



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE:	
INSS - Instituto Nacional do Seguro Social.	
PROPIETÁRIO:	
INSS - Instituto Nacional do Seguro Social.	
DOCUMENTAÇÃO:	
35014.160743/2023-68	
DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO:	
ENDEREÇO: Rua das Laranjeiras, 86, bairro das Laranjeiras, Rio de Janeiro/RJ	
COORDENADAS: 22°55'56.0"S 43°10'55.0"W	
ÁREA (m²): 217,26 m²	
TIPO: Imóvel comercial, com frente para Rua das Laranjeiras, possuindo área total de 217,26 m².	
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:	
Determinação do valor de venda de imóvel situado na Rua das Laranjeiras, nº 86, bairro das Laranjeiras, Rio de Janeiro/RJ.	
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:	
Alienação	
MEDOTOLOGIA UTILIZADA:	
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento de dados por regressão linear, utilizando o programa SISDEA 1.61.2.	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO/PRECISÃO (NBR 14.653-2 DA ABNT):	
Grau II de Fundamentação / Grau III de Precisão	
VALOR DA AVALIAÇÃO:	
R\$ 1.092.000, (Um milhão e noventa e dois mil reais).	
LOCAL E DATA:	
Rio de Janeiro, 09 de maio de 2023.	
AUTORES DO LAUDO:	
AELSON BARBOSA FERREIRA:66430259404 Assinado de forma digital por AELSON BARBOSA FERREIRA:66430259404 Dados: 2023.05.09 10:03:25 -03'00'	ORLANDO MAXWELL MENDES:09878774619 Assinado de forma digital por ORLANDO MAXWELL MENDES:09878774619 Dados: 2023.05.09 10:06:44 -03'00'
AELSON BARBOSA FERREIRA Engenheiro Civil CONFEA 210047060-4	ORLANDO MAXWELL MENDES Engenheiro Civil CREA-MG 147049



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

1. SOLICITANTE

INSS – Instituto Nacional do Seguro Social.

2. PROPRIETÁRIO

INSS – Instituto Nacional do Seguro Social.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo a determinação do valor de venda de imóvel situado na Rua das Laranjeiras, nº 86, bairro das Laranjeiras, Rio de Janeiro/RJ, de propriedade do Instituto Nacional do Seguro Social – INSS.

4. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

A avaliação foi solicitada pela Diretoria de Orçamento, Finanças e Logística em conjunto a Superintendência Regional Sudeste III, com vista a subsidiar futuro processo de Alienação.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente estudo se baseou nos preceitos da ABNT NBR 14653-1:2019 (Avaliação de bens, Parte 1: Procedimentos Gerais), ABNT NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de bens, Parte 2: Imóveis Urbanos) e demais norma relacionadas ao tema em vigor até a atual data.

A pesquisa de mercado consistiu na consulta de sites especializados em negócios imobiliários, informações obtidas por meio dos agentes do mercado imobiliário local, bem como vistorias pontuais feitas nos imóveis constituintes da amostra.

Considerou-se como idôneas todas as informações veiculadas por terceiros, seja nas pesquisas feitas em portais especializados, seja nas informações prestadas verbalmente e/ou por escrito.

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, aplicáveis sobre o imóvel, foram cumpridos.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

No dia 03/05/2023 foi realizada vistoria no imóvel avaliando. Não foi possível adentrar à edificação devido a obstrução do acesso por montes de entulhos. Todavia, através do ângulo de visão disponível, os avaliadores puderam observar o imóvel como um todo, com exceção a um



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

pequeno mezanino aos fundos do galpão que, para os fins a que a vistoria se destinava não representaram perdas na qualidade das informações obtidas.

O imóvel encontra-se lavrado no Registro de Imóveis do 9º Ofício da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro sob a Matrícula nº 200.141, ficha 01.

Trata-se de imóvel antigo, de construção rústica e em péssimo estado de conservação. Possui vocação comercial, com características de galpão comercial, tendo sua área em projeção totalmente construída, sendo contíguo ao popularmente denominado Mercadinho São José.

A edificação possui forma retangular com testada de 7,10 m para a Rua da Laranjeiras e 30,6 m de frente a fundo, totalizando uma área de 217,26 m², de acordo com as informações contidas na escritura do imóvel. Para os fins desta avaliação foram desconsideradas as áreas dos cômodos edificadas no diminuto mezanino presente na parte dos fundos do galpão.

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliando encontra-se no bairro das Laranjeiras, na cidade do Rio de Janeiro, capital do Estado do Rio de Janeiro, localizado no sudeste do Brasil. A cidade tem uma projeção para população estimada em 6.775.561 habitantes para 2021, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). É o primeiro município mais populoso do estado e o 2º do Brasil. Em 2020, o salário médio mensal era de 4 salários-mínimos.

Laranjeiras é conhecido por elegantes edifícios antigos como o Palácio Guanabara, o capitólio do estado, e pelo Palácio Laranjeiras, a residência do governador pelo exuberante Parque Guinle. A área também tem praças charmosas como a Praça São Salvador, que é cercada por bares badalados e abriga um famoso mercado de artesanato aos domingos com choro ao vivo. Padarias da velha guarda e butiques de moda seguem as ruas arborizadas do bairro.

O bairro das Laranjeiras apresenta todos os equipamentos públicos urbanos e comunitários nos moldes do Decreto nº 7.341, de 22 de outubro de 2010, Art. 2º:

§ 1º Consideram-se equipamentos públicos urbanos as instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, disposição e tratamento dos resíduos sólidos, transporte público, energia elétrica, rede telefônica, gás canalizado e congêneres.

§ 2º Consideram-se equipamentos públicos comunitários as instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

O bem avaliando está bem servido de transporte público, sendo bem localizado: a 400 m da região comercial denominada Largo do Machado e de sua respectiva Estação de Metrô; a 100 m do Parque Eduardo Guinle e a 300 metros da Praça São Salvador. O acesso ao imóvel é feito por meio da Rua das Laranjeiras.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário de venda do bem avaliando possui de média a alta liquidez, tendo em vista as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel: alta disponibilidade de transporte público, situado em região estratégica, próximo a regiões comerciais e parques recreativos, entre outros.

9. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS APLICADOS

Para a estimativa do valor de venda foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. A amostra foi composta de dados que se assemelham ao imóvel avaliando, de modo a permitir o tratamento técnico dos atributos dos seus elementos comparáveis. Além disso, na coleta de dados, foram tomados os cuidados preconizados no item 6.4 da ABNT NBR-14.653-1:2019 para que fosse viável a aplicação da estatística inferencial, tornando a amostra final representativa do mercado imobiliário em estudo. Para o cálculo inferencial estatístico, com tratamento de dados por regressão linear, foi utilizado o programa de regressão múltipla – SisDEA, da Pelli Sistemas – versão 1.61.2.

10. ESTIMATIVA

No intuito de estimar o justo valor de mercado para venda do imóvel avaliando, seguiu-se o relatado no capítulo anterior. As variáveis do modelo foram construídas de forma que fossem relevantes ao explicar a variação do valor unitário de venda (R\$/m²) de imóveis semelhantes ao bem avaliando.

De acordo com a discricionariedade conferida pelo item 9.2.1.3. da ABNT NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de bens, Parte 2: Imóveis Urbanos), os valores unitários encontrados para cada dado foram homogeneizados aplicando-se um decréscimo de 10% do seu valor original, no intuito de corrigir a superestimativa dos dados de oferta, conforme orienta a amplamente utilizada “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias do Estado de São Paulo, de 2011:



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Para a construção do modelo foram analisadas 5 variáveis sendo 4 efetivamente utilizadas. A tabela abaixo resume as variáveis analisadas no modelo em estudo:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)	Descrição	Observação
Área total	x	- 5,81	0,00	Area total do imóvel medida em m².	-
Estado de conservação	1 / x	- 4,86	0,00	Variável qualitativa (Códigos Alocados) 1 – Ruim 2 – Regular 3 – Bom	-
Macrolocalização	x	5,60	0,00	Variável proxy que descreve a relação do bairro do elemento amostral com o bairro do imóvel avaliando considerando como parâmetro o valor médio de venda por m² daquela região em relação ao do bairro do imóvel avaliando (Laranjeiras)	A relação proxy foi obtida através do estudo realizado pela empresa “Loft Analytics”, divulgados em seu próprio site e pela Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, através da coleta de mais de 6 mil dados de ofertas/transações da própria empresa e de outras fontes.
Valor unitário	Ln (y)	22,48	0,00	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²).	Variável dependente.
Valor Total	-	-	-	Valor de venda do dado obtido no mercado.	Variável não utilizada no modelo.

Obteve-se uma amostra com a coleta de 48 elementos amostrais com características semelhantes ou assemelhadas ao imóvel avaliando, sendo efetivamente utilizados 33 desses.

