores Admissíveis:

Item	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Arbitrado (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Rua Dragão do Mar, 3288 – Premem – Altamira/PA.	120,00	246.201,31	260.000,00	333.095,90

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 10% do campo de arbítrio, pois o modelo só apresenta dados de oferta e pelo estado de conservação do bem que está em péssimo estado"

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\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta 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 36 (trinta e seis) 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.



Altamira/PA, 09 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:	Altamira PA
Data do modelo:	quinta-feira, 20 de novembro de 2025
Tipologia:	Outras tipologias

14

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	31
Dados utilizados no modelo:	26

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel esta localizado	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	Numérica	Quantitativa	Variável construída com base nas coordenadas em UTM	Não
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 privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade 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
Bairro	Numérica	Dicotomica	0 – Centro/arq. época 1 – Novos/Elevados	Não
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	153,67	6.331,89	6.178,22	2.107,07
Area privativa	40,28	500,00	459,72	168,67
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	1,85
Valor unitário	833,33	5.000,00	4.166,67	2.154,32

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9727485 / 0,9727485
Coeficiente de determinação:	0,9462397
Fisher - Snedecor:	129,07
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
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	21260068,695	3	7086689,565	129,075
Não Explicada	1207884,071	22	54903,821	
Total	22467952,766	25		

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

Valor unitário = +8087,714804 -664,7075109 * ln (Distancia ao polo valorizante) -498,351275 * ln (Area privativa) +778,8535399 * Padrão construtivo

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Distancia ao polo valorizante	ln(x)	-10,17	0,00
Area privativa	ln(x)	-6,37	0,00
Padrão construtivo	x	12,27	0,00
Valor unitário	y	10,24	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
----------	-------	----	----	----	---

Distancia ao polo valorizante	x1	0,00	-0,41	-0,24	-0,59
Area privativa	x2	-0,41	0,00	-0,12	-0,20
Padrão construtivo	x3	-0,24	-0,12	0,00	0,83
Valor unitário	y	-0,59	-0,20	0,83	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

17

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Distancia ao polo valorizante	x1	0,00	0,84	0,80	0,91
Area privativa	x2	0,84	0,00	0,70	0,81
Padrão construtivo	x3	0,80	0,70	0,00	0,93
Valor unitário	y	0,91	0,81	0,93	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	2.700,00	2.505,71	194,29	7,1961%	0,829198	0,15946000
4	2.361,11	2.183,73	177,38	7,5124%	0,756999	0,02399200
5	4.040,40	4.267,96	-227,56	-5,6321%	-0,971172	0,17754600
6	833,33	1.234,43	-401,10	-48,1324%	-1,711801	0,08042200
7	1.006,29	1.011,04	-4,75	-0,4718%	-0,020260	0,00001300
8	1.500,00	1.306,10	193,90	12,9265%	0,827509	0,01938000
9	939,60	1.070,66	-131,06	-13,9480%	-0,559313	0,00906000
12	1.625,00	1.389,22	235,78	14,5094%	1,006239	0,06839200
13	2.307,69	2.227,92	79,77	3,4567%	0,340434	0,00320900
14	1.484,38	1.739,23	-254,85	-17,1688%	-1,087636	0,04413400
15	2.229,30	2.279,10	-49,80	-2,2340%	-0,212542	0,00052200
17	5.000,00	4.835,12	164,88	3,2977%	0,703687	0,28284700
18	3.148,15	2.940,67	207,48	6,5906%	0,885477	0,07184900
19	2.307,69	2.525,54	-217,85	-9,4404%	-0,929746	0,12502400

