



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 BASTA SIMÕES DA ROCHA

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

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

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I-1- OBJETO

O objeto da presente avaliação é o imóvel urbano Residencial, 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 à utilização destas cifras em conexão com outra avaliação ou estimativa de preço.
- A empresa prestadora destes serviços de avaliação não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional estabelecido em legislação e regulamentos específicos.



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.

I-5 - FONTES DE INFORMAÇÕES

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

Os dados de mercado foram obtidos via pesquisa junto a proprietários, inquilinos, imobiliárias especializadas, site especializados, jornais locais, cartórios e informações de nosso banco de dados, tanto quanto possível de forma diversificada com pelo menos vistoria externa aos imóveis e/ou análise de relatório fotográfico interno.

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

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

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

A documentação relativa ao imóvel em estudo apresentada é satisfatória.

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 (Matrícula) 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 está localizado o Hospital Albert Einstein, o Palácio dos Bandeirantes, a Rede Bandeirantes, o Estádio Cícero 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.



Vista aérea da localização do imóvel em função dos principais pontos





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 suíte).



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



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).



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.

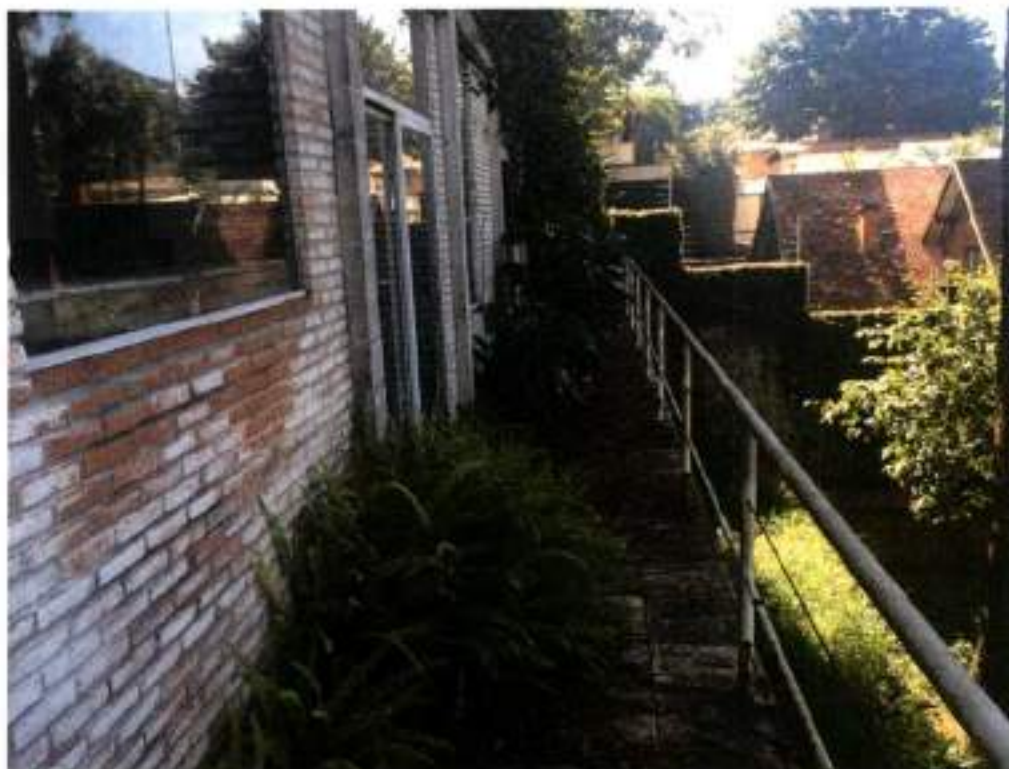


Foto 23 – Vista de parte da fachada de fundos da edificação anexa. Notar a grande presença de vegetação.

