

ESTADO DO MARANHÃO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME**

CNPJ: 12.542.767/0001-21 FONE FAX 99 3532-4554  
Rua Nova, SN, Centro CEP. 65.945-000 – ARAME - MA

**DESPACHO**

Arame/MA, 19 de Janeiro de 2021.

Ao Senhor  
**PAULO CASÉ ANDRADE FERNANDES RIBEIRO**  
**SECRETÁRIO MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMOA**

Prezado Senhor,

Em resposta a sua solicitação, estamos encaminhando em anexo, o laudo de vistoria do imóvel e relatório fotográfico, referente a Locação de 01 (um) Imóvel situado na Rua Nova, nº35, bairro Centro, CEP: 65.945-000, destinado ao Funcionamento da Secretaria de Obras do Município de Arame/MA.

Atenciosamente,

*João Victor P. Santiago*

---

**JOÃO VICTOR PESTANA SANTIAGO**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA/MA: 1115849867**

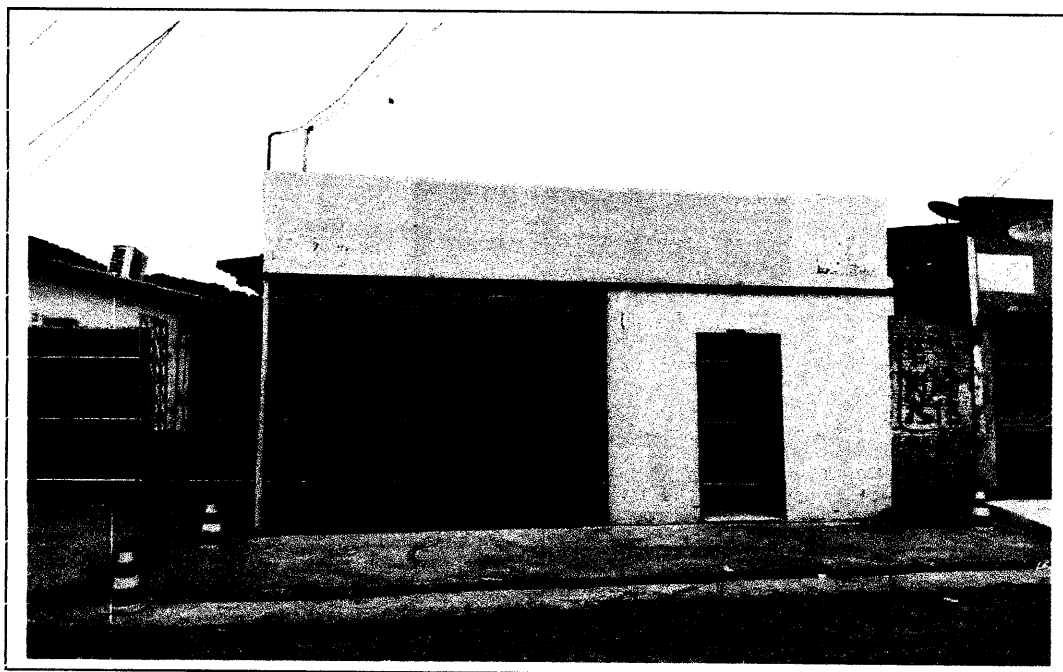


ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

04  
+

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

IMÓVEL: PRÉDIO PARA SECRETARIA DE OBRAS  
PROPRIETÁRIO: GLORACIR COSTA BARBOSA  
LOCAL: RUA NOVA, CENTRO, N° 35  
ÁREA TERRENO: 233,60m<sup>2</sup>      ÁREA CONSTRUÍDA: 138,00m<sup>2</sup>  
BAIRRO: CENTRO



VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO

COORDENADAS: 4°53'12.66"S  
46° 0'33.59"O

Rua Nova, Casa 25, Centro, Arame/MA  
CEP: 65945-000 - Fone (09) 99152-1950

JANEIRO | 2021



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

CS  
+

# SUMÁRIO

## LAUDO

DEFINIÇÃO DO DOCUMENTO

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

DADOS COMPLEMENTARES DO TERRENO / IMÓVEL / ENTORNO

CROQUÍ DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO

DADOS PESQUISADO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU DE PRECISÃO

DEFINIÇÃO DO VALOR DE VENDA E DE ALUGUEL

ANEXO



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

06  
+

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1 - SOLICITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

### 2 - INTERESSADO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME

### 3 - PROPRIETÁRIO

GLORACIR COSTA BARBOSA

### 4- OBJETIVO

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE LOCAÇÃO

### 5 - FINALIDADE

AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL

### 6 - OBJETO

-Nome e endereço do Imóvel

PRÉDIO PARA SECRETARIA DE OBRAS  
RUA NOVA, CENTRO, N° 35

Bairro:

CENTRO

Município:

ARAME

### 7 - LAUDO DE AVALIAÇÃO

Apresentação do Laudo

Modalidade Simplificada

### 8 - HISTÓRICO E CONDIÇÕES DA EDIFICAÇÃO

TRATA-SE DE UMA EDIFICAÇÃO QUE PERTENCE GLORACIR COSTA BARBOSA LOCALIZADA EM REGIÃO DO CENTRO DA CIDADE, PRÓXIMA A COMÉRCIOS, PRAÇAS, IGREJAS, DENTRE OUTROS NA CIDADE DE ARAME/MA. O IMÓVEL POSSUI ESTADO DE CONSERVAÇÃO REGULAR, NÃO NECESSITANDO DE REFORMAS PARA A UTILIZAÇÃO IMEDIATA DA SECRETARIA DE OBRAS



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



### FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

#### 9 - Nº PROCESSO

OFÍCIO 015/2021

#### 10 - PROPRIETÁRIO

GLORACIR COSTA BARBOSA

#### 11 - ENDEREÇO

RUA NOVA, CENTRO, Nº 35

BAIRRO:

CENTRO

CEP:

65945-000

CIDADE:

ARAME

UF:

MA

#### 12 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

|                |   |  |   |               |   |              |   |
|----------------|---|--|---|---------------|---|--------------|---|
| ÁREA           | 233,60m <sup>2</sup>                                  | FRENTE:  | 7,30m                                     | FRAÇÃO IDEAL: | - | Nº DE FRENTE | 1 |
| FORMATO        | <input checked="" type="checkbox"/> REGULAR           | <input type="checkbox"/> IRREGULAR             |   |               |   |              |   |
| TOPOGRAFIA     | <input checked="" type="checkbox"/> PLANO E SEMIPLANO | <input type="checkbox"/> ACLIVE E DECLIVE >10% | <input type="checkbox"/> ACIDENTADO       |               |   |              |   |
| SUPERFÍCIE     | <input checked="" type="checkbox"/> SECO              | <input type="checkbox"/> ALAGÁVEL              |   |               |   |              |   |
| COTA DE GREIDE | <input type="checkbox"/> ABAIXO                       | <input type="checkbox"/> ACIMA                 | <input checked="" type="checkbox"/> NÍVEL |               |   |              |   |

#### 13 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

|                 |   |  |                                     |  |   |               |   |
|-----------------|---|--|-------------------------------------|--|---|---------------|---|
| ÁREA TOTAL      | 233,60m <sup>2</sup>                                  | ÁREA ÚTIL                                      | 138,00m <sup>2</sup>                | ÁREA GARAGEM                                   | - | Nº PAVIMENTOS | 1 |
| USO             | <input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL       | <input type="checkbox"/> COMERCIAL             | <input type="checkbox"/> OUTROS     |  |   |               |   |
| TOPOGRAFIA      | <input checked="" type="checkbox"/> PLANO E SEMIPLANO | <input type="checkbox"/> ACLIVE E DECLIVE >10% | <input type="checkbox"/> ACIDENTADO |  |   |               |   |
| COORDENADAS     | LATITUDE: (S) 4°53'12.66"S                            |  | LONGITUDE: (W) 46° 0'33.59"O        |  |   |               |   |
| IDADE APARENTE: | 25 ANOS   | OCUPAÇÃO:                                      | <input type="checkbox"/> OCUPADO    | <input checked="" type="checkbox"/> DESOCUPADO |   |               |   |
| OCUPANTE:       | DESOCUPADO  |  |                                     |  |   |               |   |
| CONTRATO Nº     | -   |  |                                     |  |   |               |   |