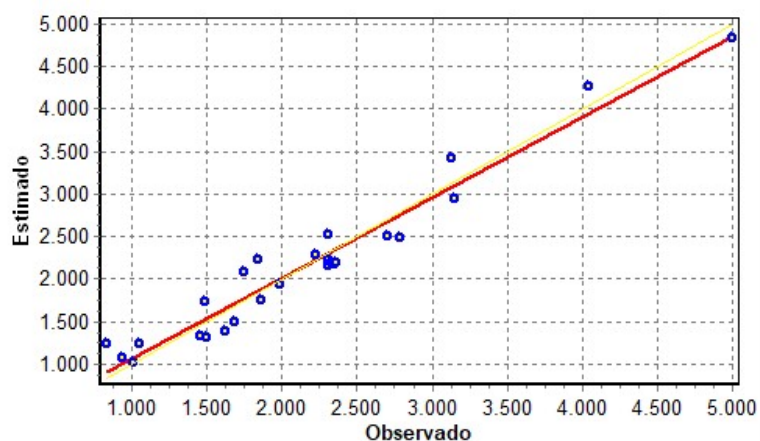
20	2.352,94	2.173,57	179,37	7,6233%	0,765509	0,02214700
21	2.325,20	2.197,24	127,96	5,5031%	0,546095	0,00972900
22	1.866,67	1.750,22	116,45	6,2382%	0,496966	0,00696600
23	1.456,31	1.336,71	119,60	8,2128%	0,510436	0,00771800
24	1.052,63	1.237,54	-184,91	-17,5664%	-0,789147	0,02494900
25	1.681,82	1.488,02	193,80	11,5234%	0,827105	0,02339000
26	1.986,10	1.931,70	54,40	2,7390%	0,232165	0,00679500
27	2.788,46	2.478,76	309,70	11,1066%	1,321733	0,06682200
28	2.307,69	2.163,22	144,47	6,2605%	0,616572	0,00456800
29	3.125,00	3.425,43	-300,43	-9,6137%	-1,282147	0,07803300
30	1.836,57	2.229,61	-393,04	-21,4008%	-1,677400	0,04628100
31	1.750,00	2.083,89	-333,89	-19,0795%	-1,424960	0,02806500

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

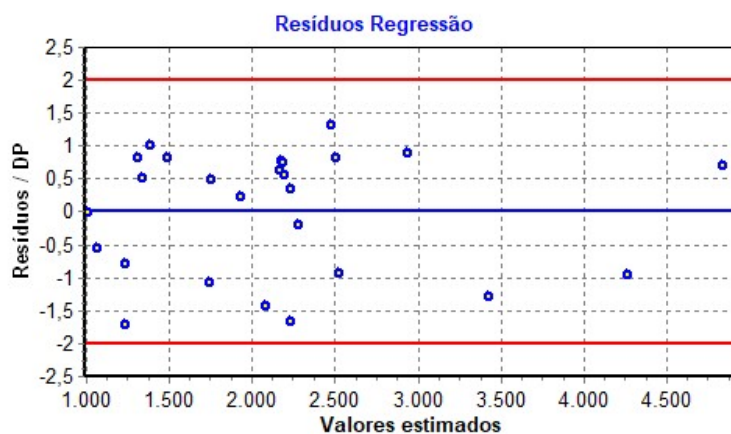
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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%	3
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:**

