



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL

Edifício Comercial

Rua 9 de Julho, 1607 – 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 9 de Julho, 1607 – Centro – Marília.

SOLICITANTE

INSS – Instituto Nacional do Seguro Social

ESPECIFICAÇÃO

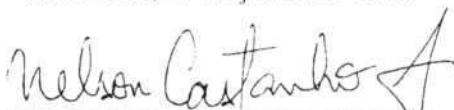
- a. Grau de Fundamentação: II
- b. Grau de Precisão: II

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 266.000,00 (Duzentos e sessenta e seis mil reais).

IDENTIFICAÇÃO

São Paulo, 07 de junho de 2018


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 9 de Julho, 1607.**

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;
- d) Em dados obtidos junto a site de comercialização de imóveis.
- e) Todos as amostras utilizadas para elaboração deste Laudo foram de imóveis à venda devido à baixa liquidez do mercado, portanto todos os preços foram descontados em dez por cento no cálculo do valor de comercialização.

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 9 de Julho, 1607. É próximo a uma região central, e com média circulação, próximo às localidades de grande comércio.

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 é parte integrante do Edifício São Pedro, o qual possui 2.981,00 m² de área construída sendo 2.073,10 m² de área útil e 907,90 m² de área comum, com 4 pavimentos (Térreo+3), onde no térreo se encontram as vagas de garagem, nos andares superiores há 24

mf



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



unidades residenciais, sendo 8 por andar. A área do terreno regular de 22,00 m x 44,00 m é de 968,00 m².

A parte pertencente ao INSS fica localizada no térreo, sendo constituído de um salão, 01 copa, 04 sanitários e salas comerciais e uma vaga de garagem no térreo, totalizando 351,08 m² de área total e 267,10 m² de área útil, com fração ideal de 11,08%.

O edifício apresenta padrão construtivo médio, estado de conservação bastante degradado, necessitando de reforma, idade aparente de 40 anos.

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.

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 anexa, a presente avaliação apresenta a seguinte especificação:

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: II

11. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, sito na Rua Nove de Julho, 1607 na presente data, atribuímos o valor de R\$ 266.00,00 (Duzentos e sessenta e seis mil reais).

São Paulo, 07 de junho 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: Anotação de Responsabilidade Técnica – ART

Anexo III: Croqui de localização

Anexo IV: Memória de cálculo



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL

Edifício Comercial

Rua 9 de Julho, 1607 – 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 9 de Julho, 1607 – Centro – Marília.

SOLICITANTE

INSS – Instituto Nacional do Seguro Social

ESPECIFICAÇÃO

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

VALOR DE AVALIAÇÃO

RS 266.000,00 (Duzentos e sessenta e seis mil reais).

IDENTIFICAÇÃO

São Paulo, 07 de junho de 2018

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 9 de Julho, 1607.**

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;
- d) Em dados obtidos junto a site de comercialização de imóveis.
- e) Todas as amostras utilizadas para elaboração deste Laudo foram de imóveis à venda devido à baixa liquidez do mercado, portanto todos os preços foram descontados em dez por cento no cálculo do valor de comercialização.

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 9 de Julho, 1607. É próximo a uma região central, e com média circulação, próximo às localidades de grande comércio.

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 é parte integrante do Edifício São Pedro, o qual possui 2.981,00 m² de área construída sendo 2.073,10 m² de área útil e 907,90 m² de área comum, com 4 pavimentos (Térreo+3), onde no térreo se encontram as vagas de garagem, nos andares superiores há 24



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



unidades residenciais, sendo 8 por andar. A área do terreno regular de 22,00 m x 44,00 m é de 968,00 m².

A parte pertencente ao INSS fica localizada no térreo, sendo constituído de um salão, 01 copa, 04 sanitários e salas comerciais e uma vaga de garagem no térreo, totalizando 351,08 m² de área total e 267,10 m² de área útil, com fração ideal de 11,08%.

O edifício apresenta padrão construtivo médio, estado de conservação bastante degradado, necessitando de reforma, idade aparente de 40 anos.

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.