#### 14 - DOCUMENTAÇÃO

MATRÍCULA:

CARTÓRIO:

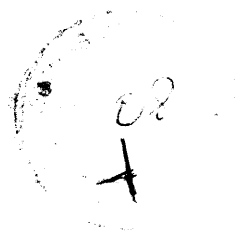
DATA:

#### 15 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TRATA-SE DE UMA EDIFICAÇÃO LOCALIZADA NA RUA NOVA, CENTRO, Nº 35, DE ALVENARIA DE CERAMICA. O MESMO POSSUI COBERTURA FEITA EM TRAMA DE ESTRUTURA DE MADEIRA E TELHAS CERÂMICAS. TERRENO PLANO. A EDIFICAÇÃO APRESENTA 7 COMODOS, SENDO UMA GARAGEM, UMA SALA, TRÊS QUARTOS, UMA COZINHA E UM BANHEIRO. APRESENTA TAMBÉM UMA ÁREA DE LAZER. A PINTURA INTERNA POSSUI UM ESTADO DE CONSERVAÇÃO REGULAR, NECESSITANDO DE ALGUNS ARREMATES. TODOS OS COMODO POSSUEM PISO CERÂMICO E FORRO DE PVC. OS PORTÕES DE ENTRADA SÃO DE FERRO, E AS OUTRAS ESQUADRIAS SÃO DE MADEIRA. AS PAREDES ESTÃO COM ESTADO BOM DE CONSERVAÇÃO, SENDO QUE APENAS AS PAREDES DA SALA APRESENTAM TRINCAS NO REBOCO. EM SUA ÁREA EXTERNA É NECESSÁRIO A RECONSTITUIÇÃO DA PINTURA. VISUALMENTE O IMÓVEL NÃO POSSUI INFILTRAÇÃO.



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



### DADOS COMPLEMENTARES A ÁREA / IMÓVEL

#### 16 - DIMENSÕES E LIMITES

|                                      |                                     |  |  |                               |                                     |                      |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--|--|-------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|
| ÁREA                                 | 233,60m <sup>2</sup>                |  |  |                               |                                     |                      |                                     |
| <b>CARACTERÍSTICAS DO SOLO</b>       |                                     | CASO SEJA "SIM", DESCREVER O TIPO        |  |                               |                                     |                      |                                     |
| SONDAGEM:                            | SIM: <input type="checkbox"/>       | NÃO: <input checked="" type="checkbox"/> | OBS:                                     |                               |                                     |                      |                                     |
| TIPO:                                |                                     |  |  |                               |                                     |                      |                                     |
| <b>ACESSO A EDIFICAÇÃO / TERRENO</b> |                                     |  |  |                               |                                     |                      |                                     |
| PAVIMENTAÇÃO:                        | BLOQUETE                            | GUIAS E SARJETAS:                        | SIM: <input checked="" type="checkbox"/> | NÃO: <input type="checkbox"/> |                                     |                      |                                     |
| <b>INFRAESTRUTURA PÚBLICA</b>        |                                     |  |  |                               |                                     |                      |                                     |
| ABASTECIMENTO DE ÁGUA:               | <input checked="" type="checkbox"/> | REDE DE ESGOTO:                          | <input checked="" type="checkbox"/>      | REDE ELÉTRICA:                | <input checked="" type="checkbox"/> | COLETA DE LIXO:      | <input checked="" type="checkbox"/> |
| TELEFONIA:                           | <input checked="" type="checkbox"/> | ILUMINAÇÃO PÚBLICA:                      | <input checked="" type="checkbox"/>      | DREAGEM PLUVIAL:              | <input checked="" type="checkbox"/> | TRANSPORTE COLETIVO: | <input checked="" type="checkbox"/> |

#### 17 - OBSTRUÇÕES NATURAIS E CONSTRUÇÕES EXISTENTES

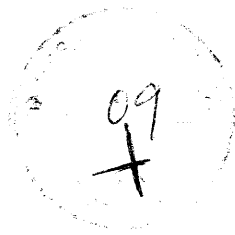
|  |                                     |                                |                          |                                     |                                     |                          |   |  |                          |
|--|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---|--|--------------------------|
| <b>ÁREA / TERRENO</b>  |                                     |                                |                          | NÃO HAVENDO, DEIXAR EM BRANCO       |                                     |                          |   |  |                          |
| CÓRREGO:   | <input type="checkbox"/>            | NASCENTE:                      | <input type="checkbox"/> | POÇO:                               | <input type="checkbox"/>            | OUTROS:                  |   |  |                          |
| <b>VEGETAÇÃO</b>   |                                     |                                |                          | NÃO HAVENDO, DEIXAR EM BRANCO       |                                     |                          |   |  |                          |
| ARBUSTOS:  | <input type="checkbox"/>            | PEQUENO PORTE:                 | <input type="checkbox"/> | GRANDE PORTE:                       | <input type="checkbox"/>            | ARBÓREA:                 | PEQUENO PORTE: <input type="checkbox"/> | GRANDE PORTE: <input type="checkbox"/> |                          |
| DENSIDADE:   | MÉDIA: <input type="checkbox"/>     | ALTA: <input type="checkbox"/> | DENSIDADE:               | MÉDIA: <input type="checkbox"/>     | ALTA: <input type="checkbox"/>      |                          |   |  |                          |
| <b>CONSTRUÇÕES</b>   |                                     |                                |                          |                                     |                                     |                          |   |  |                          |
| ALVENARIA:   | <input checked="" type="checkbox"/> | MADEIRA:                       | <input type="checkbox"/> | CONCRETO:                           | <input checked="" type="checkbox"/> | PATRIMÔNIO HISTÓRICO:    | <input type="checkbox"/>                | NÃO EXISTE: <input type="checkbox"/>   |                          |
| PADRÃO:  | <input type="checkbox"/>            | POPULAR BAIXO:                 | <input type="checkbox"/> | MÉDIO NORMAL:                       | <input checked="" type="checkbox"/> | ALTO:                    | <input type="checkbox"/>                | LUXO:                                  | <input type="checkbox"/> |
| USO PREDOMINANTE:  | RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR:          | <input type="checkbox"/>       | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR: | <input checked="" type="checkbox"/> | COMERCIAL:                          | <input type="checkbox"/> | INDUSTRIAL:                             | <input type="checkbox"/>               |                          |
|  | MISTO:                              | <input type="checkbox"/>       | OUTROS:                  | INSTITUCIONAL                       |                                     |                          |   |  |                          |
| <b>INFORMAÇÕES RELEVANTES:</b>                                   |                                     |                                |                          |                                     |                                     |                          |   |  |                          |
| ALIMENTAÇÃO DE ÁGUA POÇO ARTESIANO E RESERVAÇÃO EM RESERVATÓRIO. |                                     |                                |                          |                                     |                                     |                          |   |  |                          |

#### 18 - CARACTERÍSTICAS DO ENTORNO

|  |                                     |                          |                                     |                                     |                                     |                             |                                     |                          |                          |
|--|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| PADRÃO PREDOMINANTE:   | POPULAR BAIXO:                      | <input type="checkbox"/> | MÉDIO NORMAL:                       | <input checked="" type="checkbox"/> | ALTO:                               | <input type="checkbox"/>    | LUXO:                               | <input type="checkbox"/> |                          |
| <b>MERCADO LOCAL</b>   |                                     |                          |                                     |                                     |                                     |                             |                                     |                          |                          |
| HOSPITAIS:   | <input checked="" type="checkbox"/> | ESCOLA:                  | <input checked="" type="checkbox"/> | SHOPPING:                           | <input type="checkbox"/>            | UNIVERSIDADE:               | <input type="checkbox"/>            | RESTAURANTE:             | <input type="checkbox"/> |
| POSTO DE COMBUST.:   | <input checked="" type="checkbox"/> | HOTÉIS:                  | <input checked="" type="checkbox"/> | FARMÁCIA:                           | <input checked="" type="checkbox"/> | MÃO DE OBRA ADMINISTRATIVA: | <input checked="" type="checkbox"/> | CASAS DE SHOWS:          | <input type="checkbox"/> |
| MERCADOS, ÓRGÃOS PÚBLICOS, SISTEMA VIÁRIO DE ACESSO AOS PRINCIPAIS PONTOS DA CIDADE. |                                     |                          |                                     |                                     |                                     |                             |                                     |                          |                          |