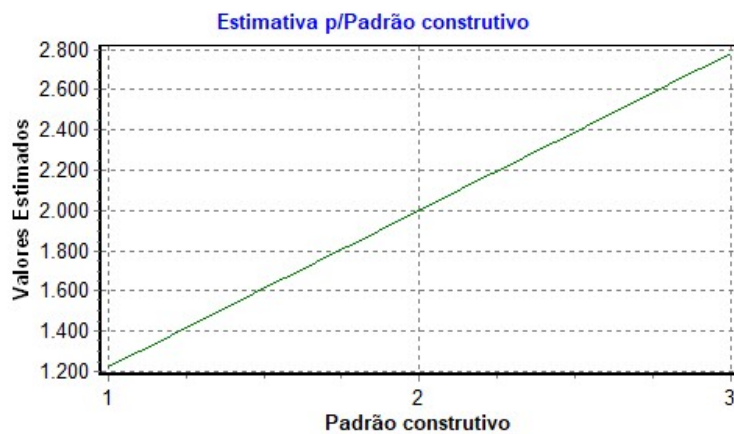
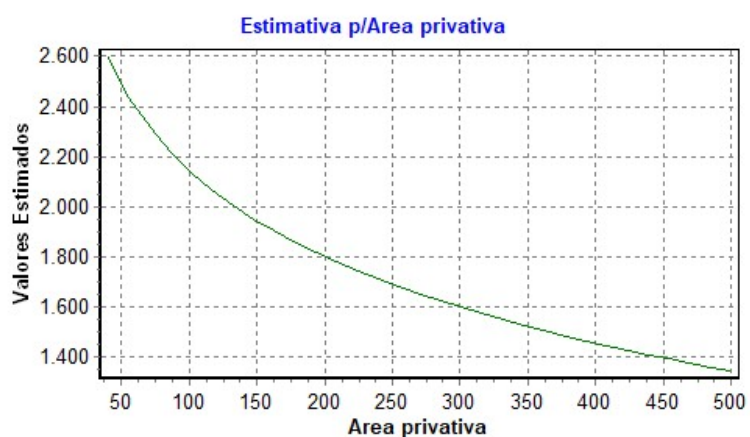
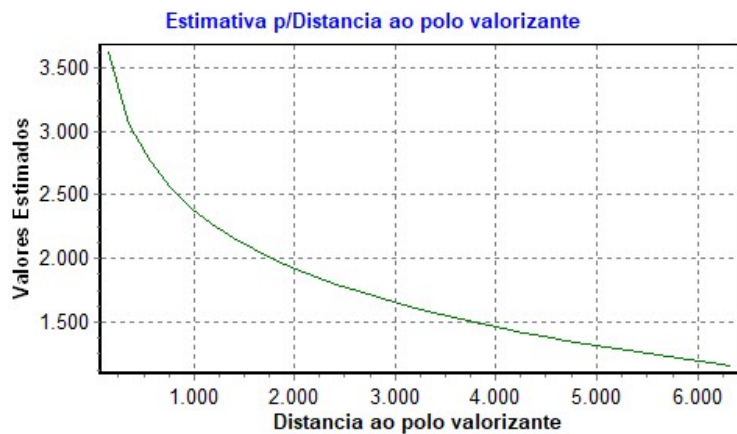
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



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		Altamira	Independente	Rua Santarém	https://luciaferreiraimobiliaria.com.br/imovei/852/VENDA/casa-esplanada-do-xingu-altamira/
2	*	Altamira	Sudam II	Av. Jader Barbalho	https://luciaferreiraimobiliaria.com.br/imovei/1602/VENDA/casa-3-quartos-sudam-ii-altamira/
3	*	Altamira	Independente	Rua Nossa Senhora de Nazaré	https://luciaferreiraimobiliaria.com.br/imovei/1452/VENDA/casa-3-quartos-jardim-independente-i-altamira/
4		Altamira	Independente	Travessa Bandeirantes	https://luciaferreiraimobiliaria.com.br/imovei/2158/VENDA/casa-comercial-esplanada-do-xingu-altamira/
5		Altamira	Centro	Travessa Agrário Cavalcante	https://luciaferreiraimobiliaria.com.br/imovei/2034/VENDA/casa-centro-altamira/
6		Altamira	Alberto Soares	Rua Consuelo Borges	https://luciaferreiraimobiliaria.com.br/imovei/1852/VENDA/casa-2-quartos-alberto-soares-altamira/
7		Altamira	Ayrton Senna	Alameda Castro Herenio	https://luciaferreiraimobiliaria.com.br/imovei/1894/VENDA/casa-ayrton-senna-i-altamira/

8		Altamira	Alberto Soares	Rua Dilka Borges Oliveir	https://luciaferreiraimobiliaria.com.br/imovei/1964/VENDA/casa-alberto-soares-altamira/
9		Altamira	Ayrton Senna	Alameda Augustinho Gomes	https://luciaferreiraimobiliaria.com.br/imovei/2040/VENDA/casa-3-quartos-ayrton-senna-i-altamira/
10	*	Altamira	Brasilia	Rua Monte Sião	https://luciaferreiraimobiliaria.com.br/imovei/2007/VENDA/casa-brasilia-altamira/
11	*	Altamira	Brasilia	Rua Prof. Nair	https://luciaferreiraimobiliaria.com.br/imovei/2286/VENDA/casa-brasilia-altamira/
12		Altamira	Centro	Av. João Pessoa	https://luciaferreiraimobiliaria.com.br/imovei/1488/VENDA/casa-5-quartos-centro-altamira/
13		Altamira	Alberto Soares	Rodovia Magalhães Barata	https://luciaferreiraimobiliaria.com.br/imovei/1758/VENDA/casa-2-quartos-centro-altamira/
14		Altamira	Centro	Acesso Cinco	https://luciaferreiraimobiliaria.com.br/imovei/9/VENDA/casa-2-quartos-centro-altamira/
15		Altamira	Centro	Rua Coronel José Porfirio	https://luciaferreiraimobiliaria.com.br/imovei/1967/VENDA/casa-2-quartos-centro-altamira/
16	*	Altamira	Centro	Rua Coronel José Porfirio	https://luciaferreiraimobiliaria.com.br/imovei/839/VENDA/casa-3-quartos-centro-altamira/

