



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO**

|                                                         |                             |                             |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>NOME:</b><br>Salas 24 de Maio.                       | <b>CIDADE:</b><br>São Paulo | <b>ESTADO:</b><br>São Paulo |
| <b>ENDEREÇO:</b><br>Rua 24 de Maio – Centro – São Paulo |                             |                             |

**PRELIMINARES**

|                                                            |
|------------------------------------------------------------|
| <b>INTERESSADO:</b><br>Superintendência Regional Sudeste I |
| <b>PROPRIETÁRIO:</b><br>INSS.                              |
| <b>DOCUMENTAÇÃO:</b><br>Registro imóveis.                  |

**OBJETIVO**

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| Avaliação do valor de mercado de venda do imóvel. |
|---------------------------------------------------|

**AVALIAÇÃO**

|                                                                                                                                 |                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>MÉTODO UTILIZADO:</b><br>Método comparativo, com tratamento de dados por regressão linear, utilizando o programa SISDEA 1.50 | <b>JUSTIFICATIVA:</b><br>Disponibilidade de dados de mercado |
| <b>GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO / PRECISÃO (NBR 14.653-2 da ABNT):</b><br>Grau II /III                                                |                                                              |

**DIAGNÓSTICO DE MERCADO:**

|                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------|
| Mercado local com sinais de pouca liquidez e valorização negativa. |
|--------------------------------------------------------------------|

**CONSIDERAÇÕES:**

|                                                           |                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>LOCAL E DATA:</b><br><br>São Paulo 22 de março de 2018 | <b>AVALIADOR:</b> Celso Luiz Canettiéri - Eng. Civil<br><b>CREASP:</b> 0500522059 <b>MAT. INSS:</b> 0934799<br><br><b>AVAL:</b> Ruy Moraes Sampaio Jr - Eng. Civil<br><b>MAT. INSS:</b> 2764336 |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|
| <b>VALOR DA AVALIAÇÃO:</b><br>Ver relação no interior do laudo. |
|-----------------------------------------------------------------|

|                                         |
|-----------------------------------------|
| <b>ANEXO(S):</b><br>Memória de cálculo. |
|-----------------------------------------|



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

**DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO (CONSTITUIÇÃO E OBSERVAÇÕES):**

Trata-se de um prédio comercial (salas) sendo o de número 208 como B ou 2 e o de número 250 descrito como A ou 1, com 16 pavimentos, sendo: Térreo e 15 pavimentos tipo constituído de um conjunto de escritórios com finais 01 e 02.

Rua 24 de Maio, 208, Conjuntos 701 e 702, Centro - São Paulo - SP Sala 522,00

Rua 24 de Maio, 208, Conjunto 801 e 802, Centro - São Paulo - SP Sala 522,00

Rua 24 de Maio, 208, Conjunto 1201 e 1202, Centro - São Paulo - SP Sala 489,00

Rua 24 de Maio, 250, Conjunto 201 e 202, Centro - São Paulo - SP Sala 534,00

Rua 24 de Maio, 250, Conjunto 401 e 402, Centro - São Paulo - SP Sala 534,00

Rua 24 de Maio, 250, Conjunto 501 e 502, Centro - São Paulo - SP Sala 534,00

Rua 24 de Maio, 250, Conjunto 701 e 702, Centro - São Paulo - SP Sala 534,00

Rua 24 de Maio, 250, Conjunto 1201 e 1202, Centro - São Paulo - SP Sala 481,00

Rua 24 de Maio, 250, Conjunto 1301 e 1302, Centro - São Paulo - SP Sala 463,00

Padrão construtivo: Escritórios médio, com elevador, com variação do CUB de 1,632 à 2,040, tendo sido adotado o valor mínimo de 1,632 de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE. Distribuição interna: salas, sanitários e copa.

Piso em tacos de peroba, forro em laje com pintura em latéx e paredes em pintura em latéx PVA.

P. Alf



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

## CONSIDERAÇÕES SOBRE A METODOLOGIA

### MÉTODO UTILIZADO:

Método comparativo, com tratamento de dados por regressão linear, utilizando o programa SISDEA 1.50

### DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA E DOS PARÂMETROS :

Utilizou-se o método comparativo de valores obtidos no mercado, com tratamento de dados por regressão linear, utilizando o programa SISDEA 1.50, conforme descrito no quadro "tratamento de dados". Foi utilizada a pesquisa de dados coletados na região próxima ao imóvel. A pesquisa foi realizada nos dias 19 à 21 de março/18, coletando-se dados em informações tomadas diretamente dos proprietários dos imóveis pesquisados ou de imobiliárias locais.

*[Assinatura]*



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

## TRATAMENTO DOS DADOS

- 1) Foi utilizado o tratamento dos dados por meio de regressão linear, tomando-se como variáveis:
  - **Área total** (em m<sup>2</sup>): variável quantitativa de crescimento negativo;
  - **Padrão**: Variável proxy de crescimento positivo, representando o padrão de construção (tabela do IBAPE/Sinduscon);
  - **Idade aparente** : Variável quantitativa de crescimento positivo que representa a idade aparente do imóvel;
  - **Valor unitário** (R\$/m<sup>2</sup>) : variável dependente. Tratada como preço unitário/área total.
- 2) Após análises da função estimativa, a variável **Idade Aparente** se mostrou com alta significância, sendo descartada do modelo. Todas as outras variáveis se revelaram com baixa significância, sendo assim utilizadas no modelo.
- 3) Utilizou-se o programa de regressão linear SISDEA 1.50

*[Assinatura]*



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DO AVALIANDO

Dos valores unitários médios obtidos na aplicação dos modelos, daremos um desconto de 10%, dentro do campo de arbitrio previsto na norma NBR 14.653 - partes 1 e 2, pelo fato da maioria dos elementos amostrais serem valores de ofertas e estarem em condições de uso, sem necessidade de reformas.

**Assim sendo, obteremos:**

- Rua 24 de Maio, 208, Conjuntos 701 e 702, Centro - São Paulo - SP Sala 522,00  
Valor do imóvel = R\$ 3.279,03 x 0,90 x 522,00 = **R\$ 1.540.488,29**
- Rua 24 de Maio, 208, Conjunto 801 e 802, Centro - São Paulo - SP Sala 522,00  
Valor do imóvel = R\$ 3.279,03 x 0,90 x 522,00 = **R\$ 1.540.488,29**
- Rua 24 de Maio, 208, Conjunto 1201 e 1202, Centro - São Paulo - SP Sala 489,00  
Valor do imóvel = R\$ 3.303,88 x 0,90 x 489,00 = **R\$ 1.454.037,59**
- Rua 24 de Maio, 250, Conjunto 201 e 202, Centro - São Paulo - SP Sala 534,00  
Valor do imóvel = R\$ 3.269,62 x 0,90 x 534,00 = **R\$ 1.571.379,37**
- Rua 24 de Maio, 250, Conjunto 401 e 402, Centro - São Paulo - SP Sala 534,00  
Valor do imóvel = R\$ 3.924,46 x 0,90 x 534,00 = **R\$ 1.886.095,48**
- Rua 24 de Maio, 250, Conjunto 501 e 502, Centro - São Paulo - SP Sala 534,00  
Valor do imóvel = R\$ 3.924,46 x 0,90 x 534,00 = **R\$ 1.886.095,48**
- Rua 24 de Maio, 250, Conjunto 701 e 702, Centro - São Paulo - SP Sala 534,00  
Valor do imóvel = R\$ 3.924,46 x 0,90 x 534,00 = **R\$ 1.886.095,48**
- Rua 24 de Maio, 250, Conjunto 1201 e 1202, Centro - São Paulo - SP Sala 481,00  
Valor do imóvel = R\$ 3.309,67 x 0,90 x 481,00 = **R\$ 1.432.756,14**
- Rua 24 de Maio, 250, Conjunto 1301 e 1302, Centro - São Paulo - SP Sala 463,00  
Valor do imóvel = R\$ 3.982,23 x 0,90 x 463,00 = **R\$ 1.659.395,24**