Por meio do software, encontrou-se uma série de equações que se adequavam às exigências normativas e parâmetros estatísticos. Foi selecionada a equação que representou o modelo mais próximo possível da realidade do mercado estudado (Função estimativa – moda):

$$\text{Valor unitário} = 2423,588295 \times e^{(-0,001178964416 \times \text{Area total})} \times e^{(-0,6519510838 / \text{Estado de conservação})} \times e^{(1,800142471 \times \text{Macrolocalização})}$$



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

No âmbito do modelo em estudo o bem avaliando possui os seguintes atributos:

Variável	Atributo considerado referente bem avaliando	Observação
Área total	217,16 m ²	-
Estado de Conservação	1	Estado de conservação ruim. Observar a consideração realizada para utilização do campo de arbítrio.
Macrolocalização	1	Vide definição desta variável

Dessa forma, obteve-se os seguintes valores unitários de referência:

	Valor Unitário	Valor Global (Valor Unitário x Área)
Valor mínimo (Campo de Arbítrio de -15%)	R\$ 5.026,78 / m ²	R\$ 1.092.118,22
Valor médio	R\$ 5.913,86 / m ²	R\$ 1.284.845,22
Valor máximo (Campo de Arbítrio de +15%)	R\$ 6.800,94 / m ²	R\$ 1.477.572,22

Em conformidade com a ABNT NBR 14.653-1:2011, o valor de mercado pode ser definido como a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Conforme preconiza a NBR 14.653-2:2011, o campo de arbítrio poderá ser aplicado exclusivamente pelo avaliador quando da fixação do valor, desde que a influência das características que justificaram a sua utilização não tenha sido contemplada nas variáveis utilizadas no modelo.

8.2.1.5 Campo de arbítrio

8.2.1.5.1 O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

8.2.1.5.2 O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Nessa esteira, utilizou-se o campo de arbítrio pela necessidade de se considerar um aspecto relevante não contemplados no modelo estatísticos, a saber: **O estado de conservação do imóvel avaliando está aquém do expressado na variável “Estado de Conservação” do modelo.**

Conforme verificado na vistoria realizada no imóvel avaliando no dia 03/05/23, verifica-se que o mesmo se encontra em péssimo estado de conservação e elevado grau de deterioração, vide relatório fotográfico. Utilizando a classificação desenvolvida por HEIDECKE, amplamente utilizada em avaliações e perícias, verifica-se que o imóvel avaliando classifica-se no Estado “I – Sem Valor”, definido como um imóvel com valor de demolição residual, sem condição de operação ou uso, tendo seu valor atribuído em si majoritariamente pelo seu terreno. Entretanto, de acordo com parametrização utilizada na variável “Estado de Conservação” no modelo estatístico, os elementos amostrais com os piores estados de conservação da amostra, ou seja, aqueles classificados como “Estado de Conservação Ruim (Código alocado 1)” não estão nas mesmas condições reais de degradação que o imóvel avaliando. Em termos de classificação HEIDECKE, estes imóveis se classificariam, na pior das hipóteses, como “E – Reparos simples”, definido como um imóvel que requer reparações simples e/ou intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais, necessitando de serviços generalizados de manutenção superficiais e limpeza. Sendo assim, verifica-se que o imóvel avaliando necessitou ser classificado no modelo estatístico com um estado de conservação (Estado E – Reparos simples) superior ao seu estado de conservação real (Estado I – Sem valor). Visto que o modelo predisse a relação esperada de que quanto menor o estado de conservação, menor o valor de imóvel, faz-se necessário a utilização do campo de arbítrio na minoração do valor dentro de seus limites estabelecidos.

Deste modo, considerando as motivações expostas acima, foi utilizado o valor extremo mínimo do campo de arbítrio, que corresponde a uma minoração de 15% sobre o valor médio da estimativa de tendência central da equação de regressão referente ao imóvel avaliando.

Sendo assim, o valor final considerado foi de R\$ 1.092.118,22. Após a realização do devido arredondamento de que trata o item 6.8.1 da ABNT NBR 14653-1:2019 obteve-se o valor final de **R\$1.092.000, (Um milhão e noventa e dois mil reais).**



11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo a tabela presente no item 9.2.1 da ABNT NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de bens, Parte 2: Imóveis Urbanos), obteve-se a seguinte pontuação para formulação do grau de fundamentação:

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2:2011

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	III
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	1%	2%	5%	III



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

do modelo através do teste F de Snedecor				
--	--	--	--	--

Considerando, ainda, o disposto na alínea ‘d’ do item 9.2.1.1 da supracitada Norma Técnica, obteve-se, por fim, o **Grau de Fundamentação II** para a avaliação em destaque.

Os valores da Moda para o *Valor Unitário* em reais (R\$) com um nível de confiança de 80% são:

- Mínimo (8,51%) = R\$ 5.410,79 / m²
- Médio = R\$ 5.913,86 / m²
- Máximo (9,30%) = R\$ 6.463,71 / m²

Desse modo, a soma das percentagens retorna uma amplitude de 17,81% e, portanto, um **Grau de Precisão III**, conforme demonstrado abaixo:

Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento conforme Tabela 5 da NBR14653-2/2011				Amplitude do modelo adotado:
Descrição	Grau			
	III	II	I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%	17,81 % (Enquadramento no Grau III)

12. CONCLUSÃO

Arbitrou-se ao bem avaliando, situado na Rua das Laranjeiras, nº 86, bairro das Laranjeiras, Rio de Janeiro/RJ, como o valor de venda mais justo de mercado de **RS1.092.000, (Um milhão e noventa e dois mil reais)** para o mês referencial de maio de 2023.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

13. ENCERRAMENTO

O presente trabalho é composto de **10** laudas e dos seguintes Anexos:

LISTA DE ANEXOS
1 – Registro do imóvel
2 – Relatório Fotográfico
3 – Relatório Estatístico
4 – ART's dos autores do Laudo

Rio de Janeiro/RJ, 09 de maio de 2023.

AELSON BARBOSA FERREIRA:66430259404 Assinado de forma digital por AELSON BARBOSA FERREIRA:66430259404 Dados: 2023.05.09 10:04:19 -03'00'	ORLANDO MAXWELL MENDES:09878774619 Assinado de forma digital por ORLANDO MAXWELL MENDES:09878774619 Dados: 2023.05.09 10:08:09 -03'00'
AELSON BARBOSA FERREIRA Engenheiro Civil CONFEA 210047060-4	ORLANDO MAXWELL MENDES Engenheiro Civil CREA-MG 147049



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

ANEXO I

REGISTRO DO IMÓVEL

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR-R.

CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

200.141

FICHA

01



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 9.º OFÍCIO

19 de agosto de 1994.

IMÓVEL PRÉDIO nº 86 situado na rua das Laranjeiras na FREGUESIA DA GLÓRIA - e respectivo Domínio Útil do terreno foreiro ao Município do Rio de Janeiro, que mede 7,10m de largura na frente por 30,60m de frente a fundos, confrontando de um lado com o prédio 82 da rua das Laranjeiras do outro com terreno do IAPAS, nos fundos com o nº 79 na rua Gago Coutinho.- PROPRIETÁRIO - INSTITUTO DE ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA DA PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA SOCIAL. Adquirido por compra feita à MARIANNA SALGADO CENO CHATT DE SA, conforme escritura de 22.07.42 do 6º Ofício registrada em 05.08.42, às fls 140, do livro 3-F sob o nº 3973. INDICADOR REAL: Lº 6-A, nº 1091, fls 37. Rio de Janeiro, 19 de agosto de 1994.-----

O OFICIAL:

AV.01 MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO - Pelo Ofício nº 17.300-1/95 de 12.08.94, prenotado em 12.08.94, sob o nº 575294, às fls 20, do livro 1-DC, fica averbado que o INSTITUTO DE ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA DA PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA SOCIAL mudou sua denominação para INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS. Rio de Janeiro, 19 de agosto de 1994.-----

O OFICIAL:

R.02 PENHORA - Por determinação do MM. Juiz de Direito da 7ª Vara de Fazenda Pública, contida no Mandado de 19.11.1999 prenotado em 02.03.2000 - com o nº 773.361 às fls. 291 do livro 1-EC, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, face ação de execução fiscal número ---- 1102/94 movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, em face de INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS, referente a cobrança de imposto predial/territorial dos exercícios de 1989 e 1990. Para este registro não foram recolhidos os emolumentos, porém a averbação de seu cancelamento só poderá ser efetuada com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício da averbação de cancelamento, conforme decisão normativa da Corregedoria-Geral da Justiça, no processo nº 29682/97, publicada no Diário Oficial de 09.07.1997. Rio de Janeiro, 16 de março de 2000.-----

segue no verso

REGISTRO GERAL

MATRICULA
200.141

FICHA
01
VENCIDO

O OFICIAL

CERTIFICO QUE, esta cópia é reprodução autêntica da Ficha da Matrícula 200141, extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6015/73, dela constando todos eventuais ônus reconhecidos por lei gravando o imóvel dela objeto, desde 29/07/1937, data da fundação deste Serviço Registral, até hoje; não havendo no Indicador Pessoal, qualquer indisponibilidade para o(s) detentor(es) de seu domínio e de seus direitos. Dou fé. Eu, *Heitor* conferi esta certidão de ônus reais. Rio de Janeiro, 13 de abril de 2009.

