



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO



IMÓVEL

Edifício Comercial

Rua Carlos Gerolmo Mônaco, nº 172 – Saúde
– São Paulo – SP.

Foto da fachada do avaliando



OBJETIVO

Determinação técnica do atual valor de mercado de imóvel residencial sito à Rua Carlos Gerolmo Mônaco, nº 172 – Vila Mariana – São Paulo/SP.

SOLICITANTE

INSS – Instituto Nacional do Seguro Social

ESPECIFICAÇÃO

- a. Grau de Fundamentação: I
- b. Grau de Precisão: I

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 5.600.000,00 (Cinco milhões e seiscentos mil reais).

IDENTIFICAÇÃO

São Paulo, 15 de fevereiro de 2019

Nelson Castanho Jr.
NELSON CASTANHO JUNIOR

Matrícula nº 1.782.795

Analista do Seguro Social Com formação em Engenharia Civil – INSS

CREA nº 5060825986/D



EM BRANCO



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO



1. **OBJETO**

Imóvel residencial localizado à Rua Carlos Gerolamo Mônaco, nº 172 – Vila Mariana – São Paulo/SP.

2. **OBJETIVO**

Determinação técnica do atual valor de mercado do imóvel.

3. **INTERESSADO**

INSS – Instituto Nacional do Seguro Social.

4. **PROPRIETÁRIO**

INSS – Instituto Nacional do Seguro Social.

5. **OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

Este trabalho fundamenta-se nos procedimentos preconizados na NBR 14653, partes 1 e 2 e baseia-se:

- a) Na documentação fornecida pelo interessado;
- b) Visitas a imobiliárias atuantes no mercado da região onde se encontra o imóvel avaliado;
- c) Em elementos constatados “*in loco*” quando da vistoria ao imóvel, efetuada em 11 de fevereiro de 2019;

Na presente avaliação consideramos que o imóvel encontra-se regularizado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e/ou gravames, em plenas condições legais de ocupação.

Não foram efetuadas investigações quanto às correções dos documentos fornecidos; as observações “*in loco*” foram feitas sem instrumentos de medição e as informações obtidas foram tomadas de boa fé.

6. **CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

O objeto desta avaliação situa-se Rua Carlos Gerolamo Mônaco, nº 172 – Saúde – São Paulo/SP. É uma região de padrão médio próximo a facilidades urbanas.

O local dispõe de fácil acesso através de meios de transporte público (ônibus e metrô) e de veículos. A região é atendida por toda a infraestrutura básica, como: iluminação pública, energia elétrica, esgoto, telefone, água tratada, ruas pavimentadas, comércio, hospital, escolas e outros. A topografia do terreno onde se encontra o imóvel é em ligeiro declive.

7. **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel avaliado possui área do terreno é de 1.275,00 m², sendo aproximadamente 45,00 m para a Rua Carlos Gerolamo Mônaco, 56,00 m para a Rua Rui Pinheiro Brizolla e 42,50 m para a Av. Dr. Ricardo Jafet.

O terreno se encontra desocupado.

ngf.

EM BRANCO



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



8. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado imobiliário, de um modo geral, é variável ao longo do tempo e depende fundamentalmente dos níveis de oferta e demanda, estando relacionado a toda conjuntura econômica.

No caso específico dessa região, há uma liquidez média na comercialização de imóveis na região.

9. METODOLOGIA

Para a avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 16543-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão linear.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme tabela de enquadramento em anexo, a presente avaliação apresenta a seguinte especificação:

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: I

11. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, sito na Rua Carlos Gerolamo Mônaco, nº 172 – Vila Mariana – São Paulo/SP na presente data, atribuímos o valor de R\$ 5.600.000,00 (Cinco milhões e seiscentos mil reais).

São Paulo, 15 de fevereiro de 2019.



NELSON CASTANHO JUNIOR

Matrícula nº 1.782.795

Analista do Seguro Social Com formação em Engenharia Civil – INSS

CREA nº 5060825986/D

12. ANEXOS DO LAUDO

Anexo I: Documentação Fotográfica do Imóvel e Amostras

Anexo II: Anotação de Responsabilidade Técnica – ART

Anexo III: Croqui de localização

Anexo IV: Memória de cálculo

EM BRANCO



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



I – Documentação Fotográfica do imóvel e Amostras



EM BRANCO



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



Foto 01: Vista externa do imóvel sito à Rua Carlos Gerolamo Mônaco nº 172 – Vl. Mariana.



Foto 02: Área interna – vegetação e árvores.

EM BRANCO



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



Foto 03: Fachada da Av. Dr. Ricardo Jafet.



Foto 04: Tronco de árvore de grande porte no terreno.

EM BRANCO



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



Foto 05: Fachada da Rua Rui Pinheiro Brizolla.



Foto 06: Construções em estado de grande degradação no interior do terreno.



EM BRANCO



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



Foto 07: Só paredes de construção pré-existentes.



Foto 08: Guarita móvel.

EM BRANCO



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



Foto 09: Corredor limítrofe com a Av. Dr. Ricardo Jafet – parte interna.



Foto 10: Árvores de médio porte no terreno.

EM BRANCO

MENU

ENTRAR



13 fotos

Lote/Terreno à Venda, 500 m² por R\$ 1.480.000

Rua Estero Belaco, 2 - Saúde, São Paulo - SP

VER NO MAPA

COD.: terreno fco

500m²

não informado

não informado

10 vagas



MAIS 4 CARACTERÍSTICAS

COMPRA

R\$ 1.480.000

Condomínio

R\$ 1

IPTU

R\$ 5.000

Área-Terreno para venda. Com 500 metros quadrados em Vila da Saúde - São Paulo - SP.



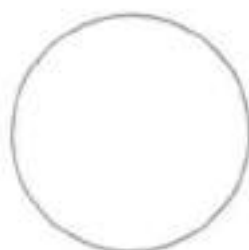
O terreno tem 500 metros quadrados na Vila da Saúde

[Entrar em contato](#)

[Ler mais](#)

Explore a vizinhança

Rua Estero Belaco, 2 - Saúde, São Paulo - SP



Navegue pela região



Fale agora com o anunciante

(011) 97 VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel: Lote/Terreno, 500m², Rua Estero Belaco, 2 - Saúde, São Paulo - SP, Venda, R\$ 1480000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome

E-mail

Telefone



MENU

ENTRAR



6 fotos

Lote/Terreno à Venda, 540 m² por R\$ 1.460.000

Rua Santo Irineu - Saúde, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 485391



540m²

não informado

não informado

não informado

COMPRA

R\$ 1.460.000

IPTU

R\$ 642

TERRENO - SAÚDE - SP

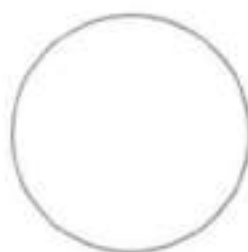


Terreno murado, uso misto, permite construção residencial ou comercial.

[Ler mais](#)[Entrar em contato](#)

Explore a vizinhança

Rua Santo Irineu - Saúde, São Paulo - SP



Navegue pela região

Fale agora com o anunciante

(011) 3! VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel: Lote/Terreno, 540m², Rua Santo Irineu - Saúde, São Paulo - SP, Venda, R\$ 1460000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome

E-mail

Telefone

☐ Contato por Telefone ou WhatsApp

Contatar anunciante

Ao contatar o anunciante, você concorda com os **Termos de Uso** e **Política de Privacidade** e recebimento de sugestões de imóveis.

MENU

ENTRAR



2 fotos



Lote/Terreno à Venda, 617 m² por R\$ 3.000.000

Rua Visconde de Inhaúma - Saúde, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. TE0033

617m²

não informado

não informado

não informado

COMPRA

R\$ 3.000.000

IPTU

R\$ 1.104

Terreno Residencial ? venda, Vila da Saúde, São Paulo - TE0033.



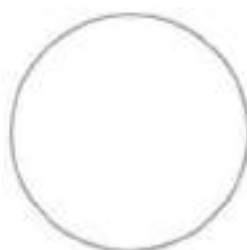
SAÚDE!