y Alf



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

# Memória de cálculo

PAF

| Dado |   | Endereço                       | Complemento                | Informante        | Telefone do i... | * Idade a... | Padrão | Área priv. | Valor unitário |
|------|---|--------------------------------|----------------------------|-------------------|------------------|--------------|--------|------------|----------------|
| 1    | ✓ | Praça da República, 419        | 5 salas 2 copas 3 wcs      | Marcelo           | 31056300         | 50           | 1,410  | 110,00     | 5.000,00       |
| 2    | ✓ | 24 de maio 188                 | conjunto                   | Marcelo           | 31056300         | 50           | 1,410  | 54,00      | 2.962,96       |
| 3    | ✓ | Av. São João 313               | conjunto                   | Frederico         | 31248822         | 35           | 1,836  | 552,00     | 5.163,04       |
| 4    | ✓ | Av. Dr. Vieira de Carvalho 132 | conjunto                   | Gonçalves         | 30544830         | 45           | 1,200  | 60,00      | 7.166,67       |
| 5    | ✓ | Rua 24 de maio 104             | Salão copa 2 wcs           | Cesar             | 36273200         | 45           | 1,620  | 136,00     | 3.014,71       |
| 6    | ✓ | Av. Dr. Vieira de Carvalho 51  | Sala Grande 2 wcs          | Ernani            | 996962865        | 60           | 1,620  | 107,00     | 2.803,74       |
| 7    | ✓ | Libero Badaro 377              | Andar Inteiro              | C. da Fonseca     |                  | 45           | 2,220  | 803,00     | 4.981,32       |
| 8    | ✓ | Rua Pedro Américo 32           | 6 salas copa e Wcs         | C. da Fonseca     |                  | 55           | 1,836  | 840,00     | 4.702,38       |
| 9    | ✓ | Rua Dom Jo se de Barros 264    | 8 salas 4 wcs e copa       | C. da Fonseca     |                  | 45           | 2,220  | 441,00     | 5.442,18       |
| 10   | ✓ | Praça Ramos de Azevedo 209     | 9 salas 4 wcs              | C. da Fonseca     |                  | 30           | 2,286  | 300,00     | 7.833,33       |
| 11   | ✓ | Av. Ipiranga                   | Recepção 2 wcs copa e sala | Medeiros          | 31119090         | 45           | 1,410  | 89,00      | 4.269,66       |
| 12   | ✓ | Rua 24 de Maio                 | Salão copa 2 wcs           | Cesar             | 36273200         | 45           | 1,200  | 172,00     | 2.790,70       |
| 13   | ✓ | Libero Badaró                  | Salas                      | C. da Fonseca     |                  | 40           | 1,620  | 500,00     | 5.000,00       |
| 14   | ✓ | Rua 24 de maio                 | Salas                      | C. da Fonseca     |                  | 55           | 1,620  | 550,00     | 4.090,91       |
| 15   | ✓ | Rua Dom José de Barros         | Salas                      | C. da Fonseca     |                  | 45           | 2,220  | 480,00     | 5.000,00       |
| 16   | ✓ | Rua Vinte e quatro de Maio     | Conjunto andar inteiro     | C. da Fonseca     |                  | 50           | 1,926  | 383,00     | 3.002,61       |
| 17   | ✓ | Libero Badaró                  |                            | C. da Fonseca     |                  | 40           | 2,160  | 144,00     | 5.902,78       |
| 18   | ✓ | Barão de Itapetininga          | Salas                      | Proprietário      | 972074307        | 57           | 1,470  | 55,00      | 4.181,82       |
| 19   | ✓ | Rua dos Seminários             | Salas                      | Medeiros          | 31119090         | 50           | 1,260  | 150,00     | 2.733,33       |
| 20   | ✓ | Av. Ipiranga 104               | 3 salas 2 wcs e copa       | Juavan            | 948446657        | 50           | 2,406  | 88,00      | 4.318,18       |
| 21   | ✓ | 24 de maio 188                 | Salas                      | Juavan            |                  | 50           | 1,632  | 47,00      | 4.000,00       |
| 22   | ✓ | 24 de maio 104                 | Salas 2 wcs                | Juavan            |                  | 50           | 2,406  | 136,00     | 3.014,61       |
| 23   | ✓ | 24 de maio 105                 | 4 sala 5 wcs e cozinha     | Juavan            |                  | 44           | 1,926  | 186,00     | 3.494,62       |
| 24   | ✓ | Praça Ramos de Azevedo         | 5 salas 2 wcs e copa       | Coelho da Fonseca |                  | 60           | 2,286  | 166,00     | 6.024,10       |
| 25   | ✓ | Praça D. José Gaspar           | Salas                      | Coelho da Fonseca |                  | 50           | 2,532  | 135,00     | 8.148,15       |
| 26   | ✓ | Rua 7 de abril                 | Salas 2 wcs e copa         | VivaReal          | 994314958        | 55           | 1,620  | 116,00     | 3.500,00       |
| 27   | ✓ | Praça da República             | Salas 2 wcs                | Viva Real         | 48610894         | 50           | 1,410  | 91,00      | 3.516,48       |

20/5/20

**Relatório Estatístico - Regressão Linear****1) Modelo:**

- Avaliação salas 24 de maio

**2) Data de referência:**

- quarta-feira, 21 de março de 2018

**3) Informações Complementares:**

| Variáveis e dados do modelo     | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis:             | 4      |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 3      |
| Total de dados:                 | 27     |
| Dados utilizados no modelo:     | 18     |

**4) Estatísticas:**

| Estatísticas do modelo       | Valor                 |
|------------------------------|-----------------------|
| Coeficiente de correlação:   | 0,9168344 / 0,9130018 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8405853             |
| Fisher - Snedecor:           | 39,55                 |
| Significância do modelo (%): | 0,01                  |

**5) Normalidade dos resíduos:**

| Distribuição dos resíduos                             | Curva Normal | Modelo |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------|
| Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$       | 68%          | 77%    |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90%          | 94%    |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95%          | 100%   |

**6) Outliers do modelo de regressão:**

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Quantidade de outliers: | 0     |
| % de outliers:          | 0,00% |

## 7) Análise da variância:

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de liberdade | Quadrado Médio | F      |
|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------|
| Explicada         | 1699,241           | 2                  | 849,621        | 39,547 |
| Não Explicada     | 322,256            | 15                 | 21,484         |        |
| Total             | 2021,498           | 17                 |                |        |

## 8) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$$\text{Valor unitário}\% = +24,32152701 + 24,61683605 * \text{Padrão da construção} - 6,490073401E-006 * \text{Área privativa}^2$$

## 9) Testes de Hipóteses:

| Variáveis            | Transf.        | t Obs. | Sig. [%] |
|----------------------|----------------|--------|----------|
| Padrão da construção | x              | 8,80   | 0,01     |
| Área privativa       | x <sup>2</sup> | -1,21  | 24,32    |
| Valor unitário       | y%             | 4,83   | 0,02     |

