

LAUDO DE AVALIAÇÃO
RUA LUIS DOMINGUES, SN, EDIFÍCIO CENTRO COMERCIO EMPRESARIAL, SALA Nº 1006, CENTRO, IMPERATRIZ - MA.

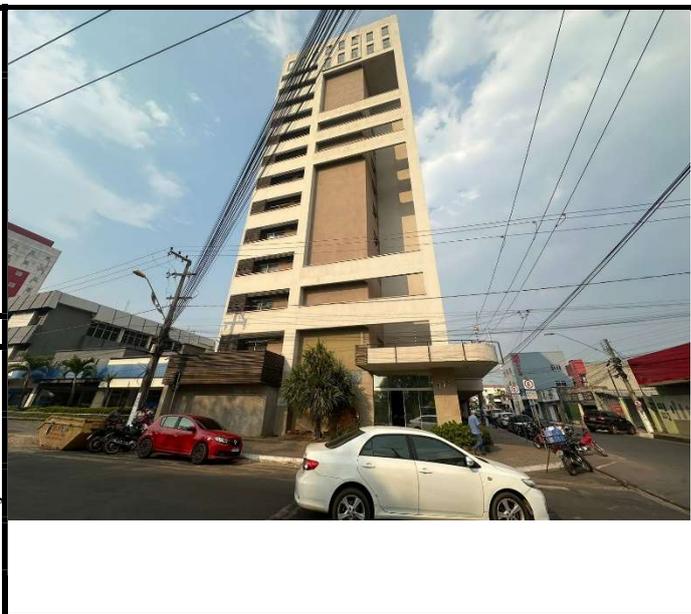
RESUMO DO LAUDO

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DEFINIR O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CRAVADO NO ENDEREÇO RUA LUIS DOMINGUES, SN, EDIFÍCIO CENTRO COMERCIO EMPRESARIAL, SALA Nº 1006, CENTRO, IMPERATRIZ – 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: 06.325.009./0001-48

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO MARANHÃO

CNPJ: 06.325.009./0001-48

CONFIGURAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

O AVALIANDO É UMA SALA COMERCIAL DE 28,42m² DE ÁREA PRIVATIVA, CUJA CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR ESTÁ REGISTRADA SOB A MATRÍCULA DE N.º 6394. O MESMO É DE USO INTEIRAMENTE COMERCIAL, POSSUINDO UM BANHEIRO SOCIAL EM SEU INTERIOR.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (R\$)	VALOR MÍNIMO (R\$)	VALOR MÁXIMO (R\$)
193.000,00	181.000,00	204.000,00

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

RESPONSÁVEL LEGAL DA EMPRESA:

FRANCISCO LEVI SOUSA VIEIRA

CPF: 059.391.753-76

CREA NACIONAL - N.º: 111850064-4

FRANCISCO LEVI SOUSA VIEIRA

CPF: 059.391.753-76

LAUDO DE AVALIAÇÃO
RUA LUIS DOMINGUES, SN, EDIFÍCIO CENTRO COMERCIO EMPRESARIAL, SALA Nº
1006, CENTRO, IMPERATRIZ - MA.

SUMÁRIO

1 DECLARAÇÃO DE CONTRATO ENTRE AS PARTES.....	3
2 INTERESSADO.....	3
3 PROPRIETÁRIO.....	3
4 INFORMAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	3
4.1 COORDENADAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	4
5 OBJETIVO E FINALIDADE.....	4
6 DEFINIÇÕES E VALORES DESEJADOS.....	4
7 CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO.....	5
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>Caracterização do Prédio</i>	6
7.2.3 <i>Caracterização da Sala Comercial</i>	6
7.2.5 <i>Aspectos Urbanos</i>	7
7.2.6 <i>Diagnóstico de Mercado</i>	7
8 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	8
9 MÉTODO AVALIATÓRIO.....	9
9.1 CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	11
9.2 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.....	12
9.3 DADOS DE MERCADO.....	15
10 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	18
11 CONCLUSÃO.....	19
REFERÊNCIAS.....	20
ANEXO I - FOTO DE POLIGONAL (TERRENO) ONDE ESTÁ CRAVADO O PRÉDIO DA SALA COMERCIAL AVALIANDO.	21
ANEXO II - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL, MAPA DE REGIÃO DO IMÓVEL E MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS DADOS DA AMOSTRA DO MODELO DE REGRESSÃO.....	23
ANEXO III- FOTOS DA SALA COMERCIAL.....	26
ANEXO IV- REGISTRO GERAL DO IMÓVEL.....	29
ANEXO V- RESULTADOS, TESTE DE ADERÊNCIA, RELATÓRIO RESULTADOS, RELATÓRIO PROJETAR, RELATÓRIO CORRELAÇÕES, DADOS COMPARATIVOS E RELATÓRIO AVALIAÇÃO (SISDEA).....	33
ANEXO VI - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART.....	44
ANEXO VI - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART.....	46

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 apartamento situado na **RUA LUIS DOMINGUES, SN, EDIFICIO CENTRO COMERCIO EMPRESARIAL, SALA Nº 1006, CENTRO, IMPERATRIZ - MA**, cuja matrícula encontra-se no Anexo IV.

Contratante/Interessado:

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO MARANHÃO

Engenheiro Avaliador Contratado:

Francisco Levi Sousa Vieira

2 INTERESSADO

O (A) solicitante desta avaliação é o **CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO MARANHÃO** - CNPJ: 06.325.009./0001-48, sediada em RUA LEBLON, S/N, LOTE 10, QUADRA C, LOT. PARQUE DO CALHAU, CALHAU, SÃO LUÍS-MA

3 PROPRIETÁRIO

A sala comercial avaliando, objeto deste Laudo de Avaliação, é de propriedade do CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO MARANHÃO, sediada em 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 uma sala comercial de 28,42m², cuja Certidão de Inteiro Teor está registrada sob a **Matrícula de n.º 6.394**. O mesmo é de uso inteiramente comercial, possuindo um banheiro social em seu interior.

4.1 COORDENADAS DO IMÓVEL AVALIANDO

A localização do avaliando está no bairro Centro. Suas coordenadas geográficas são: **Latitude: -05°31'32,7" S e longitude -47°28'32,2" W**, 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 imóvel, sendo como a principal finalidade a reavaliação patrimonial do **CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO MARANHÃO, CNPJ: 06.352.009/0001-48** para seus respectivos clientes.

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 imóvel, 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 imóvel 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 imóvel, executa a aquisição em virtude do retorno econômico-financeiro por meio do uso do imóvel.

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 imóvel, Certidão de Inteiro Teor, como referência da configuração da unidade habitacional, 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 Complementar Municipal, Nº 003, de 14 de Julho de 2004. Dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Imperatriz, Estado do Maranhão.

7 CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO

7.1 CONCEITOS JURÍDICOS

7.1.1 Domínio

Registro Geral do Imóvel, lavrado nas notas do 2º Cartório de Notas e Registros de Imóveis da 2ª Zona de Imperatriz/MA, sob **Matrícula nº 6.394**, com data de referência em 05 de maio de 2000.

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 prédio do avaliando têm **525,00m²** de área total aproximada, sendo de formato irregular com perímetro 92,60m, prédio de esquina, fazendo limite pelo lado esquerdo com propriedade privada, a lateral direita com a Rua Pernambuco, fica à margem de um logradouro denominado

Rua Luís Domingues, sendo está uma via secundária, que dá acesso a supermercados, comércios, postos de saúde, igrejas, feirinhas, postos de combustíveis, borracharias e outros. A via do acesso do imóvel possui infraestrutura de boa qualidade, pavimentada com pavimento flexível (asfáltico), sistema de drenagem superficial (sarjeta e meio fio) e drenagem profunda (bueiros, poços de visita, canais, etc).

7.2.2 Caracterização do Prédio

Em Vistoria “*in loco*” verificou-se que o avaliando fica num prédio comercial, com portaria. É um prédio composto por 14 pavimentos sendo 13 pavimentos tipo e 1 pilotis, sendo cada andar com 8 salas comerciais, o prédio possui elevadores, equipamento de segurança e 2 salas de uso comum. Quanto a idade aparente do prédio, nas condições de conservação em que se encontra, no caso bom com aparência de usado, o mesmo tem idade entre 20 e 50 anos.