Terreno com 617m² em excelente localização, para uso comercial ou residencial, hoje com 11 casinhas desocupadas

[Entrar em contato](#)

Explore a vizinhança

Rua Visconde de Inhaúma - Saúde, São Paulo - SP



Navegue pela região

Fale agora com o anunciante

(011) 5555-5555 VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel: Lote/Terreno, 617m², Rua Visconde de Inhaúma - Saúde, São Paulo - SP, Venda, R\$ 3000000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome

E-mail

Telefone

☐ Contato por Telefone ou WhatsApp

MENU

ENTRAR



9 fotos



Lote/Terreno à Venda, 800 m² por R\$ 2.200.000

Alameda dos Guatás, 1376 - Saúde, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD, MG681

não informado

não informado

não informado

não informado

COMPRA

R\$ 2.200.000

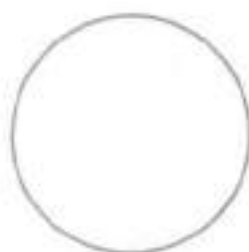
TERRENO E CASA TÉRREA

TERRENO COM ESTACIONAMENTO E UMA CASA TÉRREA NA REGIÃO DE INDIANÓPOLIS COM 20 METROS DE FRENTE POR 40 DE FUNDOS, TOTALIZANDO 800 METROS, IMÓVEL ÓTIMO PARA CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIO FECHADO OU PEQUENA VILA PARTICULAR, PRÓXIMO A SUPERMERCADO PÃO DE AÇÚCAR, PADARIA CECI, FARMÁCIAS, FEIRA, AVENIDA DE ACESSO AO METRÔ SÃO JUDAS, ACADEMIAS, BANCOS E COMÉRCIO EM GERAL.

[Ler mais](#)[Entrar em contato](#)

Explore a vizinhança

Alameda dos Guatás, 1376 - Saúde, São Paulo - SP



Navegue pela região



Fale agora com o anunciante

(011) 51 VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel: Lote/Terreno, Alameda dos Guatás, 1376 - Saúde, São Paulo - SP, Venda, R\$ 2200000, Aguardo o contato, Obrigado.

Nome

E-mail

Telefone

☒ Contato por Telefone ou WhatsApp

Contatar anunciante

Ao contatar o anunciante, você concorda com os **Termos de Uso** e **Política de Privacidade** e recebimento de sugestões de imóveis.

MENU

ENTRAR



16 fotos

Lote/Terreno à Venda, 1430 m² por R\$ 2.600.000

Rua Angélica Kauffmann, 5 - Saúde, São Paulo - SP

VER NO MAPA

COD. Ed 03

1430m²

não informado

não informado

não informado

MAIS 6 CARACTERÍSTICAS

COMPRA

R\$ 2.600.000

IPTU

R\$ 1.400

Terreno / Lote Residencial para venda com 1430 metros quadrados em Saúde - São Paulo - SP.

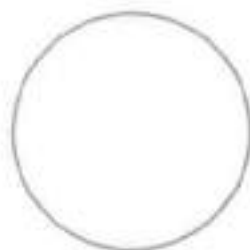


A terreno / lote residencial tem 1430 metros quadrados está localizado no bairro Saúde. Próximo a escolas, estacionamentos, padarias, universidades, farmácias, restaurantes, transporte coletivo e hospitais.

[Entrar em contato](#)

Explore a vizinhança

Rua Angélica Kauffmann, 5 - Saúde, São Paulo - SP



Navegue pela região

Fale agora com o anunciante

(011) 26 VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel: Lote/Terreno, 1430m², Rua Angélica Kauffmann, 5 - Saúde, São Paulo - SP. Venda, R\$ 2600000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome

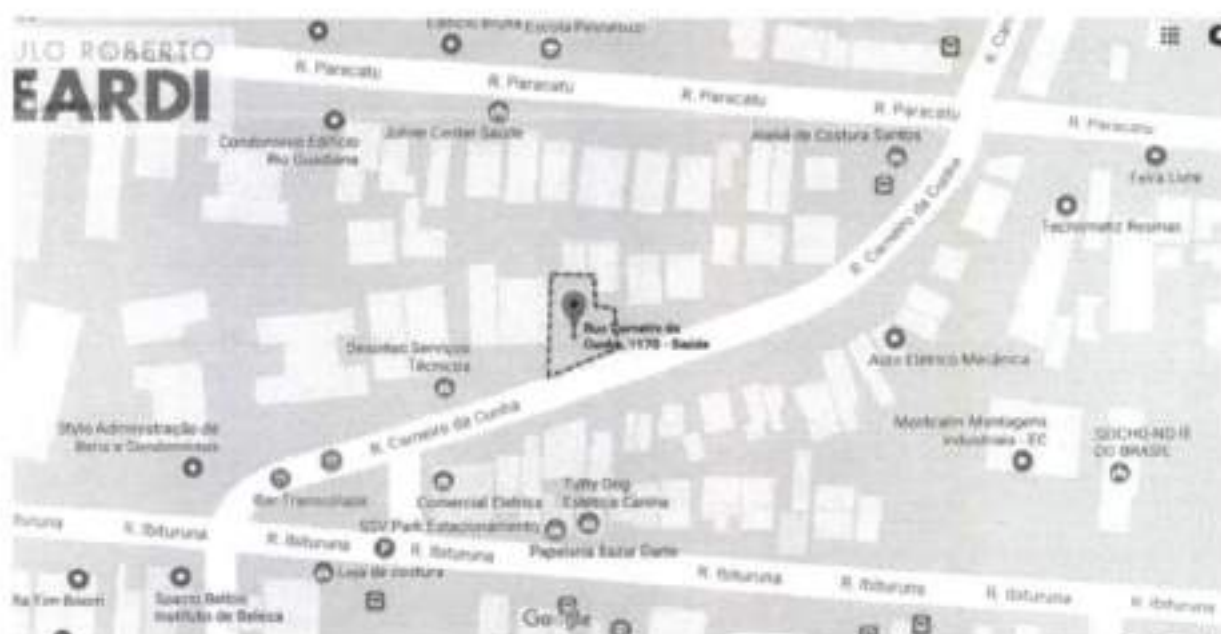
E-mail

Telefone

☐ Contato por Telefone ou WhatsApp

MENU

ENTRAR



2 fotos

Lote/Terreno à Venda, 400 m² por R\$ 3.500.000

Rua Carneiro da Cunha - Saúde, São Paulo - SP

VER NO MAPA

COD. 481940

400m²

não informado

não informado

não informado

COMPRA

R\$ 3.500.000

IPTU

R\$ 1

TERRENO - SAÚDE - SP



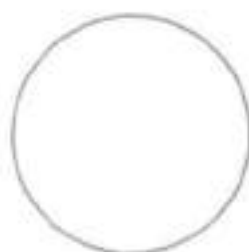
Ótimo terreno próximo à Av Jabaquara e das estações Saúde e São Judas. Boa oportunidade para construir o imóvel dos sonhos e de acordo com as suas necessidades, ou mesmo para um ótimo investimento.

Ler mais

[Entrar em contato](#)

Explore a vizinhança

Rua Carneiro da Cunha - Saúde, São Paulo - SP



Navegue pela região

Fale agora com o anunciante

(011) 35 VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel: Lote/Terreno, 400m², Rua Carneiro da Cunha - Saúde, São Paulo - SP, Venda, R\$ 3500000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome

E-mail

Telefone

☐ Contato por Telefone ou WhatsApp

Contatar anunciante

Ao contatar o anunciante, você concorda com os **Termos de Uso** e **Política de Privacidade** e recebimento de sugestões de imóveis.

MENU

ENTRAR



3 fotos



Lote/Terreno à Venda, 350 m² por R\$ 750.000

Rua Catulo da Paixão Cearense - Saúde, São Paulo - SP

VER NO MAPA

COD. TE0302

350m²

não informado

não informado

não informado

MAIS 1 CARACTERÍSTICAS

COMPRA

R\$ 750.000

IPTU

R\$ 194

Terreno Residencial ? venda, Vila da Saúde, São Paulo - TE0302.



Imóvel possui 2 casas antigas no local. - 06/02/2019

Ler mais

Entrar em contato

Explore a vizinhança

Rua Catulo da Paixão Cearense - Saúde, São Paulo - SP



Navegue pela região



Fale agora com o anunciante

(011) 55... VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel: Lote/Terreno, 350m², Rua Catulo da Paixão Cearense - Saúde, São Paulo - SP, Venda, R\$ 750000. Aguardo o contato, Obrigado.

