



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
LAUDO DE AVALIAÇÃO



IMÓVEL

Edifício Comercial

Rua 24 de Maio, nº 208 e 250 – República –
São Paulo – SP.

Foto da fachada do avaliando



OBJETIVO

Determinação técnica do atual valor de mercado de imóveis comerciais, escritórios, sito à Rua 24 de Maio, nº 208 e 250 – República – São Paulo/SP.

SOLICITANTE

INSS – Instituto Nacional do Seguro Social

ESPECIFICAÇÃO

- a. Grau de Fundamentação: II
- b. Grau de Precisão: III

VALOR DE AVALIAÇÃO

- Rua 24 de Maio, 208, Conjunto 1201 e 1202 , Centro - São Paulo - SP Sala 489,00 m²

Valor do imóvel = R\$ 2.680,20 x 489,00 = R\$ 1.310.615,91

- Rua 24 de Maio, 250, Conjunto 201 e 202, Centro - São Paulo - SP Sala 534,00 m²

Valor do imóvel = R\$ 2.676,35 x 534,00 = R\$ 1.429.170,39

- Rua 24 de Maio, 250, Conjunto 401 e 402, Centro - São Paulo - SP Sala 534,00 m²

Valor do imóvel = R\$ 2.676,35 x 534,00 = R\$ 1.429.170,39

- Rua 24 de Maio, 250, Conjunto 501 e 502, Centro - São Paulo - SP Sala 534,00 m²

Valor do imóvel = R\$ 2.676,35 x 534,00 = R\$ 1.429.170,39

ncf

EM BRANCO



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



- Rua 24 de Maio, 250, Conjunto 701 e 702, Centro - São Paulo - SP Sala 534,00 m²

Valor do imóvel = R\$ 2.676,35 x 534,00 = R\$ 1.429.170,39

- Rua 24 de Maio, 250, Conjunto 1201 e 1202, Centro - São Paulo - SP Sala 481,00 m²

Valor do imóvel = R\$ 2.680,96 x 481,00 = R\$ 1.289.540,19

- Rua 24 de Maio, 250, Conjunto 1301 e 1302, Centro - São Paulo - SP Sala 463,00 m²

Valor do imóvel = R\$ 2.682,77 x 463,00 = R\$ 1.242.120,61

IDENTIFICAÇÃO

São Paulo, 14 de março de 2019


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

Imóveis comerciais localizados à Rua 24 de Maio, nº 208 e 250 – República – São Paulo/SP.

2. OBJETIVO

Determinação técnica do atual valor de mercado dos imóveis.

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 março 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

Os objetos desta avaliação situam-se Rua 24 de Maio, nº 208 e 250 – República – 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 plana.

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um prédio comercial (salas comerciais) sito à Rua 24 de Maio, sendo o nº 208 como B ou 2 e o nº 250 como A ou 1; com 16 (dezesseis) pavimentos (Térreo + 15 tipo), sendo 2 por andar em cada:

- 1. Número 250 – Conjuntos 201 e 202: 534,00 m².
- 2. Número 250 – Conjuntos 401 e 402: 534,00 m².
- 3. Número 250 – Conjuntos 501 e 502: 534,00 m².

nef.

EM BRANCO



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



4. Número 250 – Conjuntos 701 e 702: 534,00 m².
5. Número 250 – Conjuntos 1201 e 1202: 481,00 m².
6. Número 250 – Conjuntos 1301 e 1302: 463,00 m².
7. Número 208 – Conjuntos 1201 e 1202: 489,00 m²

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 baixa 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: II

Grau de Precisão: III

11. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, sito na Rua 24 de Maio, nº 208 e 250 – República – São Paulo/ SP na presente data, atribuímos os seguintes valores:

- Rua 24 de Maio, 208, Conjunto 1201 e 1202, Centro - São Paulo - SP Sala 489,00 m²

Valor do imóvel = R\$ 2.680,20 x 489,00 = R\$ 1.310.615,91

- Rua 24 de Maio, 250, Conjunto 201 e 202, Centro - São Paulo - SP Sala 534,00 m²

Valor do imóvel = R\$ 2.676,35 x 534,00 = R\$ 1.429.170,39

- Rua 24 de Maio, 250, Conjunto 401 e 402, Centro - São Paulo - SP Sala 534,00 m²

Valor do imóvel = R\$ 2.676,35 x 534,00 = R\$ 1.429.170,39

- Rua 24 de Maio, 250, Conjunto 501 e 502, Centro - São Paulo - SP Sala 534,00 m²

Valor do imóvel = R\$ 2.676,35 x 534,00 = R\$ 1.429.170,39

ncf.

EM BRANCO



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



- Rua 24 de Maio, 250, Conjunto 701 e 702, Centro - São Paulo - SP Sala 534,00 m²

Valor do imóvel = R\$ 2.676,35 x 534,00 = R\$ 1.429.170,39

- Rua 24 de Maio, 250, Conjunto 1201 e 1202, Centro - São Paulo - SP Sala 481,00 m²

Valor do imóvel = R\$ 2.680,96 x 481,00 = R\$ 1.289.540,19

- Rua 24 de Maio, 250, Conjunto 1301 e 1302, Centro - São Paulo - SP Sala 463,00 m²

Valor do imóvel = R\$ 2.682,77 x 463,00 = R\$ 1.242.120,61

São Paulo, 14 de março 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 do corredor do 13º andar .



Foto 02: Fachada dos prédios.

EM BRANCO





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



Foto 03: Vista da sala comercial.

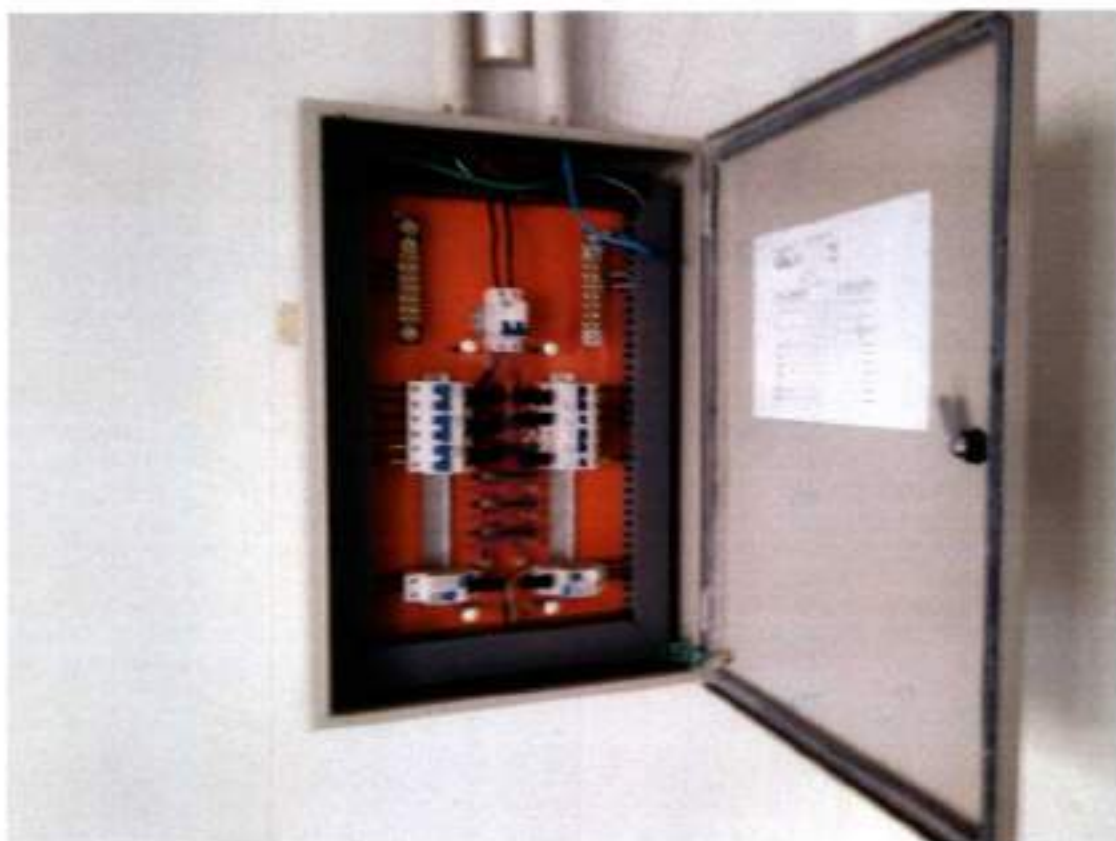


Foto 04: Quadro de força.

EM BRANCO





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



Foto 05: Banheiro e área seca necessitando reforma.



Foto 06: Copa necessitando de reforma, inclusive esquadrias.

EM BRAND





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



Foto 07: 12º andar – ocupado pela PREVIC.



Foto 08: Prumada de elétrica aparente.

EM BRANCO





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



Foto 09: Gerador do condomínio.



Foto 10: Praça da República, 465.