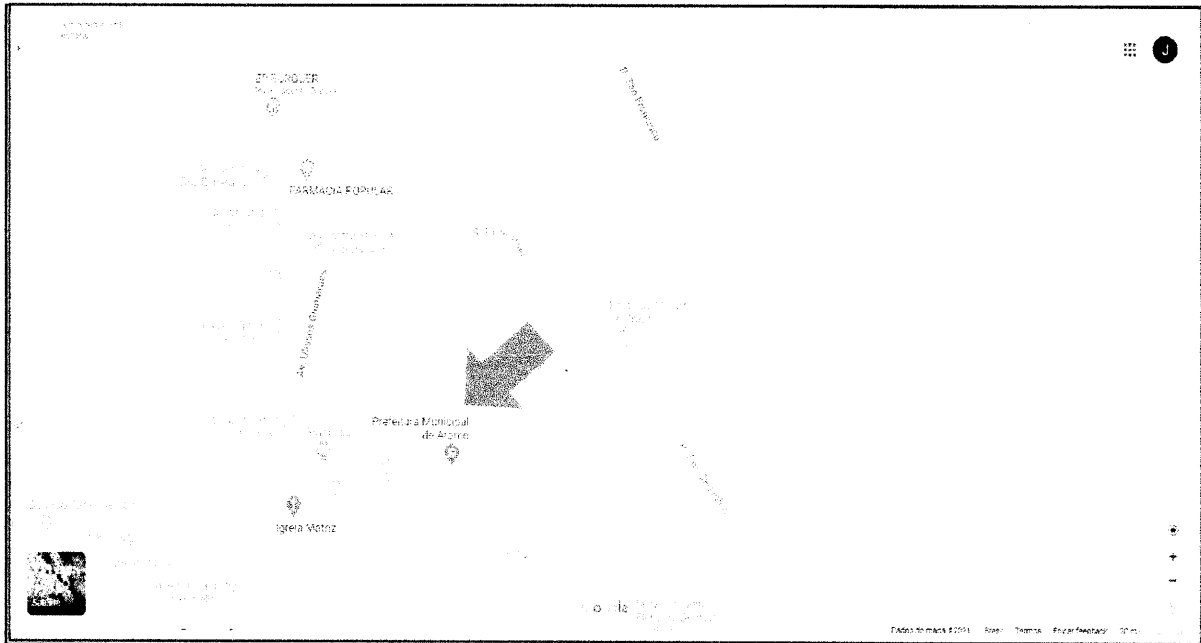


ESTADO DO MARANHÃO  
 PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME  
 SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



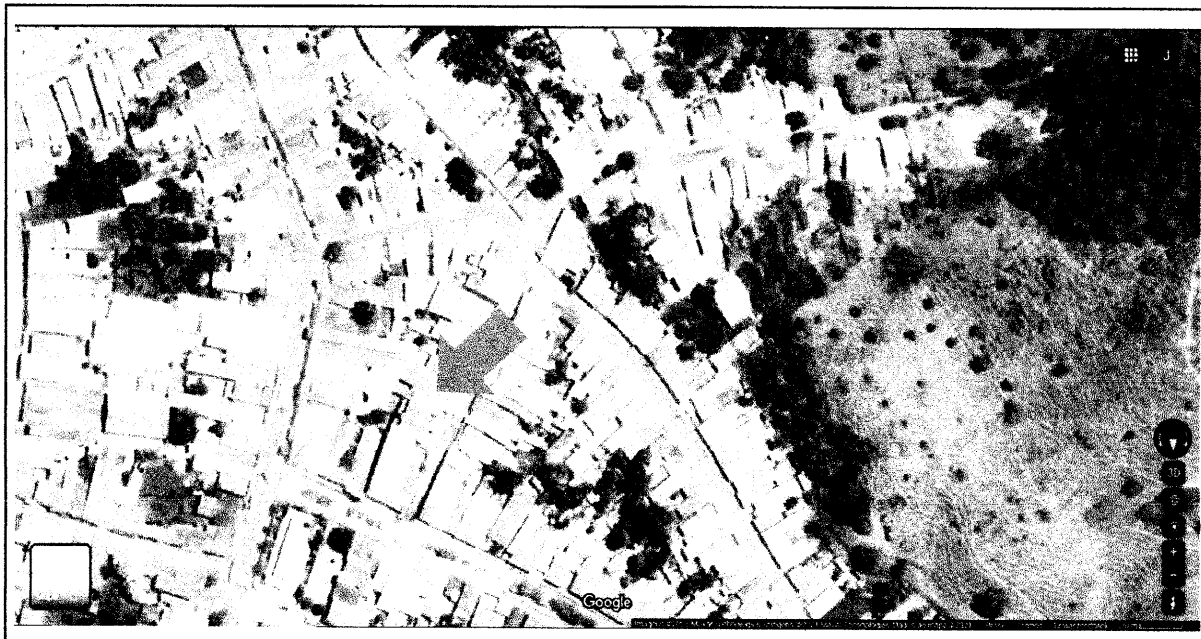
### DADOS COMPLEMENTARES A ÁREA / IMÓVEL

#### 19 - CROQUÍ DE LOCALIZAÇÃO 1



VISTA AÉREA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - MAPA

#### 20 - CROQUÍ DE IMPLANTAÇÃO



VISTA AÉREA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - SATÉLITE

|            |             |                 |         |          |             |           |                |                    |            |
|------------|-------------|-----------------|---------|----------|-------------|-----------|----------------|--------------------|------------|
| Árvore<br> | Arbusto<br> | Construções<br> | Rua<br> | Poço<br> | Córrego<br> | Poste<br> | Orientação<br> | Acessibilidade<br> | Acesso<br> |
|------------|-------------|-----------------|---------|----------|-------------|-----------|----------------|--------------------|------------|

Rua Nova, Casa 25, Centro, Arame/MA  
 CEP: 65945-000 – Fone (98) 98152-1950

DADOS REFERENTES ÀS AMOSTRAS COLETADAS

10  
+

21 - PESQUISA

No desenvolvimento deste trabalho não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes. Realizou-se pesquisa de preço onde se analisou as características do imóvel. Em que se utilizou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