Nome

E-mail

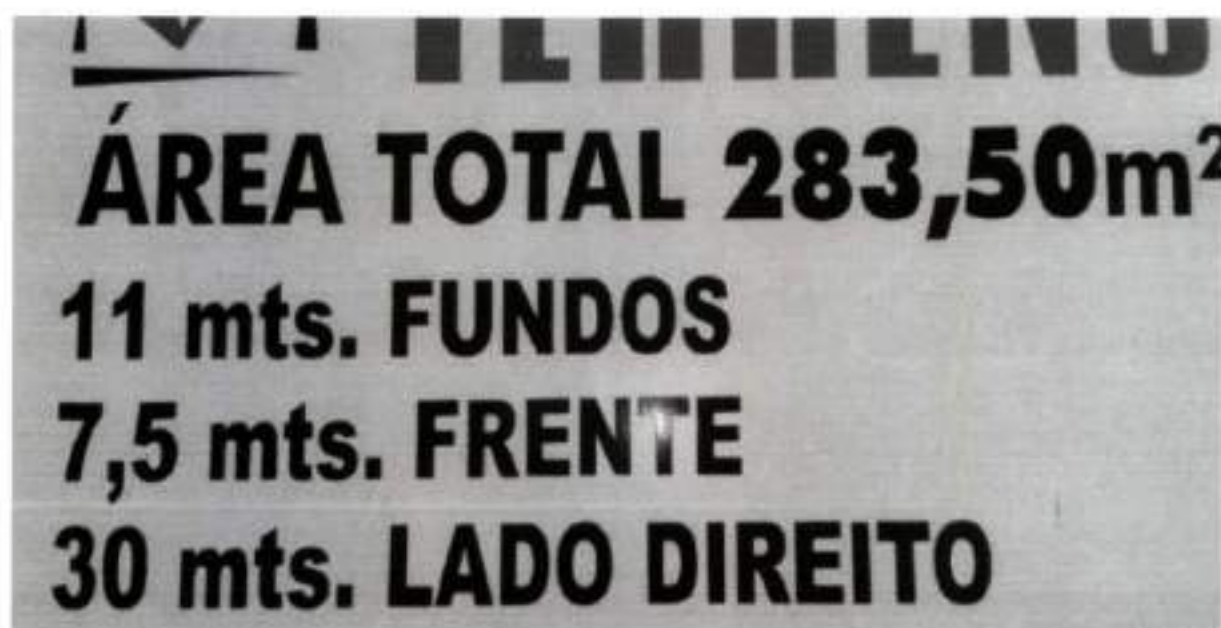
Telefone

☐ Contato por Telefone ou WhatsApp

Contatar anunciante

MENU

ENTRAR



6 fotos

Lote/Terreno à Venda, 284 m² por R\$ 740.000

Rua Itaucama - Saúde, São Paulo - SP

VER NO MAPA

COD. 487569



284m²

não informado

não informado

não informado

COMPRA

R\$ 740.000

IPTU

R\$ 330

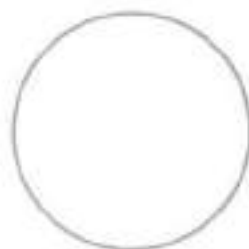
TERRENO - SAÚDE - SP

Bosque da Saúde, ótimo terreno comercial com 284 m² de área, sendo 7,50 m x 11,00 m x 30,00 m x 33,50 m, devido sua localização ideal para oficina mecânica, loja de auto peças, pois fica em rua paralela a Av. Ricardo Jafet....
Ler mais

Entrar em contato

Explore a vizinhança

Rua Itaucama - Saúde, São Paulo - SP



Navegue pela região

Fale agora com o anunciante

(011) 31 VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel: Lote/Terreno, 284m², Rua Itaucama - Saúde, São Paulo - SP, Venda, R\$ 740000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome

E-mail

Telefone

☐ Contato por Telefone ou WhatsApp

Contatar anunciante

Ao contatar o anunciante, você concorda com os **Termos de Uso** e **Política de Privacidade** e recebimento de sugestões de imóveis.

Rua Batuira, Vila Moraes, São Paulo

Área / Terreno Padrão para comprar | Vila Moraes**R\$1.200.000,00**

1 / 18



TERRENO

Fotos do
Imóvel

Ver Mapa

**400 m² de área****R\$1.200.000,00**

Compartilhar imóvel

Código do imóvel: **177313**

Saiba mais detalhes

Terreno ideal para empresas, escolas ,condomínio e mesmo prédio, possui poço artesiano com água de ótima qualidade, Árvores frutíferas,que num bom projeto poderão permanecer no local.Terreno possui uma casa antiga de 50 metros de área útil.

Código do Imóvel: **177313****Quero mais informações**

- ✓ 50 m² Fundos
- ✓ 400 m² Área Total
- ✓ 400 m² Área Terreno
- ✓ 8 m² Frente

Gostou? Solicite o contato e conheça pessoalmente!



Agende agora uma visita

Compre seu imóvel com segurança



1. Agende uma Visita

Fale agora com um corretor através do número **(011) 3018-0000** ou solicite agora um contato.



2. Financie

Fique tranquilo, iremos te auxiliar no financiamento do imóvel, temos acordos com as melhores instituições.



3. Prepare a Mudança

Código do Imóvel: **177313**

Quero mais informações





Rua Climaco Barbosa, Cambuci, São Paulo

Área / Terreno Padrão para comprar | Cambuci**R\$4.700.000,00**

1 / 4

TERRENO

Fotos do
Imóvel

Ver Mapa

620 m² de área**R\$4.700.000,00**

Compartilhar imóvel

Código do imóvel: **142687**

Saiba mais detalhes

Terreno em ótima localização, vão livre, 620m², estacionamento para aproximadamente 50 carros.

Código do Imóvel: **142687****Quero mais informações**



✓ 620 m² Área Total

Gostou? Solicite o contato e conheça pessoalmente!**Agende agora uma visita****Compre seu imóvel com segurança****1. Agende uma Visita**

Fale agora com um corretor através do número **(011) 3018-0000**
ou solicite agora um contato.

**2. Financie**

Fique tranquilo, iremos te auxiliar no financiamento do imóvel, temos acordos com as melhores instituições.

**3. Prepare a Mudança**

Formalizamos o contrato, você pega as chaves e continuamos com você até a escritura.

Faça uma simulação do seu financiamentoCódigo do Imóvel: **142687****Quero mais informações**



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



II – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART

EM BRANCO

**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Av. Eng. Faria Lima, 5055 - Pinheiros - São Paulo - SP CEP 05442-900 Tel. (0xx11) 33.11.11

ART**1 - Nº DA ART****CREA-SP**Anotação de Responsabilidade Técnica
Lei Federal Nº. 6.496 de 07/12/77

92221220102049653

CONTRATADO				
2 - Nº DO CREA DO PROFISSIONAL 5060825986		3 - Nº DO CPF DO PROFISSIONAL 101.301.908-37		
4 - NOME DO PROFISSIONAL NELSON CASTANHO JUNIOR		5 - TÍTULO DO PROFISSIONAL Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do		
ART				
6 - TIPO DE ART 1 - OBRA/SERVIÇO	7 - VINCULADA A ART Nº		8 - HÁ OUTRAS ARTs VINCULADAS 1 - Não	
9 - ALTERAÇÃO/COMPL./SUBST. DA ART 1 - Não		10 - SUBEMPREITADA 1 - Não		
ANOTAÇÃO				
11 - CLASSIFICAÇÃO DA ANOTAÇÃO 1 - RESPONSABILIDADE PRINCIPAL		12 - ÁREA DE ATUAÇÃO 6 - CIVIL, FORTIFICAÇÃO E CONSTR		13 - TIPO DE CONTRATADO 2 - Pessoa Física
EMPRESA CONTRATADA				
14 - Nº DE REGISTRO NO CREA		15 - NOME COMPLETO		
16 - CGC / CNPJ		17 - CLASSIFICAÇÃO		
CONTRATANTE				
18 - NOME DO CONTRATANTE DA OBRA / SERVIÇO INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL		19 - TELEFONE P/ CONTATO (17)3232-4691	20 - CPF / CNPJ 29.979.036/0360-99	
DADOS DA OBRA / SERVIÇO OBJETO DO CONTRATO				
21 - ENDEREÇO DA OBRA / SERVIÇO Avenida Bady Bassitt, 3268 - 6. ANDAR S/N				22 - CEP 15025-000
CLASSIFICAÇÃO				
	23 - NATUREZA 1 A1099	24 - UNIDADE 8	25 - QUANTIFICAÇÃO 40,00000	26 - ATIVIDADES TÉCNICAS 9
27 - DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS EXECUTADOS SOB SUA RESPONSABILIDADE OU DO CARGO / FUNÇÃO Elaboracao de proj. basicos/ executivos de reforma, construcao, modernizacao, adaptacao e manut. dos imoveis de uso do INSS; analise de processos e realizacao de pericia e assist. tecnica em processos judiciais que envolvam materias na area de arquitetura; normalizacao/ orientacao quanto a legislacao vigente; elaboracao, analise e interpretacao de proj. arq.				
RESUMO DO CONTRATO				
Nº E ESCOPO DO CONTRATO, CONDIÇÕES, PRAZO, CUSTOS, ETC...				
Matrícula numero 1782795 - ANALISTA DO SEGURO SOCIAL COM FORMACAO EM ENGENHARIA CIVIL				
28 - VALOR DO CONTRATO 5.090,25	29 - DATA DO CONTRATO 11/05/2010	30 - DATA INÍCIO EXECUÇÃO 11/05/2010	31 - 10% ENTIDADE DE CLASSE 54	32 - VALOR DA ART A PAGAR 31,50
ASSINATURA				
Declaro não ser aplicável, dentro das atividades assumidas nesta ART e nos termos aqui anotados, o atendimento às regras de acessibilidade previstas nas Normas Técnicas de Acessibilidade da ABNT e na legislação específica, em especial o Decreto nº.5.296/2004, para os projetos de construção, reforma ou ampliação de edificações de uso público ou coletivo, nos espaços urbanos ou em mudança de destinação (usos) para estes fins.				
33 - LOCAL E DATA São José do Rio Preto 21/10/2010		PROFISSIONAL <i>Nelson Castanho Jr.</i> NELSON CASTANHO JUNIOR		CONTRATANTE INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO
33 - SENHOR CAIXA - AUTENTICAÇÃO MECÂNICA PELA INSTITUIÇÃO (BANCARIA) - 1ª Via Interessado				

OBS:

- O comprovante deverá ser anexado a ART para comprovação de quitação.
- A ART deverá ser devidamente assinada pelo profissional.

