



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 6993.6993.000135500/2019.01.01.01 SEQ. 001

CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel
AVENIDA MAXIMINO PORPINO DA SILVA Nº 2.020, BAIRRO
CENTRO.

Cidade
CASTANHAL

UF
PA

Objetivo da Avaliação
DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL DE MERCADO.

Finalidade da Avaliação
SUBSIDIAR VENDA OU PERMUTA DO IMÓVEL.

Solicitante e/ou Interessado
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO PARÁ.

Proprietário
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO PARÁ.



Tipo de Imóvel	Áreas do imóvel (m²)
TERRENO URBANO	Área do Terreno: 181,50
EDIFICADO	Área Construída: 144,30

Metodologia
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Especificação (fundamentação/precisão)
GRAU I / GRAU III

Pressupostos e Ressalvas

- No presente trabalho computamos como corretos os elementos documentais e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- A avaliação apresentada e os resultados finais são válidos apenas para a seqüência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste trabalho com qualquer outro;
- O avaliador não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios;
- Por fugir a finalidade precípua deste trabalho, dispensamos investigações concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que julgamos de caráter jurídico legal.

Valor de Avaliação do Imóvel	Perspectiva de Liquidez do Imóvel
R\$ 153.000,00	Baixa a Média

Nome do Responsável Técnico
Andresa Gaby Ferraz Lisboa

CPF do RT
685.715.852-53

Formação do RT
Arquiteta

CAU do RT
A80521-1

Nome do Representante Legal
Andresa Gaby Ferraz Lisboa

CPF do RL
685.715.852-53

Nome da Empresa
AGL ARQUITETURA

CNPJ
07.875.928/0001-69

Assinatura do Responsável Técnico
Belém - PA
Local/Data

Assinatura do Representante Legal
.23 de ABRIL de 2019

01. IMÓVEL

Terreno urbano edificado, localizado na Avenida Maximino Porpino da Silva Nº 2.020, perímetro compreendido entre as Ruas Coronel Leal e Comandante Assis, bairro Centro, município de Castanhal, Estado do Pará, com as seguintes coordenadas geográficas: 1º17'23.04"S 47º55'28.88"O.

02. OBJETIVO/FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo determinar o valor venal de mercado do imóvel, para fins de venda ou permuta do mesmo.

03. INTERESSADO(S)

CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO PARÁ – CRM / PA, conforme solicitado no Ofício OF.CRM-PA ASSJUR/JURÍDICA Nº 4524/2018, de 09/11/2018.

04. PROPRIETÁRIO

CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO PARÁ, conforme Certidão do 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal-PA, matrícula nº 3.478 – Livro nº 2-k, datada de 19/02/2019.

05. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14.653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

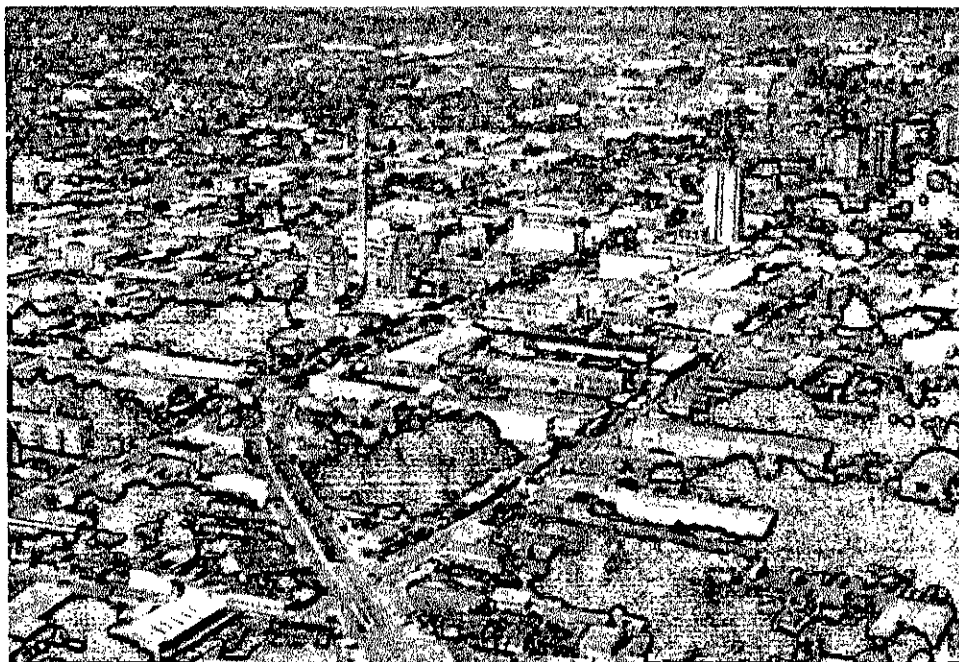
- Na documentação fornecida, constituída da Certidão do 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal-PA, matrícula nº 3.478 – Livro nº 2-k, datada de 19/02/2019;
- No Ofício OF.CRM-PA ASSJUR/JURÍDICA Nº 4524/2018, de 09/11/2018;
- Na planta de situação e projeto arquitetônico (planta baixa) disponibilizados;
- No Caderno de Orientações Técnicas – COT Avaliações Versão 24;
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria realizada no dia 03/04/2019;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta, e que não foram efetuadas investigações. As informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

06. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Castanhal é um município brasileiro do Estado do Pará, Região Norte do País. Pertencente à microrregião de Castanhal e à Região Metropolitana de Belém, distante cerca de 68,00Km da capital estadual Belém, encontra-se a uma altitude de 41,00 metros acima do nível do mar. O município possui 1.028,889km² de extensão territorial.





Castanhal é o sexto município mais populoso do Pará, com população de 195.253 habitantes, de acordo com estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 2017. A cidade tem uma posição geográfica privilegiada no mapa do Pará, sendo cortada pela Rodovia Federal BR-316, importante rota para o escoamento da produção. Além disso, está a pouco mais de 60,00Km de distância do porto, aeroporto e da Alça Viária, na região metropolitana de Belém.

A principal atividade econômica de Castanhal é o comércio, com grande contribuição no abastecimento de cidades vizinhas, através da venda de utensílios, alimentos, ferramentas, material de construção, implementos agrícolas entre outros. Nos últimos anos as autoridades políticas tem aumentado o incentivo para instalação de indústrias de diversos ramos, e também contribuído para melhoria das indústrias pioneiras na cidade. Fonte (Wikipédia).

O pólo industrial da cidade atua em ramos diversificados como: calçados, têxtil, metal mecânica, alimentos, pré-moldados, material elétrico e vestuário.

É o município mais desenvolvido da Região Nordeste do Pará e o que apresenta o crescimento mais acelerado nas áreas de indústrias e comércio.

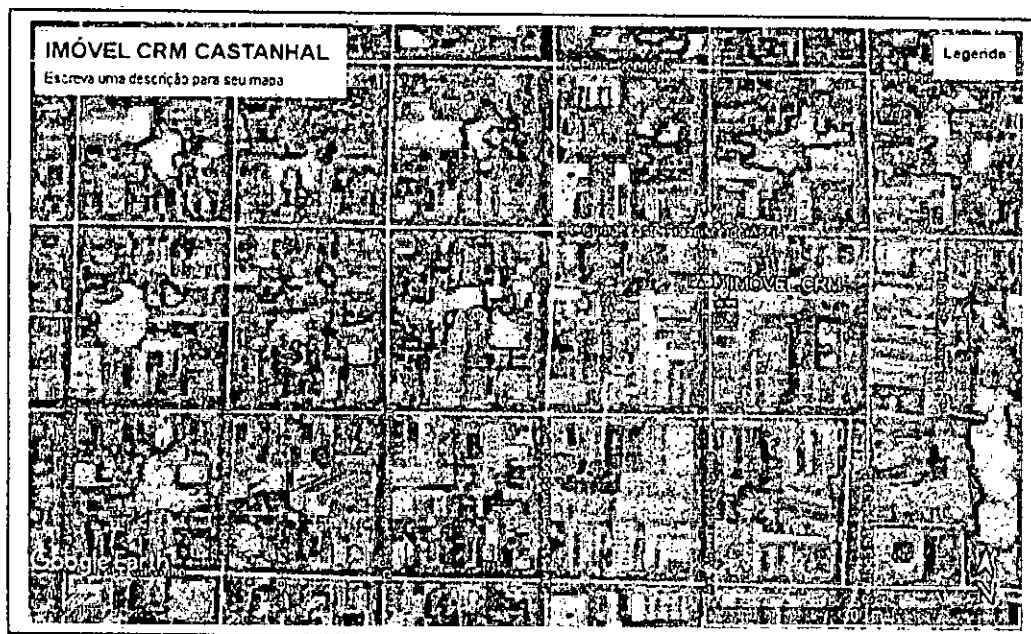
O imóvel avaliando se localiza em bairro central de Castanhal, estando inserido em área de média a alta densidade de ocupação mista: residencial, comercial, serviços e indústria, com infraestrutura composta pelos seguintes equipamentos urbanos: via com pavimentação asfáltica em pista simples, condições de tráfego (volume médio de tráfego) servido por linhas regulares de transportes coletivos (ônibus) e com equipamentos comunitários completos. É normalmente servido através de rede de abastecimento de água, energia elétrica, telecomunicações, iluminação pública, supermercados, transporte coletivo, hospitais, escolas, rede bancária, correios e clubes recreativos, etc.

