

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**
IMÓVEL URBANO**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO**

NOME INSS/APS Campos do Jordão	CIDADE Campos do Jordão	ESTADO São Paulo
ENDEREÇO Avenida Frei Orestes Girardi, 1805/1811 – Vila Abernécia		

PRELIMINARES

INTERESSADO Gerência Executiva em Taubaté/Superintendência Regional Sudeste I
PROPRIETÁRIO
DOCUMENTAÇÃO Constantes do Processo Administrativo nº 35437.000284/2014-01

OBJETIVO

Avaliação do valor de mercado de locação do imóvel acima descrito visando à revisão do contrato de locação.

AVALIAÇÃO

MÉTODO UTILIZADO Método comparativo direto, com tratamento de dados por regressão linear, utilizando o programa SISDEA Versão	JUSTIFICATIVA Disponibilidade de dados de mercado.
GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO / PRECISÃO (NBR 14.653-2 da ABNT) Fundamentação: Grau III /Precisão: Grau III .	
DIAGNÓSTICO DE MERCADO Mercado local com sinais de alta liquidez com equilibradas ofertas e demandas de imóveis comerciais.	
VALOR DA AVALIAÇÃO 11.000,00 (onze mil reais) mensais	

LOCAL E DATA: São Paulo/SP, 25 de Outubro de 2024.	AVALIADOR: Lucas Pereira Neves Engenheiro Civil SIAPE: 2161905 – CREAMG: 96789/D
--	---



Preliminares

O presente Laudo de Avaliação objetiva a determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado à Avenida Frei Orestes Girardi, 1805/1811 – Vila Abernécia, município de Campos do Jordão/SP.

"Valor de Mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente" (NBR 14.653 – Parte I).

Este signatário vistoriou o imóvel avaliando e coletou amostras nos dias 15, 16 e 17 de Outubro de 2024.

A pesquisa de mercado foi realizada com base nos imóveis locados com informações tomadas junto aos locatários/proprietários e imobiliárias especializadas em negócios imobiliários, na cidade de Campos do Jordão/SP. Tais informações foram tomadas como confiáveis e de boa fé.

Foram tomadas como corretas as informações com relação às medições das áreas do terreno e área construída mencionada nos anúncios ou contratos de locação.

Tomou-se como pressuposto que todos os regulamentos e Leis Federais, Estaduais e Municipais, bem como os regulamentos e restrições provenientes de Lei de Zoneamento Urbano, Posturas Municipais e Leis de Uso e Ocupação de Solo aplicável sobre o imóvel foram cumpridos.

Os aspectos técnicos do imóvel em avaliação, referentes às dimensões do terreno e da construção, foram medidos no local.

Não foram realizadas análises concernentes a títulos, documentos, regularidades fiscais, etc.

Os cálculos e seus resultados são válidos única e exclusivamente na metodologia de avaliação utilizada neste laudo.

O presente laudo foi realizado em atendimento as normas pertinentes da ABNT, NBR-14.653-1: Procedimentos Gerais e NBR-14.653-2: Imóveis Urbanos, sendo utilizado o Método Comparativo Direto de dados de mercado.

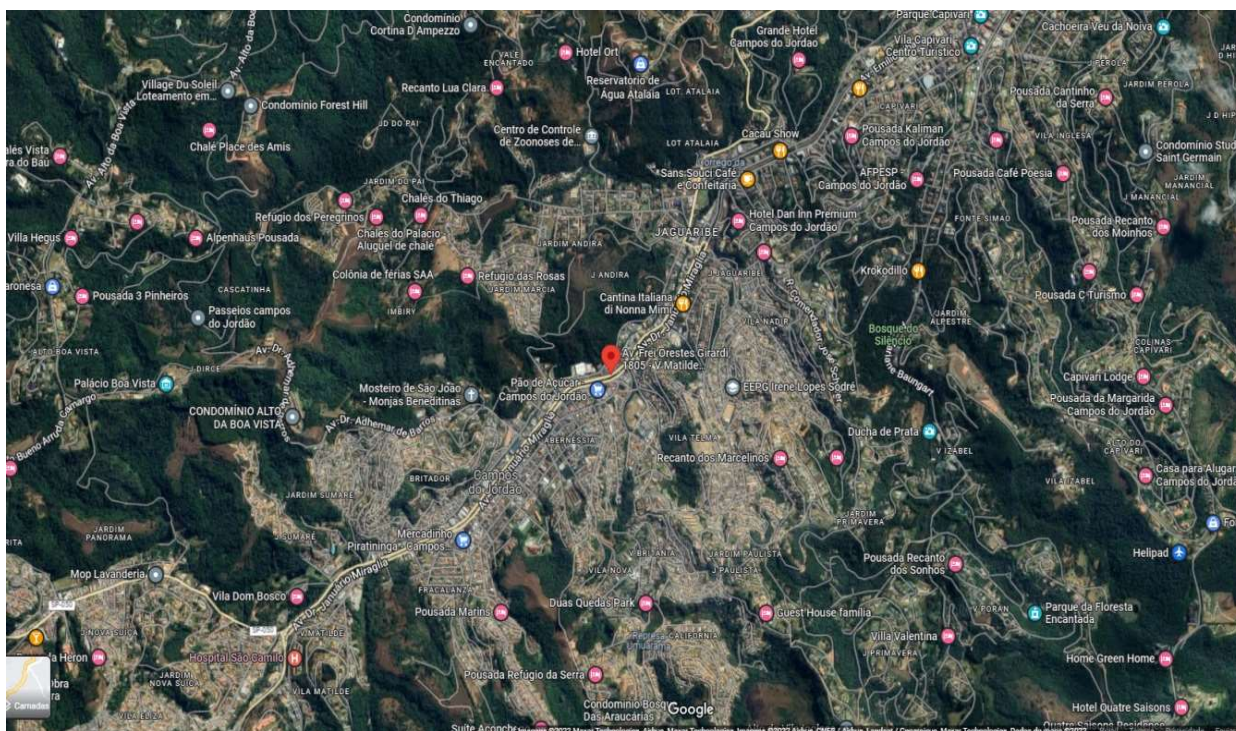


Características da Região e do Imóvel

O imóvel está localizado na zona urbana, na Avenida Frei Orestes Girardi, 1805/1811, Vila Abernêssia, município de Campos do Jordão, Estado de São Paulo, sendo seu acesso efetuado por vias pavimentadas – e demais melhoramentos públicos – de médio/alto fluxo de veículos e pedestres.

Região predominantemente comercial, apresentando densidade de edificação média com padrão econômico normal.

Situação do imóvel:



O imóvel é constituído de um prédio comercial destinado à agência do INSS. A área construída do imóvel é de 354,00 m². Trata-se de 1 prédio comercial de 2 pavimentos com um salão frontal destinado ao atendimento, sala de perícia, sala da gerência e dois sanitários no pavimento térreo e no pavimento superior está localizado o arquivo da APS, uma copa, depósito de material de limpeza e 4 sanitários destinados aos servidores. O prédio apresenta piso cerâmico, forro em laje, esquadrias em madeira com vidro comum, portas frontais de enrolar em aço, instalações elétricas e iluminação com lâmpadas fluorescentes, instalações



para telefone, pintura em látex acrílico. O local dispõe de vagas de estacionamento no fundo do imóvel, sem demarcação do tipo de vaga, se é reservada para pessoas portadoras de deficiência, idosos e/ou para ambulância. O imóvel não dispõe de instalações com Ar Condicionado nos ambientes. Todo o pavimento térreo é provido de estrutura lógica de dados. O imóvel apresenta estado de conservação regular e padrão de acabamento considerado como regular. O prédio apresenta piso em cerâmica, portas e painéis frontais em aço e madeira com vidro comum, pintura em látex acrílico, sem recuo frontal.

A Pintura externa está em estado regular de conservação. O local não dispõe de vagas de estacionamento na frente do imóvel, reservada para pessoas portadoras de deficiência ou dificuldade de locomoção e idosos. O imóvel apresenta bom estado de conservação e padrão de acabamento considerado como médio.

Metodologia Aplicada

Para avaliação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de dados de mercado, conforme o item 8. da NBR 14.653-partes 1 e 2 da ABNT, por inferência estatística utilizando-se do software SisDea Versão 1.62.6, da Pelli Sistemas.

Foram coletados 34 (trinta e quatro) dados no mercado local procurando similaridades dos mesmos, verificados pelo autor e com identificação das fontes, sendo que foram utilizados 30 (trinta) dados no modelo de regressão adotado.