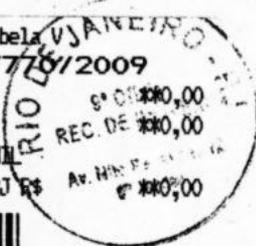
- Dr. ADILSON ALVES MENDES - Oficial - Mat. 06/0087 - RJ
- CESAR BEZERRA VIEIRA FERREIRA - 1º Oficial Substituto - Mat. 06/1559-RJ
- VICENTE BEZERRA VIEIRA FERREIRA - 2º Oficial Substituto - Mat. 06/3083-RJ
- GLORIA MARIA ROCHA DE CARVALHO - 3º Oficial Substituto - Mat. 06/3174-RJ
- FABIO VALDEVINO GOMES - 4º Oficial Substituto - CTPS 40463/062-RJ
- ELIANE A. DA SILVA BOMFIM - 5º Oficial Substituto - CTPS 93231/039-RJ
- GUSTAVO ROMEIRO MENDES - 6º Oficial Substituto - CTPS 97445/070-RJ
- LUCIANO DE OLIVEIRA PINTO - 7º Oficial Substituto - CTPS 84484/108-RJ
- CARLOS HENRIQUE DE S. CARDOSO - 8º Oficial Substituto - CTPS 54566/101-RJ
- JORGE LUIS NOGUEIRA COSTA - 9º Oficial Substituto - CTPS 30410/082-RJ
- MÔNICA CRISTINA CARVALHO ROCHA - 10º Oficial Substituto - CTPS 09631/095-RJ
- ADENILSON FRANCISCO HENRIQUES - 11º Oficial Substituto - CTPS 49000/033-RJ
- CARLOS GUSTAVO GARCIA RUSCHEL CRUZ - 12º Oficial Substituto - CTPS 29791/111-RJ
- ELISEU DA SILVA - 13º Oficial Substituto - CTPS 54596/056-RJ



9º RGI - Regimento de Custas Tabela

Protocolo de Certidão No. 27718/2009

Buscas - 2 R\$	***,00	Certidão R\$	
Página - 0 R\$	***,00	Microfilmagem R\$	
Informática R\$	***,00	Total Emol. R\$	NIL
Grav. Elet. R\$	***,00	FETJ/FUNDFERJ/FUNPERJ R\$	





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

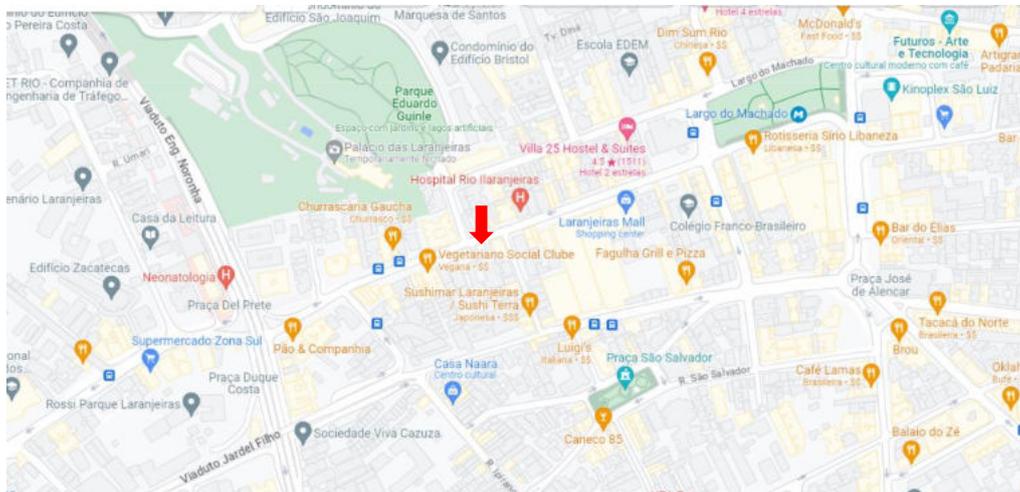
ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

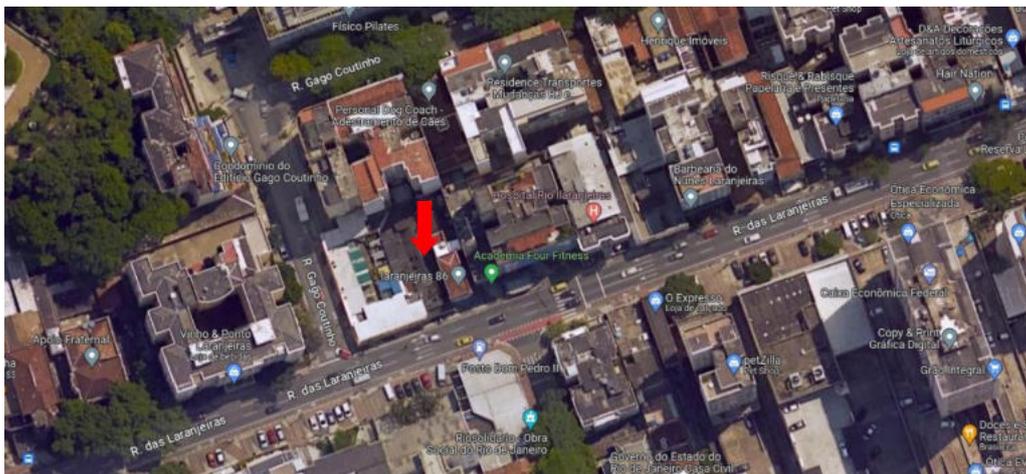
Foto 1: Macrolocalização do Imóvel Avaliado



Observação

O imóvel avaliando está indicado no marcador vermelho. Observar que o imóvel está próximo do Parque Eduardo Guinle, Praça Largo do Machado e Praça São Salvador.

Foto 2: Vista aérea da edificação sob a coordenada: 22°55'56.0"S 43°10'55.0"W





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Foto 3: Delimitação do Imóvel Avaliando



Foto 4: Vista da vizinhança do imóvel avaliando





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Foto 5: Vista frontal do imóvel avaliando



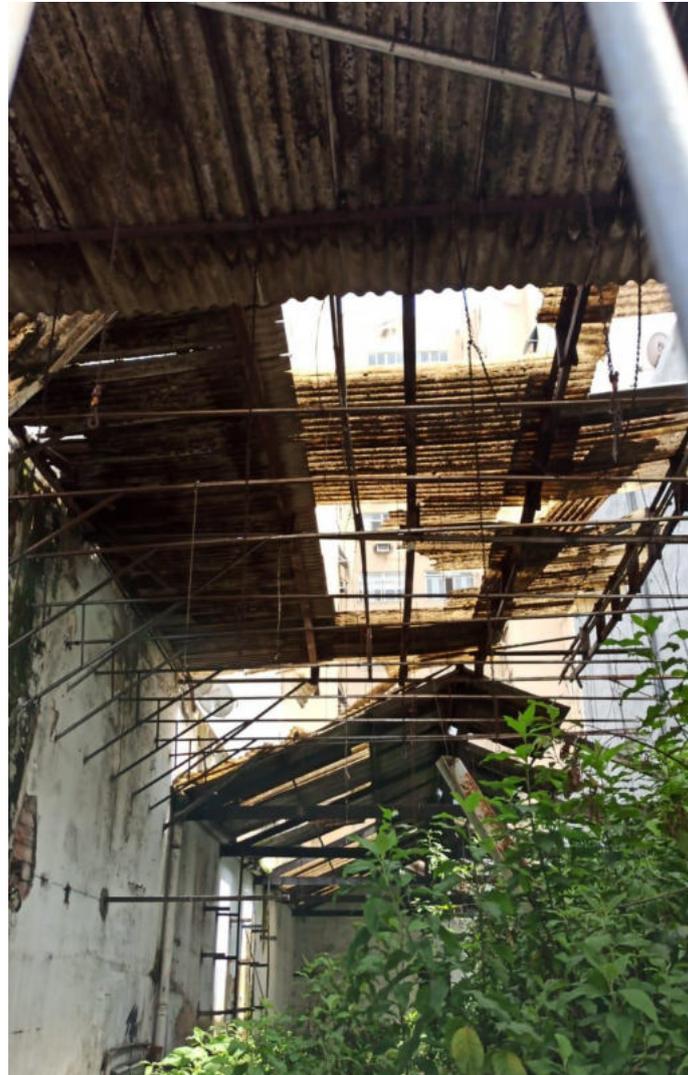
Foto 6: Visão geral do imóvel avaliando





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Foto 7: Panorama da cobertura do Imóvel Avaliando





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Foto 8: Vista parcial do diminuto Mezanino da Edificação





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Foto 9: Obstrução do acesso ao Imóvel Avaliando





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

ANEXO III

RELATÓRIO ESTATÍSTICO
(REGRESSÃO LINEAR) E
DADOS DO AVALIANDO

Modelo:

Imóvel da rua das Laranjeiras, 86 Laranjeiras, RJ

Data de Referência:

terça-feira, 9 de maio de 2023

Informações Complementares: Laudo de Avaliação de imóvel para valor venal, localizado rua das Laranjeiras, 86 Laranjeiras, Rio de Janeiro/RJ