Assinado

O relevo da sede do município é predominantemente plano, vegetação variada, com destaque para a típica amazônica.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

07.1. CARACTERÍSTICAS DO LOTE / TERRENO:



Terreno urbano edificado, seco, de formato regular, no nível do logradouro, com as seguintes dimensões, confrontações e área, conforme registrado na matrícula nº 3.478 supracitada:

- Frente: 08,25m – limitando-se com a Avenida Maximino Porpino da Silva;
- Lateral esquerda: 22,00m – limitando-se com propriedade do Sr. Alvino Monteiro da Silva;
- Lateral direita: 22,00 – limitando-se com propriedade do Sr. Pedro Correa dos Santos;
- Fundos: 08,25m – limitando-se com quem de direito.
- Área do Terreno: 181,50m²;
- Perímetro: 60,50m.

07.2. CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES:

Sobre o terreno acima caracterizado, existe edificação averbada no RGI, cuja área construída foi checada durante vistoria, bem como foi verificado o padrão de acabamento, o estado de conservação, de ocupação e de estabilidade e solidez, conforme segue:

Agil

- **EDIFICAÇÃO:** Com características físicas de uso residencial, onde atualmente funcionam as instalações da Delegacia Regional do Nordeste do Pará – CRM / PA, possui 01.(um) pavimento, dividida internamente em 01 pátio, 01 garagem, 01 sala principal com 02 ambientes, 02 quartos, sendo 01 adaptado para escritório e 01 adaptado para auditório, 02 banheiros, 01 copa / cozinha, 01 área de serviço e 01 depósito, totalizando uma área construída de 144,30m². Referida edificação possui estado de conservação necessitando de diversos reparos importantes, apresentando infiltrações, fissuras e rachaduras. Idade aparente de 30 (trinta) anos.

08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado imobiliário deve ter uma nova fase de crescimento a partir de 2019, sustentado pela perspectiva de oferta de crédito barato para construção e aquisição de imóveis, em meio a um cenário macroeconômico com taxa básica de juros em torno de 8% ao ano e inflação estabilizada no patamar de 3% a 4%. FONTE (Revista Exame)

Em 2018, pode-se afirmar que houve a retomada do mercado imobiliário. Enquanto no final de 2017 havia uma perspectiva, o fato agora já está concretizado. Quem afirma isso é a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). Segundo a câmara, as vendas de imóveis residenciais novos foram 17,3% maiores no segundo trimestre de 2018 em relação ao mesmo período de 2017. Mas essa recuperação ainda não foi suficiente para as empresas apostarem em novos empreendimentos.

De abril a junho de 2018 os lançamentos saltaram 119,7% em relação ao mesmo período do ano passado. O estudo "Indicadores Imobiliários Nacionais", da CBIC com o SENAI Nacional, ainda aponta que neste momento existe um atendimento da demanda reprimida dos últimos anos, sem que a confiança dos empresários na economia tenha se consolidado.

Os financiamentos imobiliários com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) cresceram 26,11%, se comparados o período de maio deste ano com o mesmo mês de 2017. Os dados são da Abecip, que informou ainda que o valor financiado no primeiro quadrimestre de 2018 somou R\$19,79 bilhões. No mesmo período do ano passado foi R\$13,2 bilhões. Esse montante representou alta de 18,1%.

No segundo trimestre de 2018, segundo a CBIC, as vendas superaram os lançamentos em 25.483 unidades. Esse número representa um aumento de 119,7% nas unidades vendidas no período. Foram vendidas 29.951 unidades, 32,8% a mais do que no mesmo período de 2017. Ano em que 21.257 unidades foram lançadas.

Por regiões, o Norte se destaca com aumento de 40,7% nas vendas, seguido pelo Nordeste (34,7%). O Sudeste teve alta de 16,4% e o Centro-Oeste, de 6,7%. O Sul foi o único a apresentar queda: 1,1%.

FONTE: <https://financeone.com.br/retomada-do-mercado-imobiliario-em-2018/>

Contudo, no momento atual ainda pode-se afirmar que a liquidez do imóvel avaliando é considerada de baixa a média, pois, em que pese projeções otimistas até o final de 2018 e para 2019, o mercado imobiliário nacional ainda se encontra recessivo.

- a) Liquidez: BAIXA / MÉDIA;
- b) Desempenho de mercado: MODERADO;
- c) Número de ofertas: MÉDIO;
- d) Absorção pelo mercado: BAIXA / MÉDIA;
- e) Público alvo para absorção do bem: COMÉRCIO, SERVIÇOS, RESIDÊNCIA.

De acordo com informações obtidas, pode-se inferir que a velocidade de absorção pelo mercado do bem avaliando seja entre 6 a 12 meses, bem como sua liquidez qualificada como entre BAIXA e MÉDIA.

09. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

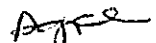
Para a avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2. Este método tem como finalidade compor uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

09.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (CASA):

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 26 (vinte e seis) elementos (ver tabela – anexo SISREN), sendo 20 (vinte) efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos às ofertas de casas no município de Castanhal - PA.

Após os tratamentos e testes através de estatística inferencial desenvolveu-se um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Área Construída:** Variável independente quantitativa, que informa a área edificada do imóvel em "m²". Amplitude da amostra: 40,00m² a 250,00m²;
- **Área do Terreno:** Variável independente quantitativa, que informa a área do lote / terreno em "m²". Amplitude da amostra: 115,00m² a 325,00m²;
- **Estado de Conservação:** Variável independente qualitativa, que expressa a condição de conservação do bem, grau de manutenção de seus acabamentos, habitabilidade, uso, através da seguinte escala:
 - o Regular (reparos): 1
 - o Bom: 2;
 - o Novo: 3
- o **Padrão de Acabamento:** Variável independente qualitativa, define o padrão do bem de acordo com seus acabamentos (piso, revestimento de paredes, teto, esquadrias etc), através da seguinte escala:
 - o BAIXO: 1
 - o BAIXO / NORMAL: 2
 - o NORMAL: 3



- **Setor Urbano:** Variável independente qualitativa, que define a atratividade do imóvel, em relação aos demais elementos da amostra, no contexto urbano do município. A escala numérica resulta da observação da intensidade de tráfego frontal ao imóvel, acessibilidade e infraestrutura urbana;
Escala numérica: 1 (menor) até 5 (maior)
SETOR 1: Betânia, São José, Pirapora;
SETOR 2: Saudade I, Nova Olinda, Santa Lídia;
SETOR 3: Ipanetama, Jaderlândia;
SETOR 4: Caiçara, Centro, Titanlândia
SETOR 5: Estrela.
- **Valor Total:** Variável dependente, que define o valor do imóvel em R\$, em moeda corrente nacional:
Amplitude da Amostra: R\$ 30.000,00 a R\$ 360.000,00

Observações:

- A não utilização da variável "DATA" justifica-se pela contemporaneidade dos elementos pesquisados (base mês de Abril 2019);
- Não foi utilizada a variável "Evento", a qual diferencia informações de oferta de mercado e transação efetivada na amostra pesquisada, pois todos os elementos obtidos são de oferta.

Atributos de entrada:

Área Construída	144,30
Área do Terreno	181,50
Estado de Conservação	1
Padrão de Acabamento	2
Setor Urbano	4

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

Mínimo IC (R\$/m ²)	Valor Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo IC (R\$/m ²)
6,68% (1.163,39)	1.246,66	6,91% (1.332,82)

IC – Intervalo de Confiança: Intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança. (NBR 14.653-2:2011)

Resultados para o Campo de Arbitrio:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	1.059,66	152.910,12	-15%
Calculado	1.246,66	179.894,26	---
Máximo	1.433,66	206.878,40	+15%
Valor adotado: R\$ 153.000,00			

Observação: O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado nos Anexos Complementares.

Observação: Considerando que todas as informações da amostra pesquisada referem-se a elementos de oferta de mercado, e que, não tendo sido utilizada a variável "EVENTO" no modelo estatístico, a qual faz a diferenciação entre oferta e transação efetiva, e ainda que, na amostra pesquisada não encontramos elementos com os problemas estruturais relativos às rachaduras semelhantes ao do imóvel avaliando, foi adotado o valor mínimo do campo de arbitrio, para que se ajuste o valor de mercado calculado.