| Endereço                               | Informante     | Area total | Area Construida | FATOR BAIRRO | Estado de conservação | Quartos | Garagem | Valor total    |
|--|----------------|------------|-----------------|--------------|-----------------------|---------|---------|----------------|
| RUA NOVA, CENTRO                       | JOÃO RIBEIRO   | 238,00     | 200,00          | 1,50         | 3,00                  | 3,00    | 1,00    | R\$ 190.000,00 |
| Av. Guarim, Centro                     | IVONEIDE       | 168,00     | 138,00          | 1,70         | 3,00                  | 2,00    | 1,00    | R\$ 190.000,00 |
| Rua São João                           | FRANCISCO      | 120,00     | 90,00           | 1,40         | 1,00                  | 2,00    | 1,00    | R\$ 60.000,00  |
| Rua São João                           | DERISVALDO     | 196,00     | 140,00          | 1,40         | 2,00                  | 2,00    | 1,00    | R\$ 70.000,00  |
| Av. Guarim, Centro                     | ILTON          | 326,00     | 169,29          | 1,70         | 2,00                  | 3,00    | 1,00    | R\$ 170.000,00 |
| Av. Guarim, Centro                     | ANTONIO        | 356,40     | 158,40          | 1,70         | 2,00                  | 2,00    | 1,00    | R\$ 140.000,00 |
| Av. Guarim, Centro                     | HILDA          | 200,00     | 150,00          | 1,70         | 2,00                  | 3,00    | 1,00    | R\$ 200.000,00 |
| Av. Guarim, Centro                     | EDILSON        | 126,00     | 112,00          | 1,70         | 3,00                  | 2,00    | 1,00    | R\$ 140.000,00 |
| Rua São José, Centro                   | EDILSON        | 148,50     | 110,00          | 1,70         | 1,00                  | 2,00    | 1,00    | R\$ 140.000,00 |
| Rua Beira Rio, Centro                  | RAIMUNDA       | 132,00     | 90,00           | 1,20         | 2,00                  | 2,00    | 0,00    | R\$ 50.000,00  |
| Rua Matias Firmino, Bairro Olaria      | DANIEL         | 875,00     | 335,00          | 1,50         | 3,00                  | 4,00    | 1,00    | R\$ 600.000,00 |
| Rua Matias Firmino, Bairro Olaria      | LEONTINO       | 300,00     | 200,00          | 1,50         | 1,00                  | 5,00    | 0,00    | R\$ 130.000,00 |
| Rua Moisés Sobreiro, Bairro Olaria     | DEBORA         | 120,00     | 96,00           | 1,20         | 3,00                  | 2,00    | 0,00    | R\$ 90.000,00  |
| Rua Nova, Bairro Olaria                | CIMAR          | 246,40     | 130,90          | 1,20         | 2,00                  | 3,00    | 0,00    | R\$ 75.000,00  |
| entre Av Guarim e Av Ulisses Guimarães | ORLANDO        | 102,00     | 90,00           | 1,70         | 1,00                  | 2,00    | 0,00    | R\$ 150.000,00 |
| Vila Osvaldo                           | THIEGO         | 70,00      | 63,00           | 1,40         | 2,00                  | 2,00    | 1,00    | R\$ 70.000,00  |
| Rua da Cerâmica                        | THAYNARA       | 60,00      | 56,00           | 1,30         | 3,00                  | 1,00    | 0,00    | R\$ 40.000,00  |
| Rua Rio Branco                         | GILMAR         | 480,00     | 160,00          | 1,50         | 2,00                  | 1,00    | 1,00    | R\$ 55.000,00  |
| Rua Beira Rio, Centro                  | SULA           | 140,00     | 96,00           | 1,20         | 1,00                  | 3,00    | 0,00    | R\$ 50.000,00  |
| Rua Marajá 1, Bairro Marajá            | EDINÉ          | 71,10      | 58,05           | 1,30         | 1,00                  | 3,00    | 1,00    | R\$ 70.000,00  |
| Rua da praça do mercado, Centro        | HERMINIANA     | 247,10     | 135,20          | 1,30         | 3,00                  | 2,00    | 1,00    | R\$ 130.000,00 |
| Rua da praça do mercado, Centro        | LARISSA        | 250,00     | 172,50          | 1,30         | 3,00                  | 3,00    | 1,00    | R\$ 150.000,00 |
| Rua Bela Vista, Olaria (MA 006)        | Antonio Carlos | 153,30     | 135,05          | 1,50         | 3,00                  | 3,00    | 0,00    | R\$ 200.000,00 |
| Rua Beira Rio, Centro                  | Raiane         | 120,00     | 97,80           | 1,20         | 2,00                  | 2,00    | 0,00    | R\$ 60.000,00  |
| Rua 2, Vila Mandi                      | Jairlan        | 153,00     | 140,25          | 1,40         | 2,00                  | 2,00    | 1,00    | R\$ 60.000,00  |
| Rua 2, Vila Mandi                      | Leonardo       | 120,00     | 108,00          | 1,40         | 2,00                  | 2,00    | 1,00    | R\$ 75.000,00  |
| Rua da Cerâmica                        | Wemerson       | 44,00      | 41,50           | 1,30         | 3,00                  | 1,00    | 1,00    | R\$ 40.000,00  |

JU





ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

Definição de Grau de Fundamentação

Tabella 1 - Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear, NBR 14653-2:2011, p. 14

| 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 modelo através do teste F de Snedecor                       | 1%  | 2%  | 5%   | 3              |

Tabella 2 - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear, NBR 14653-2:2011, p. 15

| Graus                          | Grau   |  |                            | Soma |
|--------------------------------|--|--|----------------------------|------|
|                                | III  | II   | I                          |      |
| Pontos Mínimos                 | 15   | 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 |      |
| Grau de Fundamentação do Laudo |  |  |                            | 9    |

Logo, o grau de fundamentação dos cálculos avaliatórios da Peça Técnica Avaliatória estão enquadrados em GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II.

Tabella 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear, NBR 14653-2:2011, p. 15

| Descrição  | GRAU  |       |       |
|--|-------|-------|-------|
|  | III   | II    | I     |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | ≤ 30% | ≤ 40% | ≤ 50% |
| Grau de Precisão do Laudo  |       |       | III   |

Logo, o grau de Precisão dos cálculos avaliatórios da Peça Técnica Avaliatória estão enquadrados em GRAU DE PRECISÃO III.



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

**22 - VALOR DE VENDA DO IMÓVEL**

Para a definição do valor de venda do imóvel, foi utilizado o método involutivo, conforme a NBR 14653-2:2011. Utilizando-se das etapas descritas na mesma, encontrou-se o valor de venda do imóvel

**R\$165.683,44**

**VALOR DE VENDA DO IMÓVEL**

Com base no estudo de massa realizado no presente laudo, devidamente pautado na metodologia utilizada e consoante o preconizado pela NBR-14653-2, obtendo grau II de fundamentação e grau III de precisão, determina-se, com base no mercado imobiliário da região, o valor de mercado do imóvel em questão, em janeiro de 2020, já arredondado, conforme permitido pela norma técnica, em até  $\pm 1\%$ .

**VALOR DE VENDA**

**R\$167.340,28**

cento e sessenta e sete mil, trezentos e quarenta reais e vinte e oito centavos

**VALOR DE ALUGUEL (1% DO VALOR DO IMÓVEL)**

**R\$1.673,40**

um mil, seiscentos e setenta e três reais e quarenta centavos

**ENCERRAMENTO**

Nada mais tendo a acrescentar, encerra-se o presente trabalho com 13 (treze) páginas impressas, sendo esta folha assinada e as demais rubricadas.

Arame - MA, 19 de Janeiro de 2021

*João Victor P. Santiago*  
**JOAO VICTOR PESTANA SANTIAGO**  
SECRETÁRIO ADJ. DE OBRAS E URBANISMO  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 1115849867

13  
+

**ANEXO**

21

## Modelo do SisDEA

Autor: JOÃO VICTOR PESTANA SANTIAGO  
Modelo: AVALIAÇÃO PREFEITURA  
Data de criação: 04/01/2021  
Área de concentração: Avaliação de Bens  
Tipologia em estudo: EDIFICAÇÕES

|                       |    |
|-----------------------|----|
| Dados do modelo:      | 27 |
| Dados utilizados:     | 27 |
| Variáveis do modelo:  | 6  |
| Variáveis utilizadas: | 6  |

|                       | Regressão   | Estimativa  |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Coef. de correlação   | 0,957539359 | 0,970268397 |
| Coef. de determinação | 0,916881623 | 0,941420763 |
| Desvio padrão         | 0,203077223 | 29306,00402 |

|              |               |
|--------------|---------------|
| Normalidade: | [ 70, 92, 96] |
|--------------|---------------|