Impresso em: 01/06/2018 17:26:07

Data de Pagamento: 10/11/2010 Valor Pago R\$ 31,50



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



III – Croqui de Localização



EM BRANCO



Rua Carlos Gerolamo Mônaco x Av. Ricardo Jafet - Vila Mariana, São Paulo - SP

Imóvel do INSS



"Rua Carlos Gerolamo Mônaco" Vila Mariana, ...

R. Carlos Gerolamo Mônaco - Vila Mariana



São Paulo - SP

*Av. Ricardo Jafet - Vila Mariana, São Paulo - S...

Av. Dr. Ricardo Jafet - Vila Mariana

São Paulo - SP



Não encontrou o que estava procurando?

Pesquisar na Web

Esse lugar deveria estar no

Google Maps?

Adicionar um lugar ausente





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



IV – Memória de Cálculo

EM BRANDO



Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Rua Carlos Gerolmo Mônaco, 172 - Saúde

2) **Data de referência:**

- sexta-feira, 15 de fevereiro de 2019

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	13

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.8417825 / 0.8410230
Coefficiente de determinação:	0.7085977
Fisher - Snedecor:	7.30
Significância do modelo (%):	0.02

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	84%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	84%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

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

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2255,420	3	751.807	7.295
Não Explicada	927.514	9	103.057	
Total	3182.934	12		

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor unitário% = -31.32440966 + 7.68767276 * ln (Area total) + 0.0619621657 * Índice Fiscal + 14.5151954 * Formato

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	ln(x)	1.53	16.11
Índice Fiscal	x	3.39	0.80
Formato	x	2.29	4.77
Valor unitário	y%	-0.81	43.81

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Índice Fiscal	-0.54	0.65
Formato	-0.15	0.28
Valor unitário	-0.14	0.45

Correlações parciais para Índice Fiscal	Isoladas	Influência
Formato	0.27	0.34
Valor unitário	0.68	0.75

Correlações parciais para Formato	Isoladas	Influência
Valor unitário	0.58	0.61



Gráfico de Aderência - Regressão Linear

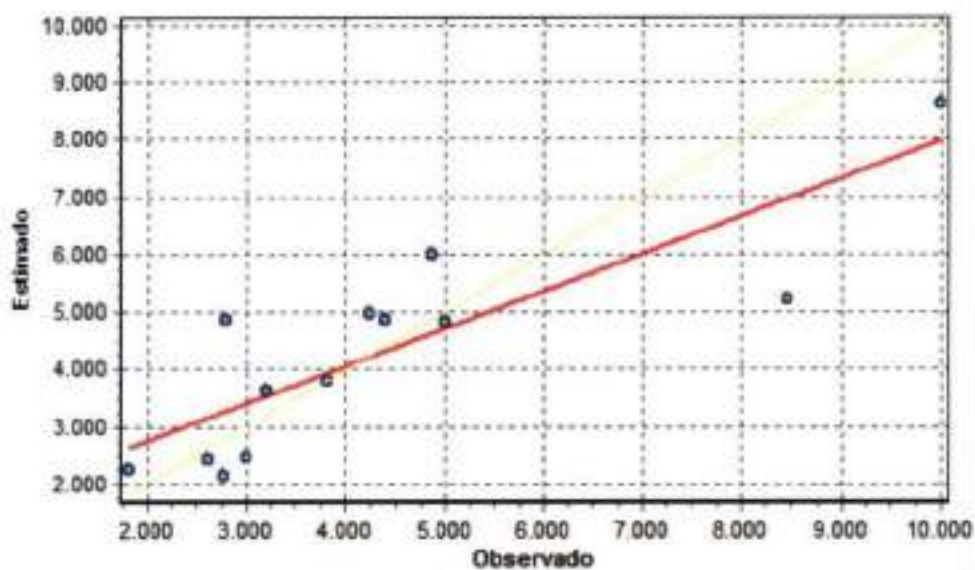
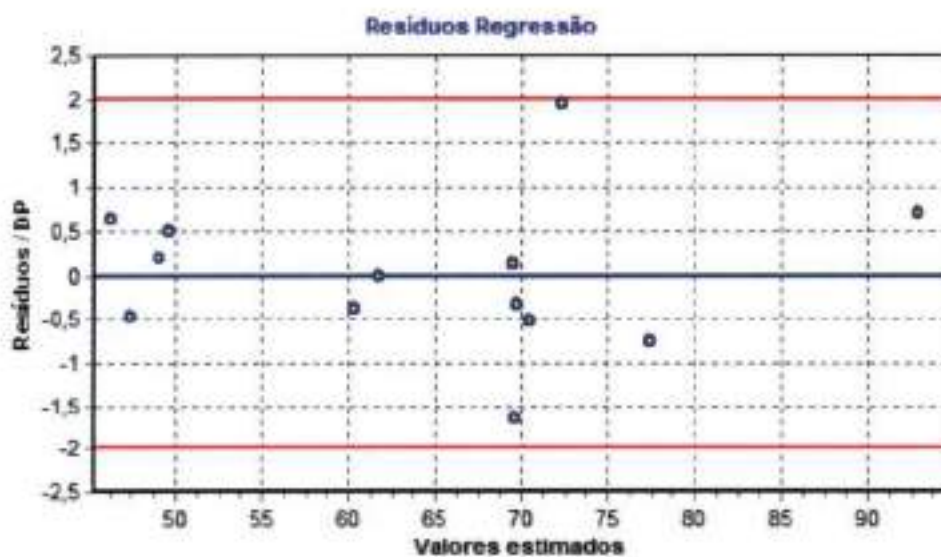


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



EM BRANCO



Modelo:

Rua Carlos Gerolmo Mônaco, 172 - Saúde

Data de Referência:

sexta-feira, 15 de fevereiro de 2019

Informações Complementares: Rua Carlos Gerolmo Mônaco, 172 - Saúde

Dados para a projeção de valores:

- Area total = 1.275,00
- Índice Fiscal = 685,00
- Formato = 0
- Endereço = Rua Carlos Gerolmo Mônaco, 172
- Bairro = Saúde
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (29,41%) = 3.083,56
 - Médio = 4.368,14
 - Máximo (34,52%) = 5.875,84
- Valor Total
 - Mínimo =
 - Médio =
 - Máximo =
- Intervalo Predição
 - Mínimo =
 - Máximo =
 - Mínimo (46,10%) = 2.354,46
 - Máximo (60,23%) = 6.999,17
 -
- Campo de Arbitrio
 - RI Mínimo = 3.712,92
 - RI Máximo = 5.023,36

002
121

EM BRANCO



Modelo do SisDEA

Autor:	Nelson Castanho Junior					
Modelo:	Rua Carlos Gerolmo Mônaco, 172 - Saúde					
Data de criação:	15/02/2019					
Área de concentração:	Avaliação de Bens					
Tipologia em estudo:	Lotes					
Descrição do modelo:						
Rua Carlos Gerolmo Mônaco, 172 - Saúde						
Dados do modelo:	20					
Dados utilizados:	13					
Variáveis do modelo:	4					
Variáveis utilizadas:	4					
	Regressão	Estimativa				
Coef. de correlação	0,84178247	0,841022969				
Coef. de determinação	0,708597727	0,707319634				
Desvio padrão	10,15170585	1479,277735				
Normalidade:	[84, 84, 100]					



EM BRANCO

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Area total	6,27	5,52	7,86	7,69	1,53	16,11	ln(x)
Índice Fiscal	603,15	329,00	1.074,00	0,06	3,39	0,80	x
Formato	0,69	0,00	1,00	14,52	2,29	4,77	x
Valor unitário	64,32	42,64	100,00	-31,32	-0,81	43,81	y%
Análise da Variância							
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado			
Explicada	2255,419754	3	751,8065846	7,295046666			
Não explicada	927,5141848	9	103,0571316				
Total	3182,933939	12					



EM BRANCO

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Índice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	sim
Testada	Numérica	Quantitativa	Medida em metros da principal frente do terreno	não
Formato	Numérica	Dicotomica	0 - Irregular, 1 - Regular	sim
Evento	Numérica	Dicotomica	0 - Venda, 1 - Oferta	não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor por m2 do terreno	sim