O prédio possui escadas e área de circulação, a ventilação e iluminação é feita por esquadrias, a sua cobertura não possui utilização, possui reservatório inferior e superior, seu sistema de combate a incêndio é por meio de extintores de incêndio, sprinter, alarmes de segurança e hidrantes, o revestimento das paredes externas do prédio é pintura/textura e internas é de pintura PVA, seu piso é com porcelanato nas dimensões 50x50 cm, conservação boa, com aparência de usado

Com relação a preconização do item 7.2 da NBR 14.6532-2:2011, com a análise visual, não foi observado nenhum indício de contaminação do solo. Contudo, constatou-se presença de um posto de combustível no entorno do condomínio num raio de 200 metros.

7.2.3 Caracterização da Sala Comercial

No que tange a unidade comercial, verificou-se em vistoria *in loco* que o imóvel possui configuração condizente com seu documento (certidão de Inteiro Teor sob matrícula **6.394**), assim descrita: com uma área e dependências privativa de 28,42 m²; área de uso comum de 18,06 m², perfazendo uma área total de 46,48 m², fração ideal do terreno correspondente a 4,86m² ou 0,98% com um banheiro em seu interior. Para verificação do apartamento *vide* imagens no Anexo III.

Além do mais, a sala comercial possui acabamento simples, paredes revestidas com pintura PVA comum na cor branca, o teto é laje sem roda forro, esquadrias internas madeira e externas de vidro temperado, o piso do imóvel com cerâmica comum nas dimensões 30x30 cm, o banheiro possui louças de primeira, o revestimento do banheiro é com cerâmica (parede e piso).

7.2.5 Aspectos Urbanos

Como mencionado, a região do prédio 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 residencial unifamiliar, onde o padrão das edificações é normal por predominância, a região em si é central, está perto de regiões mais valorizadas, onde há presença de shoppings, oficinas mecânicas, academias, supermercados, grande concentração de condomínios residenciais e outros.

Concernente ao que está estabelecido a Lei Complementar Municipal, Nº 003, de 14 de Julho de 2004. Dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Imperatriz, Estado do Maranhão, e estabelece outras providências, pode-se fazer os seguintes apontamentos:

III - ZONA RESIDENCIAL BACURI 2 - ZRB 2 - Inicia-se este perímetro no ponto de interseção da Rua Ceará com a Rua João Lisboa, prolonga-se ao longo desta até a Rodovia BR-010 (CEBR-010-S - Corredor Especial BR-010 Sul), segue, com orientação à direita, limitando-se com esta, até o limite da ZPAB 1 (Zona de Proteção Ambiental Bacuri 1), prolongando-se neste limite, à direita, até interceptar a Rua Ceará, onde, a partir deste ponto, rumo à direita, segue ao longo desta até encontrar o ponto inicial deste perímetro.

7.2.6 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 a cidade de Imperatriz com os Bairros: Maranhão Novo, Centro, Nova Imperatriz e as cidades de Balsas

e Açailândia. 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 um alto número de ofertas e com uma forte crescente do mercado imobiliário para a região, 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 Normal 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 feita 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 sendo o intervalo da pesquisa entre 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 01 de novembro 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 feita 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 privativa do mesmo, a qual já mencionada anteriormente é igual a 28,42 m².

Além do mais, em vistoria *in loco*, não se verificou nenhuma patologia aparente no

condomínio ou vícios construtivos, aparentemente o imóvel encontra-se em estado bom de uso e de conservação, dentro de uma visão clínica a olho nu.

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 m² 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 m². 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 privativa:** Variável independente, quantitativa, de natureza contínua, inversamente proporcional a variável dependente, que expressa o tamanho da área privativa do imóvel em m²;

- **Andar:** variável independente, discreta, diretamente proporcional ao valor unitário, quantitativa, que define o andar da unidade habitacional no seu prédio.
- **Padrão de Acabamento:** Variável independente, discreta, diretamente proporcional ao valor unitário, qualitativa, que define as características do condomínio relacionado ao seu padrão de acabamento sendo o julgamento dessas características com base em códigos alocados listados como 1 - normal forte predominância, 2 - normal alto; alto - 3, conforme especificações a seguir:

1 = NORMAL FORTE PREDOMINÂNCIA: UNIDADES HABITACIONAIS COM PISO CERÂMICO EM ÁREAS MOLHADAS E SECAS, PAREDES DE ÁREAS MOLHADAS COM REVESTIMENTO CERÂMICO, PAREDES DE ÁREAS SECAS COM PINTURA/TEXTURA E TETO DE LAJE SEM FORRO;

2 = NORMAL ALTO: UNIDADES HABITACIONAIS COM PISO CERÂMICO EM ÁREAS MOLHADAS, PORCELANATO EM ÁREAS SECAS, PAREDES DE ÁREAS MOLHADAS COM REVESTIMENTO CERÂMICO, PAREDES DE ÁREAS SECAS COM PINTURA/TEXTURA E TETO DE LAJE SEM FORRO;

3 = ALTO: UNIDADES HABITACIONAIS COM PISO PORCELANATO EM ÁREAS MOLHADAS E SECAS, PAREDES DE ÁREAS MOLHADAS COM REVESTIMENTO CERÂMICO RETIFICADO, PAREDES DE ÁREAS SECAS COM PINTURA/TEXTURA OU PAPEL PAREDE E TETO DE LAJE COM FORRO, PEDRAS EM ÁREAS MOLHADAS;

- **ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** VARIÁVEL INDEPENDENTE, DIRETAMENTE PROPORCIONAL AO VALOR UNITÁRIO, DISCRETA, QUALITATIVA, QUE DEFINE AS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL RELACIONADO A **CONSERVAÇÃO** QUANTO A SUA IDADE APARENTE E/OU IDADE REAL, SENDO O JULGAMENTO DESSAS CARACTERÍSTICAS COM BASE EM CÓDIGOS ALOCADOS LISTADOS A SEGUIR:

1 = USADO COM NECESSIDADE DE REFORMA: UNIDADES QUE APRESENTAM ALGUM INDÍCIO DE INFILTRAÇÃO E NECESSITA DE REFORMA;

2 = USADO COM APAÊNCIA DE NOVO: IMÓVEIS USADOS QUE NÃO APRESENTA INDÍCIOS DE PATOLOGIAS QUE NECESSITE DE REFORMA;

3 = NOVOS OU REFORMADOS: IMÓVEIS NOVOS A PRONTA ENTREGA OU QUE FORAM REFORMADOS RECENTEMENTE;

- PIB PER CAPITA: Variável Independente, continua, diretamente proporcional ao valor unitário, proxy. PIB per capita da cidade onde se encontra o imóvel do censo de 2020. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/panorama>;

9.1 CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

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

- **Área Privativa: 28,42m²;**
- **Andar: 10;**
- **Padrão de Acabamento: 1;**
- **Estado de Conservação: 1;**
- **Pib Per Capita: 27.880,96.**

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 0,910185204951677** e **Coefficiente de Determinação igual a 0,828437107312925**. 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:

$$\begin{aligned} \text{Valor unitário} = & \\ & +4969,088382 \\ & +38703,721 / \text{Área privativa} \\ & +98,04899324 * \text{Andar} \\ & +243,5039851 * \text{Padrão de acabamento}^2 \\ & +106,2607977 * \text{Estado de conservação}^2 \\ & +0,0118517888 * \text{Pib per capita} \end{aligned}$$

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 intervalo de confiança (valor unitário/m²)

Valor Mínimo:	7.521,85
Valor Médio:	7.991,63
Valor Máximo:	8.461,41

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 desconto de 15% - Valores para 80% do intervalo de confiança (valor unitário/m²)

Valor Mínimo:	6.393,57
Valor Médio:	6.792,88
Valor Máximo:	7.192,19

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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do	1%	2%	5%	3

modelo através do teste F de Snedecor				
Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	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
Grau de Fundamentação do Laudo				Grau II

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	17	10	6
Observação		Equadramento no Grau II com 15 Pontos Obtidos	

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

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Observação		Equadramento em Grau II de precisão com 11,76% de Amplitude.	

