



BBC ENGENHARIA



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO – Nº 023-01
CAPA RESUMO

Localização imóvel : Rua Piauí, nº 527 – Higienópolis
Município / Estado : São Paulo/SP
Objetivo : Determinação técnica do atual valor venal de mercado.
Solicitante : INSS – Instituto Nacional do Seguro Social
Proprietário : INSS – Instituto Nacional do Seguro Social
Tipo do Imóvel : Imóvel residencial com vocação comercial
Valor de Avaliação : R\$ 14.870.000,00
Especificação : Fundamentação : I // Precisão: II
Data Base : 06/2018



Foto da fachada do avaliando

Belo Horizonte, 25 de Junho de 2018

R.T.: RODRIGO BAETA SIMÕES DA ROCHA

ENGENHEIRO CIVIL ESPECIALISTA EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E
ESPECIALISTA EM GESTÃO ENGENHARIA DE PROJETOS E ESTRUTURAS

MEMBRO TITULAR DO IBAPE – DO INSTITUTO MINEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I.1- OBJETO

O objeto da presente avaliação é o imóvel urbano residencial com vocação Comercial, localizado na Rua Piauí, nº 527 - Higienópolis - São Paulo/SP, Coordenadas geográficas LAT - 23°32'46,45" LON - 46°39'21,52".

I.2 - CONTRATANTE

Os serviços técnicos relativos ao presente laudo foram solicitados através do Ofício nº 294/SERADM/GEX SP CENTRO, pela Gerência Executiva São Paulo/Centro e Autorização de Serviço nº 023-01, para atendimento aos preceitos e interesse do INSS - Instituto Nacional de Seguridade Social conforme contrato 36/2017.

I.3- OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho técnico de avaliação, é a determinação do valor de mercado venal, envolvendo terreno, benfeitorias ou construções.

I.4 - FATORES CONDICIONANTES E RESSALVAS

O presente trabalho observa os condicionantes e limitações que passaremos a enumerar:

- Neste Laudo consideramos como verídicas as informações colhidas nos parâmetros fornecidos por agentes do mercado imobiliário e outros dados fornecidos por terceiros de boa fé.
- Os cálculos procedidos e os resultados encontrados são válidos única e exclusivamente na metodologia avaliatória aplicada, sendo, portanto, vedada à utilização destas cifras em conexão com outra avaliação ou estimativa de preço.
- A empresa prestadora destes serviços de avaliação não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional estabelecido em legislação e regulamentos específicos.

- 1 -

- Por fugir a finalidade deste trabalho, não foram realizadas análises concernentes a títulos, documentos, regularidades fiscais, etc., providências estas de ordem jurídico-legal.
- O presente trabalho foi elaborado em conformidade com as Normas Técnicas da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, estipuladas pelas NBR 14.653 e suas partes, dentro do postulado no Código de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.
- Por determinação da Consulente, não foram considerados para o presente trabalho quaisquer estudos que envolvam valores relacionados ao Fundo de Comercio, bem como Máquinas / Equipamentos / Móveis e Utensílios.

I-5 - FONTES DE INFORMAÇÕES

As fontes de informações das quais nos valem para a elaboração dos trabalhos técnicos foram de natureza diversas.

Os dados de mercado foram obtidos via pesquisa junto a site especializados, jornais locais, imobiliárias especializadas, cartórios e informações de nosso banco de dados. Informações de pesquisa possui tratamento determinados por norma técnica e são coletadas dentro dos padrões técnicos, mas não garantimos sua veracidade.

Admitimos como de boa fé e confiáveis, as informações e documentos que nos foram fornecidos, bem como as pesquisas realizadas e necessárias à formação dos valores de imóveis, situados na mesma região geo-econômica do aqui avaliando.

A documentação relativa ao imóvel em estudo apresentada é satisfatória.

O signatário do presente laudo não assume, qualquer responsabilidade sobre a natureza do imóvel, matéria legal ou de engenharia, que não sejam implícitas ao exercício de suas funções no presente laudo.

Presume-se, que informações fornecidas pelo cliente e informantes são corretas, mas não garantimos sua veracidade. Não foram tomadas medidas no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas, e reservamos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano na informação cedida pelo cliente.

Este presente estudo tem a validade de **12 (doze) meses** a contar da data de vistoria.



BBC ENGENHARIA



I-6 – INFORMAÇÕES PRELIMINARES DO IMÓVEL AVALIANDO

Os aspectos técnicos dos imóveis avaliando referentes às dimensões do terreno, construções e especificações dos equipamentos foram determinados através de documentações fornecidos pela **contratante**, e quando possível conferidas “in loco” ou por imagens de satélite.

Os demais aspectos relativos às características como infra-estrutura urbana, vias de acesso, caracterização face à Lei de Uso e Ocupação do Solo em vigor no município, padrão de acabamento da construção, estado de conservação e demais características construtivas foram verificados “In loco” pela empresa Contratada.

Quanto ao registro e averbação de matrícula nº 57.968 junto ao 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e partindo do princípio da Continuidade é um dos efeitos constitutivos do registro de imóveis, pois nenhum assento registral poderá ser efetuado sem a prévia menção do título anterior, formando o encadeamento ininterrupto das titularidades jurídicas de cada imóvel, concatenando sucessivamente as suas transmissões, ficou evidenciada a inexistência de ônus, penhoras e hipotecas referente ao imóveis nas matrículas apresentadas.

Vistoria ao imóvel foi realizada no dia 25/06/2018 na presença de responsável indicado pelo SOLICITANTE.

Após análise de documentação (Matricula e Projeto) e compatibilização com a vistoria realizada, ficou evidenciado que o imóvel avaliando se encontra desocupado atualmente.

I-7 - SIGILO

O trabalho técnico ora apresentado é em caráter absolutamente confidencial, foi emitido em três vias, duas destinada ao interessado sendo uma cópia digital e uma cópia física, e a cópia destinada ao arquivo da empresa contratada.

Informações adicionais e esclarecimentos posteriores a terceiros só serão fornecidos face a solicitação por escrito da contratante.

II – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O objeto desta avaliação situa-se a Rua Piauí, no Bairro Higienópolis, caracterizado por ser uma região com características residenciais, com ocupação predominantemente vertical.

Durante vistoria in loco, verificou-se que a região ao qual o imóvel está inserido dispõe de fácil acesso através de meios de transporte público e de veículos. A região é atendida por toda a infra-estrutura básica necessária como: iluminação, pavimentação, guias e sarjetas, rede de água, esgotamento sanitário, rede de luz e telefonia.

O bom acesso com médio fluxo de veículos e baixo fluxo de pedestres em região predominantemente residencial, com densidade de ocupação alta e padrão econômico médio a alto, aumentam a atratividade ao imóvel objeto da avaliação.

De acordo com a lei de Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento) de São Paulo, o imóvel encontra-se em Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC), conforme podemos observar no Mapa de Zoneamento apresentado a seguir.



Fonte: <http://gestaocurbana.prefeitura.sp.gov.br/mapas-02/>

- 4 -



BBC ENGENHARIA



III – DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Conforme descrito no item I.6 deste laudo, foram considerados, para fins de cálculo, as informações mais coerentes com a vistoria realizada “in loco” e análise de documentação e das imagens de satélite.

Durante vistoria foi evidenciado que trata-se de um imóvel com vocação comercial, totalizando 900,00 m² de área construída, atualmente desocupado, localizado de esquina, medindo o terreno 48,00 metros de frente para a Rua Piauí e 55,00 metros de frente para a Rua Itacolomi, com topografia plana e formato regular. As ruas de acesso ao imóvel avaliando possuem fluxo de veículos em apenas uma mão, sem canteiro central.

O imóvel é composto por um pavimento térreo, um pavimento superior e um porão, é distribuído internamente em:

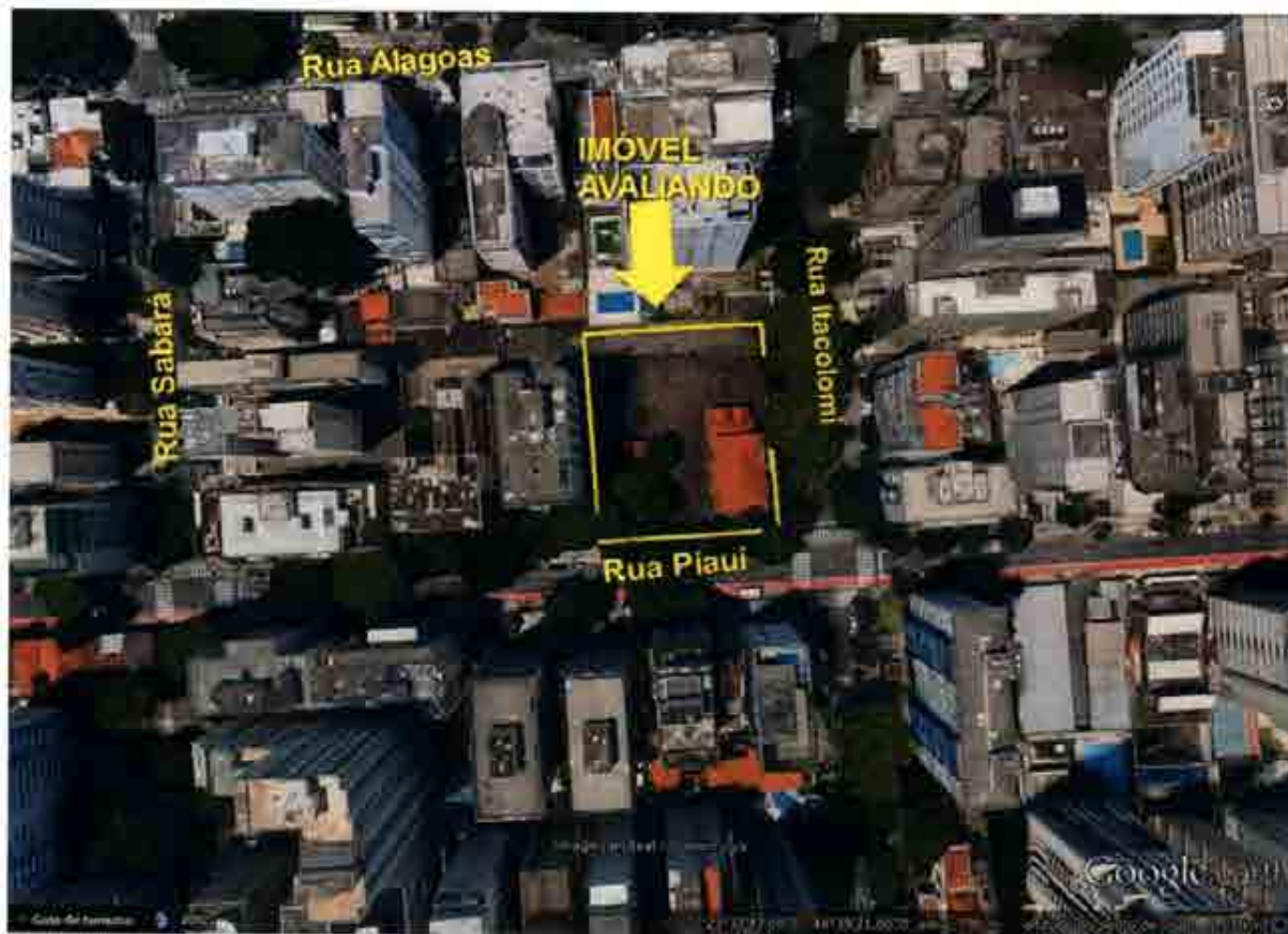
- Porão, área de serviço, área externa com cobertura para veículos
- Andar Térreo: Hall de entrada, 05 salas, banheiro e depósito
- Pavimento Superior: Hall, sala, 04 dormitórios, banheiro e 02 terraços

A edificação apresenta as seguintes características:

- Tipo de construção - Imóvel Residencial com vocação comercial
- Área terreno – 2.640,00 m²
- Área construída total – 900,00 m²
- Idade aparente aproximada: 73 anos
- Estado de conservação: Necessitando de reparos simples a importantes, de acordo com tabela de depreciação Física de Ross-Heidecke
- Padrão construtivo: Baixo, em face da classificação normatizada pela NBR 12721/92 - Norma Brasileira para Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifícios em Condomínio da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.



BBC ENGENHARIA



Vista aérea da localização do imóvel em função dos principais pontos

- 6 -

Rua Dom Prudêncio Gomes, 615 – Coração Eucarístico.
Tel.: +55 31 3275-3653 + 55 31 2535-3653 | CEP 30535-580
e-mail: bbceng@bbceng.com.br | tecnico@bbceng.com.br www.bbceng.com.br





BBC ENGENHARIA

IV – RELATORIO FOTOGRAFICO



Foto 01 – Vista de parte da Rua Piaui.



Foto 02 – Vista de parte da Rua Itacolomi.



BBC ENGENHARIA



Foto 03 – Vista da fachada do imóvel avaliando.



Foto 04 – Vista da fachada do imóvel avaliando.



BBC ENGENHARIA



Foto 05 – Vista da área externa do imóvel avaliando.



Foto 06 – Vista da área externa do imóvel avaliando.



BBC ENGENHARIA



Foto 07 – Vista de parte interna do imóvel avaliando.



Foto 08 – Vista de parte interna do imóvel avaliando.

- 10 -



BBC ENGENHARIA



Foto 09 – Vista de parte interna do imóvel avaliando.



Foto 10 – Vista de parte interna do imóvel avaliando.

- 115 -



BBC ENGENHARIA



Foto 11 – Vista de parte interna do imóvel avaliando.



Foto 12 – Vista de parte interna do imóvel avaliando.



BBC ENGENHARIA



Foto 13 – Vista de parte interna do imóvel avaliando.



Foto 14 – Vista de parte do terraço do imóvel avaliando.



BBC ENGENHARIA



V - DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

A região do avaliando apresenta vocação econômica residencial, com ocupação predominantemente vertical com elevada densidade e padrão econômico normal a alto.

Informações relevantes, **relativo ao imóvel e região** ao qual está inserido, quanto à:

- liquidez do imóvel: LIQUIDEZ BAIXA
- desempenho do mercado: MÉDIO
- número de ofertas: BAIXO
- absorção pelo mercado: BAIXO
- facilitadores para negociação do bem: ÁREA E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

VI - METODOLOGIA AVALIATÓRIA APLICADA

A metodologia avaliatória aplicável é em função, basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade das informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e fundamentar-se no estabelecido pelo item 8, que define as metodologias aplicáveis nas avaliações de bens, da Norma Brasileira para Avaliações de Bens em sua parte 1, procedimentos gerais - NBR 14.653-1 e nas demais partes que compõem a referida norma técnica.

No presente caso aplicaremos para o cálculo do valor do imóvel o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, através do tratamento dos dados por inferência estatística, que permite obter o valor de mercado através da comparação com preços de mercado relativos a outros imóveis ofertados ou transacionados, similares ao avaliando em suas características intrínsecas e extrínsecas.

Nesta fase temos como principal etapa do processo avaliatório o planejamento da pesquisa e coleta de dados e vistoria de dados amostrais, objetivando o tratamento dos dados por inferência estatística.



BBC ENGENHARIA



VII – CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

VII.1 – ESPECIFICAÇÃO

No presente trabalho obtivemos o Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão II para o imóvel avaliando, Conforme sua definição do texto da NBR 14.653-2: 2011 aplicando o tratamento por inferência estatística. Os graus de fundamentação na aplicação de tratamento por inferência estatística são assim definidos pela NBR 14.653-2:2011:

Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	3	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	1	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
3	Identificação dos dados de mercado	2	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor	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
4	Extrapolação	3	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, simultaneamente
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	1	10%	20%	30%
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3	1%	2%	5%
Total pontuação atingida		13	Itens obrigatórios atingidos: 3,4, 5 e 6 no mínimo no grau II		



Tabela I – Grau de Precisão

Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	II	< 30%	30% - 40% (33,09%)	> 50%

VII.2- DADOS COLETADOS EM PESQUISA DE MERCADO

Segundo a NBR 14.653

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa – que envolve estrutura e estratégia da pesquisa- deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com auxílio de teorias e conceitos existentes advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor. (...)”

(...) A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e as técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativo ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros)

8.2.1.3.6 – Na amostragem deve-se sopesar o uso de informações que impliquem opiniões subjetivas do informante e recomenda-se:

- a) visitar cada imóvel tomando como referência, como intuito de verificar, tanto quanto possível, todas as informações de interesse;*
- b) atentar para os aspectos qualitativos e quantitativos.*
- c) confrontar as informações das partes envolvidas, de forma a conferir maior confiabilidade aos dados coletados. (...)”*

“8.2.1.4.1 – (...) A qualidade das amostras deve estar assegurada quanto a:



BBC ENGENHARIA



- a) *Correta identificação dos dados de mercado, com especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;*
- b) *Isenção das fontes da informação*
- c) *Identificação das fontes de informação, observada a exceção contida no item 8.2.1.3.3*
- d) *Número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;*
- e) *Sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento, e às características físicas, diferenças relevantes perante ao avaliando devem ser tratadas adequadamente nos modelos adotados.* (grifo nosso)

A pesquisa de valores foi realizada de acordo com o item 8.2.2.3 da NBR-14.653-2/2011.

No planejamento dos trabalhos de pesquisa, foram selecionadas as fontes de informação e as técnicas de abordagem dessas fontes, definidos os procedimentos das análises quantitativas e qualitativas realizadas, bem como elaborados os instrumentos para viabilizar a coleta de dados.

Todos os dados de mercado tiveram o seu interior analisado, seja durante vistoria e/ou através de fotos disponibilizadas nas publicações.

As informações não disponibilizadas nas publicações, e necessárias para análise dos dados, foram verificadas juntos as fontes através de contato telefônico.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 24 elementos, dos quais 18 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido.

Todos os dados e memória de calculo serão apresentados no anexo II.



VII.3 – VARIÁVEIS ANALISADAS

Trata-se do modelo do melhor ajuste, ou seja, a equação contendo as variáveis formadoras de valor dos dados pesquisados, obtida por análise de regressão em programa específico de micro computador para Engenharia de Avaliações.