Agil

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos: **14 pontos**

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: **Grau I.**

GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor: **Grau III.**

Observação: Em conformidade com os itens 9.2.1.2 e 9.2.2.1 da NBR 14.653-2, a utilização de códigos alocados no modelo de regressão implica a obtenção, no máximo em Grau II de Fundamentação e Precisão.

11. CONCLUSÃO

Fundamentado nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel localizado na Avenida Maximino Porpino da Silva nº 2.020, bairro Centro, município de castanhal, Estado do Pará, o seguinte valor de mercado:

Valor de Mercado: R\$ 153.000,00 (cento e cinquenta e três mil reais), em números redondos, respeitando-se o limite de 1% (um por cento) de arredondamento previsto em Norma.

12. ANEXOS


- Anexo I: Dados Amostrais;
- Anexo II: Modelo de Regressão - cálculos, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções de valor, etc.;
- Anexo III: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação e precisão;
- Anexo IV: Documentação Fotográfica;
- Anexo V: Documentação do imóvel
- Anexo VI: RRT - Registro de Responsabilidade Técnica

Belém / PA, 23 de Abril de 2019

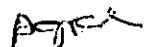

Responsável técnico:

CPF: 685.715.852-53

Arquiteta CAU A80521-1 PA


Representante legal:

CPF: 685.715.852-53



ANEXO I

DADOS AMOSTRAIS

Agel

Da...	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	
*	1	ALAMEDA PEDRO MELO	PRÓXIMO TRAVESSA ...	ESTRELA	PAULO JU...
	2	PASSAGEM SÃO JOÃO Nº 380		PIRAPORA	JONATHA...
	3	AVENIDA DUQUE DE CAXIAS...		SAUDADE I	KESIA SABI...
	4	TRAVESSA MARIA GORETE D...		IANETAMA	THIAGO
	5	VILA JOSÉ FILHO		IANETAMA	NILTON AF...
	6	RUA COMANDANTE FRANCI...	ATRÁS DA SORVETERI...	CAIÇARA	JONATHA...
	7	TRAVESSA BOAVENTURA DA...		IANETAMA	VILLA ROS...
	8	RUA DOM PEDRO II	PRÓXIMO À ROD. PA ...	SÃO JOSÉ	JUAREZ RO...
	9	RUA CASTANHAL Nº 3000	ESQUINA COM RUA B...	NOVA OLL...	OLX
	10	RUA DR. ADAILSON DA SILV...		JADERLAN...	THIAGO
	11	ALAMEDA OSASCO		ESTRELA	CYNTIA SIL...
	12	TRAVESSA HERÁCLITO FERRE...		BETÂNIA	OLX / JN
	13	RUA ANTÔNIO HORÁCIO Nº ...		SANTA LÍD...	OLX / LEX
*	14	ALAMEDA 13 DE MAIO Nº 66		SANTA LÍD...	EDILBE
	15	RUA DOM PEDRO II Nº 240	PRÓXIMO À PRAÇA D...	ESTRELA	ANDREIA
*	16	AV. BARÃO DO RIO BRANCO		TTANLAN...	MAGNUM
*	17	ALAMEDA SANTA CLARA		ESTRELA	OLX / NAS...
	18	ALAMEDA SANTA CLARA		ESTRELA	ALEXANDR...
	19	RUA ITAMARATI		CAIÇARA	ANDERSO...
*	20	RUA MANOEL ALVES PRADO	PRÓXIMO À AV. BAR...	TTANLAN...	ANTONIO ...
*	21	RUA ENGº NORMANDO LIMA		ESTRELA	JONATHA...
	22	RUA FRANCISCO JOSÉ DA SIL...		SÃO JOSÉ	OLX
	23	RUA FLORIANO PEIXOTO		CENTRO	CONCEIÇÃO
	24	RUA PAES DE CARVALHO		CENTRO	ROBSON
	25	RUA ENGº NORMANDO LIMA		ESTRELA	JONATHA...
	26	CASA NO NOVO ESTRELA		NOVO EST...	NADILSO

Agel

	Da...	Telefone	Área Cons...	Área do T...	Estado Co...	Padrão Ac...	Setor urb...
*	1	91 9803964...	60,00	249,90	2	2	5
	2	91 9923129...	100,00	150,00	2	2	1
	3	91 9815478...	85,80	180,00	2	2	2
	4	91 9894106...	65,00	225,00	1	1	3
	5	91 9931108...	45,00	115,00	1	1	3
	6	91 9923129...	94,00	250,00	1	2	4
	7	11 50197900	198,00	200,00	2	3	3
	8	91 9813204...	85,00	275,00	2	2	1
	9	96 9812135...	144,00	325,00	3	3	2
	10	91 9816449...	150,00	300,00	2	2	3
	11	91 9816078...	80,00	300,00	3	2	5
	12	91 9962770...	80,00	242,00	1	1	1
	13	91 9851029...	110,00	150,00	2	2	2
*	14	91 9881798...	88,00	180,00	2	2	2
	15	91 9807258...	196,00	245,00	3	2	5
*	16	91 9833452...	300,00	300,00	1	3	4
*	17	91 9883056...	238,00	250,00	3	3	5
	18	91 9803700...	70,00	300,00	3	2	5
	19	91 9880862...	75,00	300,00	1	1	4
*	20	91 9831753...	141,50	240,00	2	2	4
*	21	91 9923129...	65,00	240,00	1	1	5
	22	91 83536382	58,00	300,00	1	1	1
	23	91 9998903...	250,00	250,00	3	3	4
	24	91 9961586...	40,00	150,00	1	1	4
	25	91 9923129...	62,00	180,00	3	2	5
	26	91 9937707...	90,00	225,00	3	2	5

Agce

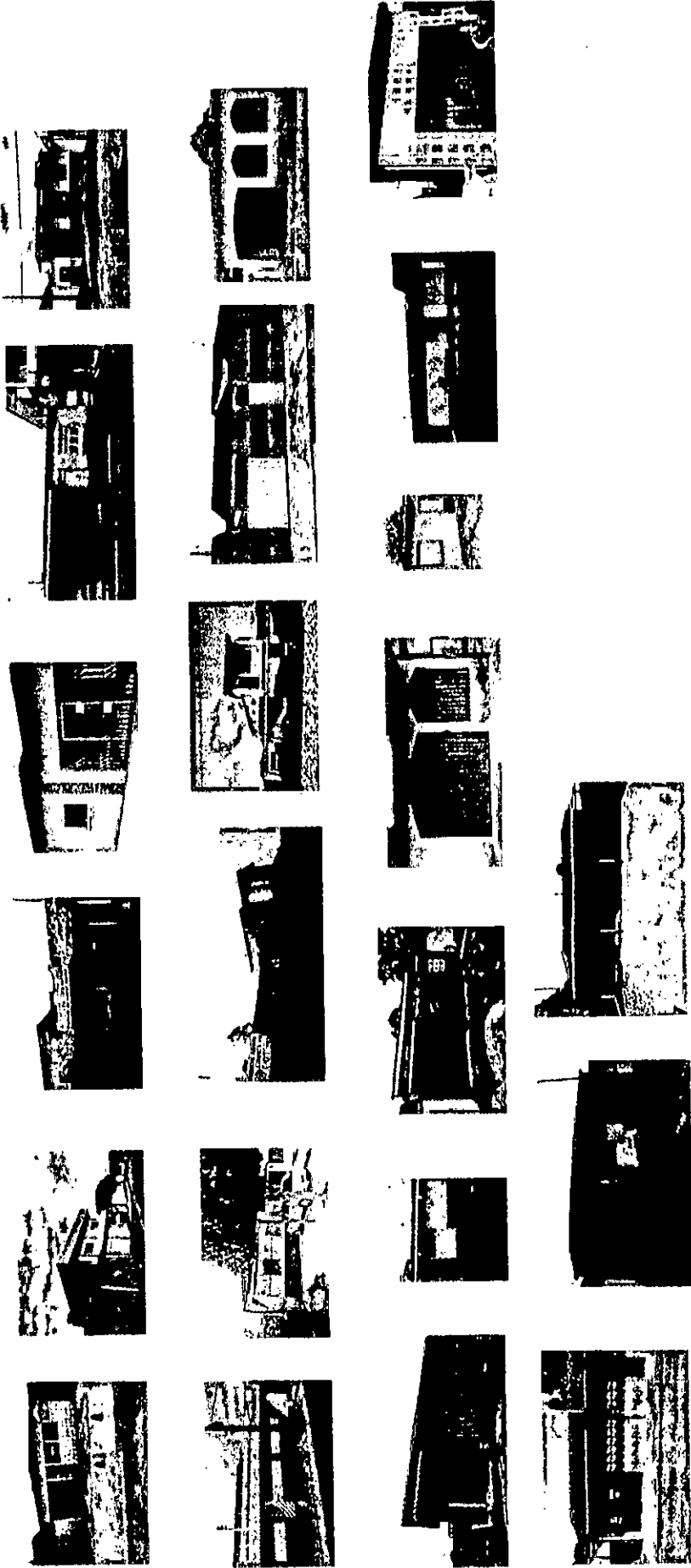
Da..	* Valor Un...	Valor Total
* 1	1.916,67	115.000,00
2	1.300,00	130.000,00
3	1.631,70	140.000,00
4	1.000,00	65.000,00
5	888,89	40.000,00
6	1.382,98	130.000,00
7	1.515,15	300.000,00
8	1.411,76	120.000,00
9	1.736,11	250.000,00
10	1.666,67	250.000,00
11	2.000,00	160.000,00
12	812,50	65.000,00
13	1.454,55	160.000,00
* 14	1.988,64	175.000,00
15	1.326,53	260.000,00
* 16	1.666,67	500.000,00
* 17	1.092,44	260.000,00
18	1.642,86	115.000,00
19	1.200,00	90.000,00
* 20	1.060,07	150.000,00
* 21	846,15	55.000,00
22	862,07	50.000,00
23	1.440,00	360.000,00
24	750,00	30.000,00
25	2.016,13	125.000,00
26	1.500,00	135.000,00