EM BRANCO





MENU



Sala Comercial à Venda, 298 m² por R\$ 1.800.000

Largo do Arouche - Centro, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 101087

298m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

COMPRA

R\$ 1.800.000

ALUGUEL

R\$ 10.000/mês

Condomínio

R\$ 2.800

[Entrar em contato](#)

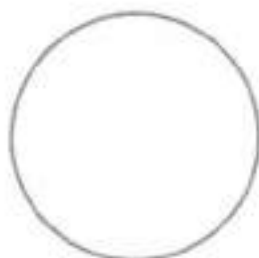
SÃO PAULO - Conjunto Comercial/sala - Centro



Ler mais

Explore a vizinhança

Largo do Arouche - Centro, São Paulo - SP



Navegue pela região

Fale agora com o anunciante

(011) 3' VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel: Sala/Conjunto, 298m², Largo do Arouche - Centro, São Paulo - SP, Aluguel/Venda, R\$ 1800000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome

E-mail



MENU



3 fotos

Sala Comercial à Venda, 477 m² por R\$ 1.770.000

Praça da República - Centro, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 253-IM200182

477m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

5 banheiros

Não informado

[SOLICITAR](#)

COMPRA

R\$ 1.770.000

ALUGUEL

R\$ 9.100/mês

Condomínio

R\$ 8.300

Preço c/ condomínio

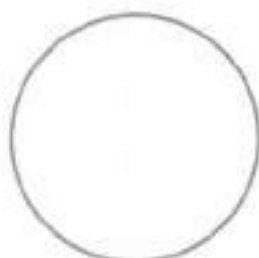
R\$ 17.400[Entrar em contato](#)

Sala Comercial com 500,00 m² impecável em uma das praças mais movimentadas do centro de São Paulo. Pronta para instalação de sua empresa. Própria para instalação de Agência de Empregos e Telemarketing. Conta com 05 banheiros e copa. Internet rápida com fibra ótica. Próximo a estação de metrô República e diversas linhas de ônibus. Esta unidade está unificada com a unidade 102.

Ler mais

Explore a vizinhança

Praça da República - Centro, São Paulo - SP



Navegue pela região

Fale agora com o anunciante

(011) 36 VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel: Sala/Conjunto, 477m², Praça da República - Centro, São Paulo - SP, Aluguel/Venda, R\$ 1770000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome



MENU



7 fotos

Sala Comercial à Venda, 602 m² por R\$ 5.900.000

Rua Libero Badaró - Centro, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 3-IM48739

602m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

5 banheiros

2 vagas

COMPRA

R\$ 5.900.000

Condomínio

R\$ 10.030

IPTU

R\$ 12.900

Comercial-São Paulo-CENTRO | Ref.: 3-IM48739

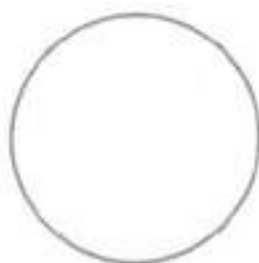
LAGER COM 4 CONJUNTOS TOTALIZANDO 602M ÁREA ÚTIL, ANDAR ALTO, COM TOTAL INFRAESTRUTURA. PRÉDIO COM IANELÕES. EXCELENTE LOCALIZAÇÃO. PRÓXIMO METRÔ. 2 VAGAS. PORTARIA 24 HORAS. CATRACA DE CONTROLE DE

[Entrar em contato](#)

Ler mais

Explore a vizinhança

Rua Líbero Badaró - Centro, São Paulo - SP



Navegue pela região

Fale agora com o anunciante

(011) 38 VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel: Sala/Conjunto, 602m², Rua Líbero Badaró - Centro, São Paulo - SP, Venda, R\$ 5900000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome

E-mail

Telefone





MENU



34 fotos

Sala Comercial à Venda, 535 m² por R\$ 4.000.000

Avenida São Luís - Centro, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD: 311-IM370074

535m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

4 banheiros

2 vagas

COMPRA

R\$ 4.000.000

ALUGUEL

R\$ 10.000/mês

Condomínio

R\$ 7.052

Preço c/ condomínio

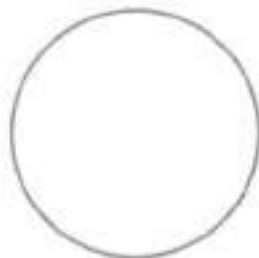
R\$ 17.052[Entrar em contato](#)

Traga a sua empresa no clássico e charmoso centro velho de São Paulo. Todo o charme e praticidade e facilidades de transporte para os seus funcionários e clientes. As melhores praças de alimentação que o bairro oferece, ao lado da famosíssima galeria. Venha explorar, renovar, transformar, toda sua criatividade em realidade nesse conjunto comercial com 534 metros úteis, hoje com 10 salas, um salão com recepção, 4 banheiros, cozinha, dois terraços. Não existem pequenos passos nos grandes negócios. Agende sua visita!

Ler mais

Explore a vizinhança

Avenida São Luís - Centro, São Paulo - SP



Navegue pela região

Fale agora com o anunciante

(011) 3(VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel: Sala/Conjunto, 535m², Avenida São Luís - Centro, São Paulo - SP, Aluguel/Venda, R\$ 4000000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome



MENU



28 fotos

Sala Comercial à Venda, 500 m² por R\$ 3.020.000

Rua São Bento, 365 - Centro, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. Cj0372

500m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

8 banheiros

Não informado

[SOLICITAR](#)[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

COMPRA

R\$ 3.020.000

Condomínio

[SOLICITAR](#)

IPTU

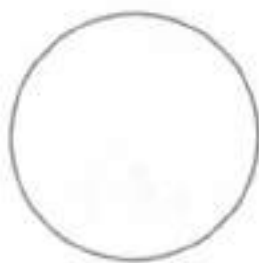
R\$ 342

Conjunto à venda, 500 m² por R\$ 3.020.000 - Centro - São Paulo/SP

[Entrar em contato](#)

Explore a vizinhança

Rua São Bento, 365 - Centro, São Paulo - SP



Navegue pela região

Fale agora com o anunciante

(011) 32 VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel: Sala/Conjunto, 500m², Rua São Bento, 365 - Centro, São Paulo - SP, Venda, R\$ 3020000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome

E-mail

Telefone

☐ Contato por Telefone ou WhatsApp



MENU



10 fotos

Sala Comercial à Venda, 416 m² por R\$ 3.000.000

Rua Libero Badaró, 158 - Centro, São Paulo - SP

VER NO MAPA

COD. HI8259

416m²

Não informado

SOLICITAR

Não informado

SOLICITAR

Não informado

SOLICITAR

COMPRA

R\$ 3.000.000

ALUGUEL

R\$ 25.000/mês

Condomínio

R\$ 3.669

Preço c/ condomínio

R\$ 28.669

[Entrar em contato](#)

2º andar

416m² + 38 m² (saguão + recepção)

Mobiliado com estrutura de call center. Móveis adequados na NR17.

PAs = 118

Mesa supervisão = 6

Copa, banheiro (fem e masc)

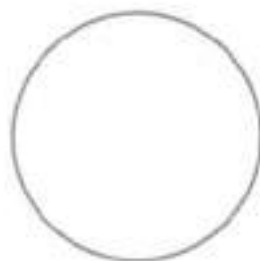
Sala multiuso apartada (podendo ser usada como sala de treinamento, reunião, administrativa).

Ler mais



Explore a vizinhança

Rua Líbero Badaró, 158 - Centro, São Paulo - SP



Navegue pela região

Fale agora com o anunciante

(011) 4555-1111 VER TELEFONE

MENU



20 fotos

Sala Comercial à Venda, 336 m² por R\$ 2.700.000

Rua Líbero Badaró, 152 - Centro, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. SH28040

336m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

6 banheiros

Não informado

[SOLICITAR](#)

COMPRA

R\$ 2.700.000

Condomínio

R\$ 4.200

IPTU

R\$ 4.300

Centro - andar inteiro

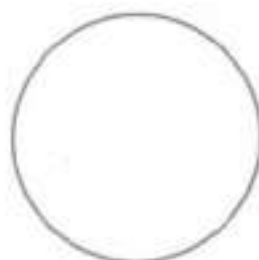


10 salas com recepção, refeitório, banheiros, portas blindadas.

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

Explore a vizinhança

Rua Libero Badaró, 152 - Centro, São Paulo - SP



Navegue pela região

Fale agora com o anunciante

(11) 43€ VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel: Sala/Conjunto, 336m², Rua Libero Badaró, 152 - Centro, São Paulo - SP, Venda, R\$ 2700000. Aguardo o contato. Obrigado,

Nome

E-mail

Telefone

☐ Contato por Telefone ou WhatsApp

Contatar anunciante



MENU



24 fotos

Sala Comercial com 1 Quarto à Venda, 815 m² por R\$ 6.000.000

Rua Vinte e Quatro de Maio - Centro, São Paulo - SP

VER NO MAPA

COD. 3-IM10890

815m²

1 quarto

6 banheiros

Não informado

SOLICITAR

COMPRA

R\$ 6.000.000

ALUGUEL

R\$ 27.000/mês

Condomínio

R\$ 1.598

Preço c/ condomínio

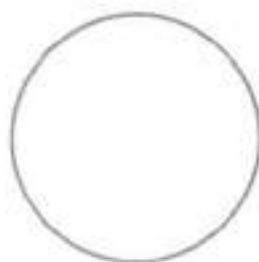
R\$ 28.598[Entrar em contato](#)

Excelente prédio comercial com grande movimentação no local, duas portas imponentes, com 6m de altura, portas de latão polido, parede de frente de granito, piso em granito e parede interna em mármore amarelo, 10 painéis de vidro, clássica, verdadeira obra de arte, com 2 cofres grandes no subsolo.