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 anexa, a presente avaliação apresenta a seguinte especificação:

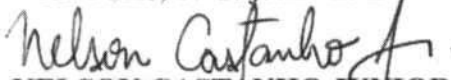
Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: II

11. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, sito na Rua Nove de Julho, 1607 na presente data, atribuímos o valor de R\$ 266.00,00 (Duzentos e sessenta e seis mil reais).

São Paulo, 07 de junho 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: Anotação de Responsabilidade Técnica – ART

Anexo III: Croqui de localização

Anexo IV: Memória de cálculo



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



COPIA PARA O
ARQUIVO

I – Documentação Fotográfica do imóvel



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



Foto 01: Vista externa do prédio sito à Rua 9 de Julho, 1607.



Foto 02: Vista da entrada do prédio.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



Foto 03: Garagem e entrada da parte residencial do Edifício São Pedro.



Foto 04: Entrada do escritório do INSS.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



Foto 05: Sala do escritório.



Foto 06: Esquadria da fachada degradada.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



Foto 07: Cobertura da garagem apresentando manchas de infiltração.



Foto 08: Vaga de garagem do imóvel.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



Foto 09: Hall de entrada do Edifício Dom Pedro.



Foto 10: Centro Comercial Amazonas.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



Foto 11: Edifício Fuad Farah.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



Foto 12: Edifício Halley.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



II – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART

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

Av. Brig. Faria Lima, 1059 - Pinheiros - São Paulo - SP CEP: 04542-929 Tel.: (051) 317 1511

ART**1 - Nº DA ART**Anotação de Responsabilidade Técnica
Lei Federal Nº. 6.496 de 07/12/77**92221220102049653****CREA-SP**

CONTRATADO				
2 - Nº DO CREA DO PROFISSIONAL 5060825986		3 - Nº DO CPF DO PROFISSIONAL 101.301.908-37		
4 - NOME DO PROFISSIONAL NELSON CASTANHO JUNIOR		5 - TÍTULO DO PROFISSIONAL Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do		
ART				
6 - TIPO DE ART 1 - OBRA/SERVIÇO	7 - VINCULADA A ART Nº		8 - HÁ OUTRAS ARTs VINCULADAS 1 - Não	
9 - ALTERAÇÃO/COMPL./SUBST. DA ART 1 - Não			10 - SUBEMPREITADA 1 - Não	
ANOTAÇÃO				
11 - CLASSIFICAÇÃO DA ANOTAÇÃO 1 - RESPONSABILIDADE PRINCIPAL	12 - ÁREA DE ATUAÇÃO 6 - CIVIL, FORTIFICAÇÃO E CONSTR		13 - TIPO DE CONTRATADO 2 - Pessoa Física	
EMPRESA CONTRATADA				
14 - Nº DE REGISTRO NO CREA		15 - NOME COMPLETO		
16 - CGC / CNPJ		17 - CLASSIFICAÇÃO		
CONTRATANTE				
18 - NOME DO CONTRATANTE DA OBRA / SERVIÇO INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL		19 - TELEFONE P/ CONTATO (17)3232-4691		20 - CPF / CNPJ 29.979.036/0360-99
DADOS DA OBRA / SERVIÇO OBJETO DO CONTRATO				
21 - ENDEREÇO DA OBRA / SERVIÇO Avenida BADY BASSIT, 3268 - 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 <i>Nelson Castanho Junior</i> NELSON CASTANHO JUNIOR		CONTRATANTE INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO
33 - SENHOR CAIXA - AUTENTICAÇÃO MECÂNICA PELA INSTITUIÇÃO (BANCARIA) - 1ª Via Interessado				

Obs:

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

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

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



RECEBUE



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



III – Croqui de Localização

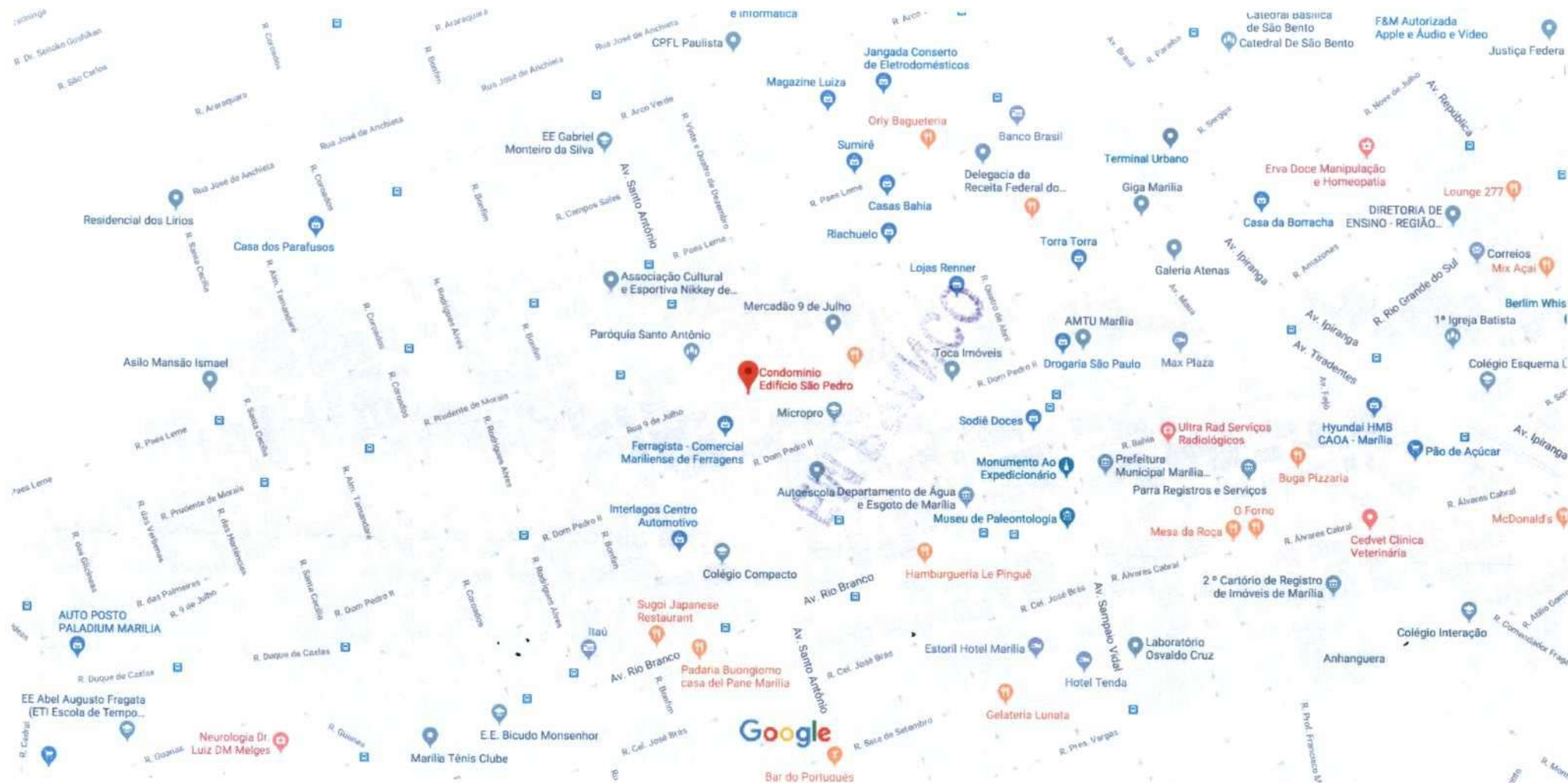
07/06/2018

Condomínio Edifício São Pedro - Google Maps



Condomínio Edifício São Pedro

INSS - Rua Nove de Julho, 1607 - Centro - Marília/SP



Dados do mapa ©2018 Google

100 m



07/06/2018

Condominio Edificio São Pedro - Google Maps



Condomínio Edifício São Pedro

R. Nove de Julho, 1607 - Alto Cafezal

Marília - SP

17500-120



CONDOMÍNIO





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



BRANCO

IV – Memória de Cálculo



Modelo do SisDEA						
Autor:	Nelson Castanho Junior					
Modelo:	Rua 09 de Julho 1607					
Data de criação:	06/06/2018					
Área de concentração:	Avaliação de Bens					
Tipologia em estudo:	Escritórios					
Descrição do modelo:						
Dados do modelo:	16					
Dados utilizados:	16					
Variáveis do modelo:	4					
Variáveis utilizadas:	4					
Regressão Estimativa						
Coef. de correlação	0,8600670392 0,869036608					
Coef. de determinação	0,7397153119 0,7552246261					
Desvio padrão	0,0001313863 543,2699179792					
Normalidade:	[75, 93, 100]					