Agel

	ENDEREÇO	COMPLEMENTO	BAIRRO	INFORMANTE	TELEFONE	ÁREA DO LOTE (m²)	ÁREA CONST. (m²)	DORMITÓRIOS	VALOR	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
1	ALAMEDA PEDRO MELO	PRÓXIMO TRAVESSA 1ª DE MAIO	ESTRELA	PAULO JUNIOR	91 980395444	249,90	60,000	2	R\$ 115.000,00	R\$ 1.916,67
2	PASSAGEM SÃO JOÃO Nº 380		PIRAPORA	JONATHAN WILLY	91 992312917	150,00	100,000	3	R\$ 130.000,00	R\$ 1.300,00
3	AVENIDA DUQUE DE CAXIAS Nº 1368		SAUDADE I	KESIA SABINO	91 981547880	180,00	85,800	2	R\$ 140.000,00	R\$ 1.631,70
4	TRAVESSA MARIA GORETE DO CARMO Nº 448		IANETAMA	THIAGO	91 989410665	225,00	65,000	2	R\$ 65.000,00	R\$ 1.000,00
5	VILA JOSÉ FILHO		IANETAMA	NILTON AFONSO	91 993110884	115,00	45,000	1	R\$ 40.000,00	R\$ 888,89
6	RUA COMANDANTE FRANCISCO DE ASSIS	ATRÁS DA SORVETERIA PINGO FRIO	CAIÇARA	JONATHAN WILLY	91 992312917	250,00	94,000	2	R\$ 130.000,00	R\$ 1.382,93
7	TRAVESSA BOAVENTURA DAS NEVES Nº 198		IANETAMA	VILLA ROSA IMÓVEIS	11 50197900	200,00	198,000	2	R\$ 300.000,00	R\$ 1.515,15
8	RUA DOM PEDRO II	PRÓXIMO À ROD. PA 320	SÃO JOSÉ	JUAREZ ROCHA	91 981320426	275,00	85,000	3	R\$ 120.000,00	R\$ 1.411,75
9	RUA CASTANHAL Nº 3000	ESQUINA COM RUA BENFICA	NOVA OLINDA	OLX	96 981213511	325,00	144,000	4	R\$ 250.000,00	R\$ 1.736,11
10	RUA DR. ADAILSON DA SILVA RODRIGUES		JADERLANDIA	THIAGO	91 981644940	300,00	150,000	3	R\$ 250.000,00	R\$ 1.666,67
11	ALAMEDA OSASCO		ESTRELA	CYNTIA SILVA	91 981607897	300,00	80,000	3	R\$ 160.000,00	R\$ 2.000,00
12	TRAVESSA HERÁCLITO FERREIRA DE SOUZA		BETÂNIA	OLX / JN	91 996277016	242,00	80,000	3	R\$ 65.000,00	R\$ 812,50
13	RUA ANTÔNIO HORÁCIO Nº 336		SANTA LÍDIA	OLX / LEX	91 985102940	150,00	110,000	3	R\$ 160.000,00	R\$ 1.454,55
14	ALAMEDA 13 DE MAIO Nº 66		SANTA LÍDIA	EDILBE	91 988179875	180,00	88,000	2	R\$ 175.000,00	R\$ 1.988,64
15	RUA DOM PEDRO II Nº 240	PRÓXIMO À PRAÇA DO ESTRELA	ESTRELA	ANDREIA	91 980725889	245,00	196,000	5	R\$ 260.000,00	R\$ 1.326,53
16	AV. BARÃO DO RIO BRANCO		TITANLANDIA	MAGNUM	91 983345204	300,00	300,000	3	R\$ 500.000,00	R\$ 1.666,67
17	ALAMEDA SANTA CLARA		ESTRELA	OLX / NASCIMENTO	91 988305657	250,00	238,000	3	R\$ 260.000,00	R\$ 1.092,44
18	ALAMEDA SANTA CLARA		ESTRELA	ALEXANDRE CEREJA	91 980370077	300,00	70,000	3	R\$ 115.000,00	R\$ 1.642,86
19	RUA ITAMARATI		CAIÇARA	ANDERSON COSTA	91 988086229	300,00	75,000	2	R\$ 90.000,00	R\$ 1.200,00
20	RUA MANOEL ALVES PRADO	PRÓXIMO À AV. BARÃO DO RIO BRANCO	TITANLANDIA	ANTONIO FERNANDO	91 983175317	240,00	141,500	4	R\$ 150.000,00	R\$ 1.060,07
21	RUA ENGº NORMANDO LIMA		ESTRELA	JONATHAN WILLY	91 992312917	240,00	65,000	2	R\$ 55.000,00	R\$ 846,15
22	RUA FRANCISCO JOSÉ DA SILVA		SÃO JOSÉ	OLX	91 83536382	300,00	58,000	2	R\$ 50.000,00	R\$ 862,07
23	RUA ENGº NORMANDO LIMA		ESTRELA	JONATHAN WILLY	91 992312917	180,00	62,000	2	R\$ 125.000,00	R\$ 2.016,13
24										

Agel

FOTOS DOS ELEMENTOS PESQUISADOS



Handwritten signature or mark.

ANEXO II
MODELO DE REGRESSÃO

AGL

Resultados Estatísticos

Modelo

CASA CASTANHAL

Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 26 / 20

Total Variáveis / Consideradas = 7 / 6

Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 1 - 0,9938878 / 0,9935863

Determinação = 1 - 0,9878130 / 0,9872137

R2 Ajustado = 1 - 0,9834605 / 0,9826472

Testes de Hipóteses

F Calculado = 227

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 75%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 95%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 100%

Diversos

Desvio Padrão = 15,102

Outliers do Modelo = 0 (0,00%)

Opções de Cálculo = Geral

Agnes

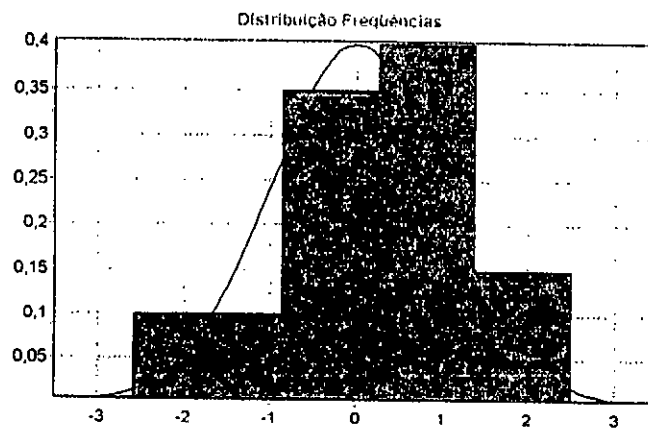
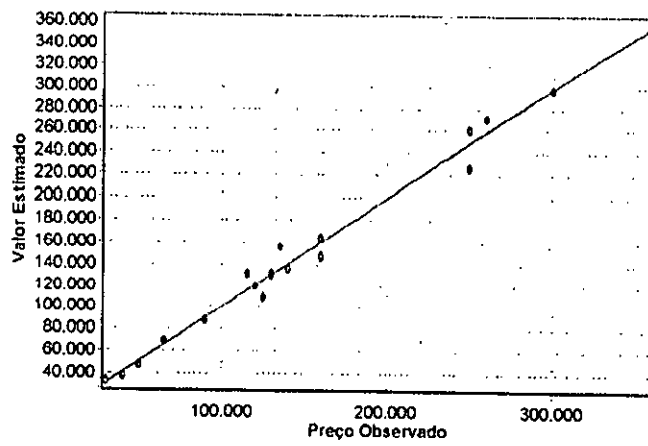
Significância dos Regressores

Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
Área Construída	$\ln(x)$	13,36	0,01
Área do Terreno	x^2	1,78	9,67
Estado Conservação	$1/x^2$	-3,20	0,64
Padrão Acabamento	x	3,17	0,68
Setor urbano	$1/x^2$	-4,10	0,11
Valor Total	$x^{1/2}$		

Agnes

Testes de Aderência

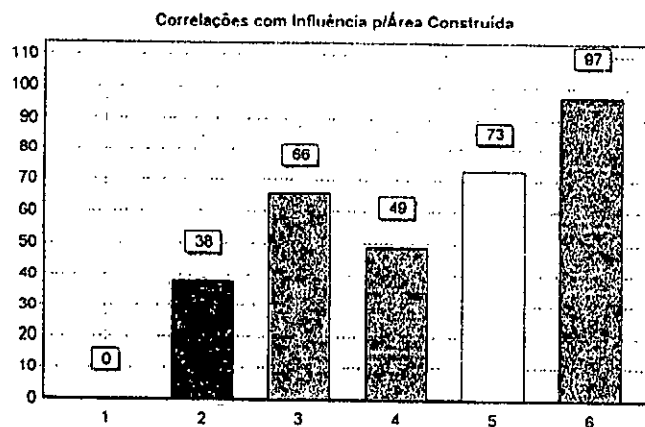
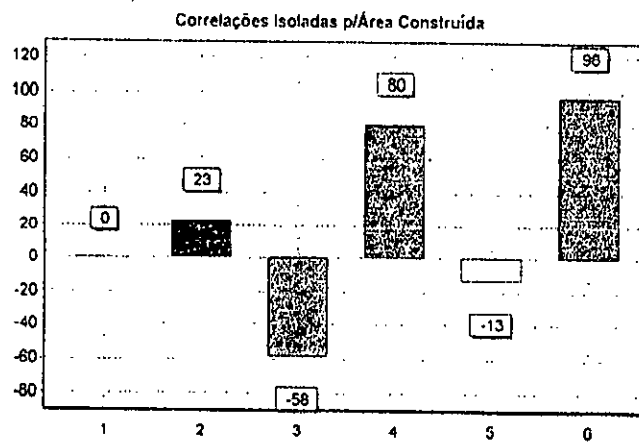
Modelo : CASA CASTANHAL



Handwritten signature

Correlações Isoladas e com Influência

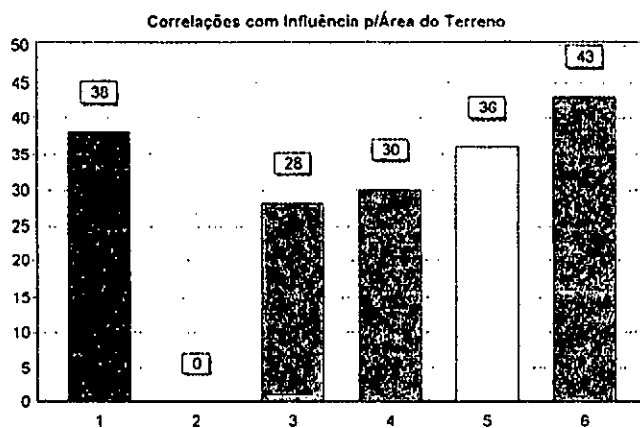
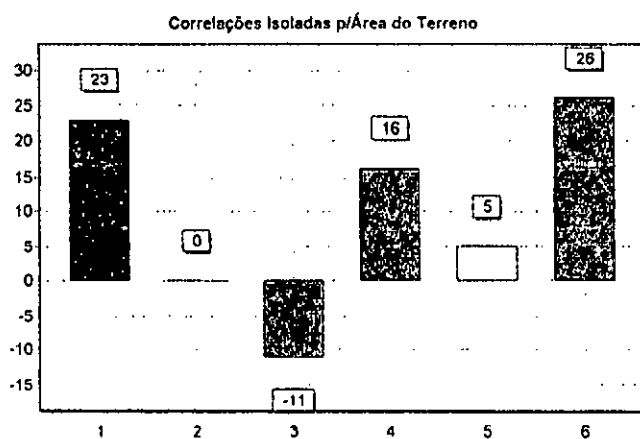
Modelo : CASA CASTANHAL



Area

Correlações Isoladas e com Influência

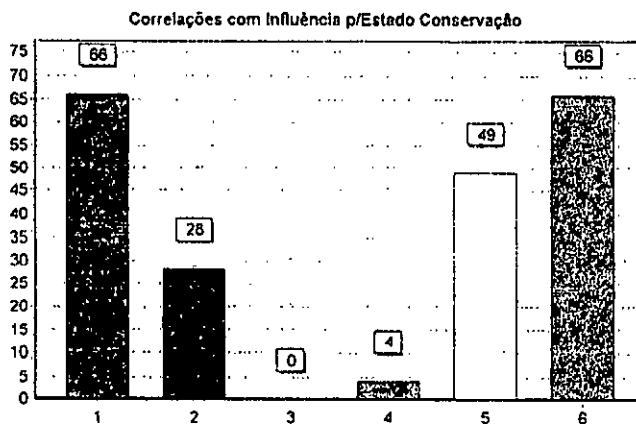
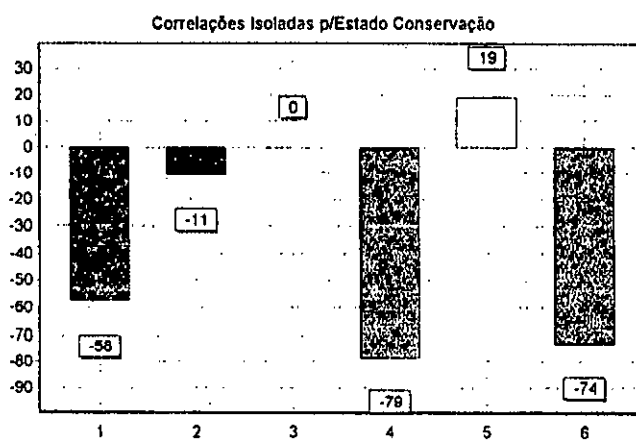
Modelo : CASA CASTANHAL



Agree

Correlações Isoladas e com Influência

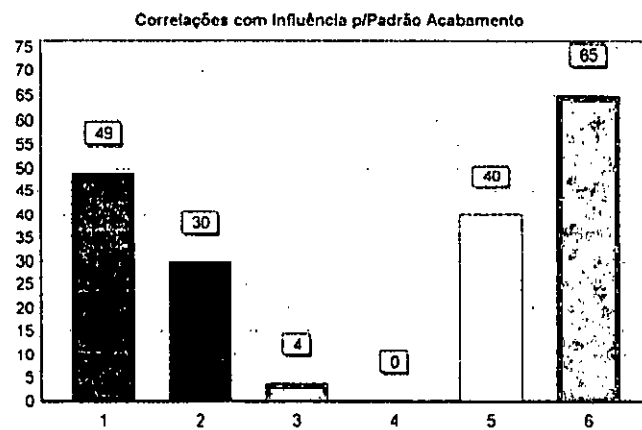
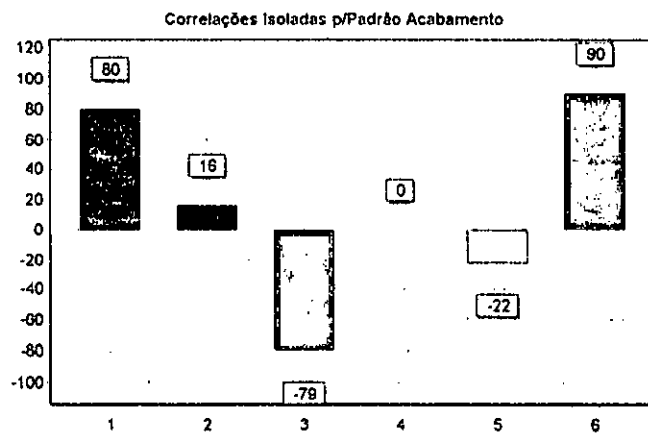
Modelo : CASA CASTANHAL