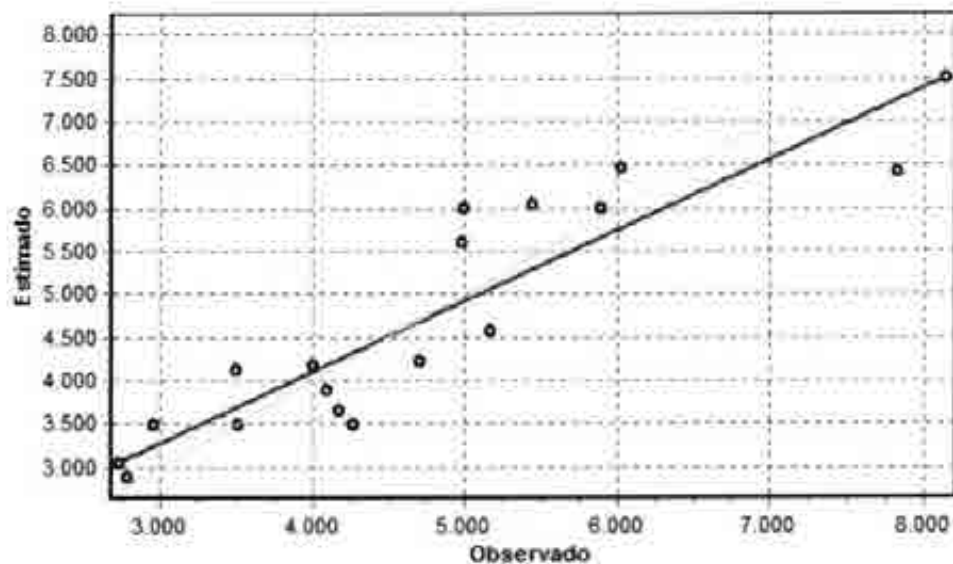
## 10) Correlações Parciais:

| Correlações parciais para Padrão da construção | Isoladas | Influência |
|------------------------------------------------|----------|------------|
| Área privativa                                 | 0,28     | 0,38       |
| Valor unitário                                 | 0,91     | 0,92       |

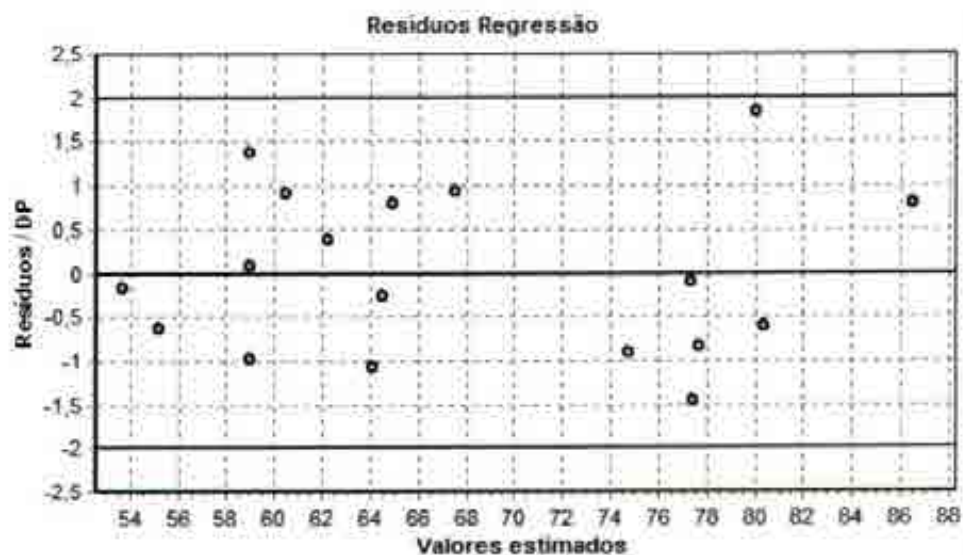
| Correlações parciais para Área privativa | Isoladas | Influência |
|------------------------------------------|----------|------------|
| Valor unitário                           | 0,13     | 0,30       |

Y. G. G.

**Gráfico de Aderência - Regressão Linear**



**Gráfico de resíduos - Regressão Linear**



*Handwritten signature*

| D... | Observa...  | Estimado    | Residuo   | Residu... | Residuo/D... | Residuo/DP... | Variação Ini... | Variação Re... | Variação Ex... |
|------|-------------|-------------|-----------|-----------|--------------|---------------|-----------------|----------------|----------------|
| 11   | 65,34263... | 58,97985... | 6,3627... | 9,74%     | 1,18         | 1,37          | 0,35%           | 12,56%         | -1,97%         |
| 10   | 88,50610... | 80,01150... | 8,4945... | 9,60%     | 2,14         | 1,83          | 20,81%          | 22,39%         | 20,51%         |
| 15   | 70,71067... | 77,47559... | -6,764... | -9,57%    | -1,50        | -1,46         | 0,36%           | 14,20%         | -2,26%         |
| 2    | 54,43307... | 59,01234... | -4,579... | -8,41%    | -0,77        | -0,99         | 9,10%           | 6,51%          | 9,59%          |
| 26   | 59,16079... | 64,11347... | -4,952... | -8,37%    | -0,91        | -1,07         | 3,86%           | 7,61%          | 3,15%          |
| 18   | 64,66699... | 60,48864... | 4,1783... | 6,46%     | 0,78         | 0,90          | 0,55%           | 5,42%          | -0,38%         |
| 3    | 71,85429... | 67,54048... | 4,3138... | 6,00%     | 0,90         | 0,93          | 0,74%           | 5,77%          | -0,22%         |
| 7    | 70,57846... | 74,78604... | -4,207... | -5,96%    | -0,91        | -0,91         | 0,33%           | 5,49%          | -0,65%         |
| 19   | 52,28125... | 55,19271... | -2,911... | -5,57%    | -0,47        | -0,63         | 12,22%          | 2,63%          | 14,03%         |
| 9    | 73,77113... | 77,70870... | -3,937... | -5,34%    | -0,89        | -0,85         | 1,65%           | 4,81%          | 1,05%          |
| 8    | 68,57390... | 64,93864... | 3,6352... | 5,30%     | 0,72         | 0,78          | 0,02%           | 4,10%          | -0,76%         |
| 25   | 90,26710... | 86,53307... | 3,7340... | 4,14%     | 0,98         | 0,81          | 24,54%          | 4,33%          | 28,37%         |
| 24   | 77,61507... | 80,41677... | -2,801... | -3,61%    | -0,66        | -0,60         | 4,58%           | 2,44%          | 4,98%          |
| 14   | 63,96022... | 62,23755... | 1,7226... | 2,69%     | 0,32         | 0,37          | 0,81%           | 0,92%          | 0,78%          |
| 21   | 63,24555... | 64,48186... | -1,236... | -1,95%    | -0,24        | -0,27         | 1,12%           | 0,47%          | 1,24%          |
| 12   | 52,82707... | 53,66972... | -0,842... | -1,60%    | -0,13        | -0,18         | 11,38%          | 0,22%          | 13,50%         |
| 17   | 76,82955... | 77,35931... | -0,529... | -0,69%    | -0,12        | -0,11         | 3,86%           | 0,09%          | 4,58%          |
| 27   | 59,29991... | 58,97752... | 0,3223... | 0,54%     | 0,06         | 0,07          | 3,74%           | 0,03%          | 4,44%          |