COMISSÃO



EM BRANCO

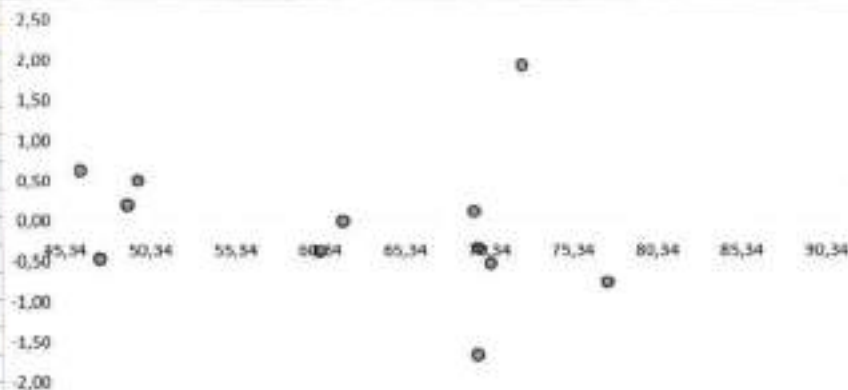
Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante	Area total	Índice Fiscal	Testada	Formato	Evento	Valor unitário
Rua Catulo da Paixão Cearense, s/ nº	Saúde	www.vivareal.com.br		350,00	711,00	7,00	1	1	\$ 2.142,86
Rua Itaucama, s/ nº	Saúde	www.vivareal.com.br		283,50	596,00	7,50	0	1	\$ 2.610,23
Rua Carneiro da Cunha, 1170	Saúde	www.vivareal.com.br		400,00	801,00	10,00	0	1	\$ 8.750,00
Rua Correia de Lemos, s/ nº	Saúde	www.vivareal.com.br		500,00	708,00	10,00	0	1	\$ 3.200,00
Rua Jocelino da Cruz	Saúde	www.vivareal.com.br		501,00	624,00	10,00	1	1	\$ 2.794,41
Rua Santo Irineu, s/ nº	Saúde	www.vivareal.com.br		540,00	669,00	10,00	0	1	\$ 2.703,70
Rua Visconde de Inhaúma, s/nº	Saúde	www.vivareal.com.br		617,00	723,00	15,00	1	1	\$ 4.862,24
Alameda dos Guatás, 1376	Saúde	www.vivareal.com.br		800,00	740,00	20,00	1	1	\$ 2.750,00
Rua Angélica Kauffmann, 5	Saúde	www.vivareal.com.br		1430,00	369,00	30,00	0	0	\$ 1.818,18
Rua Estero Belaco, 2	Saúde	www.vivareal.com.br		500,00	719,00	10,00	1	1	\$ 2.960,00
Rua General Chagas Santos, 585	Saúde	www.vivareal.com.br		500,00	625,00	10,00	1	1	\$ 4.400,00
Av. Camilo Castelo Branco, 254	Vila Gumercindo	Lello Imóveis - Solange	11 5593-3336	480,00	684,00	10,00	1	0	\$ 2.500,00
Rua Pelotas, 792	Vila Mariana	Lello Imóveis - Solange	11 5593-3336	273,00	1074,00	5,50	1	1	\$ 10.000,00
Rua Marcelino Chamoagnata, s/nº	Jardim da Glória	Lello Imóveis - Solange	11 5593-3336	250,00	723,00	10,00	1	1	\$ 4.240,00
Rua Brigadeiro Jordão, s/nº	Ipiranga	Lello Imóveis - Solange	11 5593-3336	650,00	635,00	13,00	1	1	\$ 8.461,54
Rua João Mafra, s/nº	Vila Brasília Machado	Lello Imóveis - Solange	11 5593-3336	720,00	436,00	10,00	0	0	\$ 2.777,78
Rua Climaco Barbosa, s/ nº	Cambuci	Lello Imóveis - Solange	11 5593-3336	620,00	417,00	15,00	1	1	\$ 7.580,65
Rua Batuíra, s/nº	Vila Moraes	Lello Imóveis - Solange	11 5593-3336	400,00	329,00	8,00	1	1	\$ 3.000,00
Rua Dr. Mário Vicente, 49	Vila São José	MEGABRASIL - Góes	11 5080-2525	2596,00	417,00	40,00	1	1	\$ 5.000,00
Rua Engº Guilherme Winter, s/nº	V. Mariana	TAKAKI - João Branco	11 5070-4470	250,00	582,00	10,00	1	0	\$ 3.800,00





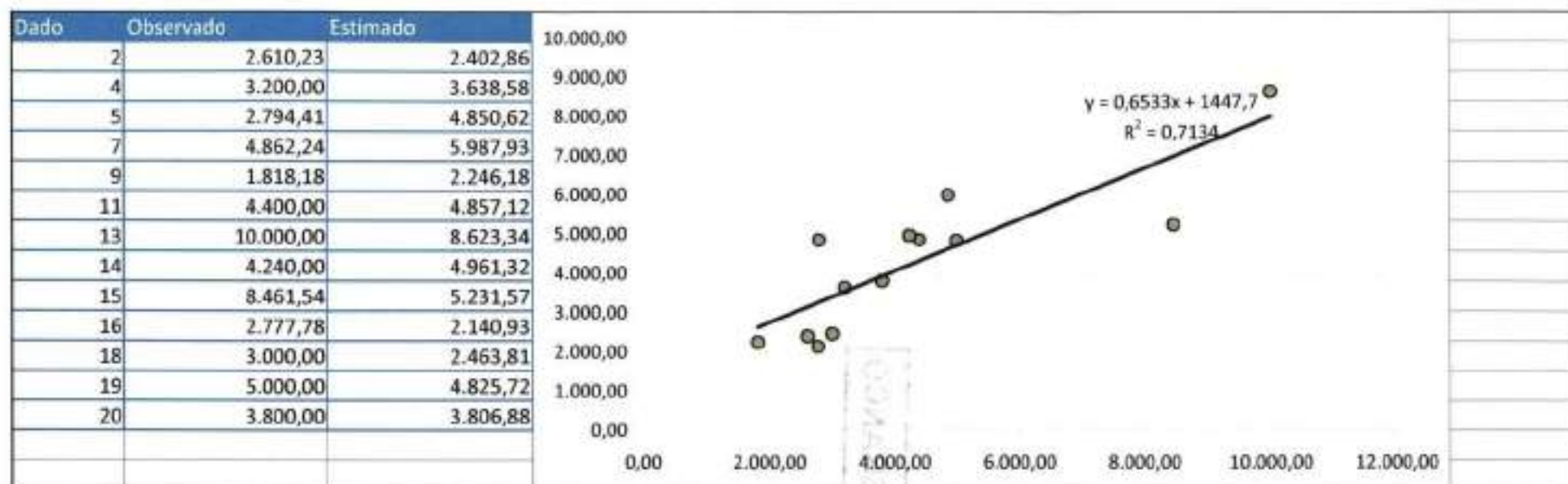
EM BRANCO

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
2	51,09	49,02	2,07	4,05%	0,20
4	56,57	60,32	-3,75	-6,63%	-0,37
5	52,80	69,65	-16,78	-31,75%	-1,65
7	65,73	77,38	-11,65	-10,97%	-0,75
9	42,64	47,39	-4,75	-11,15%	-0,47
11	66,33	69,69	-3,36	-5,07%	-0,33
13	100,00	92,86	7,14	7,14%	0,70
14	65,12	70,44	-5,32	-8,17%	-0,52
15	91,99	72,33	19,66	21,37%	1,94
16	52,70	46,27	6,43	12,21%	0,63
18	54,77	49,64	5,14	9,38%	0,51
19	70,71	69,47	1,24	1,76%	0,12
20	61,64	61,70	-0,06	-0,09%	-0,01





EM BRANCO



EM BRANCO

Endereço	Bairro	Area total	Indice Fiscal	Testada	Formato	Evento	Valor unitário	Valor total
Rua Carlos Gerolmo Mônaco, 172	Saúde	1275,00	685,00	56,00	0	0	\$ 4.368,14	\$ 5.569.382,03



EM BRANCO



EM BRANCO



T.	Variáv...	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast.
	Area ...	690,0385	1,53	7,687673	ln(x)	8,15%
	Índice ...	603,1538	3,39	0,061962	x	17,07%
	Forma...	0,0000	2,29	14,515195	x	58,21%
	Valor ...	3.169,7669	-0,81	-31,324410	y ^{1/2}	

