



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL

Edifício Comercial

Rua Campos Sales, 42 e 46 – Centro –
Marília – SP.

Foto da fachada do avaliando



OBJETIVO

Determinação técnica do atual valor de mercado de salão comercial parte do prédio sito a Rua Campos Sales, 42 e 46 – Centro – Marília.

SOLICITANTE

INSS – Instituto Nacional do Seguro Social

ESPECIFICAÇÃO

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

VALOR DE AVALIAÇÃO

RS 2.800.000,00 (Dois milhões, oitocentos mil reais).

IDENTIFICAÇÃO

São Paulo, 18 de maio de 2018

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



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETO

Edifício comercial localizado à **Rua Campos Sales, 42 e 46.**

2. OBJETIVO

Determinação técnica do atual valor de mercado do prédio.

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 aos imóveis, efetuada de 17 a 26 de abril de 2018;

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 à Rua Campos Sales, 42 e 46. É uma região central, na região potencial comercial.

O local dispõe de fácil acesso através de meios de transporte público (ônibus) 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 1.286,56 m² de área construída com 3 pavimentos (Térreo+2), idade aparente de 55 anos. A área do terreno regular de 38,42 m x 46,00 m é de 723,73 m².

O edifício apresenta padrão construtivo normal, necessitando de reforma de grande monta.

O edifício se encontra desocupado por estar fora das condições exigidas por legislações atuais do Corpo de Bombeiros.



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 diminuição na procura por imóveis devido à recessão na economia. Devido ao número insuficiente de amostras de imóveis transacionados, foi utilizado um deságio de 10% (dez por cento) nos valores obtidos.

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:

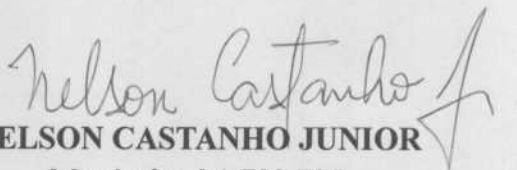
Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: I

11. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, sito na Rua Campos Sales, 42 e 46 na presente data, atribuímos o valor de R\$ 2.800.00,00 (Dois milhões e oitocentos mil reais).

São Paulo, 18 de maio de 2018


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

Anexo II: Croqui de localização

Anexo III: Memória de cálculo



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



I – Documentação Fotográfica do imóvel



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



Foto 01: Vista externa do prédio sito à Rua Campos Sales, 42 e 46.

Foto 02: Vista da escada no prédio na entrada.





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



Foto 03: Sala no andar térreo.



Foto 04: Acesso a caixa d'água.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



Foto 05: Laje aberta no segundo pavimento.



Foto 06: Quadro de entrada de energia.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



Foto 07: Piso da sacada do segundo pavimento.



Foto 08: Escada em leque com piso de borracha.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