Ler mais

Explore a vizinhança

Rua Vinte e Quatro de Maio - Centro, São Paulo - SP



Navegue pela região

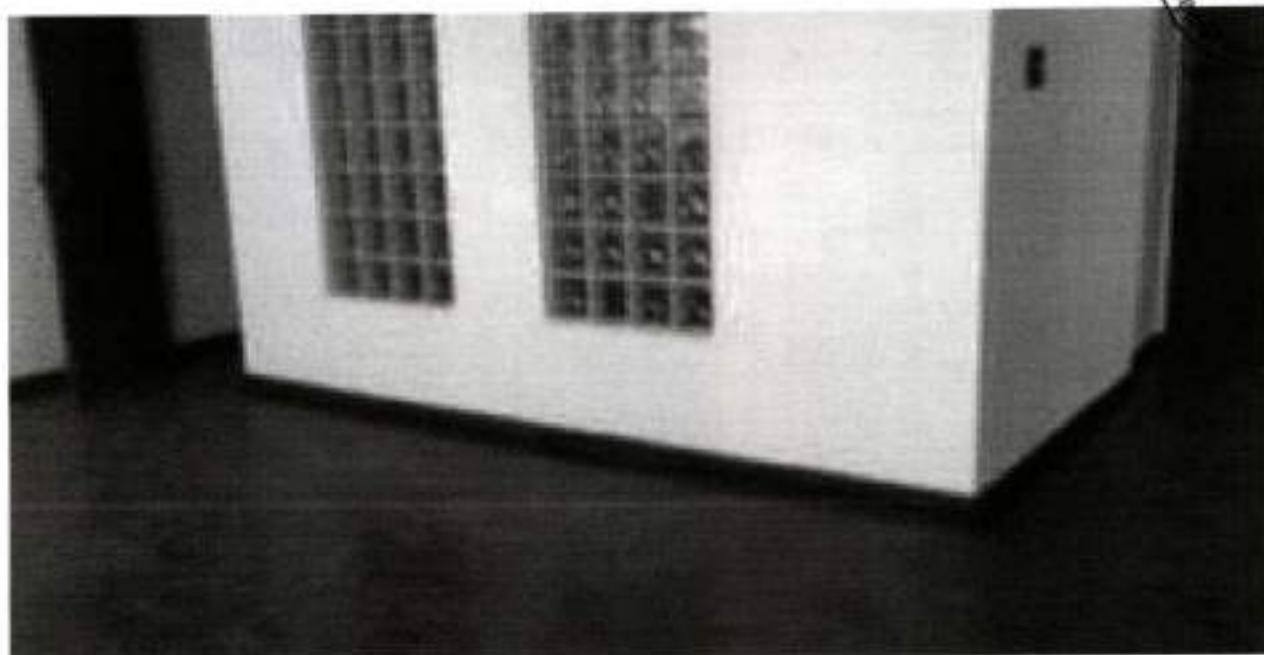
Fale agora com o anunciante

(011) 3€ VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel: Sala/Conjunto, 815m², 1 quarto, Rua Vinte e Quatro de Maio - Centro, São Paulo - SP, Aluguel/Venda, R\$ 6000000, Aguardo o contato. Obrigado.

Nome

E-mail

[MENU](#)

18 fotos

Sala Comercial à Venda, 80 m² por R\$ 180.000

Avenida Prestes Maia, 241 - Centro, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD: 3a153f

80m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

1 banheiro

1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(13\)](#)

COMPRA

R\$ 180.000

ALUGUEL

R\$ 3.000/mês

Condomínio

Não informado

[Entrar em contato](#)

[SOLICITAR VALORES](#)

Sala Comercial e Residencial no Edifício Mirante do Vale Centro SP

duas salas comerciais, banheiro, 01 vaga de garagem, linda vista, andar alto, duas entradas do edifício na Av. Prestes Maia, 241

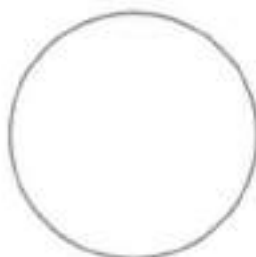
e na Rua Brigadeiro Tobias, 118, Centro SP. O Edifício tem 51 andares, 12 elevadores, 2 escadas rolantes, lojas comerciais no térreo, acesso 24 hs.

Observação aluga para comercial e residencial

Ler mais

Explore a vizinhança

Avenida Prestes Maia, 241 - Centro, São Paulo - SP



Navegue pela região

Fale agora com o anunciante

(011) 5' VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel: Sala/Conjunto, 80m², Avenida Prestes Maia, 241 - Centro, São Paulo - SP, Venda/Aluguel, R\$ 3000/Mês. Aguardo o contato. Obrigado.



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, 1090 - Pinheiros - São Paulo - SP CEP 04542-900 Tel.: (051) 17.10.11

ART

1 - Nº DA ART

Anotação de Responsabilidade Técnica
Lei Federal Nº. 6.496 de 07/12/77

92221220102049653



CONTRATADO				
2 - Nº DO CREA/SP 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		
ANOTACÃO				
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 RÁDY BASSIT, 326B - 6. ANDAR S/N				22 - CEP 15025-000
CLASSIFICAÇÃO				
	23 - NATUREZA	24 - UNIDADE	25 - QUANTIFICAÇÃO	26 - ATIVIDADES TÉCNICAS
1	A1099	8	40,00000	9
2				
3				
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; normatizacao/ orientacao quanto a legislacao vigente; elaboracao, analise e interpretacao de proj. arq.				
RESUMO DO CONTRATO				
Nº E ESCOPO DO CONTRATO, CONDIÇÕES, PRAZO, CUSTOS, ETC...				
Matricula 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 NELSON CASTANHO JUNIOR		CONTRATANTE INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO	
33 - SENHOR CAIXA - AUTENTICAÇÃO MECÂNICA PELA INSTITUIÇÃO (BANCÁRIA) - 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



14/03/2019

R. 24 de Maio, 208 - República - Google Maps



R. 24 de Maio, 208 - República

São Paulo - SP

01036-000



F945+HV São Paulo, SP

Fotos





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



IV – Memória de Cálculo

EM BRANCO



Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) Modelo:

- Avaliação salas 24 de maio

2) Data de referência:

- quinta-feira, 14 de março de 2019

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	27
Dados utilizados no modelo:	22

1) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8453553 / 0,8277861
Coefficiente de determinação:	0,7146256
Fisher - Snedecor:	15,03
Significância do modelo (%):	0,01

1) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	86%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	95%

1) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	4,55%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	15,025
Não Explicada	0,000	18	0,000	
Total	0,000	21		

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

1/Valor unitário = $+0,000575226477 - 0,003112153577 / \text{Área privativa} - 0,01174530793 / \text{Idade aparente} - 6,902472655E-005$
 * Condições do imóvel

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	1/x	-2,09	5,11
Idade aparente	1/x	-4,92	0,01
Condições do imóvel	x	-2,12	4,86
Valor unitário	1/y	9,89	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área privativa	Isoladas	Influência
Idade aparente	-0,52	0,60
Condições do imóvel	-0,31	0,27
Valor unitário	0,19	0,44

Correlações parciais para Idade aparente	Isoladas	Influência
Condições do imóvel	0,47	0,12
Valor unitário	-0,77	0,76

Correlações parciais para Condições do imóvel	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,57	0,45

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

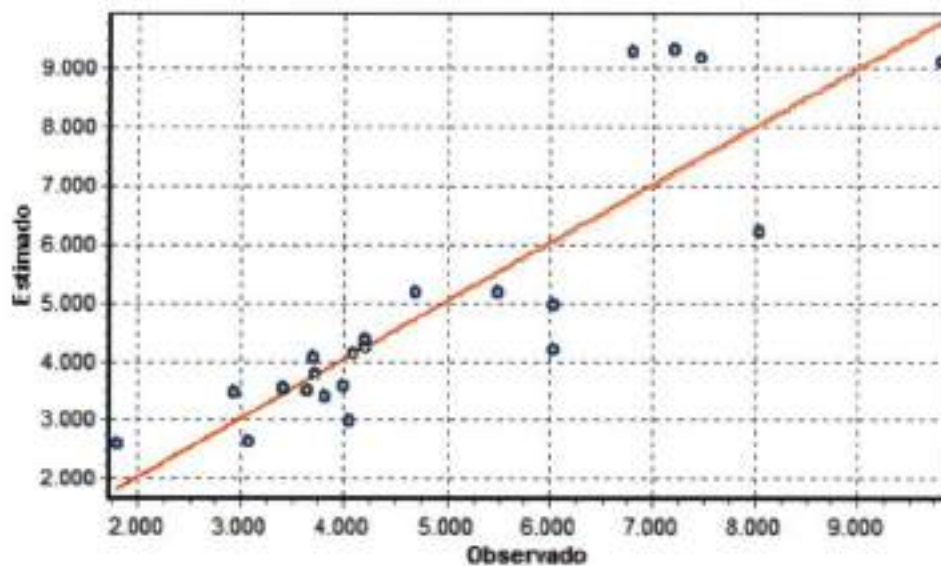
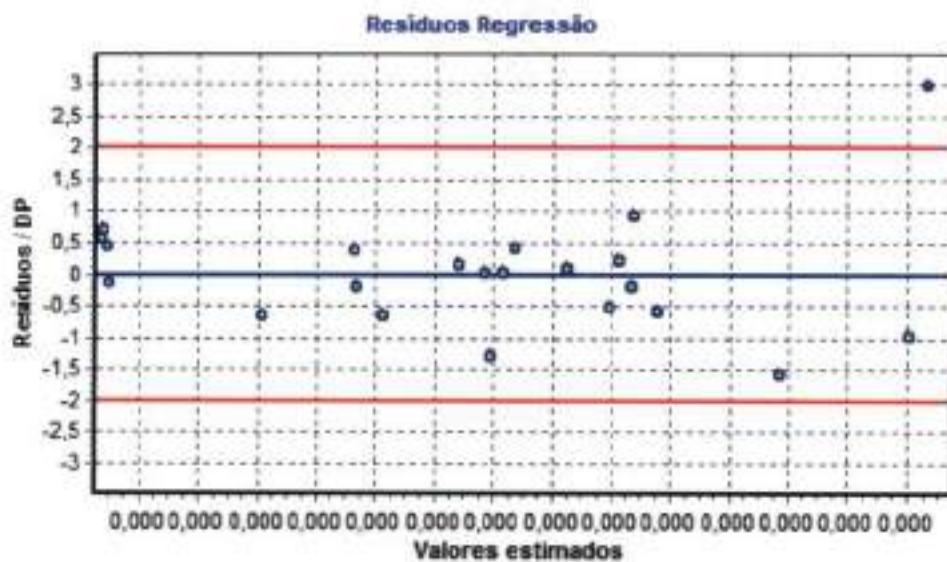


