

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

LOTE DE TERRENO  
RUA TREZE DE MAIO, S/N, LOTES 26,28 E 30, CENTRO, SÃO LUIS - MA

### RESUMO DO LAUDO

#### OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA **DEFINIR O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL** CRAVADO NA RUA TREZE DE MAIO, S/N, LOTES 26,28 E 30, CENTRO, SÃO LUIS - MA

#### FINS DESTA AVALIAÇÃO

REAVALIAÇÃO PATRIMONIAL DO  
CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO MARANHÃO  
(CNPJ: 06.352.009/0001-48).



INTERESSADO NA AVALIAÇÃO:

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO MARANHÃO

CNPJ: 06.352.009/0001-48

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO MARANHÃO

CNPJ: 06.352.009/0001-48

CONFIGURAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

O AVALIANDO É UM LOTE DE 237,66 m<sup>2</sup>, CUJA CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR ESTÁ REGISTRADA SOB A MATRÍCULA DE N.º 62.430, O IMÓVEL DE VOCAÇÃO UNIFAMILIAR.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (R\$)	VALOR MÍNIMO (R\$)	VALOR MÁXIMO (R\$)
179.000,00	168.000,00	190.000,00

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

RESPONSÁVEL LEGAL DA EMPRESA:

FRANCISCO LEVI

CPF: 059.391.753-76

CREA NACIONAL - N.º: 111850064-4

FRANCISCO LEVI SOUSA VIEIRA

CPF: 059.391.753-76

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

RUA TREZE DE MAIO, S/N, LOTES 26,28 E 30, CENTRO, SÃO LUIS - MA

### SUMÁRIO

<b>1 DECLARAÇÃO DE CONTRATO ENTRE AS PARTES.....</b>	<b>3</b>
<b>2 INTERESSADO.....</b>	<b>3</b>
<b>3 PROPRIETÁRIO.....</b>	<b>3</b>
<b>4 INFORMAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL AVALIANDO.....</b>	<b>3</b>
4.1 COORDENADAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	4
<b>5 OBJETIVO E FINALIDADE.....</b>	<b>4</b>
<b>6 DEFINIÇÕES E VALORES DESEJADOS.....</b>	<b>4</b>
<b>7 CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO.....</b>	<b>5</b>
7.1 CONCEITOS JURÍDICOS.....	5
7.1.1 <i>Domínio</i> .....	5
7.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....	5
7.2.1 <i>Caracterização do terreno e do entorno da região do avaliando</i> .....	5
7.2.2 <i>Aspectos Urbanos</i> .....	6
7.2.3 <i>Diagnóstico de Mercado</i> .....	6
<b>8 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....</b>	<b>6</b>
<b>9 MÉTODO AVALIATÓRIO.....</b>	<b>7</b>
9.1 CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	8
9.2 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.....	10
9.3 DADOS DE MERCADO.....	13
<b>10 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....</b>	<b>17</b>
<b>11 CONCLUSÃO.....</b>	<b>18</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>19</b>
<b>ANEXO I - FOTO DE POLIGONAL (TERRENO) ONDE ESTÁ CRAVADO O TERRENO AVALIANDO.....</b>	<b>20</b>
<b>ANEXO II - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL, MAPA DE REGIÃO DO TERRENO E MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS DADOS DA AMOSTRA DO MODELO DE REGRESSÃO.....</b>	<b>22</b>
<b>ANEXO III- FOTOS DO TERRENO.....</b>	<b>25</b>
<b>ANEXO IV- REGISTRO GERAL DO TERRENO.....</b>	<b>27</b>
<b>ANEXO VI - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART.....</b>	<b>42</b>

## **1 DECLARAÇÃO DE CONTRATO ENTRE AS PARTES**

Para fins dessa avaliação, foi firmado de comum acordo entre as partes infracitadas, cliente e responsável técnico, respectivamente, para avaliação de um lote situado na **RUA TREZE DE MAIO, S/N, LOTES 26, 28 E 30, CENTRO, SÃO LUIS - MA** cuja matrícula encontra-se no Anexo IV.

**Contratante/Interessado:**

**CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO MARANHAO**

**Engenheiro Avaliador Contratado:**

**Francisco Levi Sousa Vieira**

## **2 INTERESSADO**

O (A) solicitante desta avaliação é **CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO MARANHAO - CNPJ: 06.352.009/0001-48**, com sede no endereço Rua Leblon, S/N, Lote 10, Quadra C, Lot. Parque do Calhau, Calhau, São Luís-MA.

## **3 PROPRIETÁRIO**

O lote avaliando, objeto deste Laudo de Avaliação, é de propriedade do **CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO MARANHAO - CNPJ: 06.352.009/0001-48**, com sede no endereço Rua Leblon, S/N, Lote 10, Quadra C, Lot. Parque do Calhau, Calhau, São Luís-MA.

## **4 INFORMAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL AVALIANDO**

Por sua vez, o avaliando é um lote de 237,66 m<sup>2</sup>, cuja certidão de inteiro teor está registrada sob a matrícula de N.º 62.430. O imóvel é de vocação unifamiliar.

#### 4.1 COORDENADAS DO IMÓVEL AVALIANDO

A localização do avaliando está no Bairro Centro. Suas coordenadas geográficas são: **Latitude: -2°31'30.61"S e longitude -44°17'58.39"**, conforme Datum WGS84 (*vide* Anexo II a imagem Mapa de localização do imóvel).

#### 5 OBJETIVO E FINALIDADE

Esta Peça Técnica tem como principal objetivo determinar o valor de compra e venda ou ainda o valor de mercado do lote, sendo como a principal finalidade a reavaliação patrimonial do proprietário.

#### 6 DEFINIÇÕES E VALORES DESEJADOS

De acordo com o estabelecido pela norma que rege os trabalhos de avaliação de imóveis, em particular a ABNT NBR 14653-1: 2019, fica firmado para o conceito de avaliação de bens como a técnica, a qual é realizada por engenheiros de avaliação ou ainda arquitetos, que identificam o valor de um bem, custos, frutos e direitos, tais como alcançar os principais pontos que tornam viáveis seu emprego econômico para aplicação em determinada situação específica.

De acordo com o exposto, faz-se a necessidade de critérios na definição de valor de mercado de determinado lote, que está intrinsecamente ligado ao valor monetário do bem e ao período da avaliação. Desta maneira, tem como principal interesse com esta Peça Técnica (Laudo de Avaliação) alcançarmos o VALOR DE MERCADO, concernindo com o que está preconizado na NBR 14653-1: “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente” (ABNT, 2019, item 3.1.47).

Portanto, podemos alegar sobre o valor do lote que o tal é atualizado conforme os benefícios futuros, os quais serão resultados oriundos do direito de propriedade do mesmo. Desta maneira o interessado, ao investir na compra do lote, executa a aquisição em virtude do retorno econômico-financeiro por meio do uso do lote.

Além do mais, o presente Laudo de Avaliação foi fundamentado em acordo com todos os conceitos e preconizações da ABNT NBR 14.653-2: 2011, e alguns conceitos da ABNT NBR 12721:2006. Afora as normas citadas, foi usado a documentação do lote, Certidão de Inteiro Teor, como referência da configuração da unidade unifamiliar, assim como para definição do seu endereço. Por último, foi feita a vistoria do imóvel para constatar e corroborar todas as características informadas ou não pela documentação.

Quanto a caracterização da região urbana do avaliando, foi feita uma análise de acordo com Lei de Zoneamento Urbano de São Luís - MA, Nº 3.252, DE 29 DE DEZEMBRO DE 1992, que tem em seu corpo pontos que firmam questões sobre o DISPÕE SOBRE A INSTITUIÇÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

## **7 CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO**

### **7.1 CONCEITOS JURÍDICOS**

#### *7.1.1 Domínio*

Registro Geral do Imóveis, lavrado nas notas do 1º Ofício de Imóveis da Comarca de São Luis/MA, sob **Matrícula nº 62.430** Sendo que livros e páginas não foram citados, com data de referência 30 de Março de 2005.

### **7.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**

#### *7.2.1 Caracterização do terreno e do entorno da região do avaliando*

De acordo com que o foi registrado na Certidão de Inteiro Teor do Avaliando e também em acordo com o que foi observado em vistoria *in loco*, juntamente das imagens de satélite obtidas por meio do aplicativo Google Earth (Anexo I e II), constatou-se o seguinte: o terreno do lote do avaliando têm **237,66 m<sup>2</sup>** de área total aproximada, sendo de formato trapezoidal com perímetro 67,00 m, posicionado em meio de quadra, fazendo limite pela frente com a Rua Treze de Maio, Lado Esquerdo com a Casa nº 20, Lado Direito com a Casa nº 25 e Fundo com a Rua

Janssem Muller. A via do acesso do imóvel possui infraestrutura de boa qualidade, pavimentada com pavimento flexível (asfáltico).

### *7.2.2 Aspectos Urbanos*

Como mencionado, a região do terreno tem ao dispor infraestrutura básica. Além disto possui rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de abastecimento de água, rede telefônica e internet, coleta regular de lixo, rede coletora de esgoto, com a seguinte ressalva, o esgoto não possui tratamento e destinação adequada, possui transporte coletivo, comércios, rede bancária, educação, saúde e lazer. No que se refere ao entorno do avaliando, a região tem utilização predominantemente comercial e habitacional, onde o padrão das edificações é normal por predominância, a região é central, dispondo de diversos produtos e serviço pelo comércio local.