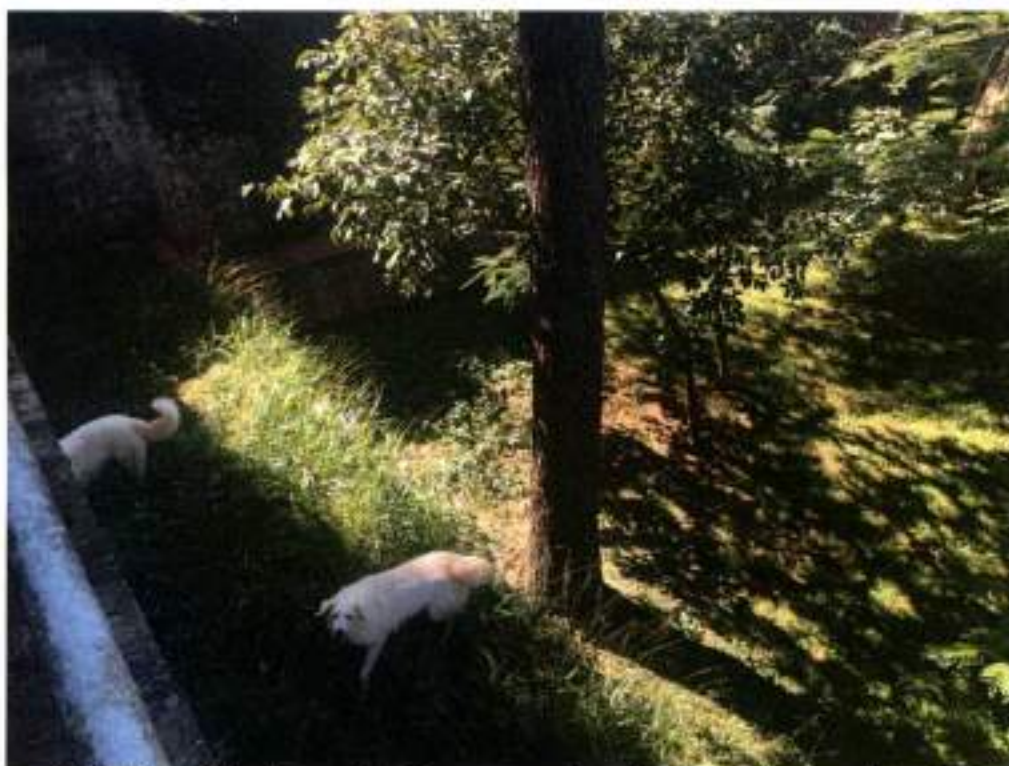


Foto 24 – Vista de parte do terreno aos fundos do imóvel avaliando.



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 às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	2	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	3	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	3	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	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 = $e^{(+8,557196891 + 0,1628330402 * \text{Localização} + 70,17081147 / \text{Área Construída} - 1041,624233 / \text{Padrão construtivo} - \text{CUB} + 0,4227644211 * \text{Estado de conservação} - \text{Hoss Heideck}^2)}$

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



Mínimo 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
Mínimo	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
Mínimo	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 Mercado Adotado	Médio	R\$ 3.361.346,75	
Valor Avaliado Arredondado	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 SESENTA 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 RAÊTA 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

Página 1/1

ART de Obra ou Serviço
 14201800000004524140

1. Responsável Técnico

RODRIGO BAETA SIMÕES DA ROCHA

Título profissional:
ENGENHEIRO CIVIL;

RNP: 1402160658

Registro: 04.0.0000093232

Empresa contratada:
BBC ENGENHARIA LTDA

Registro: 36299

2. Dados do Contrato

Contratante: **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS**

CNPJ: 29.979.036/0908-91

Logradouro: **SETOR SETOR DE AUTARQUIA SUL**

Nº: 000000

Complemento: **QD 2 BL 0**

Bairro: **ASA SUL**

Cidade: **BRASÍLIA**

UF: **DF**

CEP: 70070946

Contrato: **36/2017**

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

Valor: **267.000,00**

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

Ação institucional: **ÓRGÃO PÚBLICO**

3. Dados da Obra/Serviço

Logradouro: **RUA COMENDADOR ELIAS JAFET**

Nº: 000351

Cidade: **SÃO PAULO**

Bairro: **JARDIM LEONOR**

UF: **SP**

CEP: 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

Quantidade: Unidade:

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

1.00 un

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

1.00 un

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

5. Observações

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

6. Declarações

7. Entidade de Classe

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 RNP: 1402160658

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

9. Informações

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

VALOR DA OBR: R\$ R\$1.491,22, ÁREA DE ATUAÇÃO CIVIL, CIVIL.

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 calculo e dados de mercado utilizados
para determinação de valores.



BBC ENGENHARIA



Croqui de localização dos dados amostrais.

- 29 -

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



[illegible]

[BT App](#)
[Zap Grátis - A One](#)
[Hotéis à venda em It](#)
[Cartões fideli e fi](#)
[Orçamento de Constr](#)
[Alugue na NCM](#)
[CPTJUL - Capitan](#)

[www.coelhodafronsecas.com.br/mostrar/CPF0103-casa-jardim-leonor-2-dormitorio-150-matraz-4-vagas](#)