17		Altamira	Centro	Rua Manuel Umbuzeiro	https://luciaferreiraimobiliaria.com.br/imovei/2205/VENDA/casa-centro-altamira/
18		Altamira	Cidade Nova	Rua Óbidus	https://luciaferreiraimobiliaria.com.br/imovei/1517/VENDA/casa-2-quartos-cidade-nova-altamira/
19		Altamira	Cidade Jardim	Rua B06	https://luciaferreiraimobiliaria.com.br/imovei/1986/VENDA/casa-cidade-jardim-altamira/
20		Altamira	Centro	Travessa Comandante Castilho	https://luciaferreiraimobiliaria.com.br/imovei/2197/VENDA/casa-3-quartos-centro-altamira/
21		Altamira	Colina	WE 05	https://luciaferreiraimobiliaria.com.br/imovei/473/VENDA/casa-2-quartos-colinas-altamira/
22		Altamira	Colina	Rodovia Ernesto Aciole	https://luciaferreiraimobiliaria.com.br/imovei/2170/VENDA/casa-6-quartos-colinas-altamira/
23		Altamira	Bela Vista	Tv. Antônio Melo	https://luciaferreiraimobiliaria.com.br/imovei/2274/VENDA/casa-2-quartos-bela-vista-altamira/
24		Altamira	Premem	Rua José Ribeiro Alves	https://luciaferreiraimobiliaria.com.br/imovei/1360/VENDA/casa-1-quarto-premem-altamira/
25		Altamira	Premem	Rua 13 de Maio	https://luciaferreiraimobiliaria.com.br/imovei/1742/VENDA/terreno-area-premem-altamira/

26		Altamira	Independente	Rua Padre João	https://luciaferreiraimobiliaria.com.br/imovei/2164/VENDA/casa-jardim-independente-i-altamira/
27		Altamira	Independente	Alameda Bonfim	https://luciaferreiraimobiliaria.com.br/imovei/8/VENDA/casa-2-quartos-jardim-independente-i-altamira/
28		Altamira	Independente	Tv. Raimundo Oliveira	https://luciaferreiraimobiliaria.com.br/imovei/2022/VENDA/casa-2-quartos-jardim-independente-i-altamira/
29		Altamira	Premem	Rua Garupá	https://www.facebook.com/commerce/listing/1321514465441694/?media_id=4&ref=share_attachment
30		Altamira	Premem	Av. Tancredo Neves	https://leilaoninja.com/imoveis-leilao/altamira/condominio/lino-imobiliaria-e-advocacia
31		Altamira	Independente	Rua Antônio Lemos	https://www.facebook.com/groups/1238808326244992/posts/24644058338626661/

ID	Desabilitado	Informante	Telefone do informante
1		Lucia Ferreira Imóveis	(93) 99171-2464
2	*	Lucia Ferreira Imóveis	(93) 99171-2464
3	*	Lucia Ferreira Imóveis	(93) 99171-2464
4		Lucia Ferreira Imóveis	(93) 99171-2464
5		Lucia Ferreira Imóveis	(93) 99171-2464
6		Lucia Ferreira Imóveis	(93) 99171-2464
7		Lucia Ferreira Imóveis	(93) 99171-2464