Aguel

Correlações Isoladas e com Influência

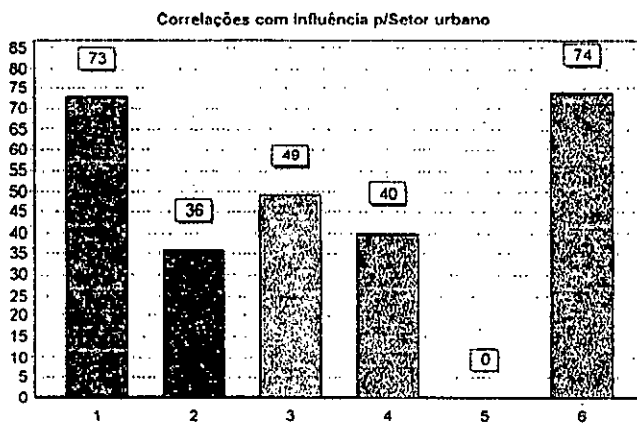
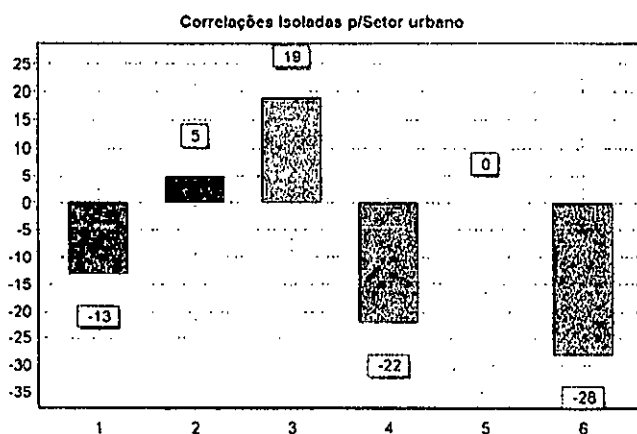
Modelo : CASA CASTANHAL



Aguel

Correlações Isoladas e com Influência

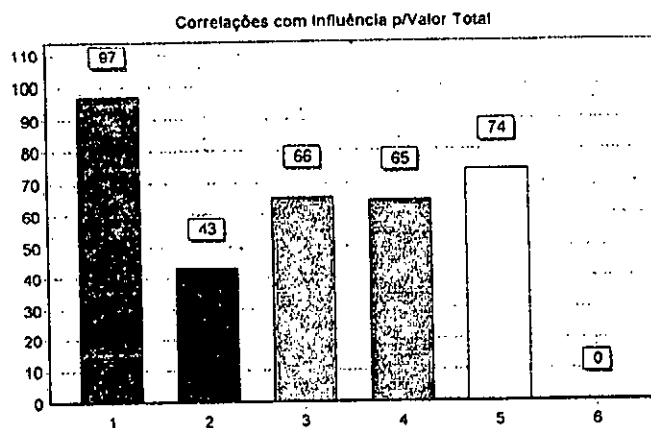
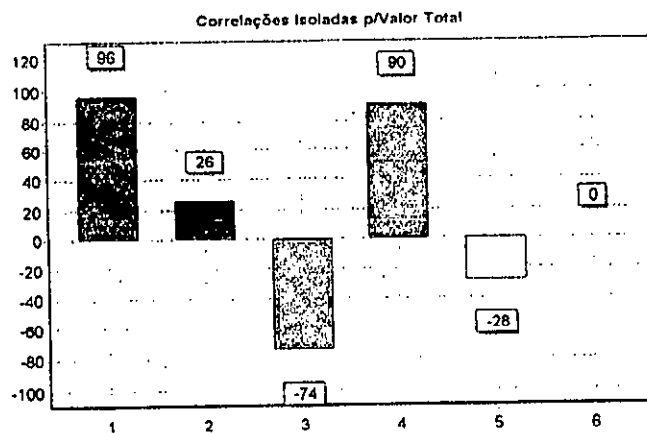
Modelo : CASA CASTANHAL



Agf

Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : CASA CASTANHAL



Agca

Dac	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa
2	360,55	360,30	0,24	0,06%	0,01
3	374,16	367,31	6,85	1,83%	0,42
4	254,95	261,61	-6,66	-2,61%	-0,28
5	200,00	194,26	5,73	2,86%	0,18
6	360,55	362,03	-1,48	-0,41%	-0,08
7	547,72	545,24	2,47	0,45%	0,22
8	346,41	346,15	0,25	0,07%	0,01
9	500,00	509,75	-9,75	-1,95%	-0,82
10	500,00	475,23	24,76	4,95%	2,01
11	400,00	383,51	16,48	4,12%	1,07
12	254,95	261,92	-6,96	-2,73%	-0,30
13	400,00	404,93	-4,93	-1,23%	-0,33
15	509,90	520,48	-10,58	-2,07%	-0,90
18	339,11	362,09	-22,98	-6,77%	-1,34
19	300,00	295,29	4,70	1,56%	0,23
22	223,60	217,40	6,20	2,77%	0,22
23	600,00	595,87	4,12	0,68%	0,41
24	173,20	179,36	-6,15	-3,55%	-0,18
25	353,55	329,72	23,83	6,74%	1,35
26	367,42	393,57	-26,14	-7,11%	-1,66

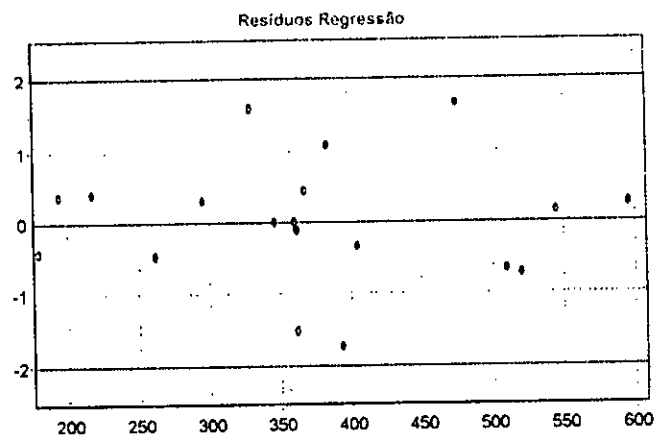
Boyer

Dac	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
2	0,01	0,02%	0,00%	0,02%
3	0,45	0,01%	1,47%	-0,00%
4	-0,44	4,90%	1,39%	4,94%
5	0,37	10,81%	1,02%	10,93%
6	-0,09	0,02%	0,06%	0,02%
7	0,16	12,28%	0,19%	12,43%
8	0,01	0,18%	0,00%	0,18%
9	-0,64	6,61%	2,97%	6,66%
10	1,63	6,61%	19,20%	6,46%
11	1,09	0,38%	8,51%	0,28%
12	-0,46	4,90%	1,52%	4,94%
13	-0,32	0,38%	0,76%	0,37%
15	-0,70	7,65%	3,50%	7,70%
18	-1,52	0,32%	16,54%	0,12%
19	0,31	1,78%	0,69%	1,79%
22	0,41	7,99%	1,20%	8,07%
23	0,27	20,48%	0,53%	20,73%
24	-0,40	14,52%	1,18%	14,69%
25	1,57	0,08%	17,78%	-0,13%
26	-1,73	0,00%	21,41%	-0,26%

Agel

Análise dos Resíduos

Modelo : CASA CASTANHAL



Agf

Função Estimativa

Modelo : CASA CASTANHAL

Função Estimativa:

Valor Total = (
-406,1509586
+160,357762 * ln (Área Construída)
+0,0002242253145 * Área do Terreno²
-45,32512423 / Estado Conservação²
+36,69617483 * Padrão Acabamento
-39,12289922 / Setor urbano²)

Varíável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Construída	103,8900	13,36	+160,358	ln(x)	15,18
Área do Terreno	233,1000	1,78	+0,000224225	x ²	1,14
Estado Conservação	2,0000	-3,20	-45,3251	1/x ²	0,98
Padrão Acabamento	1,8500	3,17	+36,6962	x	3,67
Setor urbano	3,1500	-4,10	-39,1229	1/x ²	0,42
Valor Total	162603,0520	T-Indep	-406,151	x ^{1/2}	