Foram analisadas diversas variáveis, sendo as que se mostraram significativas para formação do valor de mercado no tratamento, tiveram o estudo da influência em conjunto realizado. São elas:

ZEPEC/TOMBADO	Análise da situação do imóvel tendo como referência o Patrimônio Histórico, convencionando-se em: 1 – Imóvel não tombado ou fora da Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC); 0 – Imóvel tombado pelo patrimônio ou dentro da Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC).	: Variável Dicotômica
Índice Fiscal	Análise da localização do imóvel em função do índice fiscal determinado pela Prefeitura Municipal de São Paulo. Fonte: http://indicefiscal.com.br/indicefiscal/if/default.aspx?l=80640&s=011&q=130&r=RUA%20GOIAS&n=&nE=89&nA=193 .	: Variável Proxy
Estado de Conservação –	Análise do estado de conservação do imóvel convencionando-se em 0 – Necessitando de reparos, 1 - Bom.	: Variável Dicotômica
Coef. De Aproveitamento	Análise do aproveitamento do terreno levando em consideração a relação entre área construída e a área do terreno.	: Variável Quantitativa

O modelo inferencial que mostrou ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo II, destacando-se os seguintes parâmetros principais:

- Coeficiente de Correlação: 0,8421 / 0,8421
- Coeficiente de Determinação: 0,7091 / 0,7091
- Significância do Modelo: 0,01



BBC ENGENHARIA



- Fisher-Snedecor: 7,922
- Resíduos: distribuição razoavelmente homocedástica e com tendência à normalidade: distribuição razoavelmente homocedástica e com tendência à normalidade: 72% entre -1 e +1 σ ; 94% entre -1,64 σ e +1,64 σ ; 100% entre -1,96 σ e +1,96 σ
- Função Estimativa: Valor unitário = +21266,33025-1581,365753 * ZEPEC/TOMBADO -8051186,87 / Índice Fiscal +1730,206201 * Estado de Conservação icotomica-4979,138538 * Coef. Aproveitamento
- Atributos de entrada

ZEPEC/TOMBADO	: Variável Dicotômica	: 0 - Tombado
Índice Fiscal	: Variável Proxy	: 2.640,00
Estado de Conservação	: Variável Dicotômica	: 0 – Necessitando de reparos
Coef. De Aproveitamento	: Variável Quantitativa	: 900,00 / 2.750,00 = 0,34

VII.4.1 - INTERVALO DE CONFIABILIDADE

O valor de avaliação é obtido a partir do tratamento dos amostrais em relação as características observadas tantos dos dados amostrais quanto do imóvel avaliando, e considerando o intervalo de confiança máximo de 80% para cada regressor, obtemos o intervalo de confiabilidade:

Mínimo Calculado (R\$/m ²)	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo Calculado (R\$/m ²)
R\$ 13.789,49	R\$ 16.523,73	R\$ 19.257,97

Resultados para o Intervalo de Confiança:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	R\$ 13.789,49	R\$ 12.410.541,00	-16,55%
Calculado	R\$ 16.523,73	R\$ 14.871.357,00	---
Máximo	R\$ 19.257,97	R\$ 17.332.173,00	16,55%



BBC ENGENHARIA



Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	R\$ 14.045,17	R\$ 12.640.653,45	-15%
Calculado	R\$ 16.523,73	R\$ 14.871.357,00	---
Máximo	R\$ 19.002,29	R\$ 17.102.060,55	15%
Valor Mercado Adotado	Médio	R\$ 14.871.357,00	
Valor Avaliado Arredondado	R\$ 14.870.000,00		

VII.5 - VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA/ALIENAÇÃO PARA JUNHO DE 2018

"Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo."

Exercendo as prerrogativas conferidas ao Engenheiro de Avaliações pela NBR-14.653-1/2011; considerando as conjunturas atuais do mercado imobiliário e as peculiaridades dos imóveis em questão, avaliamos o imóvel em:

R\$ 14.870.000,00

(QUATORZE MILHÕES OTOCENTOS E SETENTA MIL REAIS)

IX - DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA

Este Laudo foi elaborado com a observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA e do IBAPE/MG - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.



BBC ENGENHARIA



X - ANEXOS

- Anexo I - Anotação da Responsabilidade Técnica (A.R.T) dos trabalhos junto ao CREA (via do contratante);
- Anexo II - Memória de cálculo e dados de mercado utilizados para determinação de valores.
- Anexo III - Cópia do laudo em meio digital.

XI- ENCERRAMENTO

Honrados com vossa indicação para execução de tal serviço colocamo-nos a disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos.

BELO HORIZONTE, 25 DE JUNHO DE 2018

R.T. RODRIGO BAETA SIMÕES DA ROCHA

ENGENHEIRO CIVIL ESPECIALISTA EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E
ESPECIALISTA EM GESTÃO ENGENHARIA DE PROJETOS E ESTRUTURAS

MEMBRO TITULAR DO IBAPE - DO INSTITUTO MINEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Anexo I

Anotação de Responsabilidade Técnica



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

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

CREA-MG

ART de Obra ou Serviço
14201800000004579334

Via da Obra/Serviço:
Página 1/1



1. Responsável Técnico

RODRIGO BAETA SIMÕES DA ROCHA

Título profissional
ENGENHEIRO CIVIL;

RNP: 1402160658

Registro: 04.0.0000093232

Empresa contratada:
BBC ENGENHARIA LTDA

Registro: 36299

2. Dados do Contrato

Contratante: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS

CNPJ: 29.979.036/0908-91

Logradouro: SETOR SETOR DE AUTARQUIA SUL

Nº. 000000

Cidade: BRASÍLIA

Bairro: ASA SUL

CEP: 70070946

Contrato: 36/2017

Celebrado em: 22/06/2017

Valor: 0,01

Tipo de contratante: PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO

Ação institucional: ÓRGÃO PÚBLICO

3. Dados da Obra/Serviço

Logradouro: RUA PIAUÍ

Nº. 000527

Cidade: SÃO PAULO

Bairro: HIGIENÓPOLIS

CEP: 01241001

Data de início: 19/10/2017 Prazo de término: 28/12/2018

Finalidade: OUTRO-DETALHAR CAMPO 5 OBSERV.

Proprietário: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS

CNPJ: 29.979.036/0908-91

4. Atividade Técnica

1 - EXECUÇÃO

AVALIAÇÃO, OUTRAS FINALIDADES - GRUPO A (CIVIL), PARA OUTROS FINS

1.00

un

LAUDO, OUTRAS FINALIDADES - GRUPO A (CIVIL), PARA OUTROS FINS

1.00

un

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

5. Observações

LAUDO RECOLHIDO NO CREA-MG EM CONSONÂNCIA COM INCISO III, DO ART. 42, DA RESOLUÇÃO 1025 DE 30 DE OUTUBRO DE 2009: GESTÃO/FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL DE ACORDO...

6. Declarações

7. Entidade de Classe

SEM INDICAÇÃO DE ENTIDADE DE CLASSE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Rodrigo Baeta Simões da Rocha 14 de Junho de 2018

RODRIGO BAETA SIMÕES DA ROCHA

RNP: 1402160658

INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL CNPJ: 29.979.036/0908-91

9. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante de pagamento ou conferência no site do Crea.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-mg.org.br ou www.confea.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

SALIENTAR: LÍQUIDA: R\$ 82,94. ÁREA DE ATUAÇÃO: CIVIL, CIVIL.



www.crea-mg.org.br | 0800.0312732

Valor da ART: 82,94

Registrada em: 14/06/2018

Valor Pago: 82,94

Nosso Número: 000000004470811



BBC ENGENHARIA



Anexo II

Memória de cálculo e dados de mercado utilizados
para determinação de valores.



BBC ENGENHARIA



☐ Variáveis	Tra...	Rel...	t Calcu...	Sig.(%)	Coef	Média	Mínimo	Máximo
☐ Valor total								
☐ Reformado (Sim ou N..								
☒ ZEPEC/TOMBADO	x	-15...	-1,29	22,05%	-1581,3...	0,72	0,00	1,00
☒ Índice Fiscal	1/x	6,12...	-3,24	0,64%	-80511...	1.469,06	839,00	2.46,00
☒ Estado de Conservaçã...	x	16,8...	1,40	18,46%	1730,2...	0,72	0,00	1,00
☐ Área Terreno								
☐ Área Construída								
☐ Vocação								
☐ Isolada/Geminada								
☐ Padrão de Acabamento								
☒ Coef. Aproveitamento	x	-9,1...	-4,50	0,06%	-4979,1...	1,10	0,31	2,20
☒ Valor Unitário	y		7,33	0,01%	21266...	9.759,94	3.000,00	1500...