15

**Modelo do SisDEA**

| Nome            | Tipo     | Classificação                  | Descrição da varável  | Habilitada |
|-----------------|----------|--------------------------------|---|------------|
| Endereço        | Texto    | Texto                          | Endereço completo do imóvel   | sim        |
| Informante      | Texto    | Texto                          | Nome ou identificação do informante                                 | sim        |
| Area total      | Numérica | Quantitativa                   | Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>                       | sim        |
| Area Construída | Numérica | Quantitativa                   | Area Construída do imóvel medida em m <sup>2</sup>                  | sim        |
| Fator Bairro    | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | Qualificação em relação ao Bairro                                   | sim        |
| Conservação     | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | Estado de Conservação do Imóvel, sendo: 1- ruim, 2-regular, 3 - Bom | sim        |
| Quartos         | Numérica | Quantitativa                   | Quantidade de Quartos que possui o imóvel                           | sim        |
| Valor total     | Numérica | Dependente                     | Valor total do imóvel   | sim        |

| Variável              | Média  | Mínimo | Máximo | Coefficiente | t     | Sig(%) | transf |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------------|-------|--------|--------|
| Area total            | 206,03 | 44,00  | 875,00 | 0,00         | 4,39  | 0,03   | x      |
| Area privativa        | 0,01   | 0,00   | 0,02   | 21,41        | 1,50  | 14,94  | 1/x    |
| FATOR BAIRRO          | 0,71   | 0,59   | 0,83   | -3,79        | -7,71 | 0,01   | 1/x    |
| Estado de conservação | 2,15   | 1,00   | 3,00   | 0,31         | 5,66  | 0,01   | x      |
| quartos               | 0,49   | 0,20   | 1,00   | -1,90        | -7,45 | 0,01   | 1/x    |
| Valor total           | 11,52  | 10,60  | 13,30  | 13,95        | 38,89 | 0,01   | ln(y)  |

| Análise da Variância |                    |                    |                |             |
|----------------------|--------------------|--------------------|----------------|-------------|
| Fonte de Variação    | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F calculado |
| Explicada            | 9,55339951         | 5                  | 1,910679902    | 46,33034193 |
| Não explicada        | 0,86604752         | 21                 | 0,041240358    |             |
| Total                | 10,419447          | 26                 |                |             |

Ju

16  
[Handwritten mark]

**Modelo do SisDEA**

**VALORES ESTIMADOS**

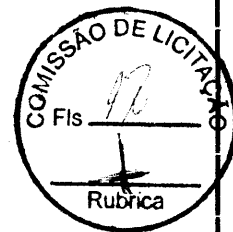
| Endereço                  | Informante             | Area total | area privativa | fator bairro | Conservação | Quartos | Valor total | Vr. Médio          |
|---------------------------|------------------------|------------|----------------|--------------|-------------|---------|-------------|--------------------|
| Rua Nova, Centro, Casa 35 | GLORACIR COSTA BARBOSA | 233,6      | 138            | 1,6          | 2           | 3       | 0           | <b>165683,4443</b> |

Ju



**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

*João Victor P. Santiago*



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01 : SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