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



EM BRANCO





Modelo:

Avaliação salas 24 de maio

Data de Referência:

quinta-feira, 14 de março de 2019

Informações Complementares:

Salas comerciais na Rua 24 de Maio - São Paulo - Centro

Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 534,00
- Idade aparente = 60
- Condições do imóvel = 0

- Endereço = Rua 24 de maio 250 Conj. 401e 402
- Bairro = República
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (9,95%) = 2.410,02
 - Médio = 2.676,35
 - Máximo (12,42%) = 3.008,85

- Valor Total
 - Mínimo = 1.286.952,93
 - Médio = 1.429.170,39
 - Máximo = 1.606.724,93

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 1.162.610,55
 - Máximo = 1.854.324,25
 - Mínimo (18,65%) = 2.177,17
 - Máximo (29,75%) = 3.472,52
 -
 - Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 2.274,90
 - RL Máximo = 3.077,80

EM BRANCO





Modelo do SisDEA

Autor:	Nelson Castanho Jr.					
Modelo:	Avaliação salas 24 de maio					
Data de criação:	14/03/2019					
Área de concentração:	Avaliação de Bens					
Tipologia em estudo:	Escritórios					
Descrição do modelo:						
Salas comerciais na Rua 24 de Maio - São Paulo - Centro						
Dados do modelo:	27					
Dados utilizados:	22					
Variáveis do modelo:	4					
Variáveis utilizadas:	4					
	Regressão	Estimativa				
Coef. de correlação	0,845355307	0,827786139				
Coef. de determinação	0,714625594	0,685229892				
Desvio padrão	5,64365E-05	1184,656702				
Normalidade:	[86, 95, 95]					

EM BRANCO

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Área privativa	0,01	0,00	0,04	0,00	-2,09	5,11	1/x
Idade aparente	0,02	0,01	0,03	-0,01	-4,92	0,01	1/x
Condições do imóvel	0,77	0,00	1,00	0,00	-2,12	4,86	x
Valor unitário	0,00	0,00	0,00	0,00	9,89	0,01	1/y
Análise da Variância							
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado			
Explicada	1,43568E-07	3	4,78559E-08	15,02501094			
Não explicada	5,73315E-08	18	3,18508E-09				
Total	2,00899E-07	21					



EM BRANCO



Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde fica o imóvel.	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	sim
Idade aparente	Numérica	Quantitativa	Idade aparente em anos	sim
Transação	Numérica	Dicotomica	0 - vendido; 1 - à venda	não
Condições do imóvel	Numérica	Dicotomica	0 - Necessita reparos ou reforma; 1 - Reformado ou em condições plenas de uso.	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim





EM BRANCO

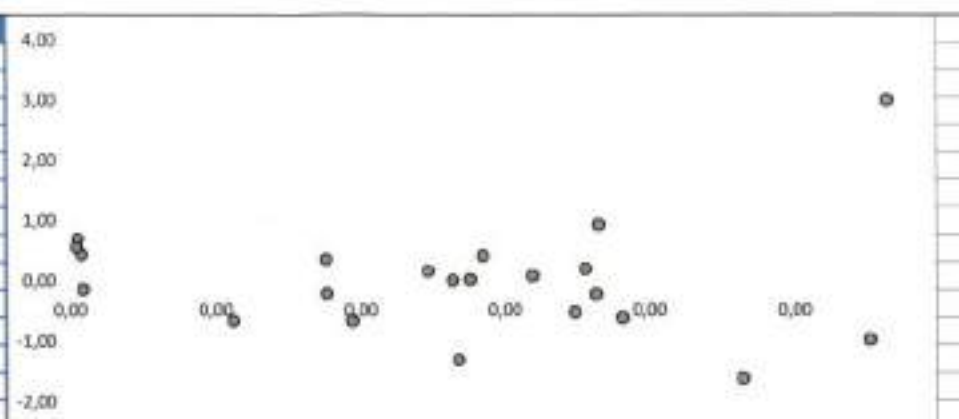
Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área privativa	Idade aparente	Transação	Condições do Imóvel	Valor unitário
Praça da República, 419	República	UNICASA - Leda	3225-8402	110,00	50	0	1	\$ 4.090,91
Praça da República, 465	República	UNICASA - Leda	3225-8402	40,00	50	0	1	\$ 5.500,00
Av. Dr. Vieira de Carvalho, 132 cj. 82	República	IMÓVEIS NO CENTRO/SP - Leila	3333-2855	230,00	65	1	0	\$ 3.066,67
Av. Dr. Vieira de Carvalho, 51 - 7º andar	República	IMÓVEIS NO CENTRO/SP - Leila	3333-2855	150,00	70	0	0	\$ 1.800,00
Rua Major Sertório, 200 - cj. 201	Vila Buarque	KOKAY & ARRUDA IMÓVEIS - Kokay	3258-4477	136,00	60	0	1	\$ 2.941,18
Rua XV de Novembro, 184 - conjunto	Centro	MARCELO LARA NEG. IMOB. - Nelson	3105-6300	131,00	60	1	1	\$ 3.641,22
Rua São Bento, 290 - conjunto	Centro	MARCELO LARA NEG. IMOB. - Nelson	3105-6300	130,00	50	1	1	\$ 3.692,31
Rua São Bento, 389 - conjunto	Centro	MARCELO LARA NEG. IMOB. - Nelson	3105-6300	170,00	45	1	0	\$ 3.823,53
Rua Libero Badaró, 488 - conjunto	Centro	MARCELO LARA NEG. IMOB. - Nelson	3105-6300	160,00	40	1	1	\$ 4.687,50
Rua Libero Badaró, 425 - conjunto	Centro	MARCELO LARA NEG. IMOB. - Nelson	3105-6300	160,00	30	1	1	\$ 5.625,00
Rua São Bento, 545 - conjunto	Centro	MARCELO LARA NEG. IMOB. - Nelson	3105-6300	380,00	45	1	1	\$ 4.210,53
Rua Libero Badaró, 158 - conjunto	Centro	MARCELO LARA NEG. IMOB. - Nelson	3105-6300	410,00	30	1	1	\$ 5.268,29
Rua Dom José de Barros, 264 - conjunto	República	MARCELO LARA NEG. IMOB. - Nelson	3105-6300	441,00	30	1	1	\$ 6.802,72
Rua XV de Novembro, 184 - 8º andar	Centro	WIMAR IMÓVEIS - Marcos Dib	3107-0137	100,00	60	1	1	\$ 4.000,00
Rua XV de Novembro, 184 - 17º andar	Centro	WIMAR IMÓVEIS - Marcos Dib	3107-0137	38,00	60	1	1	\$ 4.210,53
Rua XV de Novembro, 184 - 16º andar	Centro	WIMAR IMÓVEIS - Marcos Dib	3107-0137	74,00	60	1	0	\$ 4.054,05
Av. Ipiranga, 1071 - conjunto	República	Príncipe Imóveis	3495-0008	25,00	70	1	0	\$ 3.400,00
Av. Ipiranga, 1151 - conjunto	República	Príncipe Imóveis	3495-0008	100,00	70	1	0	\$ 1.000,00
Largo do Arouche - sala comercial	Lgo. do Arouche	www.vivareal.com.br		298,00	40	1	1	\$ 6.040,27
Praça da República	República	www.vivareal.com.br		477,00	50	1	1	\$ 3.710,69
Rua Libero Badaró	Centro	www.vivareal.com.br		602,00	30	1	1	\$ 9.800,66
Av. São Luís	Centro	www.vivareal.com.br		535,00	30	1	1	\$ 7.476,64
Rua São Bento, 365	Centro	www.vivareal.com.br		500,00	45	1	1	\$ 6.040,00
Rua Libero Badaró, 158	Centro	www.vivareal.com.br		416,00	30	1	1	\$ 7.211,54
Rua Libero Badaró, 152	Centro	www.vivareal.com.br		336,00	35	1	1	\$ 8.035,71
Rua 24 de maio	República	www.vivareal.com.br		815,00	45	1	1	\$ 7.361,96
Avenida Prestes Maia, 241 - conjunto	República	www.vivareal.com.br		80,00	60	1	0	\$ 2.250,00