8		Lucia Ferreira Imóveis	(93) 99171-2464
9		Lucia Ferreira Imóveis	(93) 99171-2464
10	*	Lucia Ferreira Imóveis	(93) 99171-2464
11	*	Lucia Ferreira Imóveis	(93) 99171-2464
12		Lucia Ferreira Imóveis	(93) 99171-2464
13		Lucia Ferreira Imóveis	(93) 99171-2464
14		Lucia Ferreira Imóveis	(93) 99171-2464
15		Lucia Ferreira Imóveis	(93) 99171-2464
16	*	Lucia Ferreira Imóveis	(93) 99171-2464
17		Lucia Ferreira Imóveis	(93) 99171-2464
18		Lucia Ferreira Imóveis	(93) 99171-2464
19		Lucia Ferreira Imóveis	(93) 99171-2464
20		Lucia Ferreira Imóveis	(93) 99171-2464
21		Lucia Ferreira Imóveis	(93) 99171-2464
22		Lucia Ferreira Imóveis	(93) 99171-2464
23		Lucia Ferreira Imóveis	(93) 99171-2464
24		Lucia Ferreira Imóveis	(93) 99171-2464
25		Lucia Ferreira Imóveis	(93) 99171-2464
26		Lucia Ferreira Imóveis	(93) 99171-2464
27		Lucia Ferreira Imóveis	(93) 99171-2464
28		Lucia Ferreira Imóveis	(93) 99171-2464
29		Fred Almeida Ribeiro	(93)991010511
30		Ninja	(93)991010512
31		Thayla Melo	(93)991010513

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Latitude	Longitude	Distancia ao polo valorizante	Area privativa	Valor total	Padrão construtivo	Bairro
----	--------------	----------	-----------	-------------------------------	----------------	-------------	--------------------	--------

1		- 3.217.528,0 000	- 52.219.970, 0000	1.413,16	500,00	1.350.000,0 0	3	0,00
2	*	- 3.211.984,0 000	- 52.232.039, 0000	1.859,32	350,00	1.100.000,0 0	2	0,00
3	*	- 3.214.237,0 000	- 52.233.250, 0000	2.458,58	590,00	2.000.000,0 0	3	0,00
4		- 3.214.640,0 000	- 52.216.269, 0000	909,17	360,00	850.000,00	2	0,00
5		- 3.208.672,0 000	- 52.211.658, 0000	199,72	198,00	800.000,00	3	0,00
6		- 3.199.436,0 000	- 52.189.451, 0000	2.677,45	120,00	100.000,00	1	1,00
7		- 3.185.218,0 000	- 52.228.814, 0000	3.034,24	159,00	160.000,00	1	0,00
8		- 3.199.607,0 000	- 52.190.391, 0000	2.565,82	110,00	165.000,00	1	0,00
9		- 3.184.960,0 000	- 52.226.414, 0000	2.912,38	149,00	140.000,00	1	0,00
10	*	- 3.195.918,0 000	- 52.218.776, 0000	1.412,11	74,75	200.000,00	1	0,00
11	*	- 3.199.934,0 000	- 52.217.825, 0000	1.010,78	253,00	400.000,00	2	0,00
12		- 3.210.574,0 000	- 52.209.879, 0000	860,14	400,00	650.000,00	1	0,00
13		- 3.182.287,0 000	- 52.224.894, 0000	3.069,84	65,00	150.000,00	2	1,00
14		- 3.197.645,0 000	- 52.207.258, 0000	1.193,69	128,00	190.000,00	1	0,00

15		- 3.219.565,0 000	- 52.216.881, 0000	1.467,37	157,00	350.000,00	2	0,00
16	*	- 3.204.606,0 000	- 52.206.195, 0000	435,69	103,00	450.000,00	2	0,00
17		- 3.206.213,0 000	- 52.213.881, 0000	153,67	90,00	450.000,00	3	0,00
18		- 3.202.460,0 000	- 52.247.511, 0000	3.896,50	54,00	170.000,00	3	1,00
19		- 3.225.228,0 000	- 52.266.697, 0000	6.331,89	65,00	150.000,00	3	1,00
20		- 3.203.119,0 000	- 52.209.015, 0000	963,60	340,00	800.000,00	2	0,00
21		- 3.186.127,0 000	- 52.189.747, 0000	3.404,75	60,21	140.000,00	2	1,00
22		- 3.186.752,0 000	- 52.189.726, 0000	3.364,65	150,00	280.000,00	2	1,00
23		- 3.210.864,0 000	- 52.235.209, 0000	2.574,18	103,00	150.000,00	1	0,00
24		- 3.211.961,0 000	- 52.223.953, 0000	1.393,30	285,00	300.000,00	1	0,00
25		- 3.211.622,0 000	- 52.218.556, 0000	1.160,59	220,00	370.000,00	1	0,00
26		- 3.219.188,0 000	- 52.227.479, 0000	2.126,15	40,28	80.000,00	1	0,00
27		- 3.218.123,0 000	- 52.231.932, 0000	2.488,20	52,00	145.000,00	2	0,00
28		- 3.220.714,0 000	- 52.224.714, 0000	2.012,33	130,00	300.000,00	2	0,00