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

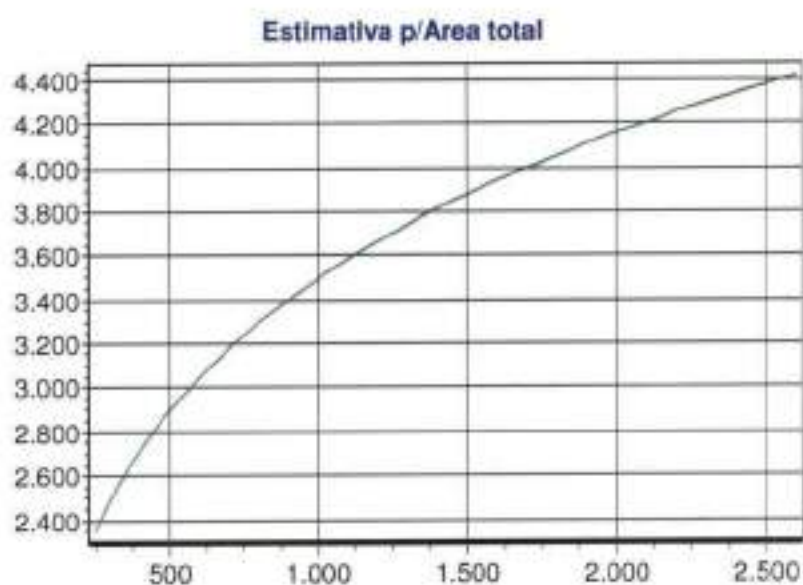




Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

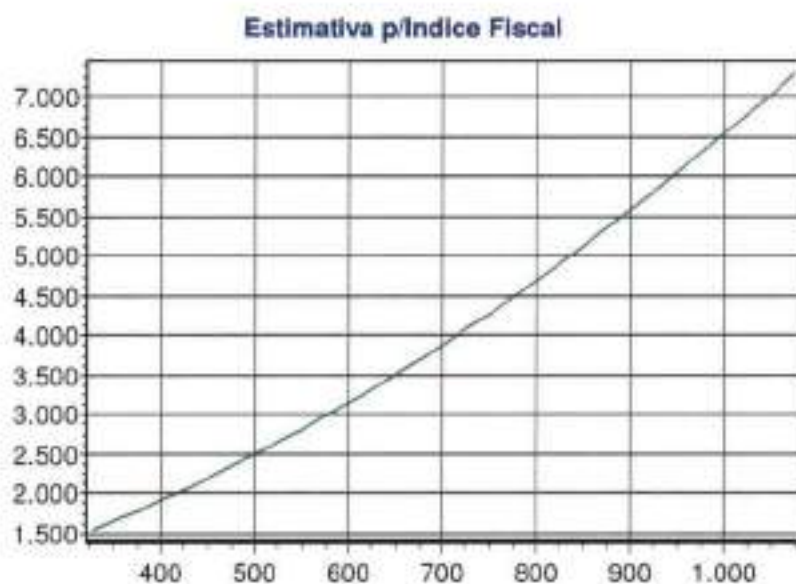
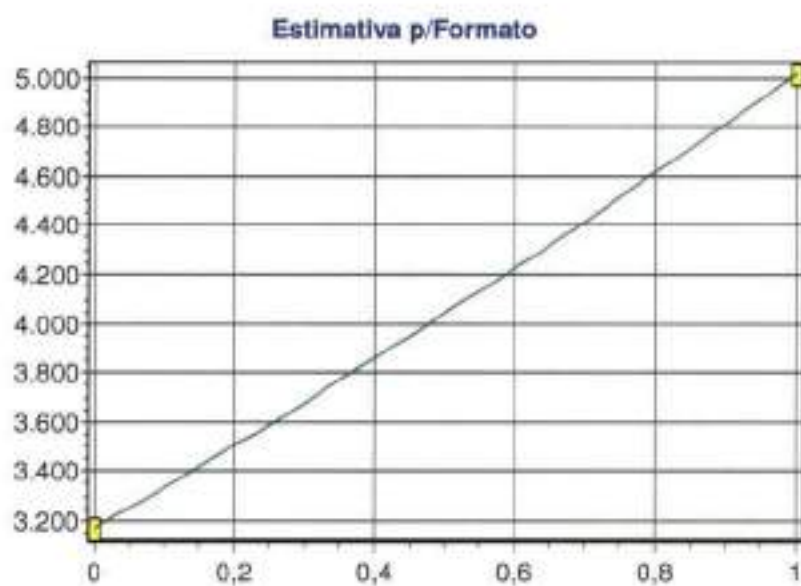


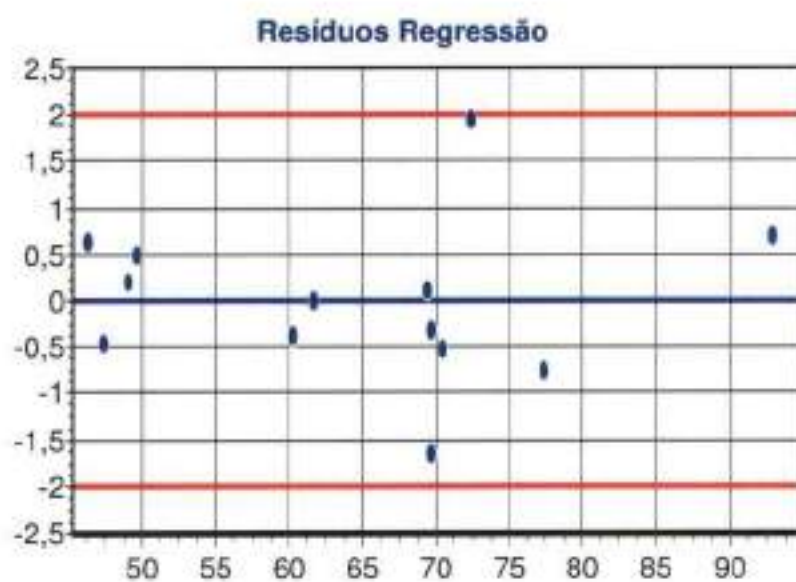
Gráfico da elasticidade da função no ponto médio





D...	Observado	Estimado	Residuo	Residu...	Residuo/DP ...	Residuo/DP ...	Variação Ini...	Variação Re...	Variação Ex...
2	51,090403...	49,018960...	2,07144...	4,05%	0,14	0,20	5,50%	0,46%	7,57%
4	56,568542...	60,320677...	-3,7521...	-6,63%	-0,30	-0,37	1,89%	1,52%	2,04%
5	52,862190...	69,646411...	-16,784...	-31,75%	-1,39	-1,65	4,12%	30,37%	-6,67%
7	69,729740...	77,381722...	-7,6519...	-10,97%	-0,76	-0,75	0,92%	6,31%	-1,30%
9	42,640143...	47,393876...	-4,7537...	-11,15%	-0,29	-0,47	14,77%	2,44%	19,84%
11	66,332496...	69,693013...	-3,3605...	-5,07%	-0,31	-0,33	0,13%	1,22%	-0,32%
13	100,00000...	92,861935...	7,13806...	7,14%	0,93	0,70	40,00%	5,49%	54,19%
14	65,115282...	70,436616...	-5,3213...	-8,17%	-0,49	-0,52	0,02%	3,05%	-1,23%
15	91,986621...	72,329605...	19,6570...	21,37%	2,18	1,94	24,05%	41,66%	16,81%
16	52,704649...	46,270225...	6,43442...	12,21%	0,43	0,63	4,24%	4,46%	4,15%
18	54,772256...	49,636757...	5,13549...	9,38%	0,36	0,51	2,86%	2,84%	2,87%
19	70,710678...	69,467394...	1,24328...	1,76%	0,12	0,12	1,28%	0,17%	1,74%
20	61,644140...	61,699951...	-0,0558...	-0,09%	0,00	-0,01	0,22%	0,00%	0,32%

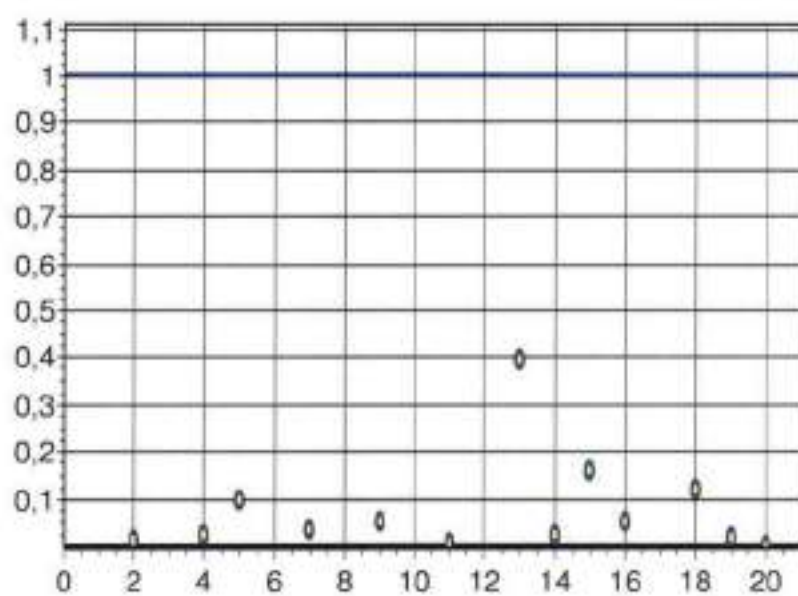
Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados





Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relat...	Resíduo/DP Regressão	Distância de Cook
2	51,09	49,02	2,07	4,05%	0,20	0,0094
4	56,57	60,32	-3,75	-6,63%	-0,37	0,0253
5	52,86	69,65	-16,78	-31,75%	-1,65	0,0966
7	69,73	77,38	-7,65	-10,97%	-0,75	0,0336
9	42,64	47,39	-4,75	-11,15%	-0,47	0,0544
11	66,33	69,69	-3,36	-5,07%	-0,33	0,0039
13	100,00	92,86	7,14	7,14%	0,70	0,3958
14	65,12	70,44	-5,32	-8,17%	-0,52	0,0207
15	91,99	72,33	19,66	21,37%	1,94	0,1593
16	52,70	46,27	6,43	12,21%	0,63	0,0508
18	54,77	49,64	5,14	9,38%	0,51	0,1210
19	70,71	69,47	1,24	1,76%	0,12	0,0145
20	61,64	61,70	-0,06	-0,09%	-0,01	0,0000

Gráfico - Distância de Cook





Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Rel...	Resíduo/DP Estimativa	Resíduo/DP Regressão
2	2.610,23	2.402,86	207,37	7,94%	0,14	0,20
4	3.200,00	3.638,58	-438,58	-13,71%	-0,30	-0,37
5	2.794,41	4.850,62	-2.056,21	-73,58%	-1,39	-1,65
7	4.862,24	5.987,93	-1.125,69	-23,15%	-0,76	-0,75
9	1.818,18	2.246,18	-428,00	-23,54%	-0,29	-0,47
11	4.400,00	4.857,12	-457,12	-10,39%	-0,31	-0,33
13	10.000,00	8.623,34	1.376,66	13,77%	0,93	0,70
14	4.240,00	4.961,32	-721,32	-17,01%	-0,49	-0,52
15	8.461,54	5.231,57	3.229,97	38,17%	2,18	1,94
16	2.777,78	2.140,93	636,85	22,93%	0,43	0,63
18	3.000,00	2.463,81	536,19	17,87%	0,36	0,51
19	5.000,00	4.825,72	174,28	3,49%	0,12	0,12
20	3.800,00	3.806,88	-6,88	-0,18%	0,00	-0,01

Gráfico de Valores Estimados x Observados

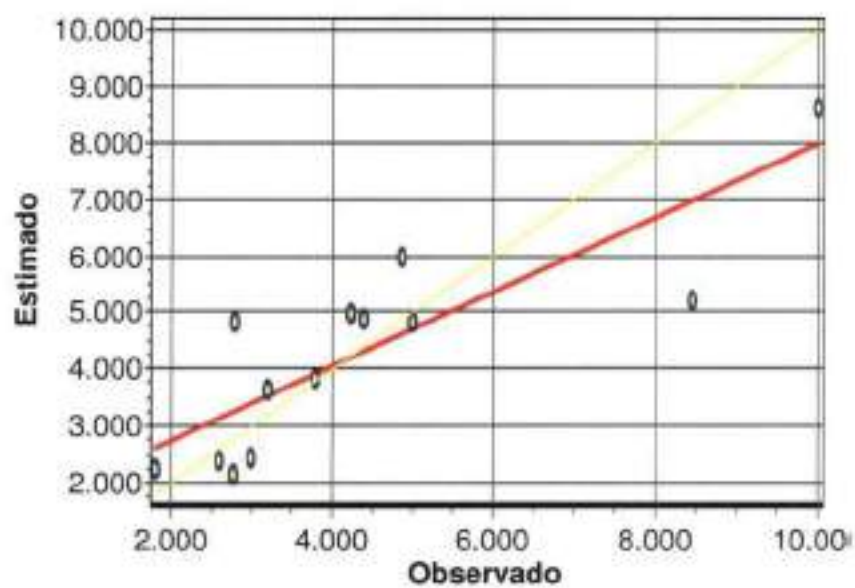
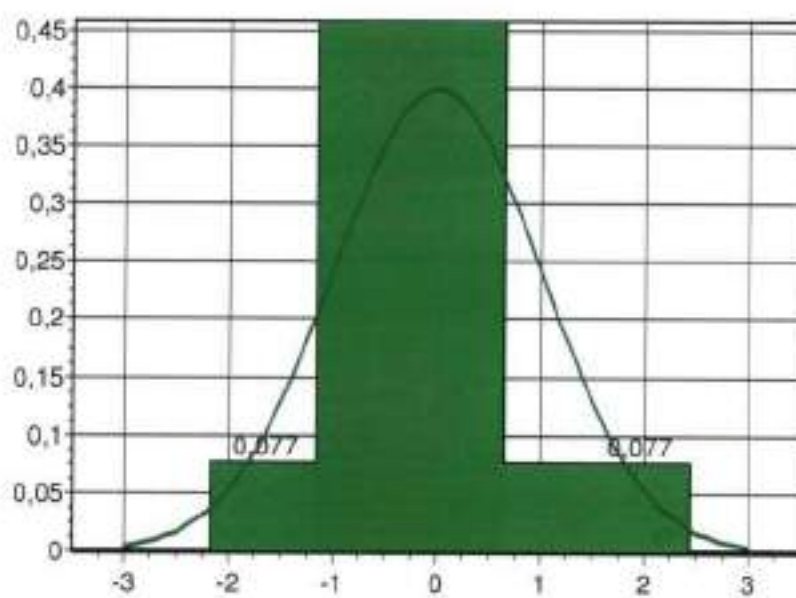




Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida





EM BRANCO

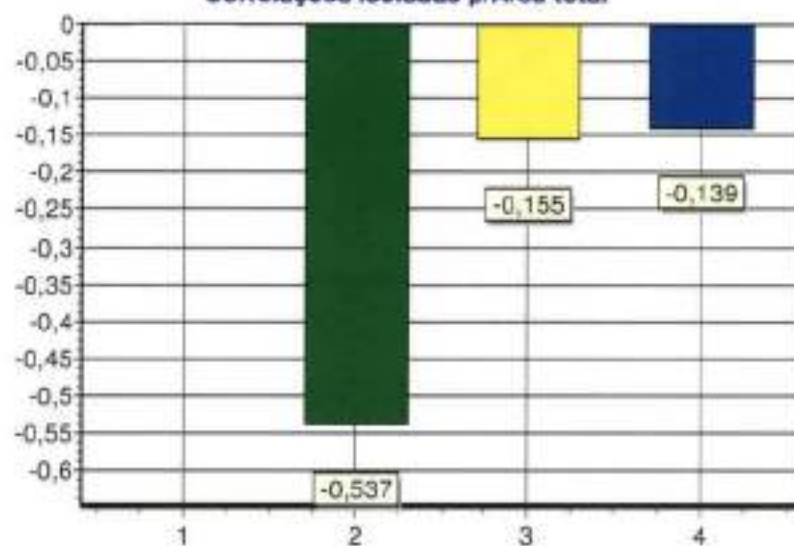


Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	y
	Area total	ln(x)	x1	0	-0,54	-0,15	-0,14
	Índice Fiscal	x	x2	-0,54	0	0,27	0,68
	Formato	x	x3	-0,15	0,27	0	0,58
	Valor unitário	y/2	y	-0,14	0,68	0,58	0

Correlações parciais isoladas:

[0]

