



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA INDEPENDÊNCIA, Nº 641, VILA OLIVO EM VALINHOS SP.

Interessado: GERENCIA EXECUTIVA DE CAMPINAS - SP.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

ÍNDICE

1. RESUMO COM OS VALORES.....	03
2- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	03
3- INFORMAÇÕES DOS IMÓVEIS AVALIANDO.....	03
4- CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO E OFERTAS.....	03
5- PROCEDIMENTO METODOLÓGICO.....	04
6- CÁLCULO DO VALOR – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.....	05
7- APRESENTAÇÃO DO VALOR E CONCLUSÃO.....	05
8- FOTOS.....	06



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

AVENIDA INDEPENDÊNCIA, Nº 641, VILA OLIVO VALINHOS SP.	INTERESSADO: GERÊNCIA EXECUTIVA DO INSS EM CAMPINAS/SP.
LOCAL E DATA: Campinas/SP, 01 de julho de 2024.	VALOR ENCONTRADO PARA A LOCAÇÃO: R\$ 12.240,81 (doze mil, duzentos e quarenta reais e centavos).

1- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1- A presente avaliação visa à apuração do justo, real e atual valor de mercado do valor do imóvel situado na Avenida Independência nº 641 na cidade de Valinhos no estado de São Paulo.

1.2- Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que parecem indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados.

1.3- No presente assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida estão corretas, assim como as informações prestadas e que os títulos de propriedade são bons.

1.4- As avaliações seguiram às prescrições constantes na NBR 14653 Parte 2 – Avaliação de bens - Imóveis Urbanos e NBR 14653- Parte 1

2- INFORMAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel foi vistoriado, com fotos (anexas), com as informações abaixo:

Prédio comercial com 583,49 m² de área construída em dois pavimentos (térreo e superior), onde atualmente encontra-se instalada a APS Valinhos/SP.

Padrão de construção considerado normal para efeito desta avaliação, com pisos em paviflex, pintura látex nas paredes, escada e corredor superior, em granito e piso superior em paviflex, conforme mostrados nas fotos em anexo; o imóvel não atende à norma de acessibilidade (NBR 9050), necessitando reformas para este fim.

Na análise de regressão foi considerada a variável dicotômica zero para o imóvel avaliando como abaixo explicado.

O anexo 1 Apresenta fotos do referido imóvel.

3- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E DAS OFERTAS

3.1- Caracterização da região das ofertas e do imóvel avaliando:

A-) Consideramos que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis e de boa fé.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

O avaliando encontra-se em avenida com vocação econômica comercial com ocupação predominantemente horizontal.

A quadra em que se localiza o imóvel é caracterizada por padrões de construção semelhantes ao imóvel avaliando.

B-) Melhoramentos Públicos:

A região na qual estão inseridas as ofertas e o imóvel avaliando é constituída de toda infraestrutura, a saber:

- Redes de água, esgoto, iluminação pública e telefonia.
- Pavimentação e serviços e transporte coletivos.

C-) As ofertas, em sua maioria, encontram-se na área central da cidade todas elas com os melhoramentos públicos iguais ao do imóvel avaliando. A princípio, além das variáveis consideradas, testou-se a distância das ofertas em relação a um polo escolhido como valorizante no centro da cidade (rodoviária); no entanto esta variável não se mostrou significativa, (acima de 30% no teste t de student) nos modelos que explicassem sua importância na determinação do valor unitário, tendo sido abandonada.

4- PROCEDIMENTO METODOLÓGICO

A metodologia aplicável para identificar o valor do imóvel está prevista na NBR 14653 – Avaliações de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais item 8.1 – “Métodos para identificar o valor” e Parte 2: Imóveis Urbanos.

4.1-) Metodologia aplicada na avaliação.

O imóvel foi avaliado pelo método comparativo direto de mercado com as considerações constantes do anexo.

A metodologia aplicável para identificar o valor do imóvel está prevista na NBR 14653 – Avaliações de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais item 8.1 – “Métodos para identificar o valor” e NBR 14653 – Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método comparativo direto de dados de mercado, que conforme item 8.2.1 da NBR 14653-1 “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

Foi considerando na regressão:

A-) Exclusão de pontos atípicos, identificados como estranhos à massa de dados (outlier), deixando apenas 1 com 2,04%;

B-) Variável quantitativa considerando a área construída dos imóveis - variável independente; no imóvel avaliando foi considerado a área de 583,49 m².

C-) Variável dicotômica considerando o padrão construtivo, sendo (1) para imóveis novos ou reformados com acabamento superior tais como porcelanato ou assoalho, massa corrida, etc., e (0) para acabamento normal tais com pisos cerâmicos, azulejos, pintura regular, etc. No caso do imóvel avaliando considerou-se (0) pelos motivos acima expostos.

D-) Variável- códigos alocados considerando a idade da pesquisa.

E-) Valor unitário como variável dependente.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

F-) O tratamento dos dados foi realizado pelo programa SisDEA cuja memória de cálculo e a pesquisa de valores encontram-se em anexo.

Obs: As fotos foram tiradas em 2022, pois não houve alterações no imóvel.

5- CÁLCULO DO VALOR.

5.1-) A função que melhor se ajustou às ofertas com coeficiente de correlação de 86%, sendo rejeitada a hipótese nula do modelo com significância menor que 1%; a significância individual dos parâmetros das variáveis do modelo ao nível menor que 20 %; a normalidade dos resíduos e a ausência de autocorrelação e homocedasticidade com os limites informados pelo SisDEA.

5.2-) Função Estimativa:

$\text{valor unitário} = +128.5764945 * e^{(-0.2836730892 * \ln(\text{Área construída}) * e^{(+0.562602386 * \text{Padrão construtivo}) * e^{(-0.01267914161 / \text{Data do evento})}}$
--

5.3-) Grau de Precisão e fundamentação

Grau de fundamentação II e precisão III.

6-) VALOR ENCONTRADO E CONCLUSÃO

Os valores apresentados, tanto das pesquisas como o do imóvel avaliando referem-se a esta data.

Valor arredondado: 20,98 (valor unitário) X 583,49 (área considerada do imóvel avaliando).
= 12240,81

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 12.240,81 (Doze mil duzentos e quarenta reais e oitenta e um centavos).

Campinas, 01 de julho de 2024.

Ruy Moraes Sampaio Junior
Ruy Moraes Sampaio Jr.
CREA : 0600789401



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Obs.: Laudo composto de 9 páginas incluindo o anexo 1(fotos).

ANEXO -1

FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