### *7.2.3 Diagnóstico de Mercado*

Pode-se definir o mercado imobiliário da região que dispõe de uma gama de amostras com padrão similar ao do avaliando, sendo o campo de abrangência para sua avaliação os bairros: Centro, Monte Castelo, João Paulo, São Francisco, Renascença e bairros do entorno. O atual mercado, em um contexto amplo, tem predominantemente a presença de imóveis de oferta, dispondo de características análogas ao do avaliando.

A região do avaliando demanda não possui número expressivo de ofertas, pois já está consolidada a muito tempo, com uma concentração forte de empreendimentos comerciais para a zona do imóvel. Assim, fazendo com o imóvel objeto deste laudo tenha sua classificação como de média **liquidez**.

## **8 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Esta Peça Técnica foi feita em acordo com todas as preconizações e exigências da Norma de avaliação de Bens ABNT NBR 14653-1 e 2, anos 2019 e 2011, respectivamente. Para isso, foi feito uma coleta de dados por meio de sites de imobiliárias e contatos telefônicos com corretores de imóveis, confirmando a veracidade das informações. Vale ressaltar que a amostra coletada está inteiramente formada por dados de ofertas, configurando-se os preços

com valores ainda não negociados. A pesquisa de dados de mercado foi feita no intervalo de data de 01 de outubro de 2024 a 14 de outubro de 2024.

Quanto ao imóvel avaliando, foi feita sua vistoria e constatado as suas características na data 16 de outubro de 2024, averiguando todas as suas características pertinentes na elaboração dessa Peça Técnica.

Quanto a documentação necessária exigida de engenharia, que fica sob responsabilidade do proprietário e/ou interessado (a), não pode ser assumida responsabilidade alguma quanto a fragilidade de veracidade das mesmas, visto que foram tomadas de boa-fé por este subscritor.

Ainda quanto a documentação do imóvel, de forma alguma foi feito uma investigação da mesma averiguando a existência de pendências judiciais relacionadas a invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros, pois, para tais fins, não se configura este trabalho. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.

Apenas para efeito desta avaliação, adotou-se como variável base na obtenção do valor unitário do imóvel a área do mesmo, a qual já mencionada anteriormente é igual a 237,66 m<sup>2</sup>.

## 9 MÉTODO AVALIATÓRIO

No concernente a este trabalho, a metodologia de avaliação usada para alcançar o valor de mercado do imóvel foi o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, que conforme a ABNT NBR 14653-1: 2019, assim define-se: “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

De acordo com o método, foi feito, como já mencionado, uma pesquisa de mercado com a quantidade de dados necessários como preconizado em norma, sendo o mais parecido possível com o imóvel avaliando atendendo ao conceito de homogeneidade, sendo que foi adotado parâmetros (variáveis) para contornar a avaliação e equalizar os dados quanto a detalhes que divergem do avaliando. Esses dados foram coletados com agentes de comercialização de imóveis. Assim por meio do exposto, torna-se possível estimar o valor de mercado unitário do m<sup>2</sup> do imóvel avaliando.

O tratamento atribuído para as amostras coletadas foi fundamentado por meio dos critérios científicos de **modelos de regressão linear**. Com esse tratamento, há uma necessidade

de homogeneização dos dados para se usar os conceitos da Estatística Inferencial, entretanto, nem sempre é possível, logo estabelecendo variáveis ou parâmetros que contornem determinadas características dos dados da amostra que agregam peso no valor unitário do m<sup>2</sup>. Logo levantou-se as seguintes variáveis ou parâmetros para gerar o modelo de avaliação do imóvel:

- **Valor Unitário:** variável dependente, positiva, que estabelece o valor do metro quadrado do avaliando projetado na equação;
- **Área Total:** variável independente, quantitativa, de natureza contínua, inversamente proporcional a variável dependente, que expressa o tamanho da área do imóvel em m<sup>2</sup>;
- **Esquina:** variável independente, discreta, diretamente proporcional ao valor unitário, dicotômica, que definem a presença ou ausência do imóvel em esquinas:
  - 0 = meio de quadra;
  - 1 = esquinas.
- **Frente:** variável independente, quantitativa, de natureza contínua, diretamente proporcional a variável dependente, que expressa o tamanho da frente do imóvel em m;
- **Capital:** variável independente, discreta, diretamente proporcional ao valor unitário, dicotômica, que definem se o imóvel está presente ou não na capital do Maranhão, a cidade de São Luís:
  - 0 = presente em outras cidades;
  - 1 = presente em São Luís;
- **Orla:** variável independente, quantitativa, de natureza contínua, inversamente proporcional a variável dependente, que expressa a distância do imóvel até a orla da cidade.
- **Renda:** variável independente, contínua, diretamente proporcional ao valor unitário, proxy. A renda foi um estudo feito pela gerência comercial de habitação do estado do Maranhão (GIHAB) da Caixa Econômica Federal e fornecida para as empresas prestadoras de serviço do banco, ela é usada no uso de setorização dos imóveis por meio da renda de cada rua, possibilitando a noção de poder aquisitivo por localidade. essa informação é de origem do censo do IBGE sobre renda por rua e repassada pela Caixa. A consulta pode ser feita por meio do contato: [suzie.caixa@caixa.gov.br](mailto:suzie.caixa@caixa.gov.br), pelo qual será enviado arquivo KMZ que é possível a leitura pelo Google Earth.

## 9.1 CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Para efeito dessa avaliação, foi feito o lançamento das variáveis do imóvel avaliando da seguinte maneira:

Atributos de Entrada (variáveis)	Valores
<b>Área Total:</b>	<b>237,66</b>
<b>Esquina:</b>	<b>0</b>
<b>Frente:</b>	<b>10,20</b>
<b>Capital:</b>	<b>1</b>
<b>Orla:</b>	<b>450,00</b>
<b>Renda:</b>	<b>4.166,81</b>

**Para maiores informações, verificar o Relatório da Projeção no Anexo V.**

A análise feita por meio da estatística inferencial foi desenvolvida com o auxílio do software SISDEA, assim a regressão linear apresentou **Coefficiente de Correlação de 0,935919792** e **Coefficiente de Determinação igual a 0,875945856**. Quanto aos demais indicadores e pressupostos estabelecidos pela norma ABNT NBR 14653-2:2011 para utilização de Modelo de Regressão (Anexo A da norma), podem ser verificados no Anexo V.

O modelo estatístico inferencial, que teve um desempenho de acordo com a norma supracitada, teve a seguinte equação:

<p><b>Valor unitário =</b>  <b>+2035,930601</b>  <b>-248,8624039 * ln (Área total)</b>  <b>+62,55054832 * Esquina</b>  <b>+205,2643294 * ln (Frente)</b>  <b>+82,74073957 * Capital</b>  <b>-62,09511634 * ln (Orla)</b>  <b>+1,810414853E-06 * Renda<sup>2</sup></b></p>
---

Ao finalizar o modelo de regressão e projeção do imóvel avaliando com a equação supracitada chegamos aos seguintes resultados de avaliação:

**Valores de Avaliação - Valores para 80% do R\$  
intervalo de confiança (valor unitário/m<sup>2</sup>)**

Valor Mínimo:	832,77
Valor Médio:	885,97
Valor Máximo:	939,16

Para efeito desta avaliação foi aplicado um desconto de 15,00% sobre o valor médio por meio do campo de arbítrio preconizado pelo item 8.2.1.5 da NBR 14-653-02/2011, visto que, as amostras de dados coletados são de oferta e conforme prática de mercado os valores de oferta tendem a ser superiores aos valores de venda, desta forma chegamos nos seguintes valores:

**Valores de Avaliação com a incidência do R\$ desconto de 15% - Valores para 80% do intervalo de confiança (valor unitário/m<sup>2</sup>)**

Valor Mínimo:	707,85
Valor Médio:	753,07
Valor Máximo:	798,29

## 9.2 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Para darmos um posicionamento sobre o grau de fundamentação e precisão usaremos as tabelas 1, 2 e 3 a seguir, classificando conforme a pontuação apontada de acordo com o item atendido, os critérios foram seguidos conforme preconização do item 9.2 da NBR 14.653-2/2011.