29		- 3.214.537,0 000	- 52.222.560, 0000	1.399,51	80,00	250.000,00	3	0,00
30		- 3.214.672,0 000	- 52.221.084, 0000	1.271,07	210,00	385.680,00	2	0,00
31		- 3.214.015,0 000	- 52.228.253, 0000	1.940,53	160,00	280.000,00	2	0,00

ID	Desabilitado	Valor unitário
1		2.700,00
2	*	3.142,86
3	*	3.389,83
4		2.361,11
5		4.040,40
6		833,33
7		1.006,29
8		1.500,00
9		939,60
10	*	2.675,59
11	*	1.581,03
12		1.625,00
13		2.307,69
14		1.484,38
15		2.229,30
16	*	4.368,93
17		5.000,00
18		3.148,15
19		2.307,69
20		2.352,94
21		2.325,20
22		1.866,67

23		1.456,31
24		1.052,63
25		1.681,82
26		1.986,10
27		2.788,46
28		2.307,69
29		3.125,00
30		1.836,57
31		1.750,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.349,96	2,64%	
Valor Médio	2.413,74	-	III
Valor Máximo	2.477,52	2,64%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Distancia ao polo valorizante	1.465,82	Não
Area privativa	120,00	Não
Padrão construtivo	2,00	Não