COELHO DA FRONSECA

Busque por nome de empreendimentos ou código de acesso

Temporário - Aluguel Tipo de construção Estado Cidade **Mostrar**

MORUMBÍ
 R. Jirafes de carvão
 CEP: 11.120

3.800.000 560.000

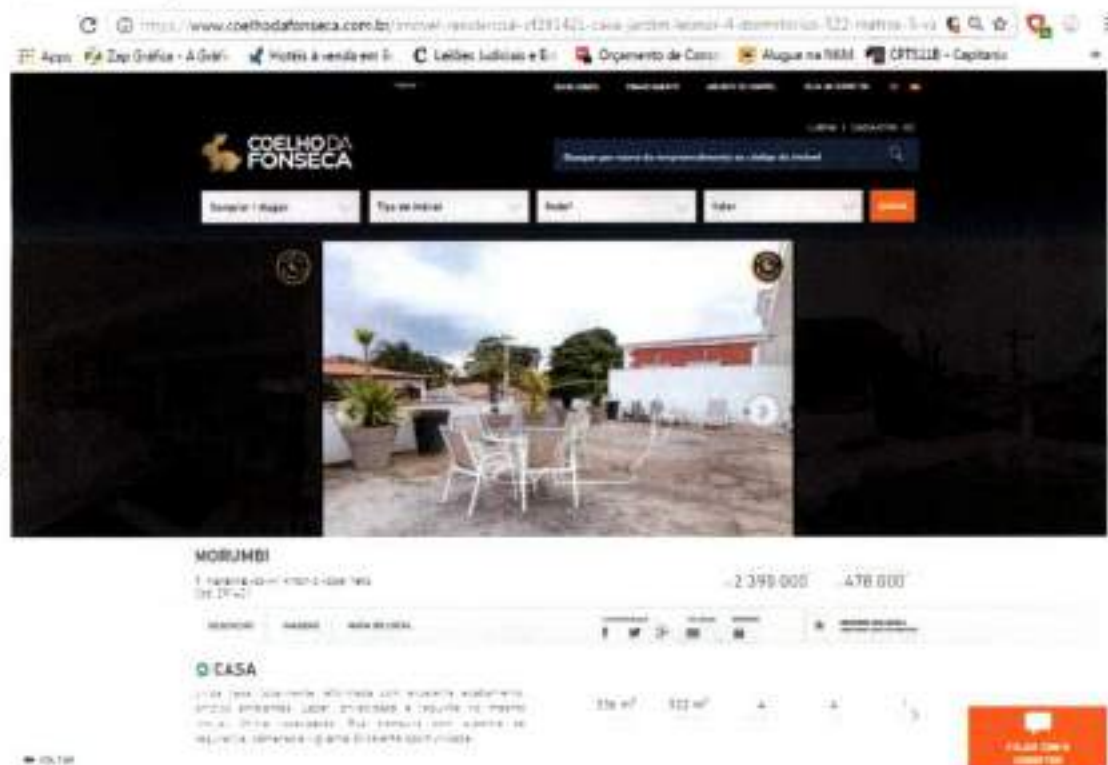
1000.000.000 1000.000.000 1000.000.000

CASA
 Casa de 150m² com 2 dormitórios, 150m² de área coberta e 150m² de área descoberta.

150m² 150m² 2 1

150m² 150m² 2 1

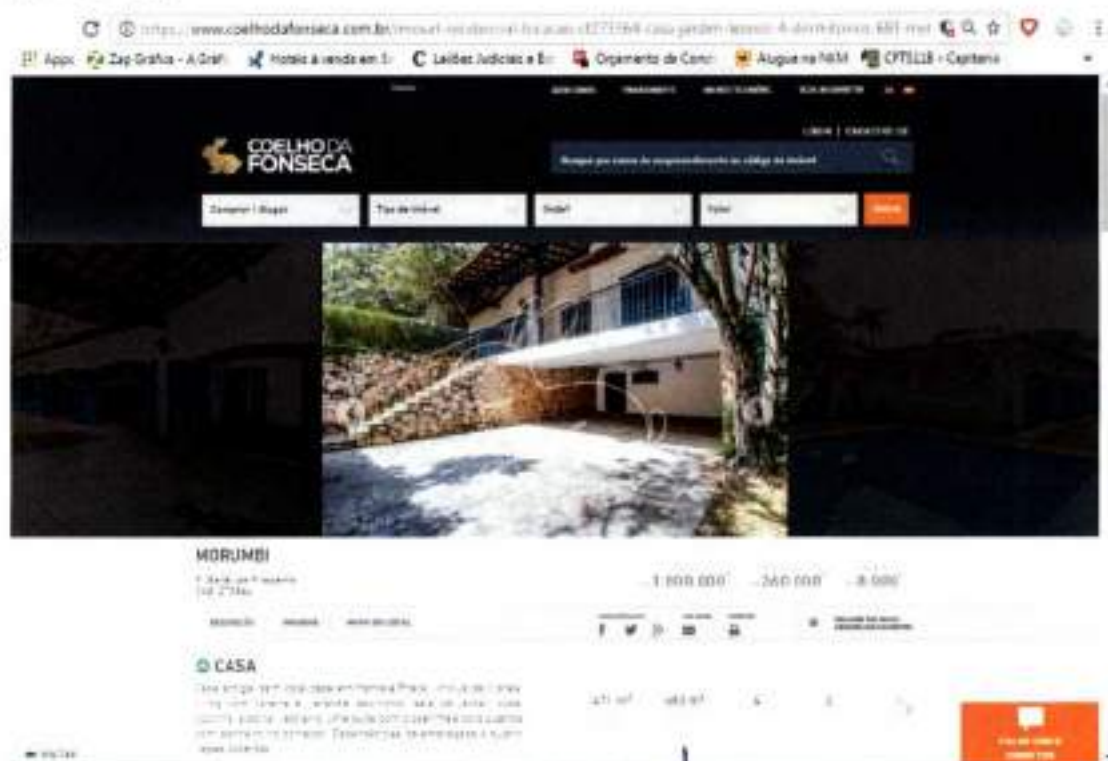
DADO 03:



MORUMBI
1. Rua Dom Prudêncio Gomes, 615 - Coração Eucarístico, 30535-580
R\$ 2.399.000 - 478.000

CASA
Uma casa com 3 dormitórios, sala ampla, cozinha ampla, banheiro, varanda, churrasqueira, piscina, playground, quadra de futebol, academia, salão de festas, salão de jogos, salão de beleza, salão de manicure, salão de cabeleireiro, salão de massagem, salão de estética, salão de beleza, salão de manicure, salão de cabeleireiro, salão de massagem, salão de estética.

DADO 04:



MORUMBI
1. Rua Dom Prudêncio Gomes, 615 - Coração Eucarístico, 30535-580
R\$ 1.800.000 - 360.000 - 8.000

CASA
Uma casa com 3 dormitórios, sala ampla, cozinha ampla, banheiro, varanda, churrasqueira, piscina, playground, quadra de futebol, academia, salão de festas, salão de jogos, salão de beleza, salão de manicure, salão de cabeleireiro, salão de massagem, salão de estética.

DADO 05:

https://www.coelho-da-fonseca.com.br/.../casas/morumbi-5-dormitorios-100-metros-4-vagas

Aplicativos: Zap Grátis - A Grátis, Imóveis à venda em B, Leilões Judiciais e B, Orçamento de Construção, Alugue na RRM, CPTL118 - Capitania



MORUMBI
R. Lúcio
Tel: 08121

1.800.000 - 340.000 - 11.000

DESCRIÇÃO IMÓVEL MAPA DE LOCAL

CASA
5 dormitórios, sendo 3 suítes, em área de 600m², com piscina, churrasqueira, playground, quadra de tênis, academia e área de lazer. Com 4 vagas de garagem, 2 suítes, 2 banheiros, 2 quartos e 1 sala de estar. Cozinha com ilha e forno a gás. Área de lazer com piscina, churrasqueira, playground, quadra de tênis, academia e área de lazer. Com 4 vagas de garagem, 2 suítes, 2 banheiros, 2 quartos e 1 sala de estar. Cozinha com ilha e forno a gás. Área de lazer com piscina, churrasqueira, playground, quadra de tênis, academia e área de lazer.

614 m² 340 m² 1 4 3

CARACTERÍSTICAS

100% FIM

100% FIM

DADO 06:

https://www.coelho-da-fonseca.com.br/.../casas/morumbi-5-dormitorios-100-metros-4-vagas

Aplicativos: Zap Grátis - A Grátis, Imóveis à venda em B, Leilões Judiciais e B, Orçamento de Construção, Alugue na RRM, CPTL118 - Capitania



MORUMBI
R. Lúcio
Tel: 08121

2.700.000 - 540.000

DESCRIÇÃO IMÓVEL MAPA DE LOCAL

CASA
5 dormitórios, sendo 3 suítes, em área de 600m², com piscina, churrasqueira, playground, quadra de tênis, academia e área de lazer. Com 4 vagas de garagem, 2 suítes, 2 banheiros, 2 quartos e 1 sala de estar. Cozinha com ilha e forno a gás. Área de lazer com piscina, churrasqueira, playground, quadra de tênis, academia e área de lazer.

412 m² 1002 m² 1 4 3

100% FIM

100% FIM

[illegible][illegible]

DADO 09:

https://www.coelhoafonseca.com.br/imovel-residencial/05134625-casa-jardim-flores-5-dormitorios-580-metros-4-vagas

Apps Zap Gráfica - A Grati Imóveis à venda em B Leilões Judiciais e B Orçamento de Construção Alugue na NKM CPTI118 - Captação