**Tabela 1 - Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		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	3
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	2

3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas 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
<b>Graus</b>		<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>	<b>Soma</b>

<b>Pontos Mínimos</b>	16	10	6	16
<b>Itens obrigatórios</b>	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	Todos os itens obrigatórios no Grau II
<b>Grau de Fundamentação do Laudo</b>				<b>Grau II</b>

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

<b>Graus</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
Pontos mínimos	16	10	6
Observação		<b>Equadramento no Grau II com 16 Pontos Obtidos</b>	

**Tabela 3 — Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear**

<b>Descrição</b>	<b>Grau</b>		
	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Observação	<b>Equadramento em Grau III de precisão com 12,01% de Amplitude.</b>		

### 9.3 DADOS DE MERCADO

Dados	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área total	Esquina	Frete	Via	Capital	Orla	Renda	Valor unitário
1	PINDOBA	PACO DO LUMIAR	PINDOBA	ANANDA	98 98468-2552	160,00	0	8,00	0	0	20200,00	868,08	500,00
2	AV CONTORNO LESTE OESTE 1	SÃO LUIS	COHATRAC 1	RELIGARE HUB	(98) 98503-7887	200,00	0	10,00	1	1	3400,00	3550,58	750,00
3 *	RUA DEPUTADO JOAO HENRIQUE	SÃO LUIS	TURU	ISMAEL FIGUEIREDO	(98) 98103-8779	225,00	0	9,00	0	1	12000,00	1457,16	244,44
4 *	RUA TELMO MENDES, 1000	SÃO JOSÉ DE RIBAMAR	MATA	FORTALEZA - CE IMÓVEIS	(85) 99841-8731	240,00	0	12,00	0	0	7000,00	1472,74	291,67
5	CONJUNTO PRIMAVERA	SÃO LUIS	CONJUNTO PRIMAVERA	ARAUJO BARROS	(98) 98812-1600	255,00	0	15,00	1	1	2500,00	4631,92	862,75
6	PAÇO DO LUMIAR	PAÇO DO LUMIAR	PAÇO DO LUMIAR	FABY COSTA	98 984252253	300,00	0	10,00	0	0	11000,00	2541,63	600,00
7 *	AV SÃO JOSE DE RIBAMAR, 21	SÃO JOSE DE RIBAMAR	ARACAGI	DLEI EMPREENDIMENTOS LTDA - ME	(98) 98169-8200	360,00	0	12,00	1	0	18000,00	889,16	533,33
8	AVENIDA UM, 15	SÃO LUIS	BEQUIMÃO	YURI MELO	(98) 98314-9143	375,00	0	15,00	1	1	4200,00	1778,56	693,33
9	RUA CORONEL AMORIM	SÃO LUIS	PONTA D'AREIA	OPUS CONSULTORIA	(98) 98226-0110	400,00	0	10,75	0	1	2100,00	8298,48	700,00
10	ALAMEDA JAÚ, 548	SÃO LUIS	DIVINEIA	DANIEL MENESES	(98) 98136-7133	429,00	0	13,00	0	1	2600,00	2095,31	606,06
11	RUA SANTO ANTONIO, 100	SÃO LUIS	SÃO BERNARDO	USUARIO NEWCORE	(11) 4580-4274	444,00	0	12,00	0	1	18400,00	3052,72	450,45
12 *	RUA VISC. DE MAUA, 7	SÃO LUIS	RECANTO DOS NOBRES	ALMEIDA CORRETOR DE IMÓVEIS	(98) 98814-5323	450,00	0	12,00	0	1	5300,00	4373,59	777,78
13 *	RUA DAS MAGNOLIAS, SN	SÃO LUIS	PONTA D'AREIA	IURY MELO	(98) 98314-9143	450,00	0	20,00	0	1	800,00	12662,22	1333,33

14	RUA CAPONEMA, 10	SÃO JOSÉ DE RIBAMAR	ARACAGY	CANNAÃ IMOVEIS	(98)93020-6737	450,00	1	15,00	0	0	2000,00	4139,19	666,67
15	RUA CAPONEMA, 11	SÃO JOSÉ DE RIBAMAR	ARACAGY	CANNAÃ IMOVEIS	(98)93020-6738	450,00	0	15,00	0	0	2000,00	4139,19	666,67
16	MA-203	PAÇO DO LUMIAR	ARACAGY	DANIEL MENESES	(98) 98136-7133	459,00	0	15,00	1	0	1000,00	2814,16	614,38
17 *	MA-203	PAÇO DO LUMIAR	ARACAGY	FORTALEZA - CE IMÓVEIS	(85) 99841-8731	544,00	0	15,00	1	0	1000,00	2814,36	1438,24
18 *	AV LITORANEA	SÃO LUIS	CALHAU	DANIEL MENESES	(98) 98136-7133	548,00	0	17,00	1	1	0,00	12315,53	729,93
19 *	RUA UM	SÃO LUIS	FORQUILHA	CADILHE IMOVEIS	(98) 3232-5479	616,00	0	14,50	0	1	2800,00	1141,26	811,69
20 *	RUA PROJETADA CANTO COM AV ARGENTINA	SÃO LUIS	OLHO D'ÁGUA	PEREIRA VERAS E FEITOSA LTDA	(98) 98408-7779	680,00	1	17,00	0	1	2200,00	1428,55	468,75
21 *	AV. ISAAC MARTINS, 2	SÃO LUIS	COHAB ANIL III	TRIUNFO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(98) 99146-0819	689,66	1	18,00	1	1	1500,00	2703,44	1149,99
22	AV DOS SAMBAQUIS, 26	SÃO LUIS	CALHAU	PEREIRA VERAS E FEITOSA LTDA	(98) 4009-9000	800,00	0	16,00	1	1	1000,00	17419,49	1175,00
23 *	RUA 22	SÃO LUIS	CALHAU	TRIUNFO IMOVEIS	(85) 98101-0712	800,00	0	25,00	0	1	1700,00	12834,63	750,00
24	QUINTAS DO CALHAU	SÃO LUIS	QUINTAS DO CALHAU	DANIEL MENESES	(98) 98136-7133	800,00	0	15,00	0	1	2000,00	15412,32	875,00
25 *	RUA PROJETADA	SÃO JOSÉ DE RIBAMAR	NOVO COHATRAC	EURICO MORAES IMÓVEIS	(98)8550-0617	800,00	0	20,00	0	0	19600,00	2174,22	225,00
26	AVENIDA ARGENTINA	SÃO LUIS	OLHO D'ÁGUA	PEREIRA VERAS E FEITOSA LTDA	(98) 98408-7779	802,50	0	15,00	1	1	2200,00	1428,55	468,75
27	AVENIDA ARGENTINA	SÃO LUIS	OLHO D'ÁGUA	PEREIRA VERAS E FEITOSA LTDA	(98) 98408-7779	817,50	0	15,00	1	1	2200,00	1428,55	468,75
28	AVENIDA ARGENTINA	SÃO LUIS	OLHO D'ÁGUA	PEREIRA VERAS E FEITOSA LTDA	(98) 98408-7779	832,50	0	15,00	1	1	2200,00	1428,55	468,75
29	RUA BELA VISTA, 49	SÃO LUIS	OLHO D'ÁGUA	PEREIRA VERAS E FEITOSA LTDA	(98) 98408-7779	834,00	0	22,00	0	1	3000,00	8926,27	779,62

30	R. DOUTOR JOSE EDUARDO MORAES REGO	SÃO LUIS	VILA CONCEIÇÃO CALHAU	PEREIRA VERAS E FEITOSA LTDA	(98) 98408-7778	900,00	0	25,00	0	1	14300,00	4373,59	588,89
31 *	RUA COLINAS, SN	SÃO LUIS	JARDIM ELDOURADO	ARAÚJO BASTOS	(98) 98812-1600	900,00	0	20,00	0	1	13000,00	3848,16	688,89
32	AVENIDA DOS FRANCESES	SÃO LUÍS	TIRIRICAL	PEREIRA FEITOSA	(98) 4009-9000	200,00	1	10,00	1	1	2303,07	2303,07	900,00
33	RUA CALIFORNIA	SÃO JOSÉ DE RIBAMAR	CENTRAL PARK	PEREIRA FEITOSA	(98) 4009-9000	512,00	0	10,00	0	0	4600,00	3324,97	488,28
34 *	OLHO D'ÁGUA	SÃO LUÍS	OLHO D'ÁGUA	PEREIRA FEITOSA	(98) 4009-9000	680,00	0	15,00	0	1	1300,00	9983,55	514,71
35 *	CONDOMÍNIO DHAMA ARAÇAGY	PAÇO DO LUMIAR	ARAÇAGY	PEREIRA FEITOSA	(98) 4009-9000	378,00	0	12,58	1	0	1000,00	5596,24	1351,85
36	RUA CASTRO ALVES	SÃO LUÍS	VILA PASSO	PEREIRA FEITOSA	(98) 4009-9000	242,00	0	10,00	0	1	2500,00	2640,19	826,45
37	AVENIDA PANAQUATIRA	PAÇO DO LUMIAR	CONDOMÍNIO PORTAL DO MAR	PEREIRA FEITOSA	(98) 4009-9000	250,00	1	10,00	1	0	1000,00	1243,69	800,00
38	OLHO D'ÁGUA	SÃO LUÍS	OLHO D'ÁGUA	PEREIRA FEITOSA	(98) 4009-9000	640,00	1	15,00	1	1	200,00	9983,55	1015,63
39	RUA TRÊS	SÃO LUÍS	OLHO D'ÁGUA	PEREIRA FEITOSA	(98) 4009-9000	720,00	1	15,00	0	1	2350,00	8880,79	763,89
40 *	RUA ATRÁS VILA FIORI	SÃO JOSÉ DE RIBAMAR	ARAÇAGY	PEREIRA FEITOSA	(98) 4009-9000	450,00	1	15,00	0	0	1000,00	5596,24	444,44
41 *	ALAMEDA DAS VIOLETAS	SÃO JOSÉ DE RIBAMAR	PRAIA AZUL	PEREIRA FEITOSA	(98) 4009-9000	450,00	1	15,00	0	0	1300,00	5328,76	444,44
42	AVENDIA DOS SAMBAQUIS	SÃO LUÍS	CALHAU	PEREIRA FEITOSA	(98) 4009-9000	800,00	0	20,00	1	1	1800,00	17419,49	1175,00
43 *	AVENIDA HOLANDA	SÃO JOSÉ DE RIBAMAR	ARAÇAGY	PEREIRA FEITOSA	(98) 4009-9000	450,00	1	15,00	1	0	500,00	5328,76	1011,11
44	RUA LEME	SÃO LUÍS	CALHAU	PEREIRA FEITOSA	(98) 4009-9000	600,00	0	15,00	0	1	247,00	11335,03	1000,00