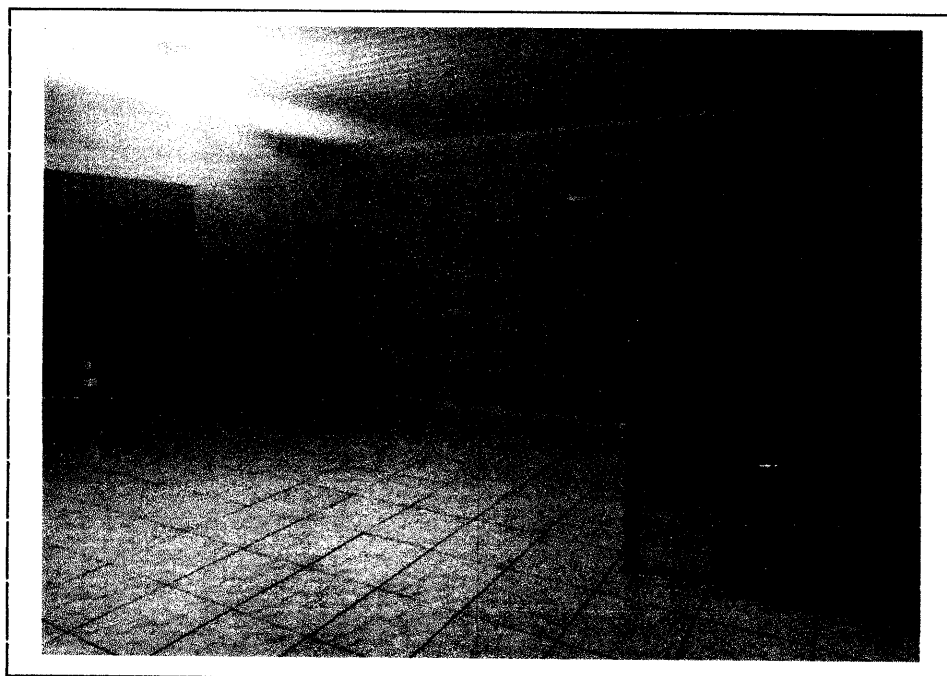


Foto 02 : SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO





ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

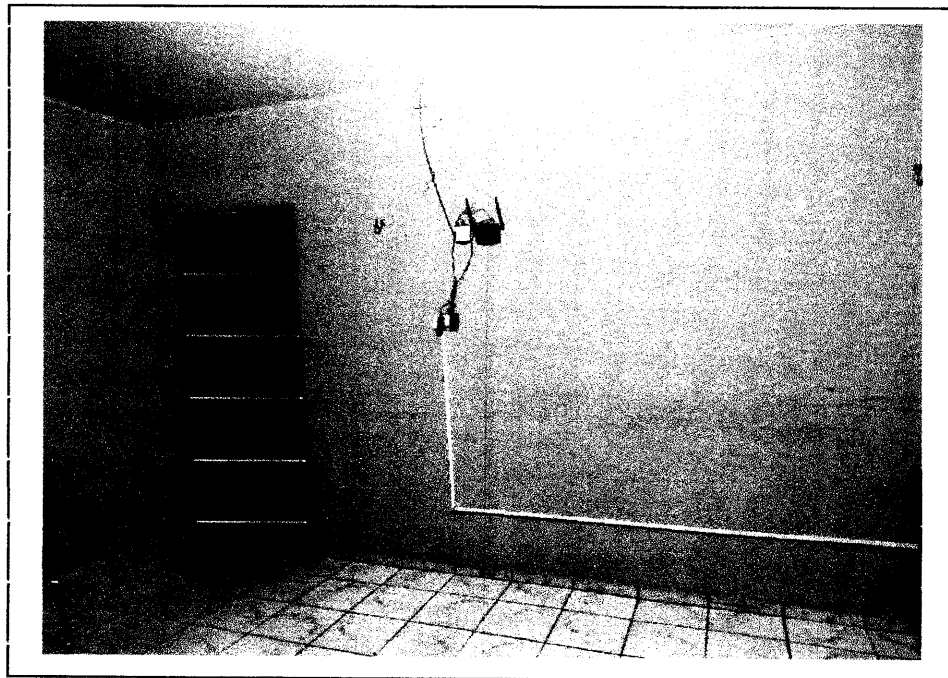


Foto 03 : SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

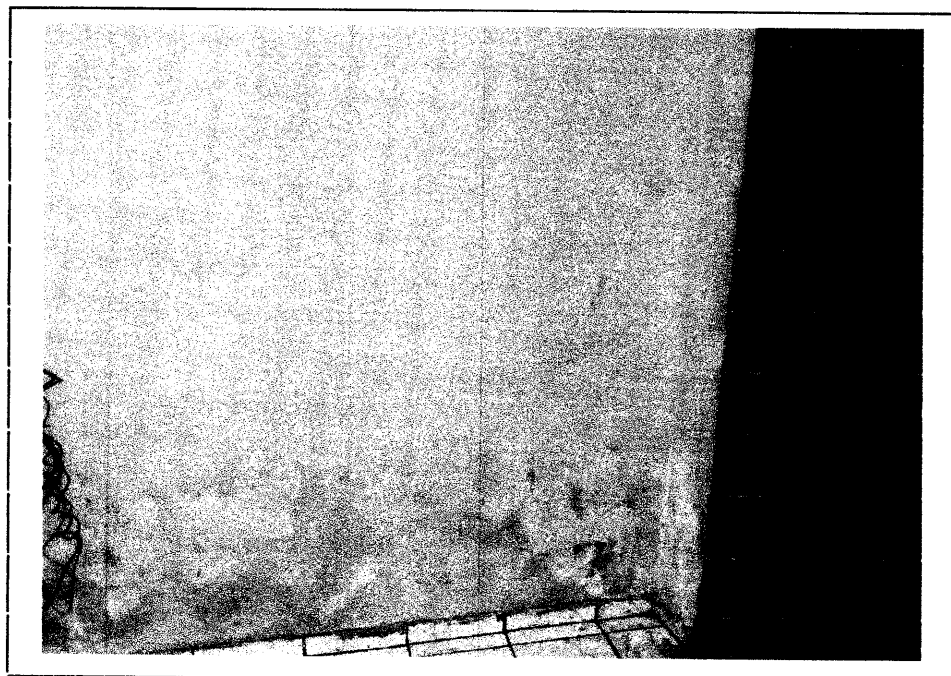


Foto 04 : SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

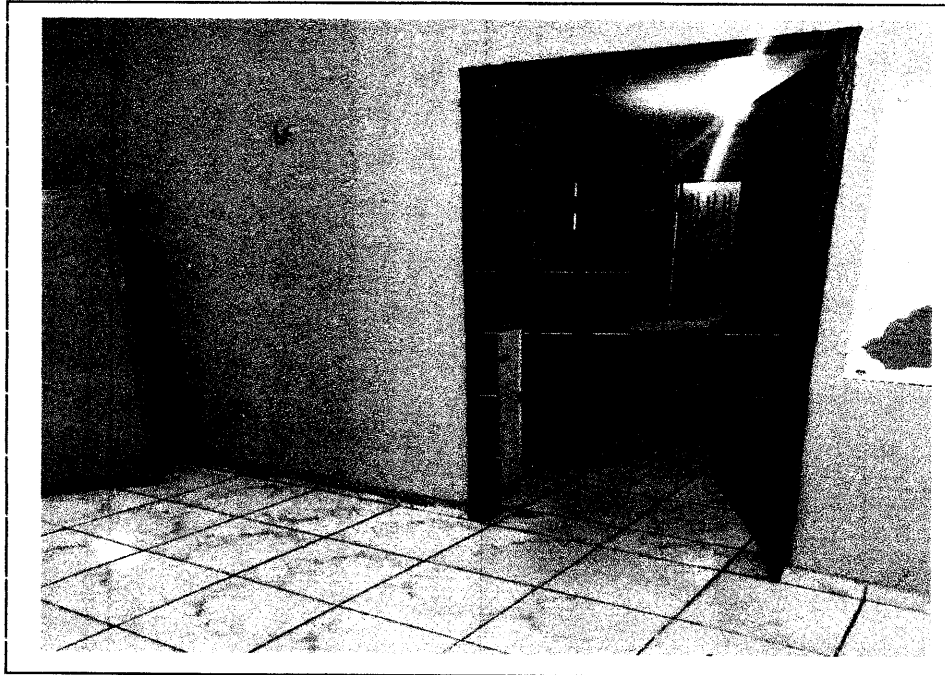


Foto 05 : SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

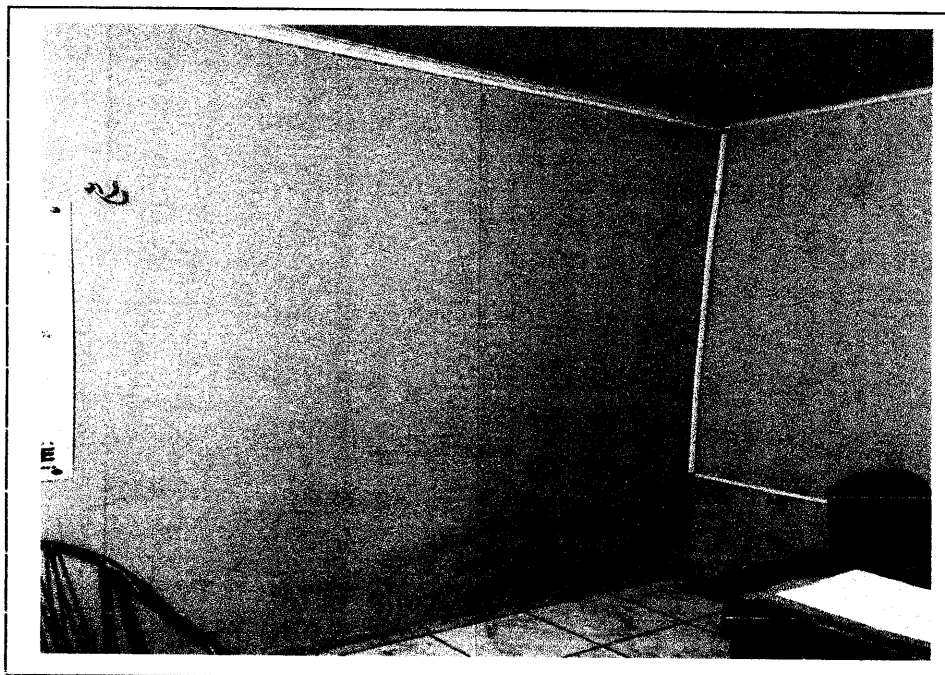


Foto 06 : SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

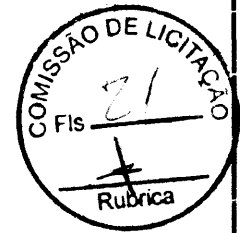


Foto 07 : SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

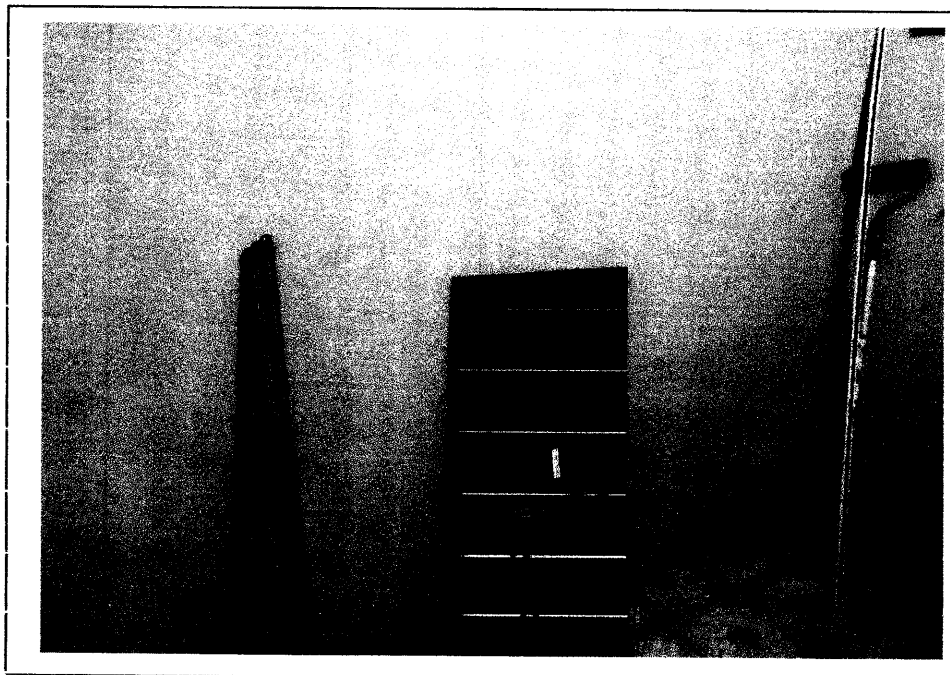
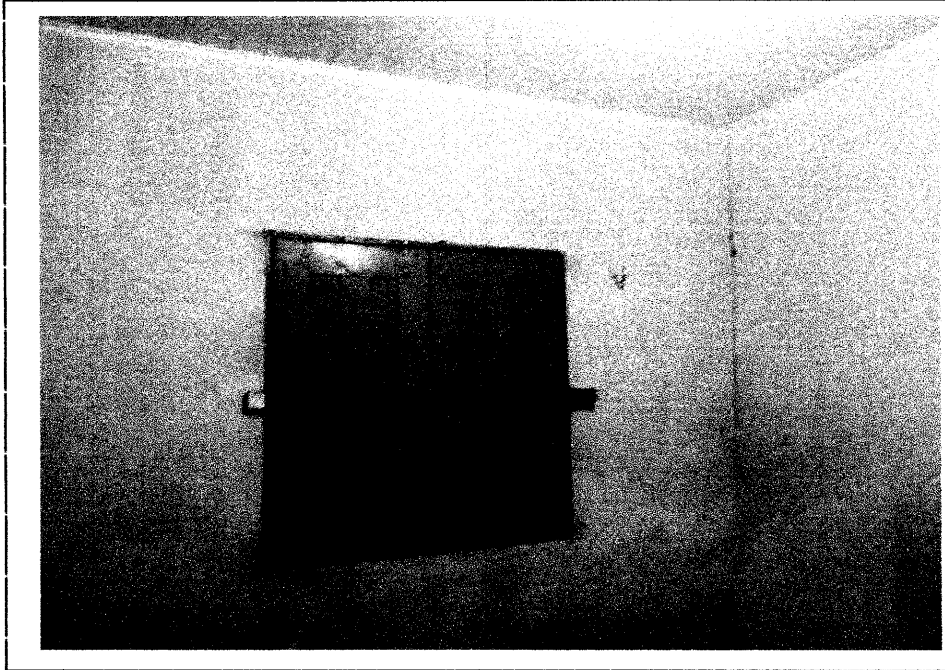
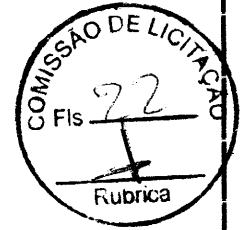