COELHO DA FONSECA

Busque por nome do empreendimento ou o código do imóvel

Comprar Alugar Tipo de imóvel Data? Valor



MORUMBI
R. JARDIM JARDIM FLORES
Cód. 05134625

1.600.000 320.000

DESCRIÇÃO IMAGEM APRESENTAÇÃO

CASA
LINDA CASA COM 5 DORMITÓRIOS, 580 M² DE ÁREA, 580 M² DE TERREÇO, 580 M² DE JARDIM, 580 M² DE PISCINA, 580 M² DE GARAGEM, 580 M² DE COZINHA, 580 M² DE BANHEIRO, 580 M² DE SALÃO, 580 M² DE QUARTO, 580 M² DE HALL, 580 M² DE ESCADA, 580 M² DE PORTÃO, 580 M² DE PORTA, 580 M² DE JANELA, 580 M² DE VENTILADOR, 580 M² DE LÂMPADA, 580 M² DE TETO, 580 M² DE PISO, 580 M² DE PAREDE, 580 M² DE TUBO, 580 M² DE CABELO, 580 M² DE UNHA, 580 M² DE DENTE, 580 M² DE OLHO, 580 M² DE ORELHA, 580 M² DE NARIZ, 580 M² DE BOCA, 580 M² DE PÉ, 580 M² DE MÃO, 580 M² DE PUNHO, 580 M² DE COTOVELO, 580 M² DE OMBRO, 580 M² DE COSTELA, 580 M² DE VENTRA, 580 M² DE BUMBUM, 580 M² DE PERNAS, 580 M² DE PÉS, 580 M² DE CABELO, 580 M² DE UNHA, 580 M² DE DENTE, 580 M² DE OLHO, 580 M² DE ORELHA, 580 M² DE NARIZ, 580 M² DE BOCA, 580 M² DE PÉ, 580 M² DE MÃO, 580 M² DE PUNHO, 580 M² DE COTOVELO, 580 M² DE OMBRO, 580 M² DE COSTELA, 580 M² DE VENTRA, 580 M² DE BUMBUM, 580 M² DE PERNAS, 580 M² DE PÉS

CLIQUE PARA VER MAIS

DADO 10:

https://www.coelhoafonseca.com.br/imovel/05771162-casa-morumbi-4-dormitorios-450-metros-2-vagas

Apps Zap Gráfica - A Grati Imóveis à venda em B Leilões Judiciais e B Orçamento de Construção Alugue na NKM CPTI118 - Captação

COELHO DA FONSECA

Busque por nome do empreendimento ou o código do imóvel

Comprar Alugar Tipo de imóvel Data? Valor



MORUMBI
R. JARDIM JARDIM FLORES
Cód. 05771162

1.650.000 320.000

DESCRIÇÃO IMAGEM APRESENTAÇÃO

CASA
LINDA CASA COM 4 DORMITÓRIOS, 450 M² DE ÁREA, 450 M² DE TERREÇO, 450 M² DE JARDIM, 450 M² DE PISCINA, 450 M² DE GARAGEM, 450 M² DE COZINHA, 450 M² DE BANHEIRO, 450 M² DE SALÃO, 450 M² DE QUARTO, 450 M² DE HALL, 450 M² DE ESCADA, 450 M² DE PORTÃO, 450 M² DE PORTA, 450 M² DE JANELA, 450 M² DE VENTILADOR, 450 M² DE LÂMPADA, 450 M² DE TETO, 450 M² DE PISO, 450 M² DE PAREDE, 450 M² DE TUBO, 450 M² DE CABELO, 450 M² DE UNHA, 450 M² DE DENTE, 450 M² DE OLHO, 450 M² DE ORELHA, 450 M² DE NARIZ, 450 M² DE BOCA, 450 M² DE PÉ, 450 M² DE MÃO, 450 M² DE PUNHO, 450 M² DE COTOVELO, 450 M² DE OMBRO, 450 M² DE COSTELA, 450 M² DE VENTRA, 450 M² DE BUMBUM, 450 M² DE PERNAS, 450 M² DE PÉS