9.3 DADOS DE MERCADO

Dados	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área privativa	Andar	Padrão de acabamento	Estado de conservação	Pib per capita	Valor unitário
1	Medical Center, Avenida Bernardo Sayão - Maranhão Novo, Imperatriz/MA	IMPERATRIZ	MARANHÃO NOVO	Imobiliária Ancôra	(99) 98530-7210	60,00	6	3	3	27880,96	10000,00
2	Medical Center, Avenida Bernardo Sayão - Maranhão Novo, Imperatriz/MA	IMPERATRIZ	MARANHÃO NOVO	Corretora Jessi	(99) 99157-2108	62,00	3	2	3	27880,96	8065,00
3	Aracati Office, R. Urbano Santos, 155 - Centro, Imperatriz/MA	IMPERATRIZ	CENTRO	Adriana Galvão	99988040411	45,00	10	1	2	27880,96	8000,00
4	Aracati Office, R. Urbano Santos, 155 - Centro, Imperatriz/MA	IMPERATRIZ	CENTRO	Imobiliária Ancôra	(99) 98530-7210	35,00	2	1	1	27880,96	7143,00
5	Aracati Office, R. Urbano Santos, 155 - Centro, Imperatriz/MA	IMPERATRIZ	CENTRO	Corretora Jessi	(99) 99157-2108	45,00	12	2	2	27880,96	8000,00
6	Medical Center, Avenida Bernardo Sayão - Maranhão Novo, Imperatriz/MA	IMPERATRIZ	MARANHÃO NOVO	Corretora Jessi	(99) 99157-2108	62,00	10	3	3	27880,96	10000,00
7	Aracati Office, R. Urbano Santos, 155 - Centro, Imperatriz/MA	IMPERATRIZ	CENTRO	Keila Pessoa	(99) 9146-5278	48,00	9	2	3	27880,96	8373,00
8	Aracati Office, R. Urbano Santos, 155 - Centro, Imperatriz/MA	IMPERATRIZ	CENTRO	Mayra Sousa	(99) 982066756	46,00	5	1	2	27880,96	7391,00
9	Aracati Office, R. Urbano Santos, 155 - Centro, Imperatriz/MA	IMPERATRIZ	CENTRO	Mayra Sousa	(99) 982066756	33,00	2	2	1	27880,96	7576,00
10	Aracati Office, R. Urbano Santos, 155 - Centro, Imperatriz/MA	IMPERATRIZ	CENTRO	Keila Pessoa	(99) 9146-5278	35,00	4	2	1	27880,96	7957,00
11	Medical Center, Avenida Bernardo Sayão - Maranhão Novo, Imperatriz/MA	IMPERATRIZ	MARANHÃO NOVO	Keila Pessoa	(99) 9146-5278	55,00	5	1	3	27880,96	8182,00

12	Medical Center, Avenida Bernardo Sayão - Maranhão Novo, Imperatriz/MA	IMPERATRIZ	MARANHÃO NOVO	Imobiliária Ancôra	(99) 98530-7210	41,00	3	1	1	27880,96	7317,00
13	Aracati Office, R. Urbano Santos, 155 - Centro, Imperatriz/MA	IMPERATRIZ	CENTRO	Adriana Galvão	99988040411	42,00	8	3	3	27880,96	9524,00
14	Medical Center, Avenida Bernardo Sayão - Maranhão Novo, Imperatriz/MA	IMPERATRIZ	MARANHÃO NOVO	Value Imobiliária	(99) 98805-0338	55,00	9	3	3	27880,96	10000,00
15	Medical Center, Avenida Bernardo Sayão - Maranhão Novo, Imperatriz/MA	IMPERATRIZ	MARANHÃO NOVO	Value Imobiliária	(99) 98805-0338	62,00	10	3	3	27880,96	9839,00
16	EDIFICIO BURITI	BALSAS	CENTRO	SPORTELA IMOVEIS	(99) 3541-3107	20,45	0	1	1	65059,77	7335,00
17	EDIFICIO BURITI	BALSAS	CENTRO	SPORTELA IMOVEIS	(99) 3541-3107	39,28	8	2	2	65059,77	8910,00
18	EDIFICIO BURITI	BALSAS	CENTRO	SPORTELA IMOVEIS	(99) 3541-3107	40,97	7	2	2	65059,77	8543,00
19	AV CONTORNO	BALSAS	CAMTUBI	SPORTELA IMOVEIS	(99) 3541-3107	52,25	10	3	3	65059,77	11483,00
20 *	CENTRO	ACAILANDIA	CENTRO	MAURICIO	(99) 99198-0583	61,00	1	1	1	33649,84	4590,00
21 *	RUA SÃO PEDRO	IMPERATRIZ	NOVA IMPERATRIZ	CASAL CORRETOR NEGOCIOS	(99) 99105-6748	24,00	0	1	2	27880,96	6250,00
22	RUA SÃO PEDRO	IMPERATRIZ	NOVA IMPERATRIZ	CASAL CORRETOR NEGOCIOS	(99) 99105-6748	24,00	1	1	2	27880,96	6667,00
23	CENTRO	IMPERATRIZ	CENTRO	PROPRIETÁRIO	(99) 98127-4359	20,00	6	1	1	27880,96	8500,00
24 *	CENTRO	IMPERATRIZ	CENTRO	PROPRIETÁRIO	(99) 98144-8000	32,00	2	1	2	27880,96	5938,00

25 *	CENTRO	IMPERATRIZ	CENTRO	PROPRIETÁRIO	(99) 3525-7683	90,00	0	1	2	27880,96	2778,00
26	CENTRO	IMPERATRIZ	CENTRO	PROPRIETÁRIO	(99) 99105-6748	22,00	0	2	2	27880,96	9091,00
27	CENTRO	IMPERATRIZ	CENTRO	PROPRIETÁRIO	(99) 99105-6748	22,00	1	3	2	27880,96	9545,00
28	CENTRO	IMPERATRIZ	CENTRO	PROPRIETÁRIO	(99) 99105-6748	22,00	6	2	2	27880,96	10000,00
*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:

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

$$A_p \text{ (ÁREA PRIVATIVA)} = 28,42\text{m}^2$$

V_{uni} (VALOR UNITÁRIO) obtido por meio do modelo de regressão do SISDEA com desconto de 15,00% = R\$ 6.792,88;

$$V_a = (6.792,88 \times 28,42) = 193.053,64;$$

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

$$V_a = \text{R\$ } 193.000,00 \text{ (CENTO E NOVENTA E TRÊS MIL REAIS)}$$

11 CONCLUSÃO

Para efeito dessa avaliação, podemos concluir que o imóvel situado na **RUA LUIS DOMINGUES, SN, EDIFÍCIO CENTRO COMERCIO EMPRESARIAL, SALA Nº 1006, CENTRO, IMPERATRIZ - MA**, obteve valor de mercado médio igual a R\$ 193.000,00 (CENTO E NOVENTA E TRÊS MIL REAIS), intervalado em seu mínimo e máximo de R\$ 181.000,00 (CENTO E OITENTA E UM MIL REAIS) e R\$ 204 .000,00 (DUZENTOS E QUATRO MIL REAIS), respectivamente. O Grau de Fundamentação do Laudo é II e de Precisão é III, conforme pontuação estabelecida nas tabela de 1 a 3, conforme preconizado nos itens 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: 06.325.009./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 edifícios. 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. 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. Acesso em: 18 abr. 2024.