Dados para a projeção de valores:

- Area total = 217,26
- Estado de conservação = 1
- Macrolocalização = 1,00

- Site = Não.
- Código = Não
- Informante = INSS
- Contato = INSS
- Endereço = Rua das Laranjeiras, 86 Laranjeiras, RJ

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (8,51%) = 5.410,79
 - Médio = 5.913,86
 - Máximo (9,30%) = 6.463,71

- Valor Total
 - Mínimo = 1.175.547,16
 - Médio = 1.284.845,27
 - Máximo = 1.404.305,53

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 960.490,90
 - Máximo = 1.718.732,97
 - Mínimo (25,24%) = 4.420,93
 - Máximo (33,77%) = 7.910,95
 -
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 5.026,78
 - RL Máximo = 6.800,94

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Eng. Aelson e Eng. Orlando
Modelo:	Imóvel da rua das Laranjeiras, 86 Laranjeiras, RJ
Data do modelo:	terça-feira, 9 de maio de 2023
Tipologia:	Imóvel comercial

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	48
Dados utilizados no modelo:	33

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Site	Texto	Texto	Site.	Sim
Código	Texto	Texto	Código do imóvel.	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Contato	Texto	Texto	Telefone.	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço do imóvel.	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel em Reais (R\$)	Não
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Descreve o Estado de Conservação: 1- Ruim; 2- Regular, 3- Bom	Sim
Macrolocalização	Numérica	Proxy	Variável proxy que descreve a relação do bairro do elemento amostral com o bairro do imóvel avaliando considerando como parâmetro o valor médio de venda por m ² daquela região em relação ao do bairro do imóvel avaliando	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	10,00	674,00	664,00	244,97
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	1,79
Macrolocalização	0,92	1,20	0,28	1,10
Valor unitário	4.185,00	21.000,00	16.815,00	9.613,33

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8444500 / 0,8485819
Coefficiente de determinação:	0,7130958
Fisher - Snedecor:	24,03
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	60%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
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	3,216	3	1,072	24,026
Não Explicada	1,294	29	0,045	
Total	4,511	32		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +7,83762871 - 0,001178964416 * \text{Area total} - 0,6519510838 / \text{Estado de conservação} + 1,800142471 * \text{Macrolocalização}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +2423,588295 * e^{(-0,001178964416 * \text{Area total})} * e^{(-0,6519510838 / \text{Estado de conservação})} * e^{(+1,800142471 * \text{Macrolocalização})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor unitário = +2534,188408 * e^(-0,001178964416 * Area total) * e^(-0,6519510838 / Estado de conservação) * e^(+1,800142471 * Macrolocalização)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = +2591,367018 * e^(-0,001178964416 * Area total) * e^(-0,6519510838 / Estado de conservação) * e^(+1,800142471 * Macrolocalização)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x	-5,81	0,00
Estado de conservação	1/x	-4,86	0,00
Macrolocalização	x	5,60	0,00
Valor unitário	ln(y)	22,48	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	0,07	0,33	-0,45
Estado de conservação	x2	0,07	0,00	0,08	-0,48
Macrolocalização	x3	0,33	0,08	0,00	0,35
Valor unitário	y	-0,45	-0,48	0,35	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	0,47	0,68	0,73
Estado de conservação	x2	0,47	0,00	0,52	0,67
Macrolocalização	x3	0,68	0,52	0,00	0,72
Valor unitário	y	0,73	0,67	0,72	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	8,77	8,73	0,05	0,5198%	0,215910	0,00206400
2	9,09	9,08	0,01	0,0648%	0,027860	0,00002500
3	9,33	9,31	0,02	0,2254%	0,099537	0,00034800
4	8,69	9,01	-0,33	-3,7505%	-1,542202	0,08908300

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

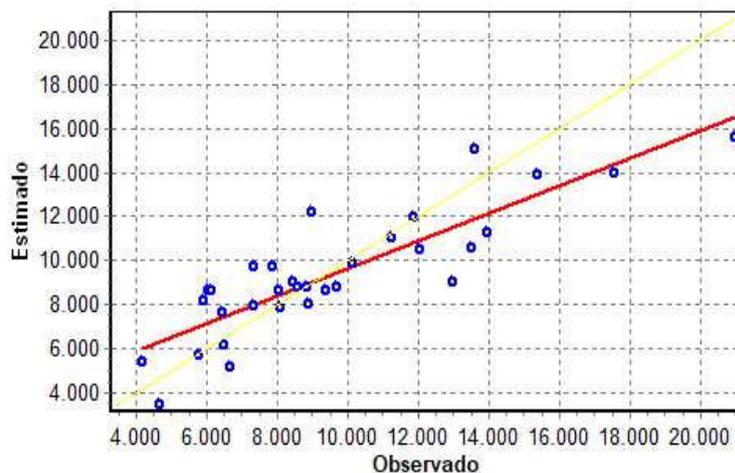
9	8,80	8,55	0,26	2,9365%	1,223966	0,08894600
10	8,45	8,15	0,30	3,5133%	1,404653	0,34976100
11	8,34	8,60	-0,26	-3,0908%	-1,220165	0,08460200
12	9,22	9,20	0,02	0,2637%	0,115149	0,00028600
14	8,77	8,94	-0,17	-1,9417%	-0,805956	0,01413900
15	8,72	9,07	-0,35	-3,9725%	-1,639918	0,07617100
16	9,09	8,99	0,11	1,1669%	0,502221	0,00675000
17	9,06	9,08	-0,03	-0,2894%	-0,124104	0,00044800
18	9,54	9,33	0,22	2,2655%	1,023565	0,01867000
19	9,04	9,10	-0,06	-0,7044%	-0,301450	0,00267500
20	9,15	9,06	0,08	0,9262%	0,400980	0,00451800
22	9,77	9,54	0,23	2,3526%	1,088405	0,03895300
24	8,90	8,98	-0,08	-0,9256%	-0,390036	0,01565400
25	8,66	8,64	0,01	0,1678%	0,068778	0,00028500
27	9,38	9,39	0,00	-0,0400%	-0,017750	0,00001100
29	9,51	9,26	0,25	2,5846%	1,163618	0,03248500
31	9,18	9,08	0,10	1,0761%	0,467670	0,00811800
32	9,47	9,11	0,37	3,8740%	1,737203	0,11600300
33	8,71	9,07	-0,36	-4,1331%	-1,703345	0,10554700
36	8,99	9,06	-0,07	-0,7867%	-0,334800	0,00405700
39	9,00	8,97	0,03	0,2843%	0,121134	0,00067000
40	9,10	9,41	-0,30	-3,3095%	-1,426436	0,07781700
42	8,90	9,18	-0,28	-3,1988%	-1,347743	0,06668400
43	9,64	9,54	0,10	1,0715%	0,489078	0,00667500
44	8,97	9,18	-0,21	-2,3409%	-0,994298	0,03604900
45	9,22	9,20	0,02	0,2637%	0,115149	0,00028600
46	9,95	9,66	0,30	2,9782%	1,403120	0,08769700
47	9,40	9,26	0,14	1,4818%	0,659092	0,02005600
48	9,52	9,62	-0,10	-1,0628%	-0,478884	0,00876300

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

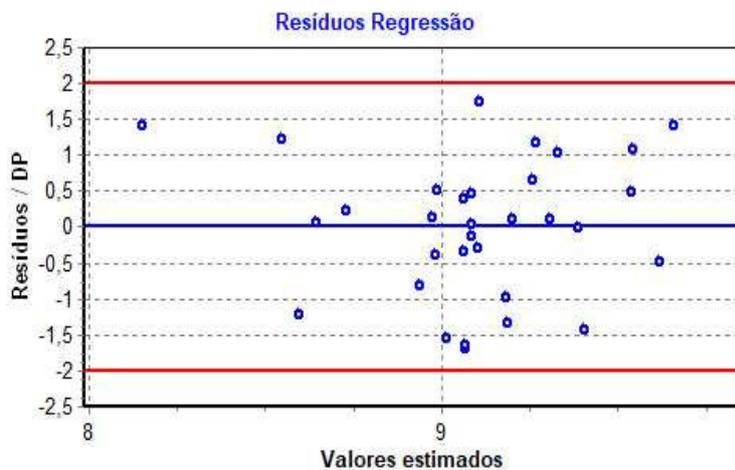
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k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

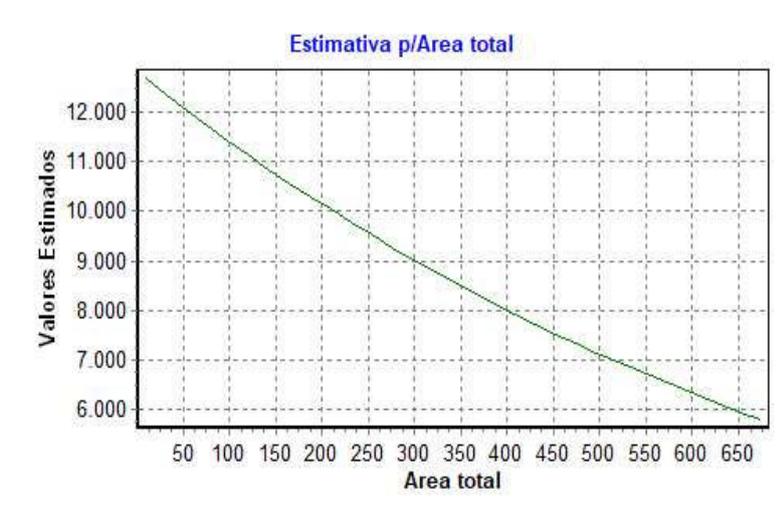
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