EM BRANCO

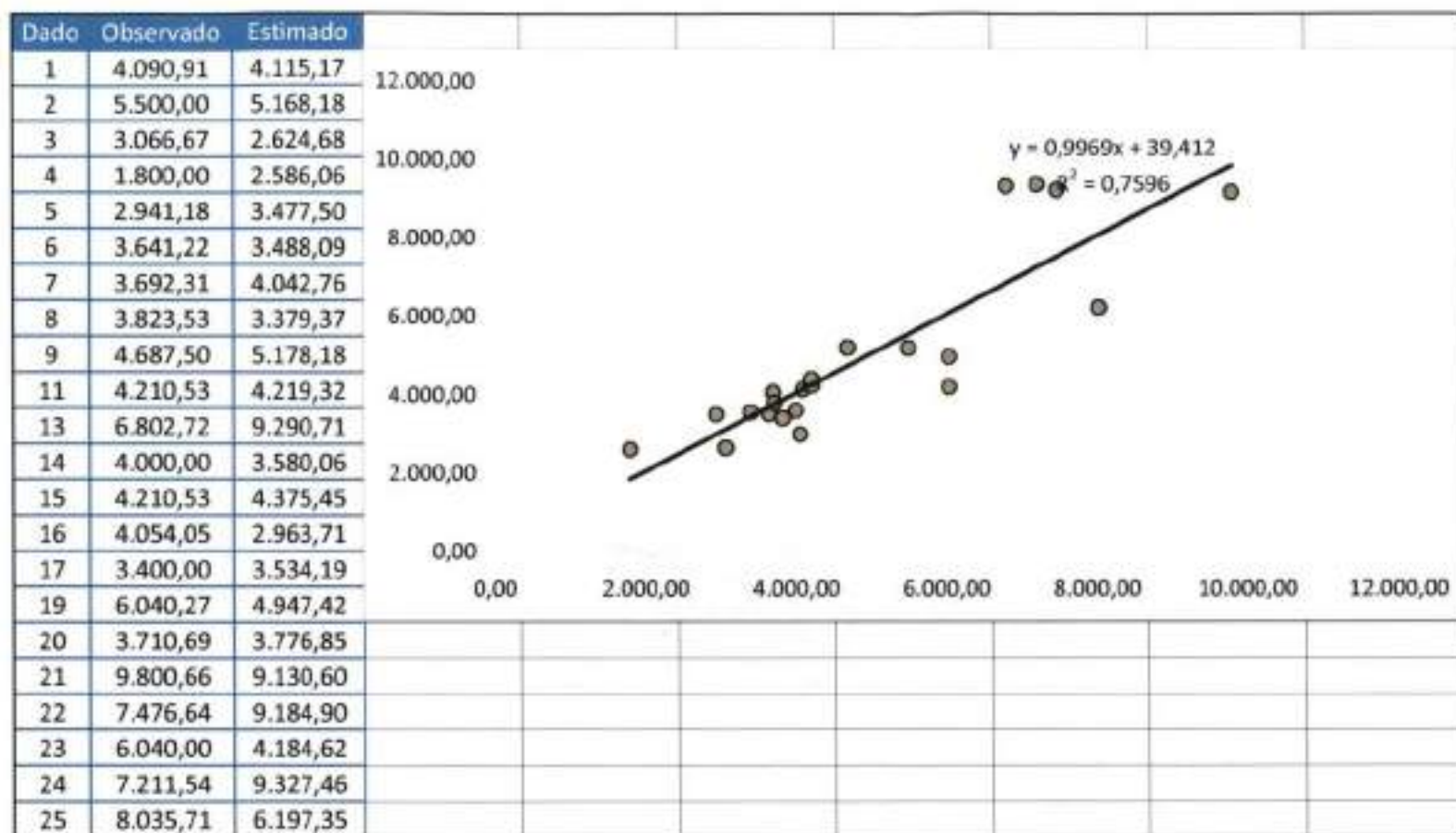


Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	0,00	0,00	0,00	0,59%	0,03
2	0,00	0,00	0,00	-6,42%	-0,21
3	0,00	0,00	0,00	-16,84%	-0,57
4	0,00	0,00	0,00	30,40%	2,99
5	0,00	0,00	0,00	15,42%	0,93
6	0,00	0,00	0,00	-4,39%	-0,21
7	0,00	0,00	0,00	8,67%	0,42
8	0,00	0,00	0,00	-13,14%	-0,61
9	0,00	0,00	0,00	9,48%	0,36
11	0,00	0,00	0,00	0,21%	0,01
13	0,00	0,00	0,00	26,78%	0,70
14	0,00	0,00	0,00	-11,73%	-0,52
15	0,00	0,00	0,00	3,77%	0,16
16	0,00	0,00	0,00	-36,79%	-1,61
17	0,00	0,00	0,00	3,80%	0,20
19	0,00	0,00	0,00	-22,09%	-0,65
20	0,00	0,00	0,00	1,75%	0,08
21	0,00	0,00	0,00	-7,34%	-0,13
22	0,00	0,00	0,00	18,60%	0,44
23	0,00	0,00	0,00	-44,34%	-1,30
24	0,00	0,00	0,00	22,68%	0,56
25	0,00	0,00	0,00	-29,66%	-0,65



EM BRAND





EM BRANCO

Endereço	Bairro	Área privativa	Idade aparente	Transação	Condições do imóvel	Valor médio unitário	Valor total
Rua 24 de maio 250 Coj. 401e 402	República	534,00	60	0	0	\$ 2.676,35	\$ 1.429.170,39
Rua 24 de maio 250 Coj. 501e 502	República	534,00	60	0	0	\$ 2.676,35	\$ 1.429.170,39
Rua 24 de maio 250 Coj. 201e 202	República	534,00	60	0	0	\$ 2.676,35	\$ 1.429.170,39
Rua 24 de maio 250 Coj. 701e 702	República	534,00	60	0	0	\$ 2.676,35	\$ 1.429.170,39
Rua 24 de maio 250 Coj. 1201e 1202	República	481,00	60	0	0	\$ 2.680,96	\$ 1.289.540,19
Rua 24 de maio 250 Coj. 1301e 1302	República	463,00	60	0	0	\$ 2.682,77	\$ 1.242.120,61
Rua 24 de maio 208 Coj. 1201 e 1202	República	489,00	60	0	0	\$ 2.680,20	\$ 1.310.615,91



EM BRANCO



Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	16
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					II
Verificar:	micronumerosidade	extrapolação			



EM REANCO



 T...	Variáv...	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast.
	Área p...	249,0455	-2,09	-0,003112	1/x	-0,72%
	Idade ...	48,8636	-4,92	-0,011745	1/x	-5,34%
	Condi...	0,0000	-2,12	-0,000069	x	27,25%
	Valor ...	3,102,1117	9,89	0,000575	1/y	

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

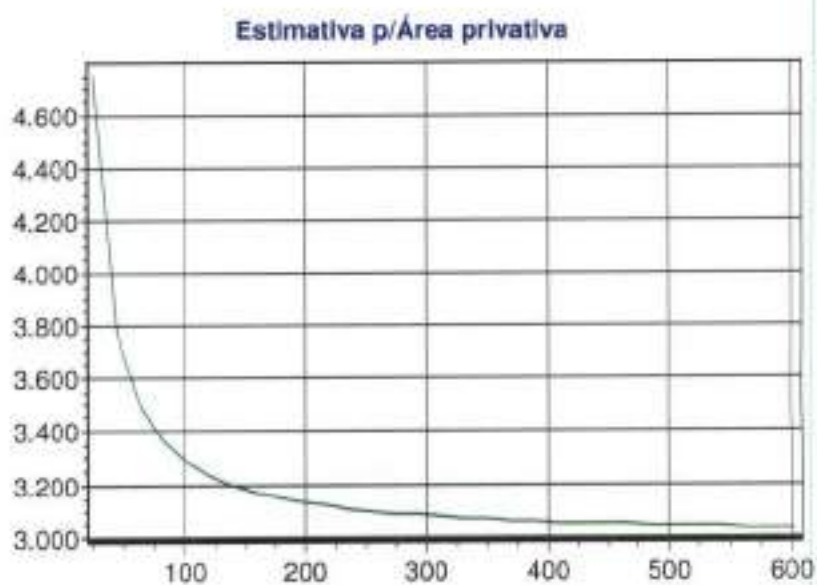




Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



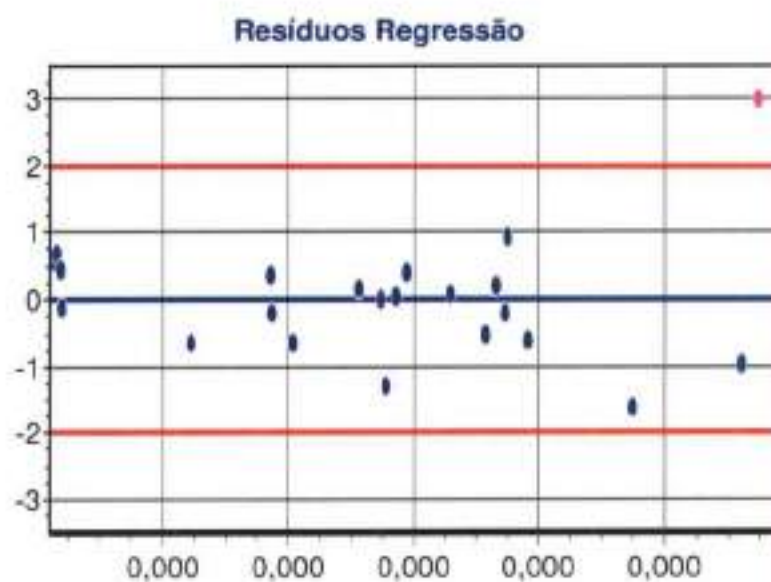
Gráfico da elasticidade da função no ponto médio