Gráfico - Distância de Cook

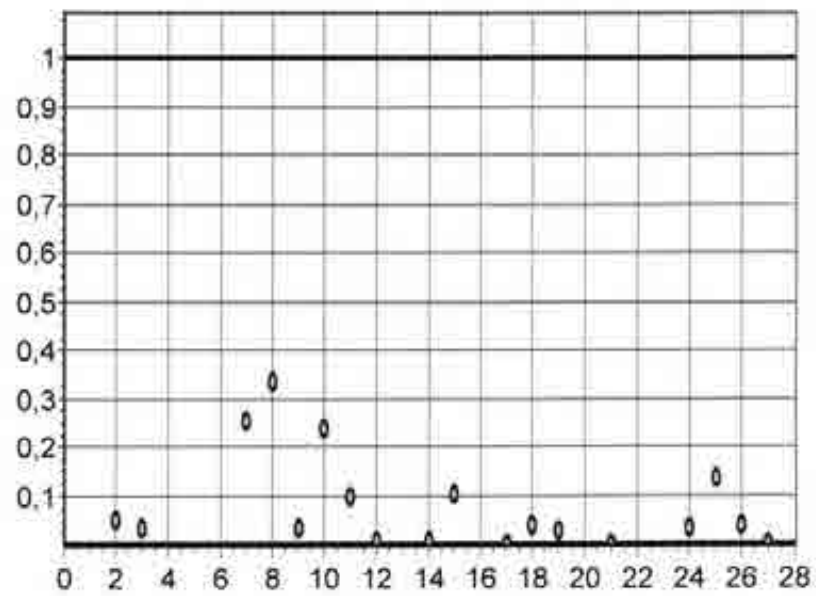
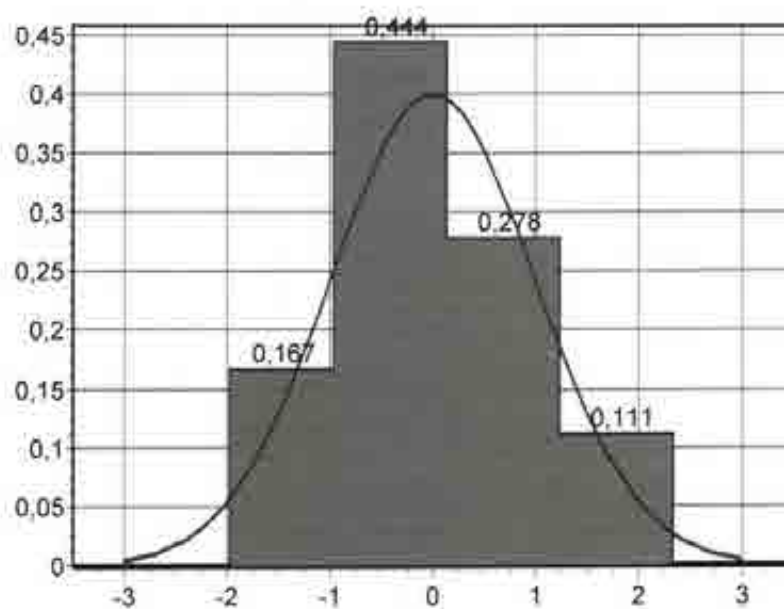


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



**Modelo:**

Avaliação salas 24 de maio

**Data de Referência:**

quarta-feira, 21 de março de 2018

**Informações Complementares:**

**Dados para a projeção de valores:**

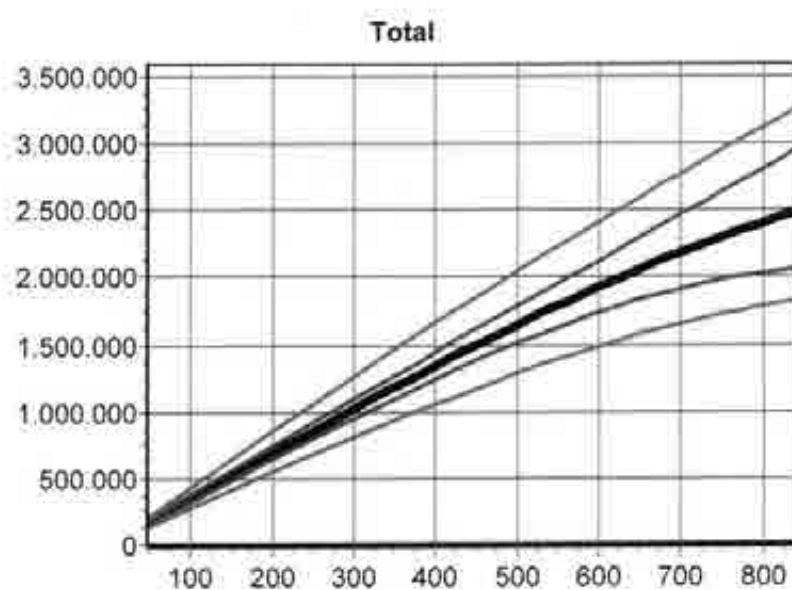
- Padrão da construção = 1,410
- Área privativa = 522,00
- Endereço = Rua 24 de maio 208 Coj. 701 e 702
- Complemento = Sala
- Informante =
- Telefone do informante =

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

- Valor Unitário
  - Mínimo (8,38%) = 3.004,24
  - Médio = 3.279,03
  - Máximo (8,75%) = 3.565,85
- Valor Total
  - Mínimo = 1.568.212,99
  - Médio = 1.711.654,23
  - Máximo = 1.861.371,70
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 1.335.509,24
  - Máximo = 2.134.409,18
  - Mínimo (21,98%) = 2.558,45
  - Máximo (24,70%) = 4.088,91
- Campo de Arbitrio
  - RL Mínimo = 2.787,18
  - RL Máximo = 3.770,89

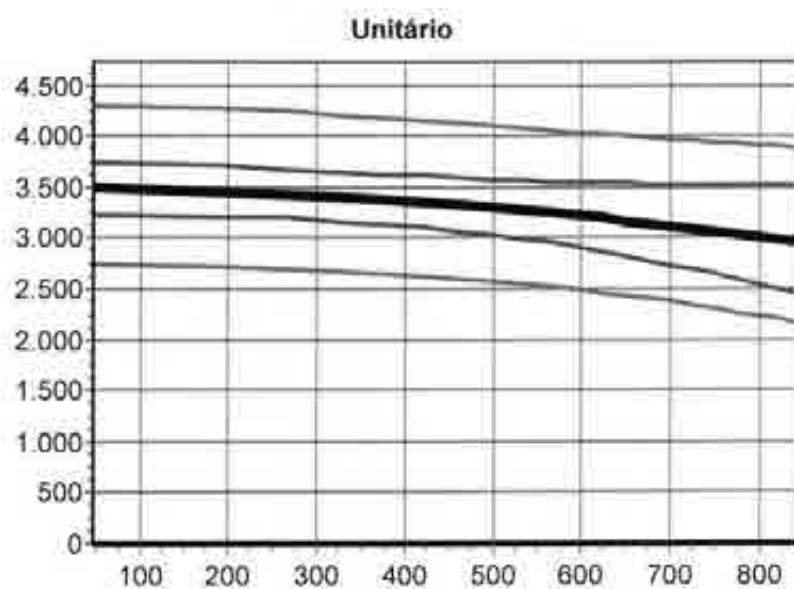
12/4

## Projeção para Total



7068

## Projeção para Unitário



Modelo:

Avaliação salas 24 de maio

Data de Referência:

quarta-feira, 21 de março de 2018

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

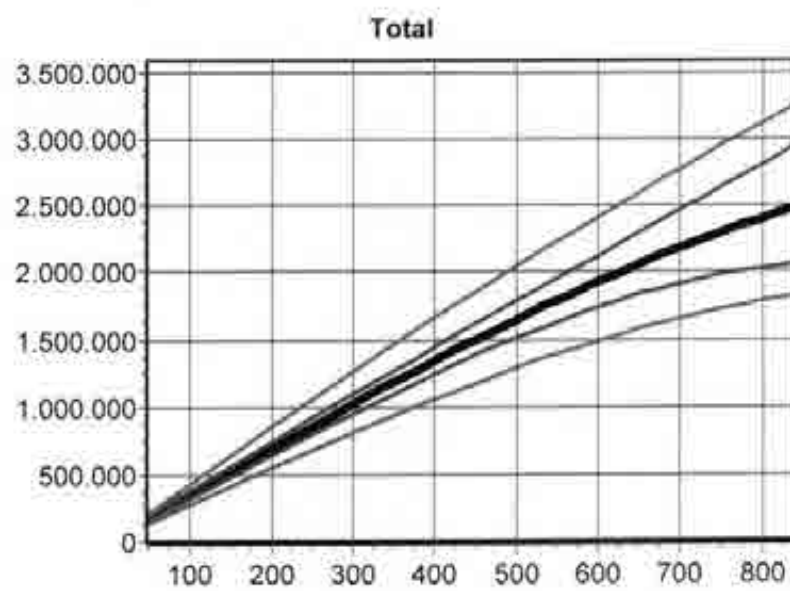
- Padrão da construção = 1,410
- Área privativa = 522,00
- Endereço = Rua 24 de maio 208 Coj. 801 e 802
- Complemento = Sala
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Mínimo (8,38%) = 3.004,24
  - Médio = 3.279,03
  - Máximo (8,75%) = 3.565,85
- Valor Total
  - Mínimo = 1.568.212,99
  - Médio = 1.711.654,23
  - Máximo = 1.861.371,70
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 1.335.509,24
  - Máximo = 2.134.409,18
  - Mínimo (21,98%) = 2.558,45
  - Máximo (24,70%) = 4.088,91
- - Campo de Arbitrio
  - RL Mínimo = 2.787,18
  - RL Máximo = 3.770,89

