

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO - Nº 016-01
CAPA RESUMO

Localização imóvel : Rua José Figueira Guedes, lotes 02 e 04 da quadra 11 -
Cidade Dutra

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 : Terreno

Valor de Avaliação : Lote 02 - R\$ 449.000,00
Lote 04 - R\$ 447.000,00

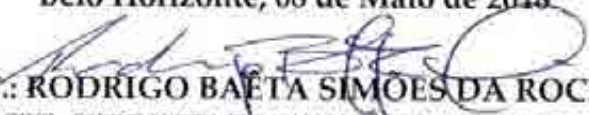
Especificação : Fundamentação : I // Precisão: III

Data Base : 05/2018



Foto do imóvel avaliando

Belo Horizonte, 08 de Maio 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 terreno urbano com vocação residencial, localizado na Rua José Figueira Guedes, lote 02 e lote 04 da quadra 11, de esquina com a Rua Querino Landi - Cidade Dutra - São Paulo/SP, Coordenadas geográficas LAT - 23°42'22,52" LON - 46°41'35,01" (lote 02) e LAT - 23°42'22,02" LON - 46°41'34,66" (lote 04).

I.2 - CONTRATANTE

Os serviços técnicos relativos ao presente laudo foram solicitados através do Ofício nº 1428/2018/INSS/GEX-SP SUL, pela Gerência Executiva de São Paulo e Autorização de Serviço nº 016-01, 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.



BBC ENGENHARIA



- A empresa prestadora destes serviços de avaliação não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional estabelecido em legislação e regulamentos específicos.
- 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 proprietários, inquilinos, imobiliárias especializadas, site especializados, jornais locais, cartórios e informações de nosso banco de dados, tanto quanto possível de forma diversificada com pelo menos vistoria externa aos imóveis e/ou análise de relatório fotográfico interno.

As informações de pesquisa possuem tratamento determinados por norma técnica e são coletadas dentro dos padrões técnicos.

Consideramos que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis e de boa fé, porém não garantimos a sua precisão. Sempre que possível, as informações será conferidas em sites da internet e as publicações disponibilizados no ANEXO II deste laudo.

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.



BBC ENGENHARIA



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.

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 emissão do laudo, conforme prerrogativas do TCU.

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 438.489 (lote 04) e nº 438.490 (lote 02), junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo do avaliando, 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 20/04/2018 na presença de responsável indicado pelo SOLICITANTE.

Após análise de documentação (Matricula e Projeto) e compatibilização com a vistoria realizada, ficou evidenciado que os terrenos avaliando se encontram vagos.

I-7 - SIGILO

O trabalho técnico ora apresentado é em caráter absolutamente confidencial, foi emitido em três vias, duas destinada ao interessado, 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

Os objetos desta avaliação situam-se a Rua José Figueira Guedes, no Bairro Cidade Dutra, caracterizado por ser uma região predominantemente residencial.

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 fluxo de veículos e de pedestres moderado em região predominantemente residencial, com densidade de ocupação média e padrão econômico entre baixo e médio, além do Autódromo de Interlagos, localizado próximo ao terreno avaliando, o que aumenta a atratividade ao imóvel objeto da avaliação.

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 imóveis com vocação residencial de 365,10 m² (lote 02) e 359,50 m² (lote 04), atualmente desocupado, localizados de esquina com a Rua Querino Landi, com topografia semiplana, formato irregular, sendo a frente principal de



BBC ENGENHARIA



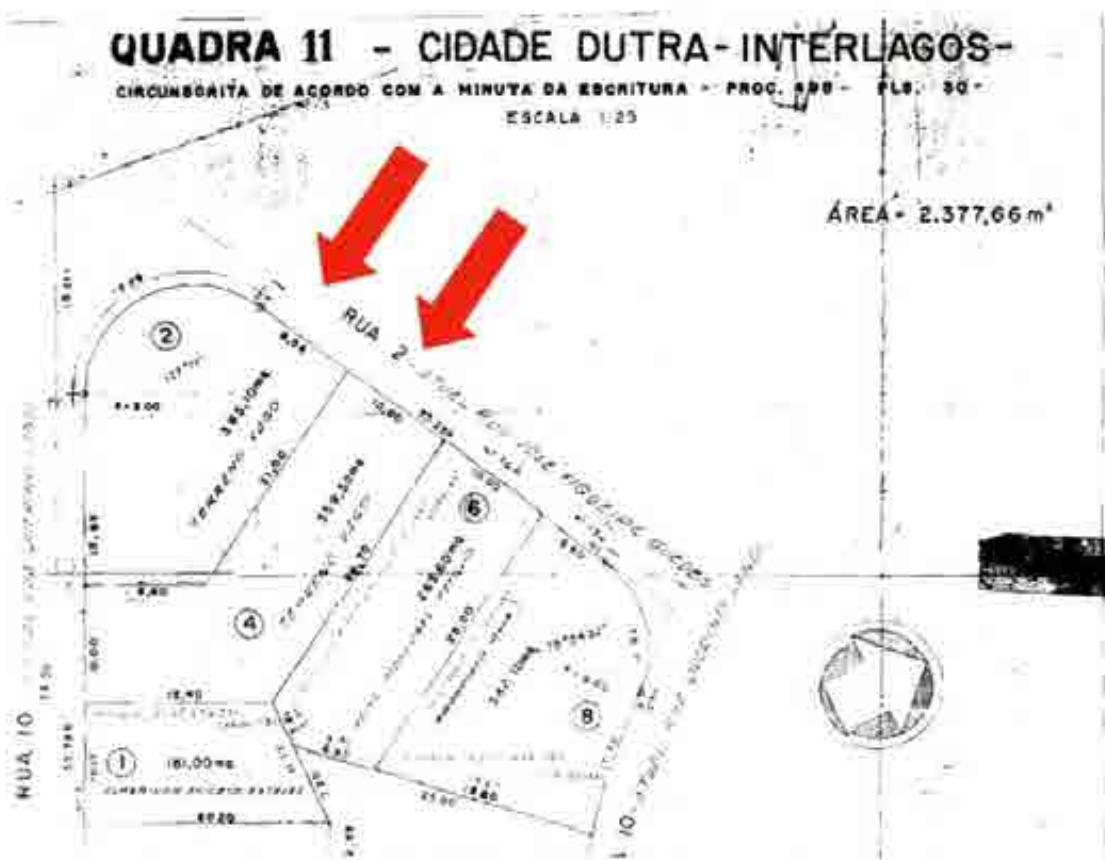
08,54 metros (lote 02) e 10,00 metros (lote 04) para a Rua José Figueira Guedes, com fluxo de veículos em duas mãos.

O lote 02 da quadra 11 apresenta as seguintes características:

- Tipo do Imóvel – Terreno com vocação residencial
- Área terreno – 365,10 m²
- Frente conforme croqui – 08,54 m

O lote 04 da quadra 11 apresenta as seguintes características:

- Tipo do Imóvel – Terreno com vocação residencial
- Área terreno – 359,50 m²
- Frente conforme croqui – 10,00 m



Croqui da quadra 11 do Bairro Cidade Dutra, em Interlagos/SP.

- 5 -



BBC ENGENHARIA



Vista aérea da localização do lote 02 da quadra 11 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 José Figueira Guedes.



Foto 02 – Vista de parte da Rua Querino Landi.

- 7 -



Foto 03 – Vista do encontro da Rua José Figueira Guedes com Rua Querino Landi.



Foto 04 – Vista do Lote 02 da quadra 11.



Foto 05 – Vista do Lote 02 da quadra 11.



Foto 06 – Vista do Lote 04 da quadra 11.



Foto 07 – Vista do Lote 04 da quadra 11.



Foto 08 – Vista do Lote 04 da quadra 11.



BBC ENGENHARIA



V - DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

A região do avaliando apresenta vocação econômica residencial, com ocupação predominantemente horizontal com densidade de ocupação média e padrão econômico entre baixo e normal.

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

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

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 DOS IMÓVEIS

VII.1 – ESPECIFICAÇÃO

No presente trabalho obtivemos o **Grau de Fundamentação I** e **Grau de Precisão III** para o imóvel avaliando, Conforme sua definição do texto da NBR 14.653-2: 2011 aplicando o tratamento por inferência estatística.

Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	2	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	2	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, 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	III	< 30% (16,64%)	30% - 50%	> 50%

VII.2- DADOS COLETADOS EM PESQUISA DE MERCADO

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.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 27 elementos, dos quais 23 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas e vendas efetivas.

Todos os dados e memória de cálculo 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:



BBC ENGENHARIA



Área do Terreno	Análise da área total do terreno. Amplitude: 200,00 m² a 4.354,00 m².	: Variável Quantitativa
Setor Urbano	Análise do setor onde os dados amostrais estão inseridos, convencionando-se em: 0= fora da região de interlagos; 1= dentro da região de interlagos;	: Variável Dicotômica
Vocação	Análise da vocação do dado amostral, se ele possui vocação comercial ou residencial. Convencionando-se em: 0= vocação residencial; 1= vocação comercial;	: Variável Dicotômica
Frente	Análise do comprimento da frente principal dos dados amostrais. Amplitude: 10,00 m² a 65,00 m².	: 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: 0,8881 – 0,8705
- Coeficiente de Determinação: 0,7888 a 0,7579
- Significância do Modelo: 0,01
- Fisher-Snedecor: 16,81
- Resíduos: distribuição razoavelmente homocedástica e com tendência à normalidade: distribuição razoavelmente homocedástica e com tendência à normalidade: 60% entre -1 e +1σ%; 100% entre -1,64σ e +1,64σ; 100% entre -1,96σ e +1,96σ
- Função Estimativa: Valor unitário = $e^{(+ 8,72666095 + 0,005326449921 * \text{Frente} + 0,1133801498 * \text{Setor Urbano} - 0,295255494 * \ln (\text{Área Total}) + 0,9259436299 * \text{Vocação})}$



BBC ENGENHARIA



VII.4 - INTERVALO DE CONFIABILIDADE – LOTE 02

O valor de avaliação é obtido a partir do tratamento dos amostrais em relação as características observadas tanto 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\$/m²)	Unitário Calculado (R\$/m²)	Máximo Calculado (R\$/m²)
R\$ 1.130,72	R\$ 1.228,67	R\$ 1.335,10

Resultados para o Intervalo de Confiança:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	R\$ 1.130,72	R\$ 412.826,56	-07,97%
Calculado	R\$ 1.228,67	R\$ 448.587,49	---
Máximo	R\$ 1.335,10	R\$ 487.446,20	+08,66%

Resultados para o Campo de Arbitrio:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	R\$ 1.044,37	R\$ 381.299,30	-15%
Calculado	R\$ 1.228,67	R\$ 448.587,49	---
Máximo	R\$ 1.412,97	R\$ 515.875,53	15%

Valor Mercado Adotado	Médio	R\$ 448.587,49
Valor Avaliado Arredondado	R\$ 449.000,00	

VII.5 - INTERVALO DE CONFIABILIDADE – LOTE 04

O valor de avaliação é obtido a partir do tratamento dos amostrais em relação as características observadas tanto 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\$/m²)	Unitário Calculado (R\$/m²)	Máximo Calculado (R\$/m²)
R\$ 1.144,73	R\$ 1.243,93	R\$ 1.351,72



BBC ENGENHARIA



Resultados para o Intervalo de Confiança:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	R\$ 1.144,73	R\$ 411.530,81	-07,97%
Calculado	R\$ 1.243,93	R\$ 447.191,56	---
Máximo	R\$ 1.351,72	R\$ 485.942,45	+08,67%

Resultados para o Campo de Arbitrio:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	R\$ 1.057,34	R\$ 380.113,91	-15%
Calculado	R\$ 1.243,93	R\$ 447.191,56	---
Máximo	R\$ 1.430,52	R\$ 514.271,76	15%
Valor Mercado Adotado	Médio	R\$ 447.191,56	
Valor Avaliado Arredondado	R\$ 447.000,00		

VII.6 - VALOR DOS IMÓVEIS PARA FIM VENAL PARA MAIO 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:

LOTE 02 - R\$ 449.000,00

(QUATROCENTOS E QUARENTA E NOVE MIL REAIS)

LOTE 04 - R\$ 447.000,00

(QUATROCENTOS E QUARENTA E SETE MIL REAIS)



BBC ENGENHARIA



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**.

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, 08 DE MAIO DE 2017

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
Leirº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

CREA-MG

ART de Obra ou Serviço
14201800000004503197

Via da Obra/Serviço
Página 1/1



1 Responsável Técnico

RODRIGO BAETA SIMOES 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

Complemento: **QD 2 BL O**

Bairro: **ASA SUL**

Cidade: **BRASÍLIA**

UF: **DF**

CEP: 70070946

Contrato: **36/2017**

Celebrado em: **22/06/2017**

Valor: **267.000,00**

Tipo de contratante: **PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO**

Ação institucional: **ÓRGÃO PÚBLICO**

3 Dados da Obra/Serviço

Logradouro: **RUA JOSÉ FIGUEIRA GUEDES**

Nº: 000000

Complemento: **LOTE 02 E 04**

Bairro: **JARDIM SATELITE**

Cidade: **SÃO PAULO**

UF: **SP**

CEP: 04815050

Data de início: **19/10/2017** Previsão de término: **26/12/2018**

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

Quantidade: 1.00

Unidade: un

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

Quantidade: 1.00

Unidade: 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

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS I

8 Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Baeta 08 de Maio de 2018

Rodrigo Baeta Simões da Rocha
RODRIGO BAETA SIMOES 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.confex.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.

VALOR DA OBRA: R\$ 267.000,00. ÁREA DE ATUAÇÃO: CIVIL, CIVIL



www.crea-mg.org.br | 0800.0312732

Valor da ART: 82,94

Registrada em: 08/05/2018

Valor Pago: 82,94

Nosso Número: 000000004401055

Anexo II

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



BBC ENGENHARIA



Setor: Habitação - Modelagem de Dados

08/05/2018
Lauda 016_Lote 02.sda

Item	Variáveis	Trend / Ref.	Índice	Seq. (%)	Coef.	Média	Mínimo	Máximo
☐	Forma							
☒	Forma	x	2,80%	1,11	27,30%	0,005326	22,81	23,00
☐	Dimensão interna							
☒	Sector Urbano	x	12,01%	1,11	27,87%	0,113390	0,52	0,00
☐	Equipamento							
☐	Nível Construção							
☐	Valor Total							
☒	Área Total	8000	9,82%	2,87	1,01%	0,295450	1,302,65	200,00
☐	Número de Quartos							
☐	Freguesia							
☐	Infraestrutura							
☐	Leitamento							
☒	Vocação	x	15,24%	0,22	0,01%	0,975842	0,20	0,00
☐	Distância ao polo							
☒	Valor Usatário	1000		15,85	0,01%	8,726661	1,400,10	817,84

1%

- 20 -

			Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Forma	Frete
1	☐	☒	Av. Atlântica	5315	Cidade Dutra	https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-cidade-dutra-zona-sul-sao-paulo	11-2101-0503	1	28.00
2	☒	☐	Av. Senador Teotônio Vilela	2281	Cidade Dutra	https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-cidade-dutra-zona-sul-sao-paulo	11- 5521-7444	0	22.00
3	☒	☐	Av. Ofeu Parvete	120	Jardim Kito	http://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-kito-em-sao-paulo	11- 5660-6062	1	45.00
4	☒	☐	Rua João Paulo da Silva	130	Via da Paz	http://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-incorporacao-em-sao-paulo	11- 94449-8871	1	30.00
5	☒	☐	Rua Nicolau Alavo	548	Interlaços	https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-interlaços-zona-sul-sao-paulo	11-2649-1160	1	65.00
6	☒	☐	Rua Francisco José Oliveira	50	Interlaços	https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-interlaços-zona-sul-sao-paulo	11-98432-9289	1	15.00
7	☒	☐	Av. Luís Romero Saneon	Id. 140	Interlaços	https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-interlaços-zona-sul-sao-paulo	11-3055-0555	1	20.00
8	☒	☐	Rua Uassari	s/n	Jd. Santa Helena	https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-interlaços-zona-sul-sao-paulo	11-3894-1000	0	55.00
9	☐	☒	Rua Paranápolis	50	Jd. Santa Helena	https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-interlaços-zona-sul-sao-paulo	11-2344-1000	1	30.00
10	☒	☐	Av. Eudênio Bartolomei	Id. 61	Jd. Santa Helena	https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-interlaços-zona-sul-sao-paulo	11-2344-9090	1	13.00
11	☒	☐	Av. Atlântica	Id. 4999	Po. Atlântico	https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-interlaços-zona-sul-sao-paulo	11-2344-1000	1	15.00
12	☐	☒	Rua Professor José Ferraz de Ar...	Id. 371	Interlaços	https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-interlaços-zona-sul-sao-paulo	11-5660-6062	0	40.00
13	☒	☐	Av. do Rio Bonito	1530	Socorro	https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-interlaços-zona-sul-sao-paulo	11-5929-8989	1	28.00
14	☒	☐	Av. Atlântica	esq. Rua Judite San...	Interlaços	https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-interlaços-zona-sul-sao-paulo	11-2507-6220	0	40.00
15	☒	☐	Rua Paranápolis	esq. Jacomo Passar...	Jd. Santa Helena	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-terreno-oadiao-interlaços-zona-sul-sao-paulo	11-5660-6062	0	12.00
16	☒	☐	Rua Matance	Id. 103	Cidade Dutra	https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-cidade-dutra-zona-sul-sao-paulo	(011) 5669-7944	0	10.00
17	☒	☐	Rua José André Patini	268	Cidade Dutra	https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-cidade-dutra-zona-sul-sao-paulo	(011) 2337-4353	1	12.00
18	☒	☐	Rua Augusto Paimber	frete 40	Terceira Divisão de Interlaços	https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-cidade-dutra-zona-sul-sao-paulo	(011) 5669-7944	1	10.00
19	☒	☐	Rua Carlos Luiz da Silva	55	Interlaços	https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-interlaços-zona-sul-sao-paulo	(011) 5523-5368	1	15.00
20	☒	☐	Rua Antônio Solendore	Id. 123	Interlaços	https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-interlaços-zona-sul-sao-paulo	(011) 5523-5368	1	15.00
21	☐	☒	Av. Manuel Alves Soares	Id. 477	Parque Colonial	https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-interlaços-zona-sul-sao-paulo	(011) 5521-5099	1	9.00
22	☒	☐	Rua Professor Francisco Maffei	Id. 321	Interlaços	https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-interlaços-zona-sul-sao-paulo	(011) 5533-5703	1	20.00
23	☒	☐	Rua Marivaldo Fernandes	frete 214	Interlaços	https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-interlaços-zona-sul-sao-paulo	(011) 5522-8000	0	15.00
24	☒	☐	Rua Maestro Eduardo de Guarn...	Id. 318	Interlaços	https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-interlaços-zona-sul-sao-paulo	(011) 5522-8000	1	15.00
25	☒	☐	Av. Rio Bonito	esq. Rua 30 de Out...	Socorro	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-terreno-oadiao-interlaços-zona-sul-sao-paulo	(011) 5929-8989	1	30.00
26	☒	☐	Rua Aurélio Arobas Martins	76	Interlaços	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-terreno-oadiao-interlaços-zona-sul-sao-paulo	(011) 5523-0177	1	15.00
27	☒	☐	Rua José Figueira Guedes	159	Cidade Dutra	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-terreno-oadiao-cidade-dutra	(011) 2801-2242	1	10.00

	Origem Informação	Setor Urbano	Topografia	Nível Grade	Valor Total	Área Total	Número de Frentes	Esquina	Infraestrutura	Fechamento	Vocação	Distância ao polo	Data do Evento	Valor Unitário
1		1	0	1	4.500.000,00	1.300,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	05/2018	3.461,54
2		1	0	1	3.500.000,00	1.440,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	0,00	05/2018	2.430,56
3		1	0	1	1.240.000,00	1.480,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	05/2018	837,84
4		1	0	1	2.350.000,00	1.415,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	0,00	05/2018	1.660,76
5		1	1	1	4.227.000,00	4.227,00	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	05/2018	1.000,00
6		1	1	1	890.000,00	600,00	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	05/2018	1.150,00
7		1	1	1	999.000,00	1.065,00	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	05/2018	938,03
8		1	1	0	1.100.000,00	1.192,00	2,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	05/2018	922,82
9		1	1	1	2.400.000,00	1.324,00	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	05/2018	1.812,69
10		1	0	1	550.000,00	500,00	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	05/2018	1.100,00
11		1	0	1	1.650.000,00	782,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	0,00	05/2018	2.109,97
12		1	1	1	960.000,00	1.251,00	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	05/2018	743,61
13		1	0	1	1.000.000,00	1.380,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	0,00	05/2018	1.515,15
14		1	0	1	3.600.000,00	4.354,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	05/2018	1.375,20
15		1	1	1	670.000,00	700,00	2,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	05/2018	957,28
16		1	0	1	350.000,00	200,00	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	05/2018	1.750,00
17		1	0	0	315.000,00	300,00	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	05/2018	1.050,00
18		1	0	1	280.000,00	228,00	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	05/2018	1.228,07
19		1	1	1	600.000,00	600,00	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	05/2018	1.000,00
20		1	1	1	730.000,00	675,00	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	05/2018	1.081,48
21		1	0	1	625.000,00	153,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	0,00	05/2018	4.084,97
22		1	1	1	750.000,00	753,00	2,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	05/2018	996,00
23		1	1	1	650.000,00	500,00	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	05/2018	1.300,00
24		1	1	1	700.000,00	456,00	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	05/2018	1.555,96
25		1	0	1	3.250.000,00	1.120,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	05/2018	2.901,79
26		1	1	1	700.000,00	600,00	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	05/2018	1.166,67
27		1	1	1	315.000,00	200,00	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	05/2018	1.575,00

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Terreno

2) **Data de referência:**

- terça-feira, 08 de maio de 2018

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	15
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	27
Dados utilizados no modelo:	23

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8881378 / 0,8705476
Coefficiente de determinação:	0,7887888
Fisher - Snedecor:	16,81
Significância do modelo (%)	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	60%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
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%

SisDEA Home - Modelagem de Dados

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,002	4	0,501	16,806
Não explicada	0,536	18	0,030	
Total	2,538	22		

8) **Equação de regressão:**

$\ln(\text{Valor Unitário}) = -8,72666095 + 0,005326449921 * \text{Frente} + 0,1133801498 * \text{Setor Urbano} - 0,295255494 * \ln(\text{Área Total}) + 0,9259436299 * \text{Vocação}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig. (%)
Frente	x	-1,13	27,30
Setor Urbano	x	1,12	27,87
Área Total	$\ln(x)$	-2,87	1,01
Vocação	x	6,22	0,01
Valor Unitário	$\ln(y)$	15,85	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Frente	Isoladas	Influência
Setor Urbano	-0,02	0,33
Área Total	0,80	0,82
Vocação	0,18	0,49
Valor Unitário	-0,12	0,26

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Área Total	-0,10	0,47
Vocação	-0,62	0,59
Valor Unitário	-0,57	0,25

Correlações parciais para Área Total	Isoladas	Influência
Vocação	0,52	0,79
Valor Unitário	0,08	0,56

Correlações parciais para Vocação	Isoladas	Influência
Valor Unitário	0,79	0,83



BBC ENGENHARIA



SinDin-Hidro - Modelagem de Dados

08/05/2018
Lado 016, Lote 02 sda 4

T	Varia	Valor Médio	t Calculado	Coef. Equação	Param	Estat
■	Temperatura	22,94	3,13	0,005326	x	2,40%
■	Velocidade	0,00	3,12	0,113780	x	1,1111%
■	Área Total	1,30265	2,87	-0,295255	ln(x)	-4,04%
■	Vazão	0,00	-6,22	0,625944	x	152,42%
■	Velocidade	880,73	15,85	8,726661	ln(x)	

45
- 25 -



BBC ENGENHARIA

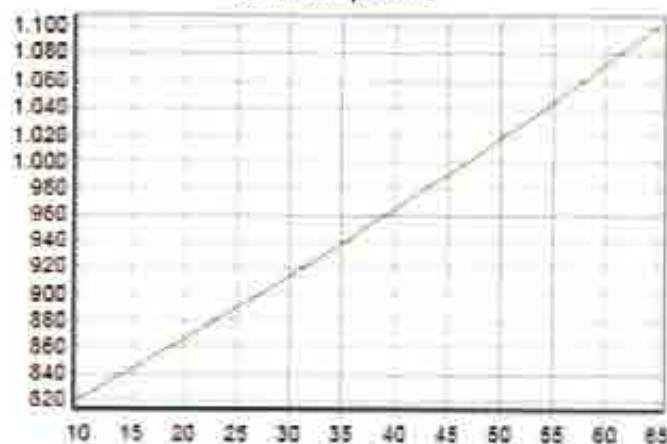


Sistema Home - Modelagem de Dados

08/05/2018
Lauda 016, Lote 02 sdx-4

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

Estimativa prFrente





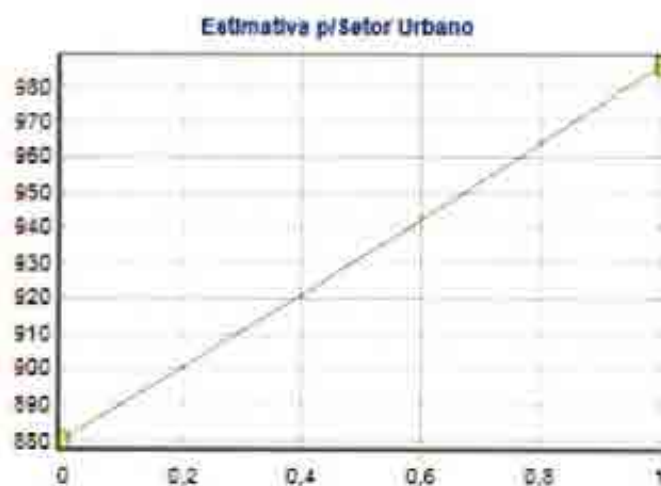
BBC ENGENHARIA



SOFTAX Home - Modelagem da Dobra

08/05/2018
Lendo 018 Lote 02 sda 4

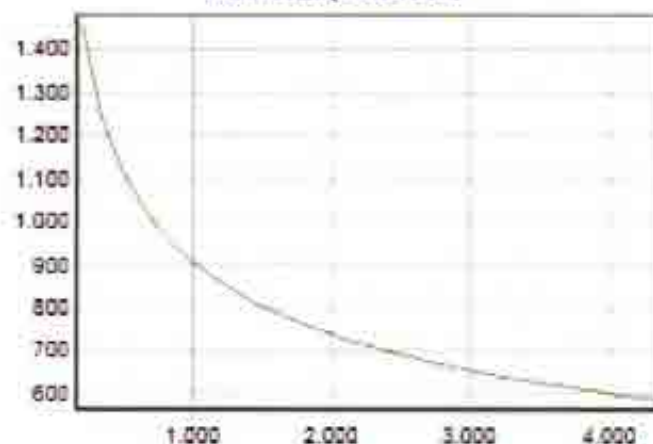
Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



- 27 -

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

Estimativa ptÁrea Total





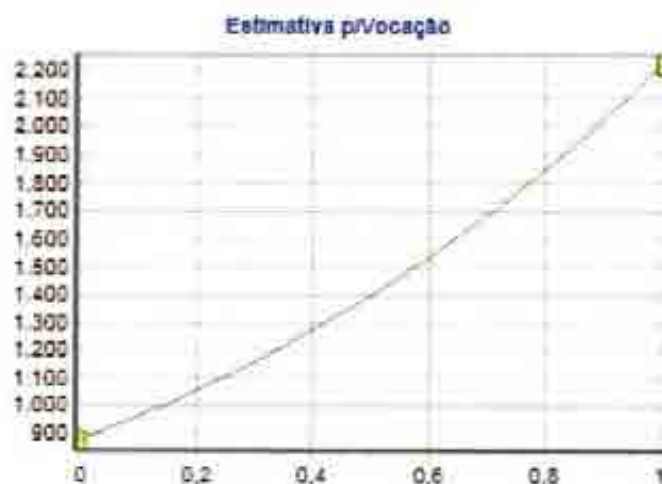
BBC ENGENHARIA



Sociedade Home - Modelagem de Custos

08/05/2018
Lauda 006, lote 02 sala 4

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



- 29 -



BBC ENGENHARIA

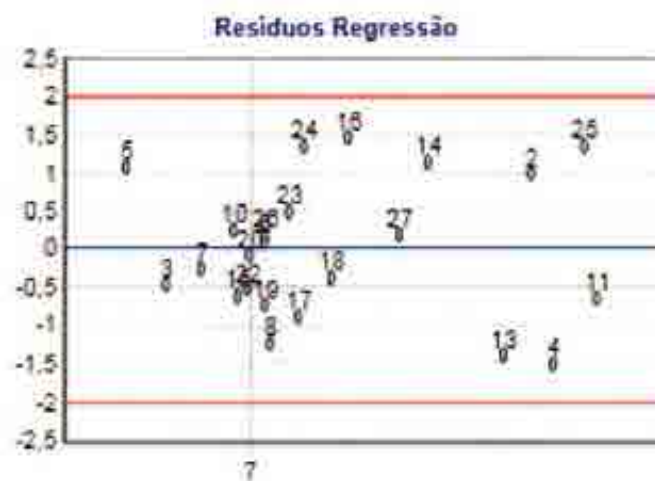


Soc/A Home - Modelagem de Cadeia

08/05/2018
Laudos 016_Lote 02 sda 5

D.	Observado	Intimado	Resíduo	Residu.	Resíduo/DP	Resíduo/DP	Variação Int.	Variação Re.	Variação La.
2	7.04567700	7.62257100	0.17138	2.23%	1.33	1.00	14.71%	17.14%	-1.43%
3	6.73882700	6.81164600	-0.08882	-1.29%	0.24	-0.46	8.12%	8.88%	-0.77%
4	7.41504300	6.67035300	-0.25534	-3.44%	1.36	1.48	2.09%	0.61%	11.50%
5	6.90776300	6.72109500	0.18665	2.70%	0.98	1.08	3.03%	2.10%	0.93%
6	7.04751700	7.03120500	0.01630	0.23%	0.08	0.09	-0.74%	0.93%	-0.19%
7	6.84376700	6.88842400	-0.04464	-0.65%	-0.15	-0.26	4.58%	5.71%	-1.13%
8	6.81731000	7.04587000	-0.22811	-3.35%	-0.36	-1.29	5.03%	1.89%	3.15%
20	7.00606300	6.96100800	0.04525	0.64%	0.20	0.24	1.89%	1.50%	0.39%
21	7.65642000	7.76555200	-0.11112	-1.45%	0.85	0.84	8.69%	10.99%	-2.30%
11	7.42177000	7.56050400	-0.20873	-2.81%	1.40	-1.37	0.75%	1.85%	-1.10%
14	7.93881500	7.39176100	0.54666	7.59%	1.23	1.34	6.41%	6.30%	0.11%
15	6.86608600	6.96971600	-0.10364	-1.50%	-0.17	-0.61	4.05%	4.58%	-0.53%
10	7.46737100	7.21556800	0.25180	3.37%	1.34	1.46	3.14%	0.82%	11.33%
17	6.99854500	7.10650500	-0.14791	-2.10%	0.58	0.87	2.05%	1.48%	0.57%
14	7.11519900	7.17588100	-0.06316	-0.88%	0.28	-0.17	0.20%	0.65%	-0.45%
13	6.98775500	7.03120500	-0.13174	-1.79%	-0.45	-0.72	1.63%	3.08%	-1.45%
20	6.98888600	6.99543300	-0.00653	-0.09%	-0.04	-0.06	1.59%	1.87%	-0.27%
22	6.98114700	6.99077800	-0.00870	-0.12%	0.14	-0.10	6.11%	1.57%	4.54%
23	7.27013000	7.08164100	0.08807	1.19%	0.38	0.49	0.01%	0.33%	1.68%
24	7.54949100	7.11610500	0.43334	5.18%	1.13	1.35	1.07%	1.97%	-0.90%
25	7.97306300	7.73938400	0.23368	2.93%	2.07	1.35	24.47%	28.30%	-3.83%
26	7.04190900	7.03120500	0.00970	0.14%	0.12	0.10	0.60%	0.71%	-0.11%
27	7.36204100	7.32894800	0.03306	0.45%	0.18	0.24	1.24%	1.51%	-0.27%

Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados



-31-

Ordem	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Ref.	Resíduo/DP Regressão	Distância de Cook
1	7.88	7.82	0.07	2.22%	1.00	0.04%
2	6.73	6.81	-0.08	-1.29%	-0.42	0.04%
3	7.42	7.67	-0.26	-3.44%	-1.48	0.12%
4	6.91	6.72	0.20	2.70%	1.08	0.08%
5	7.05	7.03	0.02	0.29%	0.06	0.00%
6	6.94	6.89	0.04	0.65%	0.24	0.00%
7	6.83	7.04	-0.21	-3.14%	-1.24	0.02%
8	7.00	6.96	0.04	0.60%	0.24	0.02%
9	7.25	7.77	-0.51	-7.45%	-0.94	0.08%
10	7.17	7.56	-0.39	-5.54%	-1.37	0.10%
11	7.50	7.39	0.10	1.59%	1.14	0.14%
12	6.86	6.97	-0.11	-1.54%	-0.62	0.02%
13	7.47	7.22	0.25	3.37%	1.46	0.22%
14	6.56	7.11	-0.55	-8.54%	-0.87	0.05%
15	7.11	7.18	-0.06	-0.90%	-0.37	0.01%
16	6.91	7.03	-0.12	-1.71%	-0.72	0.02%
17	6.99	7.00	-0.01	-0.15%	-0.06	0.00%
18	6.90	6.99	-0.09	-1.26%	-0.56	0.02%
19	7.17	7.09	0.09	1.19%	0.46	0.02%
20	7.35	7.12	0.23	3.18%	1.35	0.08%
21	7.67	7.24	0.43	7.91%	1.35	0.15%
22	7.04	7.03	0.01	0.41%	0.18	0.00%
23	7.96	7.11	0.85	11.45%	0.38	0.02%



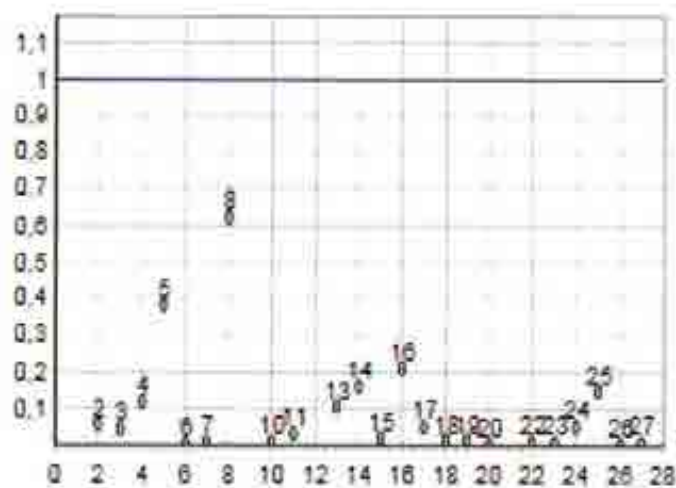
BBC ENGENHARIA



Seção Home - Modelagem de Dados

08/05/2012
Lendo 018_Lote 02.sdx5

Gráfico - Distância de Cook



[Handwritten signature]



BBC ENGENHARIA



Saída HOME - Modelagem do Dado

08/05/2018

Leido 016_Lote 02.sdx.2

Dados Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Rel.	Resíduo/DP Estimativa	Resíduo/DP Regressão	
1	2.430,56	2.043,81	386,75	15,91%	1,33	0,80
2	837,80	907,82	-69,98	-8,35%	-0,24	-0,84
3	1.660,78	2.141,84	-481,06	-29,09%	-1,60	-1,40
4	1.000,00	829,73	170,27	17,03%	0,58	1,08
5	1.950,00	1.131,40	818,60	42,0%	0,06	-0,09
6	998,00	980,85	17,15	1,72%	0,15	-0,26
7	922,80	1.141,20	-218,40	-23,69%	-0,76	-0,25
8	1.100,00	1.054,70	45,30	4,12%	0,30	0,24
9	2.309,97	2.357,06	-47,09	-2,04%	-0,08	-0,04
10	1.415,15	1.920,81	-505,66	-35,77%	-1,89	-0,47
11	1.075,10	1.622,56	-547,46	-50,92%	-2,21	-0,14
12	957,20	1.061,92	-104,72	-10,94%	-0,37	-0,11
13	1.750,00	1.360,45	389,55	22,26%	1,34	1,90
14	1.050,00	1.219,88	-169,88	-16,18%	-0,58	-0,87
15	1.228,07	1.308,87	-80,80	-6,58%	-0,28	-0,17
16	1.000,00	1.131,40	-131,40	-13,14%	-0,45	-0,77
17	1.000,00	1.092,73	-92,73	-9,27%	-0,34	-0,06
18	990,00	1.086,57	-96,57	-9,76%	-0,31	-0,50
19	1.300,00	1.193,97	106,03	8,16%	0,36	-0,49
20	1.555,56	1.731,70	-176,14	-11,32%	-1,11	-1,35
21	2.901,79	2.297,06	604,73	20,84%	2,07	1,95
22	1.166,67	1.131,40	35,27	3,02%	0,12	0,16
23	1.175,00	1.528,78	-353,78	-30,13%	-1,18	-0,19



BBC ENGENHARIA



32264-Holimp - Modelagem de Dados

08/05/2018
Laudo 016_Lote 02 sda 2

Gráfico de Valores Estimados x Observados

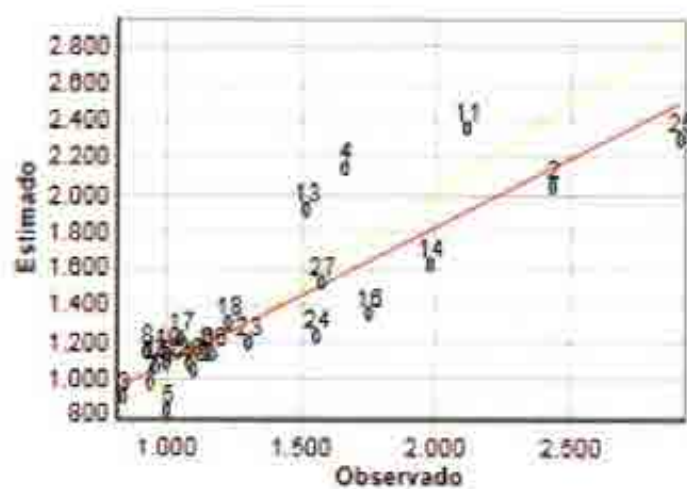
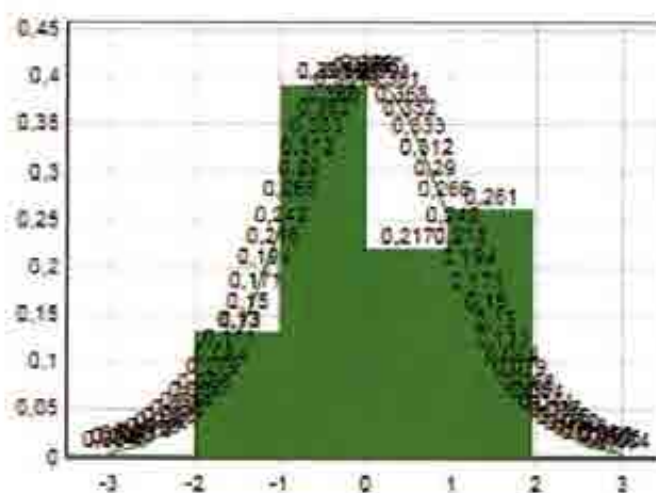


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



30	Varíavel	Formato	Alínea	a1	a2	a3	a4	y
	Fronte	x	a1	0	-0.02	0.00	-0.10	-0.17
	Varia (Hm)	x	a2	-0.02	0	-0.10	-0.62	-0.52
	Area Total	int(y)	a3	0.00	-0.20	0	-0.52	-0.98
	Vilação	x	a4	0.18	0.62	-0.52	0	-0.79
	Varia (Hm)	int(y)	y	-0.12	-0.52	0.08	-0.79	0



BBC ENGENHARIA

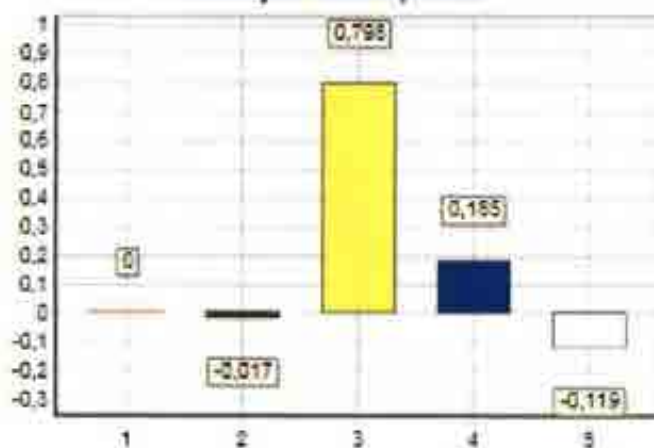


IsDEA Home - Modelagem de Dados

08/05/2012
Laudo 018_Lote 02_sda 3

Correlações parciais isoladas

Correlações isoladas p/Frente



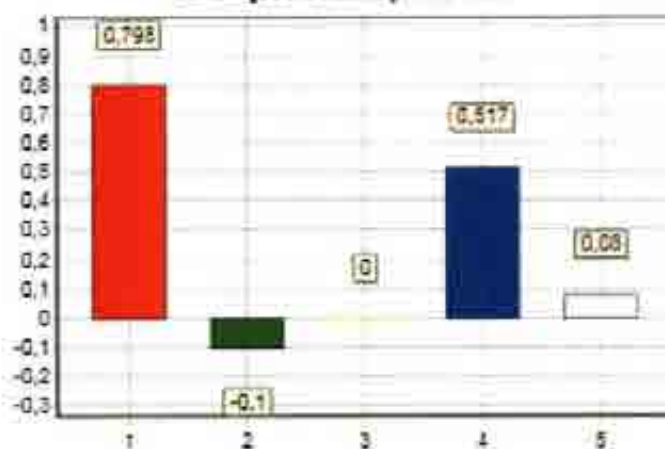
- 38 -

Correlações parciais isoladas



Correlações parciais isoladas

Correlações isoladas piÁrea Total

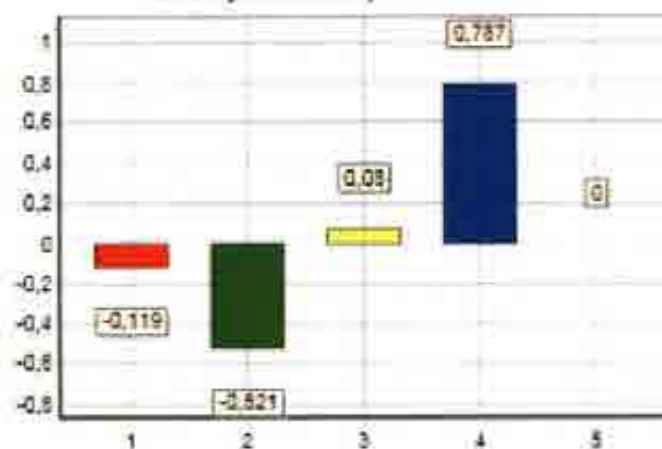


[Handwritten signature]



Correlações parciais isoladas

Correlações isoladas p/Valor Unitário



Modelo:

TERRENO - LOTE 02 DA QUADRA 11

Data de Referência:

terça-feira, 08 de agosto de 2018

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

Frente = 8,54
Setor Urbano = 1
Área Total = 365,10
Vocação = 0,00

Endereço = Rua José Figueira Guedes
Complemento = Lote 02
Bairro = Cidade Dutra
Informante =
Telefone =
Data do Evento = 05/2018

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário
Mínimo (7,97%) = 1.130,72
Médio = 1.228,67
Máximo (8,66%) = 1.335,10

Valor Total
Mínimo = 412.826,56
Médio = 448.587,49
Máximo = 487.446,20

Intervalo Predição
Mínimo = 351.427,28
Máximo = 572.609,90
Mínimo (21,66%) = 962,55
Máximo (27,65%) = 1.568,36

Modelo:

TERRENO - LOTE 04 DA QUADRA 11

Data de Referência:

terça-feira, 08 de agosto de 2018

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

Frente = 10,00
Setor Urbano = 1
Área Total = 359,50
Vocação = 0,00

Endereço = Rua José Figueira Guedes
Complemento = Lote 04
Bairro = Cidade Dutra
Informante =
Telefone =
Data do Evento = 05/2018

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário
Mínimo (7,97%) = 1.144,73
Médio = 1.243,93
Máximo (8,67%) = 1.351,72

Valor Total
Mínimo = 411.530,81
Médio = 447.191,56
Máximo = 485.942,45

Intervalo Predição
Mínimo = 350.330,47
Máximo = 570.833,26
Mínimo (21,66%) = 974,49
Máximo (27,65%) = 1.587,85



BBC ENGENHARIA

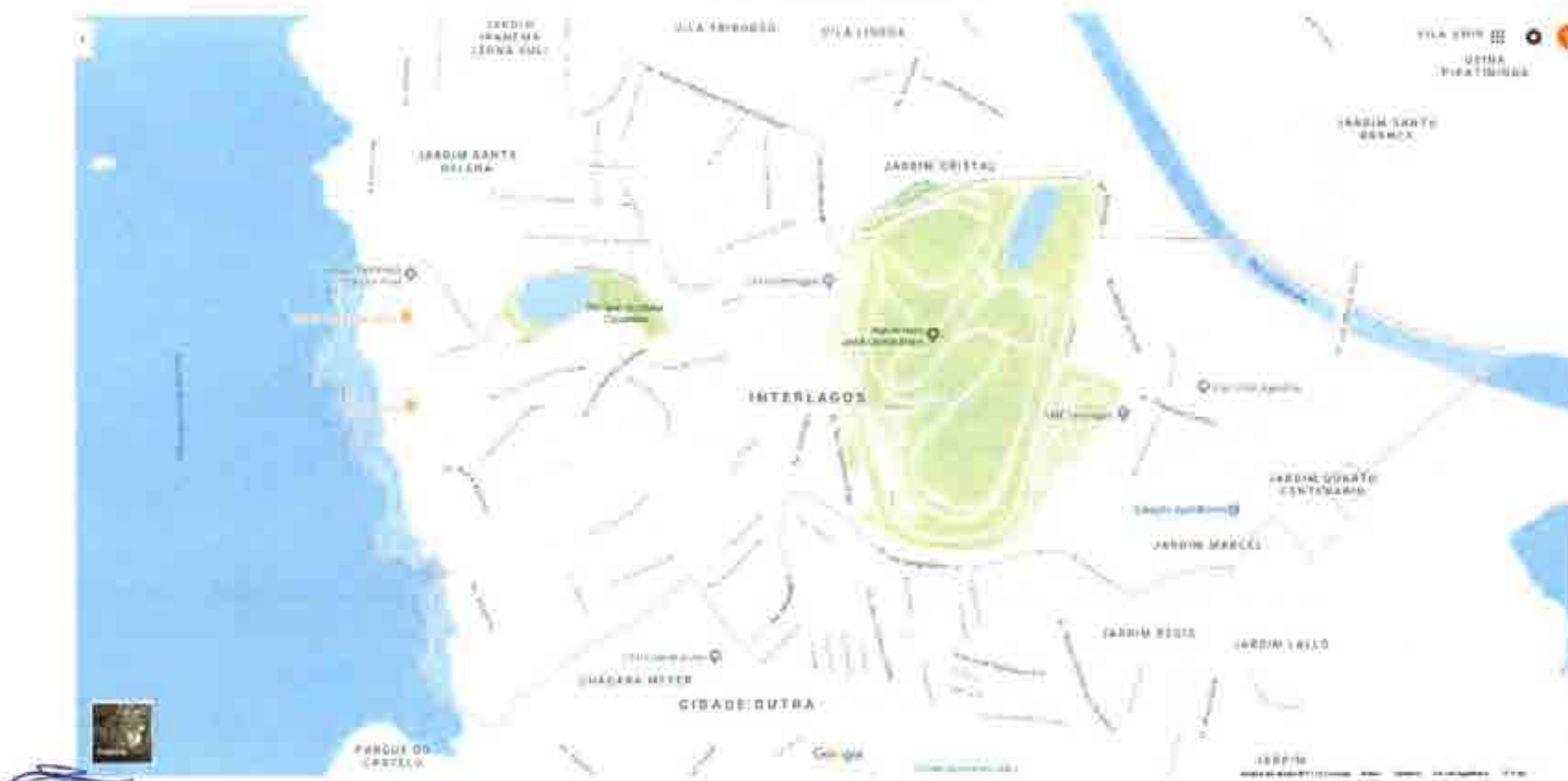


Croqui de localização dos dados amostrais.

- 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





0= Dados localizados fora da região de Interlagos
e 1= Dados localizados dentro da região de Interlagos.





BBC ENGENHARIA



DADO 01:

VivaReal COMPRA VENDA ALUGUEL ALUGUEL COMODOS

Lote/Terreno à Venda, 1300 m² por R\$ 4.500.000

Excelente Terreno todo murado e plano na Cidade Dutra, São Paulo - TI0021

R\$ 4.500.000

1300m² por 4.500.000

Fale agora com o anunciante

WhatsApp: (11) 94789-2564

Telefone: (11) 2501-0305

DADO 02:

VivaReal COMPRA VENDA ALUGUEL ALUGUEL COMODOS

Lote/Terreno à Venda, 1440 m² por R\$ 3.500.000

Excelente Terreno todo murado e plano na Cidade Dutra, São Paulo - TI0021

R\$ 3.500.000

1440m² por 3.500.000

Fale agora com o anunciante

WhatsApp: (11) 5521-7444

Telefone: (11) 5521-7444

DADO 03:

imovelweb

Terreno Jardim Kito em SÃO PAULO

R\$ 1.240.000

1.480m²

GEDOR NEGÓCIOS IM **GEDOR**

Dados principais

- Imóvel
- Área construída: 1.480m²
- Área total: 1.480m²

Dados do anunciante

IMOBILIÁRIA BBC ENGENHARIA

Descrição

Terreno para construção de 1.480m², com 1.480m² de área total, em um dos melhores bairros de São Paulo.

Áreas comuns

Área comum: 1.480m²

DADO 04:

Terrão para incorporação - Itanagra

R\$ 2.350.000

1.415m²

(11) 94449-8871

Imóvel: Terreno para incorporação

Dados principais

- Imóvel
- Área construída: 1.415m²
- Área total: 1.415m²

Dados do anunciante

IMOBILIÁRIA BBC ENGENHARIA

Descrição

Terreno para construção de 1.415m², com 1.415m² de área total, em um dos melhores bairros de São Paulo.

DADO 05:



COMPRA VENDA ALUGUEL

Imóveis em oferta

Imóveis em oferta

Lote/Terreno à Venda, 4227 m² por R\$ 4.227.000

Rua Miraflores, 4227 - Itaipava, São Paulo - SP | 1301 10460



R\$ 4.227.000

Lote/Terreno

Fale agora com o anunciante

WhatsApp

NEGOCIOS IMOBILIARIOS

(11) 2649-1160

(11) 93803-8879

Reciba também por Telefone ou WhatsApp

CONTATE O ANUNCIANTE

DADO 06:



COMPRA VENDA ALUGUEL

Imóveis em oferta

Imóveis em oferta

Lote/Terreno para Venda ou Aluguel, 600 m² por R\$ 690.000

Rua Miraflores, 4227 - Itaipava, São Paulo - SP | 1301 10460



R\$ 690.000

R\$ 1.500 / Mes

R\$ 3.055

Lote/Terreno

600 m² de 1 lote

Fale agora com o anunciante

WhatsApp

TERREIRO

(11) 98432-9289

(11) 95000-5459

Reciba também por Telefone ou WhatsApp

CONTATE O ANUNCIANTE

DADO 07:

<http://www.vivareal.com.br/immobiliaria/brasil/engenharia-sul-lata-avulso-1145842-venda-80000000-12113114>

Lote/Terreno à Venda, 1065 m² por R\$ 999.000

Imobiliária: Engenharia Sul Lata Avulso, Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000



R\$ 999.000

R\$ 125

Lote/Terreno

1065 m² por R\$ 999.000

voce também pode gostar

Fale agora com o anunciante

Engenharia Sul Lata Avulso

Imobiliária: Engenharia Sul Lata Avulso

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

(11) 3065-0555

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

DADO 08:

<https://www.vivareal.com.br/immobiliaria/brasil/engenharia-sul-lata-avulso-1145842-venda-80000000-12113114>

Lote/Terreno à Venda, 1192 m² por R\$ 1.100.000

Imobiliária: Engenharia Sul Lata Avulso, Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000



R\$ 1.100.000

R\$ 2.000

Lote/Terreno

1192 m² por R\$ 1.100.000

voce também pode gostar

Fale agora com o anunciante

Engenharia Sul Lata Avulso

Imobiliária: Engenharia Sul Lata Avulso

Imagem: São Paulo, SP - CEP: 01048-000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

(11) 3894-1000

DADO 09:

<http://www.bbceng.com.br>

Lote/Terreno para Venda ou Aluguel, 1324 m² por R\$ 2.400.000

Rua Teodoro Sampaio - 13000-000 São Paulo - SP - COB - 00000000



R\$ 2.400.000

R\$ 12.000 / mês

Lote/Terreno

Fale agora com o anunciante

Nome: [] Sobrenome: [] Celular: []
 E-mail: []
 WhatsApp: []
 (11) 2344-1000

Receber contato por telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

DADO 10:

<http://www.bbceng.com.br>

Lote/Terreno à Venda, 500 m² por R\$ 550.000

Rua Teodoro Sampaio - 13000-000 São Paulo - SP - COB - 00000000



R\$ 550.000

R\$ 180

Lote/Terreno

500m² (R\$ 1.100/m²)

Fale agora com o anunciante

Nome: [] Sobrenome: [] Celular: []
 E-mail: []
 WhatsApp: []
 (11) 2344-9090
 (11) 95418-6808

Receber contato por telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

DADO 13:

www.vivareal.com.br/immobiliaria/engenharia/.../lote-terreno-a-venda-1980-m2-por-rs-3.000.000

Lote/Terreno à Venda, 1980 m² por R\$ 3.000.000

Imobiliária: BBC Engenharia - 100-101007



Preço: R\$ 3.000.000
 Área: R\$ 7.500
 Lote/Terreno

Fale agora com o anunciante

Registre-se no Vivareal para salvar favoritos e acompanhar as novidades.

(11) 5929-8989
 (11) 94576-3782

Nome:
 E-mail:
 Telefone:
 WhatsApp:
 Enviar mensagem por Telefone ou WhatsApp

[Contatar o anunciante](#)

[Termos de Uso](#) [Política de Privacidade](#)

DADO 14:

http://www.vivareal.com.br/immobiliaria/engenharia/.../lote-terreno-a-venda-4354-m2-por-rs-8.600.000

Lote/Terreno à Venda, 4354 m² por R\$ 8.600.000

Imobiliária: BBC Engenharia - 100-101007



Preço: R\$ 8.600.000
 Área: R\$ 7.500
 Lote/Terreno

Fale agora com o anunciante

Registre-se no Vivareal para salvar favoritos e acompanhar as novidades.

(11) 5929-8989
 (11) 2507-6220

Nome:
 E-mail:
 Telefone:
 WhatsApp:
 Enviar mensagem por Telefone ou WhatsApp

[Contatar o anunciante](#)

[Termos de Uso](#) [Política de Privacidade](#)

DADO 17:

<https://www.vivareal.com.br> Imobiliário Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 315.000

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 315.000

Rua São João - Centro - São Paulo - SP - CEP: 01011-000



R\$ 315.000

Lote/Terreno

300 m² por R\$ 315.000

Fale agora com o anunciante

Imobiliária: [nome] | [telefone]

(011) 2337-4353

(011) 99761-8071

Enviar mensagem por WhatsApp

CONTATO IMEDIATO

Termos de Uso - Política de Privacidade

DADO 18:

<https://www.vivareal.com.br> Imobiliário Terreno à Venda, 228 m² por R\$ 280.000

Lote/Terreno à Venda, 228 m² por R\$ 280.000

Rua Augusto Ribeiro - Centro - São Paulo - SP - CEP: 01011-000



R\$ 280.000

R\$ 180

Lote/Terreno

228 m² por R\$ 280.000

Fale agora com o anunciante

Imobiliária: [nome] | [telefone]

(011) 5669-7944

(011) 94755-7835

Enviar mensagem por WhatsApp

CONTATO IMEDIATO

Termos de Uso - Política de Privacidade

DADO 21:

<https://www.vivareal.com.br> Imobiliária Serviços Imobiliários Ltda. Rua Dom Prudêncio Gomes, 615 - Coração Eucarístico, CEP 30535-580, Belo Horizonte, Minas Gerais

Lote/Terreno à Venda, 153 m² por R\$ 625.000

Avista rua e rua lateral - Terreno 220 metros - 153 m² - 150 m²



R\$ 625.000

153 m²

Lote/Terreno

153 m² de área total

Fale agora com o anunciante

Administradora: JANEIRO 2024

(011) 5521-5099

WhatsApp

Termos de uso e Política de Privacidade

DADO 22:

<https://www.vivareal.com.br> Imobiliária Serviços Imobiliários Ltda. Rua Dom Prudêncio Gomes, 615 - Coração Eucarístico, CEP 30535-580, Belo Horizonte, Minas Gerais

Lote/Terreno à Venda, 753 m² por R\$ 750.000

Avista rua e rua lateral - Terreno 220 metros - 753 m² - 753 m²



R\$ 750.000

753 m²

Lote/Terreno

753 m² de área total

Fale agora com o anunciante

Administradora: JANEIRO 2024

(011) 5533-5703

(011) 99944-8570

WhatsApp

Termos de uso e Política de Privacidade

DADO 23:

<https://www.vivareal.com.br>

Lote/Terreno à Venda, 0 m² por R\$ 650.000

Rua Manoel de Almeida, Mangueira São Paulo, SP | 00088-000



R\$ 650.000

Lote/Terreno

Fale agora com o anunciante

Samberg
Broker
R\$15201

(011) 5522-8000

Selecione o contato por telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

Termos de uso | Política de Privacidade

DADO 24:

<https://www.vivareal.com.br>

Lote/Terreno à Venda, 0 m² por R\$ 700.000

Rua Manoel de Almeida, Mangueira São Paulo, SP | 00088-000



R\$ 700.000

Lote/Terreno

Fale agora com o anunciante

Samberg
Broker
R\$15202

(011) 5522-8000

Selecione o contato por telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

Termos de uso | Política de Privacidade



BBC ENGENHARIA



DADO 25:

https://www.zapimoveis.com.br/...
 Rua do Rio Bonito, 1120 - Interlagos, São Paulo - SP



Imobiliária e mais
 Avenida do Rio Bonito
 Interlagos, São Paulo - SP

Valor de venda
R\$ 3.250.000,00

1-120 2
 m² de área útil m² de terreno

R\$ 54.167 R\$ 900
 m² de área útil m² de terreno

Contatar o anunciante

Ver perfil

Se quiser, diga que viu a casa no ZAP

(11) 5925-8989

Nome

E-mail

Telefone

Ola, gostaria de ter mais
 informações sobre o imóvel?
 Terreno Padrão à venda, R\$

Se quiser, diga que viu a casa no ZAP

Enviar

DADO 26:

https://www.zapimoveis.com.br/...
 Rua Aurelio Arbores Martins, 600 - Interlagos, São Paulo - SP



Imobiliária e mais
 Rua Aurelio Arbores Martins
 Interlagos, São Paulo - SP

Valor de venda
R\$ 700.000,00

600
 m² de área útil m² de terreno

Contatar o anunciante

Ver perfil

Se quiser, diga que viu a casa no ZAP

(11) 5523-0177

Nome

E-mail

Telefone

Ola, gostaria de ter mais
 informações sobre o imóvel?
 Terreno Padrão à venda, R\$

Se quiser, diga que viu a casa no ZAP

Enviar



© www.zapimoves.com.br | contato@zapimoves.com.br | <https://www.facebook.com/zapimoves> | <https://www.instagram.com/zapimoves> | <https://www.youtube.com/c/Zapimoves>



R\$ 315.000,00

200

RS 1.575

Contatar o anunciante

Public Health

doi:10.1017/S0022292412001612

(11) 2801-2242

Ola, gostaria de ter mais informações sobre o produto Ferram-Polido, a verda. W5

 [Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/)

Anexo III

Arquivo meio digital



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



21.339.1/Seção de Logística, Licitação, Contratos e Engenharia em 12/06/2018

REF.: Proc 35464.000166/2018-91 – SP Sul.

ASS.: Análise do laudo de avaliação.

1) Trata o presente do processo de desmobilização de imóvel localizado a Rua José Figueira Guedes, lotes 2 e 4, quadra 11, Cidade Dutra, São Paulo. Foi elaborado laudo de avaliação do imóvel pela empresa BBC Engenharia.

2) Analisamos o laudo de avaliação do valor de mercado do imóvel, e concluímos que o mesmo atende os preceitos da NBR 14653-2 da ABNT (Avaliação de imóveis urbanos) e os parâmetros exigidos pelo INSS. Lembramos que os dados da pesquisa de mercado realizada pelo autor do laudo, e que deu origem a modelagem obtida, bem como as análises do comportamento das diversas variáveis perante a equação de formação do preço do imóvel, é de sua inteira responsabilidade.

3) Assim sendo, os valores de R\$ 449.000,00 (quatrocentos e quarenta e nove mil reais) para o lote 02 e de R\$ 447.000,00 (quatrocentos e quarenta e sete mil reais) para o lote 04, concluídos no laudo, podem ser considerados como valores de mercado mais prováveis para os imóveis, sendo o mínimo a ser pago por eles.

4) A 21.150.33 Serviço de Engenharia e Patrimônio Imobiliário, para prosseguimento.

Eng. Celso Luiz Canettieri
Mat. 0934799 CREA 0500522059