D...	Observado	Estimado	Resíduo	Residu...	Resíduo/DP ...	Resíduo/DP ...	Varição Ini...	Varição Re...	Varição
1	0,00024400	0,00024300	0,00000...	0,59%	-0,02	0,03	0,04%	0,00%	0,05%
2	0,00018200	0,00019300	-0,0000...	-6,42%	0,28	-0,21	1,43%	0,24%	1,91%
3	0,00032600	0,00038100	-0,0000...	-16,84%	0,37	-0,97	4,09%	5,26%	3,62%
4	0,00055600	0,00038700	0,00016...	30,40%	-0,66	2,99	51,00%	49,74%	51,50%
5	0,00034000	0,00028800	0,00005...	15,42%	-0,45	0,93	5,44%	4,80%	5,69%
6	0,00027500	0,00028700	-0,0000...	-4,39%	0,13	-0,21	0,76%	0,25%	0,97%
7	0,00027100	0,00024700	0,00002...	8,67%	-0,30	0,42	0,62%	0,96%	0,49%
8	0,00026200	0,00029600	-0,0000...	-13,14%	0,37	-0,61	0,34%	2,06%	-0,35%
9	0,00021300	0,00019300	0,00002...	9,48%	-0,41	0,36	0,24%	0,71%	0,06%
11	0,00023700	0,00023700	0,00000...	0,21%	-0,01	0,01	0,00%	0,00%	0,00%
13	0,00014700	0,00010800	0,00003...	26,78%	-2,10	0,70	3,90%	2,70%	4,37%
14	0,00025000	0,00027900	-0,0000...	-11,73%	0,35	-0,52	0,10%	1,50%	-0,45%
15	0,00023700	0,00022900	0,00000...	3,77%	-0,14	0,16	0,00%	0,14%	-0,05%
16	0,00024700	0,00033700	-0,0000...	-36,79%	0,92	-1,61	0,06%	14,36%	-5,65%
17	0,00029400	0,00028300	0,00001...	3,80%	-0,11	0,20	1,71%	0,22%	2,31%
19	0,00016600	0,00020200	-0,0000...	-22,09%	0,92	-0,65	2,43%	2,33%	2,47%
20	0,00026900	0,00026500	0,00000...	1,75%	-0,06	0,08	0,58%	0,04%	0,79%
21	0,00010200	0,00011000	-0,0000...	-7,34%	0,57	-0,13	8,86%	0,10%	12,36%
22	0,00013400	0,00010900	0,00002...	18,60%	-1,44	0,44	5,15%	1,08%	6,78%
23	0,00016600	0,00023900	-0,0000...	-44,34%	1,57	-1,30	2,43%	9,40%	-0,35%
24	0,00013900	0,00010700	0,00003...	22,68%	-1,79	0,56	4,67%	1,73%	5,84%
25	0,00012400	0,00016100	-0,0000...	-29,66%	1,55	-0,65	6,14%	2,38%	7,64%

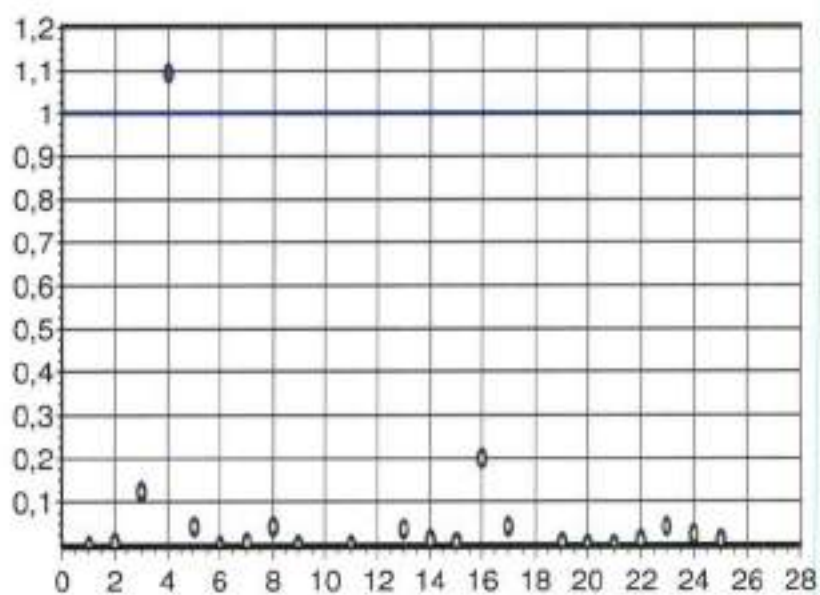
Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados





Dados	Observado	Estimado	Residuo	Residuo Rela...	Residuo/DP Regressão	Distância de Cook
1	0,00	0,00	0,00	0,59%	0,03	0,0000
2	0,00	0,00	0,00	-6,42%	-0,21	0,0045
3	0,00	0,00	0,00	-16,84%	-0,97	0,1278
4	0,00	0,00	0,00	30,40%	2,99	1,0946
5	0,00	0,00	0,00	15,42%	0,93	0,0431
6	0,00	0,00	0,00	-4,39%	-0,21	0,0022
7	0,00	0,00	0,00	8,67%	0,42	0,0042
8	0,00	0,00	0,00	-13,14%	-0,61	0,0434
9	0,00	0,00	0,00	9,48%	0,36	0,0022
11	0,00	0,00	0,00	0,21%	0,01	0,0000
13	0,00	0,00	0,00	26,78%	0,70	0,0364
14	0,00	0,00	0,00	-11,73%	-0,52	0,0119
15	0,00	0,00	0,00	3,77%	0,16	0,0032
16	0,00	0,00	0,00	-36,79%	-1,61	0,2023
17	0,00	0,00	0,00	3,80%	0,20	0,0414
19	0,00	0,00	0,00	-22,09%	-0,65	0,0080
20	0,00	0,00	0,00	1,75%	0,08	0,0003
21	0,00	0,00	0,00	-7,34%	-0,13	0,0013
22	0,00	0,00	0,00	18,60%	0,44	0,0144
23	0,00	0,00	0,00	-44,34%	-1,30	0,0450
24	0,00	0,00	0,00	22,68%	0,56	0,0233
25	0,00	0,00	0,00	-29,66%	-0,65	0,0121

Gráfico - Distância de Cook





Dados	Observado	Estimado	Residuo	Residuo Rel...	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
1	4.090,91	4.115,17	-24,26	-0,59%	-0,02	0,03
2	5.500,00	5.168,18	331,82	6,03%	0,28	-0,21
3	3.066,67	2.624,68	441,98	14,41%	0,37	-0,97
4	1.800,00	2.586,06	-786,06	-43,67%	-0,66	2,99
5	2.941,18	3.477,50	-536,32	-18,23%	-0,45	0,93
6	3.641,22	3.488,09	153,13	4,21%	0,13	-0,21
7	3.692,31	4.042,76	-350,45	-9,49%	-0,30	0,42
8	3.823,53	3.379,37	444,16	11,62%	0,37	-0,61
9	4.687,50	5.178,18	-490,68	-10,47%	-0,41	0,36
11	4.210,53	4.219,32	-8,79	-0,21%	-0,01	0,01
13	6.802,72	9.290,71	-2.487,98	-36,57%	-2,10	0,70
14	4.000,00	3.580,06	419,94	10,50%	0,35	-0,52
15	4.210,53	4.375,45	-164,93	-3,92%	-0,14	0,16
16	4.054,05	2.963,71	1.090,35	26,90%	0,92	-1,61
17	3.400,00	3.534,19	-134,19	-3,95%	-0,11	0,20
19	6.040,27	4.947,42	1.092,85	18,09%	0,92	-0,65
20	3.710,69	3.776,85	-66,15	-1,78%	-0,06	0,08
21	9.800,66	9.130,60	670,06	6,84%	0,57	-0,13
22	7.476,64	9.184,90	-1.708,26	-22,85%	-1,44	0,44
23	6.040,00	4.184,62	1.855,38	30,72%	1,57	-1,30
24	7.211,54	9.327,46	-2.115,92	-29,34%	-1,79	0,56
25	8.035,71	6.197,35	1.838,36	22,88%	1,55	-0,65