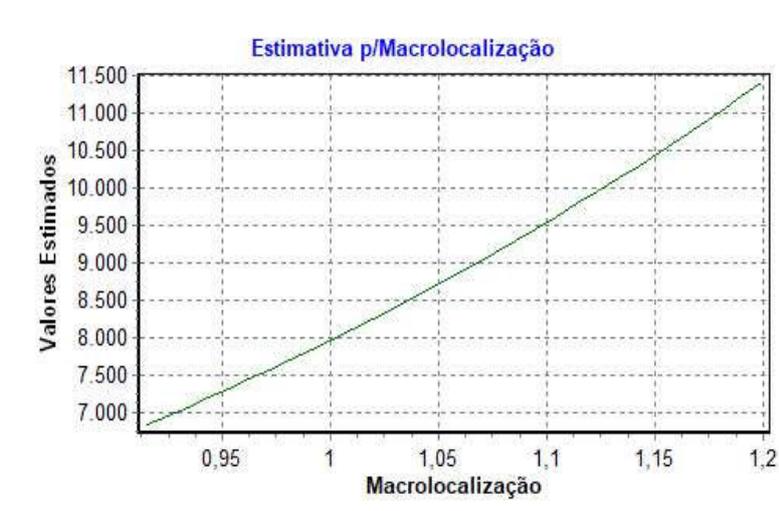


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Site	Código	Informante	Contato
1		www.zapimoveis.com.br	2537229042	ALIANÇA VIVA - BOTAFOGO	(21) 3798-4007
2		www.zapimoveis.com.br	2565556660	APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL RIO DE JANEIRO	(21) 2574-1800
3		www.zapimoveis.com.br	2471157705	JTAVARES IPANEMA	(21) 3261-4200
4		www.zapimoveis.com.br	2612618927	NOVA ÉPOCA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA -	(21) 3559-6700
5	*	www.zapimoveis.com.br	2611909649	ICOM ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	(21) 3217-6333
6	*	www.zapimoveis.com.br	2583943819	ORB IMOBILIARIA	(21) 4104-0129
7	*	www.zapimoveis.com.br	2591977471	ORB IMOBILIARIA	(21) 4104-0129
8	*	www.zapimoveis.com.br	2559027882	JAIRO CASTINO	(21) 2567-2833
9		www.zapimoveis.com.br	2583413453	ALIANÇA VIVA - FLAMENGO	(21) 3259-2009
10		www.zapimoveis.com.br	2582491678	Cadastro Imóveis	(21) 99838-4444
11		www.zapimoveis.com.br	2559030541	MaisVeloz Imóveis Laranjeiras	(21) 2225-6287
12		www.zapimoveis.com.br	2457332850	NOVA ÉPOCA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA -	(21) 3559-6700
13	*	www.zapimoveis.com.br	2532749502	Federall Realty Consultoria	(21) 2430-5997
14		www.zapimoveis.com.br	2610556135	PC Consultoria	(21) 99519-6598
15		www.zapimoveis.com.br	2608600073	VERITÀ IMÓVEIS	(21) 99929-1234
16		www.zapimoveis.com.br	2586168206	BRASIL BROKERS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA - IPANEMA	(21) 2112-1100
17		www.zapimoveis.com.br	2600810804	DILUANE IMÓVEIS	(21) 3269-6665
18		www.zapimoveis.com.br	2575517093	ARBO IMÓVEIS	
19		www.zapimoveis.com.br	2568003858	BR Consultoria	(21) 2513-4247

		br		Imobiliaria LTDA	
20		www.zapimoveis.com.br	2560640926	PRIVILÉGIO HUMAITÁ	(21) 3507-2001
21	*	www.zapimoveis.com.br	2574483867	Serpa & Nunes Negócios Imobiliários	(21) 98551-4151
22		www.zapimoveis.com.br	2591213002	Pinciara Imóveis	(21) 3811-1369
23	*	www.zapimoveis.com.br	2608351704	DNA IMÓVEIS BOTAFOGO	(21) 2145-0050
24		www.zapimoveis.com.br	2600576952	Casa 3	(21) 4063-3139
25		www.zapimoveis.com.br	2561614363	PRIVILÉGIO BOTAFOGO	(21) 3507-2001
26	*	www.zapimoveis.com.br	2603955355	RJARDIM IMOVEIS	(21) 3206-3600
27		www.imovelweb.com.br	2972950904	Privilégio Imóveis (Filial online)	(21) 3215-4542
28	*	www.imovelweb.com.br	2965046331	Privilégio Imóveis (Filial online)	(21) 3215-4542
29		www.imovelweb.com.br	2970498596	Privilégio Imóveis (Filial online)	(21) 3215-4542
30	*	www.imovelweb.com.br	2965037011	Privilégio Imóveis (Filial online)	(21) 3215-4542
31		www.imovelweb.com.br	2965042569	Privilégio Imóveis (Filial online)	(21) 3215-4542
32		www.imovelweb.com.br	2965092525	Privilégio Imóveis (Filial online)	(21) 3215-4542
33		www.imovelweb.com.br	2956939394	Nova época Imóveis	(21) 3559-6700
34	*	www.imovelweb.com.br	2962306366	Diluane Imóveis	(21) 3449-6665
35	*	www.imovelweb.com.br	2956886353	Nova época Imóveis	(21) 3559-6700
36		www.imovelweb.com.br	2959834728	Real Up	21 2274 8888
37	*	www.imovelweb.com.br	2966143225	Mais Veloz imóveis	(21) 2225-6287
38	*	www.vivareal.com.br	TILJ00317	Barcellar Imobiliária	(21) 97042-3615
39		www.vivareal.com.br	LALJ00072	Mais Veloz imóveis	(21) 2225-6287
40		www.vivareal.com.br	LALJ00084	Mais Veloz imóveis	(21) 2225-6287
41	*	www.vivareal.com.br	LALJ00089	Mais Veloz imóveis	(21) 2225-6287
42		www.imovelweb.com.br	2965040859	Privilégio Imóveis (Filial online)	(21) 3215-4542
43		www.imovelweb.com.br	2976122779	Sérgio Castro Copacabana	(21) 2199-3722
44		www.imovelweb.com.br	2975980731	Privilégio Imóveis (Filial online)	(21) 3215-4542
45		www.imovelweb.com.br	2956881904	Nova época Imóveis	(21) 3559-6700

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		br			
46		www.imovelweb.com. br	2959744780	Nova época Imóveis	(21) 3559-6700
47		www.imovelweb.com. br	2965037151	Privilégio Imóveis (Filial online)	(21) 3215-4542
48		www.imovelweb.com. br	2972140730	Real Up	21 2274 8888

ID	Desabilitado	Endereço
1		Rua Bambina - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
2		Rua Bambina - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
3		Rua General Severiano - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
4		Praia do Flamengo, 224 - Flamengo, Rio de Janeiro - RJ
5	*	Rua da Passagem - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
6	*	Rua da Passagem - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
7	*	Rua São Clemente - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
8	*	Rua das Laranjeiras - Laranjeiras, Rio de Janeiro - RJ
9		Rua Bento Lisboa - Catete, Rio de Janeiro - RJ
10		Rua do Catete - Catete, Rio de Janeiro - RJ
11		Rua Pedro Américo, 387 - Catete, Rio de Janeiro - RJ
12		Rua Real Grandeza - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
13	*	Rua São João Batista - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ

		Janeiro - RJ
14		Flamengo, Rio de Janeiro - RJ
15		Rua Real Grandeza, 238 - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
16		Rua da Passagem - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
17		Rua Visconde de Silva, 107 - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
18		Rua Bambina, 74 - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
19		Rua Bambina, 74 - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
20		Rua Real Grandeza - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
21	*	Rua Real Grandeza, 96 - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
22		Praia Botafogo, 118 - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
23	*	Rua Bambina - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
24		Rua Arnaldo Quintela - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
25		Rua Bambina - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
26	*	Rua Mena Barreto - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
27		Rua das Laranjeiras, 462 (Galeria das Laranjeiras), bairro das Laranjeiras
28	*	Rua das Laranjeiras, 336, bairro das Laranjeiras
29		Rua das Laranjeiras, 261, bairro das Laranjeiras