45	AVENIDA GONÇALVES DIAS	SÃO JOSÉ DE RIBAMAR	CENTRO	PEREIRA FEITOSA	(98) 4009-9000	492,00	1	12,00	1	0	1000,00	2495,41	508,13
46	AVENIDA DOS HOLANDESES	SÃO JOSÉ DE RIBAMAR	ARAÇAGY	PEREIRA FEITOSA	(98) 4009-9000	680,00	1	18,00	1	0	1250,00	4139,19	661,76
47 *	AVENIDA DOS FRANCESES	SÃO LUIS	VILA PALMEIRA	PEREIRA FEITOSA	(98) 4009-9000	650,00	0	15,00	1	1	2200,00	230,07	923,08
48	AVENIDA ATLÂNTICO	SÃO LUÍS	PARQUE ATLÂNTICO	PEREIRA FEITOSA	(98) 4009-9000	800,00	1	18,00	1	1	2360,00	11335,03	812,50
49 *	RUA TELMO MENDES, 1001	SÃO LUIS	RECANTO DO TURU	FORTALEZA - CE IMÓVEIS	(85) 4012-8000	220,00	0	12,00	0	1	8400,00	1142,74	545,45
50	RUA QUATRO, 13	SÃO JOSÉ DE RIBAMAR	ARACAGI	IURY MELO	(98) 98314-9143	200,00	0	10,00	0	0	4100,00	3324,97	800,00
51	RUA DO BICO, SN	SÃO LUIS	TURU	IURY MELO	(98) 98314-9143	1100,00	0	20,00	0	1	1500,00	2605,12	659,09
52	RUA BAHIA, 001	SÃO LUIS	CHACARA BRASIL	WEVERTON CORREA LIMA	(98) 98854-4736	450,00	0	15,00	0	1	3600,00	3848,16	633,33
53	AVENIDA LITORÂNEA, SN	SAO LUIS	OLHO D'ÁGUA	EURICO VAZ DE MORAES FILHO	(98) 98854-4736	580,00	0	10,00	1	1	1100,00	12315,53	862,07
54	RUA CELSO MAGALHAES	SÃO LUÍS	CENTRO	RAISSA CASTRO	98) 99150-6150	1460,00	1	20,00	0	1	3000,00	3835,43	647,94
55	RUA PROJETADA	SÃO LUÍS	FORQUILHA	EXAT IMOBILIÁRIA	(98) 9 8882-0724	300,00	1	10,00	0	1	13100,00	2735,97	733,33
56	RUA CEL PAIVA	SÃO LUÍS	FORQUILHA	EXAT IMOBILIÁRIA	(98) 9 8882-0724	900,00	1	35,00	0	1	3900,00	2223,96	611,11
*Dados Desabilitados													

## **10 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

### **10.1 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

Para efeito dessa Peça Técnica o valor de mercado do imóvel pode ser dado da seguinte maneira:

$$V_a \text{ (VALOR DO AVALIANDO)} = (A_p \times V_{\text{unit}})$$

$$A_p \text{ (ÁREA DO LOTE)} = 237,66 \text{ m}^2$$

$V_{\text{uni}}$  (VALOR UNITÁRIO) obtido por meio do modelo de regressão do SISDEA com desconto de 10,00% = R\$ 753,07;

$$V_a = (237,66 \times 753,07) = \text{R\$ } 178.975,69$$

**COM O ARREDONDAMENTO DE 1% PERMITOD PELA NORMA NBR  
14.653 PARTES 1 e 2**

**$V_a = \text{R\$ } 179.000,00$  (CENTO E SETENTA E NOVE MIL REAIS)**

## 11 CONCLUSÃO

Para efeito dessa avaliação, podemos concluir que o imóvel situado RUA TREZE DE MAIO, S/N, LOTES 26, 28 E 30, CENTRO, SÃO LUIS - MA, obteve valor de mercado médio igual a R\$ 179.000,00 (CENTO E SETENTA E NOVE MIL REAIS), intervalado em seu mínimo e máximo de R\$ 168.000,00 (CENTO E SESSENTA E OITO MIL REAIS) e R\$ 190.00000 (CENTO E NOVENTA MIL REAIS), respectivamente. O Grau de Fundamentação do Laudo é II e de Precisão é III, conforme pontuação estabelecida nos quadros de 1 a 3, pág.: 15 a 17, os tais à luz da preconização do item 9.2 da NBR 14.653-2/2011.

**São Luís – MA, 04 de Novembro de 2024.**

---

Responsável Técnico:  
**FRANCISCO LEVI SOUSA VIEIRA**  
CREA - N.º: 111850064-4

---

Contratante  
**CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO  
MARANHÃO**  
CNPJ: 06.352.009/0001-48

---

Responsável Legal:  
**FRANCISCO LEVI SOUSA VIEIRA**  
CPF: 059.391.753-6  
**GLL ENGENHARIA**  
**CNPJ: 30.050.516/0001-01**

## REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 12721**: avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios. Rio de Janeiro: Associação Brasileira de Normas Técnicas, 2005. Disponível em: <https://central3.to.gov.br/arquivo/176706/>. Acesso em: 21 abr. 2024.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1**: avaliação de bens - parte 1: procedimentos gerais. Rio de Janeiro: Associação Brasileira de Normas Técnicas, 2019. Disponível em: <https://pdfcoffee.com/nbr-14653-1-2019--pdf-free.html>. Acesso em: 20 abr. 2024.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2**: avaliação de bens - parte 2: imóveis urbanos. Rio de Janeiro: Associação Brasileira de Normas Técnicas, 2011. Disponível em: [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/infraestrutura/arquivos/ACESSO%20WEB%20novo/DESAPROPRIACAO/avaliacao\\_bens\\_imoveis\\_urbanos\\_procedimentos\\_gerias\\_nbr\\_14653\\_2.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/infraestrutura/arquivos/ACESSO%20WEB%20novo/DESAPROPRIACAO/avaliacao_bens_imoveis_urbanos_procedimentos_gerias_nbr_14653_2.pdf). Acesso em: 20 abr. 2024.

DANTAS, R. A. **Engenharia de avaliações**: uma introdução à metodologia científica. 3.ed. São Paulo: Pini, 2012.

PELLI Sistemas Engenharia. **NBR 14653**: guia completo para avaliação de imóveis urbanos e rurais em conformidade com as normas técnicas. Belo Horizonte, 2024. Disponível em: <https://pellisistemas.com/nbr-14653-guia-completo-para-avaliacao-de-imoveis/>. Acesso em: 18 abr. 2024.

PERE, R. S. **Curso de avaliação de imóveis e como montar o negócio**. Belo Horizonte, 2017. Disponível em: [www.cursodeavaliacaodeimoveis.com.br](http://www.cursodeavaliacaodeimoveis.com.br). Acesso em: 18 abr. 2024.

SÃO LUIS. Lei nº 7.122, DE 12 de abril de 2023. São Luís: Plano Diretor de São Luís. Diário Oficial do Município, São Luís, 12 de abril 2023.

SÃO LUIS. Lei complementar nº 3.252, de 29 de dezembro de 1992. Prefeitura de São Luís. Diário Oficial do Município, São Luís, 1993.