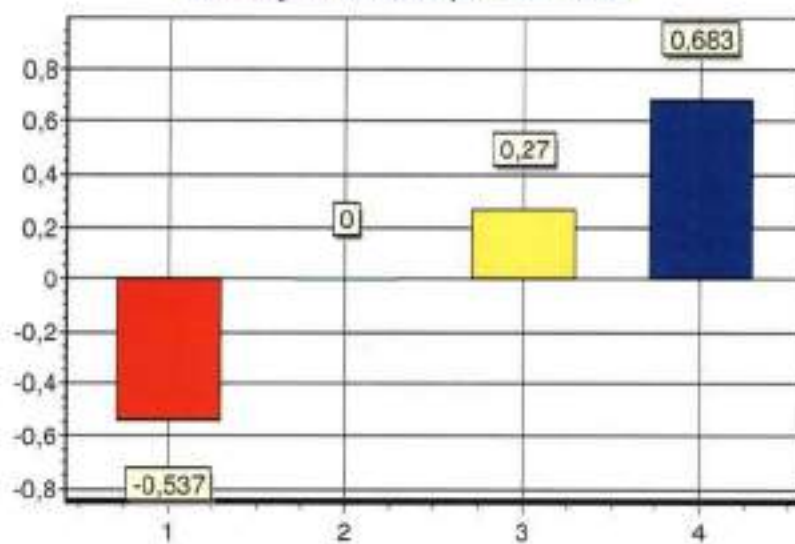
Correlações isoladas p/Área total





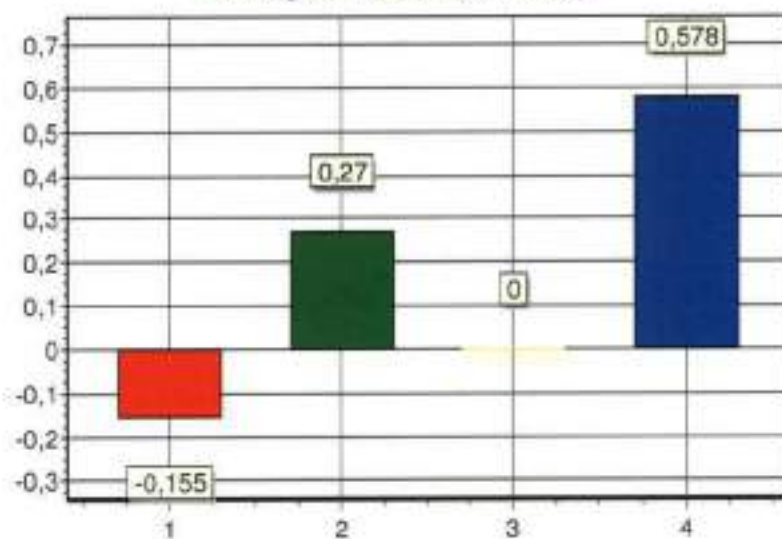
Correlações parciais isoladas

Correlações isoladas p/Índice Fiscal



Correlações parciais isoladas

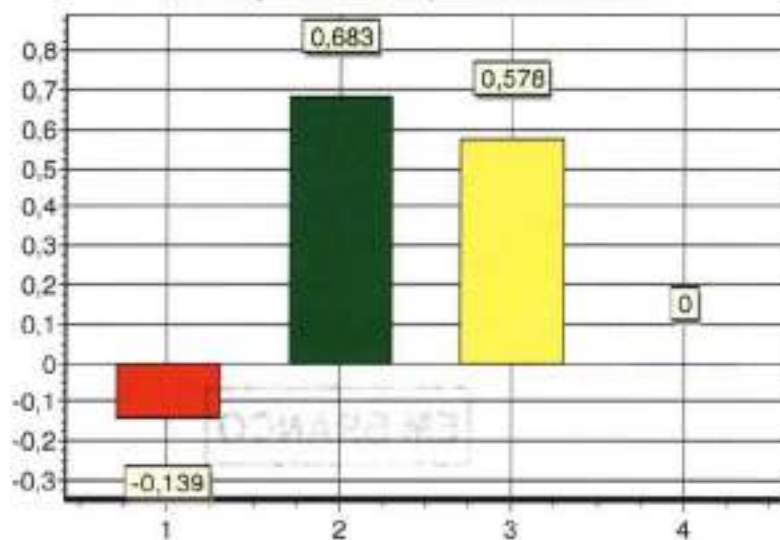
Correlações isoladas p/Formato





Correlações parciais isoladas

Correlações isoladas p/Valor unitário





EM BRANCO



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



INSS-SENGPAI – 21.150.33, EM 15/02/2019

PROCESSO Nº 3564.001168/2008-25

INTERESSADO: GEX SUL

ASSUNTO: Solicitação de Elaboração de Laudo de Avaliação do prédio da GEX SUL sito à Rua Carlos Geromolo Mônaco, nº 172 – Vila Mariana – São Paulo/SP.

1. Trata o presente do processo da alienação por leilão do imóvel supracitado.
2. Foi solicitado ao SENGPAI da SR1 a elaboração de Laudo de Avaliação do imóvel às Fls. 563.
3. O Laudo elaborado segue às Fls. 564 à 607.
4. Encaminho ao Chefe do SENGPAI/SP 21.150.33.

Atenciosamente,


Nelson Castanho Júnior
Analista/ Engenheiro Civil
Matrícula nº 1.782.795
CREASP nº 5060825986/D

EM BRANCO



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

21.150.33 – SERVIÇO DE ENGENHARIA E PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO, EM
28.02.2019.

REF: 35464.001168/2008-25 e SIPPS
331325796

INT: Gerência Executiva São Paulo/Sul

ASS: Alienação de imóvel – PND – Rua
Carlos Gerolamo Mônaco nº 172 – Vila
Mariana – São Paulo/SP.

1. Trata-se de laudo de avaliação de valor de mercado, efetuado por profissional do quadro do INSS, de imóvel localizado na Rua Carlos Gerolamo Mônaco nº 172 – Vila Mariana – São Paulo/SP, incluído no Plano Nacional de Desimobilização e a ser alienado mediante Leilão Público.
2. O laudo, de lavra do Engenheiro Nelson Castanho Júnior, foi juntado às fls. 564-607, alcançando Grau I de fundamentação e Grau I de Precisão, e atendendo aos preceitos da NBR 14.653, partes 1 e 2 da ABNT, bem como os parâmetros exigidos pelo INSS.
3. Destaca-se, também, que o valor de **R\$ 5.600.000,00 (cinco milhões e seiscentos mil reais)**, arbitrado para o imóvel, pode ser considerado como valor de mercado mais provável, servindo como **valor de venda a ser recebido pelo INSS**. Ratificamos que os elementos da amostra são de inteira e exclusiva responsabilidade do autor do laudo.
4. Cabe ressaltar que, de acordo com o item 7.4 do Capítulo VI – Avaliação de Bens Imóveis, da Parte II do Manual de Engenharia e Patrimônio Imobiliário, *“a utilização do campo de arbitrio é de uso exclusivo do avaliador, não podendo servir de base para margem de negociação de valor”*.
5. Frisa-se ainda que, em face do disposto no Manual de Engenharia e Patrimônio Imobiliário, e em especial ao disposto no inciso XIV do artigo 230, do Anexo I da Portaria MDS nº 414 de 29 de setembro de 2017, compete ao Gerente Executivo a aprovação dos laudos técnicos de avaliação de imóveis e laudos periciais.
6. Ao 21.004 – Gerência Executiva São Paulo/Sul, em prosseguimento.


JOÃO HENRIQUE MOURÃO DE MARCO

Chefe do Serviço de Engenharia e Patrimônio Imobiliário
Superintendência Regional Sudeste I

22 BRANCH



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

21.304.1 – SEÇÃO DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES, CONTRATOS E ENGENHARIA, em 08/03/2018.

Ref.: Processo nº 35464.001168/2008-25 (SIPPS nº 331325796).

Int.: Gerência Executiva São Paulo/Sul

Ass.: Alienação de imóvel – PND – Rua Carlos Gerolamo Mônaco, nº 172 – Vila Mariana – São Paulo/SP.

1. Trata-se de processo aberto para alienação de imóvel localizado na Rua Carlos Gerolamo Mônaco, nº 172 – Vila Mariana – São Paulo/SP, pertencente a esta Gerência Executiva em São Paulo/Sul e incluído no Plano Nacional de Desimobilização.
2. TSeguindo os procedimentos necessários à alienação do imóvel em questão, tendo sido a última tentativa de alienação infrutífera, mediante leilão em 19/09/2018 e vencendo o laudo de avaliação anterior, novo laudo de avaliação foi realizado por engenheiro do quadro em 15/02/2019 (fls. 564-607), sendo arbitrado o valor de **RS 5.600.000,00 (cinco milhões e seiscentos mil reais)**, podendo ser considerado como valor de mercado mais provável, servindo como valor de venda a ser recebido pelo INSS (fl. 609).
3. Conforme item 5 do despacho do Sr. Chefe do Serviço de Engenharia e Patrimônio Imobiliário de fls. 609, e conforme inciso XIV do artigo 230, do Anexo I da Portaria MDS nº 414 de 29 de setembro de 2017, compete ao Gerente Executivo a aprovação dos laudos técnicos de avaliação de imóveis e laudos periciais.
4. À 21.004 – Gerência Executiva São Paulo Sul, para aprovar o valor do laudo.


ZULEICA MARIA DA FONSECA
Chefe da Seção de Logística, Licitações,
Contratos e Engenharia





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



21.004 – GAB. GEXSP- SUL, em 08/03/2019.

Ref.: Processo nº 35464.001168/2008-25 (SIPPS nº 331325796).

Int.: Gerência Executiva São Paulo/Sul

Ass.: Alienação de imóvel – PND – Rua Carlos Gerolamo Mônaco, nº 172 – Vila Mariana – São Paulo/SP.

1. Ciente.
2. Tendo em vista a confecção de laudo de avaliação de valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Carlos Gerolamo Mônaco, nº 172 – Vila Mariana – São Paulo/SP por engenheiro do quadro (fls. 564-607), e tendo em vista competência estabelecida no inciso XIV do artigo 230, do Anexo I da Portaria MDS nº 414 de 29 de setembro de 2017, **APROVO** o valor de **RS 5.600.000,00 (cinco milhões e seiscentos mil reais)** como **VALOR DE VENDA** mínimo para o imóvel em questão.
3. Encaminhe-se à Seção de Logística (21.304.1) em prosseguimento.


HERMENEGILDO PIRES ALVES
Gerente Executivo