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo:

- 25 -



BBC ENGENHARIA



Data de referência:

sexta-feira, 29 de setembro de 2017

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	12
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	24
Dados utilizados no modelo:	18

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8420804 / 0,8420804
Coefficiente de determinação:	0,7090994
Fisher - Snedecor:	7,92
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

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

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	167838932,765	4	41959733,191	7,922
Não Explicada	68854165,595	13	5296474,277	
Total	236693098,360	17		

Equação de regressão:

Valor Unitário = $+21266,33025 - 1581,365753 \cdot \text{ZEPEC/TOMBADO} - 8051186,87 / \text{Índice Fiscal} + 1730,206201 \cdot \text{Estado de Conservação Dicotômica} - 4979,138538 \cdot \text{Coef. Aproveitamento}$



BBC ENGENHARIA



Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs	Sig.(%)
ZEPEC/TOMBADO	x	-1,29	22,05
Índice Fiscal	1/x	-3,24	0,64
Estado de Conservação Dicotomica	x	1,40	18,46
Coef. Aproveitamento	x	-4,50	0,06
Valor Unitário	y	7,33	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para ZEPEC/TOMBADO	Isoladas	Influência
Índice Fiscal	-0,06	0,24
Estado de Conservação Dicotomica	-0,11	0,05
Coef. Aproveitamento	0,15	0,19
Valor Unitário	-0,29	0,34

Correlações parciais para Índice Fiscal	Isoladas	Influência
Estado de Conservação Dicotomica	0,09	0,27
Coef. Aproveitamento	-0,31	0,66
Valor Unitário	-0,26	0,67

Correlações parciais para Estado de Conservação Dicotomica	Isoladas	Influência
Coef. Aproveitamento	-0,17	0,20
Valor Unitário	0,32	0,36

Correlações parciais para Coef. Aproveitamento	Isoladas	Influência
Valor Unitário	-0,63	0,78

	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do Informante
1	☒ Rua Doutor Cândido Espinheira	Cod. 6H447	Higienópolis	Breno Homari Imóveis	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-casa-3-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-sq-110m2/1579551/?p=oferta-1
2	☒ Rua Bahia, 811	Cod. 3-IM143559	Higienópolis	Local Imóveis Flacambú	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-casa-3-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-sq-220m2/10-1889841/?p=oferta-1
3	☒ Rua Tuiuti, 564	Cod. 9B517	Higienópolis	RX Imóveis	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-casa-5-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-sq-450m2/10-16430763/?p=oferta-1
4	☒ Rua Piauí, 1153	Cod.	Higienópolis	Sérgio Bernardo Zican Zil MOre	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-higienopolis-centro-sao-paulo-venda-R\$3300000-id-92411851/
5	☒ Rua Ceará, 254	Cod. KA412	Higienópolis	Kasacor Intermediação de Negócios Imob.	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-R\$12000000-id-3398367/
6	☒ Rua São João	Cod. GB17130	Higienópolis	Construtora Kaufmann	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-500m2-venda-R\$3600000-id-3380834/
7	☒ Rua da Bahia, 843	Cod. 3-IM41555	Higienópolis	UP Prime Negócios Imob.	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-70m2-venda-R\$2100000-id-93641458/
8	☒ Rua Bahia, 968	Cod. CA2111	Higienópolis	Colúmbia Imobiliaria	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-casa-10-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-sq-848m2/10-18724731/?p=oferta-7
9	☒ Rua Armando Penteado, 645	Cod.	Higienópolis	Stone Imóveis	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-casa-5-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-AWQW0BKG2F02H21h/
10	☒ Rua Tuiuti, 374	Cod. IN30756	Higienópolis	Incasa Negócios Imobiliários	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-1000m2-venda-R\$3000000-id-40966783/
11	☒ Rua dos Fiabceiros, 100	Cod. JD276N	Mons. dos Ind.	Accesso Negócios Imob.	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-6-quartos-mons-dos-indiceis-centro-sao-paulo-com-garagem-824m2-venda-R\$12900000-id-65176257/
12	☒ Rua Avare, 141	Cod. 2B780	Higienópolis	M. Lara Negócios Imob.	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-580m2-venda-R\$3179991-id-90495712/?p=ranking-sam
13	☒ Rua Avare, 463	Cod. Newton 31	Higienópolis	Jose Newton de Oliveira Junior	https://www.vivareal.com.br/imovel/obrado-4-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-400m2-venda-R\$4500000-id-92773554/
14	☒ Rua Cam. Prado, 211	Cod. SO2236	Consolidação	Habitacional Comercial	https://www.vivareal.com.br/imovel/obrado-consolacao-centro-sao-paulo-700m2-venda-R\$3000000-id-54479358/
15	☒ Rua Avenhandava, 558	Cod. 375018	Consolidação	DL Cidadania Negócios Imob.	https://www.vivareal.com.br/imovel/obrado-4-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-450m2-venda-R\$3300000-id-33271134/
16	☒ Rua Marinho Prado, 272	Cod. CAD417	Vila Buarque	Cemero Lya Imóveis	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-casa-comercial-vila-buarque-centro-sao-paulo-sq-342m2/10-18256194/?p=oferta-1
17	☒ Rua Avare	Cod. PJ411147	Higienópolis	IMPS Plus Consultoria Imob.	https://www.vivareal.com.br/imovel/obrado-5-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-450m2-venda-R\$3600000-id-92529105/
18	☒ Rua Baão de Tatu, 240	Cod. H1064	Consolidação	Hai Imóveis Ltda.	https://www.vivareal.com.br/imovel/obrado-3-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-290m2-venda-R\$11000000-id-94395137/
19	☒ Rua Engenheiro Edgar Espinoza de Souza, 420	Cod. H8927	Santa Cecília	Hai Imóveis Ltda.	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-420m2-venda-R\$4200000-id-93571489/?p=ranking-sam
20	☒ Rua Dr. Valdir Filho	Cod. 16142	Santa Cecília	Lello Imóveis	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-casa-comercial-3-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-sq-162m2/10-12191817/?p=oferta-2
21	☒ Rua Dr. Albuquerque Lima, 623	Cod. 137-23706	Santa Cecília	Geratino Paiva	https://www.vivareal.com.br/imovel/obrado-5-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-445m2-venda-R\$5500000-id-52579588/
22	☒ Rua Rosa e Silva	Cod. 802666	Santa Cecília	Bruno Gerke	https://www.vivareal.com.br/imovel/obrado-3-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-253m2-venda-R\$2200000-id-90942405/
23	☒ Rua Goiás, 192	Cod. M69123	Higienópolis	Maxwell Administração	https://www.vivareal.com.br/imovel/obrado-4-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-337m2-venda-R\$2120000-id-96371355/?p=ranking-sam
24	☒ Rua Armando Penteado, 324	Cod.	Higienópolis	Partners Imóveis e Incorporadora	https://www.vivareal.com.br/imovel/obrado-6-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-443m2-venda-R\$5500000-id-52316201/

	Valor total	ZEPEC/TOMBADO	Índice Fiscal	Estado de Conservação Dicotômica	Área Terreno	Área Construída	Vocação	Padrão de Acabamento	Coef. Aproveitamento	Valor Unitário
1	940.000,00	1,00	1.248,00	1,00	130,00	110,00	0,00	0,00	0,85	8.545,45
2	1.500.000,00	1,00	1.961,00	1,00	100,00	220,00	0,00	0,00	2,20	6.818,18
3	2.000.000,00	1,00	1.451,00	1,00	480,00	510,00	1,00	0,00	1,06	3.921,57
4	5.390.000,00	1,00	2.746,00	0,00	385,00	350,00	1,00	0,00	0,91	15.400,00
5	12.000.000,00	1,00	1.076,00	1,00	460,00	800,00	0,00	1,00	1,74	15.000,00
6	3.600.000,00	1,00	839,00	1,00	600,00	560,00	1,00	1,00	0,93	6.428,57
7	21.000.000,00	1,00	1.961,00	0,00	380,00	780,00	1,00	0,00	2,05	26.923,08
8	7.000.000,00	0,00	1.961,00	1,00	648,00	400,00	1,00	1,00	0,62	17.500,00
9	5.500.000,00	1,00	1.001,00	0,00	1.063,00	567,00	0,00	1,00	0,53	9.700,18
10	3.000.000,00	0,00	1.451,00	0,00	480,00	1.000,00	1,00	0,00	2,08	3.000,00
11	12.500.000,00	0,00	1.171,00	1,00	2.807,00	584,00	0,00	1,00	0,31	14.140,27
12	3.179.991,00	1,00	1.014,00	1,00	680,00	580,00	0,00	1,00	0,85	5.482,74
13	4.500.000,00	0,00	1.014,00	1,00	360,00	400,00	0,00	1,00	1,11	11.250,00
14	8.000.000,00	0,00	1.143,00	1,00	900,00	700,00	1,00	1,00	0,78	11.428,57
15	3.810.000,00	1,00	1.436,00	1,00	300,00	458,00	1,00	0,00	1,53	8.318,78
16	3.000.000,00	1,00	1.472,00	1,00	182,00	342,00	1,00	1,00	1,88	8.771,93
17	3.600.000,00	1,00	1.014,00	1,00	780,00	450,00	0,00	1,00	0,58	8.000,00
18	1.500.000,00	1,00	1.573,00	0,00	180,00	290,00	1,00	0,00	1,61	5.172,00
19	4.200.000,00	1,00	2.573,00	1,00	432,00	420,00	1,00	0,00	0,97	10.000,00
20	2.600.000,00	1,00	2.159,00	0,00	180,00	162,00	1,00	0,00	0,90	16.049,00
21	5.500.000,00	1,00	1.788,00	1,00	500,00	440,00	1,00	0,00	0,88	12.500,00
22	2.200.000,00	1,00	1.724,00	1,00	200,00	253,00	1,00	0,00	0,79	8.695,00
23	2.120.000,00	1,00	1.052,00	0,00	300,00	337,00	1,00	0,00	1,12	6.290,00
24	5.500.000,00	1,00	1.001,00	1,00	450,00	443,00	0,00	0,00	0,98	12.415,00



BBC ENGENHARIA



T.	Vari.	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equaç.	Transf.	Elast.
■	ZEPE...	0.0000	-1.29	-1.581.3657..	x	-15.37%
■	Indic...	1.469.0556	-3.24	-8.051.186.8	1/x	6.12%
■	Esta...	0.0000	1.40	1.730.206201	x	16.82%
■	Coef...	1.1040	-4.50	-4.979.1385..	x	-9.12%
■	Valo...	10.289.0863	7.33	21.266.3302..	y	



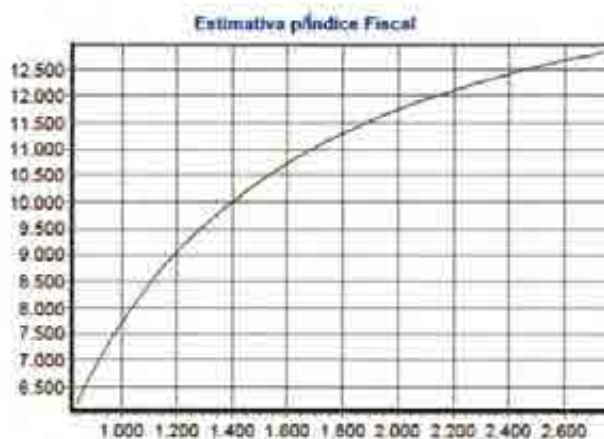
BBC ENGENHARIA



Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



-31 -



BBC ENGENHARIA



gráfico da elasticidade da função no ponto médio

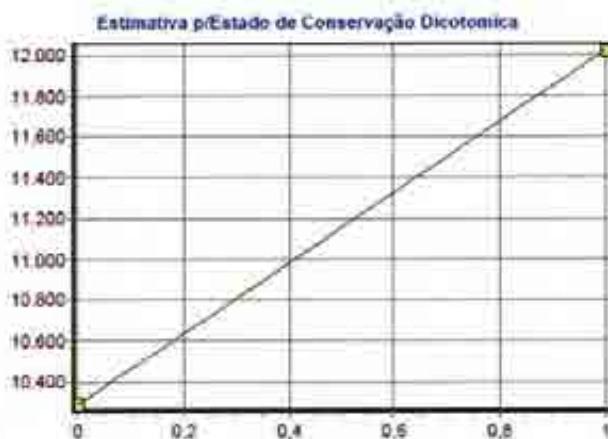
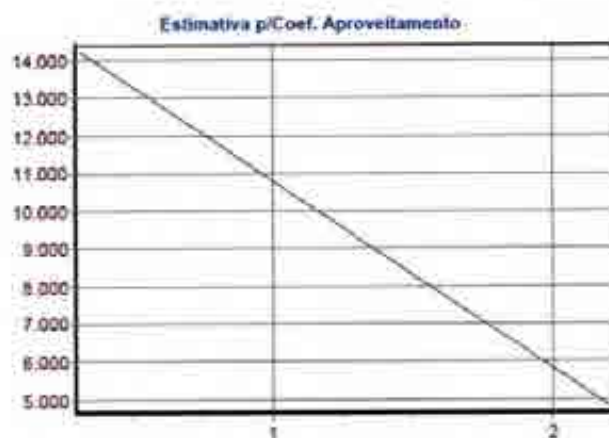


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio





BBC ENGENHARIA



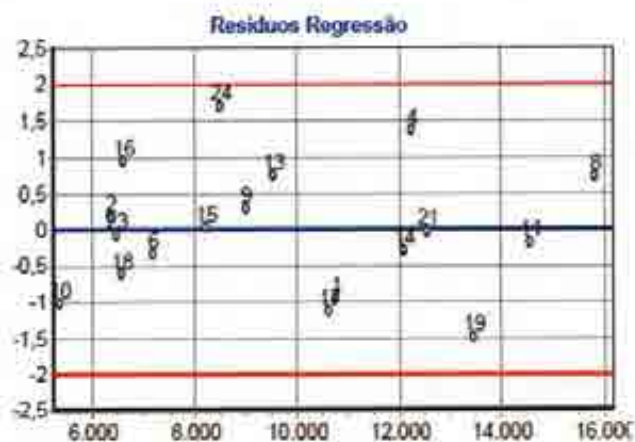
D.	Observ.	Estima.	Resid.	Resid.	Residuo/..	Residuo/..	Varição ..	Varição ..	Varição ..
1	8.545.4	10.750	-2.20	-25.8	-0.96	-0.96	0.62%	7.06%	-2.02%
2	6.818.1	6.355.4	462.7	6.79%	0.20	0.20	3.66%	0.31%	5.03%
4	15.400	12.226	3.173	20.61%	1.38	1.38	13.44%	14.63%	12.95%
6	6.428.5	7.171.8	-743	-11.5	-0.32	-0.32	4.69%	0.80%	6.28%
8	17.500	15.817	1.682	9.62%	0.73	0.73	25.31%	4.11%	34.01%
9	9.700.1	8.985.9	714.2	7.36%	0.31	0.31	0.00%	0.74%	-0.30%
10	3.000.0	5.344.4	-2.34	-78.1	-1.02	-1.02	19.31%	7.98%	23.95%
11	14.140	14.552	-412	-2.92%	-0.18	-0.18	8.11%	0.25%	11.33%
13	11.250	9.524.1	1.725	15.34%	0.75	0.75	0.94%	4.33%	-0.45%
14	11.428	12.079	-651	-5.70%	-0.28	-0.28	1.18%	0.62%	1.41%
15	8.318.7	8.203.1	115.6	1.39%	0.05	0.05	0.88%	0.02%	1.23%
16	8.771.9	6.589.2	2.182	24.88%	0.95	0.95	0.41%	6.92%	-2.26%
17	8.000.0	10.602	-2.60	-32.5	-1.13	-1.13	1.31%	9.84%	-2.19%
18	5.172.0	6.550.1	-1.37	-26.6	-0.60	-0.60	8.89%	2.76%	11.41%
19	10.000	13.446	-3.44	-34.4	-1.50	-1.50	0.02%	17.25%	-7.04%
21	12.500	12.530	-30.6	-0.25%	-0.01	-0.01	3.17%	0.00%	4.47%
23	6.290.0	6.455.1	-165	-2.62%	-0.07	-0.07	5.09%	0.04%	7.16%
24	12.415	8.492.4	3.922	31.60%	1.70	1.70	2.98%	22.35%	-4.97%



BBC ENGENHARIA



Gráfico de resíduos padronizados x Valores estimados





BBC ENGENHARIA



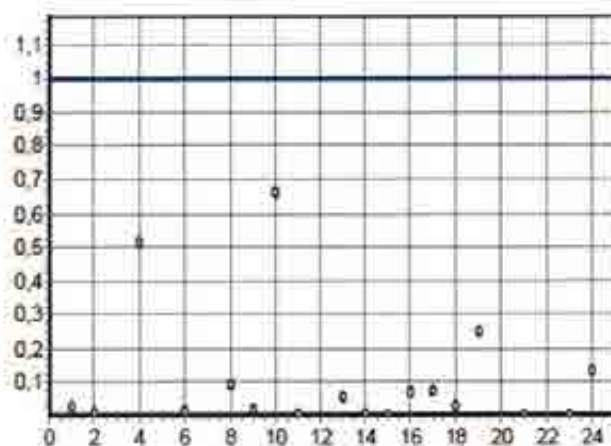
Da...	Observado	Estimado	Residuo	Residuo R...	Residuo/DP Reg...	Distância de Cook
1	8.545.45	10.750.78	-2.205.33	-25.81%	-0.96	0.0274
2	6.818.18	6.355.41	462.77	6.79%	0.20	0.0077
3	15.400.00	12.226.51	3.173.49	20.61%	1.38	0.5135
4	6.428.57	7.171.80	-743.23	-11.56%	-0.32	0.0129
5	17.500.00	15.817.34	1.682.66	9.62%	0.73	0.0918
6	9.700.18	8.985.97	714.21	7.36%	0.31	0.0175
7	3.000.00	5.344.41	-2.344.41	-78.15%	-1.02	0.6618
8	14.140.27	14.552.99	-412.72	-2.92%	-0.18	0.0038
9	11.250.00	9.524.13	1.725.87	15.34%	0.75	0.0577
10	11.428.57	12.079.97	-651.40	-5.70%	-0.28	0.0059
11	8.318.78	8.203.10	115.68	1.39%	0.05	0.0001
12	8.771.93	6.589.21	2.182.72	24.88%	0.95	0.0716
13	8.000.00	10.602.56	-2.602.56	-32.53%	-1.13	0.0724
14	5.172.00	6.550.19	-1.378.19	-26.65%	-0.60	0.0290
15	10.000.00	13.446.34	-3.446.34	-34.46%	-1.50	0.2492
16	12.500.00	12.530.63	-30.63	-0.25%	-0.01	0.0000
17	6.290.00	6.455.11	-165.11	-2.62%	-0.07	0.0005
18	12.415.00	8.492.47	3.922.53	31.60%	1.70	0.1347



BBC ENGENHARIA



Gráfico - Distância de Cook





BBC ENGENHARIA



Da...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo R...	Resíduo/DP Est...	Resíduo/DP Reg...
1	8.545,45	10.750,78	-2.205,33	-25,81%	-0,96	-0,96
2	6.818,18	6.355,41	462,77	6,79%	0,20	0,20
3	15.400,00	12.226,51	3.173,49	20,61%	1,38	1,38
4	6.428,57	7.171,80	-743,23	-11,56%	-0,32	-0,32
5	17.500,00	15.817,34	1.682,66	9,62%	0,73	0,73
6	9.700,18	8.985,97	714,21	7,36%	0,31	0,31
7	3.000,00	5.344,41	-2.344,41	-78,15%	-1,02	-1,02
8	14.140,27	14.552,99	-412,72	-2,92%	-0,18	-0,18
9	11.250,00	9.524,13	1.725,87	15,34%	0,75	0,75
10	11.428,57	12.079,97	-651,40	-5,70%	-0,28	-0,28
11	8.318,78	8.203,10	115,68	1,39%	0,05	0,05
12	8.771,93	6.589,21	2.182,72	24,88%	0,95	0,95
13	8.000,00	10.602,56	-2.602,56	-32,53%	-1,13	-1,13
14	5.172,00	6.550,19	-1.378,19	-26,65%	-0,60	-0,60
15	10.000,00	13.446,34	-3.446,34	-34,46%	-1,50	-1,50
16	12.500,00	12.530,63	-30,63	-0,25%	-0,01	-0,01
17	6.290,00	6.455,11	-165,11	-2,62%	-0,07	-0,07
18	12.415,00	8.492,47	3.922,53	31,60%	1,70	1,70



BBC ENGENHARIA



Gráfico de Valores Estimados x Observados

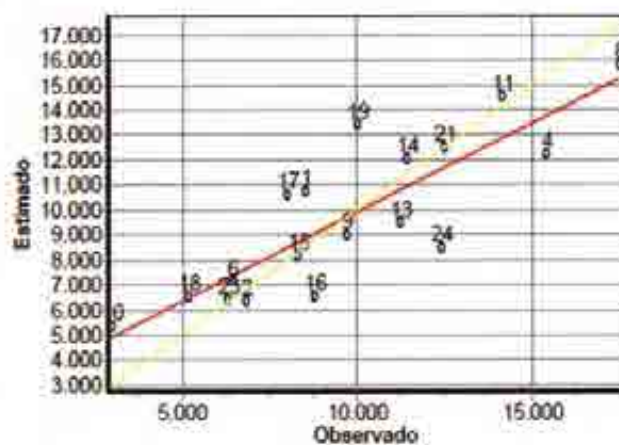
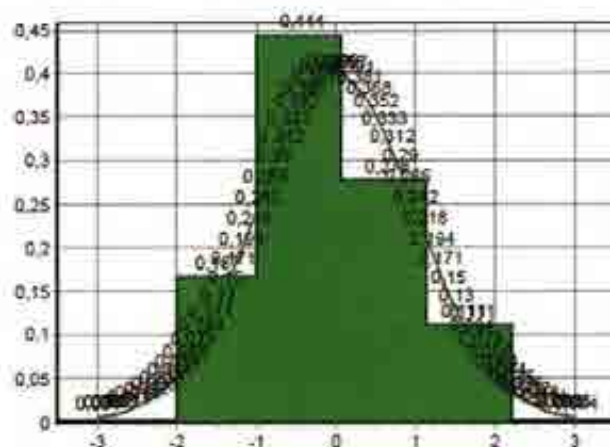


Gráfico de Adesão à Curva Normal Reduzida



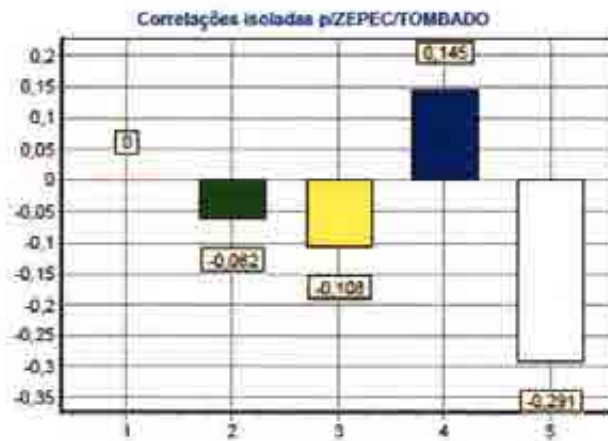


BBC ENGENHARIA

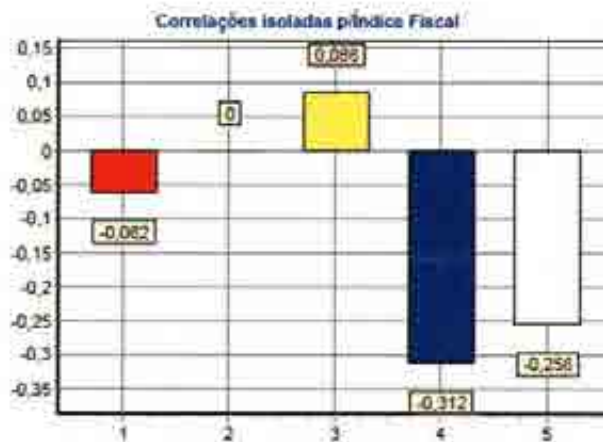


L. Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	y
ZEPEC/TOMBADO	x	x1	0	-0.06	-0.11	0.15	-0.29
Índice Fiscal	1/x	x2	-0.06	0	0.09	-0.31	-0.26
Estado de Conservação	x	x3	-0.11	0.09	0	-0.17	0.32
Coef. Aproveitamento	x	x4	-0.15	-0.31	-0.17	0	-0.63
Valor Unitário	y	y	-0.29	-0.26	0.32	-0.63	0

Correlações parciais isoladas



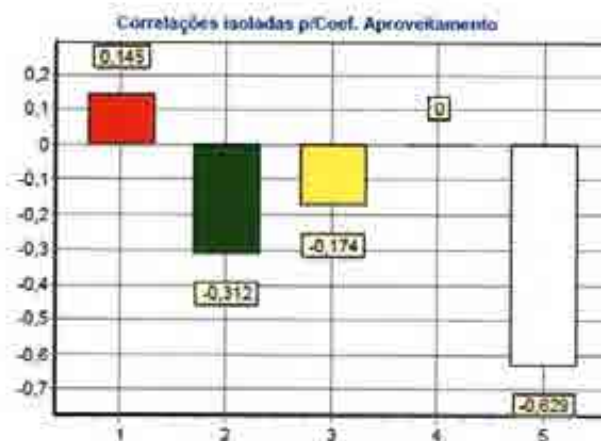
Correlações parciais isoladas



Correlações parciais isoladas



Correlações parciais isoladas

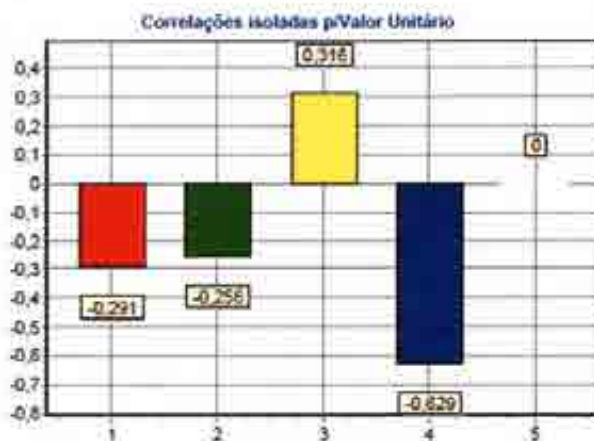




BBC ENGENHARIA



Correlações parciais isoladas



Modelo:

Data de Referência:

sexta-feira, 29 de setembro de 2017

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

ZEPEC/TOMBADO = 0,00
Índice Fiscal = 2.640,00
Estado de Conservação Dicotômica = 0,00
Coef. Aproveitamento = 0,34

Endereço = Rua Piaul,
Complemento = 527
Bairro = Higienópolis
Informante =
Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário
Mínimo (16,55%) = 13.789,49
Médio = 16.523,73
Máximo (16,55%) = 19.257,97

Valor Total
Mínimo =
Médio =
Máximo =

Intervalo Predição
Mínimo =
Máximo =
Mínimo (25,05%) = 12.385,02
Máximo (25,05%) = 20.662,44



BBC ENGENHARIA



Croqui de localização dos dados amostrais.

- 45 -

Rua Dom Prudêncio Gomes, 615 - Coração Eucarístico.
Tel.: +55 31 3275-3653 + 55 31 2535-3653 | CEP 30535-580
e-mail: bbceng@bbceng.com.br | www.bbceng.com.br





BBC ENGENHARIA



DADO 01:

Imagem de uma sala de estar com sofá e cadeiras.

1 de 17

CASA A VENDA
Rua Doutor Cândido Espinheira
Higienópolis, São Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 940.000,00

3 110 130
quadrados metros totais, área de terreno, área de construção

R\$ 8.545
m²/mês

Descrição
Sobrado amplo, em bom estado, bem distribuído com hall para 2 sanitários e varanda, sala de madeira, 3 dormitórios, banheiro com box, cozinha, área de serviço com dependência de empregada. A casa está localizada em região tranquila próxima ao Metrô, Hospital Samaritano, Shopping Plaza Higienópolis.

Contatar o anunciante
VER TELEFONE

Até aqui, diga que você viu esse anúncio no ZAP!
(11) 3667-0124

Ola, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel.
Casa à venda, R\$ 940.000.

Desejo receber notificações e alertas do ZAP por e-mail.

DETALHES INFORMACÃO
Código interno em anúncio: 3667-0124
Código externo no site ZAP: 3667-0124
Atualizado online

DADO 02:

Imagem de um sobrado de três andares.

20 de 20

CASA A VENDA
Rua Bahia
Higienópolis, São Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 1.500.000,00

Descrição
Sobrado para REFORMA, localizado em Higienópolis com amplos espaços internos, 3 grandes dormitórios, 1 suite, 2 banhos e 2 vagas de garagem. Disponível para venda podendo ser COMERCIAL ou RESIDENCIAL. Ref: 3-84148599.

Contatar o anunciante
VER TELEFONE

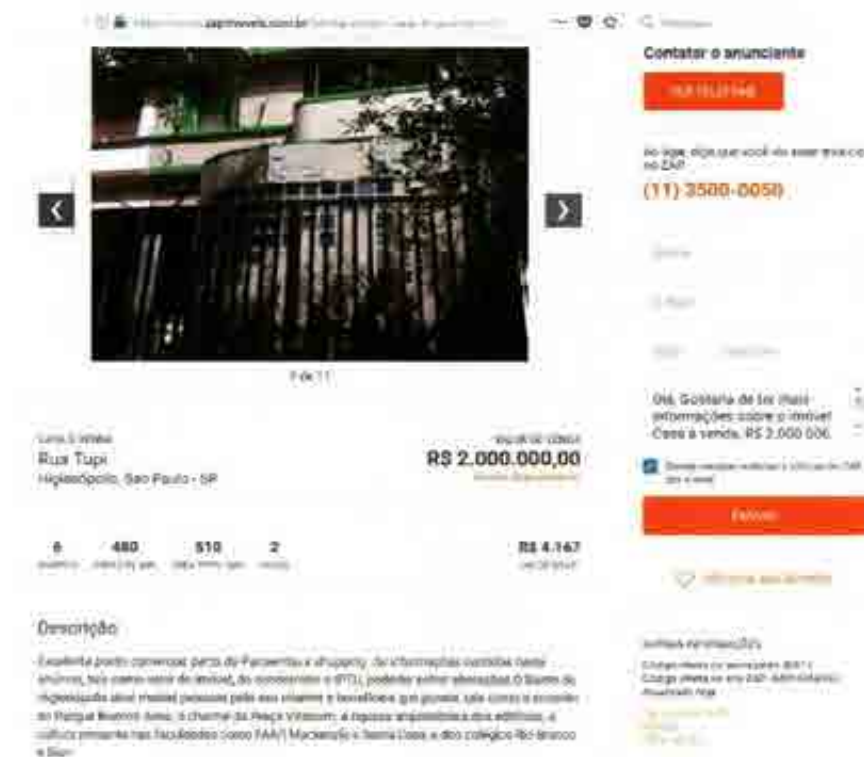
Até aqui, diga que você viu esse anúncio no ZAP!
(11) 3677-0555

Ola, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel.
Casa à venda, R\$ 1.500.000.

Desejo receber notificações e alertas do ZAP por e-mail.

DETALHES INFORMACÃO
Código interno em anúncio: 3-84148599
Código externo no site ZAP: 3-84148599
Atualizado online

DADO 03:



Contatar o anunciante

161161146

Se você quiser ver este anúncio no ZAP

(11) 3500-0050

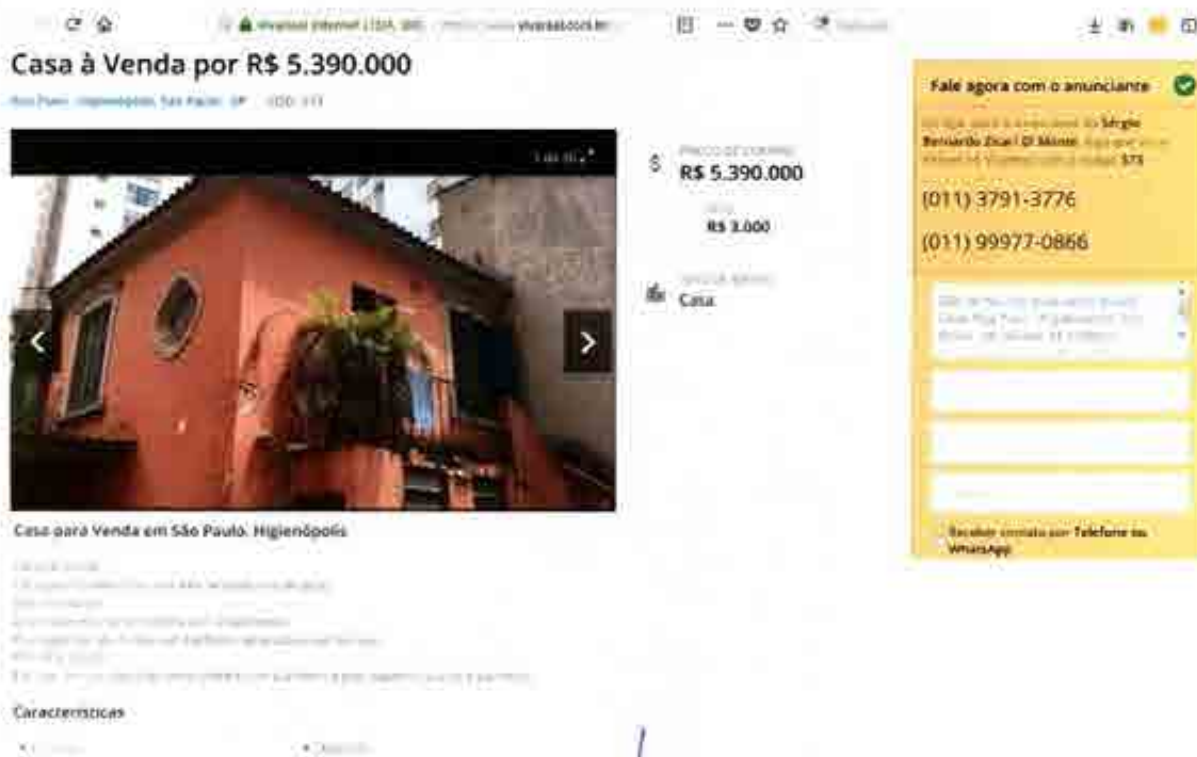
Quer saber de mais informações sobre o imóvel? Casa à venda, R\$ 2.000.000,00.

Entrar

Descrição

Excelente ponto comercial perto de Parques e shopping, de características modernas neste anúncio, há uma vista de 180°, de concreto e vidro, podendo ser vista a vista do bairro de Higienópolis e a vista para o rio Pinheiros e o rio Pinheiros. O imóvel é composto por 3 quartos, 2 banheiros, 2 vagas de garagem e 2 vagas de estacionamento. A casa é composta por 3 quartos, 2 banheiros, 2 vagas de garagem e 2 vagas de estacionamento. A casa é composta por 3 quartos, 2 banheiros, 2 vagas de garagem e 2 vagas de estacionamento.

DADO 04:



Casa à Venda por R\$ 5.390.000

Rua Prudência, Higienópolis, São Paulo - SP - 050-111

PREÇO DE VENDIÇÃO
R\$ 5.390.000

PREÇO DE ALUGUEL
R\$ 3.000

Características

Fale agora com o anunciante

Bernardo Zucchi Di Monte - Agente Imobiliário

(011) 3791-3776

(011) 99977-0866

Seu celular com telefone no WhatsApp



-48-



ISSN 0013-788X (print) ISSN 1365-3113 (online) DOI: 10.1080/0013788X.2014.938884



R\$ 85.000 / Mês

US \$ 1.200

in Casa

780m² (US \$ 25-30/yard)

lin. 1 quarto

Casa-São Paulo-Higienópolis | Ref.: 3-IM41985

[illegible]

Fale agora com o anunciante

For more information, call 1-800-451-7000 or visit www.451.com.
 Copyright © 2004 Intel Corporation. All rights reserved. Intel, the Intel logo, and Intel Inside are trademarks or registered trademarks of Intel Corporation or its subsidiaries in the United States and other countries. Other brands and product names are trademarks of their respective owners.

(011) 3894-1000

(011) 3894-1000

© 2007 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 262: 103–110

Recebelos também por Telefone ou
WhatsApp

[illegible]

- 49 -

Rua Dom Prudêncio Gomes, 615 - Coração Eucarístico.
Tel.: +55 31 3275-3653 + 55 31 2535-3653 | CEP 30535-580
e-mail: bbceng@bbceng.com.br | www.bbceng.com.br

DADO 09:



Casa 5 quartos à venda em Higienópolis

SÃO PAULO - SP

Descrição

Excelente casa de alto padrão, melhor localização em São Paulo. Com 03 amplos salões com vista para o jardim, cozinha com armários embutidos, copo. No piso superior 03 suítes, sendo a principal com closet, sala de tv, edícula com 02 dormitórios, sala, área de serviço, piscina e sala de brinde.

Entre em contato

Ola, gostaria de saber mais informações sobre a casa à venda no valor de R\$ 5.500.000 na região de Rua Assunção, Peritório, Higienópolis.

DADO 10:



Casa com 3 Quartos à Venda, 1000 m² por R\$ 3.000.000

Rua Lige - Santa Cecília, São Paulo - SP 01301-000

Preço de venda: R\$ 3.000.000

Aluguel: R\$ 12.000 / Mês

IPU: R\$ 1.700

Tipo de imóvel: Casa

Área: 1000m² (R\$ 3.000/m²)

3 quartos

3 banheiros

Fale agora com o anunciante

Atendimento e atendimento em INCASA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, que possui 11 anos de experiência (11 anos de experiência)

(011) 3368-6855

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

DADO 11:

Casa com 6 Quartos à Venda, 884 m² por R\$ 12.500.000

Resumo: Imóvel: 884 m², 6 Quartos, 7 Banheiros, 10 vagas. Preço: R\$ 12.500.000. Valor por m²: R\$ 70.000 / m².



Marão no Morro dos Ingleses.

Imóvel de alto padrão, com acabamento de primeira linha, em uma das melhores áreas de São Paulo. O imóvel possui 884 m² de área construída, com 6 quartos, 7 banheiros e 10 vagas de garagem. O projeto arquitetônico é assinado por um dos maiores nomes da arquitetura brasileira. O imóvel está situado em uma das melhores áreas de São Paulo, com acesso fácil a todas as comodidades da cidade.

Características:

- Área construída: 884 m²
- Quartos: 6
- Banheiros: 7
- Vagas: 10
- Acabamento: Alto padrão
- Localização: Marão no Morro dos Ingleses

Fale agora com o anunciante

WhatsApp: (011) 99241-1301
(011) 98898-6951

DADO 12:

Casa com 5 Quartos à Venda, 580 m² por R\$ 3.179.991

Resumo: Imóvel: 580 m², 5 Quartos, 6 Banheiros, 6 vagas. Preço: R\$ 3.179.991. Valor por m²: R\$ 5.482,74 / m².



SAO PAULO - Casa Padrão - CONSOLAÇÃO

Imóvel de alto padrão, com acabamento de primeira linha, em uma das melhores áreas de São Paulo. O imóvel possui 580 m² de área construída, com 5 quartos, 6 banheiros e 6 vagas de garagem. O projeto arquitetônico é assinado por um dos maiores nomes da arquitetura brasileira. O imóvel está situado em uma das melhores áreas de São Paulo, com acesso fácil a todas as comodidades da cidade.

Características:

- Área construída: 580 m²
- Quartos: 5
- Banheiros: 6
- Vagas: 6
- Acabamento: Alto padrão
- Localização: São Paulo - Casa Padrão - CONSOLAÇÃO

Fale agora com o anunciante

WhatsApp: (011) 3105-6300
(011) 3105-6300

DADO 13:

Sobrado com 4 Quartos à Venda, 400 m² por R\$ 4.500.000

Rua Azeiteiro, Condomínio São Paulo - SP (000-000000)



Preço de Venda:
R\$ 4.500.000

Aluguel:
R\$ 10.000 / Mês

Área:
R\$ 1.400

Imóvel:
400m² (R\$ 11.250/m²)

4 quartos (com 2 suítes)

6 banheiros

18 vagas

Pacaembu Estiloso sobrado, com muito quintal

Imóvel de 400m², com 4 quartos (2 suítes), 6 banheiros, 18 vagas, com muito quintal, em condomínio fechado, com segurança 24h, com piscina, churrasqueira, playground, salão de festas, academia, etc.

Características

- Condomínio Fechado
- Piscina & Churrasqueira
- Piscina & Playground
- Academia
- Salão de Festas
- Segurança 24h

Fale agora com o anunciante

Assim que você clicar no botão, você receberá uma mensagem de texto com o número de telefone e o e-mail do anunciante.

(011) 97166-6719

(011) 97779-4713

Se você não quiser receber mensagens de texto, clique aqui para desativar.

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

DADO 14:

Sobrado à Venda, 700 m² por R\$ 8.000.000

Rua João Pinheiro 211 - Consolação, São Paulo - SP (000-000000)



Preço de Venda:
R\$ 8.000.000

Aluguel:
R\$ 43.000 / Mês

Área:
R\$ 3.060

Imóvel:
700m² (R\$ 11.429/m²)

Sobrado comercial para venda e locação. Consolação, São Paulo.

Fale agora com o anunciante

Assim que você clicar no botão, você receberá uma mensagem de texto com o número de telefone e o e-mail do anunciante.

(011) 3234-0000

Se você não quiser receber mensagens de texto, clique aqui para desativar.

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

DADO 15:

Sobrado com 4 Quartos à Venda, 458 m² por R\$ 3.800.000

Rua Bernardino de Campos, São Paulo - SP | 050 175018



PREÇO DE VENDA
R\$ 3.800.000

PREÇO
R\$ 1.098

TIPO DE IMÓVEL
imóvel

ÁREA
458m² (R\$ 8.296/m²)

QUANTOS (vendidos)
4 quartos (vendidos 4 suites)

BANHEIROS
6 banheiros

VAGAS
7 vagas

Fale agora com o anunciante

Após clicar, você será direcionado para o contato do anunciante.

NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - EPP | Registro em
o Conselho de Registro de Imóveis nº 375018

(011) 3886-1000

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

SOBRADO - CONSOLAÇÃO - SP

Imóvel em excelente localização, com 4 quartos, 6 banheiros, 7 vagas, área de lazer com piscina, churrasqueira, playground, quadra de tênis e academia. Imóvel em excelente estado de conservação, com acabamento de alto padrão. Não perca esta oportunidade!

DADO 16:

Casa Comercial à Venda

Rua Martinico Prado, Vila Buarque, São Paulo - SP



Contatar o anunciante

WhatsApp

Após clicar, diga que você viu esse anúncio no ZAP

(11) 3895-6612
(14) 3624-5766

PREÇO DE VENDA
R\$ 3.000.000,00
Lançado R\$ 11.000

DIÁ, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Casa Comercial à venda, R\$

☒ Desejo receber notícias e ofertas de ZAP por e-mail

DADO 21:

Vivastreet Internet LTDA. (BR) www.vivastreet.com.br

Sobrado com 5 Quartos à Venda, 440 m² por R\$ 5.500.000

Rua Albino de Almeida - Santa Cecília, São Paulo - SP - CEP: 031-2700



Casa Sobrado para Venda em Santa Cecília São Paulo-SP

Localização estratégica perto da Calçada do Gáudio - SP, 2 dormitórios, 5 banheiros, 1 vaga, 54 garagens, 4 metros de altura, vista para o jardim, sala (36m²).

Grande área de 440m²

PREÇO DE VENDA
R\$ 5.500.000

Tipo de Imóvel
Imóvel

Área
440m² (R\$ 12.500/m²)

Quartos
5 quartos

Banheiros
2 banheiros

Vagas
1 vaga

Fale agora com o anunciante

Atende por e-mail: **Caroline Patureba**, ligando para o número
137-22206

(011) 97255-8844

116, Avenida Engenheiro Manoel de Almeida, 440m² - 5 quartos - Rua Albino de Almeida - Santa Cecília - São Paulo - SP

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

DADO 22:

Vivastreet Internet LTDA. (BR) www.vivastreet.com.br

Sobrado com 3 Quartos à Venda, 253 m² por R\$ 2.200.000

Rua Rosa e Silva, 166 - Santa Cecília, São Paulo - SP - CEP: 03080



Sobrado comercial à venda, Santa Cecília, São Paulo

Localização estratégica perto da Calçada do Gáudio - SP, 2 dormitórios, 3 banheiros, 2 vagas, altura de 4 metros e 2 metros, sala (36m²), cozinha (10m²), banheiro (5m²), grande área de 253m².

PREÇO DE VENDA
R\$ 2.200.000

Tipo de Imóvel
Imóvel

Área
253m² (R\$ 8.695/m²)

Quartos
3 quartos

Banheiros
3 banheiros

Vagas
2 vagas

Fale agora com o anunciante

(011) 311-VER TELEFONE

116, Avenida Engenheiro Manoel de Almeida, 253m² - 3 quartos - Rua Rosa e Silva - Santa Cecília - São Paulo - SP

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

PARAR ANUNCIOS

Se quiser, o anunciante pode cancelar o anúncio em qualquer momento, conforme os Termos de Uso e Política de Privacidade.

Anexo III

Arquivo meio digital



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



21.150.33 – SERVIÇO DE ENGENHARIA E PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO EM SÃO PAULO EM 03-07-2018

Ref: Processo 35366.000204/2018-13 - Gerencia executiva São Paulo /Centro.

ASS: Alienação do imóvel situado na Rua Piauí, 527 - Higienópolis - São Paulo SP

1-) Trata o presente do valor de mercado do referido imóvel cujo laudo para tal fim foi realizado pela BBC ENGENHARIA.

2-) Analisando o laudo de avaliação constatamos que o mesmo atende os preceitos da NBR 14653-2 da ABNT (avaliação de imóveis urbanos) bem como com as normativas do INSS e está enquadrado no Grau de Fundamentação I e Precisão II.

3-) A BBC ENGENHARIA arbitrou em R\$ 14.870.000,00 (quatorze milhões oitocentos e setenta mil reais) o valor de mercado para o mês de (referência) junho/2018, sendo que os valores máximo e mínimo constantes no laudo compõem o campo de arbítrio do seu autor.

4-) Por fim informamos que a pesquisa de mercado que deu origem ao modelo matemático por inferência estatística – Regressão Linear – é de inteira responsabilidade do autor do laudo.

5-) Assim sendo, podemos considerar o valor de R\$ 14.870.000,00 (quatorze milhões oitocentos e setenta mil reais) como o valor mais provável para o imóvel avaliando.

6-) A Chefia do serviço de Engenharia e Patrimônio Imobiliário para encaminhamento.


Ruy Moraes Sampaio Junior.

Engenheiro Civil SIAPE 2764336.