CLIQUE PARA VER MAIS

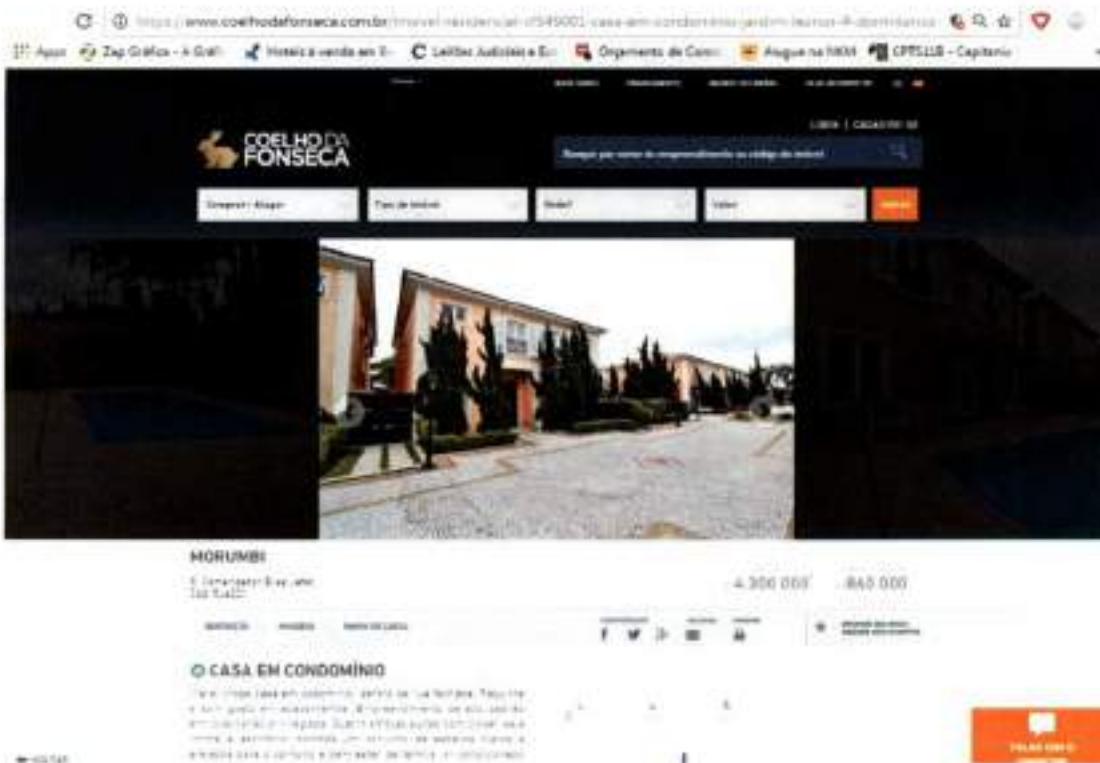
DADO 11:



MORUMBI
4.000.000 - 815.000 - 20.000

CASA
1000 m² - 320 m² - 3 - 3

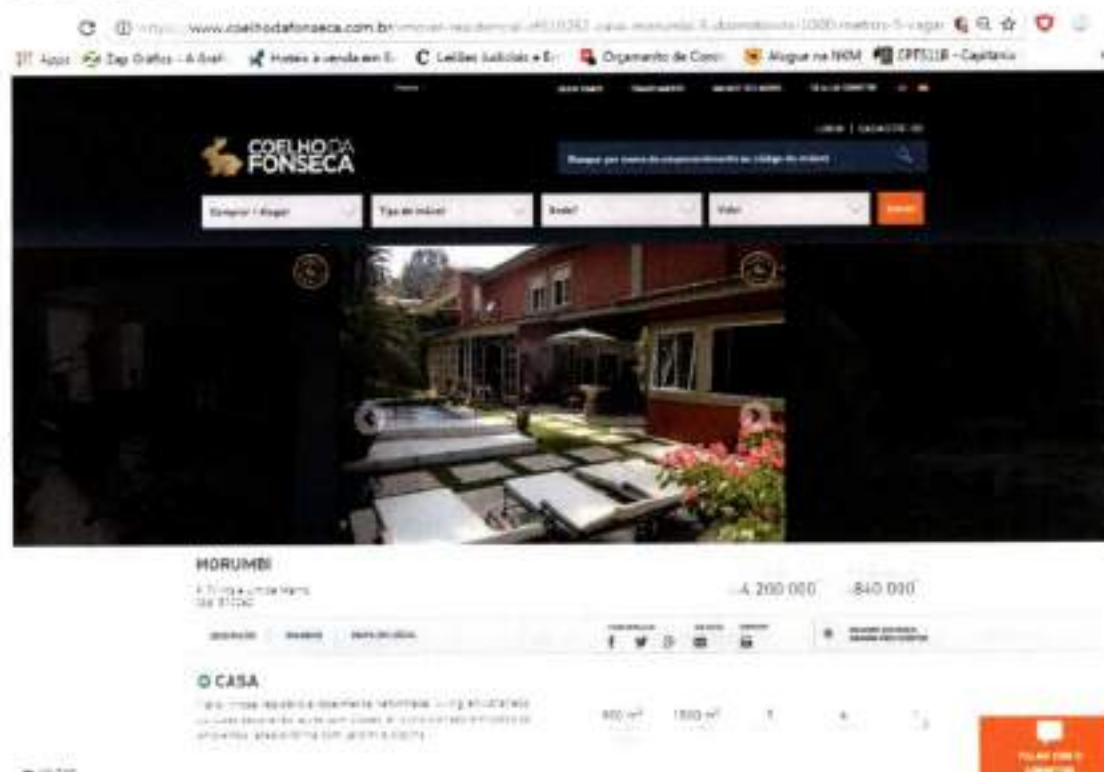
DADO 12:



MORUMBI
4.300.000 - 845.000

CASA EM CONDOMÍNIO
1000 m² - 320 m² - 3 - 3

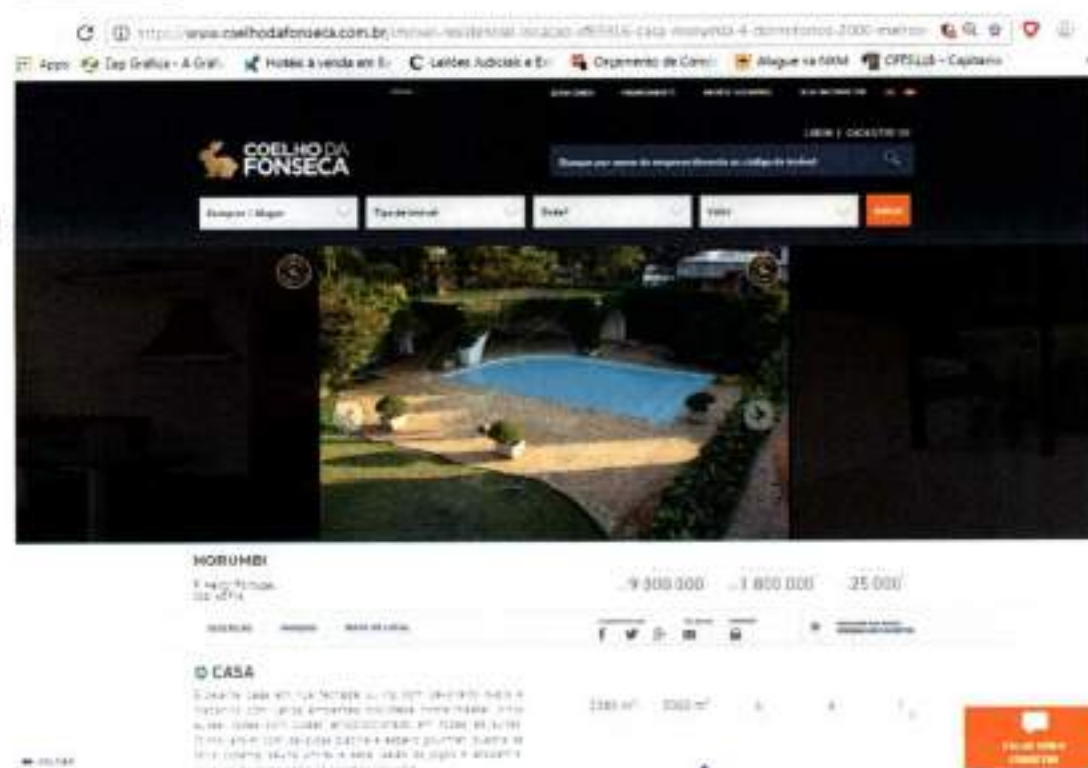
DADO 13:



MORUMBI
R. Tupy - Jd. Morumbi, 134 - 13120-000
R\$ 4.200.000 - R\$ 840.000

CASA
Imóvel residencial de alto padrão, com piscina, churrasqueira, playground, quadra de tênis, academia, salão de festas, etc.

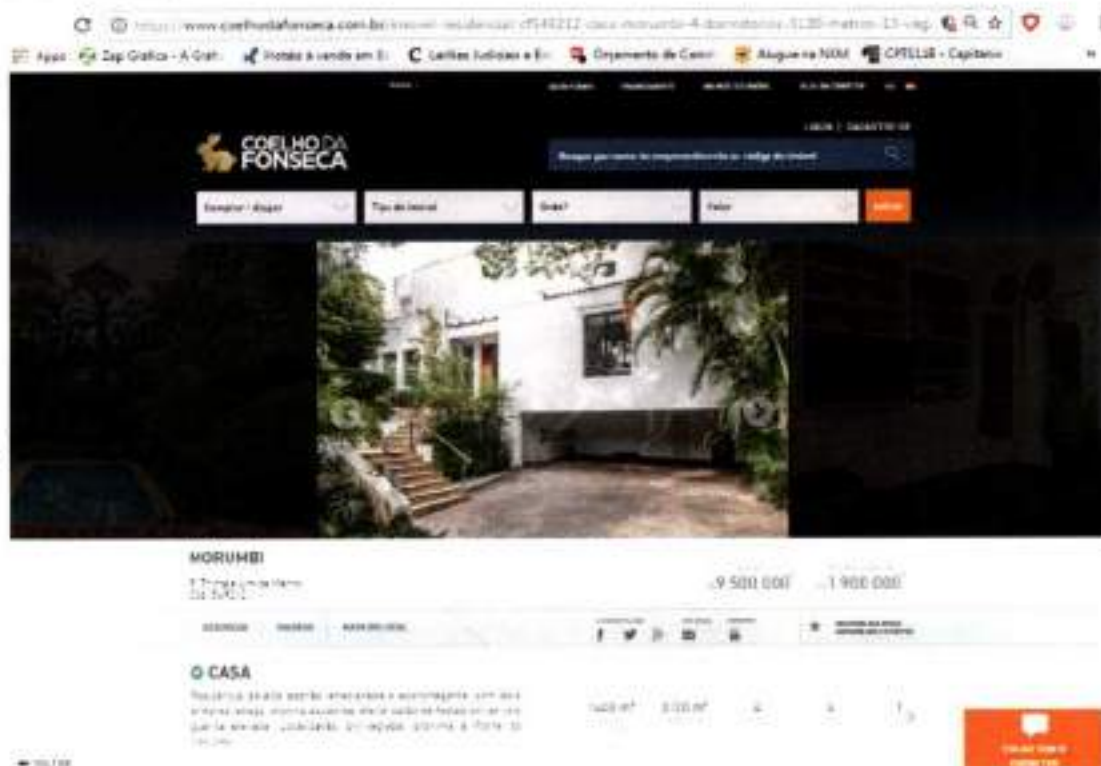
DADO 14:



MORUMBI
R. Tupy - Jd. Morumbi, 134 - 13120-000
R\$ 9.000.000 - R\$ 1.800.000 - R\$ 25.000

CASA
Imóvel residencial de alto padrão, com piscina, churrasqueira, playground, quadra de tênis, academia, salão de festas, etc.

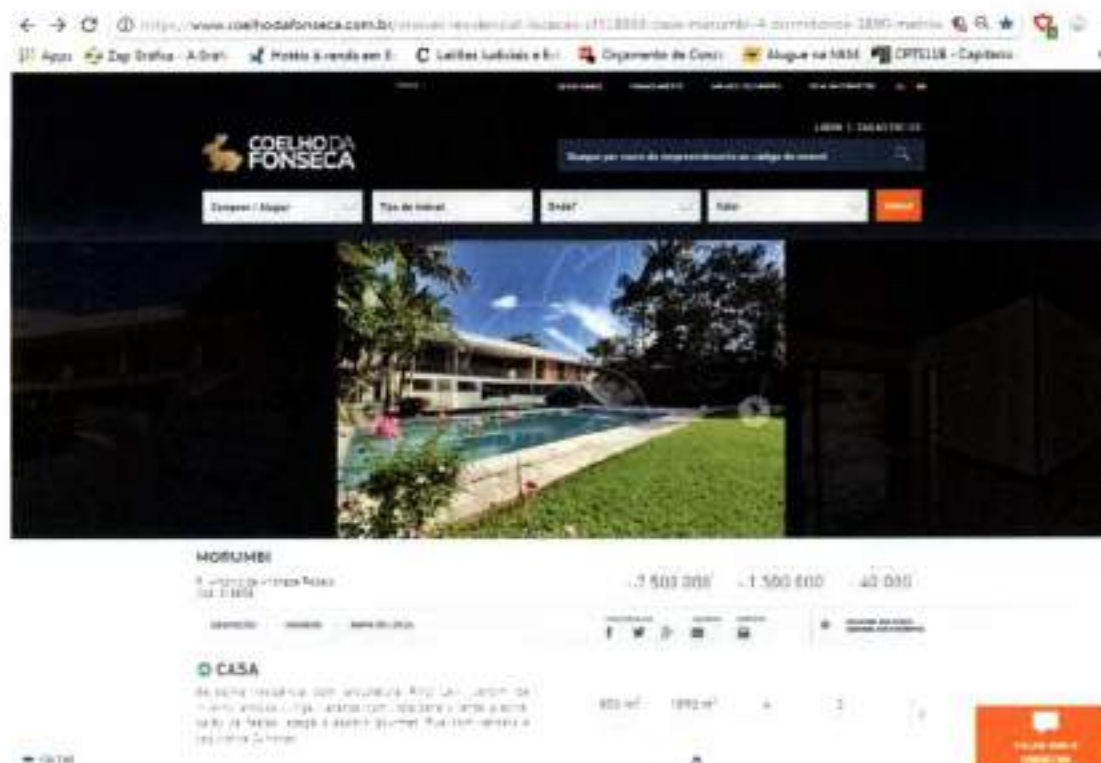
DADO 15:



MORUMBI
R. Trindade e Silva, 111-1111
R\$ 9.500.000

O CASA
Residência de alto padrão, com acabamento de primeira linha, com piscina, churrasqueira, playground, quadra de tênis, salão de festas, etc.

DADO 16:



MORUMBI
R. Trindade e Silva, 111-1111
R\$ 9.500.000

O CASA
Residência de alto padrão, com acabamento de primeira linha, com piscina, churrasqueira, playground, quadra de tênis, salão de festas, etc.

[illegible]

Casa com 4 Quartos à Venda, 1348 m² por R\$ 4.500.000

Rua Ezequiel Freire Jr., 227 - Morumbi, São Paulo - SP | LIGUE 11 5083-2788

Fale agora com o anunciante

Seja qual for a sua necessidade de incorporações, aqui você encontra os melhores preços e condições para comprar ou vender imóveis.

(011) 5083-2788
(011) 99416-9233

Nome do Anunciante: []
Cidade: []
Estado: []
País: []

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONFIRMAR ANUNCIANTE