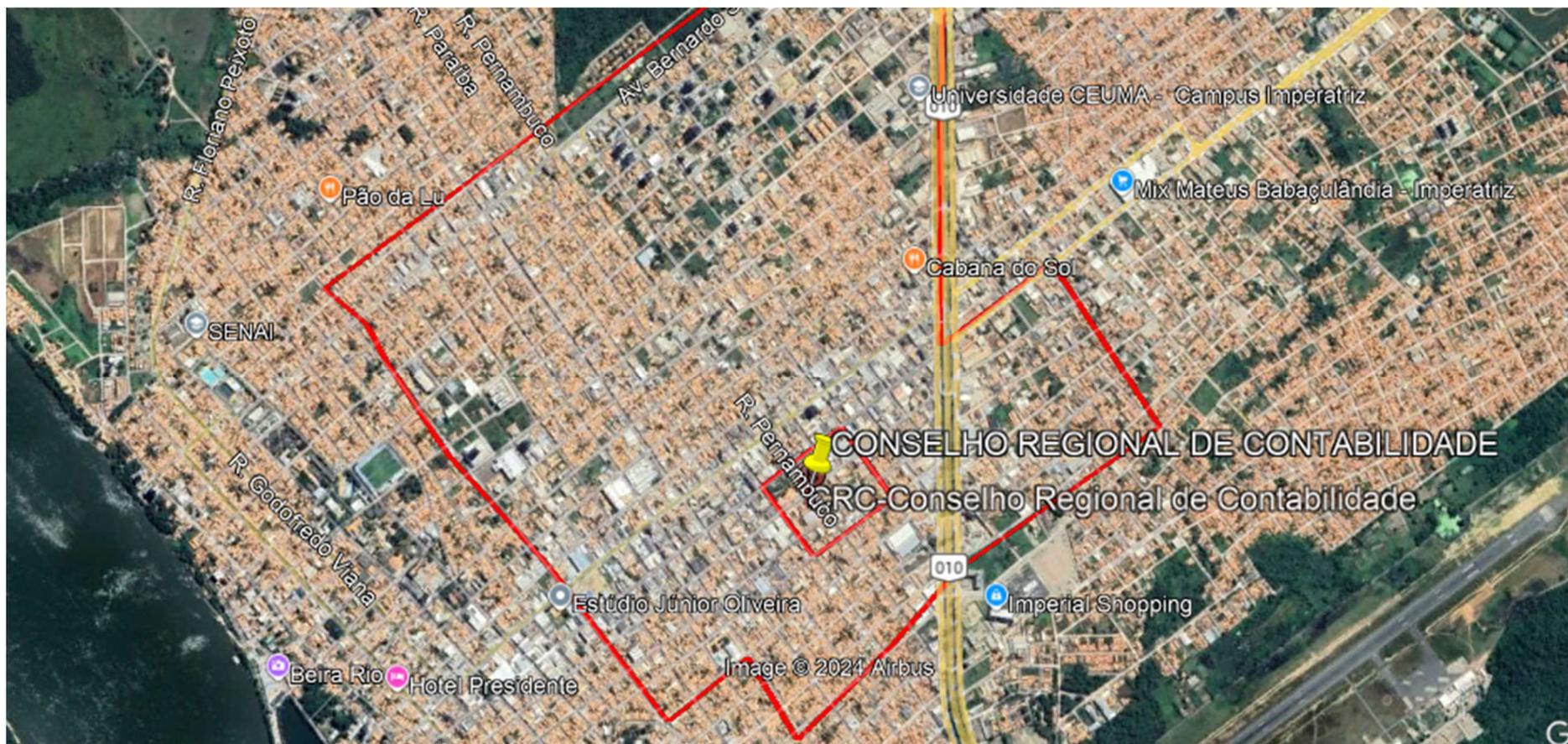
IMPERATRIZ. **Lei complementar nº 003**, de 14 de julho de 2004. Prefeitura de Imperatriz.

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

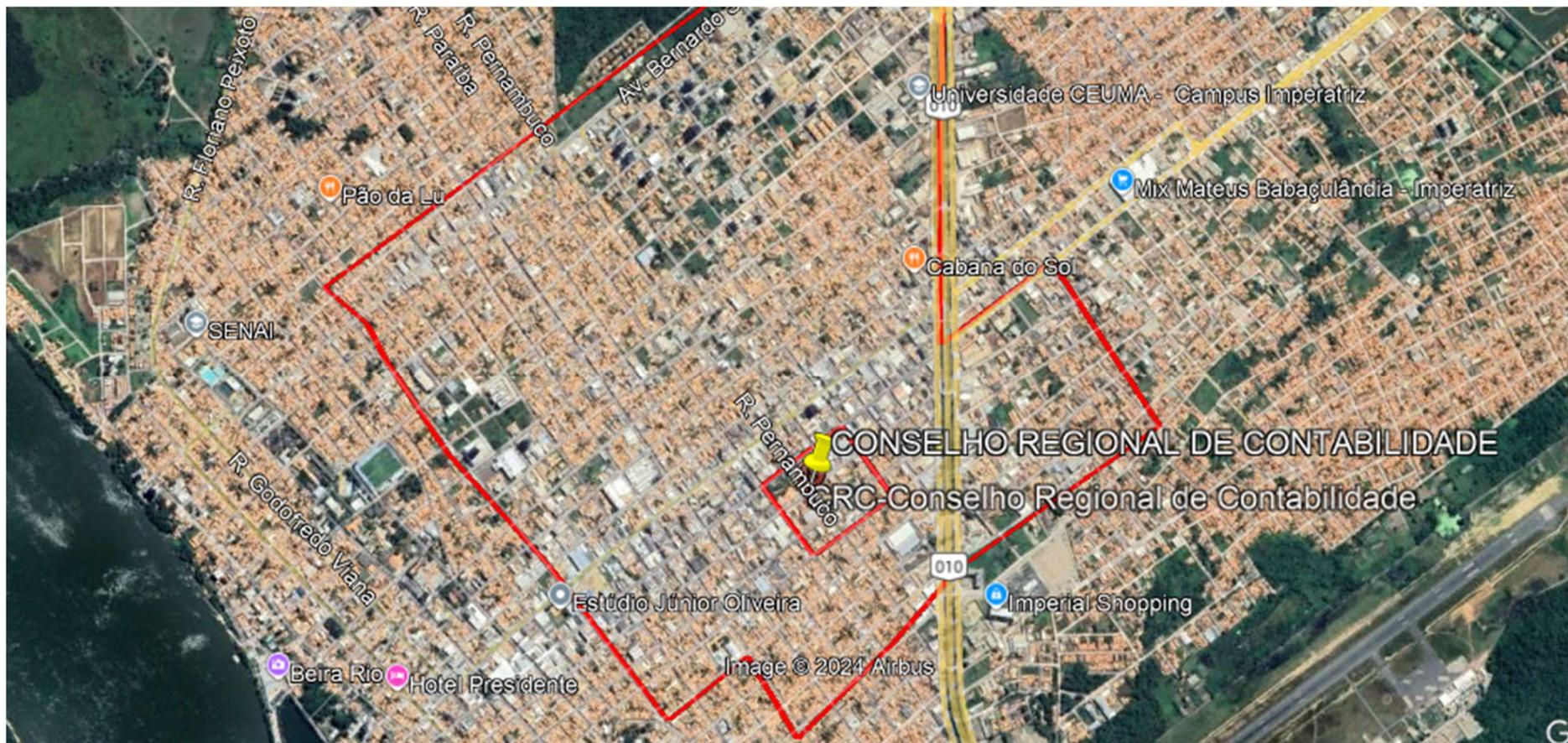


FOTO DE POLIGONAL (TERRENO) ONDE ESTÁ CRAVADO O PRÉDIO DA SALA COMERCIAL AVALIANDO

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



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E SUA REGIÃO



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

ANEXO III- FOTOS DA SALA COMERCIAL

GLL - ENGENHARIA LTDA – CNPJ: 30.050.516/0001-01

Av. Antônio Ribeiro, n.758, Sala: A – Centro • CEP: 65.460-000 - Pirapemas/MA

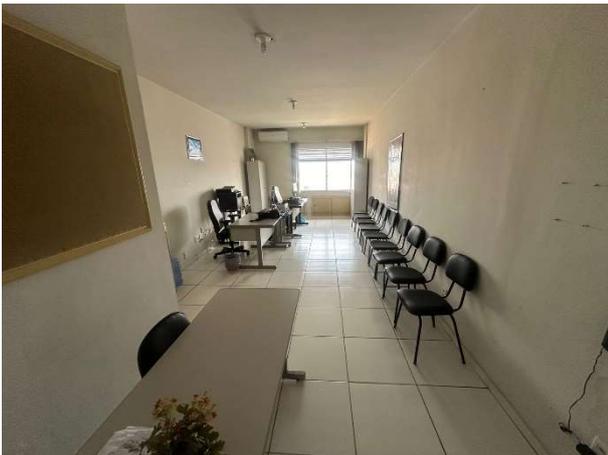
E-mail: flevi.sv@gmail.com • Telefone: 8526-5286