Anexo II – Relatório fotográfico do imóvel avaliando



Fachada do Avaliando



Vista da rua de acesso ao avaliando



área



Fachada pelo acesso



Acesso



Recepção



Divisão Interna



Quarto



Quarto



ACESSO



quarto



Area de cozinha



Quarto



Banheiro



Patologia



Banheiro



Acesso para os fundos



Acesso ao imóvel pelos fundos



Quintal

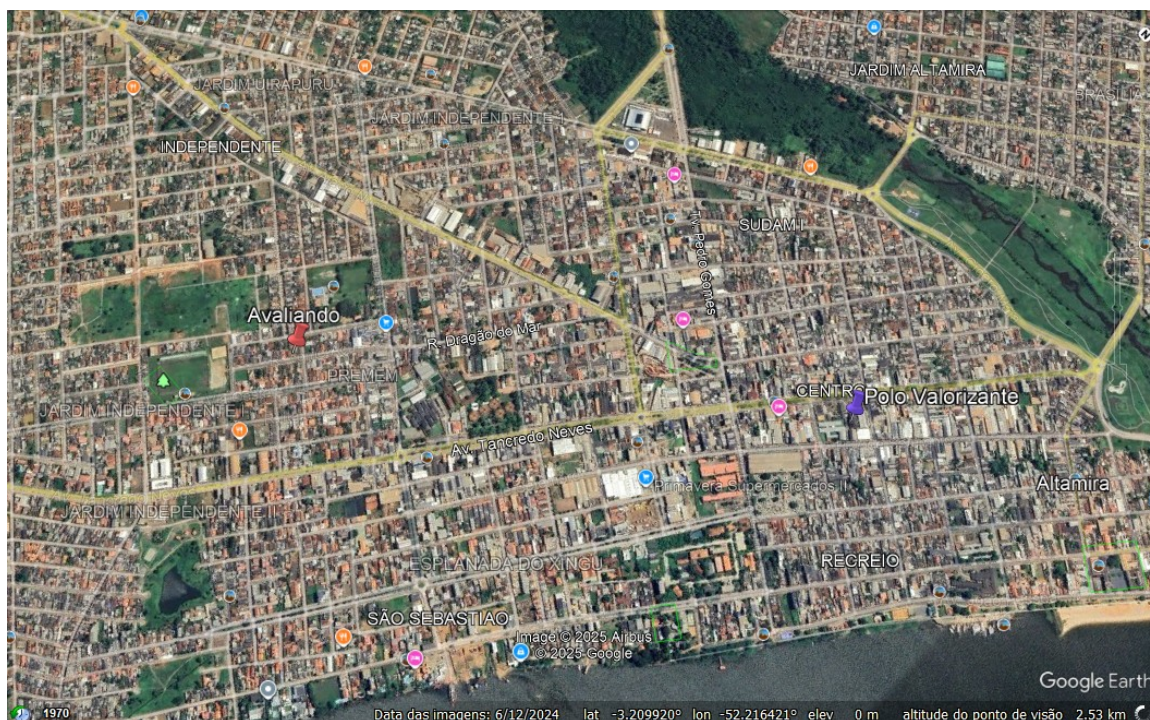


Quintal



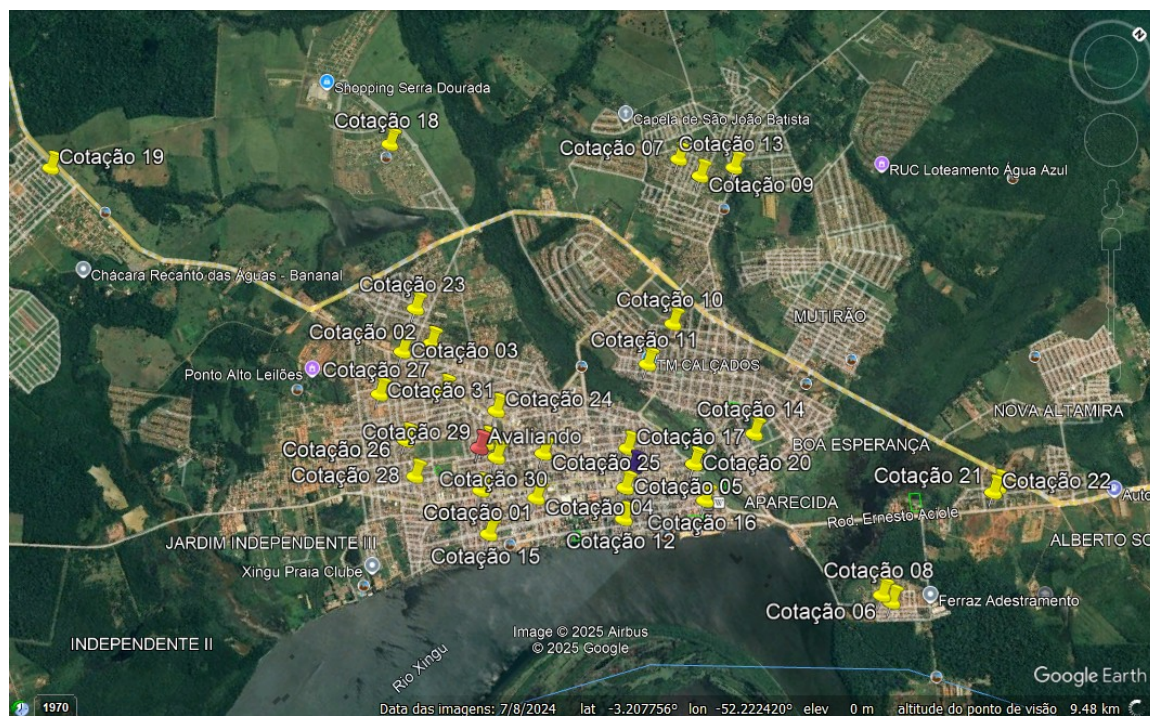
Quintal

Anexo III – Imagem de localização e Croqui das Amostras



35

Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth

Rua Independência, N° 205 Sala 103. Marechal Candido Rondon, Paraná. CEP 85960-180

G.C. BERNARDI ENGENHARIA CNPJ: 41.083.335/0001-06

CREA-PR 192517/D

Dezembro/2025

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 terra 300 m ² , e área de con