**ANEXO I - FOTO DE POLIGONAL (TERRENO) ONDE ESTÁ CRAVADO O  
TERRENO AVALIANDO.**

**FOTO DE POLIGONAL (TERRENO) ONDE ESTÁ CRAVADO O TERRENO AVALIANDO**



**ANEXO II - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL, MAPA DE REGIÃO  
DO TERRENO E MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS DADOS DA AMOSTRA DO  
MODELO DE REGRESSÃO**

## MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO TERRENO E SUA REGIÃO



## MAPA DE REGIÃO E LOCALIZAÇÃO DOS DADOS DA AMOSTRA DO MODELO DE REGRESSÃO



### **ANEXO III- FOTOS DO TERRENO**



Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:



Foto 4:



Foto 5:



Foto 6:

## **ANEXO IV- REGISTRO GERAL DO TERRENO**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**      FLS. 010  
**REGISTRO GERAL**

LIVRO N.º 2    N.º \_\_\_\_\_

MATRÍCULA N.º 62.430    Prot.- 103.790-103-1E      DATA 30 de março de 2005.-

**IMÓVEL:** Domínio útil do terreno de marinha situado na rua Treze de Maio, onde existiam as casas 26,28 e 30, com as seguintes dimensões, limites e área: frente, limita-se com a rua 13 de maio, mede 10,20m, lateral direita, limita-se com o vizinho da casa nº 25, mede 23,30m; lateral esquerda, limita-se com o vizinho da casa nº 20, com um ângulação de 929, pela rua 13 de maio para o sul, mede 23,30m, fundo, limita-se com a rua Janssen Muller, mede 10,20m, perfazendo uma área total de 237,66m2 com forma retangular. PROPRIETÁRIO:- ESPÓLIO DE CAIO JOSÉ DE CARVALHO.- Nº DO REGISTRO ANTERIOR:- transcrição nº 12.1927 fls. 185 do Livro 3-P, deste Cartório.-

\_\_\_\_\_  
OFICIAL DO REGISTRO

**REGISTRO Nº 01 - PARTILHA:-** CERTIPICO, à vista da partilha homologada por sentença de 27 de novembro de 1967, proferida pelo Dr. José Maria Marques, Juiz de Direito da 5ª Vafa, - desta Capital, e Formal de Partilha passado nesta cidade em 02 de fevereiro de 1969, assinado pelo mesmo magistrado e subscrita pela escritã, Maria Gualberto Alvares dos Prazeres, que o imóvel desta matrícula, foi adquirido por MARGARIDA PINHO DE CARVALHO, brasileira, - viúva, de prendas do lar, portadora da identidade nº 187.320-SSP-MA., e CPF nº 104.456.523-68, residente nesta cidade, no Espólio dos bens deixados por falecimento de Caio José de Carvalho, pela quantia de Cr\$36.547,90. O referido é verdade e dou fe. São Luís, MA., 30 de março de 2005.p.jr.-

\_\_\_\_\_  
OFICIAL DO REGISTRO

**REGISTRO Nº 02 - PROMESSA DE COMPRA E VENDA:-** C E R T I F I C O, que a vista da Escritura - pública de promessa de compra e venda, passada nesta cidade em data de 04 de abril de 2005, nas Notas do Tabelião do 3º Ofício, doutor José Maria Pinheiro Meireles, as fls.088 do Livro nº0487, que a outorgante promitente vendedora, MARGARIDA PINHO DE CARVALHO, brasileira, viúva, de prendas do lar, identidade nº36.068-SSP(MA), e CIC-nº104.456.253/68; prometeu vender o imóvel desta matrícula, para: CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO MARANHÃO, pessoa jurídica com direito privado, com sede à Praça Gomes de Sousa nº536, Centro, inscrita no CNPJ - MF, 06.352.009/0001-48, representado neste ato por José Wagner Rabelo Mesquita, e como promitente vendedora - Margarida Pinho de Carvalho, brasileira, viúva, do lar, portadora da identidade nº 36.068-SSP-MA e inscrita no no CIC-nº104.456.253-68, residente nesta cidade, pela quantia de R\$20.000,00. O referido é verdade e dou fe. São Luís, 05 de abril de 2005./

\_\_\_\_\_  
Oswaldo Silva Souza  
Oficial Substituto  
CPF MF 001.900.043-84

PROT:103.839-110 - 1E: (FM)



Sticker of Fiscalização  
004005263



Cartório da Prefeitura Municipal de São Luís, MA  
Raimundo N. C. de Oliveira  
Oficial Substituto  
Oswaldo Silva Souza



Sticker of Fiscalização  
004005264

**ANEXO V- RESULTADOS, TESTE DE ADERÊNCIA, RELATÓRIO RESULTADOS,  
RELATÓRIO PROJETAR, RELATÓRIO CORRELAÇÕES, DADOS COMPARATIVOS E  
RELATÓRIO AVALIAÇÃO (SISDEA)**

### Relatório Estatístico - Regressão Linear

Dados do modelo:	56
Dados utilizados:	36
Variáveis do modelo:	7
Variáveis utilizadas:	7

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,935919792	0,935919792
Coef. de determinação	0,875945856	0,875945856
Desvio padrão	72,21431022	72,21431022

Normalidade:	[ 72, 94, 100]
--------------	----------------

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Área total	6,21	5,08	7,29	-248,86	-6,54	0,00	ln(x)
Esquina	0,31	0,00	1,00	62,55	2,24	3,26	x
Frente	2,65	2,08	3,56	205,26	3,21	0,33	ln(x)
Capital	0,72	0,00	1,00	82,74	2,74	1,05	x
Orla	7,82	5,30	9,91	-62,10	-4,46	0,01	ln(x)
Renda	50.381.954,68	753.562,89	303.438.631,86	0,00	10,27	0,00	x <sup>2</sup>
Valor unitário	717,60	450,45	1.175,00	2.035,93	10,06	0,00	y

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	1067850,657	6	177975,1095	34,12815
Não explicada	151232,2914	29	5214,906601	
Total	1219082,949	35		

#### 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	GLL ENGENHARIA
Modelo:	MODELO TERRENO SÃO LUÍS
Data do modelo:	sexta-feira, 1 de novembro de 2024
Tipologia:	Lotes

#### 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8

Variáveis utilizadas no modelo:	7
Total de dados:	56
Dados utilizados no modelo:	36

### 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área total	Numérica	Dependente	· ÁREA TOTAL: VARIÁVEL INDEPENDENTE, QUANTITATIVA, DE NATUREZA CONTÍNUA, INVERSAMENTE PROPORCIONAL A VARIÁVEL DEPENDENTE, QUE EXPRESSA O TAMANHO DA ÁREA PRIVATIVA DO IMÓVEL EM m <sup>2</sup> ;	Sim
Esquina	Numérica	Dicotomica	· ESQUINA: VARIÁVEL INDEPENDENTE, DISCRETA, DIRETAMENTE PROPORCIONAL AO VALOR UNITÁRIO, DICOTÔMICA, QUE DEFINEMA PRESENÇA OU AUSÊNCIA DE DO IMÓVEL EM ESQUINAS:  0 = MEIO DE QUADRA;  1 = ESQUINAS.	Sim
Frente	Numérica	Quantitativa	· FRENTE: VARIÁVEL INDEPENDENTE, QUANTITATIVA, DE NATUREZA CONTÍNUA, DIRETAMENTE PROPORCIONAL A VARIÁVEL DEPENDENTE, QUE EXPRESSA O TAMANHO DA FRENTE DO IMÓVEL EM m;	Sim
Via	Numérica	Dicotomica	· VIA: VARIÁVEL INDEPENDENTE, DISCRETA, DIRETAMENTE PROPORCIONAL AO VALOR UNITÁRIO, DICOTÔMICA, QUE DEFINEMA SE O IMÓVEL ESTÁ PRESENTE OU NÃO EM VIAS PRINCIPAIS (ARTERIAIS):  0 = PRESENTE EM RUAS LOCAIS, COLETORAS OU SECUNDÁRIAS;	Não

1 = PRESENTE EM VIAS ARTERIAIS, TAIS COMO:  
AVENIDA, RODIVIAS ESTADUASI E FEDERAIS  
(MA's E BR's)

Capital	Numérica	Dicotomica	· CAPITAL: VARIÁVEL INDEPENDENTE, DISCRETA, DIRETAMENTE PROPORCIONAL AO VALOR UNITÁRIO, DICOTÔMICA, QUE DEFINEMA SE O IMÓVEL ESTÁ NA CIDADE CAPITAL DENTRO DA REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO LUÍS:	Sim
---------	----------	------------	---	-----

0 = RAPOSO, PAÇO DO LUMIAR, BACABEIRA,  
SÃO JOSÉ DE RIBAMAR;

1 = SÃO LUÍS CAPITAL.

Orla	Numérica	Quantitativa	· ORLA: VARIÁVEL INDEPENDENTE, QUANTITATIVA, DE NATUREZA CONTÍNUA, INDIRETAMENTE PROPORCIONAL A VARIÁVEL DEPENDENTE, QUE EXPRESSA A DISTÂNCIA EM m DA ORLA, REGIÃO MAIS VALORIZADA DA GRANDE SÃO LUÍS;	Sim
------	----------	--------------	--	-----

Renda	Numérica	Proxy	· RENDA: VARIÁVEL INDEPENDENTE, CONTÍNUA, DIRETAMENTE PROPORCIONAL AO VALOR UNITÁRIO, PROXY. A RENDA FOI UM ESTUDO FEITO PELA GERÊNCIA NEGOCIAL DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO MARANHÃO (GIHAB) DA CAIXA ECOÔMICA FEDERAL E FORNECIDA PARA AS EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVIÇO DO BANCO, ELA É USADA NO USO DE SETORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS POR MEIO DA RENDA DE CADA RUA, POSSIBILITANDO A NOÇÃO DE PODER AQUISITIVO POR LOCALIDADE. ESSA INFORMAÇÃO É DE ORIGEM DO SENSO DO IBGE SOBRE RENDA POR RUA E REPSSADA PELA CAIXA. A CONSULTA PODE SER FEITA POR MEIO DO CONTATO: suzie.caixa@caixa.gov.br <mailto:suzie.caixa@caixa.gov.br>, pelo qual será enviado arquivo KMZ que é possível a leitura pelo Google Earth.	Sim
-------	----------	-------	--	-----

Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m <sup>2</sup> )	Sim
----------------	----------	------------	--	-----

#### 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	160,00	1.460,00	1.300,00	573,18
Esquina	0,00	1,00	1,00	0,31
Frente	8,00	35,00	27,00	14,85
Capital	0,00	1,00	1,00	0,72
Orla	200,00	20.200,00	20.000,00	4.061,39
Renda	868,08	17.419,49	16.551,41	5.397,69
Valor unitário	450,45	1.175,00	724,55	717,60

#### 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9359198 / 0,9359198
Coefficiente de determinação:	0,8759459
Fisher - Snedecor:	34,13
Significância do modelo (%):	0,00

#### 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
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	1067850,657	6	177975,110	34,128
Não Explicada	151232,291	29	5214,907	
Total	1219082,949	35		

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

Valor unitário = +2035,930601 -248,8624039 \* ln (Área total) +62,55054832 \* Esquina +205,2643294 \* ln (Frente) +82,74073957 \* Capital -62,09511634 \* ln (Orla) +1,810414853E-06 \* Renda<sup>2</sup>

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	ln(x)	-6,54	0,00
Esquina	x	2,24	3,26
Frente	ln(x)	3,21	0,33
Capital	x	2,74	1,05
Orla	ln(x)	-4,46	0,01
Renda	x <sup>2</sup>	10,27	0,00
Valor unitário	y	10,06	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Área total	x1	0,00	0,09	0,78	0,37	-0,28	0,36	-0,01
Esquina	x2	0,09	0,00	0,14	-0,13	-0,19	-0,13	0,07
Frente	x3	0,78	0,14	0,00	0,34	-0,15	0,20	0,07
Capital	x4	0,37	-0,13	0,34	0,00	-0,05	0,31	0,29
Orla	x5	-0,28	-0,19	-0,15	-0,05	0,00	-0,36	-0,51
Renda	x6	0,36	-0,13	0,20	0,31	-0,36	0,00	0,77
Valor unitário	y	-0,01	0,07	0,07	0,29	-0,51	0,77	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

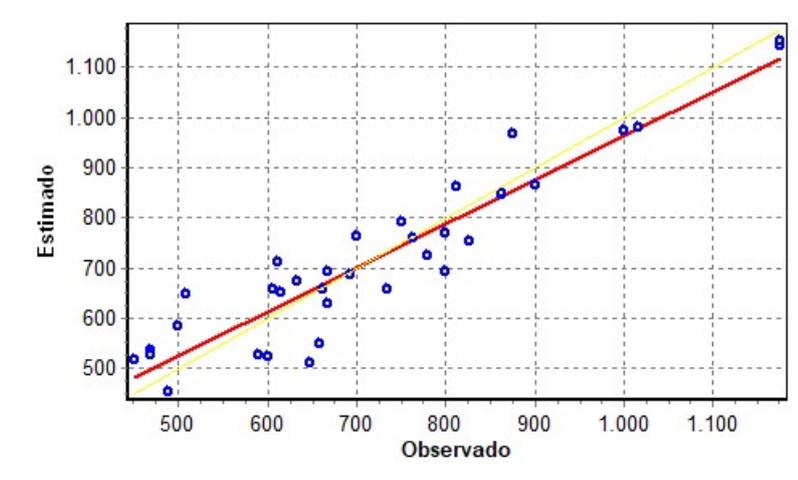
Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Área total	x1	0,00	0,29	0,80	0,41	0,58	0,75	0,77
Esquina	x2	0,29	0,00	0,09	0,28	0,08	0,42	0,38
Frente	x3	0,80	0,09	0,00	0,13	0,38	0,49	0,51
Capital	x4	0,41	0,28	0,13	0,00	0,35	0,31	0,45
Orla	x5	0,58	0,08	0,38	0,35	0,00	0,45	0,64
Renda	x6	0,75	0,42	0,49	0,31	0,45	0,00	0,89
Valor unitário	y	0,77	0,38	0,51	0,45	0,64	0,89	0,00

**13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

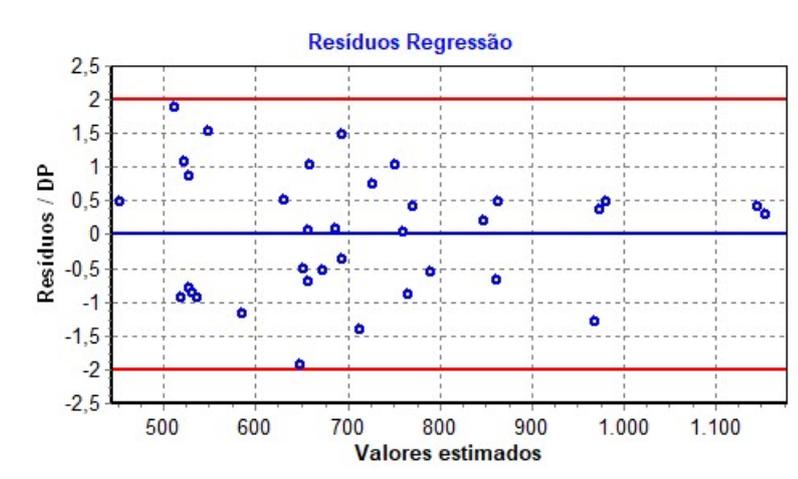
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	500,00	585,53	-85,53	-17,1068%	-1,184447	0,10531700
2	750,00	790,65	-40,65	-5,4204%	-0,562946	0,01063400
5	862,75	848,53	14,22	1,6480%	0,196885	0,00197500
6	600,00	522,97	77,03	12,8380%	1,066661	0,04333700
8	693,33	687,23	6,10	0,8804%	0,084531	0,00012200
9	700,00	764,77	-64,77	-9,2528%	-0,896910	0,01169300
10	606,06	656,37	-50,31	-8,3017%	-0,696719	0,00623600
11	450,45	518,80	-68,35	-15,1744%	-0,946534	0,03418400
14	666,67	693,02	-26,35	-3,9531%	-0,364941	0,00428700
15	666,67	630,47	36,20	5,4295%	0,501239	0,00794100
16	614,38	651,91	-37,53	-6,1080%	-0,519651	0,01212200
22	1.175,00	1.144,65	30,35	2,5831%	0,420300	0,01615700
24	875,00	969,06	-94,06	-10,7492%	-1,302446	0,07524600
26	468,75	536,01	-67,26	-14,3488%	-0,931392	0,02111500
27	468,75	531,40	-62,65	-13,3656%	-0,867572	0,01912700
28	468,75	526,88	-58,13	-12,4003%	-0,804913	0,01718900
29	779,62	726,34	53,28	6,8341%	0,737805	0,01087000
30	588,89	527,03	61,86	10,5037%	0,856554	0,04826700
32	900,00	864,17	35,83	3,9810%	0,496150	0,01689000
33	488,28	452,40	35,88	7,3480%	0,496839	0,01367300
36	826,45	752,10	74,35	8,9958%	1,029514	0,02813900
37	800,00	770,90	29,10	3,6377%	0,402993	0,00743100
38	1.015,63	980,52	35,11	3,4571%	0,486217	0,01657700
39	763,89	760,55	3,34	0,4371%	0,046232	0,00005600
42	1.175,00	1.153,95	21,05	1,7912%	0,291452	0,01086600
44	1.000,00	973,08	26,92	2,6917%	0,372732	0,00766900
45	508,13	648,31	-140,18	-27,5877%	-1,941184	0,14990600
46	661,76	656,89	4,87	0,7357%	0,067420	0,00019200
48	812,50	861,31	-48,81	-6,0079%	-0,675965	0,01403000
50	800,00	693,48	106,52	13,3151%	1,475070	0,07159600
51	659,09	548,96	110,13	16,7094%	1,525044	0,07958400
52	633,33	672,51	-39,18	-6,1859%	-0,542511	0,00339400
53	862,07	847,53	14,54	1,6872%	0,201414	0,00176400
54	647,94	512,36	135,58	20,9255%	1,877529	0,23835600
55	733,33	659,27	74,06	10,0990%	1,025547	0,09357400
56	611,11	713,65	-102,54	-16,7800%	-1,419998	0,35272900

14) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

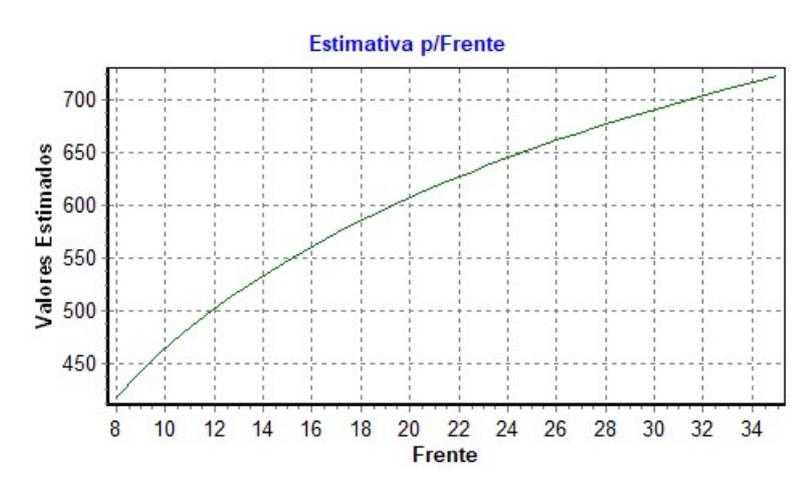
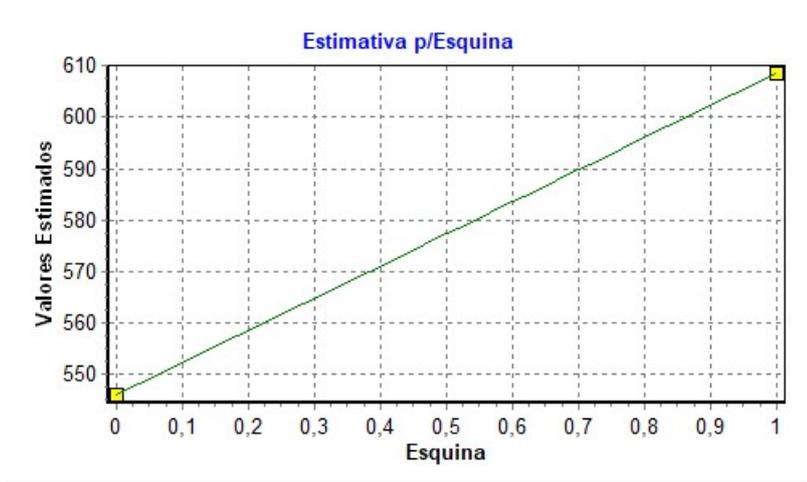
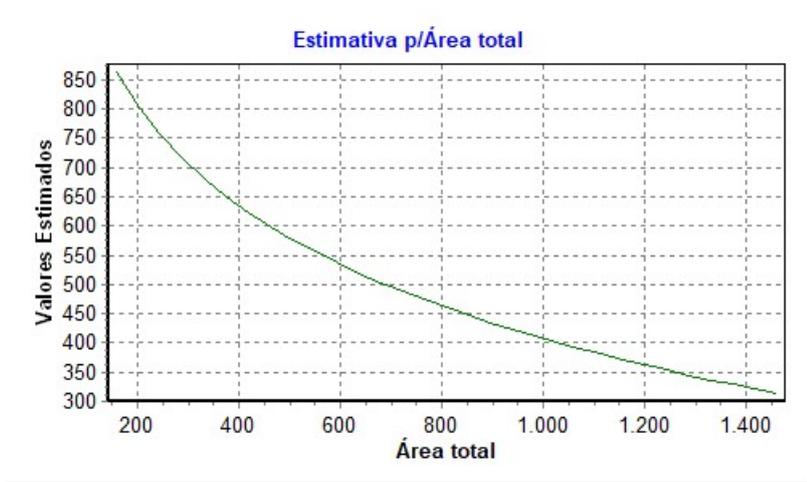
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**

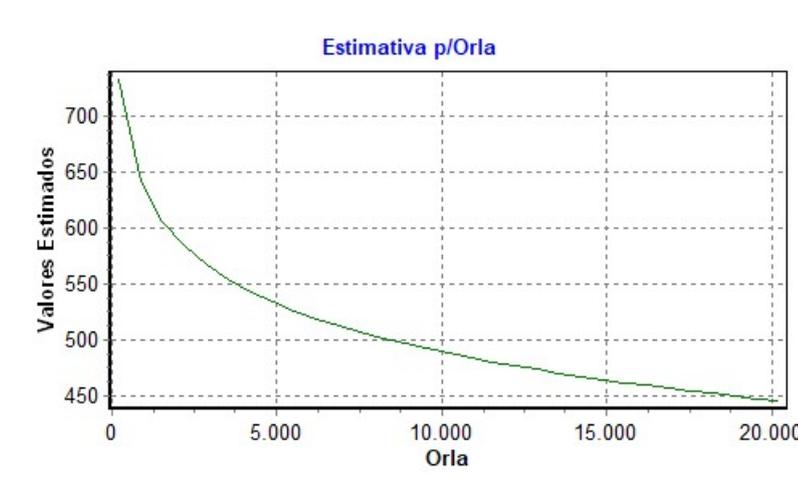
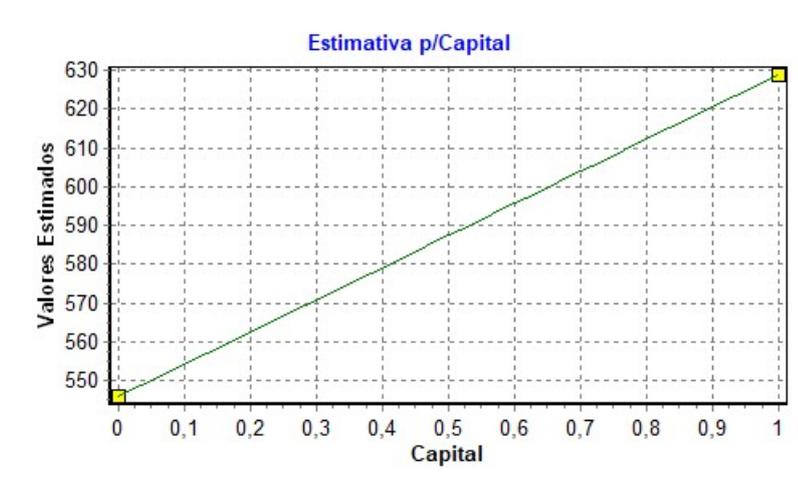


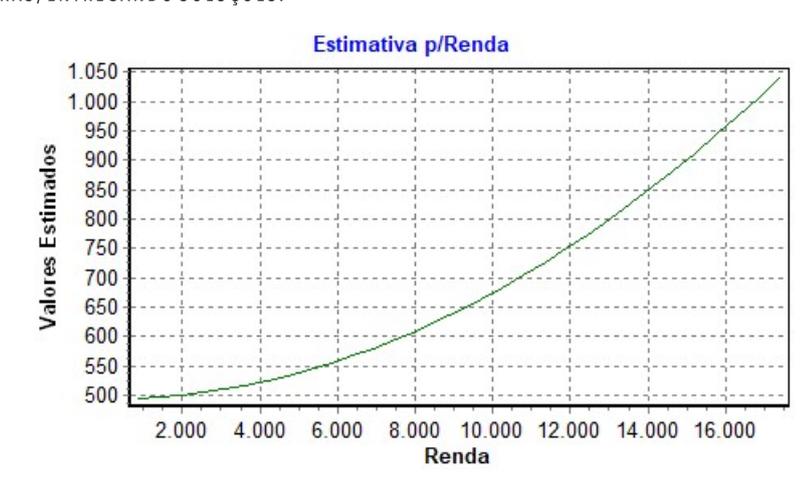
**Resíduos da Regressão Linear**



15) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**







## 16) ESTIMATIVAS DE VALORES:

### •Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	832,77	6,00%	
Valor Médio	885,97	-	III
Valor Máximo	939,16	6,00%	

### Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	RUA TREZE DE MAIO, S/N, LOTES 26,28 E 30, CENTRO, SÃO LUIS - MA	-
Complemento	LAUDO COMPLETO	-
Bairro	CENTRO	-
Informante	CRC-MA	-
Telefone do informante	98 3013-7915	-
Área total	237,66	Não
Esquina	0,00	Não
Frente	10,20	Não
Capital	1,00	Não
Orla	450,00	Não
Renda	4.166,81	Não

## **RELATÓRIO DE PROJECÃO**

### **Modelo:**

MODELO TERRENO SÃO LUÍS

### **Data de Referência:**

sexta-feira, 1 de novembro de 2024

**Informações Complementares:** TERRENO REGIÃO METROPOLITANA SÃO LUIS DE 100,00 A 900,00m<sup>2</sup>.

### **Dados para a projeção de valores:**

- Área total = 237,66
- Esquina = 0
- Frente = 10,20
- Capital = 1
- Orla = 450,00
- Renda = 4.166,81
  
- Endereço = RUA TREZE DE MAIO, S/N, LOTES 26,28 E 30, CENTRO, SÃO LUIS - MA
- Complemento = LAUDO COMPLETO
- Bairro = CENTRO
- Informante = CRC-MA
- Telefone do informante = 98 3013-7915