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



SALA



BANHEIRO SOCIAL



QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO



HALL DE ACESSO

GLL - ENGENHARIA LTDA – CNPJ: 30.050.516/0001-01

Av. Antônio Ribeiro, n.758, Sala: A – Centro • CEP: 65.460-000 - Pirapemas/MA

E-mail: flevi.sv@gmail.com • Telefone: 8526-5286



LOGRADOURO



LOGRADOURO

ANEXO IV- REGISTRO GERAL DO IMÓVEL

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

RO N.º 2 -S

Fls. 194

Protocolo nº 7928
MATRÍCULA N.º

6394

DATA 20 de Junho de 2000

IMÓVEL: UMA SALA Nº 1006, encravada no pavimento 1º do Edifício Centro Comércio Empresarial, situado a rua Luis Domingues medindo 3,75mts; lateral direita limita-se com a sala 100 com 8,73m. lateral esquerda limita-se com a área livre do empreendimento, mede 8,73m, limitando-se com o hall de circulação interna do edifício mede 3,75m, com uma área e dependências privativa de 28,42m²; área de uso comum de 18,06m², perfazendo área total de 46,48m² e fração ideal do terreno correspondente a 4,86m² ou 0,98% com um banheiro em seu interior. Adquirido através de Carta de Adjudicação expedida pelo Banco Industrial e Comercial S/A em 30.06.93(as) pelo leiloeiro Oficial Wanderley A. Pereira nos termos do art. 37 e seus parágrafos do Decreto lei nº 70 de 21.11.66; PROPRIETÁRIO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira com sede em Brasília-DF filial neste Estado e Ag desta cidade; Inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0027; REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº R-2/24470 no L2-EP às fls. 148 em 16.08.1993 no CRI da 1ª Zona desta cidade; VALOR: Cr\$ 1.100,012.10; Imperatriz, 20 de Junho de 2000. O referido é verdade e dou fé. (as) O Oficial.

Walter Gomes Fernandes
RECEBEMOS

R-2/6394. CERTIFICO, a vista Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nas notas deste Cartório, no L2 15 às fls. 78/79 em 05.05.2000; O Imóvel objeto da matrícula supra constituído de UMA SALA Nº 1006 encravado no pavimento 1º do Edifício Centro Comércio Empresarial; Já descrito e caracterizado na aludida matrícula, foi Adquirido por CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO MARANHÃO, sediada em São Luis-Ma à Praça Gomes de Sousa nº 536 Centro devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 06.352.009/0001-48p neste ato representado pelo seu Presidente eleita pela Ata da 644ª Reunião realizada em 11.01.2000; a sra. EULALIA DAS NEVES FERREIRA, brasileira, casada, contadora, da CI. nº 54.657-Ma e do CPF. nº 095.193.603-44 residente e domiciliada em São Luis -Ma; VALOR: R\$ 11.300,00 (onze mil e trezentos reais); Imperatriz, 20 de Junho de 2000. O referido é verdade e dou fé. (as) O Oficial.

Protocolo nº 7929

Walter Gomes Fernandes
RECEBEMOS



2º Cartório de Notas e Registro de Imóveis da 2.º Zona

EDIFÍCIO ANTENOR BASTOS- RUA GODOFREDO VIANA, 100- FONE (098) 722- 3552
CGC. 06.369.826/0001-72

IMPERATRIZ



MARANHÃO

Maria Helena Gomes Fernandes

TABELIÃ

Wallace Warley Gomes Fernandes
SUBSTITUTO

Darilene Gomes Fernandes

Rogéria Cathia Araújo Veras

Antonio Luis Gonçalves Medrado
ESCREVENTES

Livro de Notas nº 15

Às Fls.078/ 079

1º Traslado.

Saibam quantos a presente escritura pública de compra e venda virem, que aos 05(cinco) dias do Mês de Maio do ano de Dois Mil(2000) nesta cidade de Imperatriz, Estado do Maranhão, no Cartório do 2º Ofício de Notas no Edifício Antenor Bastos na rua Godofredo Viana nº 100 compareceu partes entre si, justas e contratadas, a saber de um lado, como **OUTORGANTE(S)VENDEDORA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob forma de Empresa Pública, unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, e constituída pelo Decreto nº 66.303, de 06.03.1970, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259 de 19 de fevereiro de 1973 e regendo-se pelo estatuto aprovado pelo decreto nº 2.943, de 20.01.1999, e publicado no Diário Oficial da União de 21.01.1999, com sede no setor bancário sul, quadra 4, lote 3/4, em Brasília/DF, CGC/MF nº 00360305/0001-04, representada por seu Escritório de Negócios de São Luiz/MA, na forma mencionada no final deste instrumento doravante designada CEF, neste ato representada por **RICARDO ZENITTI MARUYAMA**, brasileiro, casado, economiário, residente e domiciliado nesta cidade, portador da CLNº 17.540.657 – SSP/SP, e CPF: 083.117.088-35, nos termos da procuração lavrada em notas do 2º ofício de Brasília/DF, Livro 1976, fls. 107, substabelecimento lavrado no Cartório do Tabelionato do 1º ofício da cidade de São Luís/MA, no Livro de Notas nº 465, fls. 097, arquivados neste cartório, e do outro lado, como outorgado(s) comprador(es): **CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO MARANHÃO**, sediada EM São Luís/Ma, à Praça Gomes de Sousa, nº 536, Centro, devidamente inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ sob nº 06.352.009/0001-48, neste ato representado pelo sua Presidente eleita pela Ata da 644ª Reunião realizada em 11 de Janeiro de 2000, a Sra. **EULÁLIA DAS NEVES FERREIRA**, brasileira, casado, Contadora, nascida aos 27/08/1944, portadora da Carteira de Identidade nº 54.657, Expedida por SSP/MA em 26/08/1988, CPF/MF 095.193.603-44, Residente e domiciliado à Rua Gomes de Sousa, nº 536, Bairro Centro, em São Luís/ Ma. Pela **VENDEDORA** me foi dito das testemunhas: A - Que é senhora e legítima possuidora do imóvel que assim se descreve e caracteriza: Uma Sala Comercial de nº 1006, encravada no 10º pavimento do Edifício Centro Comércio Empresarial, localizada na Rua Luís Domingues, nº 915, nesta cidade, já devidamente descrito e Caracterizado na Matrícula nº 24.470, Fls. 148, Livro 2-EP, Registro de