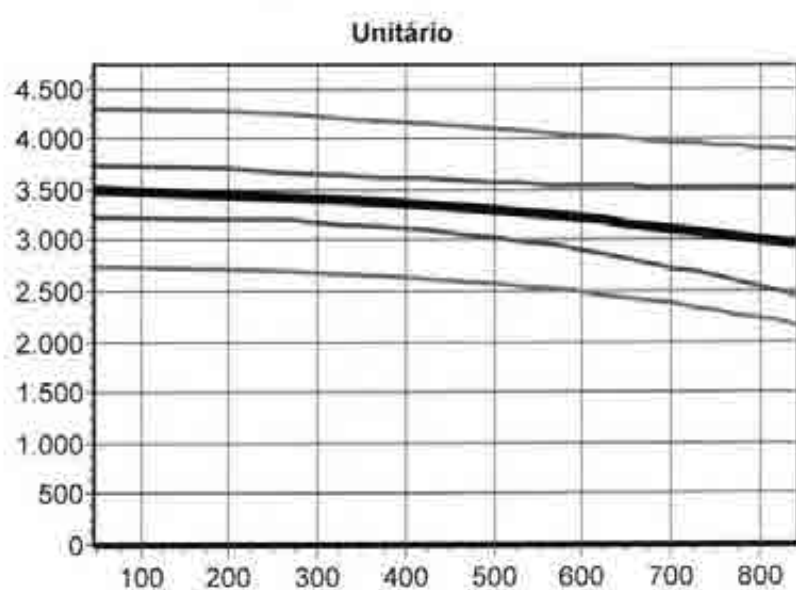
104

## Projeção para Total



PA

## Projeção para Unitário



PCF

**Modelo:**

Avaliação salas 24 de maio

**Data de Referência:**

quarta-feira, 21 de março de 2018

**Informações Complementares:**

**Dados para a projeção de valores:**

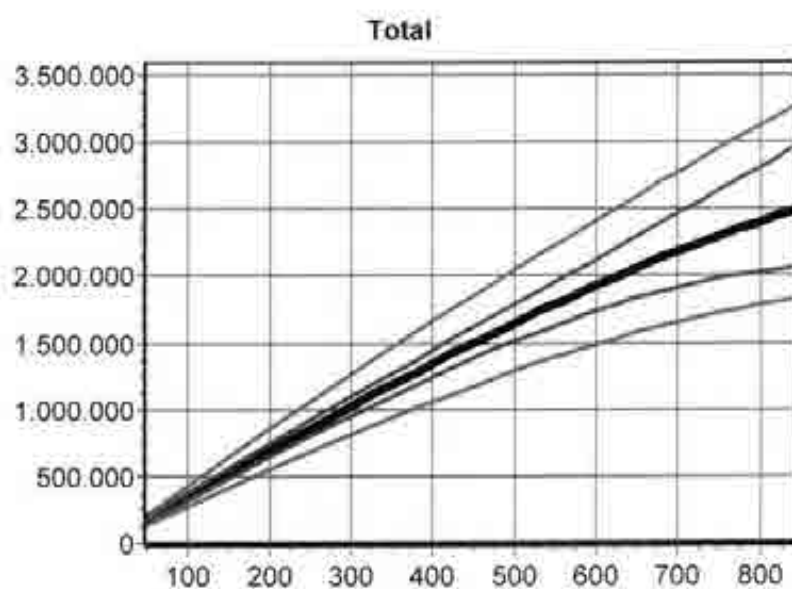
- Padrão da construção = 1,410
- Área privativa = 489,00
- Endereço = Rua 24 de maio 208 Coj. 1201 e 1202
- Complemento = Sala
- Informante =
- Telefone do informante =

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

- Valor Unitário
  - Mínimo (7,95%) = 3.041,32
  - Médio = 3.303,88
  - Máximo (8,28%) = 3.577,30
- Valor Total
  - Mínimo = 1.487.204,41
  - Médio = 1.615.595,37
  - Máximo = 1.749.301,32
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 1.263.968,38
  - Máximo = 2.010.321,24
  - Mínimo (21,76%) = 2.584,80
  - Máximo (24,43%) = 4.111,09
- - Campo de Arbitrio
  - RL Mínimo = 2.808,29
  - RL Máximo = 3.799,46

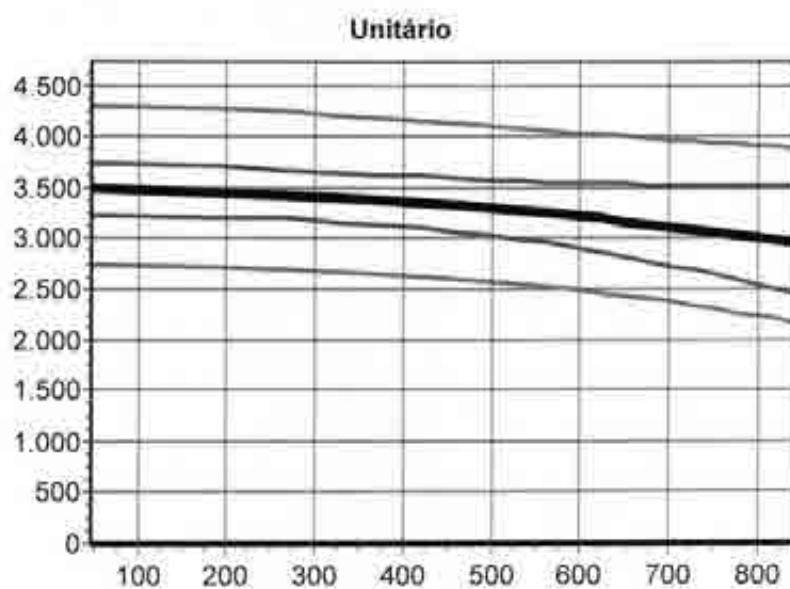


## Projeção para Total



yag

## Projeção para Unitário



y Gf

Modelo:

Avaliação salas 24 de maio

Data de Referência:

quarta-feira, 21 de março de 2018

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

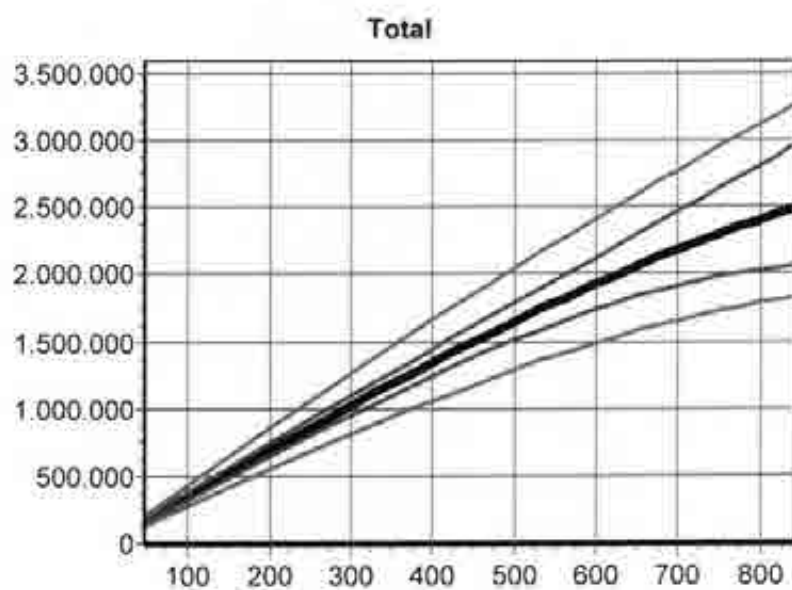
- Padrão da construção = 1,410
- Área privativa = 534,00
- Endereço = Rua 24 de maio 250 Coj. 201e 202
- Complemento = Sala
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Mínimo (8,56%) = 2.989,73
  - Médio = 3.269,62
  - Máximo (8,94%) = 3.562,03
- Valor Total
  - Mínimo = 1.596.514,75
  - Médio = 1.745.976,55
  - Máximo = 1.902.124,99
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 1.360.767,43
  - Máximo = 2.179.133,24
  - Mínimo (22,06%) = 2.548,25
  - Máximo (24,81%) = 4.080,77
- - Campo de Arbitrio
  - RL Mínimo = 2.779,18
  - RL Máximo = 3.760,06