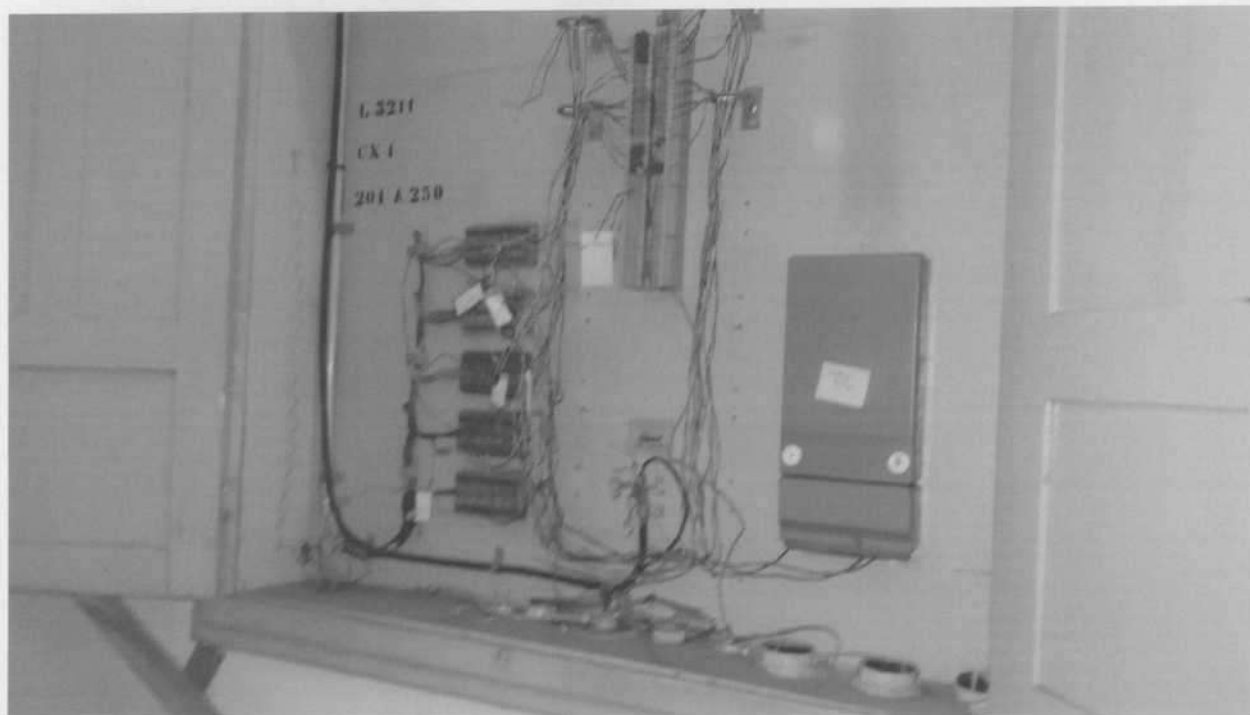


Foto 09: DG Principal do prédio.

Foto 10: Banheiro – com banheira e azulejos antigos.



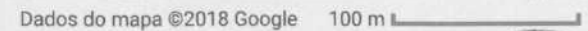


INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



II – Croqui de Localização

R. Campos Sales, 42 - Marília
INSS





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



III – Memória de Cálculo



Modelo:

Rua Campos Sales 42 e 46

Data de Referência:

quinta-feira, 26 de abril de 2018

Informações Complementares:Antiga GEX Marília

Dados para a projeção de valores:

- Area total = 1.286,56
- Área de Terreno = 723,73
- Idade aparente = 55
- Localização = 1

- Endereço = Rua Campos Sales, 42 e 46
- Bairro = Centro
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (18,88%) = 1.763,42
 - Médio = 2.173,96
 - Máximo (23,28%) = 2.680,08

- Valor Total
 - Mínimo = 2.268.741,78
 - Médio = 2.796.926,50
 - Máximo = 3.448.077,65

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 1.976.354,54
 - Máximo = 3.958.195,59
 - Mínimo (29,34%) = 1.536,15
 - Máximo (41,52%) = 3.076,57
 -
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 1.847,86
 - RL Máximo = 2.500,05



Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) Modelo:

·1 Rua Campos Sales 42 e 46

2) Data de referência:

·2 quinta-feira, 03 de maio de 2018

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	25
Dados utilizados no modelo:	21

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9036749 / 0,9124043
Coeficiente de determinação:	0,8166284
Fisher - Snedecor:	17,81
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) Outliers do modelo de regressão:

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



Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	3,061	4	0,765	17,814
Não Explicada	0,687	16		0,043
Total	3,748			20

8) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +10,26482102 - 0,3517003724 * \ln(\text{Area total}) - 130,6547218 / \text{Área de Terreno} - 0,01214266173 * \text{Idade aparente} + 0,8288958397 * \text{Localização}$

·3 Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +27497,85758 * e^{(-0,3517003724 * \ln(\text{Area total}) - 130,6547218 / \text{Área de Terreno} - 0,01214266173 * \text{Idade aparente} + 0,8288958397 * \text{Localização})}$

·4 Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +28704,83969 * e^{(-0,3517003724 * \ln(\text{Area total}) - 130,6547218 / \text{Área de Terreno} - 0,01214266173 * \text{Idade aparente} + 0,8288958397 * \text{Localização})}$

·5 Função estimativa (média):

$\text{Valor unitário} = +29328,05483 * e^{(-0,3517003724 * \ln(\text{Area total}) - 130,6547218 / \text{Área de Terreno} - 0,01214266173 * \text{Idade aparente} + 0,8288958397 * \text{Localização})}$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	$\ln(x)$	-3,58	0,25
Área de Terreno	$1/x$	-3,44	0,34
Idade aparente	x	-3,32	0,43
Localização	x	8,35	0,01
Valor unitário	$\ln(y)$	15,42	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Área de Terreno	-0,58	0,79
Idade aparente	0,09	0,58
Localização	0,26	0,72
Valor unitário	0,00	0,67