Imóveis, do Cartório do 1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis de Imperatriz/Ma. O referido imóvel foi adquirido pela ora vendedora conforme Carta de Adjudicação expedida pelo Banco Industrial e Comercial S/A, em 30/06/1993 nos termos do art. 37 e seus parágrafos, do Decreto Lei nº 70 de 21/11/66 e Registrado através R-2/24.470, no cartório acima citado. B - Que ela **VENDEDORA**, pelo presente, e na melhor forma de direito tem justo e contratado vender, como efetivamente vendido tem ao **COMPRADOR(ES)**, o imóvel anteriormente descrito e caracterizado, livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus judicial ou extrajudicial, a resto, seqüestro, foro ou pensão, tal como possui, no estado em que se encontra e vistoriado pelo **COMPRADOR**, pelo preço certo e ajustado de R\$ 11.300,00 (ONZE MIL, TREZENTOS REAIS), integralmente recebido neste ato, através de depósito na Agência Imperatriz/MA, efetuado a favor da **VENDEDORA**, cuja apropriação é autorizado neste ato pela Vendedora C - Que assim, pago e satisfeito o preço de venda, ela **VENDEDORA** dá aos **COMPRADOR(ES)**, plena, rasa, geral e irrevogável quitação, cedendo-lhe a posse, transferindo-lhe o domínio, direito, e ação sobre o imóvel ora vendido não só por força desta escritura, como em virtude da cláusula constituti, obrigando-se Por si, herdeiros e sucessores a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, a qualquer tempo responder por evicção de direito. D - Declara a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Empresa Pública Federal constituída por capital exclusivo da União, por força do Decreto-Lei nº 759, de 12.08.69, sob as penas da Lei e para o fim disposto no parágrafo 2º do artigo 1º da Lei 7.433/85, e Decreto nº 93.240/86, que inexistente em tramitação de qualquer foro ou comarca ação real ou pessoal reipersecutória relativa ao imóvel objeto da presente escritura. Declara, também, que está quite com as obrigações para com condomínio (apenas nos caso de condomínio). Declara, finalmente, sob as penas da Lei, para fins do Decreto nº 93.240/86 e do 135, Inciso III, do Decreto 90.817 de 12.01.85, que o imóvel objeto desta transação não faz parte do ativo permanente da **VENDEDORA** que declara ainda sob pena de responsabilidade civil e penal, que, nos termos do Inciso "B" do item 8 da ordem de serviço 32 do Diretor de arrecadação e fiscalização do INSS está isenta de apresentar certidão negativa de débitos do INSS no presente caso E - IMPOSTOS E DEMAIS ENCARGOS INCIDENTES SOBRE ESTE CONTRATO ITBI pago em 05/05/2000 e Laudo de Avaliação de Transmissão de Bens e Imóvel emitida pela Prefeitura Municipal de Imperatriz/MA na mesma data. Valor R\$ 293,20 (duzentos e Noventa e Três reais e Vinte centavos). F - Pelo(s) **COMPRADOR(ES)** me foi declarado que aceita(m) presente venda, nos termos e condições acima estipulados, eximindo a **VENDEDORA** de qualquer responsabilidade, presente ou futura, quanto a sua recuperação/reforma, ficando também de sua responsabilidade as providências de desocupação do imóvel, quando ocupado por terceiros. E de como assim o disse do que dou fé, me pediram que lhes fizesse a presente escritura pública que depois de lida e achada conforme, dispensada as testemunhas nos termos da lei nº 6952 de 06.11.81, aceitaram e aprovam-na para que produza seus efeitos jurídicos. Assinando todos comigo Escrevente Juramentada que assino(as) Rogéria Cathia Araújo Véras- p.p-Ricardo Zenitti Maruyama-Eulália das Neves Ferreira. Está conforme trasladada nesta data. Eu _____ Escrevente Juramentada que fiz datilografar e assino em público e rasado.

Imperatriz, Ma, 05 de MAIO de 2000.
Em Test: _____ da verdade.

2ª ZONA DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IMPERATRIZ - MA.	
Protocolo nº.....	sof nº.....
pág. nº.....	Registrado no L. nº.....
Fis. nº.....	Sob nº.....
OBSERVAÇÕES.....	
IMPERATRIZ (MA), de 2000	
Oficial.....	

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

Modelo do SisDEA

Dados do modelo:	28
Dados utilizados:	24
Variáveis do modelo:	6
Variáveis utilizadas:	6

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,910185205	0,910185205
Coef. de determinação	0,828437107	0,828437107
Desvio padrão	560,8376476	560,8376476

Normalidade:	[70, 91, 100]
--------------	----------------

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Área privativa	0,03	0,02	0,05	38.703,72	2,60	1,82	1/x
Andar	5,71	0,00	12,00	98,05	2,28	3,50	x
Padrão de acabamento	4,46	1,00	9,00	243,50	5,03	0,01	x ²
Estado de conservação	5,13	1,00	9,00	106,26	1,83	8,38	x ²
Pib per capita	34.077,43	27.880,96	65.059,77	0,01	1,41	17,56	x
Valor unitário	8.643,38	6.667,00	11.483,00	4.969,09	6,93	0,00	y

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	27339024	5	5467804,8	17,38356
Não explicada	5661699,61	18	314538,87	
Total	33000723,6	23		

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	GLL ENGENHARIA
Modelo:	AVALIAÇÃO SALA COMERCIAL IMPERATRIZ
Data do modelo:	terça-feira, 5 de novembro de 2024
Tipologia:	Escritórios

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	28
Dados utilizados no modelo:	24

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	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 privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Andar	Numérica	Quantitativa	· ANDAR: VARIÁVEL INDEPENDENTE, DISCRETA, DIRETAMENTE PROPORCIONAL AO VALOR UNITÁRIO, QUANTITATIVA, QUE DEFINE O ANDAR DA UNIDADE HABITACIONAL NO SEU PRÉDIO.	Sim
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	· VARIÁVEL INDEPENDENTE, DISCRETA, DIRETAMENTE PROPORCIONAL AO VALOR UNITÁRIO, QUALITATIVA, QUE DEFINE AS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL RELACIONADO AO PADRÃO DE ACABAMENTO DO IMÓVEL SENDO O JUGAMENTO DESSAS CARACTERÍSTICAS COM BASE EM CÓDIGOS ALOCADOS LISTADOS A SEGUIR: 1 - NORMAL FORTE PREDOMINÂNCIA, 2 - NORMAL ALTO; ALTO - 3: 1 = NORMAL FORTE PREDOMINÂNCIA: UNIDADES HABITACIONAIS COM PISO CERÂMICO EM ÁREAS MOLHADAS E SECAS, PAREDES DE ÁREAS MOLHADAS COM REVESTIMENTO CERÂMICO, PAREDES DE ÁREAS SECAS COM PINTURA/TEXTURA E TETO DE LAJE SEM FORRO; 2 = NORMAL ALTO: UNIDADES HABITACIONAIS COM PISO CERÂMICO EM ÁREAS MOLHADAS, PORCELANATO EM ÁREAS SECAS, PAREDES DE ÁREAS MOLHADAS COM REVESTIMENTO CERÂMICO, PAREDES DE ÁREAS SECAS COM PINTURA/TEXTURA E TETO DE LAJE SEM FORRO; 3 = ALTO: UNIDADES HABITACIONAIS COM PISO PORCELANATO EM ÁREAS MOLHADAS E SECAS, PAREDES DE ÁREAS MOLHADAS COM	Sim

				REVESTIMENTO CERÂMICO RETIFICADO, PAREDES DE ÁREAS SECAS COM PINTURA/TEXTURA OU PAPEL PAREDE E TETO DE LAJE COM FORRO, PEDRAS EM ÁREAS MOLHADAS;
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Pib per capita	Numérica	Proxy	· VARIÁVEL INDEPENDENTE, CONTÍNUA, DIRETAMENTE PROPORCIONAL AO VALOR UNITÁRIO, PROXY. PIB per capita da cidade onde se encontra o imóvel do censo de 2020. Disponível em: < https://cidades.ibge.gov.br/brasil/panorama >;	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	20,00	62,00	42,00	41,21
Andar	0,00	12,00	12,00	5,71
Padrão de acabamento	1,00	3,00	2,00	1,96
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,13
Pib per capita	27.880,96	65.059,77	37.178,81	34.077,43
Valor unitário	6.667,00	11.483,00	4.816,00	8.643,38

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9101852 / 0,9101852
Coeficiente de determinação:	0,8284371
Fisher - Snedecor:	17,38
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
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	Gráus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	27339024,019	5	5467804,804	17,384
Não Explicada	5661699,606	18	314538,867	
Total	33000723,625	23		

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

Valor unitário = +4969,088382 +38703,721 / Área privativa +98,04899324 * Andar +243,5039851 * Padrão de acabamento² +106,2607977 * Estado de conservação² +0,0118517888 * Pib per capita

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	1/x	2,60	1,82
Andar	x	2,28	3,50
Padrão de acabamento	x ²	5,03	0,01
Estado de conservação	x ²	1,83	8,38
Pib per capita	x	1,41	17,56
Valor unitário	y	6,93	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área privativa	x1	0,00	-0,62	-0,34	-0,64	0,06	-0,22
Andar	x2	-0,62	0,00	0,41	0,53	0,07	0,50
Padrão de acabamento	x3	-0,34	0,41	0,00	0,65	0,01	0,84
Estado de conservação	x4	-0,64	0,53	0,65	0,00	-0,09	0,62
Pib per capita	x5	0,06	0,07	0,01	-0,09	0,00	0,16
Valor unitário	y	-0,22	0,50	0,84	0,62	0,16	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área privativa	x1	0,00	0,58	0,30	0,58	0,12	0,52