30	*	, (Galeria), bairro do Catete
31		, , bairro do Catete
32		, , bairro do Catete
33		Largo do machado, 8 (Galeria), bairro do Catete
34	*	Rua Pedro Américo, próximo a Delegacia do Catete (Galeria), bairro do Catete
35	*	Rua Ministro Tavares Lira, , bairro do Catete
36		Rua Andrade Petercen, 15, bairro do catete
37	*	Rua Pedro Américo, 205 (Galeria), bairro do Catete
38	*	Rua das Laranjeiras, 143 (Galeria), bairro das Laranjeiras
39		Rua das Laranjeiras, 369 (Galeria), bairro das Laranjeiras
40		Rua Moura Brasil, 77, bairro das Laranjeiras
41	*	Rua das Laranjeiras, 369, bairro das Laranjeiras.
42		, , bairro Botafogo
43		Rua Voluntários da Pátria esq. Conde de irajá, Botafogo
44		Rua Real Grandeza, 183, Botafogo
45		Rua Real Grandeza, 164, Botafogo
46		Rua da passagem, 146 (Galeria Luziadas), Botafogo
47		, , Botafogo
48		Av. Pasteur, 214, Botafogo

Variáveis Numéricas:

ID	Desabil	Area total	Valor total	Estado de	Macrolocaliz	Valor
----	---------	------------	-------------	-----------	--------------	-------

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

	itado			conservação	ação	unitário
1		522,00	3.750.000,00	1	1,20	6.465,52
2		498,00	4.900.000,00	2	1,20	8.855,42
3		400,00	5.000.000,00	3	1,20	11.250,00
4		380,00	2.500.000,00	3	1,02	5.921,05
5	*	300,00	470.000,00	3	1,20	1.410,00
6	*	577,00	3.216.000,00	2	1,20	5.016,29
7	*	499,00	2.300.000,00	2	1,20	4.148,30
8	*	1.270,00	28.000.000,00	3	1,00	19.842,52
9		243,00	1.800.000,00	1	0,92	6.666,67
10		580,00	3.000.000,00	1	0,92	4.655,17
11		200,00	930.000,00	1	0,92	4.185,00
12		400,00	4.500.000,00	2	1,20	10.125,00
13	*	906,00	13.000.000,00	2	1,20	12.913,91
14		350,00	2.500.000,00	2	1,02	6.428,57
15		235,00	1.600.000,00	1	1,20	6.127,66
16		304,00	3.000.000,00	1	1,20	8.881,58
17		220,00	2.100.000,00	1	1,20	8.590,91
18		290,00	4.500.000,00	2	1,20	13.965,52
19		480,00	4.500.000,00	2	1,20	8.437,50
20		240,00	2.500.000,00	1	1,20	9.375,00
21	*	542,00	12.213.800,00	3	1,20	20.281,22
22		200,00	3.900.000,00	3	1,20	17.550,00
23	*	248,00	6.000.000,00	3	1,20	21.774,19
24		674,00	5.500.000,00	3	1,20	7.344,21
25		594,00	3.800.000,00	1	1,20	5.757,58

			0			
26	*	225,00	1.750.000,00	2	1,20	7.000,00
27		28,00	370.000,00	3	1,00	11.892,86
28	*	55,00	300.000,00	3	1,00	5.454,55
29		40,00	600.000,00	2	1,00	13.500,00
30	*	59,00	2.500.000,00	3	0,92	38.135,59
31		65,00	700.000,00	2	0,92	9.710,31
32		45,00	650.000,00	2	0,92	13.000,00
33		79,00	530.000,00	2	0,92	6.037,97
34	*	40,00	90.000,00	1	0,92	2.025,00
35	*	404,00	1.000.000,00	2	0,92	2.227,72
36		83,00	740.000,00	2	0,92	8.024,10
37	*	7,00	300.000,00	1	0,92	38.571,43
38	*	39,00	250.000,00	2	1,00	5.769,23
39		10,00	90.000,00	1	1,00	8.100,00
40		12,00	120.000,00	3	1,00	9.000,00
41	*	50,00	280.000,00	2	1,00	5.040,00
42		135,00	1.100.000,00	1	1,20	7.333,33
43		111,00	1.900.000,00	2	1,20	15.405,41
44		137,00	1.200.000,00	1	1,20	7.883,21
45		400,00	4.500.000,00	2	1,20	10.125,00
46		12,00	280.000,00	2	1,20	21.000,00
47		74,00	990.000,00	1	1,20	12.040,54
48		43,00	650.000,00	2	1,20	13.604,65

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	5.410,79	5.657,71	5.785,36	8,51%	
Valor Médio	5.913,86	6.183,74	6.323,26	-	III
Valor Máximo	6.463,71	6.758,68	6.911,18	9,30%	

Dados do imóvel avaliando:

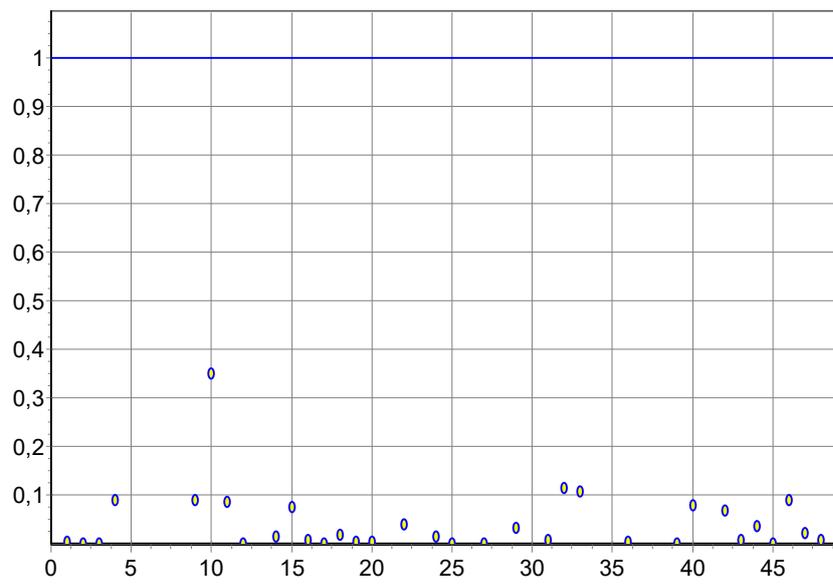
Variável	Conteúdo	Extrapolação
----------	----------	--------------

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Site	Não.	-
Código	Não	-
Informante	INSS	-
Contato	INSS	-
Endereço	Rua das Laranjeiras, 86 Laranjeiras, RJ	-
Area total	217,26	Não
Estado de conservação	1,00	Não
Macrolocalização	1,00	Não

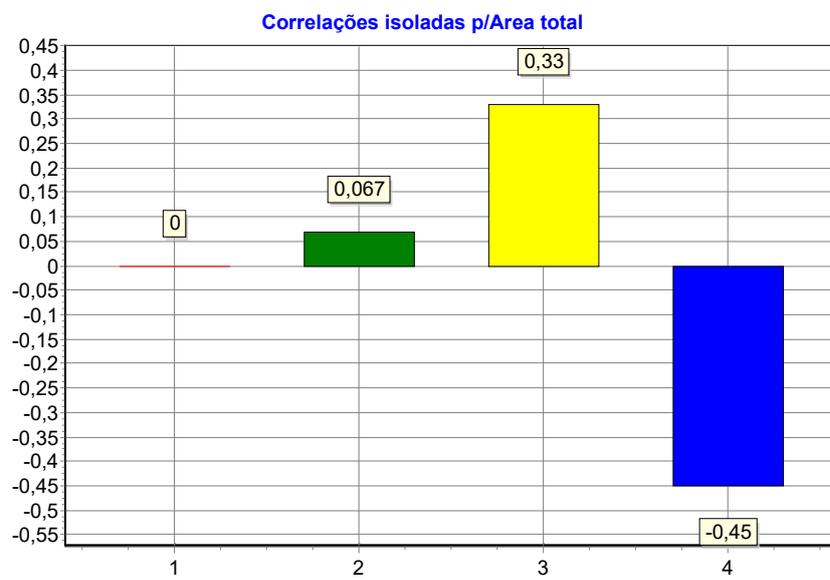
Dad...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Re...	Residuo/DP Regr...	Distância de Cook
1	8,77	8,73	0,05	0,52%	0,22	0,0021
2	9,09	9,08	0,01	0,06%	0,03	0,0000
3	9,33	9,31	0,02	0,23%	0,10	0,0003
4	8,69	9,01	-0,33	-3,75%	-1,54	0,0891
9	8,80	8,55	0,26	2,94%	1,22	0,0889
10	8,45	8,15	0,30	3,51%	1,40	0,3498
11	8,34	8,60	-0,26	-3,09%	-1,22	0,0846
12	9,22	9,20	0,02	0,26%	0,12	0,0003
14	8,77	8,94	-0,17	-1,94%	-0,81	0,0141
15	8,72	9,07	-0,35	-3,97%	-1,64	0,0762
16	9,09	8,99	0,11	1,17%	0,50	0,0068
17	9,06	9,08	-0,03	-0,29%	-0,12	0,0004
18	9,54	9,33	0,22	2,27%	1,02	0,0187
19	9,04	9,10	-0,06	-0,70%	-0,30	0,0027
20	9,15	9,06	0,08	0,93%	0,40	0,0045
22	9,77	9,54	0,23	2,35%	1,09	0,0390
24	8,90	8,98	-0,08	-0,93%	-0,39	0,0157
25	8,66	8,64	0,01	0,17%	0,07	0,0003
27	9,38	9,39	0,00	-0,04%	-0,02	0,0000
29	9,51	9,26	0,25	2,58%	1,16	0,0325
31	9,18	9,08	0,10	1,08%	0,47	0,0081
32	9,47	9,11	0,37	3,87%	1,74	0,1160
33	8,71	9,07	-0,36	-4,13%	-1,70	0,1055
36	8,99	9,06	-0,07	-0,79%	-0,33	0,0041
39	9,00	8,97	0,03	0,28%	0,12	0,0007
40	9,10	9,41	-0,30	-3,31%	-1,43	0,0778
42	8,90	9,18	-0,28	-3,20%	-1,35	0,0667
43	9,64	9,54	0,10	1,07%	0,49	0,0067
44	8,97	9,18	-0,21	-2,34%	-0,99	0,0360
45	9,22	9,20	0,02	0,26%	0,12	0,0003
46	9,95	9,66	0,30	2,98%	1,40	0,0877
47	9,40	9,26	0,14	1,48%	0,66	0,0201
48	9,52	9,62	-0,10	-1,06%	-0,48	0,0088