Gráfico de Valores Estimados x Observados

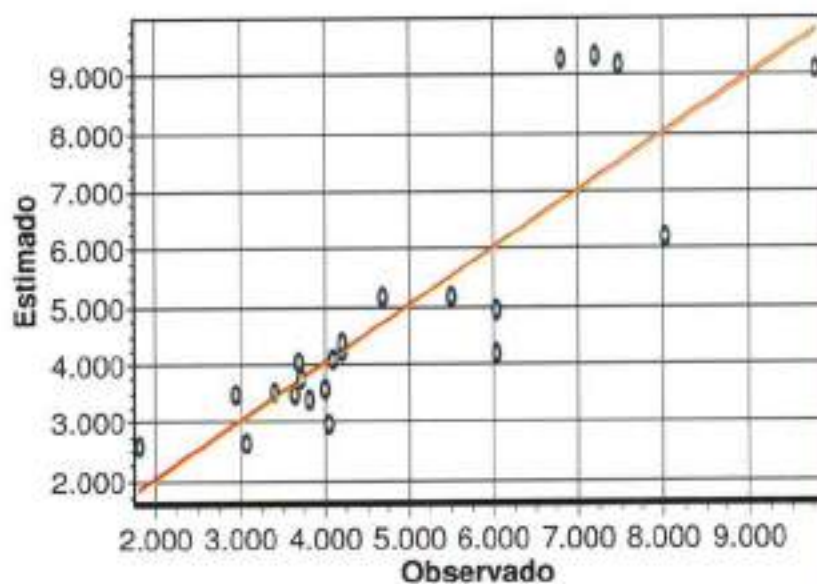
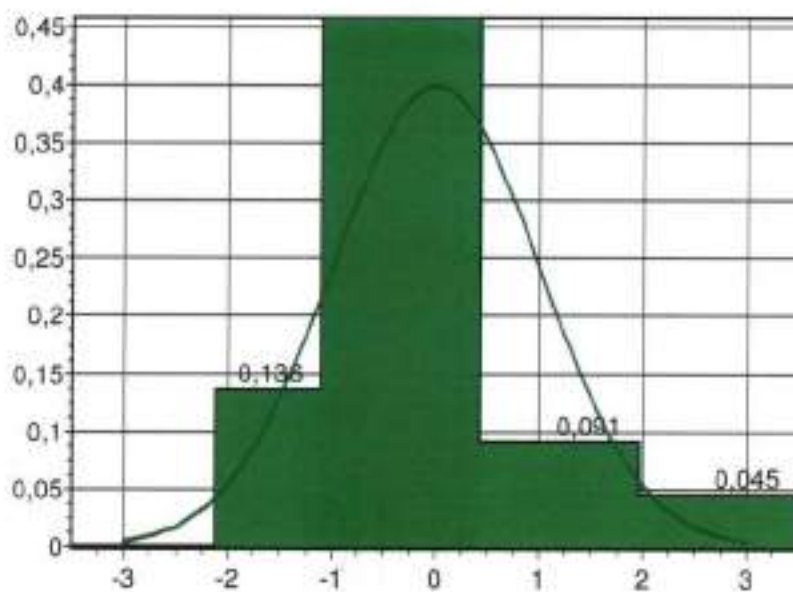




Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



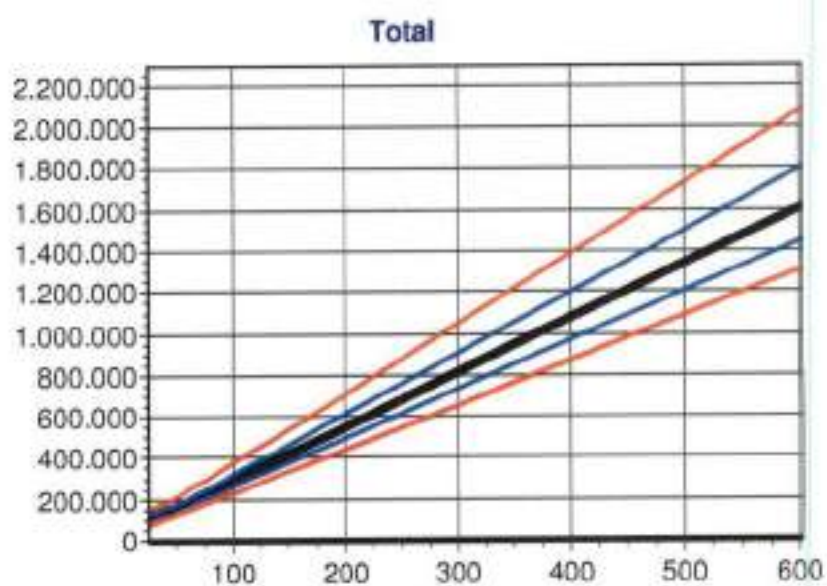
EM BRAND





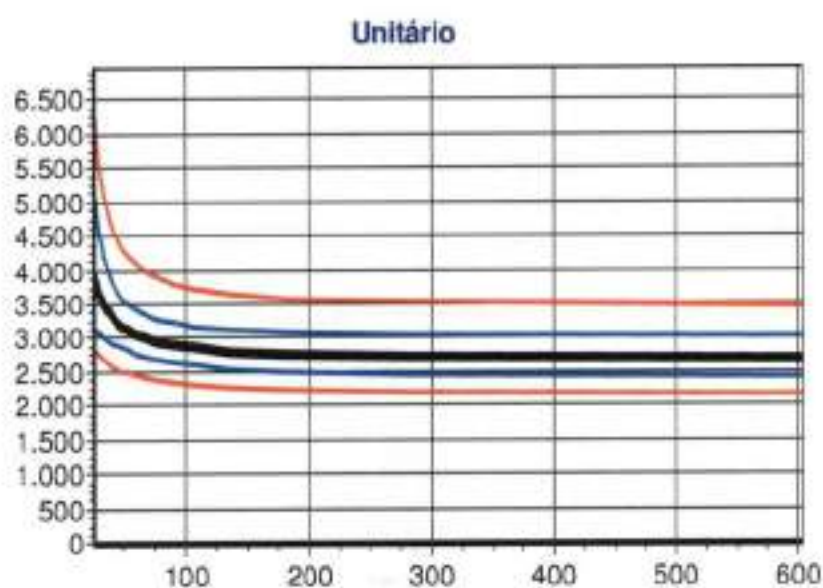
Id	Área	Estimado	Mínimo(IC)	Máximo(IC)	Mínimo(IP)	Máximo(IP)
1		602,00	2.671,64	3.005,11	2.404,79	3.466,02
2		279,48	2.714,91	3.040,29	2.452,45	3.526,67
3		181,98	2.759,61	3.078,81	2.500,38	3.591,53
4		134,92	2.805,80	3.121,29	2.548,24	3.661,04
5		107,19	2.853,57	3.168,45	2.595,61	3.735,64
6		88,92	2.902,99	3.221,03	2.642,11	3.815,85
7		75,97	2.954,15	3.279,81	2.687,32	3.902,22
8		66,31	3.007,15	3.345,54	2.730,92	3.995,39
9		58,84	3.062,08	3.418,93	2.772,69	4.096,05
10		52,87	3.119,06	3.500,61	2.812,51	4.204,99
11		48,01	3.178,20	3.591,18	2.850,41	4.323,08
12		43,96	3.239,63	3.691,23	2.886,48	4.451,33
13		40,54	3.303,47	3.801,36	2.920,90	4.590,88
14		37,62	3.369,89	3.922,28	2.953,88	4.743,04
15		35,09	3.439,02	4.054,80	2.985,62	4.909,34
16		32,88	3.511,06	4.199,92	3.016,33	5.091,54
17		30,93	3.586,18	4.358,85	3.046,19	5.291,73
18		29,20	3.664,58	4.533,04	3.075,38	5.512,39
19		27,65	3.746,49	4.724,28	3.104,03	5.756,46
20		26,26	3.832,14	4.934,72	3.132,28	6.027,52
21		25,00	3.921,80	5.166,97	3.160,22	6.329,91

Projeção para Total





Projeção para Unitário





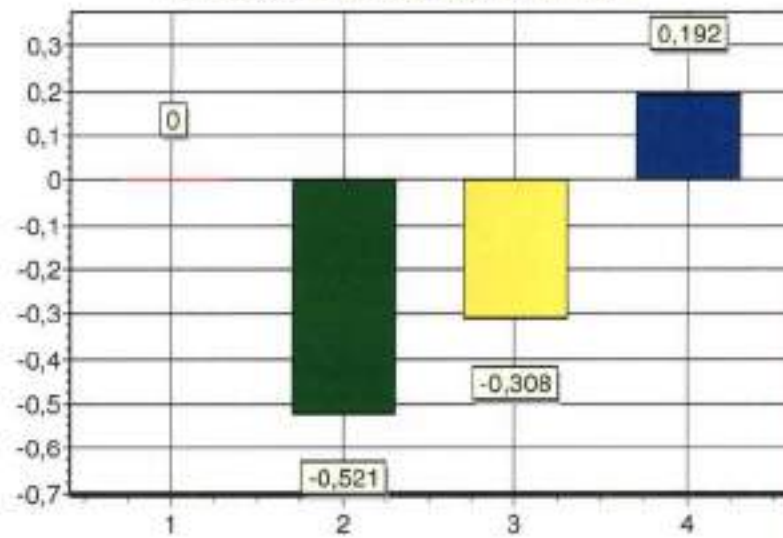
EM BRANCO



Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	
	Área privativa	1/x	x1	0	-0,52	-0,31	
	Idade aparente	1/x	x2	-0,52	0	0,47	-0,77
	Condições do imóvel	x	x3	-0,31	0,47	0	-0,57
	Valor unitário	1/y	y	0,19	-0,77	-0,57	0