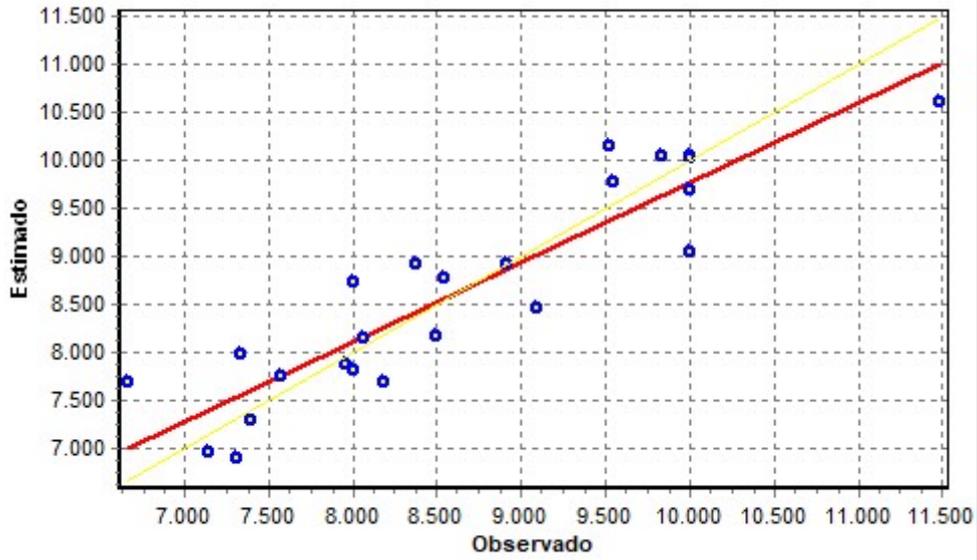
Andar	x2	0,58	0,00	0,27	0,11	0,03	0,47
Padrão de acabamento	x3	0,30	0,27	0,00	0,03	0,21	0,76
Estado de conservação	x4	0,58	0,11	0,03	0,00	0,22	0,40
Pib per capita	x5	0,12	0,03	0,21	0,22	0,00	0,32
Valor unitário	y	0,52	0,47	0,76	0,40	0,32	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

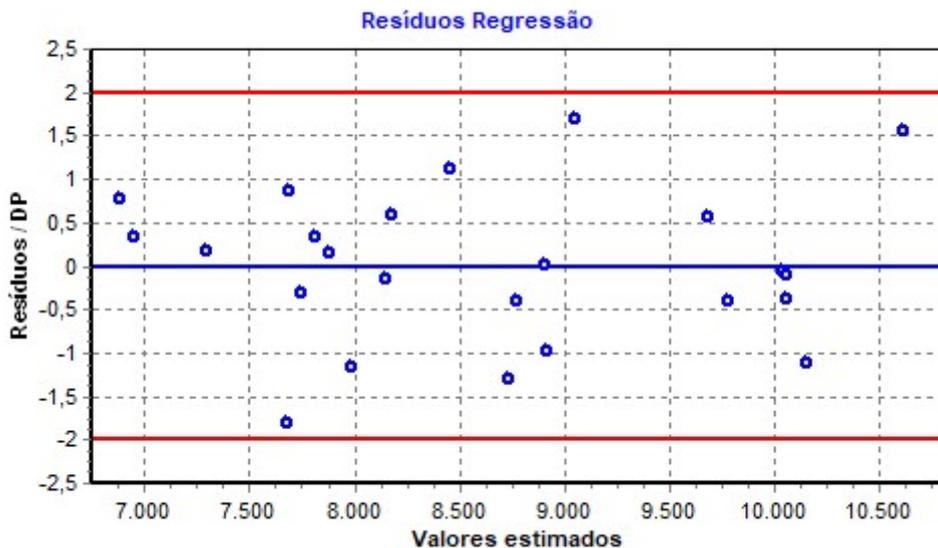
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	10.000,00	9.680,77	319,23	3,1923%	0,569208	0,01521600
2	8.065,00	8.148,29	-83,29	-1,0328%	-0,148512	0,00226100
3	8.000,00	7.808,65	191,35	2,3919%	0,341191	0,00843600
4	7.143,00	6.951,21	191,79	2,6850%	0,341969	0,00591600
5	8.000,00	8.735,26	-735,26	-9,1907%	-1,310999	0,16984800
6	10.000,00	10.052,15	-52,15	-0,5215%	-0,092993	0,00032300
7	8.373,00	8.918,66	-545,66	-6,5169%	-0,972936	0,04681000
8	7.391,00	7.299,71	91,29	1,2352%	0,162783	0,00084700
9	7.576,00	7.748,74	-172,74	-2,2801%	-0,308008	0,00631400
10	7.957,00	7.877,82	79,18	0,9951%	0,141180	0,00117200
11	8.182,00	7.693,33	488,67	5,9725%	0,871326	0,12144400
12	7.317,00	6.887,43	429,57	5,8708%	0,765939	0,03966700
13	9.524,00	10.153,32	-629,32	-6,6077%	-1,122107	0,04314200
14	10.000,00	10.033,56	-33,56	-0,3356%	-0,059831	0,00011700
15	9.839,00	10.052,15	-213,15	-2,1664%	-0,380064	0,00538900
16	7.335,00	7.982,53	-647,53	-8,8280%	-1,154577	0,27816100
17	8.910,00	8.908,94	1,06	0,0119%	0,001885	0,00000000
18	8.543,00	8.770,25	-227,25	-2,6601%	-0,405197	0,01408600
19	11.483,00	10.609,28	873,72	7,6088%	1,557889	0,34356300
22	6.667,00	7.678,78	-1.011,78	-15,1759%	-1,804049	0,18061800
23	8.500,00	8.172,77	327,23	3,8497%	0,583462	0,05419900
26	9.091,00	8.457,85	633,15	6,9646%	1,128942	0,07789000
27	9.545,00	9.773,42	-228,42	-2,3930%	-0,407276	0,02906400
28	10.000,00	9.046,14	953,86	9,5386%	1,700776	0,21515700

14) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

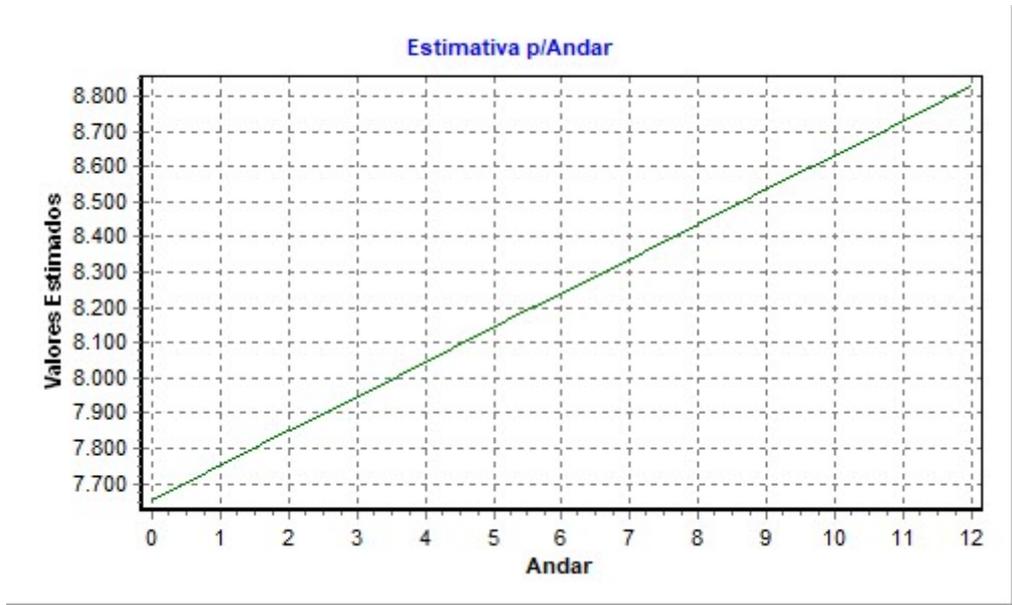
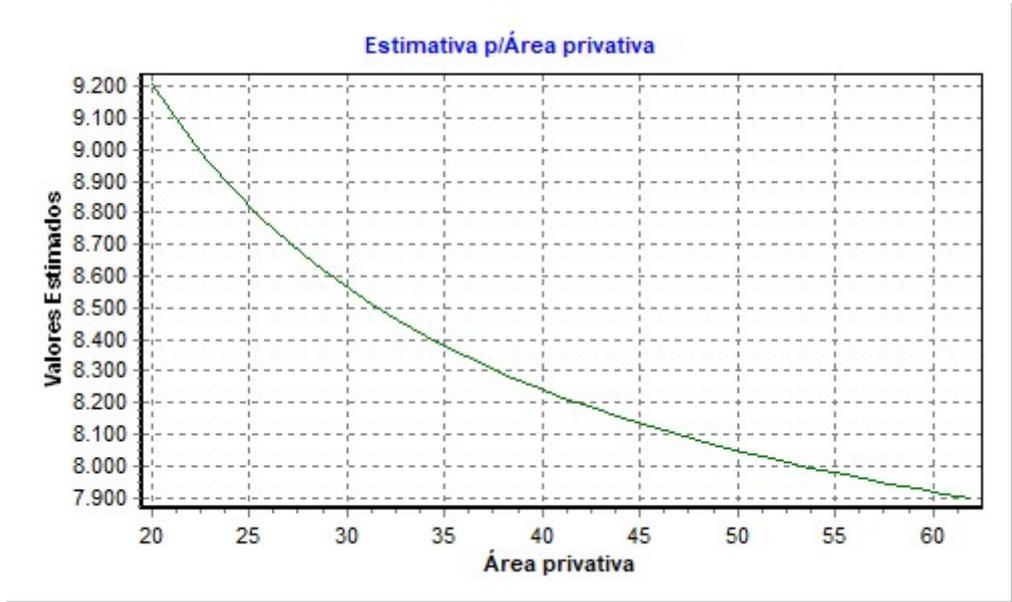
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