Gráfico - Distância de Cook

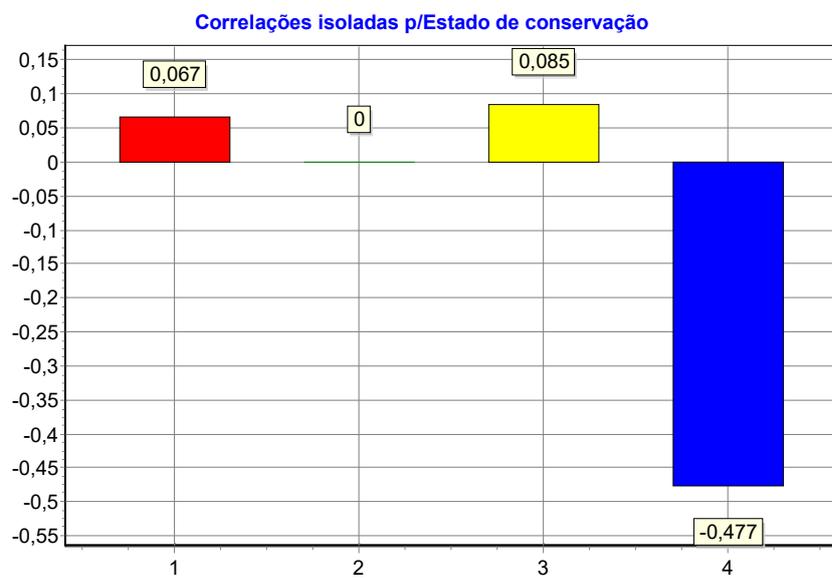


Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	y
	Area total	x	x1	0	0,07	0,33	-0,45
	Estado de conservação	1/x	x2	0,07	0	0,08	-0,48
	Macrolocalização	x	x3	0,33	0,08	0	0,35
	Valor unitário	ln(y)	y	-0,45	-0,48	0,35	0

Correlações parciais isoladas

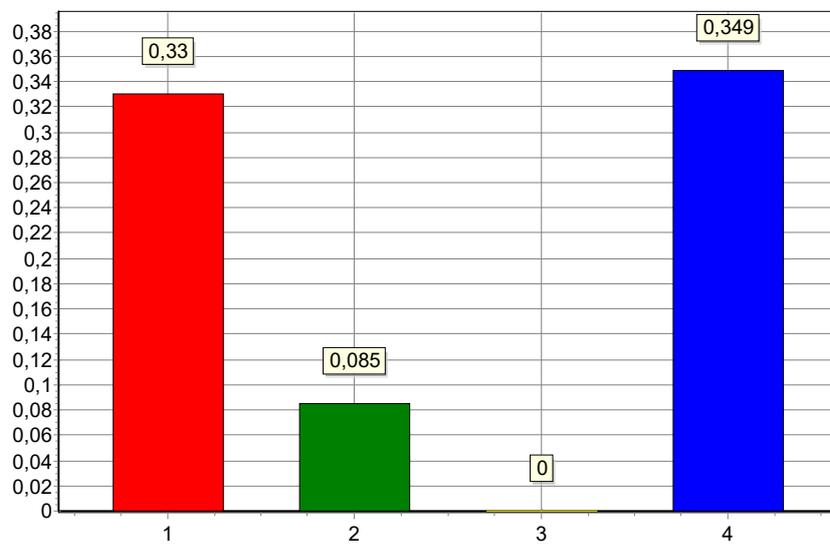


Correlações parciais isoladas



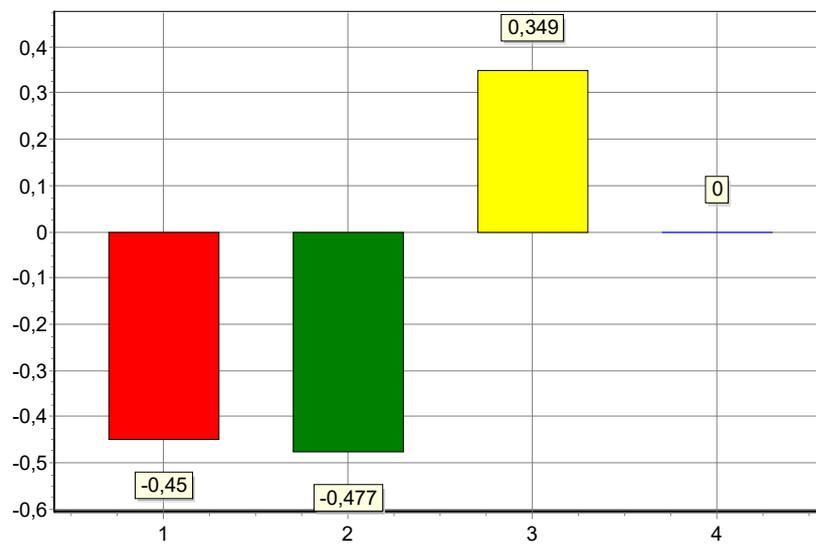
Correlações parciais isoladas

Correlações isoladas p/Macrolocalização



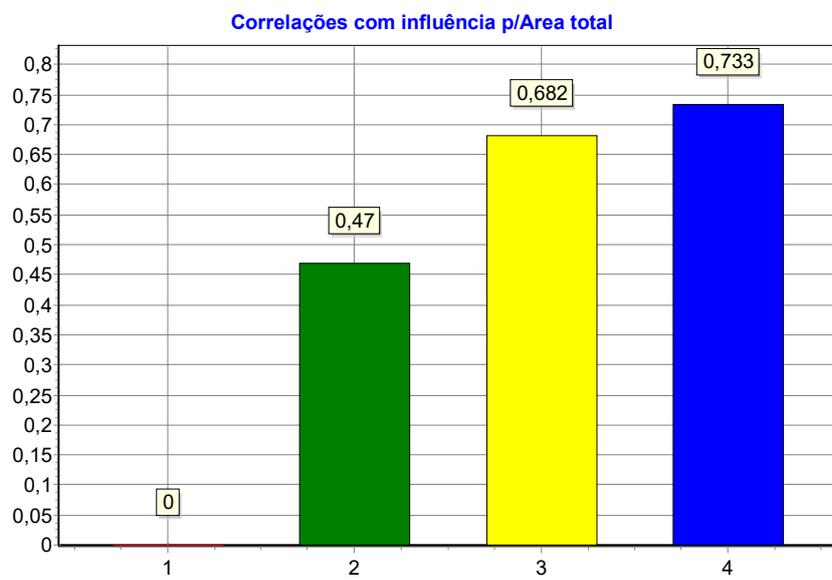
Correlações parciais isoladas

Correlações isoladas p/Valor unitário

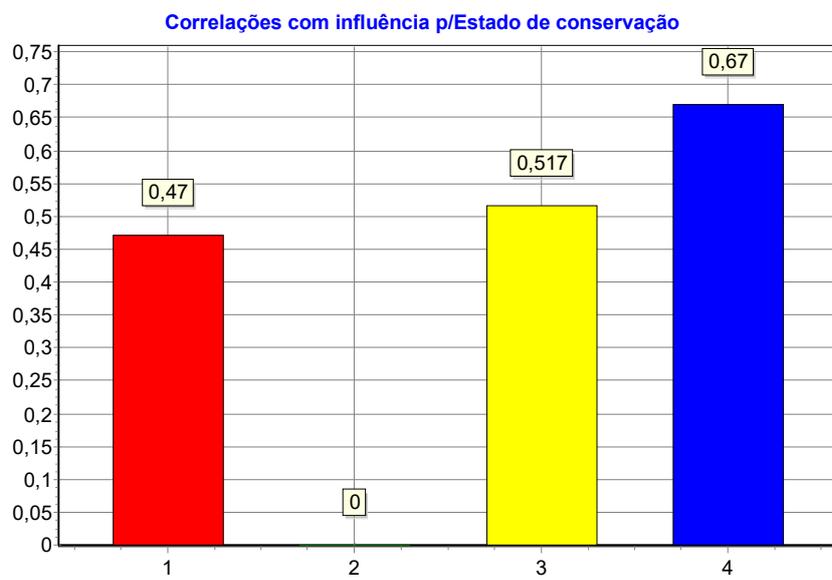


Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	y
	Area total	x	x1	0	0,47	0,68	0,73
	Estado de conservação	1/x	x2	0,47	0	0,52	0,67
	Macrolocalização	x	x3	0,68	0,52	0	0,72
	Valor unitário	ln(y)	y	0,73	0,67	0,72	0