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Área total	97,56	45,00	287,00	0,00	2,41	3,27	x
Padrão construtivo	1,88	1,00	3,00	0,00	-2,60	2,34	x
Idade aparente	12,00	0,00	30,00	0,00	2,69	1,95	x
Valor unitário	0,00	0,00	0,00	0,00	4,00	0,17	1/y
Análise da Variância							
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado			
Explicada	5,88704346769196E-007	3	1,962E-007	11,3677883582			
Não explicada	2,07148243165167E-007	12	1,726E-008				
Total	7,95852589934363E-007	15					



Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço 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
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com a escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa		não
Idade aparente	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Idade que o imóvel aparente considerando o padrão construtivo, a idade real e o estado de conservação	sim
Localização	Numérica	Dicotomica	Área de médio trânsito para comércio - 0 Área de alto trânsito para comércio - 1	não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim



Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área total	Padrão construtivo	Vagas de garagem	Idade aparente	Localização	Valor unitário
Rua Carlos Gomes, 553 - sl. 83	Condomínio Comercial Carlos Gomes	Centro	Thiago -- Gilmar Imóveis	(14) 2105-6969	60	2	0	20	1	R\$ 1.950,00
Rua Nove de Julho, 1156	Edifício Fuad Farah	Centro	Thiago -- Gilmar Imóveis	(14) 2105-6969	68	2	0	5	1	R\$ 1.985,29
Rua Carlos Gomes, 553 - sl. 53	Condomínio Comercial Carlos Gomes	Centro	Thiago -- Gilmar Imóveis	(14) 2105-6969	60	2	0	5	1	R\$ 2.550,00
Rua Maranhão, 75 - sl. 71	Edifício Halley	Centro	Thiago -- Gilmar Imóveis	(14) 2105-6969	62	3	1	5	1	R\$ 2.758,06
Rua Ipiranga, 85 sl. 51	Edifício Amazonas	Centro	Elza - Imob. Lugar	(14) 3434-0999	52	2	1	10	1	R\$ 2.423,08
Rua Álvares Cabral, 266 - sl. 29	Edifício Villa Comercial	Centro	Elza - Imob. Lugar	(14) 3434-0999	45	3	1	2	1	R\$ 4.800,00
R. Nove de Julho, 1220	Edifício Marília	Cascata	Siqueira - Imobiliária AS	(14) 3451-1911	80	1	0	30	1	R\$ 1.012,50
Rua Bahia, 165	Edifício Nações Unidas	Centro	Imovelweb - Imobiliária União	(14) 3402-6200	75	3	1	10	1	R\$ 3.600,00
Rua Ipiranga, 85	Edifício Amazonas	Centro	Imovelweb - Imobiliária União	(14) 3402-6200	70	2	1	20	1	R\$ 1.542,86
Av. Luzia dos Santos Alves, 220 B		Jardim Altos do Palmital	Imovelweb - Imobiliária União	(14) 3402-6200	60	1	0	0	0	R\$ 2.400,00
Rua Maranhão, 75	Edifício Halley	Centro	Imovelweb - Imobiliária União	(14) 3402-6200	70	2	0	20	1	R\$ 2.057,14
Rua Nove de Julho, 1156	Edifício Fuad Farah	Centro	www.vivareal.com.br		52	2	0	20	1	R\$ 2.596,15
Hípica Paulista		Hípica Paulista	www.vivareal.com.br		250	1	0	25	0	R\$ 1.116,00
R. Rinópolis, 95		Núcleo Hab. Castelo Branco	Imovelweb - Imobiliária União	(14) 3402-6200	144	1	0	5	0	R\$ 2.500,00
R. Araraquara, 480		Alto Cafezal	Imovelweb - Imobiliária União	(14) 3402-6200	287	2	0	15	0	R\$ 1.191,64
Nova Almeida		Nova Almeida	Gilmar Imóveis	(14) 2105-6969	126	1	0	0	0	R\$ 1.285,71