Foram estudadas 05 (cinco) variáveis, sendo todas efetivamente utilizadas, sendo 01 (uma) variável dependente e 04 (quatro) variáveis independentes, consideradas significativas e apresentadas a seguir:

- **Valor unitário** (R\$/m²): variável dependente. Tratada como preço/área construída.
- **Área total** (m²) : variável quantitativa de crescimento negativo.
- **Macro localização**: Variável independente, Proxy de variação positiva, recebendo valores: **1** = Região de fluxo baixo, **2** = Região de fluxo médio e **3** = Região de alto fluxo.
- **Evento**: Variável independente, dicotômica de variação positiva, recebendo valores: **0** = Imóveis efetivamente transacionados e ocupados e **1** = Imóveis em oferta de locação. Não utilizada no modelo



- **Padrão de acabamento:** Variável do tipo código alocado, de crescimento positivo, tendo o valor **1** para padrão baixo (lojas sem laje de forro, piso de qualidade inferior, instalações antigas, etc), **2** para padrão normal e **3** para padrão alto.

Após análises da função estimativa, as variáveis acima descritas se revelaram com baixa significância, exceto a variável “Evento”, sendo assim utilizadas no modelo.

Foi utilizado o programa de regressão linear SISDEA 1.60

Estimativa do valor de locação do imóvel:

Equação:

$$\text{Valor unitário} = +21,18830075 * e^{(-0,001058838894 * \text{Area total})} * e^{(+0,2646571605 * \text{Padrão construtivo})} * e^{(+0,1427400822 * \text{Macrolocalização})}$$

Atributos do Imóvel em Avaliação:

Variável	Limites da Amostra		Imóvel Avaliando
	Valor Mínimo	Valor Máximo	
Área (m ²)	24	950	354
Padrão construtivo	1	3	2
Localização	1	3	2

Verificação do Grau de Fundamentação e Grau de Precisão:

Fundamentação: **GRAU III**

Precisão: **GRAU III**

Valor unitário médio de R\$ 31,13/m², com os limites de confiança mínimo e máximo em R\$ 29,65 e R\$ 32,69 respectivamente.

Considerando que o imóvel apresenta fachada externa em pintura látex acrílica em estado regular de conservação, que as paredes internamente em regular estado de conservação, que não possui sanitário acessível de acordo com a **NBR 9050**, que não possui recuo lateral e frontal, que não possui vagas de estacionamento para servidores/segurados, que já possui instalações de rede lógica de dados, bem como instalação de aparelhos de ar



condicionado, que não possui vagas de estacionamento para idosos/deficientes e que possui lavatório na sala de perícia médica, será utilizado o campo de arbítrio preconizado pela norma NBR 14.653 (Avaliações de imóveis urbanos), em torno do valor médio para arbitrar o valor locatício em R\$ 31,00/m².

Assim, o valor de locação, arredondado, é de:

R\$ 11.000,00 (onze mil reais) mensais

O presente Laudo de Avaliação atende aos preceitos da NBR 14.653/partes 1 e 2 e o resultado final está de acordo com o mercado de imóveis do município de Campos do Jordão/SP, para o mês de referência Outubro/2024.

Compõem o presente laudo: Memorial de Cálculo e demais documentos anexos:

- Memória de Cálculo;
- Demais Documentos

São Paulo/SP, 25 de Outubro de 2024.

Autor:

Lucas Pereira Neves

Analista/Engenheiro Civil

SIAPE: 2161905 – CREAMG: 96789

ANEXO I

Memorial de cálculo

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Lucas
Modelo:	
Data do modelo:	sexta-feira, 25 de outubro de 2024
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	34
Dados utilizados no modelo:	30

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

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	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Evento	Numérica	Dicotomica	Tipo de negócio (Venda - 0, Oferta - 1)	Não
Macrolocalização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável de macrolocalização	Sim
Unit	Numérica	Dependente	y1/x1	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	24,00	950,00	926,00	282,65
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	2,00
Macrolocalização	1,00	3,00	2,00	2,17
Unit	13,47	67,07	53,60	37,86

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8659462 / 0,8289491
Coefficiente de determinação:	0,7498629
Fisher - Snedecor:	25,98
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	63%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	96%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,870	3	0,957	25,981
Não Explicada	0,957	26	0,037	
Total	3,827	29		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Unit}) = +3,035040615 - 0,001058838894 * \text{Area total} + 0,2646571605 * \text{Padrão construtivo} + 0,1427400822 * \text{Macrolocalização}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Unit} = +20,04988643 * e^{(-0,001058838894 * \text{Area total})} * e^{(+0,2646571605 * \text{Padrão construtivo})} * e^{(+0,1427400822 * \text{Macrolocalização})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Unit} = +20,80182275 * e^{(-0,001058838894 * \text{Area total})} * e^{(+0,2646571605 * \text{Padrão construtivo})} * e^{(+0,1427400822 * \text{Macrolocalização})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Unit} = +21,18830075 * e^{(-0,001058838894 * \text{Area total})} * e^{(+0,2646571605 * \text{Padrão construtivo})} * e^{(+0,1427400822 * \text{Macrolocalização})}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x	-7,27	0,00
Padrão construtivo	x	4,99	0,00
Macrolocalização	x	3,12	0,44
Unit	ln(y)	19,20	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	0,24	-0,15	-0,66
Padrão construtivo	x2	0,24	0,00	-0,13	0,29
Macrolocalização	x3	-0,15	-0,13	0,00	0,36
Unit	y	-0,66	0,29	0,36	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	0,67	0,37	0,82
Padrão construtivo	x2	0,67	0,00	0,42	0,70
Macrolocalização	x3	0,37	0,42	0,00	0,52
Unit	y	0,82	0,70	0,52	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	3,45	3,73	-0,27	-7,9441%	-1,429697	0,02973800
2	3,53	3,48	0,05	1,3572%	0,249873	0,00235100
3	3,78	3,58	0,20	5,3637%	1,057362	0,04891000
4	3,86	3,85	0,01	0,2547%	0,051303	0,00006300
5	3,65	3,85	-0,21	-5,6243%	-1,069781	0,02724500
6	3,32	3,35	-0,02	-0,6768%	-0,117260	0,00073100
7	3,25	3,44	-0,19	-5,6894%	-0,965036	0,11753600
8	3,87	3,59	0,27	7,1025%	1,431800	0,17002900
9	4,12	3,95	0,17	4,1427%	0,889585	0,02368700
10	4,21	3,95	0,26	6,1016%	1,337420	0,05347400
11	2,96	2,86	0,10	3,3129%	0,510334	0,02760500
12	3,94	3,81	0,14	3,5035%	0,720205	0,03019600
13	3,48	3,64	-0,16	-4,5049%	-0,817328	0,00714400
14	3,54	3,25	0,29	8,2260%	1,516486	0,08673800
16	3,29	3,46	-0,17	-5,0852%	-0,872396	0,02780700
17	3,29	3,46	-0,17	-5,0852%	-0,872396	0,02780700
19	3,13	3,34	-0,21	-6,6966%	-1,093028	0,01872900
20	3,85	3,82	0,03	0,7416%	0,148864	0,00048500

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

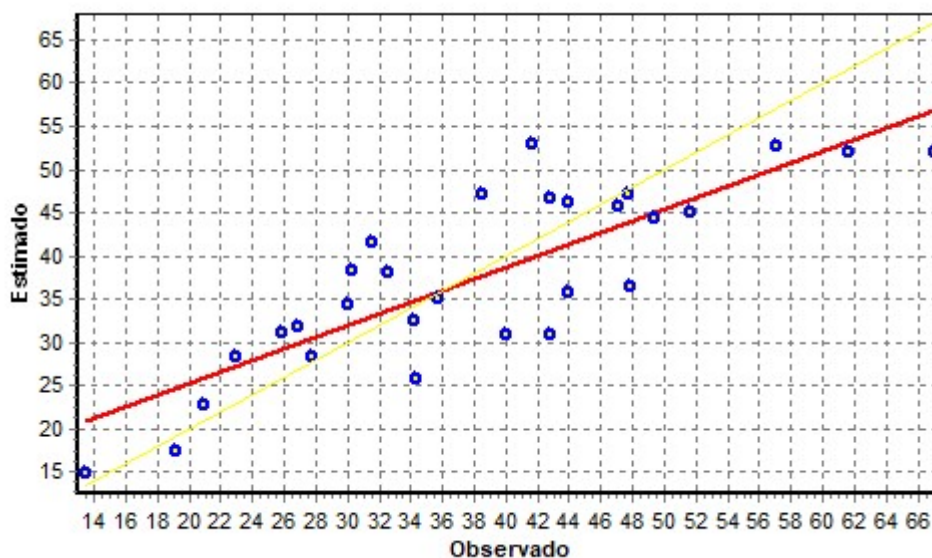
22	3,78	3,83	-0,05	-1,2999%	-0,256278	0,00544600
23	3,76	3,43	0,33	8,7592%	1,714879	0,10420900
25	3,04	3,12	-0,09	-2,8345%	-0,448873	0,02253300
26	3,90	3,79	0,11	2,8381%	0,576904	0,02524900
27	2,60	2,70	-0,10	-3,8627%	-0,523560	0,05114900
28	3,40	3,54	-0,14	-4,0128%	-0,711303	0,02080600
29	3,58	3,56	0,02	0,4669%	0,086999	0,00032400
30	3,76	3,84	-0,09	-2,3009%	-0,450627	0,00474100
31	3,73	3,97	-0,24	-6,3668%	-1,237566	0,04824900
32	4,05	3,97	0,08	1,9602%	0,413281	0,00775400
33	3,41	3,64	-0,23	-6,7984%	-1,208637	0,03242800
34	3,69	3,43	0,26	7,1181%	1,368474	0,02141100