Asses

Análise de Sensibilidade

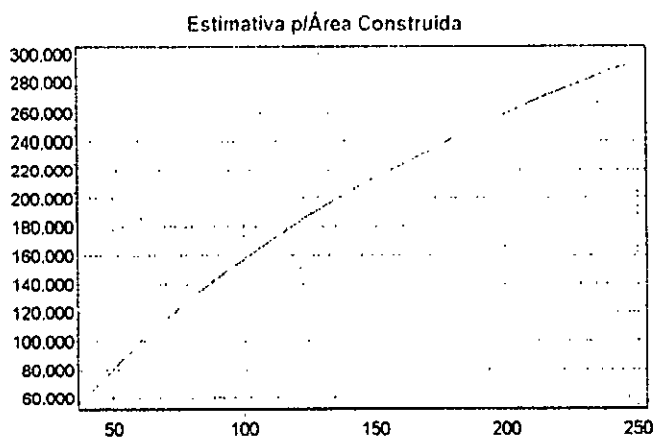
Modelo : CASA CASTANHAL

Variável: Área Construída

Amplitude: de 40 a 250

Valor Médio: 103,89

Valores Calculados: de 62593,4 a 295996



Aguel

Análise de Sensibilidade

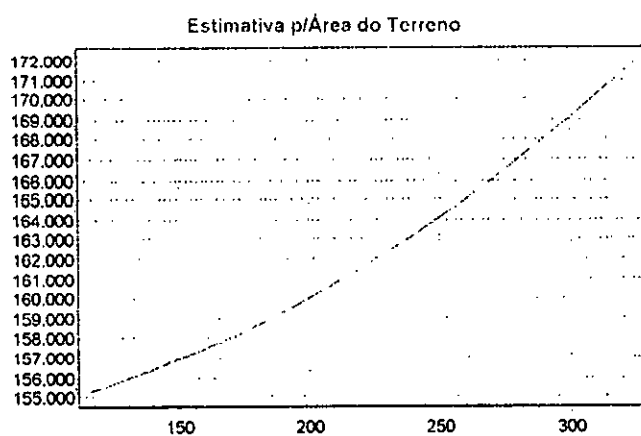
Modelo : CASA CASTANHAL

Variável: Área do Terreno

Amplitude: de 115 a 325

Valor Médio: 233,1

Valores Calculados: de 155254 a 172010



Assinatura

Análise de Sensibilidade

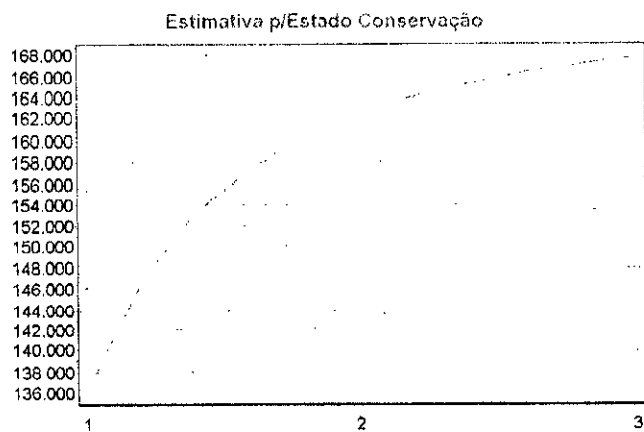
Modelo : CASA CASTANHAL

Variável: Estado Conservação

Amplitude: de 1 a 3

Valor Médio: 2

Valores Calculados: de 136343 a 167720



Assinatura

Análise de Sensibilidade

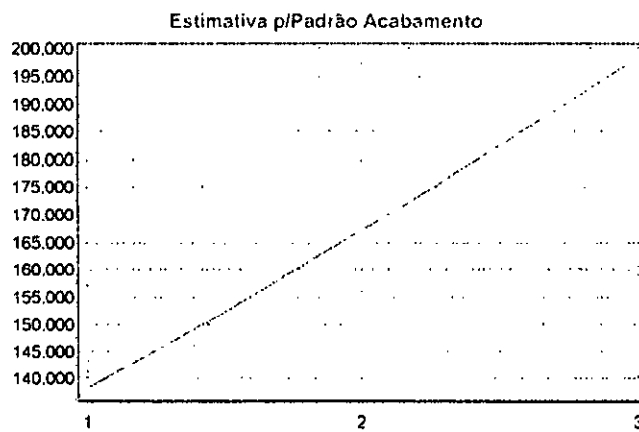
Modelo : CASA CASTANHAL

Variável: Padrão Acabamento

Amplitude: de 1 a 3

Valor Médio: 1,85

Valores Calculados: de 138420 a 198418



Agf

Análise de Sensibilidade

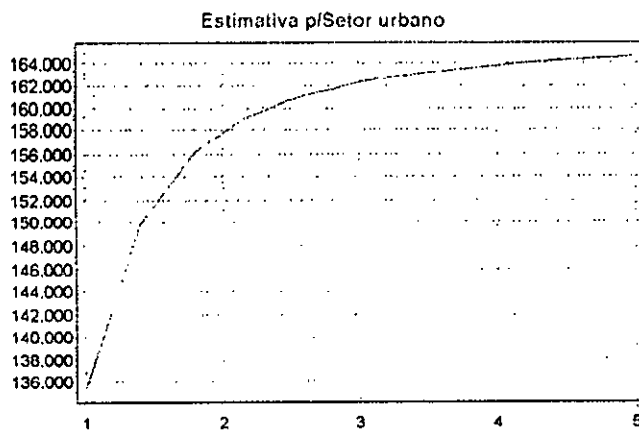
Modelo : CASA CASTANHAL

Variável: Setor urbano

Amplitude: de 1 a 5

Valor Médio: 3,15

Valores Calculados: de 135469 a 164526



Agre

Estimativas

Modelo

CASA CASTANHAL

Endereço

Endereço: AVENIDA MAXIMINO PORPINO Nº 2020

Complemento: SEDE CRM CASTANHAL

Bairro: CENTRO

Município: CASTANHAL

UF: PA

Variáveis

Área Construída = 144,30

Área do Terreno = 181,50

Estado Conservação = 1

Padrão Acabamento = 2

Setor urbano = 4

Valor Unitário

Máximo IC: 1.332,82

Médio: 1.246,66

Mínimo IC: 1.163,39

Valor Total

Máximo IC (6,91%): 192.326,06

Médio: 179.894,26

Mínimo IC (6,68%): 167.877,79

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Aguel

ANEXO III
ESPECIFICAÇÃO

Agel

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: GRAU I

Item	Descrição	Grau / Pontuação
01	Caracterização do imóvel avaliando	Grau II - 2
02	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Grau I - 1
03	Identificação dos dados de mercado	Grau II - 2
04	Extrapolação	Grau III - 3
05	Nível de Significância máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	Grau III - 3
06	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	Grau III - 3
Nota		14 Pontos

Grau de Precisão: Grau III

Descrição	Grau / Pontuação
Amplitude do Intervalo de Confiança de 80,00% em torno do valor central de estimativa.	Grau III - 3

Agnes

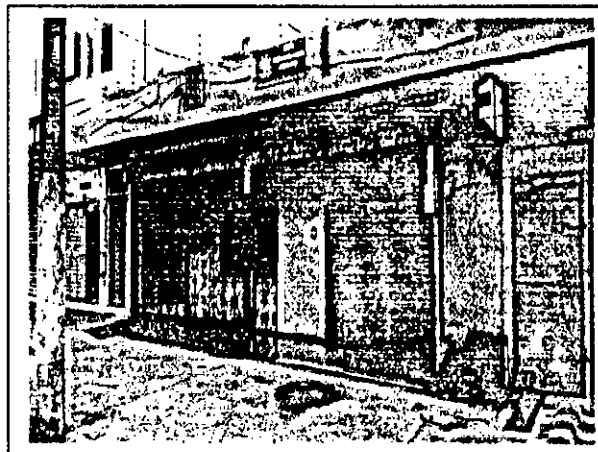
ANEXO IV

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



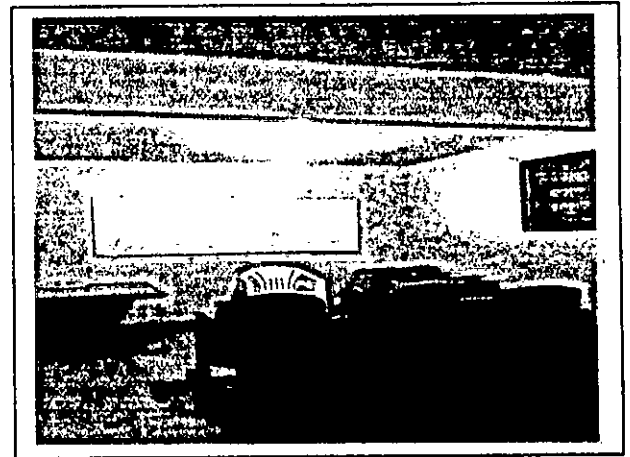
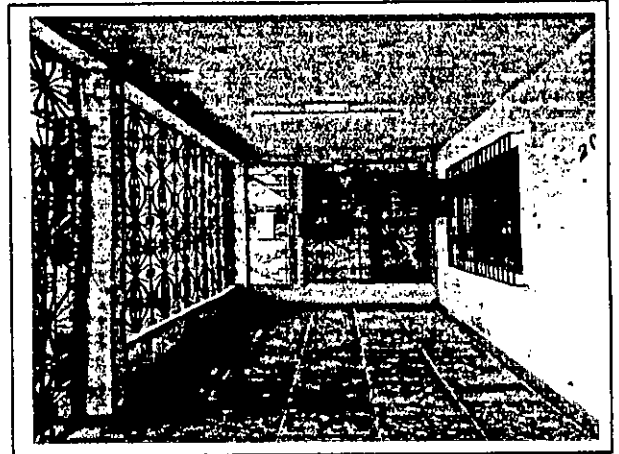
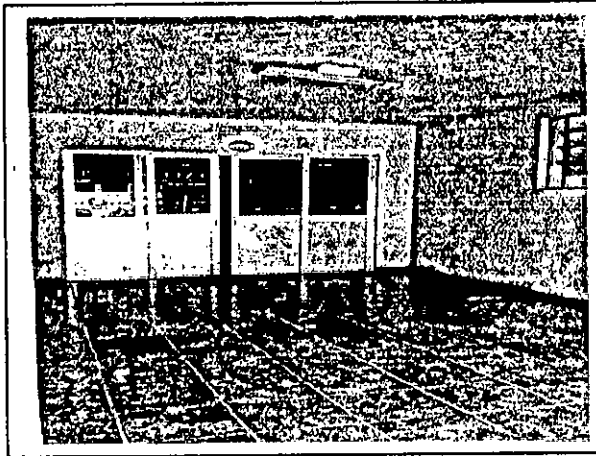
Documentação Fotográfica

LA – Avenida Maximino Porpino da Silva Nº 2.020 - Bairro Centro - Castanhal/PA.