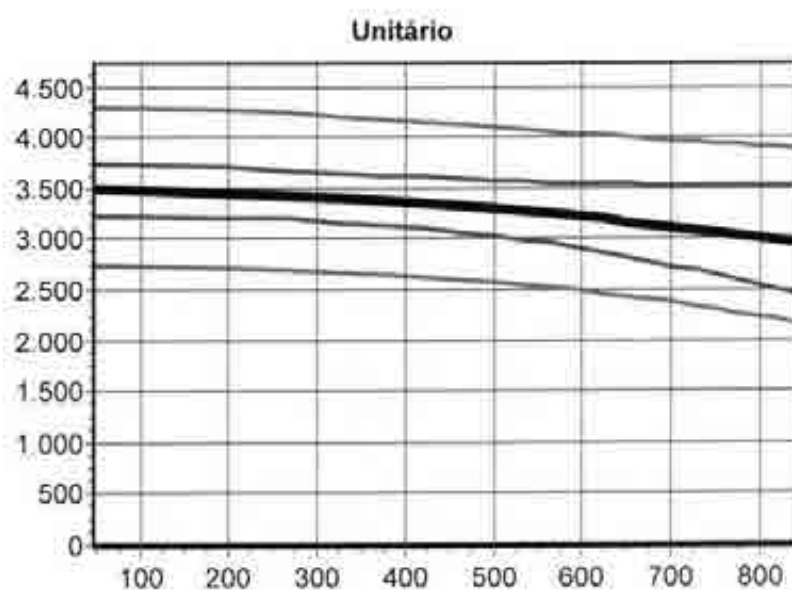
1 Cbf

## Projeção para Total



y G. G. G.

## Projeção para Unitário



**Modelo:**

Avaliação salas 24 de maio

**Data de Referência:**

quarta-feira, 21 de março de 2018

**Informações Complementares:**

**Dados para a projeção de valores:**

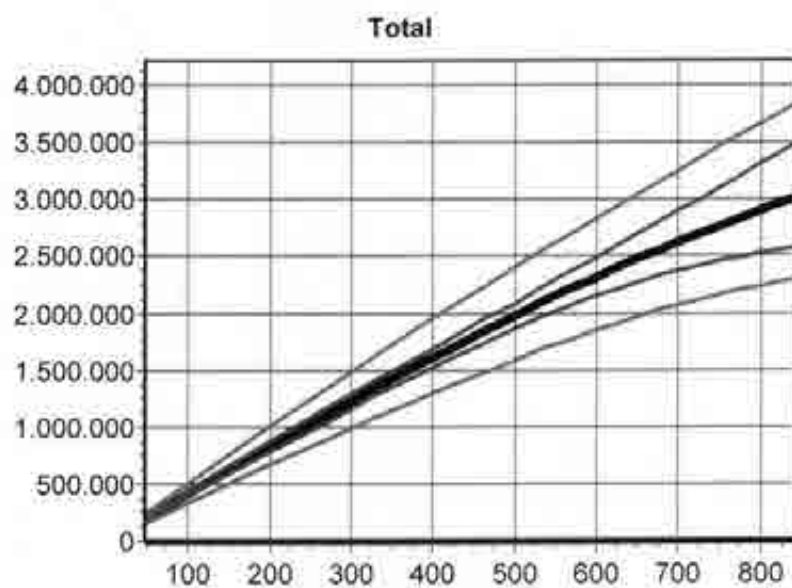
- Padrão da construção = 1,632
- Área privativa = 534,00
- Endereço = Rua 24 de maio 250 Coj. 401e 402
- Complemento = sala
- Informante =
- Telefone do informante =

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

- Valor Unitário
  - Mínimo (6,26%) = 3.678,62
  - Médio = 3.924,46
  - Máximo (6,47%) = 4.178,25
- Valor Total
  - Mínimo = 1.964.385,66
  - Médio = 2.095.662,27
  - Máximo = 2.231.184,66
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 1.681.685,29
  - Máximo = 2.555.145,97
  - Mínimo (19,75%) = 3.149,22
  - Máximo (21,93%) = 4.784,92
- - Campo de Arbitrio
  - RL Mínimo = 3.335,79
  - RL Máximo = 4.513,13

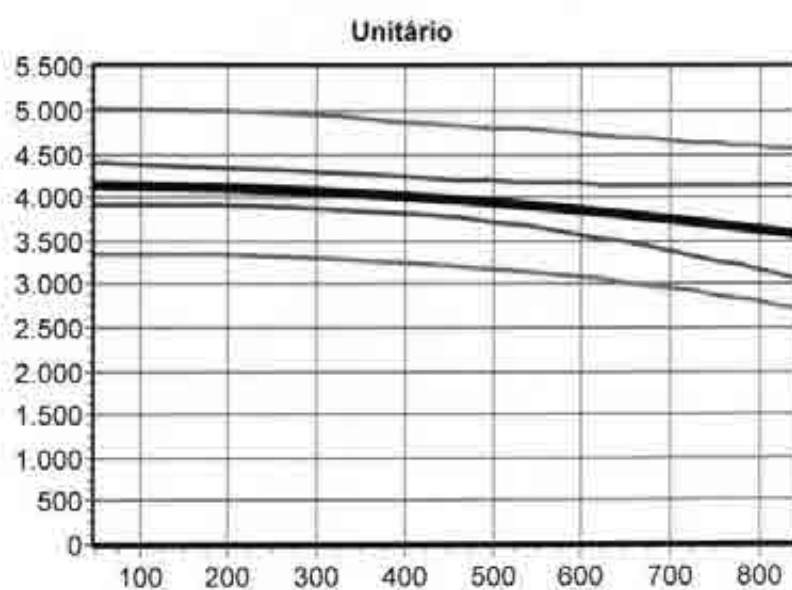
164

### Projeção para Total



*Handwritten signature*

## Projeção para Unitário



p. 64

**Modelo:**

Avaliação salas 24 de maio

**Data de Referência:**

quarta-feira, 21 de março de 2018

**Informações Complementares:**

**Dados para a projeção de valores:**

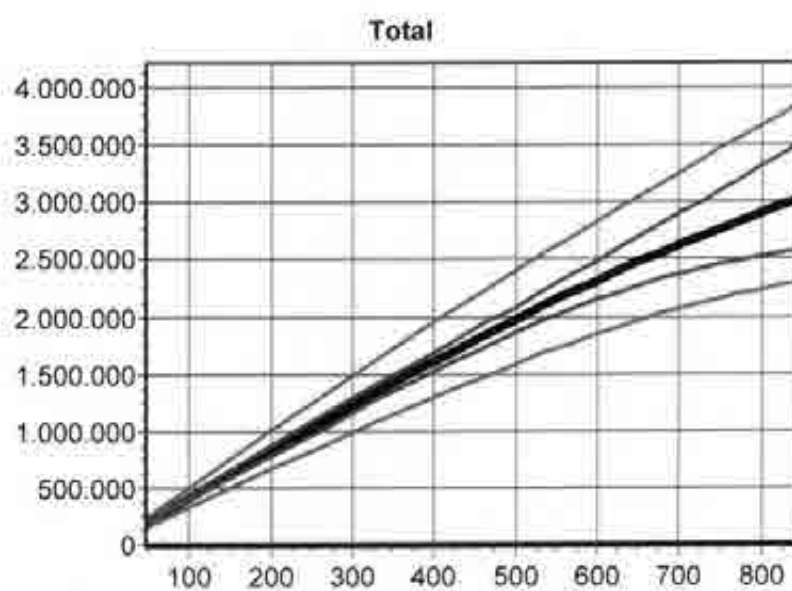
- Padrão da construção = 1,632
- Área privativa = 534,00
- Endereço = Rua 24 de maio 250 Coj. 501e 502
- Complemento = sala
- Informante =
- Telefone do informante =

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

- Valor Unitário
- Mínimo (6,26%) = 3.678,62
- Médio = 3.924,46
- Máximo (6,47%) = 4.178,25
- Valor Total
- Mínimo = 1.964.385,66
- Médio = 2.095.662,27
- Máximo = 2.231.184,66
- Intervalo Predição
- Mínimo = 1.681.685,29
- Máximo = 2.555.145,97
- Mínimo (19,75%) = 3.149,22
- Máximo (21,93%) = 4.784,92
- 
- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 3.335,79
- RL Máximo = 4.513,13

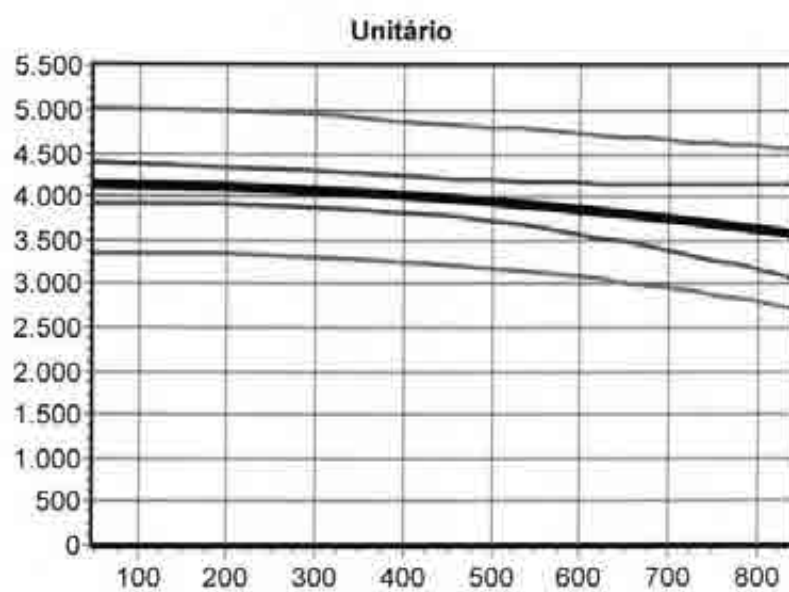
1 64

## Projeção para Total



Handwritten signature/initials.

## Projeção para Unitário



10/05/18

Modelo:

Avaliação salas 24 de maio

Data de Referência:

quarta-feira, 21 de março de 2018

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

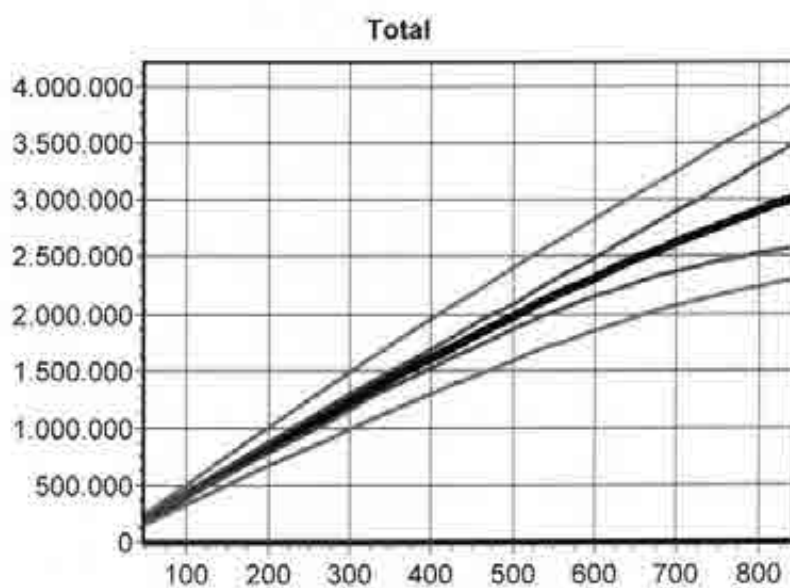
- Padrão da construção = 1,632
- Área privativa = 534,00
- Endereço = Rua 24 de maio 250 Coj. 701e 702
- Complemento = Sala
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Mínimo (6,26%) = 3.678,62
  - Médio = 3.924,46
  - Máximo (6,47%) = 4.178,25
- Valor Total
  - Mínimo = 1.964.385,66
  - Médio = 2.095.662,27
  - Máximo = 2.231.184,66
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 1.681.685,29
  - Máximo = 2.555.145,97
  - Mínimo (19,75%) = 3.149,22
  - Máximo (21,93%) = 4.784,92
- - Campo de Arbitrio
  - RL Mínimo = 3.335,79
  - RL Máximo = 4.513,13