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

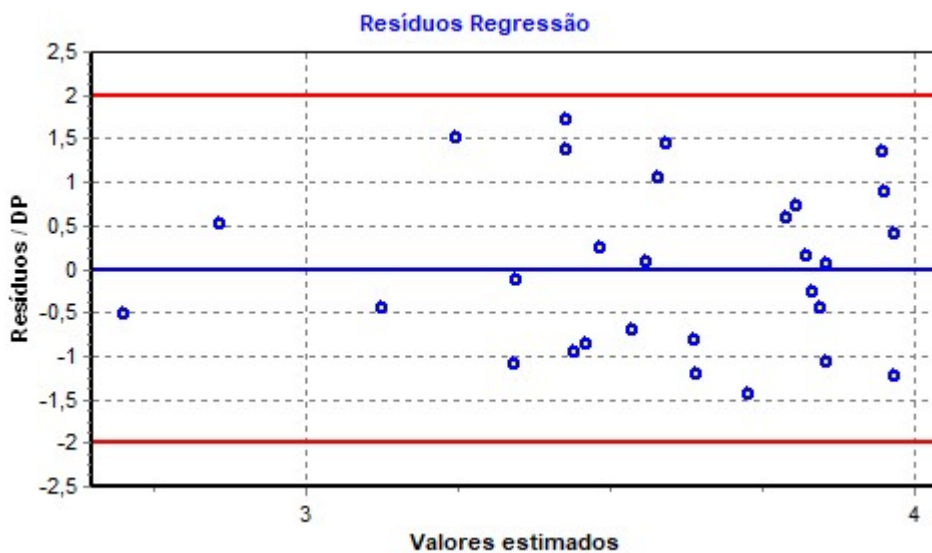
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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	3
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	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

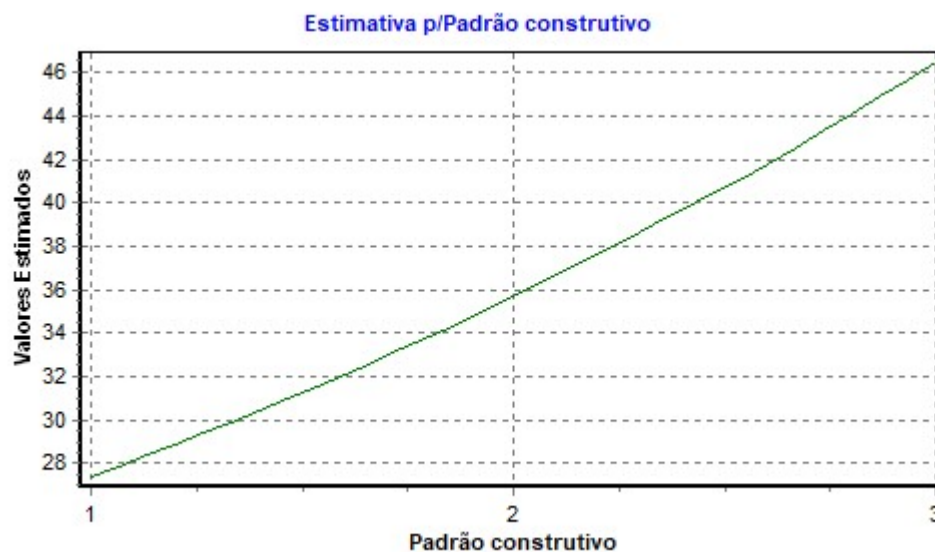
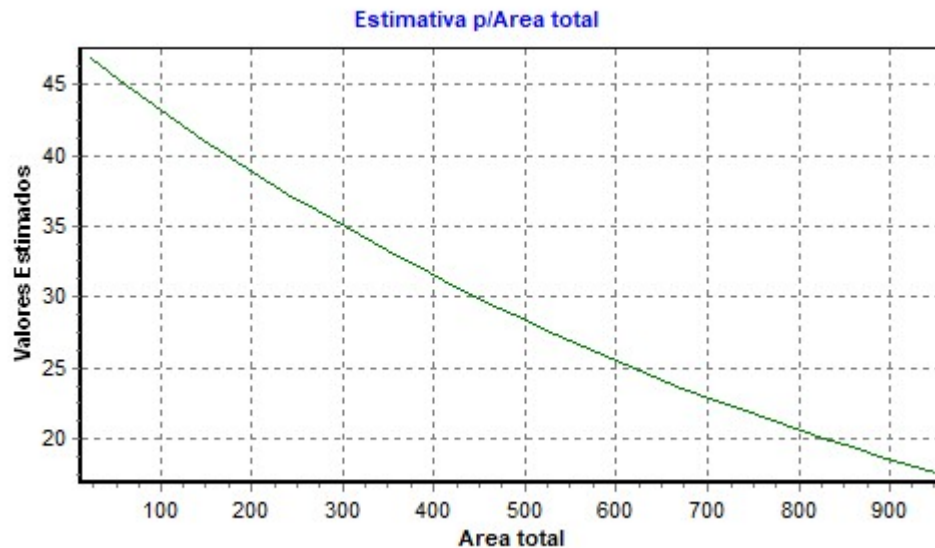
15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

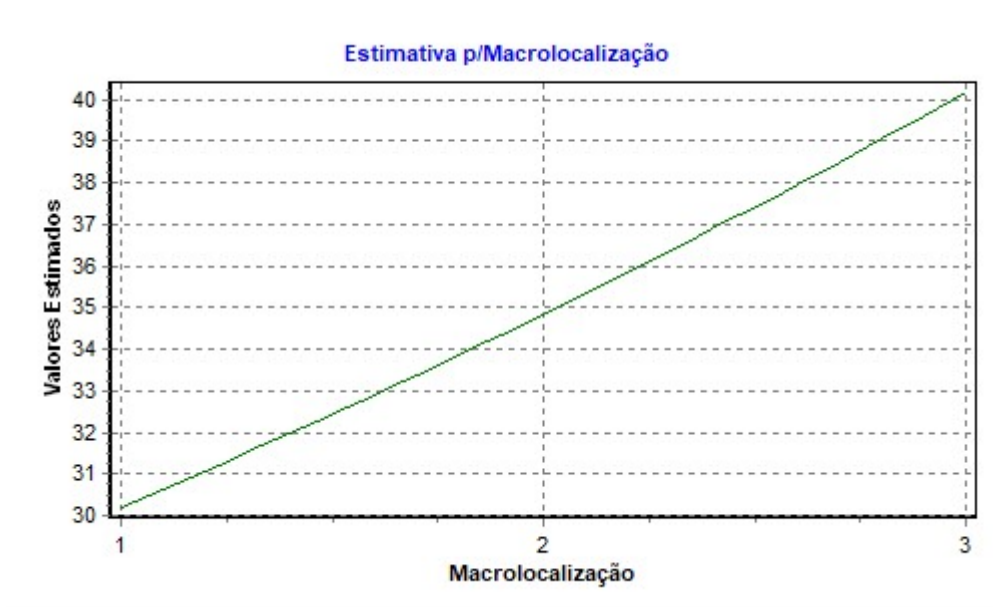
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		Av. Frei Orestes Girardi, 1799	Neco Barbearia	Centro	Ricardo
2		Av. Frei Orestes Girardi, 1799-B	Bazar da Construção	Centro	Jorge
3		Av Frei Orestes Girardi, 1275	Alta Estima	Vila Albernéssia	Johnny/Altamir
4		Av Frei Orestes Girardi, 1241	Sorveteria Milk Beer	Vila Abernéssia	Rita
5		Av. Frei Orestes Girardi, 1233	Hering	Vila Abernéssia	Rita
6		Av. Frei Orestes Girardi, 1221	Padaria Olinda da Serra	Vila Abernéssia	Rita
7		Av. Frei Orestes Girardi, 1069	Santander	Centro	Suelen
8		Av. Frei Orestes Girardi, 909	Bradesco	Centro	Gabriela
9		Av. Frei Orestes Girardi, 785-A	Café com Leite	Centro	Marcelo
10		Av. Frei Orestes Girardi, 785-B	Ótica Platanus	Centro	Marcelo
11		Rua Thadeu Rangel pestana, 506	Correios	Centro	Roseni
12		Rua Brigadeiro Jordão, 622	Drop Fit	Centro	Gerente
13		Av. Dr. Januário Miraglia, 1816	Doca Par	Centro	João
14		Av. Januário Miraglia, 2090	Meta Ferramentas	Centro	Giovana
15	*	Av. Frei Orestes Girardi, 2175	Mamãe Gansa	Centro	Sônia
16		Av. Frei Orestes Girardi, 2169-A	Bruna Embalagens e Cia	Centro	José
17		Av. Frei Orestes Girardi, 2170-B	Bruna Embalagens e Cia	Vila Abernéssia	José
18	*	Av. Frei Orestes Girardi, 2071	Decora Campos	Centro	Ana
19		Av. Frei Orestes Girardi, 2023	Meta Iluminação	Centro	Antônio Marcos
20		Av. Frei Orestes Girardi, 1977	Rick Sat	Centro	Lara
21	*	Av. Frei Orestes Girardi, 1849	CTR Auto Vitais	Centro	Eduardo
22		Av. Frei Orestes Girardi, 3159		Vila Abernéssia	Waled Imóveis
23		Av. Frei Orestes		Vila Abernéssia	Waled Imóveis

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		Girardi, 3159 B			
24	*	Av. Dr. Emilio Ribas, 644		Vila Capivari	Ademir Imóveis
25		Rua Maurílio Comógllo, 204		Vila Abernédia	Exclusive Icasa
26		Av. Frei Orestes Girardi, 3159 C		Vila Abernédia	Waled Imóveis
27		Rua Januário Pereira, 135		Jd Manacial	Exclusive Icasa
28		Vila Paulista		Vila Paulista	Altitude Imóveis
29		Rua José Bebedito Lourenço, 473		Vila Abernédia	Capivari Imóveis
30		Rua Brigadeiro Jordão, 610	Estancia Grill	Vila Abernédia	João
31		Rua Brigadeiro Jordão, 590 - Lj 02	Luciano Despachante	Vila Abernédia	Luciano
32		Rua Francisco Castro, 210	Receita Federal	Vila Abernédia	Luiz Fernando
33		Av Frei Orestes Girardi, 1281	Sabaor de Campos	Vila Abernédia	Priscila
34		Av Orestes Girardi, 2185	Depósito Gaúcho	Vila Abernédia	Danilo

ID	Desabilitado	Telefone
1		(12) 3662-4320
2		(12) 3664-2021
3		(12) 991950569
4		(12) 3662-2662
5		(12) 3662-2662
6		(12) 3662-2662
7		(12) 3673-1000
8		(12) 3668-9410
9		(12) 3662-1441
10		(12) 3662-1441
11		(12) 3662-6044
12		(12) 99734-6167
13		(12) 3662-7052
14		(12) 3668-9999
15	*	(12) 3662-4663
16		(12) 3664-1381
17		(12) 3664-1381
18	*	(12) 3662-1212
19		(12) 3664-4972
20		(12) 3664-1503
21	*	(12) 99711-1401
22		(11) 2941-5111
23		(11) 2941-5111
24	*	(12) 98145-2677

25		(12) 99709-8531
26		(11) 2941-5111
27		(12) 99709-8531
28		(12) 3664-2238
29		(12) 3663-6574
30		(12) 99770-6012
31		(12) 3664-4404
32		(12) 3662-3959
33		(12) 3662-4555
34		(12) 3664-3980

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area total	Padrão construtivo	Evento	Macrolocalização	Unit
1		115,50	2	0	2	31,60
2		95,00	1	0	2	34,21
3		140,00	1	0	3	43,93
4		130,00	2	0	3	47,69
5		130,00	2	0	3	38,46
6		360,00	1	0	3	27,78
7		772,01	3	0	3	25,91
8		627,00	3	0	3	47,85
9		40,60	2	0	3	61,58
10		41,00	2	0	3	67,07
11		686,90	1	0	2	19,22
12		426,00	3	0	3	51,64
13		200,00	2	0	2	32,50
14		320,00	1	0	2	34,38
15	*	501,00	2	0	2	13,17
16		119,00	1	0	2	26,89
17		119,00	1	0	2	26,89
18	*	717,00	2	0	2	40,45
19		480,00	2	0	2	22,92
20		25,50	2	0	2	47,06
21	*	137,80	1	0	2	21,77
22		132,00	3	1	1	43,94
23		264,00	2	1	1	42,80
24	*	621,00	2	1	2	64,41
25		800,00	3	1	1	20,88
26		172,00	3	1	1	49,42
27		950,00	2	1	1	13,47
28		160,00	2	1	1	30,00
29		140,00	2	1	1	35,71
30		140,00	2	0	3	42,86
31		24,00	2	0	3	41,67
32		140,00	3	0	2	57,14
33		330,00	2	0	3	30,30

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

34		400,00	2	0	2	40,00
----	--	--------	---	---	---	-------

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	29,65	30,76	31,33	4,76%	
Valor Médio	31,13	32,30	32,90	-	III
Valor Máximo	32,69	33,91	34,54	4,99%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Av Frei Orestes, Girardi, 1805/1811	-
Complemento		-
Bairro	Centro	-
Informante	INSS	-
Telefone		-
Area total	354,00	Não
Padrão construtivo	2,00	Não
Macrolocalização	2,00	Não

Modelo:

Data de Referência:

sexta-feira, 25 de outubro de 2024

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Area total = 354,00
- Padrão construtivo = 2
- Macrolocalização = 2

- Endereço = Av Frei Orestes, Girardi, 1805/1811
- Complemento =
- Bairro = Centro
- Informante = INSS
- Telefone =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (4,76%) = 29,65
- Médio = 31,13
- Máximo (4,99%) = 32,69

- Valor Total
- Mínimo = 10.495,98
- Médio = 11.020,21
- Máximo = 11.570,62

- Intervalo Predição
- Mínimo = 8.522,86
- Máximo = 14.249,32
- Mínimo (22,66%) = 24,08
- Máximo (29,30%) = 40,25

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 26,46
- RL Máximo = 35,80

T...	Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast.
	Area t...	282,6503	-7,27	-0,001059	x	-9,34%
	Padrã.	2,0000	4,99	0,264657	x	5,44%
	Macrol...	2,1667	3,12	0,142740	x	2,90%
	Unit	35,6712	19,20	3,035041	ln(y)	

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

Estimativa p/Área total

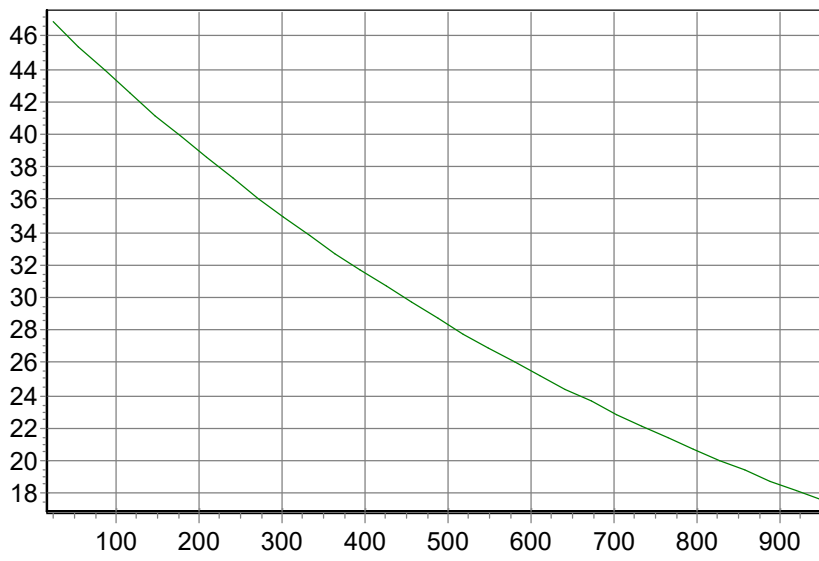


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

Estimativa ρ /Padrão construtivo

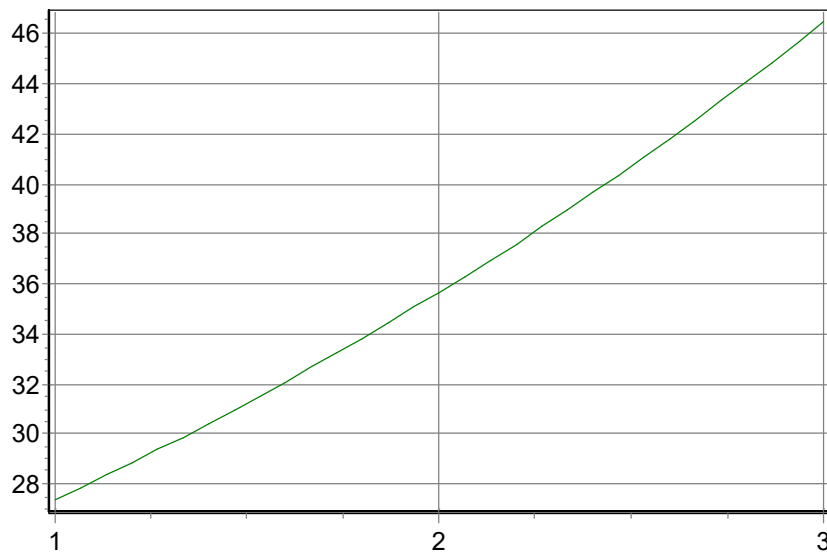
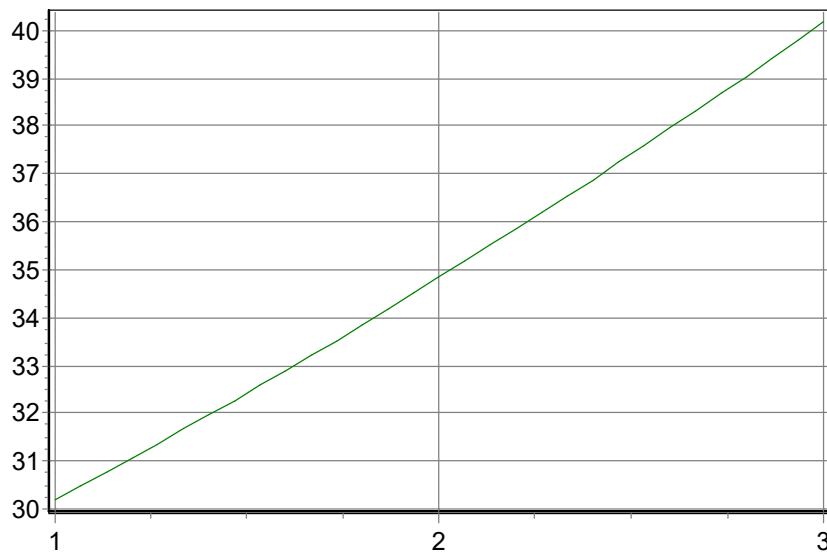


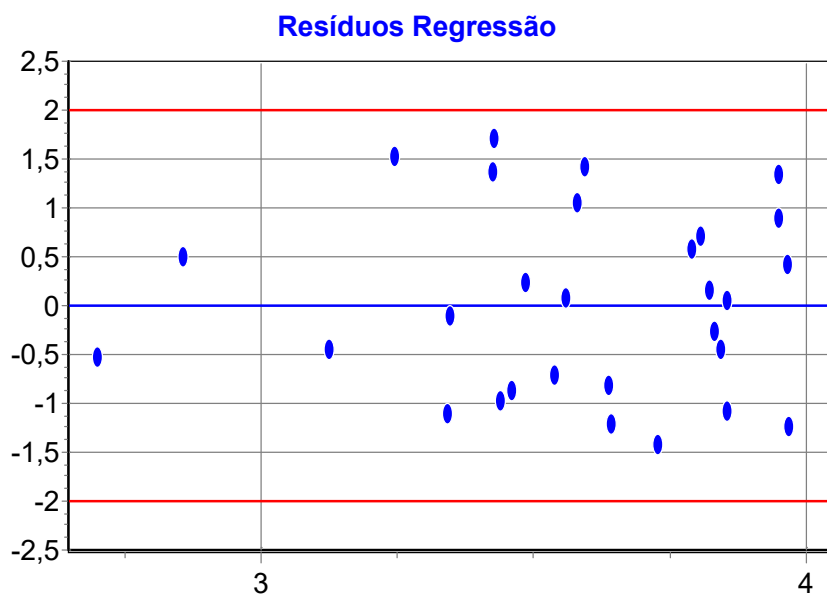
Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

Estimativa p/Macrolocalização



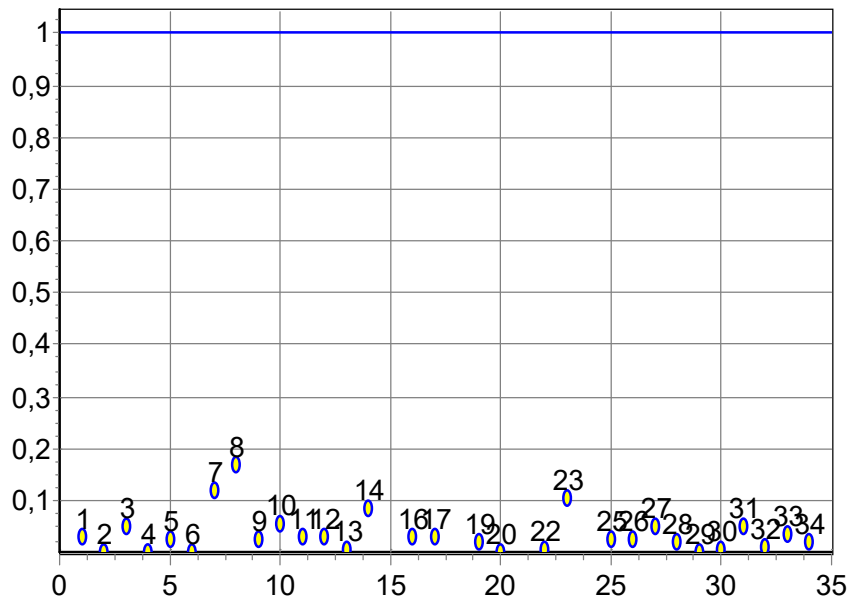
Da...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo...	Resíduo/DP E...	Resíduo/DP ...	Varição Inicial	Varição Resi...	Varição Expli...
1	3,45321200	3,72753900	-0,2743...	-7,94%	-1,33	-1,43	0,38%	7,86%	-2,11%
2	3,53253300	3,48458800	0,04794...	1,36%	0,21	0,25	0,05%	0,24%	-0,02%
3	3,78256500	3,57968100	0,20288...	5,36%	1,07	1,06	1,13%	4,30%	0,08%
4	3,86477000	3,85492600	0,00984...	0,25%	0,06	0,05	2,20%	0,01%	2,94%
5	3,64965900	3,85492600	-0,2052...	-5,62%	-1,17	-1,07	0,15%	4,40%	-1,27%
6	3,32423600	3,34673600	-0,0225...	-0,68%	-0,08	-0,12	1,63%	0,05%	2,16%
7	3,25462900	3,43979800	-0,1851...	-5,69%	-0,70	-0,97	2,67%	3,58%	2,37%
8	3,86807100	3,59334000	0,27473...	7,10%	1,53	1,43	2,25%	7,88%	0,38%
9	4,12027800	3,94958600	0,17069...	4,14%	1,29	0,89	7,79%	3,04%	9,37%
10	4,20578400	3,94916300	0,25662...	6,10%	2,02	1,34	10,42%	6,88%	11,60%
11	2,95578300	2,85786200	0,09792...	3,31%	0,24	0,51	10,00%	1,00%	13,00%
12	3,94435800	3,80616700	0,13819...	3,50%	0,89	0,72	3,58%	1,99%	4,11%
13	3,48124000	3,63806700	-0,1568...	-4,50%	-0,73	-0,82	0,23%	2,57%	-0,55%
14	3,53733000	3,24634900	0,29098...	8,23%	1,16	1,52	0,04%	8,85%	-2,90%
16	3,29178300	3,45917600	-0,1673...	-5,09%	-0,65	-0,87	2,09%	2,93%	1,81%
17	3,29178300	3,45917600	-0,1673...	-5,09%	-0,65	-0,87	2,09%	2,93%	1,81%
19	3,13186400	3,34159200	-0,2097...	-6,70%	-0,71	-1,09	5,12%	4,60%	5,29%
20	3,85139800	3,82283500	0,02856...	0,74%	0,18	0,15	2,01%	0,09%	2,65%
22	3,78281100	3,83198500	-0,0491...	-1,30%	-0,29	-0,26	1,14%	0,25%	1,43%
23	3,75660900	3,42756200	0,32904...	8,76%	1,60	1,71	0,87%	11,31%	-2,62%
25	3,03855200	3,12468100	-0,0861...	-2,83%	-0,25	-0,45	7,50%	0,77%	9,75%
26	3,90032700	3,78963200	0,11069...	2,84%	0,69	0,58	2,78%	1,28%	3,28%
27	2,60073800	2,70119800	-0,1004...	-3,86%	-0,19	-0,52	24,77%	1,05%	32,68%
28	3,40119700	3,53768100	-0,1364...	-4,01%	-0,58	-0,71	0,78%	1,95%	0,40%
29	3,57555100	3,55885800	0,01669...	0,47%	0,08	0,09	0,00%	0,03%	-0,01%
30	3,75787200	3,84433800	-0,0864...	-2,30%	-0,52	-0,45	0,88%	0,78%	0,91%
31	3,72970100	3,96716300	-0,2374...	-6,37%	-1,49	-1,24	0,63%	5,89%	-1,12%
32	4,04555400	3,96625500	0,07930...	1,96%	0,58	0,41	5,80%	0,66%	7,52%
33	3,41124800	3,64315800	-0,2319...	-6,80%	-1,05	-1,21	0,70%	5,62%	-0,95%
34	3,68887900	3,42630000	0,26258...	7,12%	1,23	1,37	0,34%	7,20%	-1,95%

Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados



Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Resíduo/DP Regressão	Distância de Cook
23	3,76	3,43	0,33	8,76%	1,71	0,1042
14	3,54	3,25	0,29	8,23%	1,52	0,0867
1	3,45	3,73	-0,27	-7,94%	-1,43	0,0297
34	3,69	3,43	0,26	7,12%	1,37	0,0214
8	3,87	3,59	0,27	7,10%	1,43	0,1700
33	3,41	3,64	-0,23	-6,80%	-1,21	0,0324
19	3,13	3,34	-0,21	-6,70%	-1,09	0,0187
31	3,73	3,97	-0,24	-6,37%	-1,24	0,0482
10	4,21	3,95	0,26	6,10%	1,34	0,0535
7	3,25	3,44	-0,19	-5,69%	-0,97	0,1175
5	3,65	3,85	-0,21	-5,62%	-1,07	0,0272
3	3,78	3,58	0,20	5,36%	1,06	0,0489
16	3,29	3,46	-0,17	-5,09%	-0,87	0,0278
17	3,29	3,46	-0,17	-5,09%	-0,87	0,0278
13	3,48	3,64	-0,16	-4,50%	-0,82	0,0071
9	4,12	3,95	0,17	4,14%	0,89	0,0237
28	3,40	3,54	-0,14	-4,01%	-0,71	0,0208
27	2,60	2,70	-0,10	-3,86%	-0,52	0,0511
12	3,94	3,81	0,14	3,50%	0,72	0,0302
11	2,96	2,86	0,10	3,31%	0,51	0,0276
26	3,90	3,79	0,11	2,84%	0,58	0,0252
25	3,04	3,12	-0,09	-2,83%	-0,45	0,0225
30	3,76	3,84	-0,09	-2,30%	-0,45	0,0047
32	4,05	3,97	0,08	1,96%	0,41	0,0078
2	3,53	3,48	0,05	1,36%	0,25	0,0024
22	3,78	3,83	-0,05	-1,30%	-0,26	0,0054
20	3,85	3,82	0,03	0,74%	0,15	0,0005
6	3,32	3,35	-0,02	-0,68%	-0,12	0,0007
29	3,58	3,56	0,02	0,47%	0,09	0,0003
4	3,86	3,85	0,01	0,25%	0,05	0,0001

Gráfico - Distância de Cook



Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
1	31,60	41,58	-9,97	-31,56%	-1,33	-1,43
2	34,21	32,61	1,60	4,68%	0,21	0,25
3	43,93	35,86	8,07	18,36%	1,07	1,06
4	47,69	47,23	0,47	0,98%	0,06	0,05
5	38,46	47,23	-8,76	-22,79%	-1,17	-1,07
6	27,78	28,41	-0,63	-2,28%	-0,08	-0,12
7	25,91	31,18	-5,27	-20,34%	-0,70	-0,97
8	47,85	36,36	11,49	24,02%	1,53	1,43
9	61,58	51,91	9,66	15,69%	1,29	0,89
10	67,07	51,89	15,18	22,63%	2,02	1,34
11	19,22	17,42	1,79	9,33%	0,24	0,51
12	51,64	44,98	6,67	12,91%	0,89	0,72
13	32,50	38,02	-5,52	-16,98%	-0,73	-0,82
14	34,38	25,70	8,68	25,25%	1,16	1,52
16	26,89	31,79	-4,90	-18,22%	-0,65	-0,87
17	26,89	31,79	-4,90	-18,22%	-0,65	-0,87
19	22,92	28,26	-5,35	-23,33%	-0,71	-1,09
20	47,06	45,73	1,33	2,82%	0,18	0,15
22	43,94	46,15	-2,21	-5,04%	-0,29	-0,26
23	42,80	30,80	12,00	28,04%	1,60	1,71
25	20,88	22,75	-1,88	-8,99%	-0,25	-0,45
26	49,42	44,24	5,18	10,48%	0,69	0,58
27	13,47	14,90	-1,42	-10,57%	-0,19	-0,52
28	30,00	34,39	-4,39	-14,62%	-0,58	-0,71
29	35,71	35,12	0,59	1,66%	0,08	0,09
30	42,86	46,73	-3,87	-9,03%	-0,52	-0,45
31	41,67	52,83	-11,17	-26,80%	-1,49	-1,24
32	57,14	52,79	4,36	7,62%	0,58	0,41
33	30,30	38,21	-7,91	-26,10%	-1,05	-1,21
34	40,00	30,76	9,24	23,09%	1,23	1,37

Gráfico de Valores Estimados x Observados

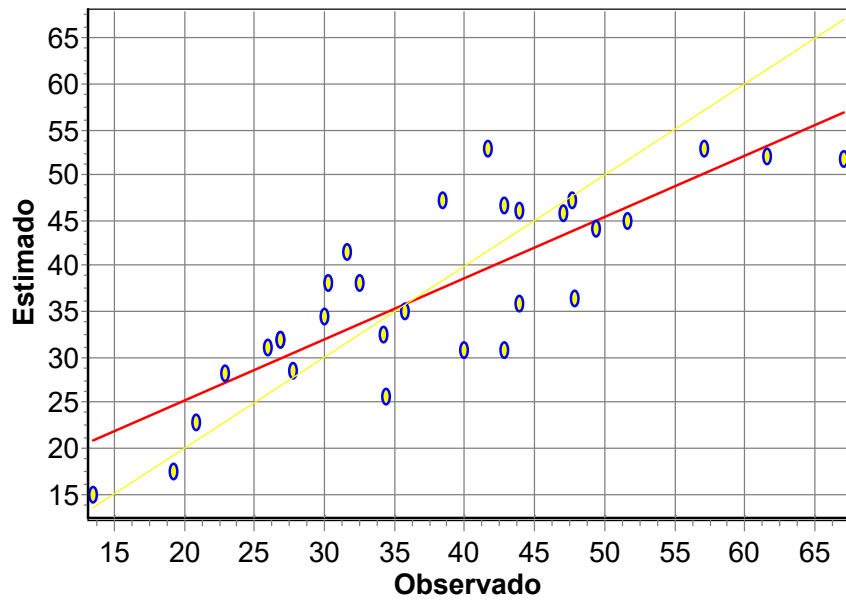
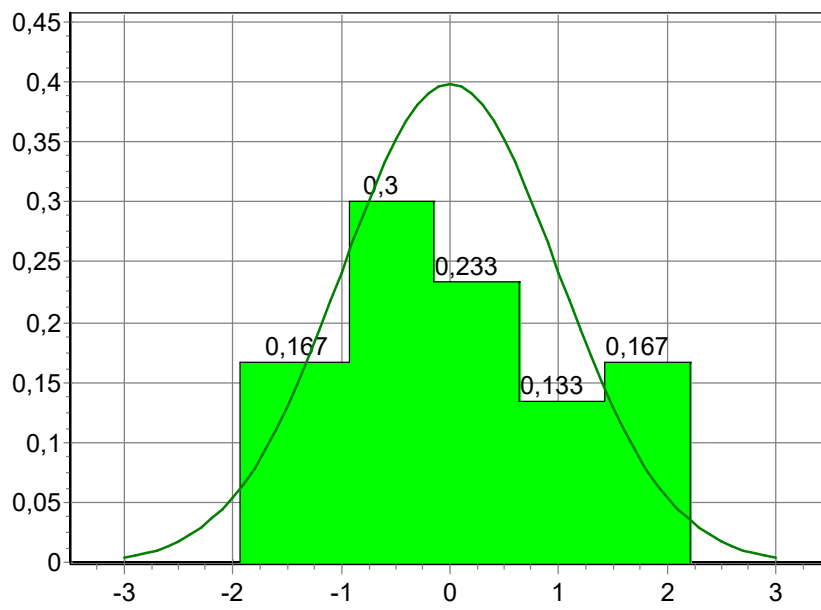
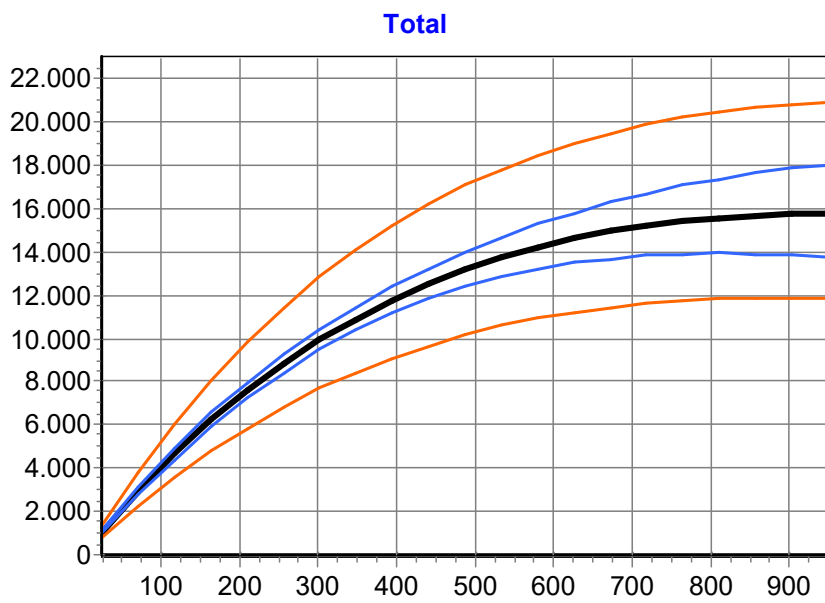


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



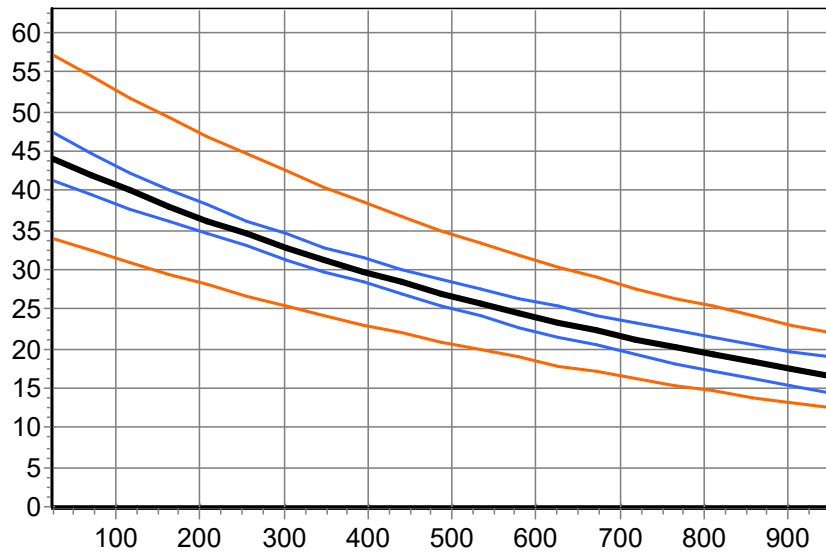
Id	Área	Estimado	Mínimo(IC)	Máximo(IC)	Mínimo(IP)	Máximo(IP)	
1		24,00	44,15	41,19	47,32	33,99	57,36
2		70,30	42,04	39,47	44,78	32,41	54,53
3		116,60	40,03	37,79	42,40	30,90	51,85
4		162,90	38,11	36,15	40,19	29,45	49,32
5		209,20	36,29	34,53	38,13	28,06	46,93
6		255,50	34,55	32,95	36,24	26,73	44,67
7		301,80	32,90	31,38	34,49	25,45	42,53
8		348,10	31,33	29,84	32,88	24,23	40,50
9		394,40	29,83	28,34	31,40	23,06	38,59
10		440,70	28,40	26,87	30,02	21,93	36,77
11		487,00	27,04	25,45	28,73	20,86	35,05
12		533,30	25,75	24,09	27,52	19,83	33,42
13		579,60	24,52	22,79	26,37	18,85	31,88
14		625,90	23,34	21,55	25,28	17,91	30,42
15		672,20	22,23	20,37	24,25	17,02	29,03
16		718,50	21,16	19,25	23,27	16,16	27,71
17		764,80	20,15	18,19	22,33	15,35	26,46
18		811,10	19,19	17,18	21,43	14,57	25,27
19		857,40	18,27	16,22	20,57	13,82	24,14
20		903,70	17,39	15,32	19,75	13,11	23,07
21		950,00	16,56	14,47	18,96	12,44	22,05

Projeção para Total



Projeção para Unitário

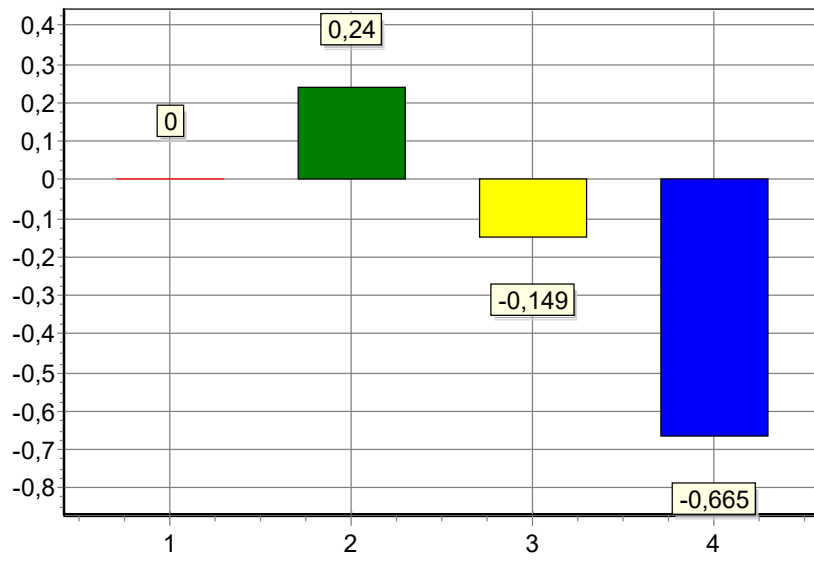
Unitário



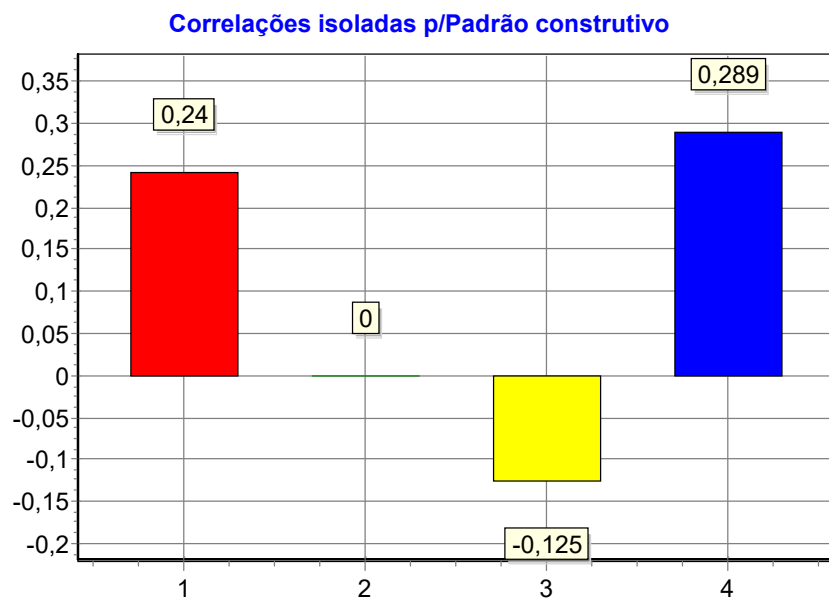
Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	y
	Area total	x	x1	0	0,24	-0,15	-0,66
	Padrão construtivo	x	x2	0,24	0	-0,13	0,29
	Macrolocalização	x	x3	-0,15	-0,13	0	0,36
	Unit	ln(y)	y	-0,66	0,29	0,36	0

Correlações parciais isoladas

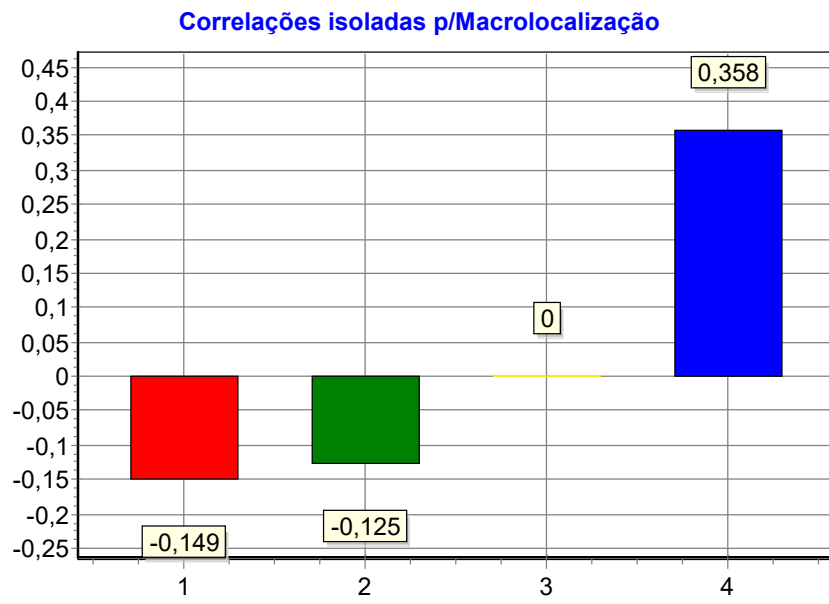
Correlações isoladas p/Area total



Correlações parciais isoladas

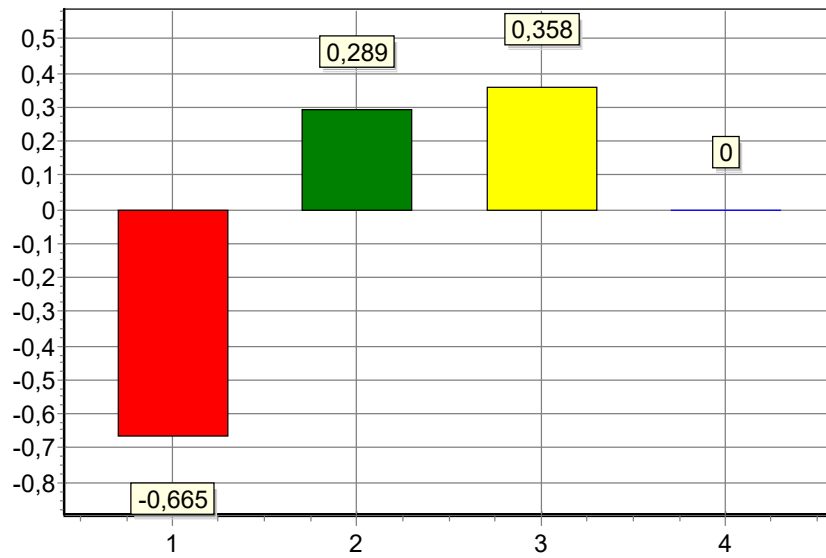


Correlações parciais isoladas



Correlações parciais isoladas

Correlações isoladas p/Unit



ANEXO II

Demais Documentos

Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Area total	Padrão construtivo	Evento	Macrolocalização	Unit
Av. Frei Orestes Girardi, 1799	Neco Barbearia	Centro	Ricardo	(12) 3662-4320	115,50	2	0	2	31,60
Av. Frei Orestes Girardi, 1799-B	Bazar da Construção	Centro	Jorge	(12) 3664-2021	95,00	1	0	2	34,21
Av Frei Orestes Girardi, 1275	Alta Estima	Vila Albernéssia	Johnny/Altamir	(12) 991950569	140,00	1	0	3	43,93
Av Frei Orestes Girardi, 1241	Sorveteria Milk Beer	Vila Abernéssia	Rita	(12) 3662-2662	130,00	2	0	3	47,69
Av. Frei Orestes Girardi, 1233	Hering	Vila Abernéssia	Rita	(12) 3662-2662	130,00	2	0	3	38,46
Av. Frei Orestes Girardi, 1221	Padaria Olinda da Serra	Vila Abernéssia	Rita	(12) 3662-2662	360,00	1	0	3	27,78
Av. Frei Orestes Girardi, 1069	Santander	Centro	Suelen	(12) 3673-1000	772,01	3	0	3	25,91
Av. Frei Orestes Girardi, 909	Bradesco	Centro	Gabriela	(12) 3668-9410	627,00	3	0	3	47,85
Av. Frei Orestes Girardi, 785-A	Café com Leite	Centro	Marcelo	(12) 3662-1441	40,60	2	0	3	61,58
Av. Frei Orestes Girardi, 785-B	Ótica Platanus	Centro	Marcelo	(12) 3662-1441	41,00	2	0	3	67,07
Rua Thadeu Rangel pestana, 506	Correios	Centro	Roseni	(12) 3662-6044	686,90	1	0	2	19,22
Rua Brigadeiro Jordão, 622	Drop Fit	Centro	Gerente	(12) 99734-6167	426,00	3	0	3	51,64
Av. Dr. Januário Miraglia, 1816	Doca Par	Centro	João	(12) 3662-7052	200,00	2	0	2	32,50
Av. Januário Miraglia, 2090	Meta Ferramentas	Centro	Giovana	(12) 3668-9999	320,00	1	0	2	34,38
* Av. Frei Orestes Girardi, 2175	Mamãe Gansa	Centro	Sônia	(12) 3662-4663	501,00	2	0	2	13,17
Av. Frei Orestes Girardi, 2169-A	Bruna Embalagens e Cia	Centro	José	(12) 3664-1381	119,00	1	0	2	26,89
Av. Frei Orestes Girardi, 2170-B	Bruna Embalagens e Cia	Vila Abernéssia	José	(12) 3664-1381	119,00	1	0	2	26,89
* Av. Frei Orestes Girardi, 2071	Decora Campos	Centro	Ana	(12) 3662-1212	717,00	2	0	2	40,45
Av. Frei Orestes Girardi, 2023	Meta Iluminação	Centro	Antônio Marcos	(12) 3664-4972	480,00	2	0	2	22,92
Av. Frei Orestes Girardi, 1977	Rick Sat	Centro	Lara	(12) 3664-1503	25,50	2	0	2	47,06
* Av. Frei Orestes Girardi, 1849	CTR Auto Vitais	Centro	Eduardo	(12) 99711-1401	137,80	1	0	2	21,77
Av. Frei Orestes Girardi, 3159		Vila Abernéssia	Waled Imóveis	(11) 2941-5111	132,00	3	1	1	43,94
Av. Frei Orestes Girardi, 3159 B		Vila Abernéssia	Waled Imóveis	(11) 2941-5111	264,00	2	1	1	42,80
* Av. Dr. Emilio Ribas, 644		Vila Capivari	Ademir Imóveis	(12) 98145-2677	621,00	2	1	2	64,41
Rua Maurílio Comóglgio, 204		Vila Abernéssia	Exclusive Icasa	(12) 99709-8531	800,00	3	1	1	20,88
Av. Frei Orestes Girardi, 3159 C		Vila Abernéssia	Waled Imóveis	(11) 2941-5111	172,00	3	1	1	49,42
Rua Januário Pereira, 135		Jd Manacial	Exclusive Icasa	(12) 99709-8531	950,00	2	1	1	13,47
Vila Paulista		Vila Paulista	Altitude Imóveis	(12) 3664-2238	160,00	2	1	1	30,00
Rua José Bebedito Lourenço, 473		Vila Abernéssia	Capivari Imóveis	(12) 3663-6574	140,00	2	1	1	35,71
Rua Brigadeiro Jordão, 610	Estancia Grill	Vila Abernéssia	João	(12) 99770-6012	140,00	2	0	3	42,86
Rua Brigadeiro Jordão, 590 - Lj 02	Luciano Despachante	Vila Abernéssia	Luciano	(12) 3664-4404	24,00	2	0	3	41,67
Rua Francisco Castro, 210	Receita Federal	Vila Abernéssia	Luiz Fernando	(12) 3662-3959	140,00	3	0	2	57,14
Av Frei Orestes Girardi, 1281	Sabaor de Campos	Vila Abernéssia	Priscila	(12) 3662-4555	330,00	2	0	3	30,30
Av Orestes Girardi, 2185	Depósito Gaúcho	Vila Abernéssia	Danilo	(12) 3664-3980	400,00	2	0	2	40,00

Relatório Fotográfico



Fachada APS



Recepção/Triagem



Guichês atendimento



Sala de perícias



Arquivo



Estacionamento apartamentos



Sanitários



Sanitários



Recepção/atendimento/espera atendimento



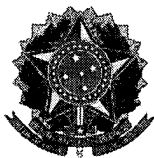
Tetos/Paredes internas



Fachada APS



Escada sem revestimento



1. Responsável Técnico

LUCAS PEREIRA NEVES

Título profissional:
ENGENHEIRO CIVIL;

RNP: 1404533915

Registro: 04.0.0000096789

2. Contratante

Contratante: **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**

CNPJ: 29.979.036/0092-88

Logradouro: **AVENIDA LEOPOLDINO DE OLIVEIRA**

Nº: 04086

Cidade: **UBERABA**

Bairro: **CENTRO**

UF: **MG**

CEP: 38010-000

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

3. Vínculo Contratual

Unidade administrativa: **GERÊNCIA EXECUTIVA DE UBERABA/MG**

Logradouro: **AVENIDA LEOPOLDINO DE OLIVEIRA**

Nº: 004086

Cidade: **UBERABA**

Bairro: **CENTRO**

UF: **MG**

CEP: 38010-000

Data de início: **22/09/2014**

Tipo de vínculo: **SERVIDOR PÚBLICO**

Identificação do cargo/função: **ANALISTA DO SEGURO SOCIAL/ENGENHEIRO CIVIL**

4. Atividade Técnica

Desempenho de **FUNCAO TECNICA**

Quantidade:

Unidade:

40.00 H/SEM

A mudança de cargo ou função exige o registro de nova ART

5. Observações

6. Declarações

7. Entidade de Classe

SEM INDICAÇÃO DE ENTIDADE DE CLASSE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

UBERABA, 21 de **DEZEMBRO** de **2014**

Lucas Pereira Neves
 Local: _____ data: _____
 LUCAS PEREIRA NEVES -RNP: 1404533915

INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL CNPJ: 29.979.036/0092-88

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.confea.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.

www.crea-mg.org.br | 0800.0312732