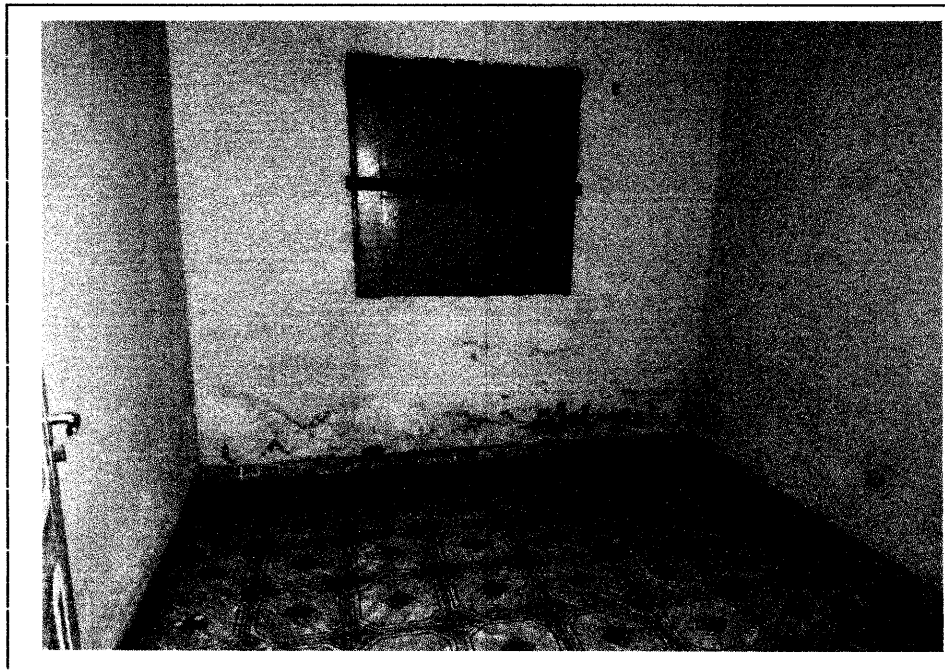
Foto 08 : SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



**ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO**



**Foto 09 : SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO**



**Foto 10 : SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO**



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

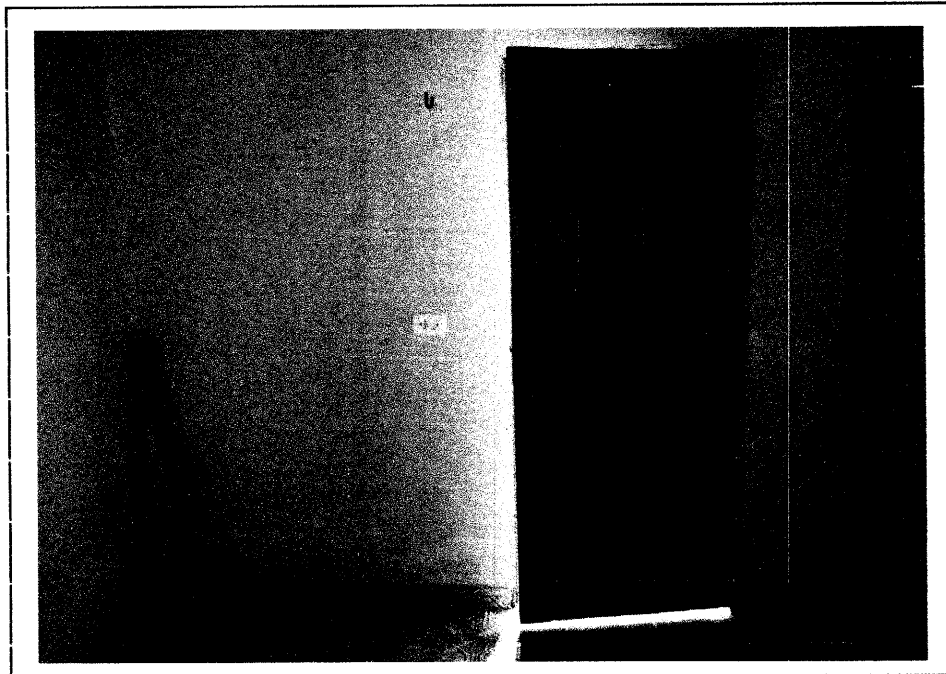


Foto 11 : SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

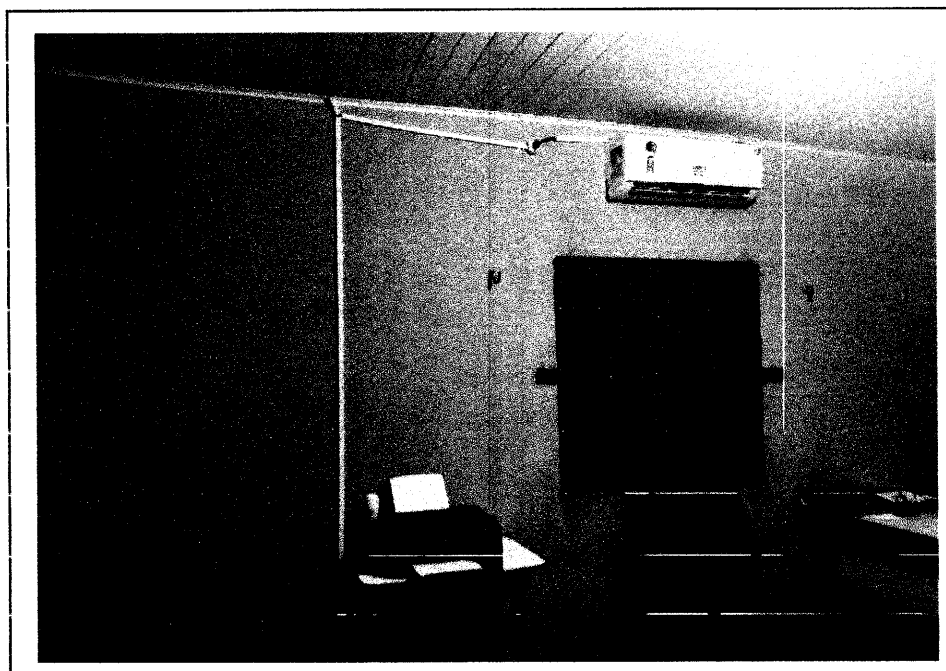


Foto 12 : SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

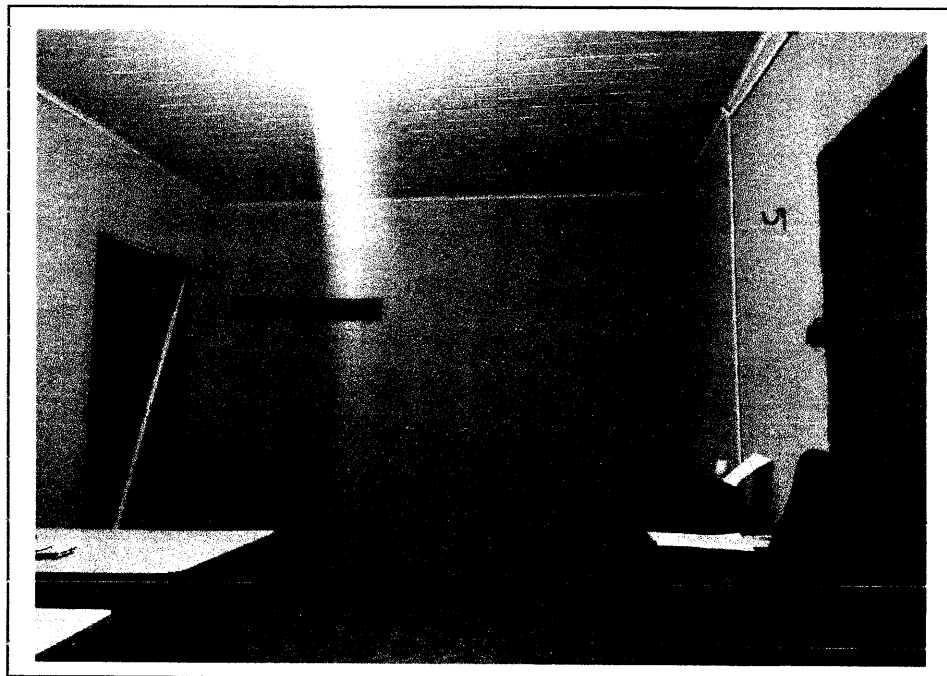


Foto 13 : SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

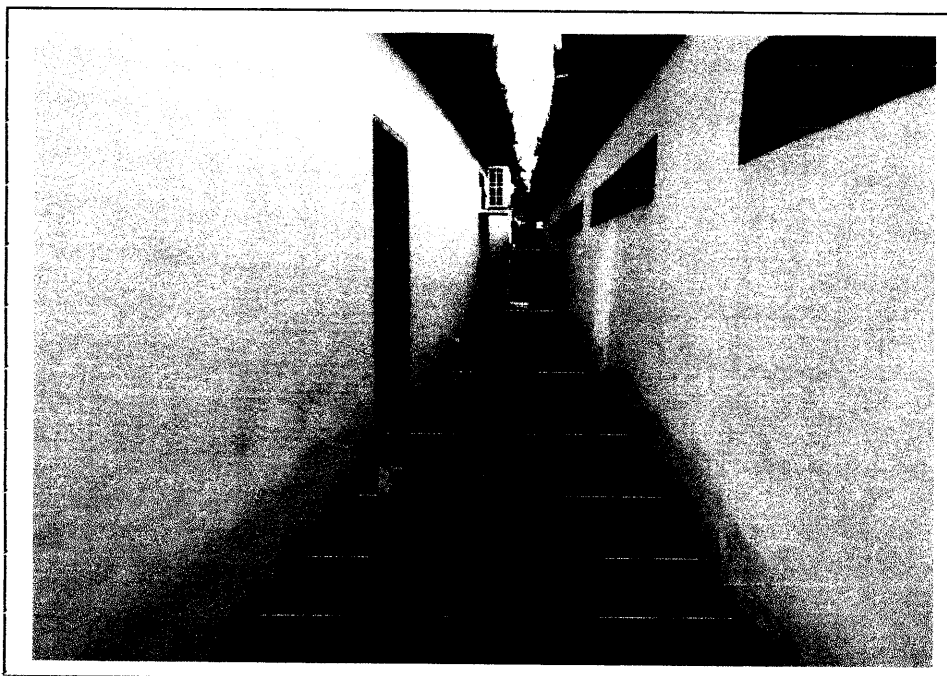


Foto 14 : SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

Ju



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAME  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

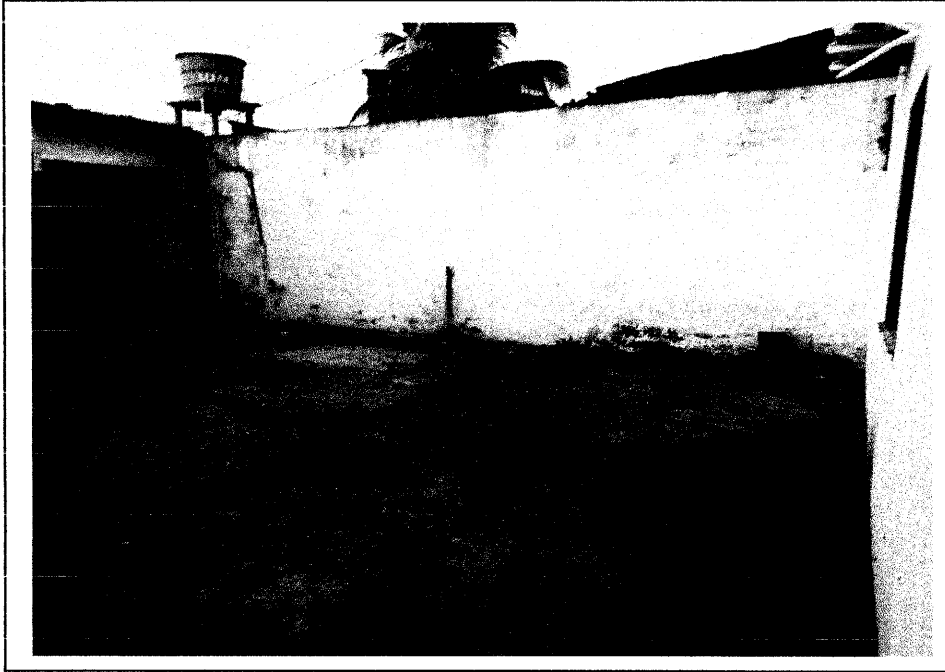


Foto 15 : SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

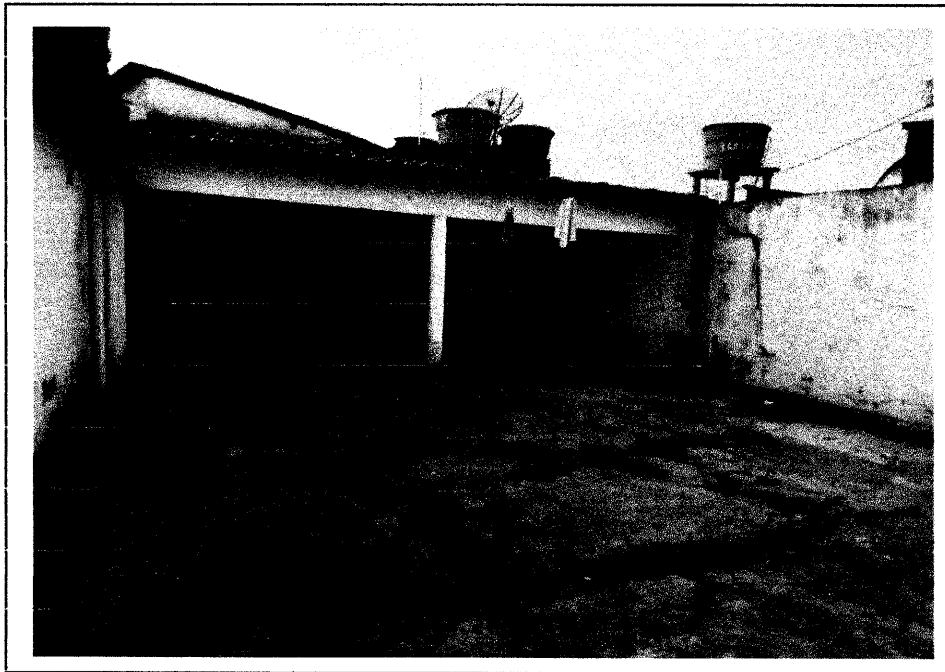


Foto 16 : SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO