



BBC ENGENHARIA



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO – Nº 019-01
CAPA RESUMO

Localização imóvel : Rua Comendador Elias Jafet, nº 351 – Morumbi/Jardim Leonor
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 : Residencial
Valor de Avaliação : R\$ 3.361.000,00
Especificação : Fundamentação : II // Precisão: III
Data Base : 05/2018



Foto da fachada do avaliando

Belo Horizonte, 16 de Maio de 2018

R.T. RODRIGO BAETA SIMÕES DA ROCHA

ENGENHEIRO CIVIL, ESPECIALISTA EM AVALIAÇÃO 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



BBC ENGENHARIA



I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I-1- OBJETO

O objeto da presente avaliação é o imóvel urbano Residencial, localizado na Rua Comendador Elias Jafet, nº 351 – Morumbi/Jardim Leonor – São Paulo/SP, Coordenadas geográficas LAT - 23°36'13,95" LON - 46°42'57,26".

I.2 - CONTRATANTE

Os serviços técnicos relativos ao presente laudo foram solicitados através do Ofício nº 1430/2018//INSS/GEX-SP Sul, pela Administração Central Distrito Federal e Autorização de Serviço nº 019-01, 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 a 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.



BBC ENGENHARIA



- 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.

1-5 - 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.

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.



BBC ENGENHARIA



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 junto a Cartório de Registro de Imóveis da comarca 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 20/05/2018 na presença de responsável indicado pelo SOLICITANTE.

Após análise de documentação fornecida pelo CONTRATANTE (Matricula) e compatibilização com a vistoria realizada, ficou evidenciada a desocupação do imóvel localizado a Rua Comendador Elias Jafet, 351.

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

O objeto desta avaliação situa-se a Rua Comendador Elias Jafet, no Bairro Jardim Leonor na região do Morumbi, caracterizado por ser uma região com características residenciais.

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 média e padrão econômico entre médio e luxo, neste bairro esta localizado o Hospital Albert Einstein, o Palacio dos Bandeirantes, a Rede Bandeirantes, o Estadio Cicero Pompeu de Toledo além de outros empreendimentos e pontos turísticos, que aumentam 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 do imóvel com vocação residencial, com aproximadamente 865,00 m² de área construída e 2.046,00 m² de área de terreno.



BBC ENGENHARIA



atualmente desocupado, localizado no meio da quadra da Rua Comendador Elias Jafet, em topografia com declive maior que 10%, formato irregular e mesmo nível do greide da rua, sendo a frente principal de aproximadamente 34,00 metros para a Rua Comendador Elias Jafet com fluxo de veículos em mão dupla, sem canteiro central.

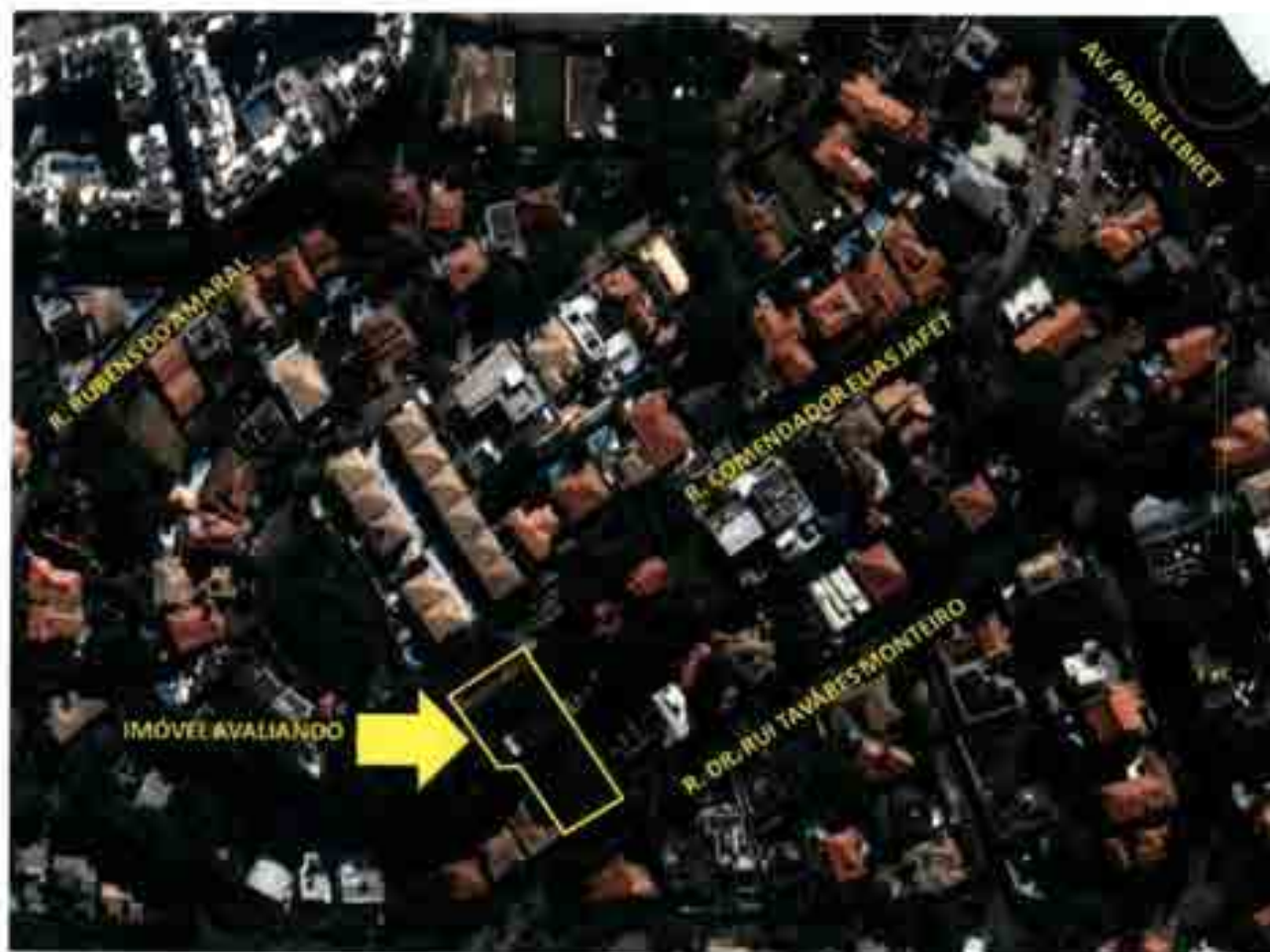
O logradouro público em questão atualmente encontra-se sob acesso restrito por meio de portões e guaritas de segurança privada, a veículos e pedestres e aos ocupantes dos imóveis presentes no logradouro em referência.

A edificação apresenta as seguintes características:

- Tipo de construção - Residencial unifamiliar - CASA
- Área terreno - 2.046,00 m²
- Área construída total - 865,00 m²
- Idade aparente aproximada: 34 anos
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples a importantes, de acordo com tabela de depreciação Física de Ross-Heidecke
- Padrão construtivo: Normal a Alto, 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

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 Comendador Elias Jafet.



Foto 02 – Outra vista de parte da Rua Comendador Elias Jafet.

- 7 -



BBC ENGENHARIA



Foto 03 – Vista da identificação do imóvel.



Foto 04 – Vista da fachada do imóvel avaliando.



BBC ENGENHARIA



Foto 05 – Vista da garagem do imóvel avaliando.



Foto 06 – Vista de parte interna do imóvel avaliando. Notar trincas nas alvenarias e lajes.

- 9 -



BBC ENGENHARIA



Foto 07 – Vista de parte interna do imóvel avaliando. Notar trincas nas alvenarias e lajes.



Foto 08 – Vista de parte interna do imóvel avaliando. Notar trincas nas alvenarias e lajes.



BBC ENGENHARIA



Foto 09 – Vista de parte interna do imóvel avaliando, circulação lateral esquerda. Notar trincas nos revestimentos de piso e abatimento do piso.



Foto 10 – Vista de parte interna do imóvel avaliando (cozinha).

- 11 -



BBC ENGENHARIA



Foto 11 – Vista de parte interna do imóvel avaliando (banheiro suite).



Foto 12 – Vista de parte interna do imóvel avaliando (varanda suite).



BBC ENGENHARIA



Foto 13 – Vista de parte interna do imóvel avaliando (circulação sub-solo).



Foto 14 – Vista de parte interna do imóvel avaliando (banheiro serviço).



BBC ENGENHARIA



Foto 15 – Vista de parte interna do imóvel avaliando (sauna).



Foto 16 – Vista de parte interna do imóvel avaliando (circulação entre pavimentos).



BBC ENGENHARIA



Foto 17 – Vista de parte da fachada de fundos interna ao imóvel avaliando. Notar muro de divisa lateral esquerdo.



Foto 18 – Vista de parte interna do imóvel avaliando (espaço gourmet).



BBC ENGENHARIA



Foto 19 – Vista de parte interna do imóvel avaliando (pátio entre edificação e piscina). Notar grande presença de vegetação.



Foto 20 – Outra vista da mesma situação mostrada na foto anterior.

- 16 -



BBC ENGENHARIA



Foto 21 – Vista de parte interna do imóvel avaliando (edificação anexa).



Foto 22 – Outra vista da mesma situação mostrada na foto anterior.



BBC ENGENHARIA



Foto 23 – Vista de parte da fachada de fundos da edificação anexa. Notar a grande presença de vegetação.



Foto 24 – Vista de parte do terreno aos fundos do imóvel avaliando.



BBC ENGENHARIA



Foto 25 – Vista da mesma situação mostrada na fotos anterior.

V - DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

A região do avaliando apresenta vocação econômica residencial, com ocupação predominantemente horizontal com média densidade e padrão econômico média a luxo.

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

- liquidez do imóvel: LIQUIDEZ BAIXO
- desempenho do mercado: MÉDIO
- número de ofertas: ALTO
- absorção pelo mercado: BAIXA
- facilitadores para negociação do bem: ÁREA CONSTRUIDA, ÁREA DE TERRENO, 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.



BBC ENGENHARIA



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.

VII – CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

VII.1 – ESPECIFICAÇÃO

No presente trabalho obtivemos o **Grau de Fundamentação II 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. Os graus de fundamentação na aplicação de tratamento por inferência estatística são assim definidos pela NBR 14.653-2:2011:



BBC ENGENHARIA



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 as variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática
2	Quantidade mínima de dados do 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	3	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foco as 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)	2	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		16	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	III	< 30% (20,09%)	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 40 elementos, dos quais 20 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:

Área Construída	Análise da área construída do imóvel. Amplitude: 164,00 m ² a 2.400,00 m ² .	: Variável Quantitativa
Localização	Análise da localização do terreno do imóvel. Amplitude: 0 a 1. Convencionando-se 1 = Morumbi, Jd. Morumbi, Jd. Viana, Jd. Leonor [área delimitada pelo polígono em cor verde]; 0 = para os demais dados fora do polígono;	: Variável Dicotômica
Estado de Conservação – Hoss Heideck	Análise do estado de conservação do imóvel segundo a tabela de depreciação de Hoss Heideck. Amplitude: 0,495 a 1,000	: Variável Proxy



BBC ENGENHARIA



Padrão Construtivo	Análise do padrão de acabamento dos dados amostrais, de acordo com a tabela do CUB publicado pelo SINDUSCON/SP. Amplitude: R\$1.323,40/m² a R\$1.960,58/m². Convencionando-se: Padrão Baixo-Normal=R\$1.323,43; Padrão Normal-Alto=R\$1.640,17; Padrão Alto-Luxo=R\$1.960,58;	Variável Proxy
--------------------	---	----------------

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: 0,8729 – 0,8742
- Coeficiente de Determinação: 0,7620 a 0,7642
- Significância do Modelo: 0,01
- Fisher-Snedecor: 0,01
- Resíduos: distribuição razoavelmente homocedástica e com tendência à normalidade: distribuição razoavelmente homocedástica e com tendência à normalidade: 65% entre -1 e +1σ%; 95% entre -1,64σ e +1,64σ; 100% entre -1,96σ e +1,96σ

Função Estimativa: Valor unitário = $e^{(+8,557196891 + 0,1628330402 \cdot \text{Localização} + 70,17081147 / \text{Área Construída} - 1041,624233 / \text{Padrão construtivo} - \text{CUB} + 0,4227644211 \cdot \text{Estado de conservação} - \text{Hoss Heideck}^2)}$

VII.4.1 - INTERVALO DE CONFIABILIDADE

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:



BBC ENGENHARIA



Minimo Calculado (R\$/m²)	Unitário Calculado (R\$/m²)	Máximo Calculado (R\$/m²)
R\$ 3.523,19	R\$ 3.885,95	R\$ 4.286,06

Resultados para o Intervalo de Confiança:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Minimo	R\$ 3.523,19	R\$ 3.047.559,35	-09,34%
Calculado	R\$ 3.885,95	R\$ 3.361.346,75	---
Máximo	R\$ 4.286,06	R\$ 3.707.441,90	+10,30%

Resultados para o Campo de Arbitrio:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Minimo	R\$ 3.303,96	R\$ 2.857.144,74	-15%
Calculado	R\$ 3.885,95	R\$ 3.361.346,75	---
Máximo	R\$ 4.468,84	R\$ 3.865.548,76	15%
Valor Médio Ajustado	Médio	R\$ 3.361.346,75	
Valor Avaliado Arbitrário	R\$ 3.361.000,00		

VII.5 - VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE ALIENAÇÃO 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:

R\$ 3.361.000,00

(TRÊS MILHÕES TREZENTOS E SESSENTA E UM 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, 16 DE MAIO DE 2018.

R.T. RODRIGO RAÍZA 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

Via da Obra/Serviço

ART de Obra ou Serviço
14201800000004524140



1 Responsável Técnico

RODRIGO BAETA SIMÕES DA ROCHA

Título profissional:
ENGENHEIRO CIVIL;

RTP: 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: **BRASILIA**

UF: **DF**

CER: 70070946

Contrato: **36/2017**

Contratado 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 COMENDADOR ELIAS JAFET**

Nº 000351

Cidade: **SÃO PAULO**

Bairro: **JARDIM LEONOR**

UF: **SP**

CER: 05653000

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

Quantidade: **1,00**

Unidade: **un**

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

Quantidade: **1,00**

Unidade: **un**

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

5 Observações

LAUDO RECOLHIDO NO CREA-MG EM CONSEQUÊNCIA COM INCISO III, DO ART. 42, DA RESOLUÇÃO 1625 DE 30 DE OUTUBRO DE 2009: CERTIDÃO/FISCALIZAÇÃO CONTABIL DE ACORDO.

6 Declarações

7 Entidade de Classe

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS I

8 Assinaturas

Declaro ser verdadeiro as informações acima

Baeta 18 de Maio de 2018

Rodrigo Baeta Simões da Rocha

RODRIGO BAETA SIMÕES DA ROCHA RTP: 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 conteúdo no site do Crea
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-mg.org.br ou www.confes.org.br
- A guarda de via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Assinatura do Profissional: *Baeta* 18/05/2018

www.crea-mg.org.br | 0800.0312732



Valor da ART: **82,94**

Registrada em: **18/05/2018**

Valor Pago: **82,94**

Nosso Número: **000000004419889**

Anexo II

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



BBC ENGENHARIA



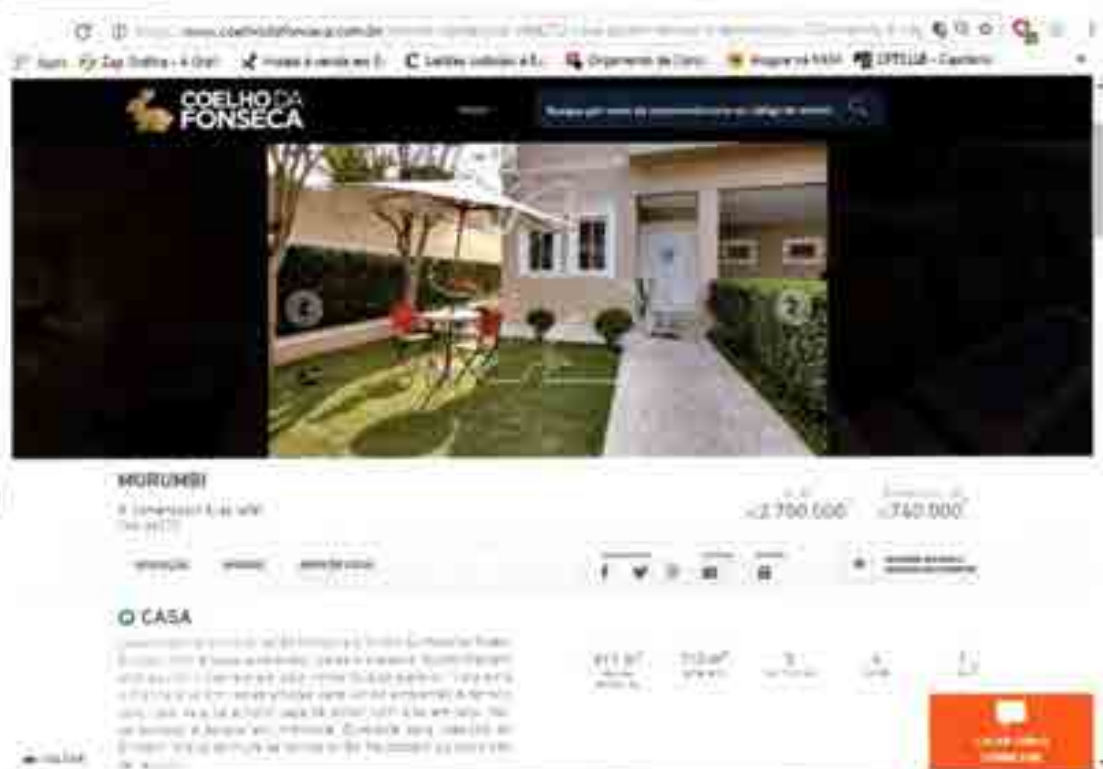
Croqui de localização dos dados amostrais.

- 20 -

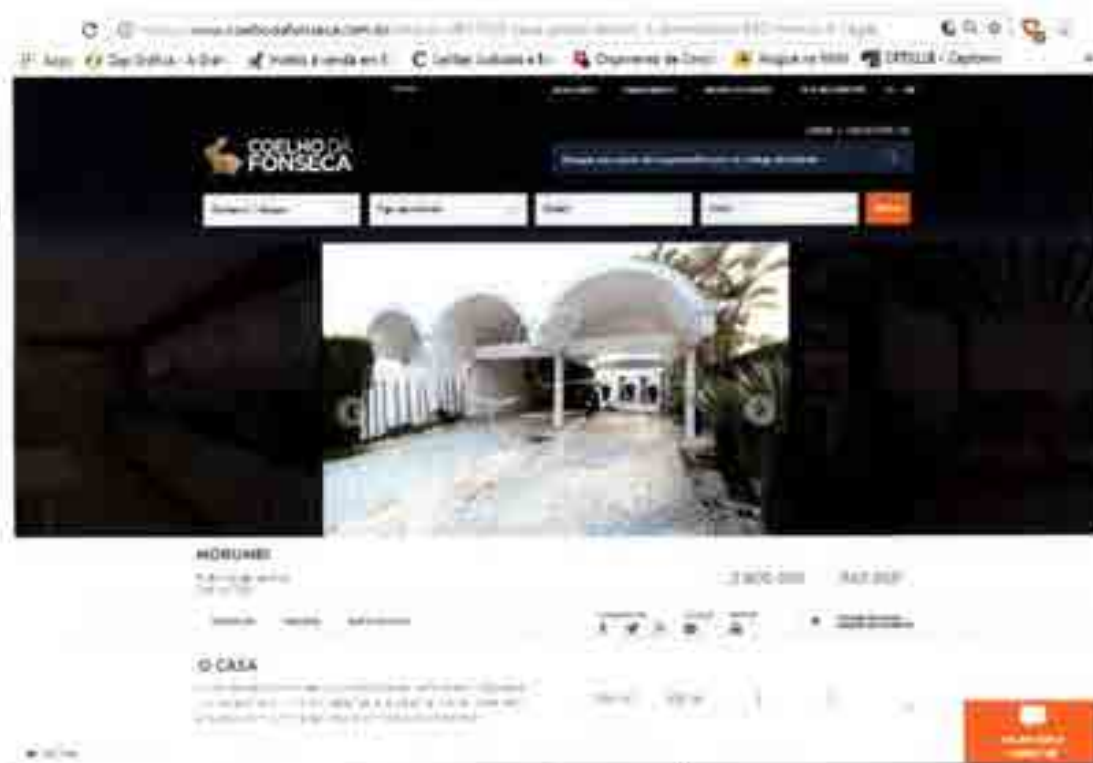
Rua Dom Prudêncio Gomes, 615 - Coração Eucarístico.
Tel.: +55 31 3275-3653 + 55 31 2535-3653 | CEP 30535-580
e-mail: bbceng@bbceng.com.br | www.bbceng.com.br



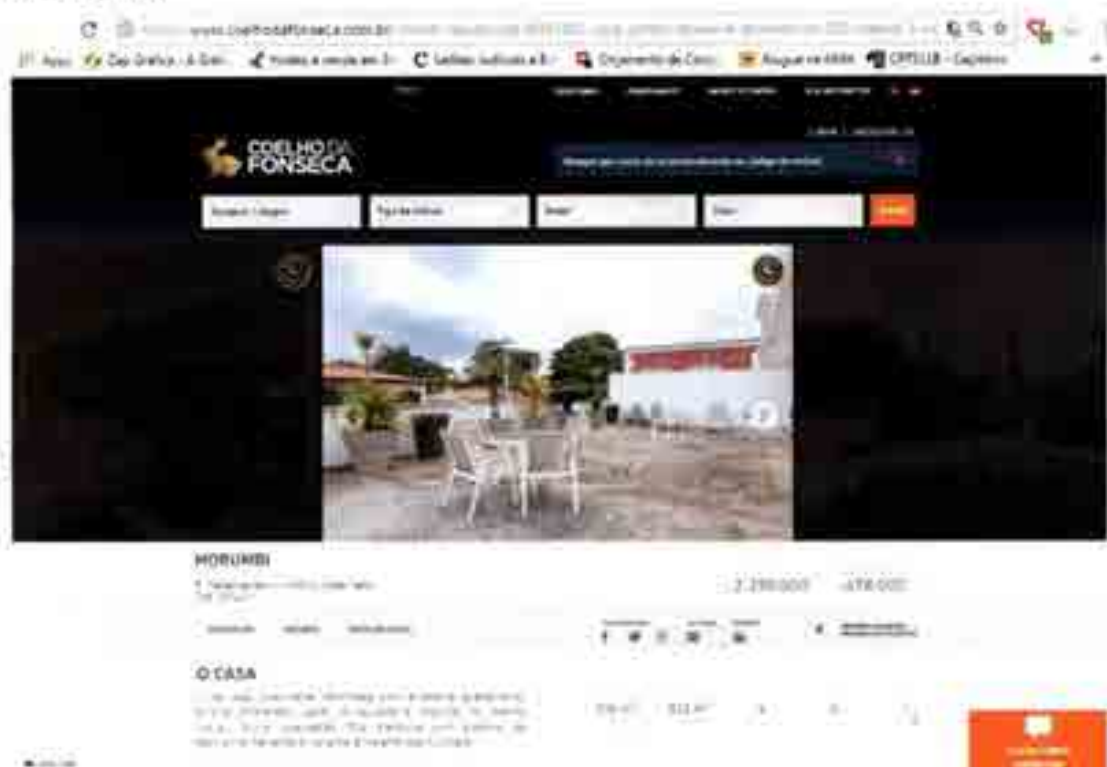
DADO 01:



DADO 02:



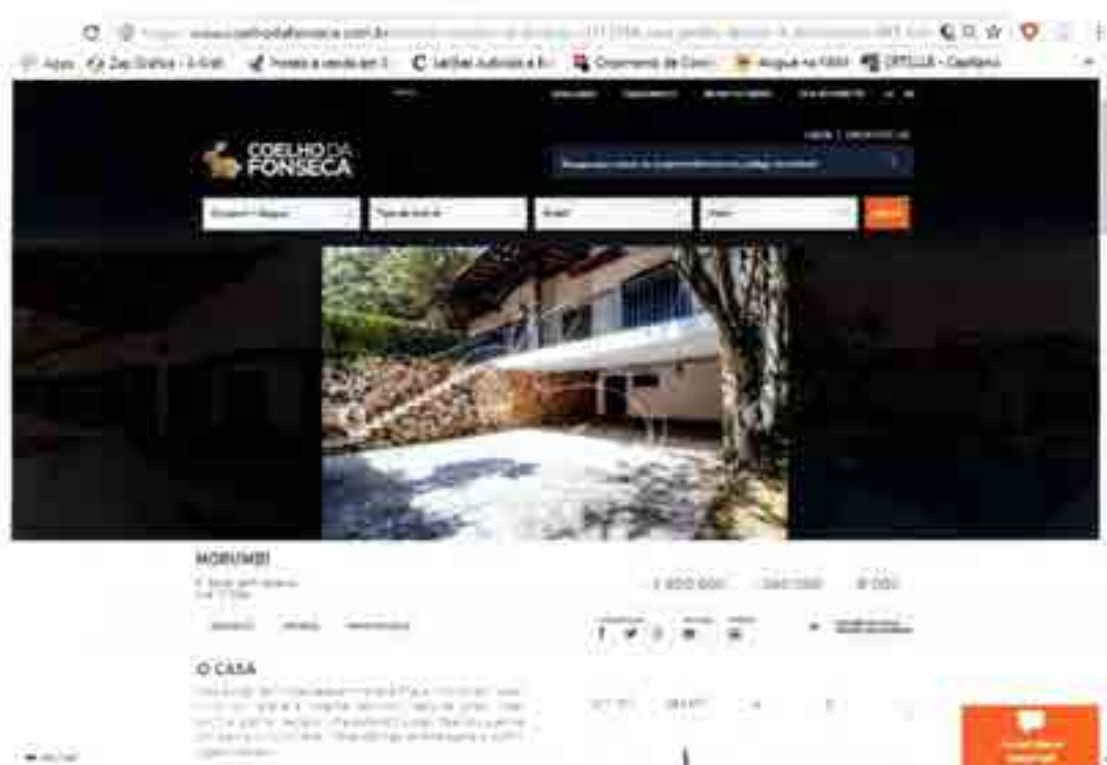
DADO 03:



MORUMBI
 2.230.000 - R\$ 2.230.000

O CASA

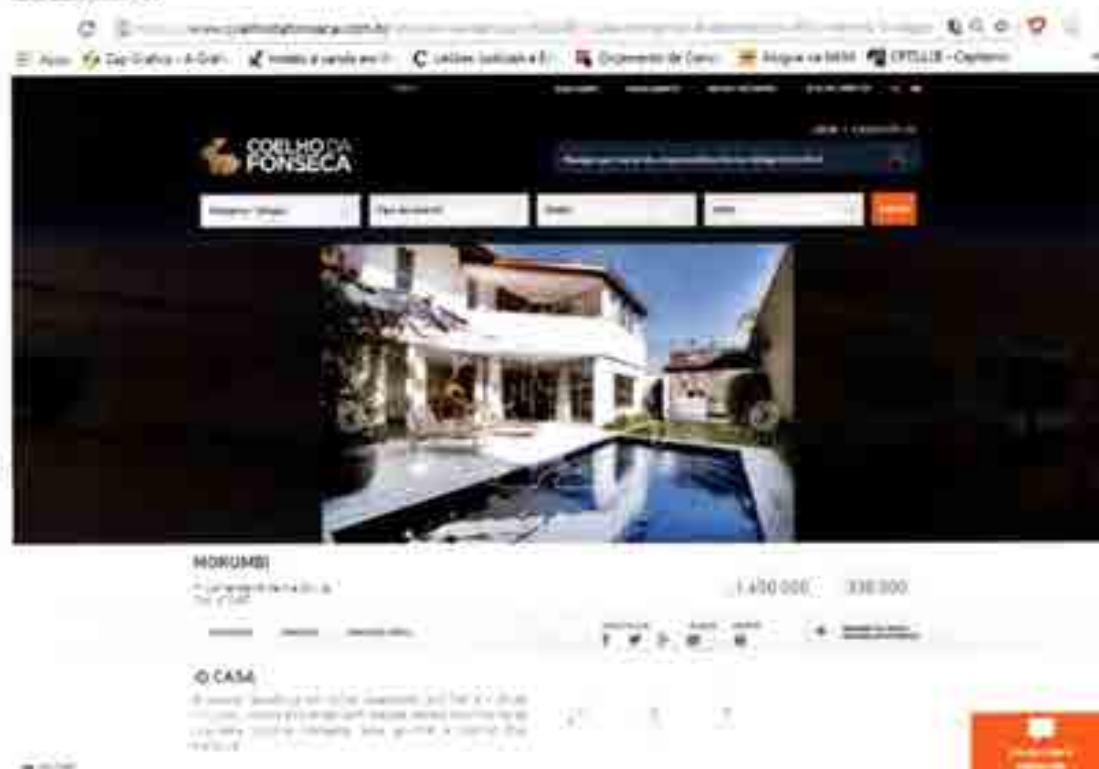
DADO 04:



MORUMBI
 2.230.000 - R\$ 2.230.000

O CASA

DADO 07:



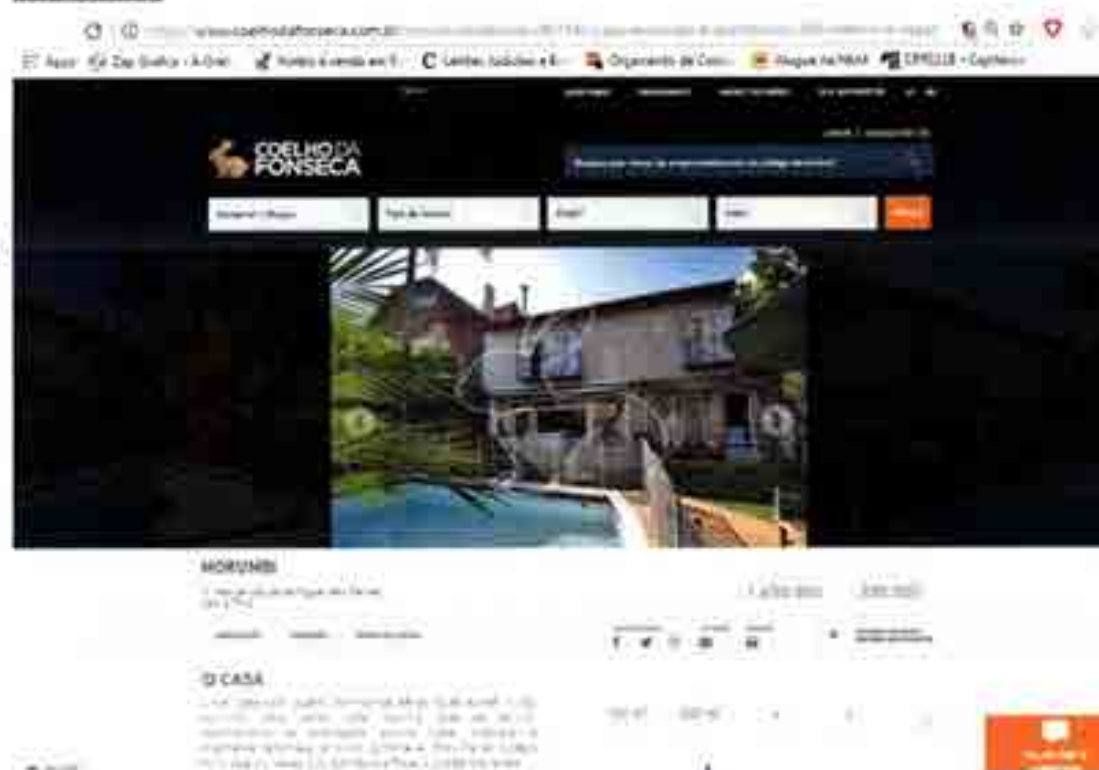
MORUMBI
Imóvel em Morumbi, São Paulo

CASA
Imóvel em Morumbi, São Paulo

1.400.000,00 330,00m²

CASA
Imóvel em Morumbi, São Paulo

DADO 08:



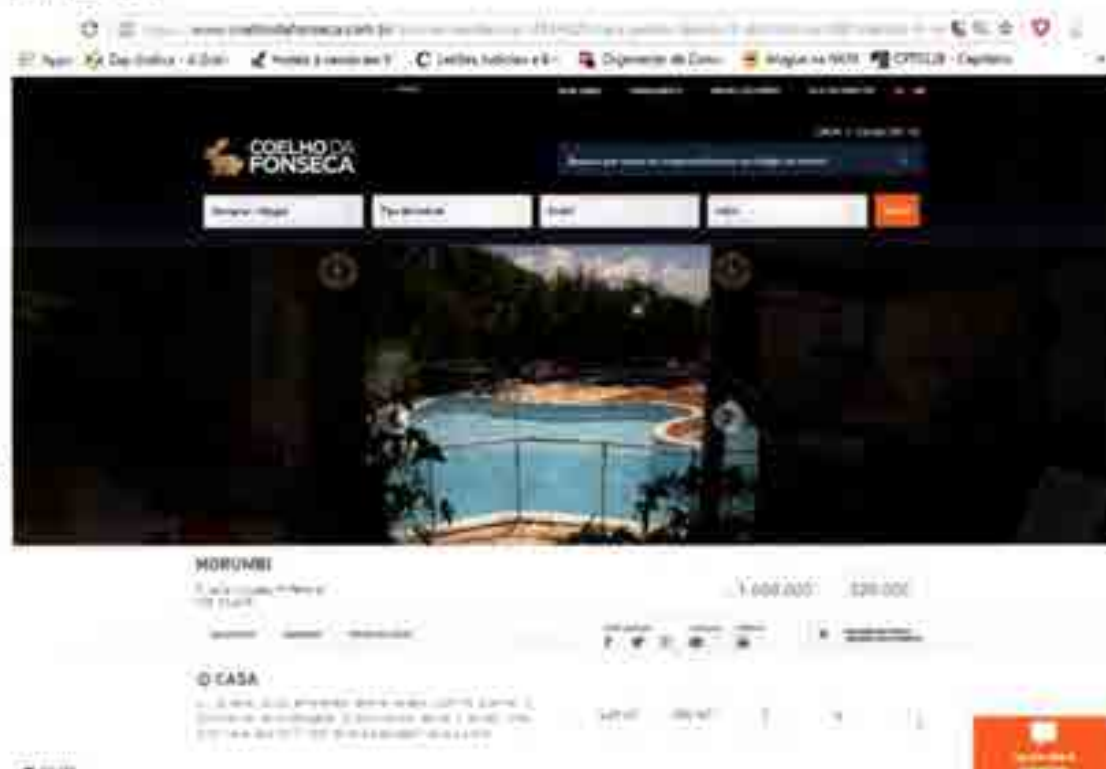
MORUMBI
Imóvel em Morumbi, São Paulo

CASA
Imóvel em Morumbi, São Paulo

1.400.000,00 330,00m²

CASA
Imóvel em Morumbi, São Paulo

DADO 09:



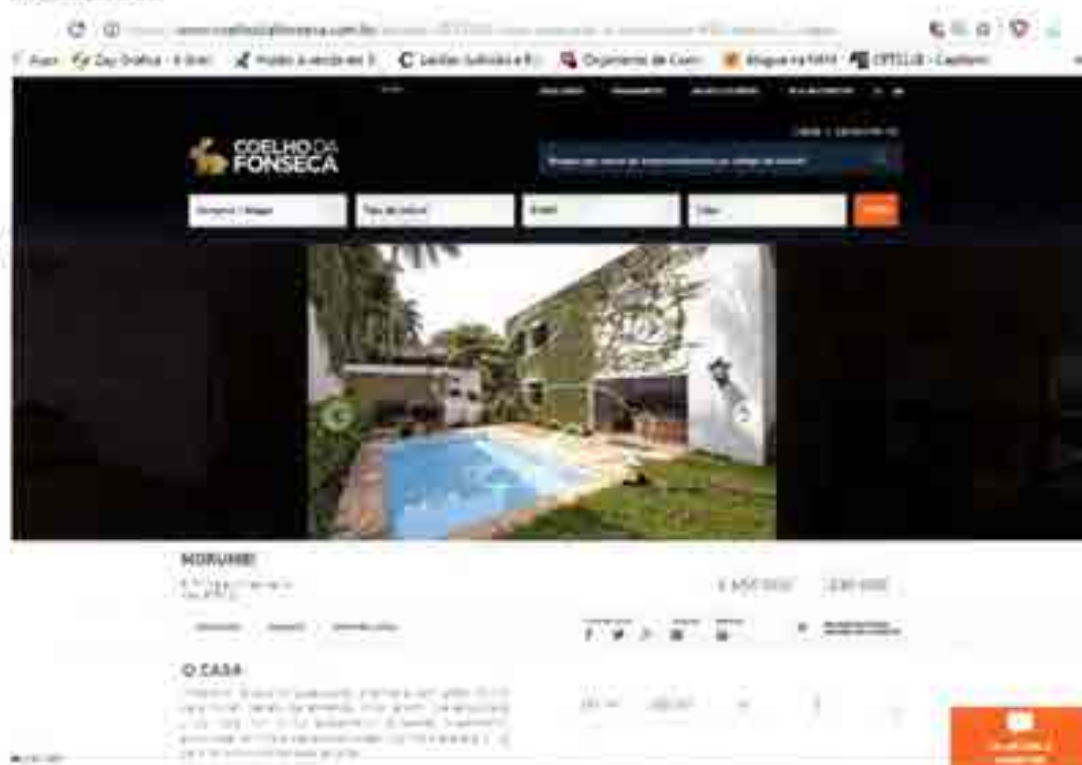
COELHO DA FONSECA

MORUMBI

R\$ 600.000,00

A CASA

DADO 10:



COELHO DA FONSECA

MORUMBI

R\$ 600.000,00

A CASA

DADO 11:

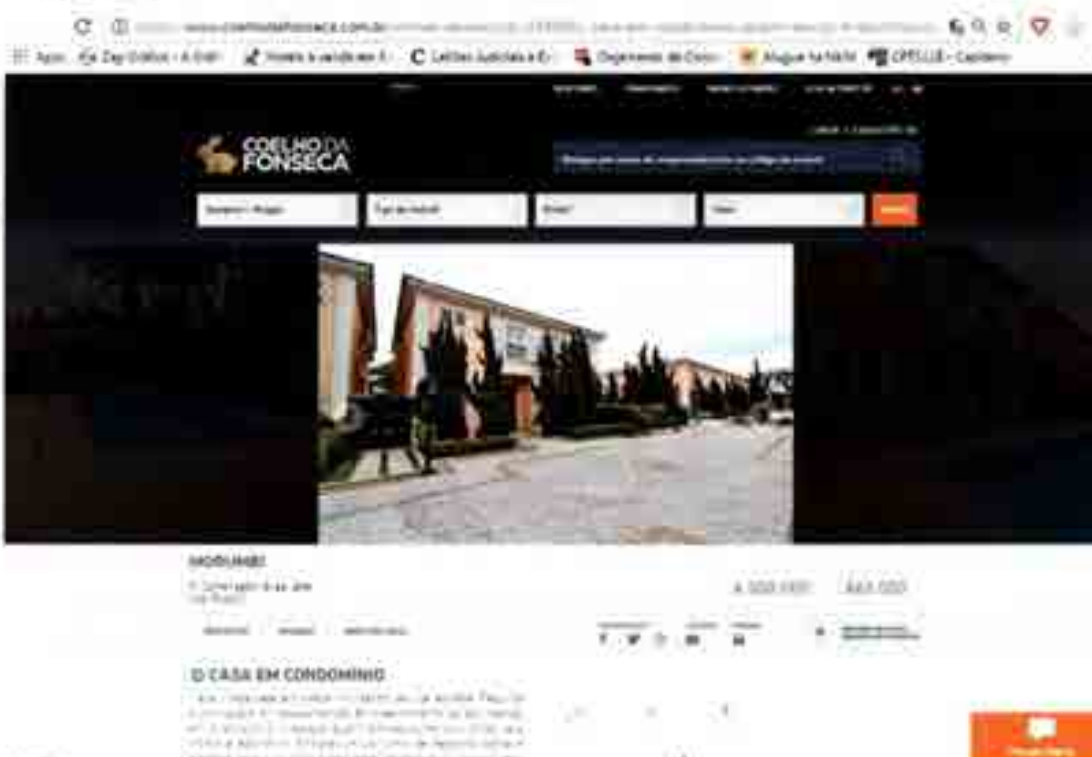


COELHO DA FONSECA

IMÓVEL:
A casa em condomínio
R\$ 200.000

DESCRIÇÃO:
A casa em condomínio, com 100m² de área construída, localizada em um dos melhores bairros da cidade. Possui 3 dormitórios, 2 banheiros, cozinha com ilha, sala de estar e jantar, e uma bela piscina. O condomínio oferece segurança 24h e lazer com quadra de esportes e playground.

DADO 12:

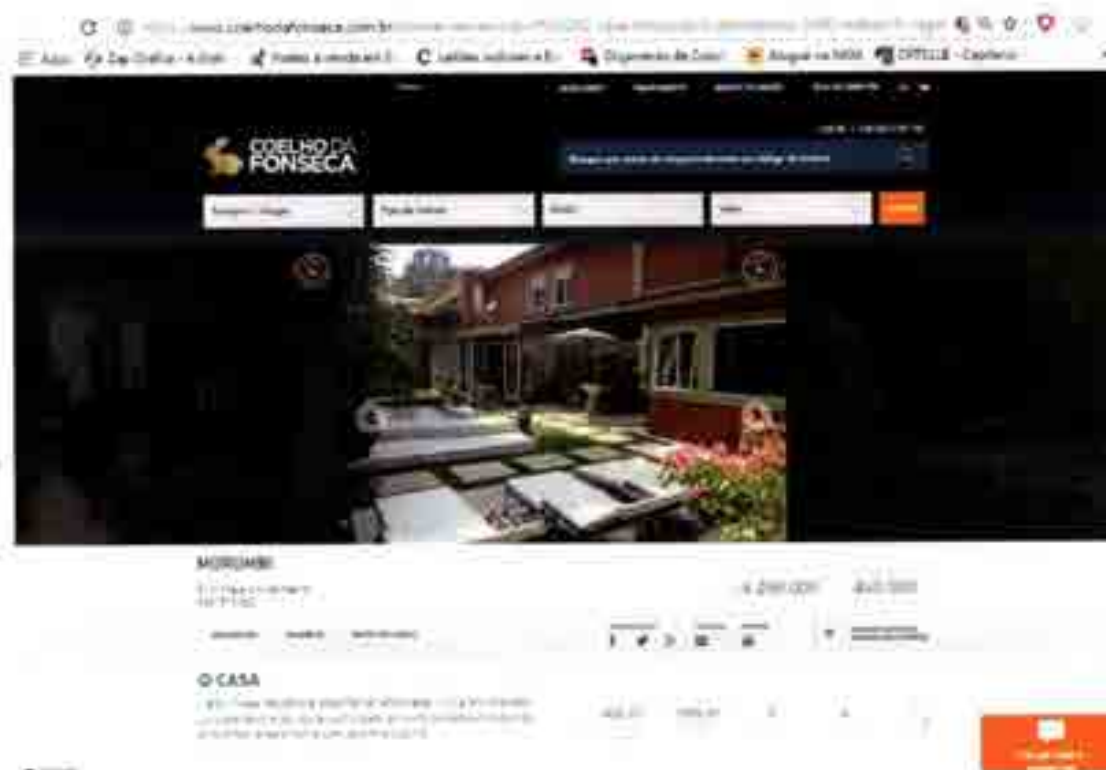


COELHO DA FONSECA

IMÓVEL:
A casa em condomínio
R\$ 200.000

DESCRIÇÃO:
A casa em condomínio, com 100m² de área construída, localizada em um dos melhores bairros da cidade. Possui 3 dormitórios, 2 banheiros, cozinha com ilha, sala de estar e jantar, e uma bela piscina. O condomínio oferece segurança 24h e lazer com quadra de esportes e playground.

DADO 13:



COELHO DA FONSECA

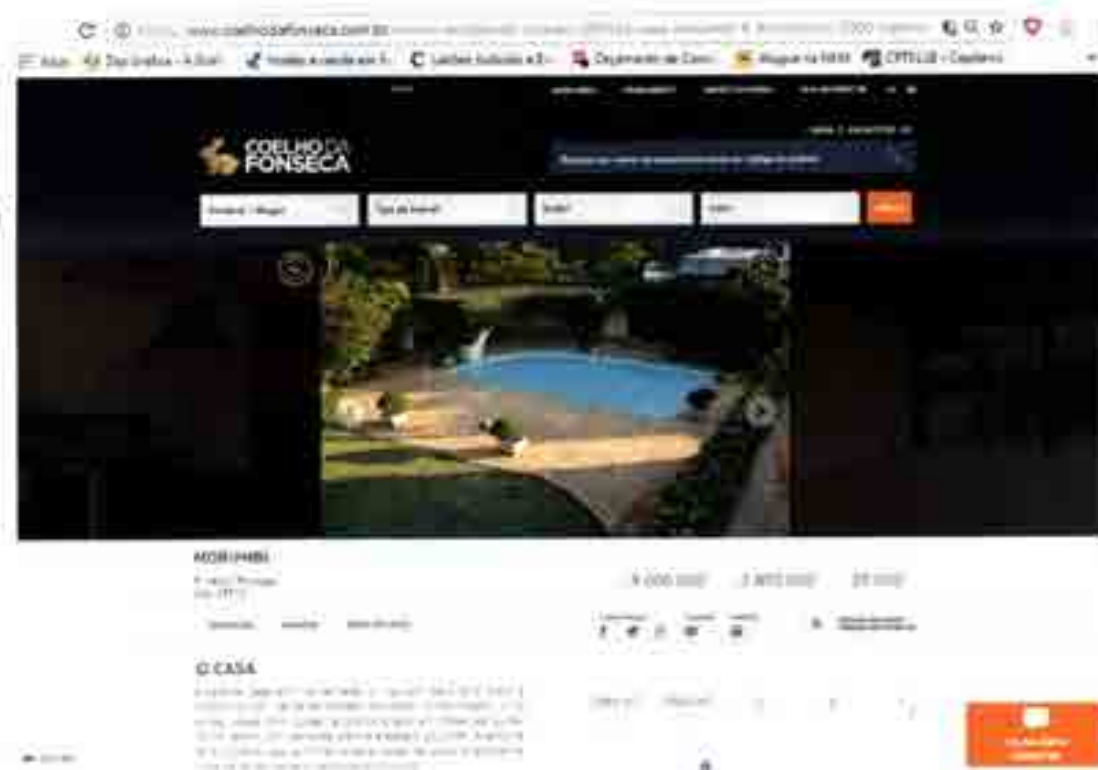
Imóvel: 123456789

Valor: R\$ 2.000.000,00

O CASA

Imóvel de 1234 m², com 3 dormitórios, 2 banheiros e 2 vagas de garagem. Localizado em uma das melhores áreas da cidade, próximo a escolas, hospitais e comércio.

DADO 14:



COELHO DA FONSECA

Imóvel: 123456789

Valor: R\$ 3.000.000,00

O CASA

Imóvel de 1234 m², com 3 dormitórios, 2 banheiros e 2 vagas de garagem. Localizado em uma das melhores áreas da cidade, próximo a escolas, hospitais e comércio.

DADO 15:



COELHO DA FONSECA

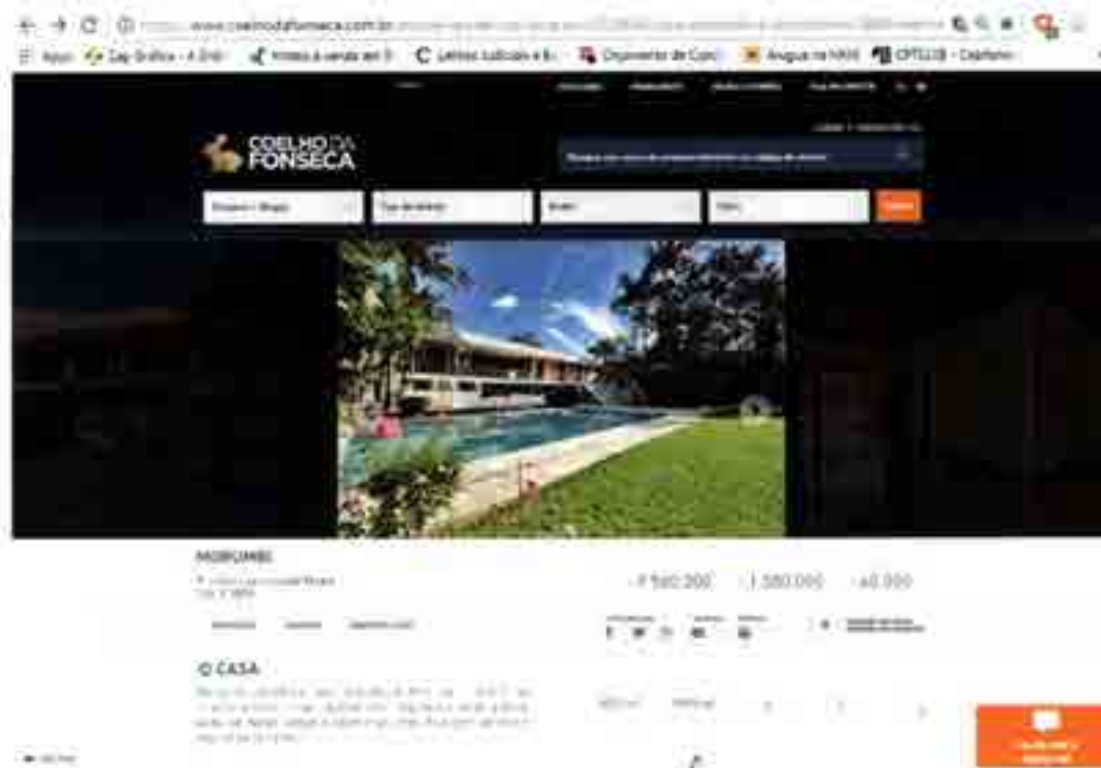
MORUMBI

R\$ 500.000

CASA

Seu sonho de moradia em uma casa com piscina e jardim, com um espaço para lazer e um espaço para trabalho, tudo isso em um ambiente seguro e tranquilo, com uma vista para o mar e o céu.

DADO 16:



COELHO DA FONSECA

MORUMBI

R\$ 500.000

CASA

Seu sonho de moradia em uma casa com piscina e jardim, com um espaço para lazer e um espaço para trabalho, tudo isso em um ambiente seguro e tranquilo, com uma vista para o mar e o céu.

DADO 17:



DADO 18:





DADO 21:



Casa de Condomínio com 3 Quartos à Venda, 477 m² por R\$ 3.590.000

RS 3.590.000

RS 4.000
RS 1.700

477m² de terreno

3 quartos

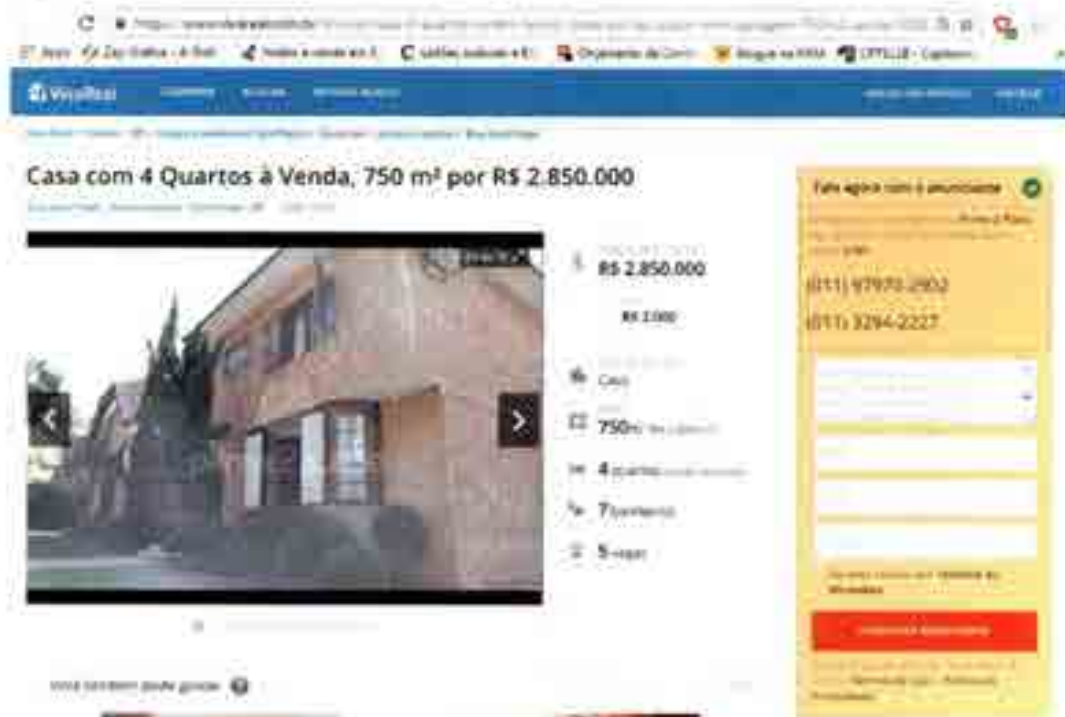
5 banheiros

5 vagas

Fale agora com o anunciante

(11) 2858-2000
(11) 2858-2000

DADO 22:



Casa com 4 Quartos à Venda, 750 m² por R\$ 2.850.000

RS 2.850.000

RS 1.000

750m² de terreno

4 quartos

7 banheiros

5 vagas

Fale agora com o anunciante

(11) 97973-2902
(11) 3294-2227

DADO 23:



File agora com o anunciante
 (011) 4861-0764
 [Form fields for contact information]
 [Botão: Contatar Anunciante]

3 quartos e 6 banheiros
R\$ 902.500
 R\$ 7.000 / mês
 R\$ 1.500
 R\$ 6.000

DADO 24:



File agora com o anunciante
 (011) 2157-8811
 (011) 94726-6996
 [Form fields for contact information]
 [Botão: Contatar Anunciante]

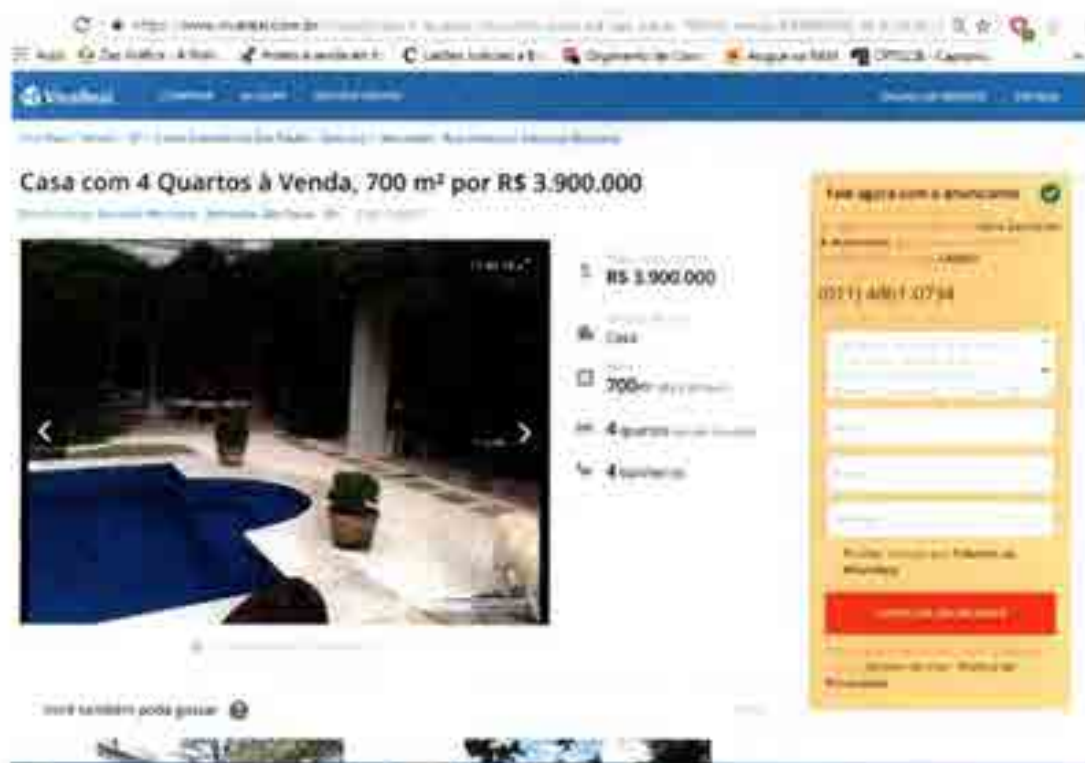
Casa com 4 Quartos à Venda, 720 m² por R\$ 1.850.000
R\$ 1.850.000
 R\$ 8.500 / mês
 R\$ 1.850

720 m² de terreno
4 quartos e 8 banheiros
5 vagas

Você também pode gostar:



DADO 25:



Casa com 4 Quartos à Venda, 700 m² por R\$ 3.900.000

RS 3.900.000

700 m² por lote

4 quartos

4 banheiros

4 vagas

RS 3.900.000

700 m² por lote

4 quartos

4 banheiros

4 vagas

DADO 26:



Casa de Condomínio com 4 Quartos à Venda, 450 m² por R\$ 2.500.000

RS 2.500.000

RS 4.000

450 m² por lote

4 quartos

4 banheiros

4 vagas

RS 2.500.000

RS 4.000

450 m² por lote

4 quartos

4 banheiros

4 vagas

DADO 27:

URL: https://www.vivaReal.com.br/...
 Casa com 4 Quartos à Venda, 480 m² por R\$ 4.200.000



R\$ 4.200.000
 R\$ 6.700
 R\$ 2.000

Casa
 480 m² de área
 4 quartos
 7 banheiros
 5 vagas

Fale agora com o anunciante
 (11) 5864-5474
 (11) 99930-5043

DADO 28:

URL: https://www.vivaReal.com.br/...
 Casa com 5 Quartos à Venda, 2077 m² por R\$ 18.000.000



R\$ 18.000.000
 R\$ 88.854

Casa
 2077 m² de área
 5 quartos
 11 banheiros
 30 vagas

Fale agora com o anunciante
 (11) 4369-2417

DADO 29:

https://www.vivazul.com.br/.../casa-com-4-quartos-a-venda-606-m2-por-rs-4.259.000

Vivazul

Casa com 4 Quartos à Venda, 606 m² por R\$ 4.259.000

Imagem de uma casa com 4 quartos, 606 m², por R\$ 4.259.000.

RS 4.259.000

606m² em terreno

4 quartos

6 banheiros

6 vagas

Foto agora com a anunciante

011 94752-2761

Botão: Contatar anunciante

DADO 30:

https://www.vivazul.com.br/.../casa-com-3-quartos-a-venda-640-m2-por-rs-2.500.000

Vivazul

Casa com 3 Quartos à Venda, 640 m² por R\$ 2.500.000

Imagem de uma casa com 3 quartos, 640 m², por R\$ 2.500.000.

RS 2.500.000

640m² em terreno

3 quartos

4 banheiros

4 vagas

Foto agora com a anunciante

011 96621-6065

Botão: Contatar anunciante

DADO 33:

https://www.vivareal.com.br/...
 Casa com 6 Quartos à Venda, 800 m² por R\$ 2.700.000



R\$ 2.700.000
 Casa
 800m² (at y posses)
 6 quartos (suíte e closet)
 5 banheiros
 6 vagas

Fale agora com o anunciante

(011) 3638-9999
 (011) 3638-9999

Queremos ouvir o seu feedback no Whisker
 Enviar feedback

DADO 34:

https://www.vivareal.com.br/...
 Casa com 4 Quartos à Venda, 250 m² por R\$ 1.600.000



R\$ 1.600.000
 R\$ 800
 Casa
 250m² (at y posses)
 4 quartos (suíte e closet)
 5 banheiros
 5 vagas

Fale agora com o anunciante

(011) 97205-7821
 (011) 97100-7460

Queremos ouvir o seu feedback no Whisker
 Enviar feedback

DADO 37:

https://www.vivaReal.com.br/...
 Casa com 3 Quartos à Venda, 370 m² por R\$ 1.199.000



R\$ 1.199.000
 R\$ 1.050

370 m² (terreno e construção)
3 quartos (suíte)
4 banheiros
3 vagas

Ative agora com o anúncio
 (011) 3355-7333
 (011) 99572-1203

DADO 38:

https://www.vivaReal.com.br/...
 Casa com 4 Quartos à Venda, 900 m² por R\$ 2.990.000



R\$ 2.990.000
 R\$ 26.000

900 m² (terreno e construção)
4 quartos (suíte)
7 banheiros
10 vagas

Ative agora com o anúncio
 (011) 94727-6128

DADO 39:



Casa com 4 Quartos à Venda, 500 m² por R\$ 2.750.000

Preço: R\$ 2.750.000

Características:

- Casa
- 500m² (at 100m²)
- 4 quartos (com 1 suíte)
- 6 banheiro
- 5 vaga

Formulário de contato:

Fale agora com o atendente

Nome: _____

Telefone: _____

(11) 3745-5000

Enviar mensagem

DADO 40:



Casa com 4 Quartos à Venda, 741 m² por R\$ 3.400.000

Preço: R\$ 3.400.000

Características:

- Casa
- 741m² (at 100m²)
- 4 quartos (com 1 suíte)
- 6 banheiro
- 6 vaga

Formulário de contato:

Fale agora com o atendente

Nome: _____

Telefone: _____

(11) 3054-0555

Enviar mensagem

- 414

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone
1	R. Com. Elias Jafet	76	Morumbi	Coelho da	11-3745-6000
2	R. Enrico de Martino	330	Morumbi	Coelho da	11-3745-6000
3	R. Marechal-do-Ar Antonio Appel	93	Morumbi	Coelho da	11-3745-6000
4	R. Barão de Pirapama	533	Jd. Silvia	Coelho da	11-3745-6000
5	R. Luso	173	Retiro Morumbi	Coelho da	11-3745-6000
6	R. Professor Luciano Gualberto	461	Jd. Viana	Coelho da	11-3745-6000
7	R. Comte. Garcia D'Ávila	50	Morumbi	Coelho da	11-3745-6000
8	R. Manuel Carlos de F. Ferraz	349	Morumbi	Coelho da	11-3745-6000
9	R. Jandiro Joaquim Pereira	117	Morumbi	Coelho da	11-3745-6000
10	R. 31 de Março	215	Faz. Morumbi	Coelho da	11-3745-6000
11	R. Com. Elias Jafet	423	Morumbi	Coelho da	11-3745-6000
12	R. Com. Elias Jafet	340 / cs 02	Morumbi	Coelho da	11-3745-6000
13	R. 31 de Março	231	Faz. Morumbi	Coelho da	11-3745-6000
14	R. Heltor Portugal	68	Retiro Morumbi	Coelho da	11-3745-6000
15	R. 31 de Março	160	Faz. Morumbi	Coelho da	11-3745-6000
16	R. Antonio de Andrade Rebelo	664	Retiro Morumbi	Coelho da	11-3745-6000
17	R. General Pereira da Cunha	88	Retiro Morumbi	Coelho da	11-3745-6000
18	R. Emilio Pedutti	247	Jd. Guedala	CHR	11-5083-2788
19	R. Luiz Galhamone	447	Morumbi	Caribai	11-98383-2345
20	R. das Malvas	216	Cid. Jardim	Klebson	11-99584-4442
21	R. Com. Elias Jafet	340 / cs 10	Morumbi	Remax	11-2898-2000
22	R. José Pepe	110	Morumbi	Prime 2 Pl	11-3294-2227
23	R. Artur de Souza Marques	932 / cs 01	Vila Tramontano	Grupo CH	11-4861-0764
24	R. Luso	173	Retiro Morumbi	Henry Kauf	11-2157-8811
25	R. Prof. Eduardo Monteiro	340	Jd. Silvia	Caio Zac	11-4861-0734
26	R. Enrico Martino	463	Morumbi	Formula 1	11-2776-6845
27	Av. Dr. Alberto Penteado	900 / cs 01	Jd. Silvia	Cleto de	11-3884-3474
28	R. Antonio de Andrade Rebelo	711	Retiro Morumbi	Esquema	11-4369-2417
29	R. Cordisburgo	117	Jd. Silvia	Corretor S	11-94752-2761
30	R. Fernando da Cruz	84	Jd. Leonor	Top Team	11-96621-6068
31	R. Alm. Soares Dutra	317	Morumbi	Morumbi...	11-3805-1111
32	R. Calim Eid	42	Morumbi	PH Imob.	19-3862-0298
33	R. Prof. Luciano Gualberto	360	Jd. Viana	Lopes VNC	11-3638-9999
34	R. Prof. Euclides Figueiredo	600	Morumbi	DSO Invest	11-97205-7823
35	R. Com. Bichara Moherdau	220	Jd. Silvia	Fanel Im.	11-3744-5000
36	R. Horacio Bandieri	183	Morumbi	Visto Im.	11-3774-0006
37	Av. Giovanni Gronchi	1256	Morumbi	Imob Neg.	11-3355-7373
38	R. Com. Elias Jafet	375	Morumbi	Jorge Con.	11-94727-6128
39	R. Luiz Galhamone	453	Morumbi	Giovanni	11-3745-8000
40	R. Rafael Ielo	231	Morumbi	Local Im.	11-3094-0555



	Localização	Valor total	Área Terreno	Área Constr.	Padrão constr.	Padrão construtivo - CUB	Estado de conservação
	1,00	3.700.000,00	710,00	611,00	4	1.960,58	
	1,00	2.800.000,00	550,00	350,00	4	1.960,58	
	1,00	2.390.000,00	522,00	338,00	4	1.960,58	
	0,00	1.800.000,00	683,00	471,00	3	1.640,17	
	0,00	1.800.000,00	500,00	624,00	2	1.323,40	
	1,00	2.700.000,00	1.000,00	455,00	3	1.640,17	
	1,00	1.650.000,00	450,00	332,00	4	1.960,58	
	1,00	1.650.000,00	500,00	350,00	3	1.640,17	
	1,00	1.600.000,00	580,00	449,00	2	1.323,40	
	0,00	1.650.000,00	453,00	391,00	3	1.640,17	
	1,00	4.000.000,00	740,00	1.000,00	4	1.960,58	
	1,00	4.300.000,00	370,00	516,00	3	1.640,17	
	0,00	4.200.000,00	1.000,00	900,00	3	1.640,17	
	0,00	9.000.000,00	2.000,00	2.380,00	2	1.323,40	
	0,00	9.500.000,00	3.120,00	1.400,00	2	1.323,40	
	0,00	7.500.000,00	1.890,00	850,00	2	1.323,40	
	0,00	19.800.000,00	2.000,00	2.100,00	4	1.960,58	
	0,00	4.500.000,00	792,00	1.348,00	2	1.323,40	
	1,00	2.528.000,00	900,00	556,00	2	1.323,40	
	0,00	2.300.000,00	360,00	380,00	2	1.323,40	
	1,00	3.590.000,00	340,00	477,00	3	1.640,17	
	1,00	2.850.000,00	980,00	750,00	2	1.323,40	
	0,00	902.500,00	150,00	164,00	2	1.323,40	
	0,00	1.850.000,00	500,00	720,00	2	1.323,40	
	0,00	3.900.000,00	800,00	800,00	4	1.960,58	
	1,00	2.500.000,00	280,00	450,00	3	1.640,17	
	0,00	4.200.000,00	470,00	480,00	4	1.960,58	
	0,00	18.000.000,00	3.155,00	2.077,00	4	1.960,58	
	0,00	4.259.000,00	640,00	606,00	3	1.640,17	
	0,00	2.500.000,00	350,00	640,00	2	1.323,40	
	1,00	2.300.000,00	918,00	649,00	2	1.323,40	
	1,00	30.000.000,00	2.120,00	1.187,00	4	1.960,58	
	1,00	2.700.000,00	1.100,00	800,00	3	1.640,17	
	1,00	1.600.000,00	300,00	250,00	2	1.323,40	
	0,00	2.480.000,00	580,00	600,00	2	1.323,40	
	1,00	12.000.000,00	3.000,00	2.400,00	4	1.960,58	
	0,00	1.199.000,00	480,00	370,00	2	1.323,40	
	1,00	2.990.000,00	1.000,00	900,00	2	1.323,40	
	1,00	2.750.000,00	530,00	500,00	3	1.640,17	
	1,00	3.400.000,00	700,00	741,00	3	1.640,17	

[Handwritten signature]

nserv	Estado de co...	Idade Apare...	Novo/Usado	Lazer	Equipamentos	Evento (Ofer...	Vaga Total
3	0,907	16,00	0,00	1,00	1,00	1,00	8,00
3	0,894	18,00	0,00	1,00	1,00	1,00	4,00
3	0,821	28,00	0,00	0,00	0,00	1,00	5,00
2	0,609	50,00	0,00	1,00	1,00	1,00	4,00
2	0,753	34,00	0,00	1,00	1,00	1,00	6,00
2	0,666	44,00	0,00	1,00	1,00	1,00	4,00
3	0,821	28,00	0,00	1,00	1,00	1,00	3,00
2	0,702	40,00	0,00	1,00	1,00	1,00	4,00
2	0,628	44,00	0,00	1,00	0,00	1,00	4,00
2	0,770	34,00	0,00	1,00	0,00	1,00	2,00
3	0,736	36,00	0,00	1,00	1,00	1,00	7,00
3	0,866	22,00	0,00	1,00	1,00	1,00	5,00
3	0,664	46,00	0,00	1,00	1,00	1,00	5,00
2	0,736	36,00	0,00	1,00	1,00	1,00	10,00
3	0,702	42,00	0,00	1,00	1,00	1,00	13,00
2	0,647	46,00	0,00	1,00	1,00	1,00	9,00
3	0,755	36,00	0,00	1,00	1,00	1,00	25,00
2	0,858	20,00	0,00	1,00	1,00	1,00	8,00
2	0,702	40,00	0,00	1,00	1,00	1,00	8,00
2	0,684	42,00	0,00	1,00	1,00	1,00	3,00
3	0,863	22,00	0,00	1,00	1,00	1,00	5,00
2	0,736	36,00	0,00	1,00	1,00	1,00	5,00
2	0,909	12,00	0,00	1,00	1,00	1,00	3,00
2	0,815	26,00	0,00	1,00	1,00	1,00	5,00
3	0,945	10,00	0,00	1,00	1,00	1,00	4,00
2	0,858	20,00	0,00	1,00	1,00	1,00	4,00
3	0,957	8,00	0,00	1,00	1,00	1,00	5,00
3	0,968	6,00	0,00	1,00	1,00	1,00	30,00
4	1,000	0,01	1,00	1,00	1,00	1,00	6,00
2	0,629	48,00	0,00	0,00	0,00	1,00	4,00
2	0,495	52,00	0,00	1,00	1,00	1,00	4,00
4	1,000	0,01	1,00	1,00	1,00	1,00	10,00
3	0,805	30,00	0,00	1,00	1,00	1,00	6,00
3	0,821	28,00	0,00	1,00	1,00	1,00	5,00
2	0,719	38,00	0,00	1,00	1,00	1,00	4,00
3	0,769	32,00	0,00	1,00	1,00	1,00	6,00
3	0,772	34,00	0,00	0,00	0,00	1,00	3,00
3	0,720	40,00	0,00	1,00	1,00	1,00	10,00
2	0,785	30,00	0,00	1,00	1,00	1,00	5,00
3	0,866	22,00	0,00	1,00	1,00	1,00	6,00



ação Va...	Tipo de Vag...	Dormitórios	Suite	DCE	Tipo Imóvel (I...	Situação I...	Infraestrutura
0,00	1,00	5,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
0,00	0,00	3,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1,00	1,00	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1,00	1,00	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
0,00	0,00	3,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
0,00	1,00	4,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00
1,00	1,00	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
0,00	1,00	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
0,00	1,00	5,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1,00	1,00	4,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00
0,00	1,00	3,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00
0,00	0,00	4,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00
1,00	1,00	5,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
0,00	1,00	4,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00
0,00	0,00	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
0,00	0,00	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
0,00	1,00	7,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00
0,00	1,00	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
0,00	1,00	3,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1,00	1,00	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
0,00	0,00	3,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00
1,00	1,00	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1,00	1,00	3,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00
0,00	1,00	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
0,00	0,00	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
0,00	1,00	4,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00
0,00	0,00	4,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00
1,00	1,00	5,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
0,00	1,00	4,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00
0,00	0,00	3,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1,00	1,00	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1,00	1,00	5,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00
0,00	0,00	6,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
0,00	0,00	4,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00
1,00	1,00	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1,00	1,00	10,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1,00	1,00	3,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1,00	0,00	4,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00
0,00	1,00	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
0,00	1,00	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00



versaria (1)...	Data Informa...	Acabamento...	Reforma (s/n)	Ocupado (0)...	Area para es...	Valor unitário
1,00	05/18	1,00	1,00	0,00	1,00	6.055,65
1,00	05/18	1,00	1,00	0,00	1,00	8.000,00
1,00	05/18	1,00	1,00	0,00	1,00	7.113,10
1,00	05/18	1,00	0,00	1,00	1,00	3.821,66
1,00	05/18	1,00	0,00	0,00	1,00	2.884,62
1,00	05/18	1,00	0,00	0,00	0,00	5.934,07
1,00	05/18	1,00	1,00	1,00	1,00	4.969,88
1,00	05/18	1,00	0,00	0,00	1,00	4.714,29
1,00	05/18	1,00	0,00	0,00	1,00	3.563,47
1,00	05/18	1,00	0,00	0,00	1,00	4.219,95
1,00	05/18	1,00	0,00	0,00	1,00	4.000,00
1,00	05/18	1,00	1,00	0,00	1,00	8.333,33
1,00	05/18	1,00	1,00	0,00	1,00	4.666,67
1,00	05/18	1,00	0,00	1,00	1,00	3.781,51
1,00	05/18	1,00	0,00	0,00	1,00	6.785,71
1,00	05/18	1,00	0,00	1,00	1,00	8.823,53
1,00	05/18	1,00	1,00	0,00	1,00	9.428,57
1,00	05/18	1,00	0,00	1,00	1,00	3.338,28
1,00	05/18	1,00	1,00	0,00	1,00	4.545,76
1,00	05/18	1,00	0,00	1,00	1,00	6.388,89
1,00	05/18	1,00	1,00	0,00	1,00	7.526,21
1,00	05/18	1,00	0,00	0,00	1,00	3.800,00
1,00	05/18	1,00	0,00	1,00	1,00	5.503,05
1,00	05/18	1,00	0,00	0,00	1,00	2.569,44
1,00	05/18	1,00	1,00	0,00	1,00	4.875,00
1,00	05/18	1,00	0,00	1,00	1,00	5.555,56
1,00	05/18	1,00	1,00	0,00	1,00	8.750,00
1,00	05/18	1,00	1,00	1,00	1,00	8.666,35
1,00	05/18	1,00	1,00	1,00	1,00	7.028,05
1,00	05/18	1,00	0,00	0,00	1,00	3.906,25
1,00	05/18	1,00	0,00	1,00	1,00	3.543,91
1,00	05/18	1,00	1,00	1,00	1,00	25.273,80
1,00	05/18	1,00	1,00	1,00	1,00	3.375,00
1,00	05/18	1,00	0,00	0,00	1,00	6.400,00
1,00	05/18	1,00	0,00	0,00	1,00	4.133,33
1,00	05/18	1,00	1,00	0,00	1,00	5.000,00
1,00	05/18	0,00	1,00	0,00	1,00	3.240,54
1,00	05/18	1,00	0,00	0,00	1,00	3.322,22
1,00	05/18	1,00	1,00	0,00	1,00	5.500,00
1,00	05/18	1,00	1,00	0,00	1,00	4.588,39



Modelo:

Morumbi

Data de Referência:

quarta-feira, 9 de maio de 2018

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Localização = 1,00
- Área Construída = 865,00
- Padrão construtivo - CUB = 1.640,17
- Estado de conservação - Hoss Heideck = 0,516
- Endereço =
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone do informante =
- Data Informativa =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (9,34%) = 3.523,19
 - Médio = 3.885,95
 - Máximo (10,30%) = 4.286,06
- Valor Total
 - Mínimo = 3.047.561,39
 - Médio = 3.361.348,23
 - Máximo = 3.707.443,59
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 2.795.940,37
 - Máximo = 4.041.095,46
 - Mínimo (16,82%) = 3.232,30
 - Máximo (20,22%) = 4.671,79
- Campo de Arbitrio
 - RI Mínimo = 3.303,06
 - RI Máximo = 4.468,84



Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) Modelo:

- Morumbi

2) Data de referência:

- quarta-feira, 9 de maio de 2018

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant
Total de variáveis:	28
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	40
Dados utilizados no modelo:	20

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8729351 / 0,8742064
Coefficiente de determinação:	0,7620157
Fisher - Snedecor:	12,01
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) Outliers do modelo de regressão:

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

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,649	4	0,162	12,007
Não Explicada	0,203	15	0,014	
Total	0,852	19		



8) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +8,557196891 + 0,1628330402 * \text{Localização} + 70,17081147 / \text{Área Construída} - 1041,624233 / \text{Padrão construtivo} - \text{CUB} + 0,4227644211 * \text{Estado de conservação} - \text{Hoss Heideck}^2$

• Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +5134,178716 * e^{(+0,1628330402 * \text{Localização})} * e^{(+70,17081147 / \text{Área Construída})} * e^{(-1041,624233 / \text{Padrão construtivo} - \text{CUB})} * e^{(+0,4227644211 * \text{Estado de conservação} - \text{Hoss Heideck}^2)}$

• Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +5204,073122 * e^{(+0,1628330402 * \text{Localização})} * e^{(+70,17081147 / \text{Área Construída})} * e^{(-1041,624233 / \text{Padrão construtivo} - \text{CUB})} * e^{(+0,4227644211 * \text{Estado de conservação} - \text{Hoss Heideck}^2)}$

• Função estimativa (média):

$\text{Valor unitário} = +5239,376337 * e^{(+0,1628330402 * \text{Localização})} * e^{(+70,17081147 / \text{Área Construída})} * e^{(-1041,624233 / \text{Padrão construtivo} - \text{CUB})} * e^{(+0,4227644211 * \text{Estado de conservação} - \text{Hoss Heideck}^2)}$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf	t-Obt.	Sig.(%)
Localização	x	2,80	1,34
Área Construída	1/x	2,95	1,00
Padrão construtivo - CUB	1/x	-3,31	0,47
Estado de conservação - Hoss Heideck	x ²	2,17	4,66
Valor unitário	ln(y)	28,82	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Área Construída	-0,23	0,45
Padrão construtivo - CUB	-0,21	0,19
Estado de conservação - Hoss Heideck	-0,20	0,49
Valor unitário	0,34	0,59

Correlações parciais para Área Construída	Isoladas	Influência
Padrão construtivo - CUB	0,12	0,49
Estado de conservação - Hoss Heideck	0,17	0,16
Valor unitário	0,30	0,61



Correlações parciais para Padrão construtivo - CUB	Isoladas	Influência
Estado de conservação - Hoss Heideck	-0,44	0,02
Valor unitário	-0,68	0,65

Correlações parciais para Estado de conservação - Hoss Heideck	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,54	0,49

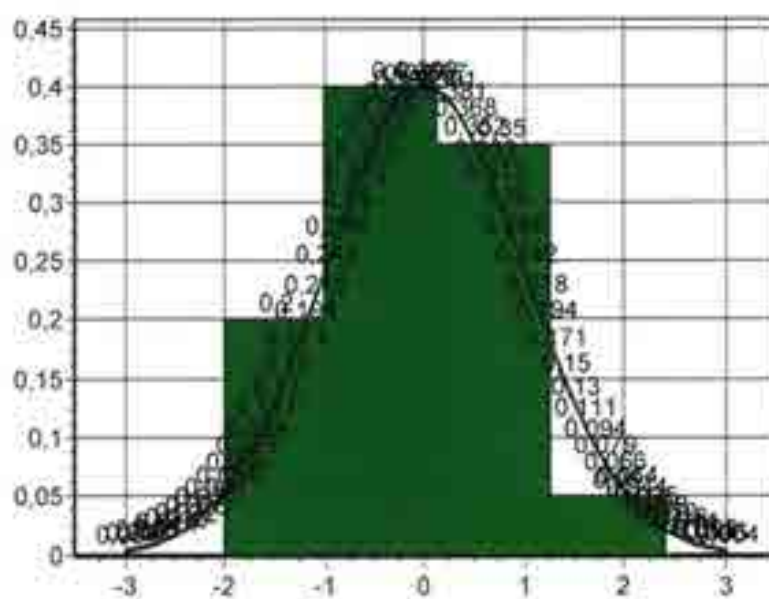
[Handwritten signature]



Dad.	Observado	Estimado	Residuo	Residuo Rel.	Residuo/DP Estima.	Residuo/DP Regres.
1	6.055,65	5.718,03	337,62	5,58%	0,68	0,49
4	3.821,66	3.743,98	77,68	2,03%	0,16	0,18
5	2.884,62	3.368,69	-484,07	-16,78%	-0,97	-1,33
7	4.969,88	5.913,92	-944,04	-19,00%	-1,90	-1,50
8	4.714,29	4.884,33	-170,04	-3,61%	-0,34	-0,30
9	3.563,47	3.850,51	-287,04	-8,06%	-0,58	-0,67
10	4.219,95	4.239,70	-19,75	-0,47%	-0,04	-0,04
18	3.338,28	3.406,34	-68,06	-2,04%	-0,14	-0,17
19	4.546,76	3.895,18	651,58	14,33%	1,31	1,33
22	3.800,00	3.848,81	-48,81	-1,28%	-0,10	-0,11
23	5.503,05	5.152,86	350,19	6,36%	0,71	0,57
25	4.875,00	4.871,54	3,46	0,07%	0,01	0,01
26	5.555,56	5.177,71	377,85	6,80%	0,76	0,61
31	3.543,91	3.444,92	98,99	2,79%	0,20	0,24
35	4.133,33	3.313,03	820,30	19,85%	1,65	1,90
36	5.000,00	4.759,94	240,06	4,80%	0,48	0,42
37	3.240,54	3.683,90	-443,36	-13,68%	-0,89	-1,10
38	3.322,22	3.752,12	-429,90	-12,94%	-0,87	-1,05
39	5.500,00	4.845,56	654,44	11,90%	1,32	1,09
40	4.588,39	4.898,63	-310,24	-6,76%	-0,62	-0,56



Gráfico de Adesão à Curva Normal Reduzida



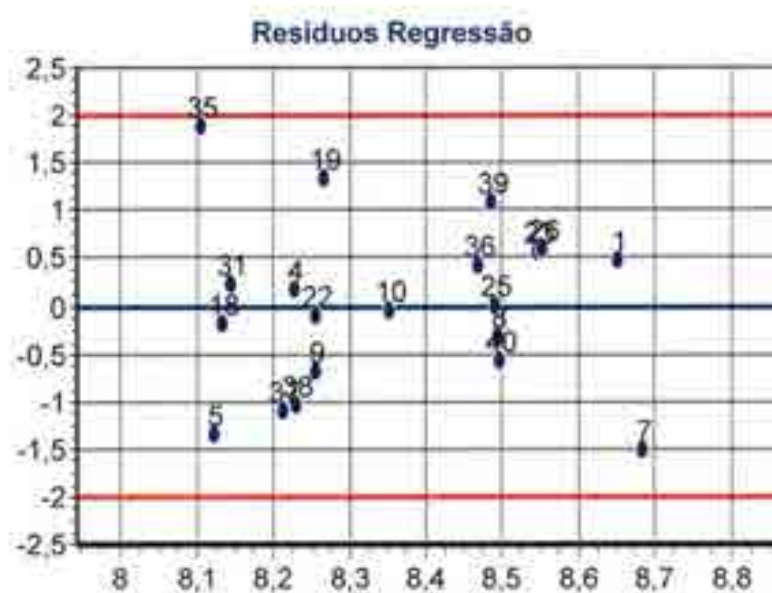


D...	Observa...	Estimado	Residuo	Residu...	Residuo/D...	Residuo/D...	Varição In...	Varição R...	Varição Ex...
1	8,708747...	8,651379...	0,0573...	0,66%	0,68	0,49	14,36%	1,62%	18,34%
4	8,248440...	8,227904...	0,0205...	0,25%	0,16	0,18	1,43%	0,21%	1,81%
5	7,967148...	8,122279...	-0,155...	-1,95%	-0,97	-1,33	18,01%	11,87%	19,93%
7	8,511151...	8,685065...	-0,173...	-2,04%	-1,90	-1,50	2,72%	14,91%	-1,09%
8	8,458354...	8,493787...	-0,035...	-0,42%	-0,34	-0,30	1,16%	0,62%	1,33%
9	8,178490...	8,255962...	-0,077...	-0,95%	-0,58	-0,67	3,82%	2,96%	4,09%
10	8,347579...	8,352248...	-0,004...	-0,06%	-0,04	-0,04	0,02%	0,01%	0,02%
18	8,113211...	8,133394...	-0,020...	-0,25%	-0,14	-0,17	7,08%	0,20%	9,23%
19	8,422170...	8,267494...	0,1546...	1,84%	1,31	1,33	0,47%	11,80%	-3,07%
22	8,242756...	8,255519...	-0,012...	-0,15%	-0,10	-0,11	1,58%	0,08%	2,05%
23	8,613058...	8,547308...	0,0657...	0,76%	0,71	0,57	7,58%	2,13%	9,28%
25	8,491875...	8,491166...	0,0007...	0,01%	0,01	0,01	2,07%	0,00%	2,72%
26	8,622555...	8,552118...	0,0704...	0,82%	0,76	0,61	8,16%	2,45%	9,94%
31	8,172986...	8,144657...	0,0283...	0,35%	0,20	0,24	4,06%	0,40%	5,20%
35	8,326839...	8,105619...	0,2212...	2,66%	1,65	1,90	0,12%	24,13%	-7,38%
36	8,517193...	8,467990...	0,0492...	0,58%	0,48	0,42	2,94%	1,19%	3,48%
37	8,083495...	8,211727...	-0,128...	-1,59%	-0,89	-1,10	8,90%	8,11%	9,15%
38	8,108389...	8,230077...	-0,121...	-1,50%	-0,87	-1,05	7,36%	7,30%	7,38%
39	8,612503...	8,485819...	0,1266...	1,47%	1,32	1,09	7,55%	7,91%	7,43%
40	8,431284...	8,496711...	-0,065...	-0,78%	-0,62	-0,56	0,61%	2,11%	0,15%

1/1



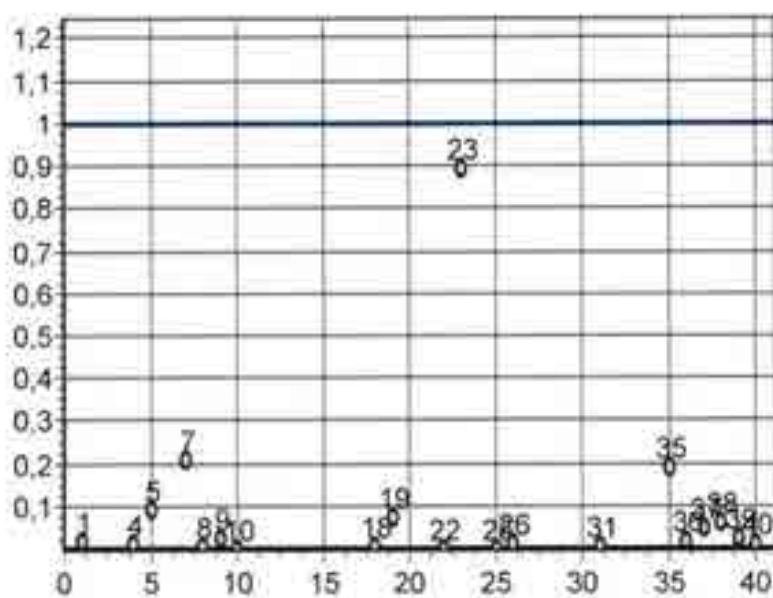
Gráfico de Resíduos padronizados e Valores estimados



Dad.	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Rel.	Resíduo/DP Regres.	Distância de Cook
1	8,71	8,65	0,06	0,66%	0,49	0,0198
4	8,25	8,23	0,02	0,25%	0,18	0,0098
5	7,97	8,12	-0,16	-1,95%	-1,33	0,0913
7	8,51	8,69	-0,17	-2,04%	-1,50	0,2096
8	8,46	8,49	-0,04	-0,42%	-0,30	0,0054
9	8,18	8,26	-0,08	-0,95%	-0,67	0,0236
10	8,35	8,35	0,00	-0,06%	-0,04	0,0001
18	8,11	8,13	-0,02	-0,25%	-0,17	0,0055
19	8,42	8,27	0,15	1,84%	1,33	0,0725
22	8,24	8,26	-0,01	-0,15%	-0,11	0,0006
23	8,61	8,55	0,07	0,76%	0,57	0,8950
25	8,49	8,49	0,00	0,01%	0,01	0,0000
26	8,62	8,55	0,07	0,82%	0,61	0,0141
31	8,17	8,14	0,03	0,35%	0,24	0,0073
35	8,33	8,11	0,22	2,66%	1,90	0,1896
36	8,52	8,47	0,05	0,58%	0,42	0,0165
37	8,08	8,21	-0,13	-1,59%	-1,10	0,0518
38	8,11	8,23	-0,12	-1,50%	-1,05	0,0587
39	8,61	8,49	0,13	1,47%	1,09	0,0267
40	8,43	8,50	-0,07	-0,78%	-0,56	0,0152



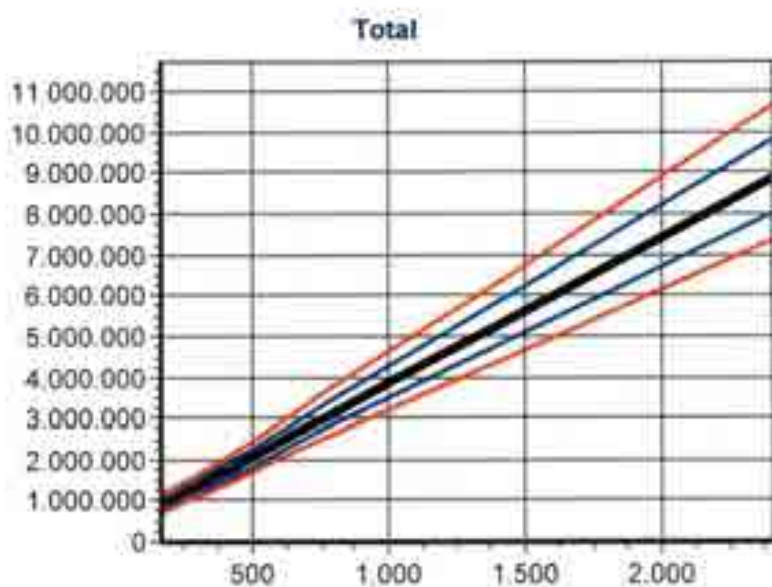
Gráfico - Distância de Cook



Id	Área	Estimado	Mínimo(IC)	Máximo(IC)	Mínimo(IP)	Máximo(IP)
1	2.400,00	3.689,47	3.334,20	4.082,61	3.063,50	4.443,35
2	1.427,12	3.763,75	3.407,78	4.156,90	3.128,39	4.528,15
3	1.015,48	3.839,52	3.480,19	4.235,95	3.193,24	4.616,60
4	788,15	3.916,81	3.551,19	4.320,08	3.257,98	4.708,88
5	643,98	3.995,67	3.620,60	4.409,58	3.322,55	4.805,14
6	544,40	4.076,10	3.688,34	4.504,63	3.386,90	4.905,55
7	471,49	4.158,16	3.754,38	4.605,37	3.450,98	5.010,26
8	415,80	4.241,87	3.818,78	4.711,84	3.514,76	5.119,40
9	371,88	4.327,27	3.881,64	4.824,05	3.578,22	5.233,12
10	336,35	4.414,38	3.943,12	4.941,98	3.641,35	5.351,53
11	307,02	4.503,25	4.003,36	5.065,56	3.704,14	5.474,76
12	282,39	4.593,91	4.062,56	5.194,76	3.766,61	5.602,92
13	261,42	4.686,39	4.120,88	5.329,51	3.828,76	5.736,13
14	243,35	4.780,74	4.178,48	5.469,80	3.890,63	5.874,48
15	227,62	4.876,98	4.235,52	5.615,59	3.952,24	6.018,09
16	213,80	4.975,16	4.292,12	5.766,90	4.013,62	6.167,07
17	201,56	5.075,32	4.348,42	5.923,74	4.074,80	6.321,51
18	190,64	5.177,50	4.404,51	6.086,15	4.135,83	6.481,53
19	180,85	5.281,73	4.460,48	6.254,17	4.196,73	6.647,23
20	172,01	5.388,06	4.516,43	6.427,90	4.257,56	6.818,73
21	164,00	5.496,53	4.572,43	6.607,39	4.318,35	6.996,15

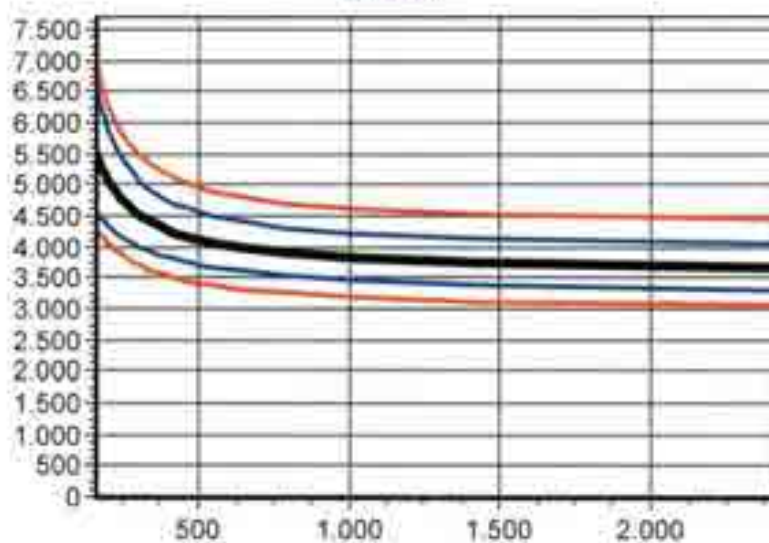


Projeção para Total



Projeção para Unitário

Unitário



T	Varia...	Valor Médio	t Calculado	Coef. Equação	Transf.	Elast.
	Locali...	0,0000	2,80	0,162833	x	17,68%
	Área ...	672,8000	2,95	70,170811	1/x	-2,57%
	Padrã...	1.545,8670	-3,31	-1.041,624233	1/x	2,70%
	Estad...	0,7662	2,17	0,422764	x ²	3,05%
	Valor ...	3.773,9232	28,82	8,557197	ln(y)	

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

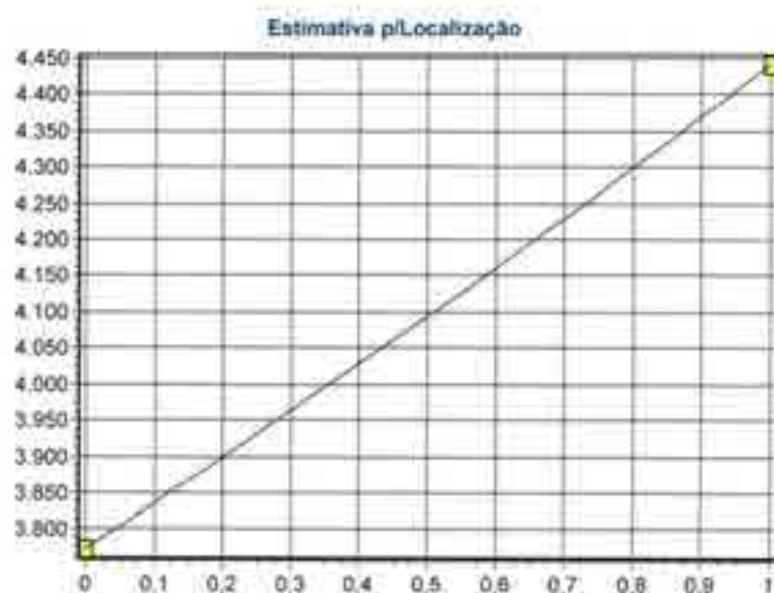




Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

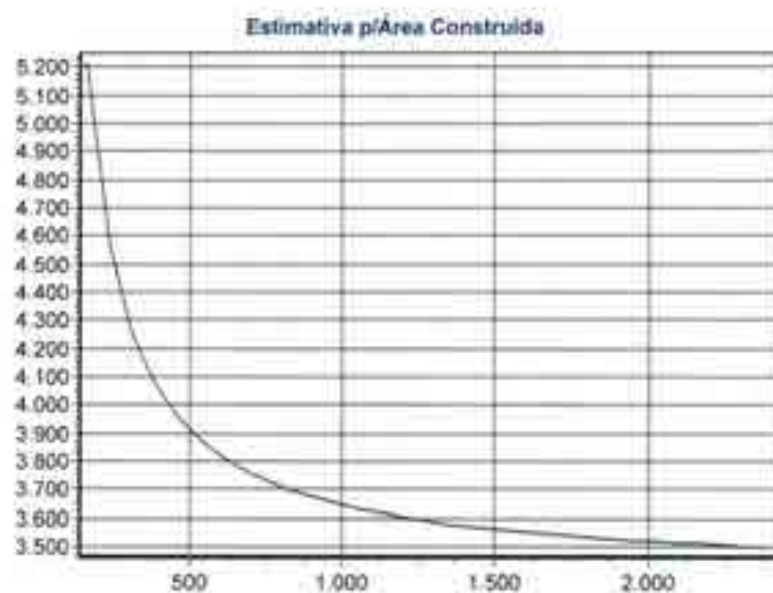
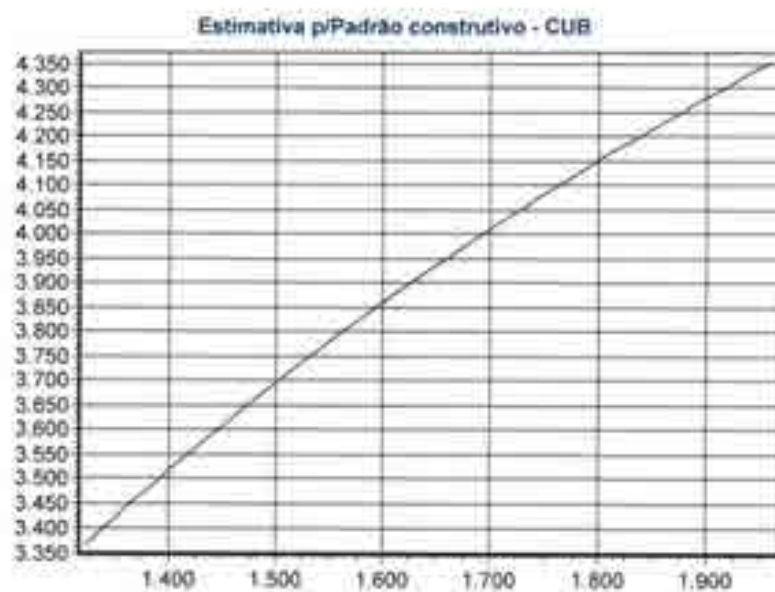




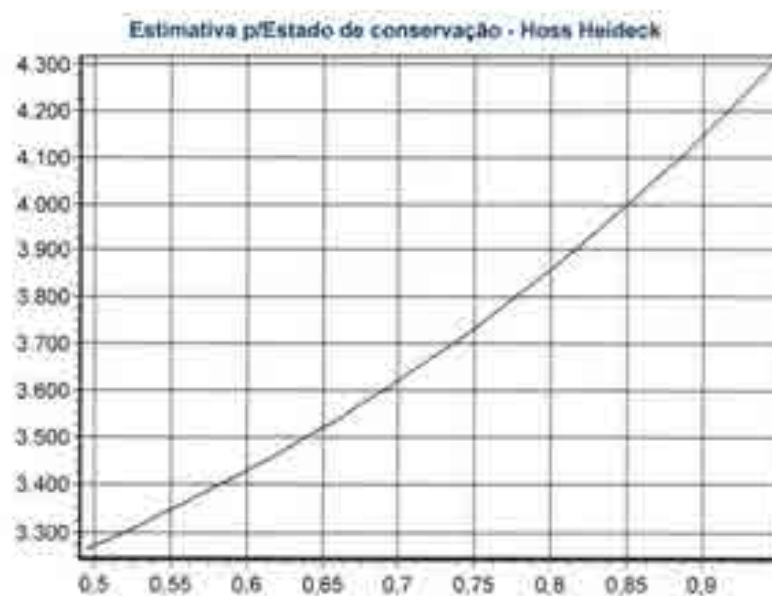
Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



4/



Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



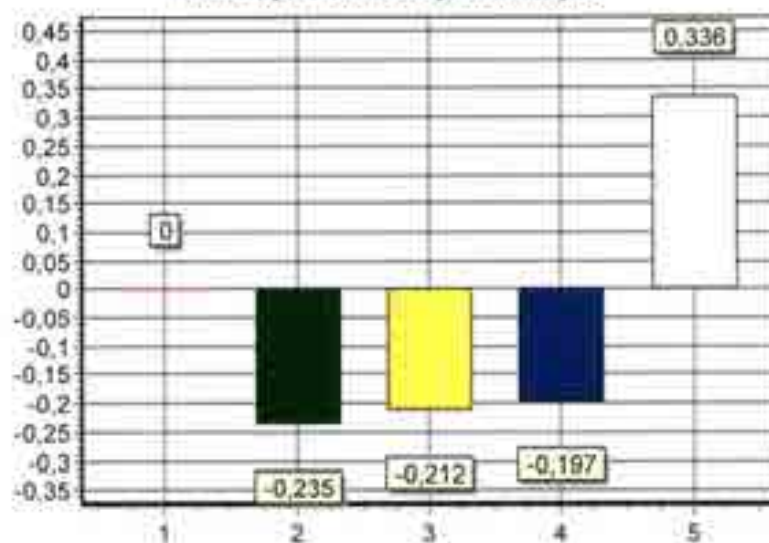


Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	y
	Localização	x	x1	0	-0,23	-0,21	-0,20	0,34
	Área Construída	1/x	x2	-0,23	0	0,12	0,17	0,30
	Padrão construtivo - CUB	1/x	x3	-0,21	0,12	0	-0,44	-0,68
	Estado de conservação - Hos.	x ²	x4	-0,20	0,17	-0,44	0	0,54
	Valor unitário	ln(y)	y	0,34	0,30	-0,68	0,54	0



Correlações parciais isoladas

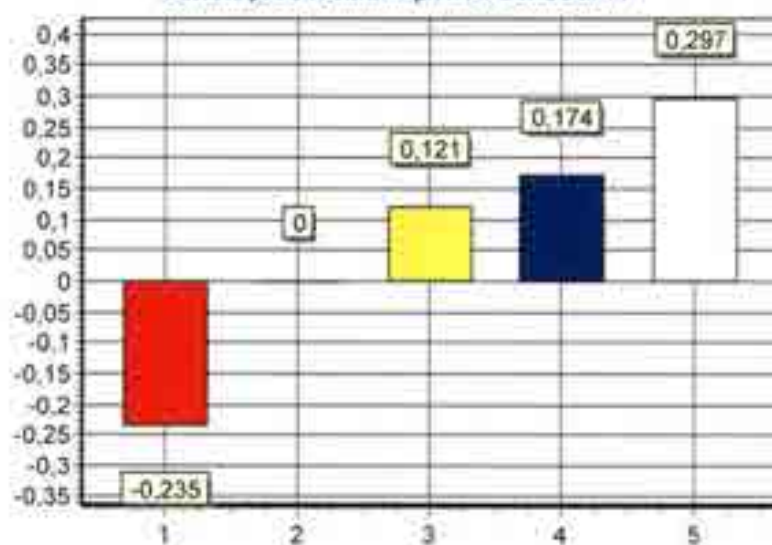
Correlações isoladas p/Localização





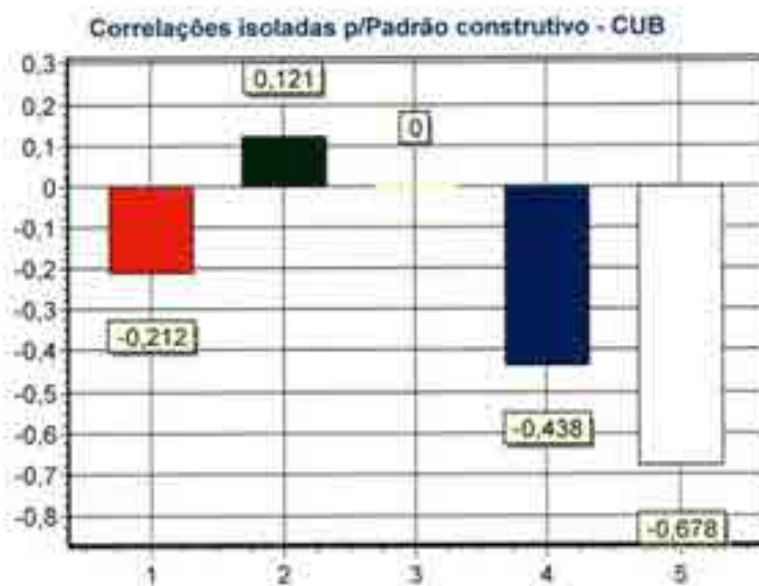
Correlações parciais isoladas

Correlações isoladas p/Área Construída





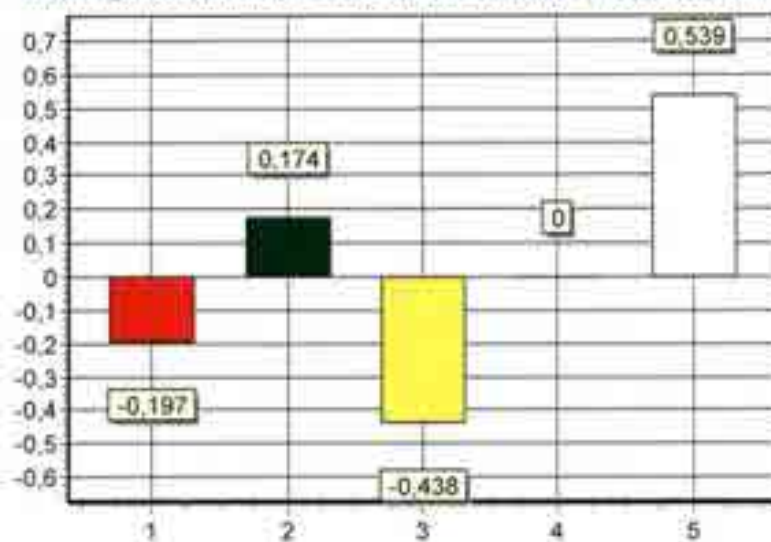
Correlações parciais isoladas





Correlações parciais isoladas

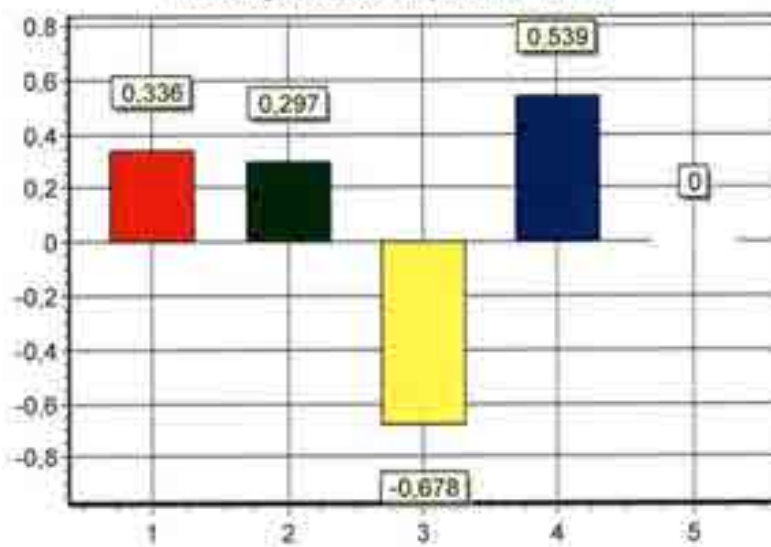
Correlações isoladas p/Estado de conservação - Hoss Heideck





Correlações parciais isoladas

Correlações isoladas p/Valor unitário



405



BBC ENGENHARIA



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.: PT 35464.001164/2008-47 desimobilização.

ASS.: Análise do laudo de avaliação.

1) Trata o presente do processo de desimobilização de imóvel de propriedade do INSS, sito a Rua Comendador Elias Jafet 351, Jardim Leonor, São Paulo/SP. Foi elaborado laudo de avaliação do imóvel pela firma 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, o valor de R\$ 3.361.000,00 (três milhões trezentos e sessenta e um mil reais), concluído no laudo, pode ser considerado como valor de mercado mais provável para o imóvel.

4) A Chefia do Serviço de Engenharia e Patrimônio Imobiliário para encaminhamento.


Eng. Celso Luiz Canettieri
Mat. 0934799 CREA 0500522059