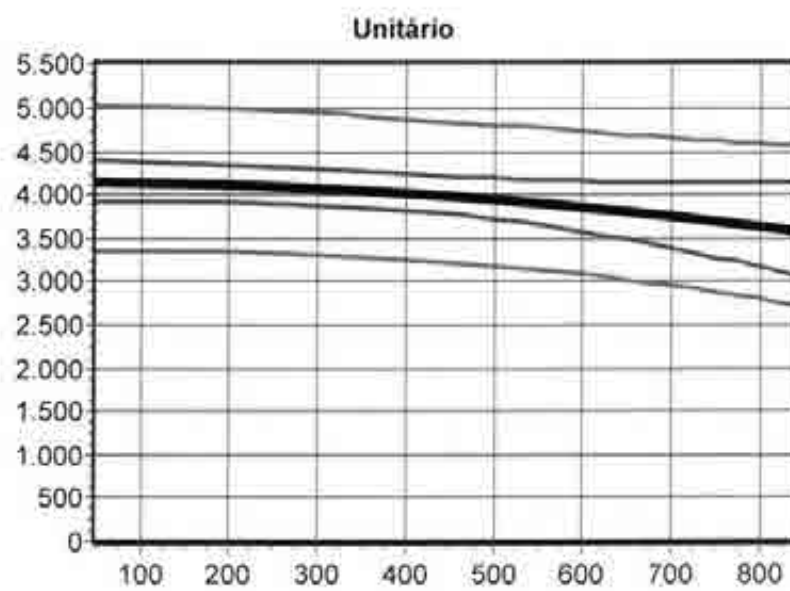
1058

## Projeção para Total



y Cbf

## Projeção para Unitário



10/10

**Modelo:**

Avaliação salas 24 de maio

**Data de Referência:**

quarta-feira, 21 de março de 2018

**Informações Complementares:**

**Dados para a projeção de valores:**

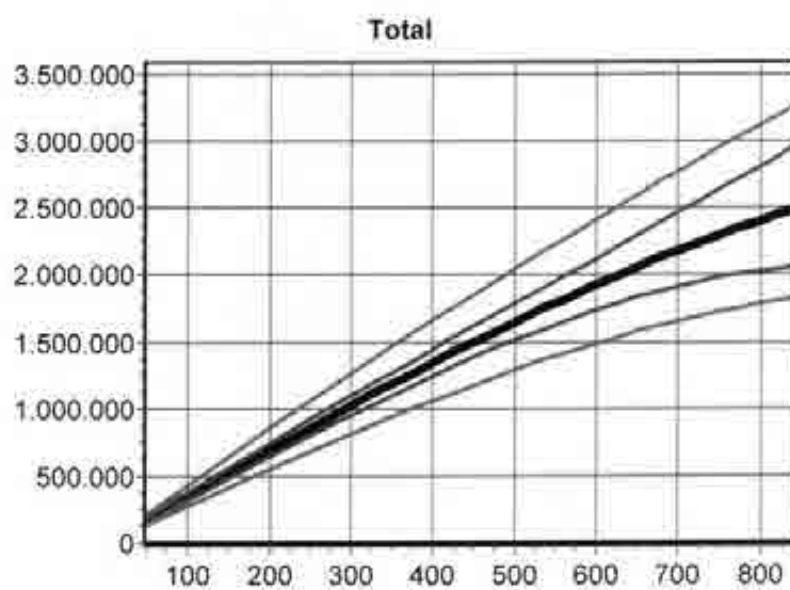
- Padrão da construção = 1,410
- Área privativa = 481,00
- Endereço = Rua 24 de maio 250 Coj. 1201e 1202
- Complemento = Sala
- Informante =
- Telefone do informante =

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

- Valor Unitário
- Mínimo (7,86%) = 3.049,68
- Médio = 3.309,67
- Máximo (8,18%) = 3.580,29
- Valor Total
- Mínimo = 1.466.897,12
- Médio = 1.591.950,41
- Máximo = 1.722.118,34
- Intervalo Predição
- Mínimo = 1.246.189,36
- Máximo = 1.979.991,84
- Mínimo (21,72%) = 2.590,83
- Máximo (24,38%) = 4.116,41
- 
- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 2.813,22
- RL Máximo = 3.806,12

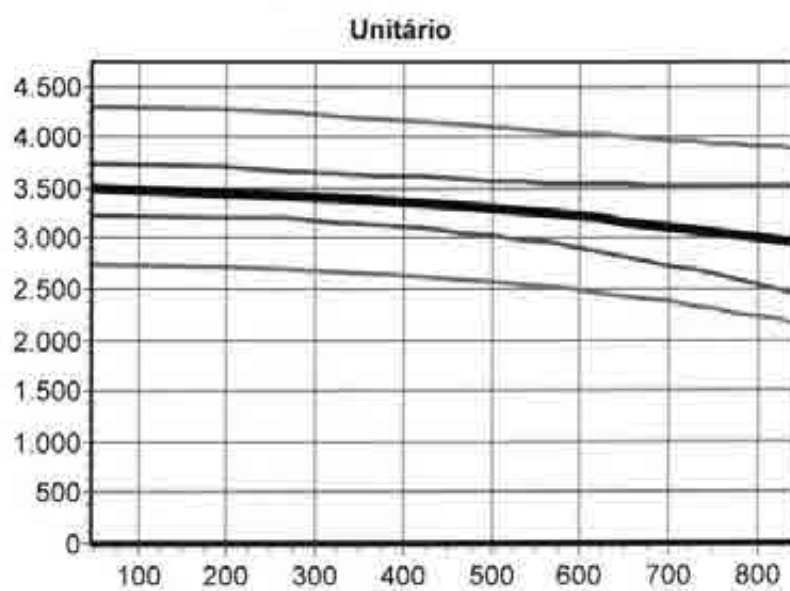
1 atf

## Projeção para Total



✓ Claf

## Projeção para Unitário



106/

Modelo:

Avaliação salas 24 de maio

Data de Referência:

quarta-feira, 21 de março de 2018

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

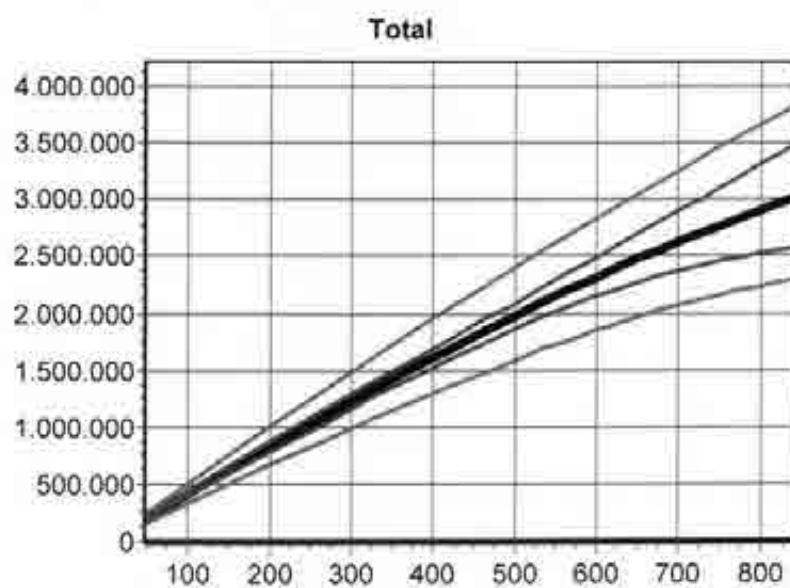
- Padrão da construção = 1,632
- Área privativa = 463,00
- Endereço = Rua 24 de maio 250 Coj. 1301e 1302
- Complemento = Sala
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Mínimo (5,44%) = 3.765,56
  - Médio = 3.982,23
  - Máximo (5,59%) = 4.204,96
- Valor Total
  - Mínimo = 1.743.455,19
  - Médio = 1.843.773,67
  - Máximo = 1.946.898,16
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 1.485.878,50
  - Máximo = 2.240.249,78
  - Mínimo (19,41%) = 3.209,24
  - Máximo (21,50%) = 4.838,55
- Campo de Arbitrio
  - RL Mínimo = 3.384,90
  - RL Máximo = 4.579,57

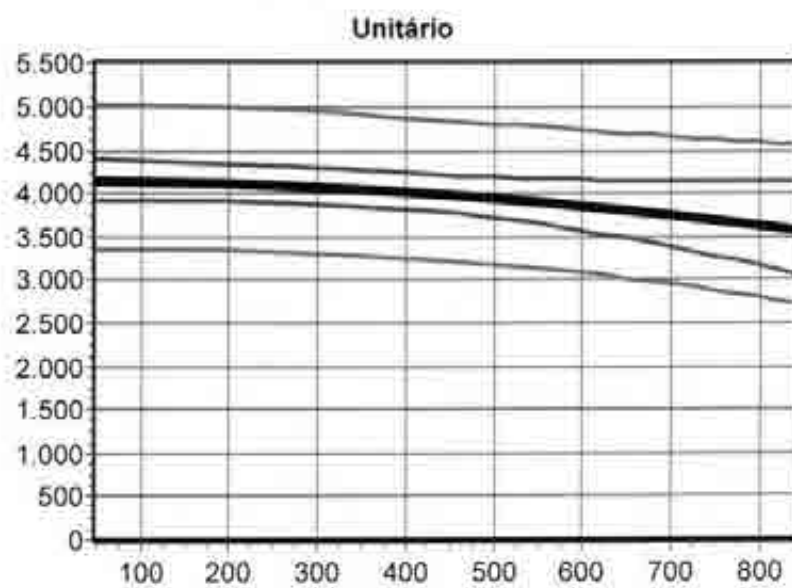
1047

## Projeção para Total



10/8

## Projeção para Unitário



10/03/18

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

| Item | Descrição                                                                                                                              | Grau                                                                                                                                                  | Grau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | III            |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | III            |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                                                                                                     | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem                                                                                                                                                                                                                                            | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo                                                                                                                                                                                                                                                               | II             |
| 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 | III            |
| 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%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | I              |
| 6    | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                       | 1%                                                                                                                                                    | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | III            |

Grau II de fundamentação (15 pontos)

Grau III de precisão



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

# Relatório Fotográfico