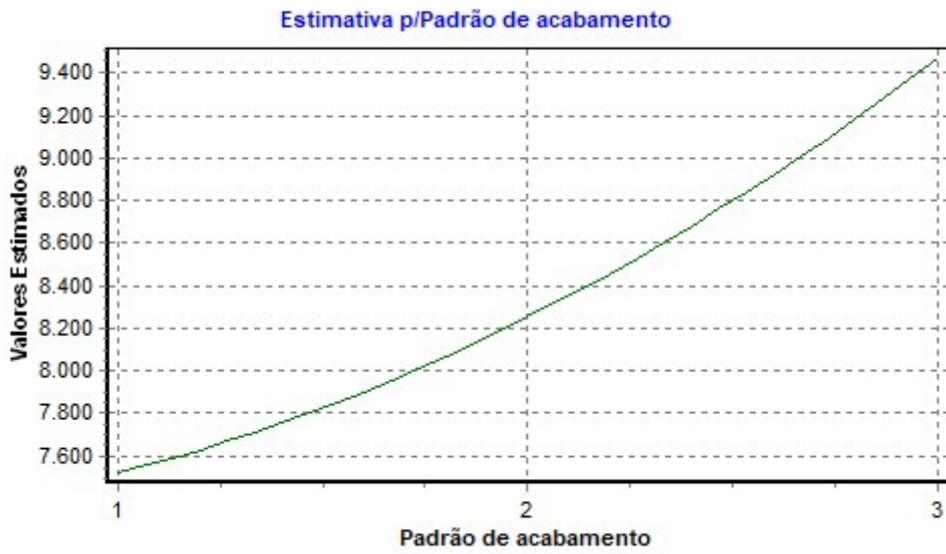


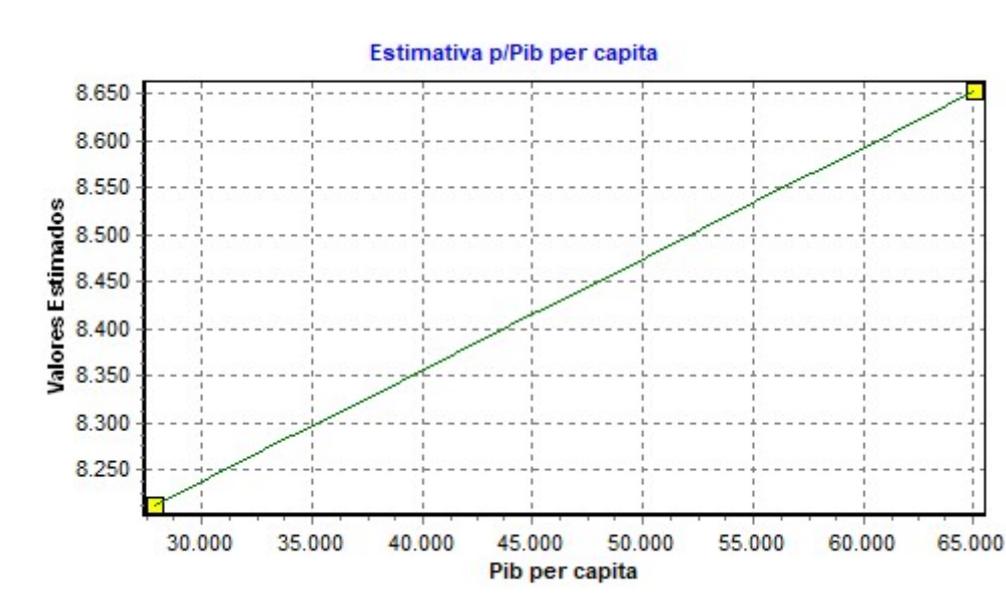
Resíduos da Regressão Linear



15) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:







16) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	7.521,85	5,88%	
Valor Médio	7.991,63	-	III
Valor Máximo	8.461,41	5,88%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	RUA LUIS DOMINGUES, SN, EDIFICIO CENTRO COMERCIO EMPRESARIAL, SALA Nº 1006, CENTRO, IMPERATRIZ - MA	-
Complemento	LAUDO COMPLETO	-
Bairro	CENTRO	-
Informante	CRC	-
Telefone do informante	98 3013-7915	-
Área privativa	28,42	Não
Andar	10,00	Não
Padrão de acabamento	1,00	Não
Estado de conservação	1,00	Não
Pib per capita	27.880,96	Não

RELATÓRIO DE PROJEÇÃO

Modelo:

AVALIAÇÃO SALA COMERCIAL IMPERATRIZ

Data de Referência:

terça-feira, 5 de novembro de 2024

Informações Complementares: SALA COMERCIAL IMPERATRIZ - MA.

Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 28,42
- Andar = 10
- Padrão de acabamento = 1
- Estado de conservação = 1
- Pib per capita = 27.880,96

- Endereço =
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (5,88%) = 7.521,85
 - Médio = 7.991,63
 - Máximo (5,88%) = 8.461,41

- Valor Total
 - Mínimo = 213.771,10
 - Médio = 227.122,14
 - Máximo = 240.473,17

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 202.064,07
 - Máximo = 252.180,20
 - Mínimo (11,03%) = 7.109,92
 - Máximo (11,03%) = 8.873,34
 -

- Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 6.792,89
 - RL Máximo = 9.190,37

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



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

1 - Assessoria	Quantidade	Unidade
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 INDICAÇÃO DE ENTIDADE DE CLASSE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima FRANCISCO LEVI SOUSA VIEIRA - CPF: 059.391.753-76

Local 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

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 MA20240843432

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 SEGURANÇA 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 LUIS DOMINGUES Nº: S/N
Complemento: SALA 1006, ED. CENTRO COMERCIO EMPRESARIAL Bairro: CENTRO
Cidade: IMPERATRIZ UF: MA CEP: 65903320
Data de Início: 01/10/2024 Previsão de término: 06/11/2024 Coordenadas Geográficas: -5.525713, -47.475543
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	26,42	m

Apos 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 LUIS DOMINGUES, S/N, EDIFÍCIO CENTRO COMERCIO EMPRESARIAL, SALA Nº 1006, CENTRO, IMPERATRIZ-MA. O IMÓVEL TEM ÁREA PRIVATIVA DE 28,42 m² e ÁREA DE USO COMUM DE 18,06 m². REFERENTE A 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 9079514110000473.000070/2024-46. 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: 068.881.763-78

Local

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.s/tac.com.br/publico/>, com a chave: 278DA
Impresso em: 11/11/2024 às 14:42:47 por: , ip: 177.40.226.175

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

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