### **Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

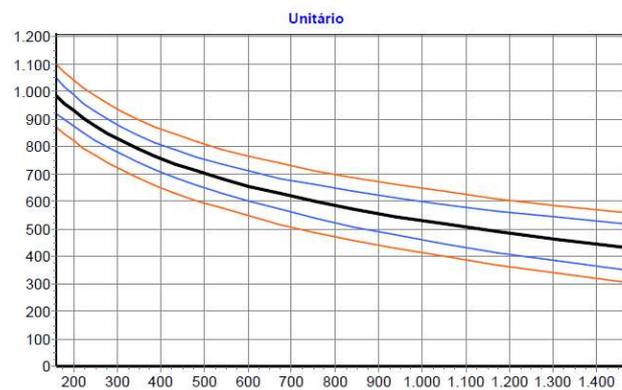
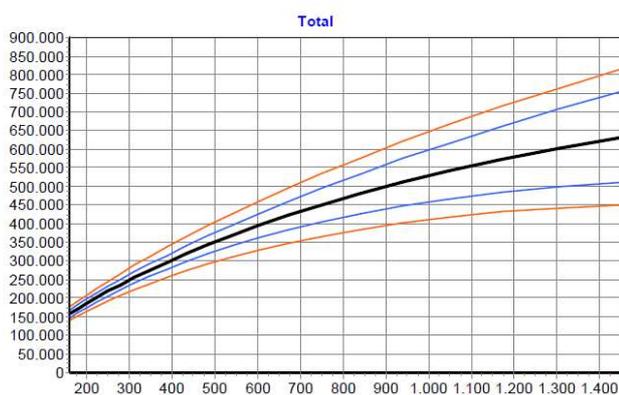
- Valor Unitário
  - Mínimo (6,00%) = 832,77
  - Médio = 885,97
  - Máximo (6,00%) = 939,16
  
- Valor Total
  - Mínimo = 197.916,16
  - Médio = 210.558,82
  - Máximo = 223.201,47
  
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 184.743,69
  - Máximo = 236.373,94
  - Mínimo (12,26%) = 777,34
  - Máximo (12,26%) = 994,59
  - 
  - Campo de Arbítrio
    - RL Mínimo = 753,07
    - RL Máximo = 1.018,86
    -

### MÁXIMOS E MÍNIMOS

Id	Área	Estimado	Mínimo(IC)	Máximo(IC)	Mínimo(IP)	Máximo(IP)
1	160,00	984,43	920,53	1.048,33	870,19	1.098,68
2	178,70	956,92	896,47	1.017,37	844,57	1.069,28
3	199,59	929,41	872,08	986,74	818,70	1.040,11
4	222,92	901,90	847,31	956,48	792,59	1.011,21
5	248,98	874,39	822,10	926,67	766,21	982,56
6	278,09	846,87	796,39	897,36	739,55	954,19
7	310,59	819,36	770,12	868,60	712,62	926,10
8	346,90	791,85	743,26	840,44	685,41	898,29
9	387,45	764,34	715,77	812,91	657,90	870,77
10	432,74	736,83	687,66	786,00	630,12	843,53
11	483,32	709,31	658,94	759,69	602,05	816,58
12	539,82	681,80	629,67	733,93	573,70	789,91
13	602,92	654,29	599,89	708,69	545,07	763,51
14	673,40	626,78	569,67	683,89	516,19	737,37
15	752,11	599,27	539,06	659,47	487,04	711,49
16	840,03	571,75	508,12	635,39	457,66	685,85
17	938,22	544,24	476,90	611,58	428,04	660,44
18	1.047,90	516,73	445,45	588,01	398,20	635,26
19	1.170,39	489,22	413,80	564,63	368,16	610,28
20	1.307,20	461,71	381,99	541,43	337,92	585,50
21	1.460,00	434,19	350,03	518,36	307,49	560,89

Projeção para Total

Projeção para Unitário



**ANEXO VI - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART  
PRICIPAL**



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MA

ART OBRA / SERVIÇO  
Nº MA20240843260

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Maranhão

INICIAL

1. Responsável Técnico

FRANCISCO LEVI SOUSA VIEIRA

Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL, MBA EM PROJETO, EXECUÇÃO E DESEMP. DE ESTRUTURAS E FUNDAÇÕES, ENGENHEIRO DE SEGURANCA DO TRABALHO RNP: 1118500644  
Registro: 1118500644MA

Empresa contratada: GLL EMPREENDIMENTOS E ENGENHARIA LTDA Registro : 0005413214-MA

2. Dados do Contrato

Contratante: CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO MARANHÃO CPF/CNPJ: 06.352.009/0001-48  
RUA LEBLON Nº: 10  
Complemento: QUADRA 22, LOTEAMENTO PARQUE DO CALHAU Bairro: CALHAU UF: MA CEP: 65071745  
Cidade: SÃO LUÍS

Contrato: 007-2024. Celebrado em: 01/10/2024  
Valor: R\$ 3.970,00 Tipo de contratante: Pessoa Juridica de Direito Público  
Ação Institucional: Outros

3. Dados da Obra/Serviço

RUA LEBLON Nº: 10  
Complemento: QUADRA 22, LOTEAMENTO PARQUE DO CALHAU Bairro: CALHAU UF: MA CEP: 65071745  
Cidade: SÃO LUÍS  
Data de Início: 01/10/2024 Previsão de término: 06/11/2024 Coordenadas Geográficas: -2.487150, -44.245772  
Finalidade: SEM DEFINIÇÃO Código: Não Especificado  
Proprietário: CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO MARANHÃO CPF/CNPJ: 06.352.009/0001-48

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
1 - Assessoria		
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	1,00	un

5. Observações

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

PRESTAÇÃO DE SERVIÇO FEITO AO CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE (CRC) PARA PRODUÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO MEDIANTE O AVISO DE CONTRATAÇÃO 18/2024, COM IDENTIFICAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO 9079614110000473.000070/2024-46. O NÚMERO DA ORDEM DE SERVIÇO: 007-2024.

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

SEM INDICACAO DE ENTIDADE DE CLASSE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

FRANCISCO LEVI SOUSA VIEIRA - CPF: 059.391.753-76

Local \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO MARANHÃO - CNPJ:  
06.352.009/0001-48

9. Informações

\* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: R\$ 99,64 Registrada em: 06/11/2024 Valor pago: R\$ 99,64 Nosso Número: 8305882299

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ma.sitac.com.br/publico/>, com a chave: Z6D63  
Impresso em: 06/11/2024 às 16:52:31 por: ip: 177.40.225.68



www.creama.org.br  
Tel: (98) 2106-8300

atendimento@creama.org.br  
Fax: (98) 2106-8303



**ANEXO VI - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART  
COMPLEMENTAR**



**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-MA**

**ART OBRA / SERVIÇO**  
**Nº MA20240843445**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Maranhão**

**COMPLEMENTAR à**  
**MA20240843260**

**1. Responsável Técnico**

**FRANCISCO LEVI SOUSA VIEIRA**

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL, MBA EM PROJETO, EXECUÇÃO E DESEMP. DE ESTRUTURAS E FUNDAÇÕES, ENGENHEIRO DE SEGURANCA DO TRABALHO** RNP: 1118500644  
Registro: 1118500644MA

Empresa contratada: **GLL EMPREENDIMENTOS E ENGENHARIA LTDA** Registro : 0005413214-MA

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO MARANHÃO** CPF/CNPJ: 06.352.009/0001-48  
**RUA LEBLON** Nº: 10  
Complemento: **QUADRA 22, LOTEAMENTO PARQUE DO CALHAU** Bairro: **CALHAU**  
Cidade: **SÃO LUÍS** UF: **MA** CEP: **65071745**

Contrato: **007-2024.** Celebrado em: **01/10/2024**  
Valor: **R\$ 3.970,00** Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**  
Ação Institucional: **Outros**

**3. Dados da Obra/Serviço**

**RUA 13 DE MAIO** Nº: **S/N**  
Complemento: **LOTE 26, 28 E 30** Bairro: **CENTRO**  
Cidade: **SÃO LUÍS** UF: **MA** CEP: **65035670**  
Data de Início: **01/10/2024** Previsão de término: **06/11/2024** Coordenadas Geográficas: **-2.525112, -44.299640**  
Finalidade: **SEM DEFINIÇÃO** Código: **Não Especificado**  
Proprietário: **CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO MARANHÃO** CPF/CNPJ: 06.352.009/0001-48

**4. Atividade Técnica**

14 - Elaboração	Quantidade	Unidade
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	237,66	m

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

**5. Observações**

ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA OBTENÇÃO DO VALOR VENAL DE IMÓVEL NA RUA 13 DE MAIO, S/N, LOTE 26, 28 E 30, CENTRO, SÃO LUÍS-MA. O IMÓVEL TEM ÁREA DO LOTE DE 237,66 m². REFERENTE À PRESTAÇÃO DE SERVIÇO FEITO AO CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE (CRC) PARA PRODUÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO MEDIANTE O AVISO DE CONTRATAÇÃO 18/2024, COM IDENTIFICAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO 9079614110000473.000070/2024-46. O NÚMERO DA ORDEM DE SERVIÇO: 007-2024.

**6. Declarações**

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

**7. Entidade de Classe**

SEM INDICAÇÃO DE ENTIDADE DE CLASSE

**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima **FRANCISCO LEVI SOUSA VIEIRA - CPF: 068.981.763-76**

Local \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
data \_\_\_\_\_  
**CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO MARANHÃO - CNPJ: 06.352.009/0001-48**

**9. Informações**

\* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

**10. Valor**

Esta ART é isenta de taxa Registrada em: 07/11/2024

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ma.sitac.com.br/publicoi/>, com a chave: cWDC2  
Impresso em: 19/11/2024 às 14:43:21 por: jlp: 177.40.226.175



[www.crema.org.br](http://www.crema.org.br)  
Tel: (98) 2106-8300

[atendimento@crema.org.br](mailto:atendimento@crema.org.br)  
Fax: (98) 2106-8303