Correlações parciais para Área de Terreno	Isoladas	Influência
Idade aparente	-0,40	0,69
Localização	-0,01	0,68
Valor unitário	-0,07	0,65



Correlações parciais para Idade aparente	Isoladas	Influência
Localização	0,20	0,67
Valor unitário	-0,06	0,64

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,77	0,90

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	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	III
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	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas 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	II
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	III
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%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

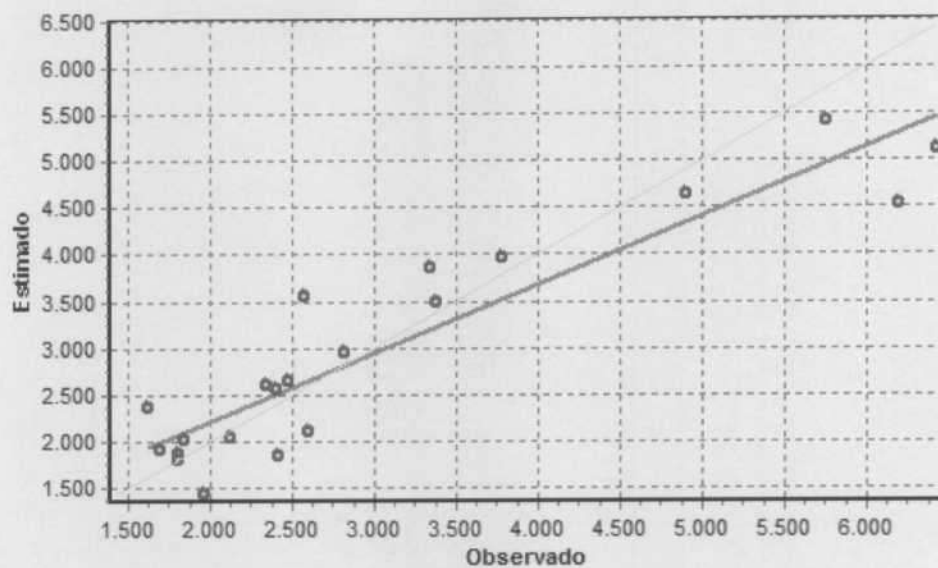
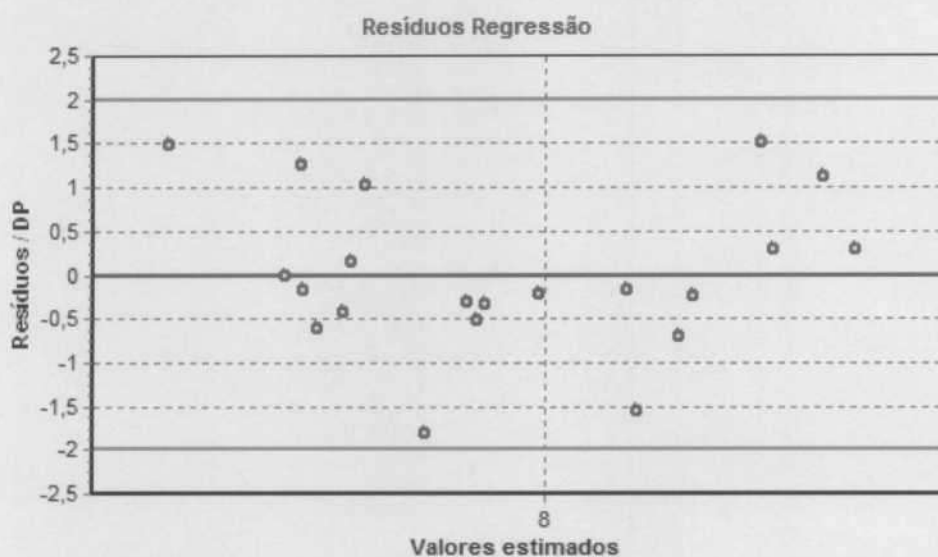


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Modelo do SisDEA					
Autor:	Nelson Castanho Junior				
Modelo:	Rua Campos Sales 42 e 46				
Data de criação:	26/04/2018				
Área de concentração:	Avaliação de Bens				
Tipologia em estudo:	Prédios				
Descrição do modelo:					
Antiga GEX Marília					
Dados do modelo:	25				
Dados utilizados:	21				
Variáveis do modelo:	5				
Variáveis utilizadas:	5				
	Regressão		Estimativa		
Coef. de correlação	0,903674934		0,9124042905		
Coef. de determinação	0,8166283864		0,8324815894		
Desvio padrão	0,2072622581		690,6732951169		
Normalidade:	[66, 95, 100]				