Correlações parciais isoladas

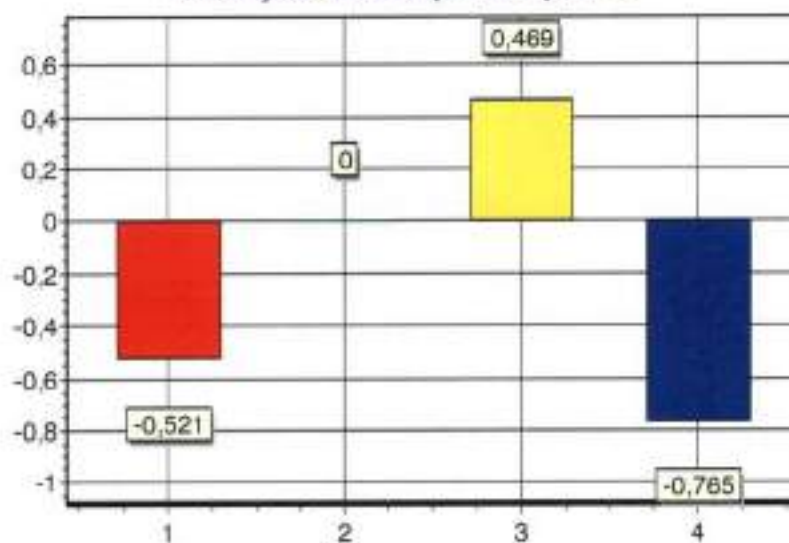
Correlações isoladas p/Área privativa





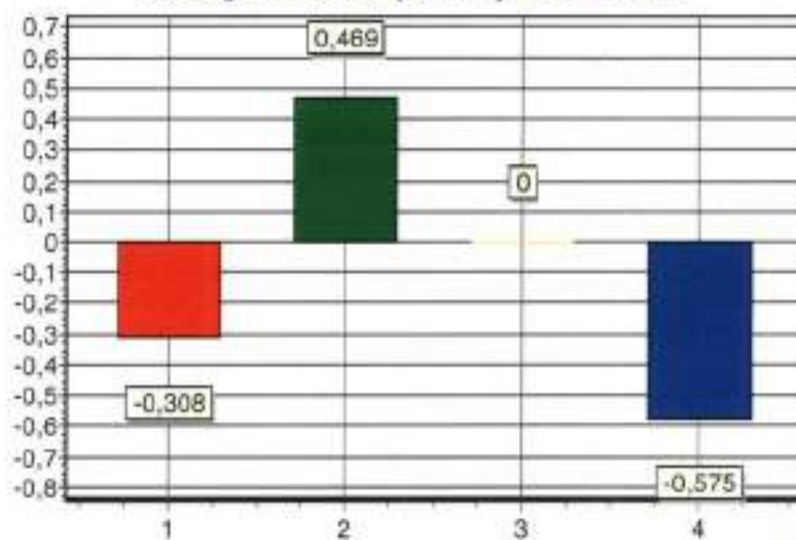
Correlações parciais isoladas

Correlações Isoladas p/Idade aparente



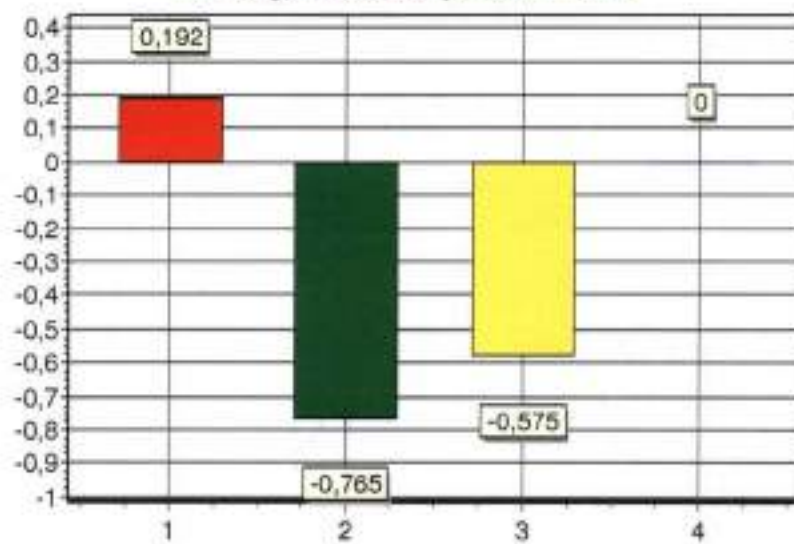
Correlações parciais isoladas

Correlações Isoladas p/Condições do imóvel



Correlações parciais isoladas

Correlações isoladas p/Valor unitário



EM BRANCO





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



INSS-SENGPAI – 21.150.33, EM 14/03/2019

PROCESSO Nº

INTERESSADO: SR1

ASSUNTO: Solicitação de Elaboração de Laudo de Avaliação de escritórios da SR1 sito à Rua 24 de Maio, nº 208 e 250 – República – 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. .
3. O Laudo elaborado segue às Fls. 534 à 560.
4. Encaminho ao Chefe do SENGPAI/SP 21.150.33.

Atenciosamente,


Nelson Castanho Junior
Analista/ Engenheiro Civil
Matricula nº 1.782.795
CREASP nº 5060825986/D

EMBROID



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

21.150.33 – SERVIÇO DE ENGENHARIA E PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO, EM 19.03.2019.

REF: 35664.000089/2017-31 e SIPPS 438119625.

INT: Superintendência Regional Sudeste I

ASS: Alienação de imóvel localizado na Rua 24 de maio nº 250 – conjuntos 1201 e 1202 – Centro – São Paulo/SP.

1. Trata-se o presente do processo de alienação do imóvel localizado na Rua 24 de maio, 250 – conjuntos 1201 e 1202 – Centro – São Paulo/SP, autorizado para alienação pelo Despacho Decisório Conjunto nº 3/PRES/DIOFL/INSS de 28 de fevereiro de 2018 às fls. 402-405.
2. O imóvel, composto dos conjuntos 1201 e 1202, conta com área de 481,00 m² e encontra-se matriculado sob o nº 95.449 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, e contribuinte municipal nº 006.010.0037-4.
3. Às fls. 328-335 foram juntados documentos relativos ao Leilão Público INSS/SERLLC/DIVOFL/SR I/INSS nº 001/2017, às fls. 446-464 documentos relativos ao Leilão Público INSS/SERLLC/DIVOFL/SR I/INSS nº 001/2018, e às fls. 495-513 documentos relativos ao Leilão Público INSS/SERLLC/DIVOFL/SR I/INSS nº 002/2018, os quais apontam não terem ocorrido interessados para o presente imóvel.
4. Às fls. 337-343 foi juntada Ata da Assembleia Geral Ordinária do Condomínio Edifícios Vinte e Quatro de Maio, realizada em 27 de abril de 2017, e que elegeu síndico e conselho fiscal para mandato que se encerrará em 30 de maio de 2019.
5. A análise da regularidade jurídica da alienação foi objeto do Parecer n. 00051/2017/SECONS/PRFE/INSS/SAO/PGF/AGU, de 17 de maio de 2017, devidamente aprovado pelo Despacho n. 00107/2017/GAB/PRFE/INSS/SAO/PGF/AGU, de 19 de maio de 2017, tendo sido aprovada, desde que atendidas certas recomendações.
6. Tendo em vista o vencimento do laudo de avaliação do imóvel em 22 de março de 2019, e a necessidade de maior tempo de validade para realizarmos nova publicação de Leilão de Imóveis, novo laudo foi elaborado pelo Engenheiro do INSS Nelson Castanho Júnior e juntado às fls. 514-560. O trabalho, atendendo aos preceitos da NBR 14653, partes 1 e 2, bem como a parâmetros exigidos pelo INSS, apurou um valor de **R\$ 1.289.540,19 (um milhão, duzentos e oitenta e nove mil, quinhentos e quarenta reais e dezenove centavos)** como valor de mercado para venda do imóvel.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

7. Ante o exposto, antes que se possa empreender nova tentativa de alienação, faz-se necessário encaminhar o presente ao Sr. Superintendente Regional Sudeste I para aprovação do Laudo de Avaliação de fls. 514-560, conforme competência regimental estabelecida no inciso IX do artigo 207, do Anexo I da Portaria MDS nº 414 de 29 de setembro de 2017.

8. Ao 21.150 – Gabinete do Sr. Superintendente Regional Sudeste I, para aprovação do laudo de avaliação, com prévia ciência do Sr. Chefe da Divisão de Orçamento, Finanças e Logística.


MARCELA SAMPAIO ANDRADE
Serviço de Engenharia e Patrimônio
Imobiliário - SR-I


JOÃO HENRIQUE MOURÃO DE MARCO
Chefe do Serviço de Engenharia e
Patrimônio Imobiliário
Superintendência Regional Sudeste I

21.150.3 – DIVISÃO DE ORÇAMENTO, FINANÇAS E LOGÍSTICA, EM 19.03.2019.

REF: 35664.000089/2017-31 e SIPPS
438119625.

INT: Superintendência Regional Sudeste I

ASS: Alienação de imóvel localizado na Rua
24 de maio nº 250 – conjuntos 1201 e 1202 –
Centro – São Paulo/SP.

1. Ciente e de acordo.

2. Encaminhe-se ao Gabinete do Sr. Superintendente Regional Sudeste I (21.150), na forma proposta, com posterior devolução ao Serviço de Engenharia e Patrimônio Imobiliário para prosseguimento.


MÁRCIA SOARES MARIANO
Chefe da Divisão de Orçamento, Finanças e Logística
Superintendência Regional Sudeste I



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

21.150.33 – SERVIÇO DE ENGENHARIA E PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO, EM 20.03.2019.

REF: 35664.000089/2017-31 e SIPPS 438119625.

INT: Superintendência Regional Sudeste I

ASS: Alienação de imóvel localizado na Rua 24 de maio nº 250 – conjuntos 1201 e 1202 – Centro – São Paulo/SP.

1. Ciente e de acordo.

2. No uso das atribuições estabelecidas no Regimento Interno do INSS, conforme o inciso IX do artigo 207, do Anexo I da Portaria MDS nº 414 de 29 de setembro de 2017, e tendo em vista laudo de avaliação do imóvel em epígrafe, elaborado pelo Engenheiro do INSS Nelson Castanho Jr. e juntado às fls. 514-560, **APROVO** o referido documento e o valor de **R\$ 1.289.540,19 (um milhão, duzentos e oitenta e nove mil, quinhentos e quarenta reais e dezenove centavos)** encontrado como **VALOR DE VENDA** para o imóvel em questão, e **AUTORIZO** sua alienação mediante Leilão Público.

3. Encaminhe-se ao Serviço de Engenharia e Patrimônio Imobiliário (21.150.33) em prosseguimento.

JOSÉ CARLOS OLIVEIRA
Superintendente Regional Sudeste I

EM BRANCO