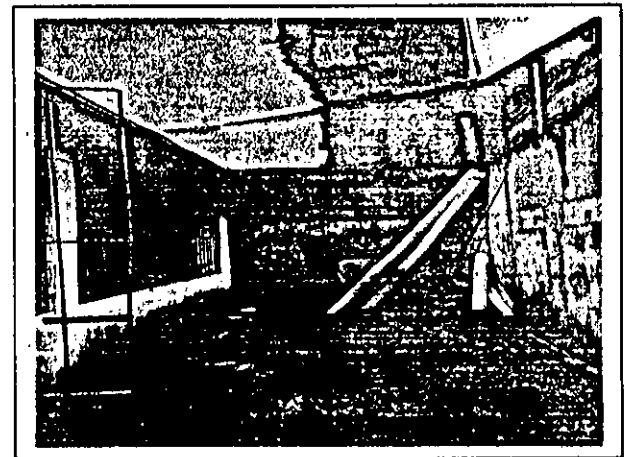
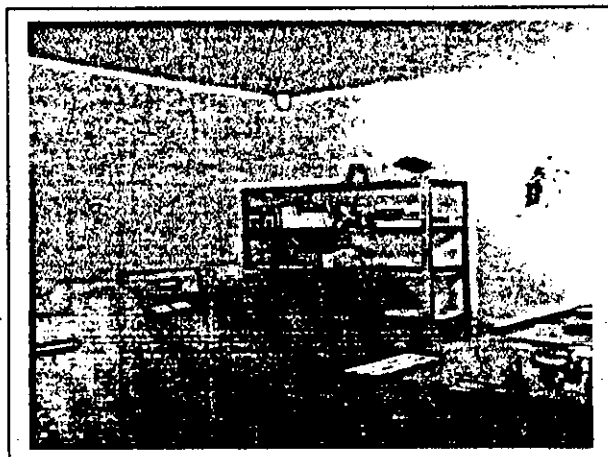
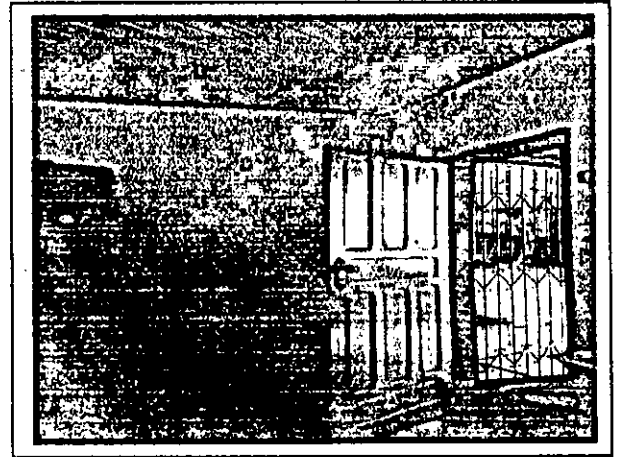
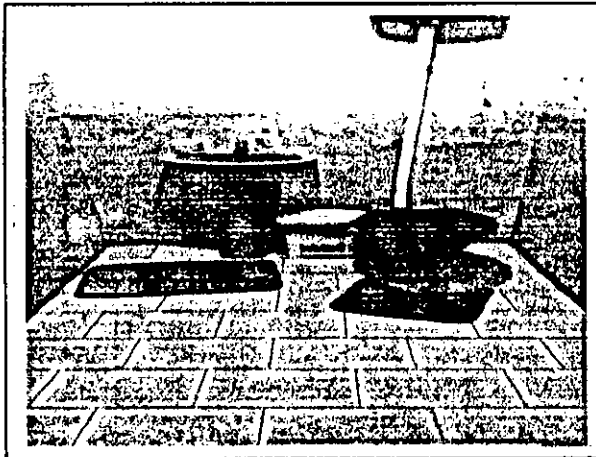
Documentação Fotográfica

LA – Avenida Maximino Porpino da Silva Nº 2.020 - Bairro Centro - Castanhal/PA.



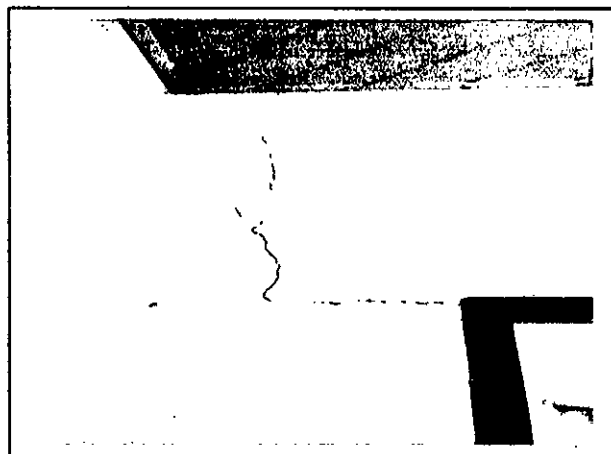
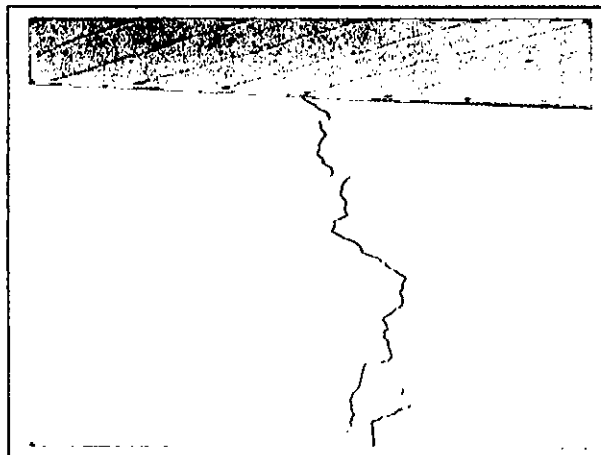
Documentação Fotográfica

LA – Avenida Maximino Porpino da Silva Nº 2.020 - Bairro Centro - Castanhal/PA.



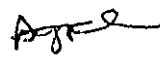
Documentação Fotográfica

LA – Avenida Maximino Porpino da Silva Nº 2.020 - Bairro Centro - Castanhal/PA.



ANEXO V

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



ANEXO VI

RRT - REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Agge



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: ANDRESA GABY FERRAZ LISBOA
Registro Nacional: A80521-1 Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista
Empresa Contratada: ANDRESA GABY FERRAZ LISBOA - ME
CNPJ: 07.875.928/0001-69 Registro Nacional: PJ25931-4

2. DADOS DO CONTRATO

Contratante: CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO PARÁ
CNPJ: 15.330.178/0001-78
Contrato: 000135500/2019 Valor Contrato/Honorários: R\$ 615,00
Tipo de Contratante: Pessoa jurídica de direito privado
Celebrado em: 02/04/2019 Data de Início: 02/04/2019 Previsão de término: 24/04/2019
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa deste RRT

3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO

Endereço: AVENIDA MAXIMINO PORPINO DA SILVA Nº: 2020
Complemento: ENTRE RUAS CORONEL LEAL E COMANDANTE ASSIS
Bairro: CENTRO UF: PA CEP: 68740080 Cidade: CASTANHAL
Coordenadas Geográficas: Latitude: 0 Longitude: 0

4. ATIVIDADE TÉCNICA

Grupo de Atividade: 5 - ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Subgrupo de Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO
Quantidade: 144,30 Unidade: m²

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015

5. DESCRIÇÃO

1.SERVIÇO DE AVALIAÇÃO EM 01 (UM) IMÓVEL URBANO, NA MODALIDADE LAUDO COMPLETO, EM CONFORMIDADE COM A NBR 14653, LOCALIZADO NA AVENIDA MAXIMINO PORPINO DA SILVA Nº 2.020, BAIRRO CENTRO, MUNICÍPIO DE CASTANHAL (PA), COM ÁREA DE TERRENO DE 181,50m², EDIFICADO COM UMA CASA COM 144,30m² DE ÁREA CONSTRUÍDA.

6. VALOR

Valor do RRT: R\$ 94,76 Pago em: 24/04/2019
Total Pago: R\$ 94,76

7. ASSINATURAS

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Belém 26 de abril de 2019
Local Dia Mês Ano

CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO
ESTADO DO PARÁ

Agca
ANDRESA GABY FERRAZ LISBOA