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Area total	5,68	5,08	8,07	-0,35	-3,58	0,25	ln(x)
Área de Terreno	0,00	0,00	0,01	-130,65	-3,44	0,34	1/x
Idade aparente	24,52	5,00	45,00	-0,01	-3,32	0,43	x
Localização	0,48	0,00	1,00	0,83	8,35	0,01	x
Valor unitário	7,93	7,39	8,77	10,26	15,42	0,01	ln(y)
Análise da Variância							
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado			
Explicada	3,06092578	4	0,7652314	17,8136271029			
Não explicada	0,6873223	16	0,0429576				
Total	3,74824808	20					



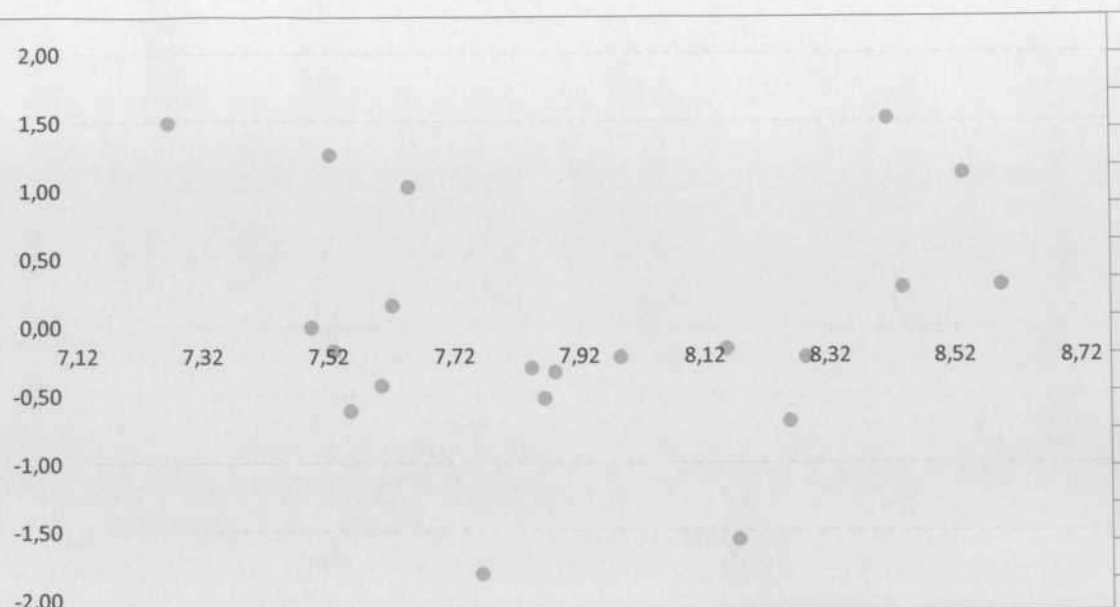
Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Área de Terreno	Numérica	Quantitativa	Area total do terrenodo imóvel medida em m ²	sim
Idade aparente	Numérica	Quantitativa	Idade aparente do imóvel em anos.	sim
Localização	Numérica	Dicotomica	Área de médio trânsito para comércio - 0 Área de alto trânsito para comércio - 1	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim



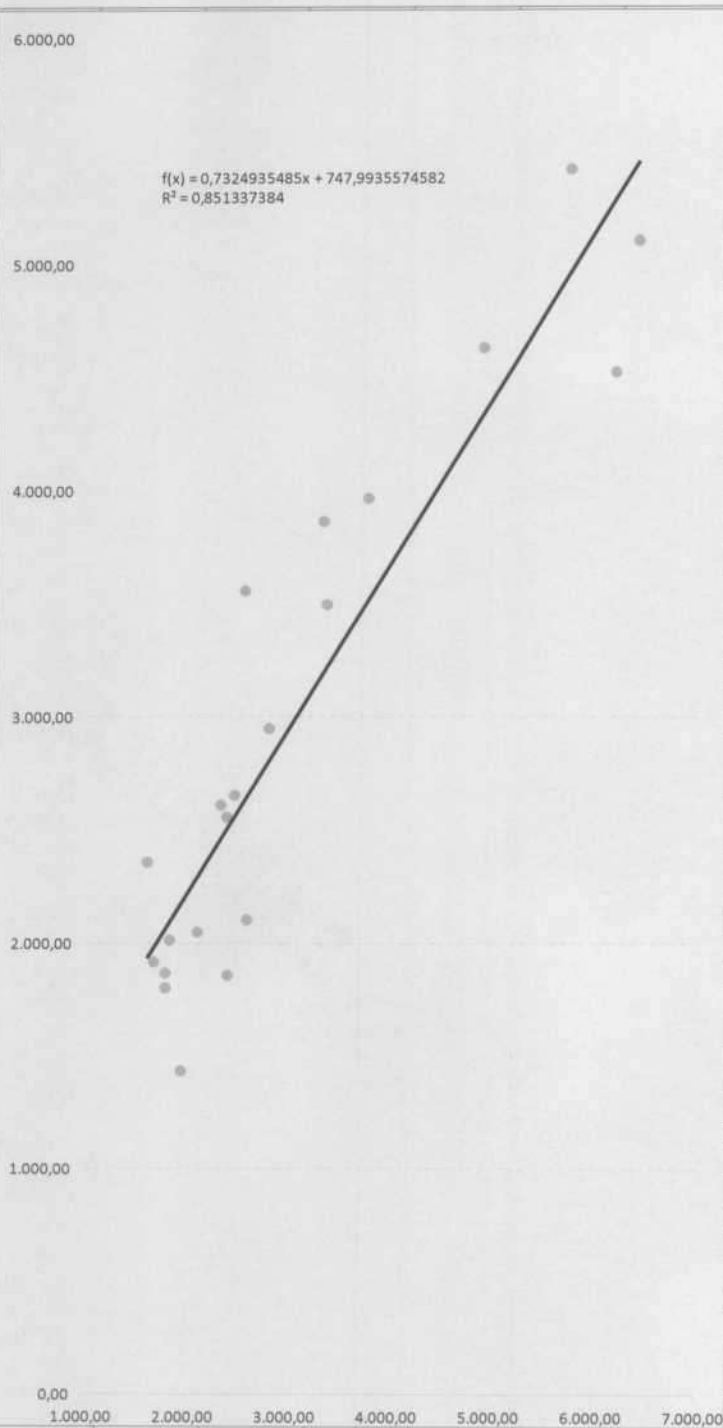
Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área total	Área de Terreno	Idade aparente	Localização	Valor unitário
Av. Sampaio Vidal, 1181	Centro	Thiago – Gilmar Imóveis	(14) 2105-6969	350,00	352,00	40	1	R\$ 2.571,43
Av. Sgt. Ananias de Oliveira, 67	Centro	Thiago – Gilmar Imóveis	(14) 2105-6969	450,00	250,00	5	0	R\$ 1.800,00
Av. Bahia, 239	Centro	Thiago – Gilmar Imóveis	(14) 2105-6969	300,00	413,00	40	1	R\$ 3.780,00
Rua Arco Verde	Alto Cafezal	Paulo – Toca Imóveis	(14) 3402-7000	180,00	180,00	5	0	R\$ 2.600,00
Rua Campos Sales	Alto Cafezal	Paulo – Toca Imóveis	(14) 3402-7000	300,00	484,00	10	0	R\$ 2.340,00
Galeria Atenas – Rua 9 de Julho, 1001	Centro	Amauri – CIA Imóveis	(14) 3454-1050	3200,00	5600,00	20	1	R\$ 2.812,50
Rua 9 de Julho, 479	Centro	Amauri – CIA Imóveis	(14) 3454-1050	160,00	300,00	40	0	R\$ 1.687,50
Rua 9 de Julho, 1814	Alto Cafezal	Amauri – CIA Imóveis	(14) 3454-1050	250,00	300,00	10	0	R\$ 1.620,00
Rua 9 de Julho, 777	Centro	Amauri – CIA Imóveis	(14) 3454-1050	300,00	173,00	40	1	R\$ 2.400,00
Rua Campos Sales, 368	Centro	Amauri – CIA Imóveis	(14) 3454-1050	160,00	120,00	5	1	R\$ 3.375,00
Rua Campos Sales, 850	Centro	Amauri – CIA Imóveis	(14) 3454-1050	280,00	484,00	40	0	R\$ 2.410,71
Rua São Luiz, 1493 (Maninho's Grill)	Centro	Amauri – CIA Imóveis	(14) 3454-1050	506,00	506,00	45	0	R\$ 1.956,52
Rua São Luiz, 1278	Centro	Amauri – CIA Imóveis	(14) 3454-1050	350,00	453,00	40	1	R\$ 3.342,86
Rua Álvares Cabral, 263	Centro	Elza – Lugar Imóveis	(14) 3434-0999	200,00	242,00	30	0	R\$ 1.800,00
Rua Armando Sáles Oliveira, 77	Centro	Elza – Lugar Imóveis	(14) 3434-0999	1380,00	690,00	30	0	R\$ 2.934,78
Rua Bahia, 239	Centro	Elza – Lugar Imóveis	(14) 3434-0999	250,00	420,00	20	1	R\$ 5.760,00
Rua Campos Sales, 949	Alto Cafezal	Elza – Lugar Imóveis	(14) 3434-0999	200,00	200,00	5	0	R\$ 4.275,00
Rua Coronel Galdino de Almeida, 266	Centro	Elza – Lugar Imóveis	(14) 3434-0999	220,00	484,00	40	1	R\$ 4.909,09
Av. Nelson Spielman, 773	Palmital	Elza – Lugar Imóveis	(14) 3434-0999	200,00	220,00	15	0	R\$ 2.115,00
Rua Prudente de Moraes, 110	Centro	Elza – Lugar Imóveis	(14) 3434-0999	210,00	236,00	10	1	R\$ 6.428,57
Av. Sampaio Vidal, 438	Centro	Elza – Lugar Imóveis	(14) 3434-0999	300,00	1750,00	30	1	R\$ 18.000,00
Rua São Luiz, 433	Centro	Elza – Lugar Imóveis	(14) 3434-0999	363,00	363,00	20	1	R\$ 6.198,35
Rua Vinte e Quatro de Dezembro, 467	Centro	Elza – Lugar Imóveis	(14) 3434-0999	200,00	330,00	10	0	R\$ 2.475,00
Rua Vinte e Quatro de Dezembro, 550	Centro	Elza – Lugar Imóveis	(14) 3434-0999	220,00	330,00	30	0	R\$ 1.840,91
Av. Sampaio Vidal, 904	Centro	Simeão – INSS	(14) 3311-7329	2337,94	395,03	5	1	R\$ 5.988,18



Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	7,85	8,18	-0,32	-4,13%	-1,57
2	7,50	7,53	-0,04	-0,50%	-0,18
3	8,24	8,29	-0,05	-0,58%	-0,23
4	7,86	7,65	0,21	2,69%	1,02
5	7,76	7,87	-0,11	-1,41%	-0,53
6	7,94	7,99	-0,05	-0,59%	-0,23
7	7,43	7,56	-0,13	-1,72%	-0,62
8	7,39	7,77	-0,38	-5,09%	-1,81
9	7,78	7,85	-0,06	-0,82%	-0,31
10	8,12	8,16	-0,04	-0,43%	-0,17
11	7,79	7,53	0,26	3,34%	1,26
12	7,58	7,27	0,31	4,07%	1,49
13	8,11	8,26	-0,14	-1,78%	-0,70
14	7,50	7,50	0,00	-0,02%	-0,01
16	8,66	8,60	0,06	0,70%	0,29
18	8,50	8,44	0,06	0,68%	0,28
19	7,66	7,63	0,03	0,41%	0,15
20	8,77	8,54	0,23	2,63%	1,11
22	8,73	8,42	0,31	3,60%	1,52
23	7,81	7,88	-0,07	-0,90%	-0,34
24	7,52	7,61	-0,09	-1,19%	-0,43



Dado	Observado	Estimado
1	2.571,43	3.556,72
2	1.800,00	1.868,45
3	3.780,00	3.966,47
4	2.600,00	2.104,61
5	2.340,00	2.610,83
6	2.812,50	2.948,32
7	1.687,50	1.917,27
8	1.620,00	2.358,97
9	2.400,00	2.557,43
10	3.375,00	3.495,65
11	2.410,71	1.858,28
12	1.956,52	1.437,00
13	3.342,86	3.863,59
14	1.800,00	1.803,03
16	5.760,00	5.420,16
18	4.909,09	4.633,75
19	2.115,00	2.049,55
20	6.428,57	5.105,58
22	6.198,35	4.527,25
23	2.475,00	2.654,60
24	1.840,91	2.013,59



Endereço	Bairro	Area total	Área de Terreno	Idade aparente	Localização	Valor unitário	Vr. Máximo
Rua Campos Sales, 42 e 46	Centro	1.286,56	723,73	55	1	R\$ 2.173,96	R\$ 2.796.926,50