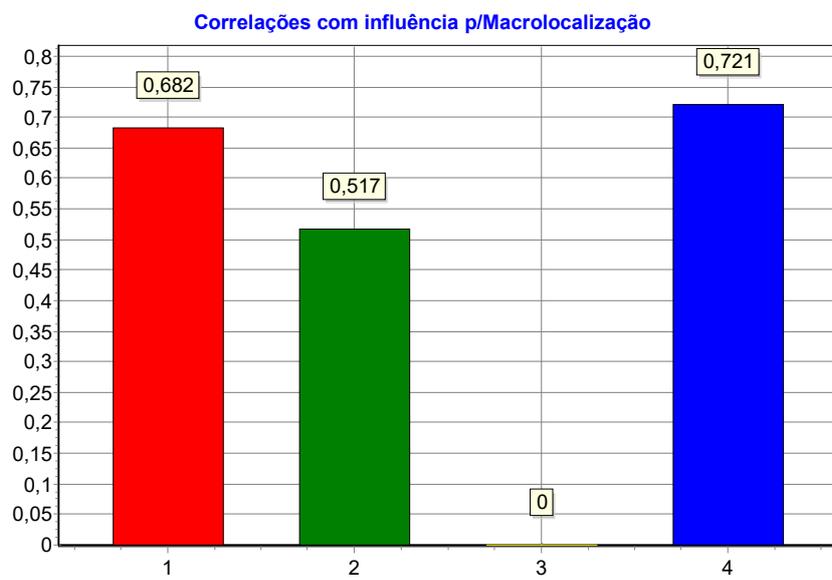
Correlações parciais com influência



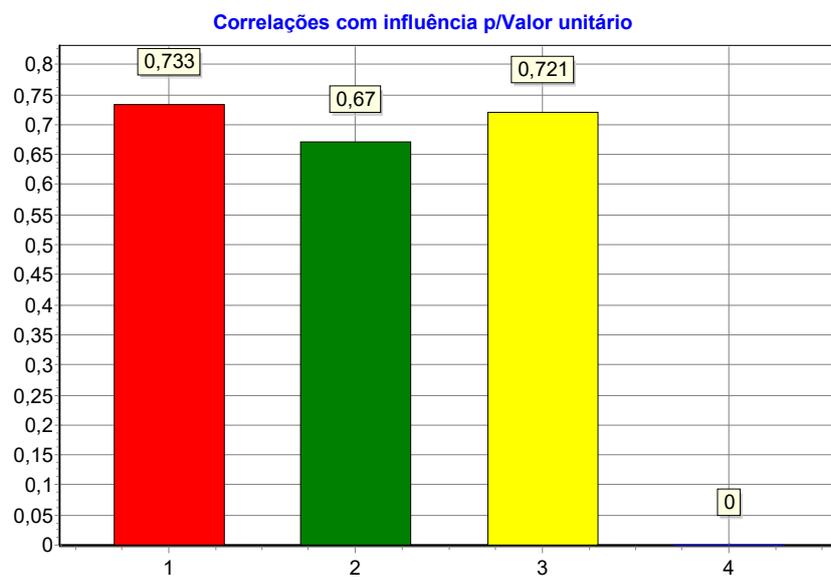
Correlações parciais com influência



Correlações parciais com influência

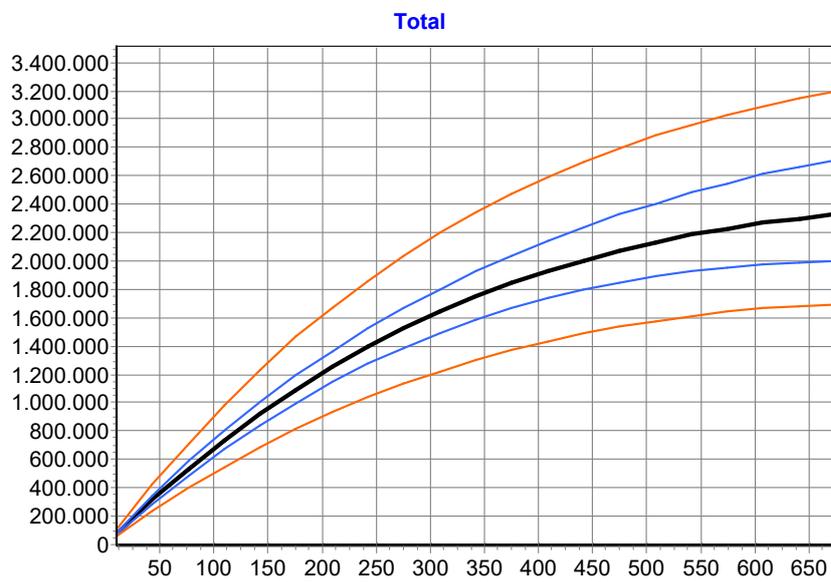


Correlações parciais com influência

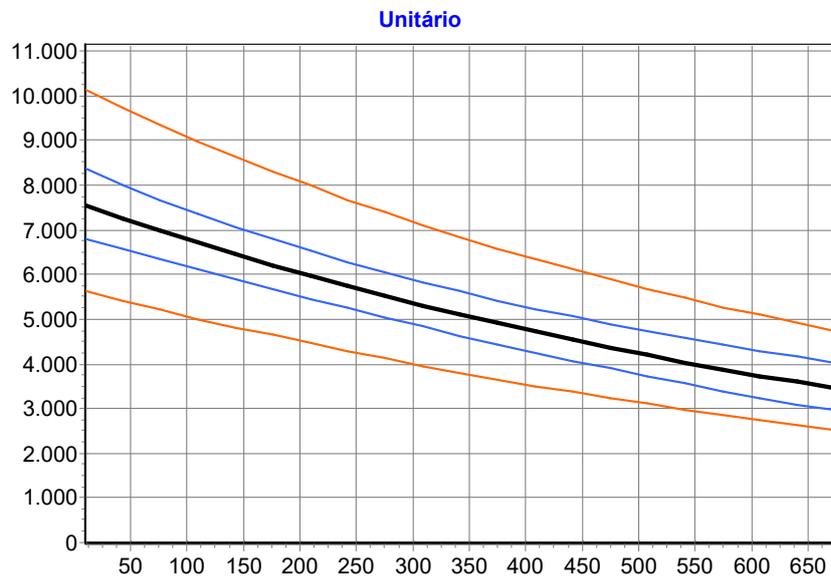


Id	Área	Estimado	Mínimo(IC)	Máximo(IC)	Mínimo(IP)	Máximo(IP)
1	10,00	7.550,78	6.816,68	8.363,93	5.620,05	10.144,80
2	43,20	7.260,94	6.581,87	8.010,08	5.411,84	9.741,83
3	76,40	6.982,23	6.351,00	7.676,19	5.209,99	9.357,31
4	109,60	6.714,21	6.123,80	7.361,54	5.014,35	8.990,33
5	142,80	6.456,48	5.900,08	7.065,36	4.824,76	8.640,04
6	176,00	6.208,65	5.679,75	6.786,79	4.641,11	8.305,62
7	209,20	5.970,32	5.462,89	6.524,89	4.463,25	7.986,28
8	242,40	5.741,15	5.249,70	6.278,61	4.291,05	7.681,29
9	275,60	5.520,77	5.040,51	6.046,80	4.124,39	7.389,93
10	308,80	5.308,86	4.835,70	5.828,30	3.963,15	7.111,51
11	342,00	5.105,07	4.635,71	5.621,96	3.807,20	6.845,39
12	375,20	4.909,11	4.440,94	5.426,64	3.656,43	6.590,96
13	408,40	4.720,67	4.251,75	5.241,31	3.510,72	6.347,63
14	441,60	4.539,47	4.068,43	5.065,04	3.369,96	6.114,83
15	474,80	4.365,22	3.891,19	4.897,00	3.234,04	5.892,05
16	508,00	4.197,66	3.720,15	4.736,45	3.102,84	5.678,78
17	541,20	4.036,53	3.555,39	4.582,78	2.976,24	5.474,54
18	574,40	3.881,58	3.396,90	4.435,42	2.854,15	5.278,88
19	607,60	3.732,59	3.244,63	4.293,93	2.736,44	5.091,36
20	640,80	3.589,31	3.098,49	4.157,88	2.623,01	4.911,60
21	674,00	3.451,53	2.958,36	4.026,92	2.513,73	4.739,20

Projeção para Total



Projeção para Unitário





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

ANEXO IV

**ART'S DOS AUTORES DO
LAUDO**



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-RN

**ART Cargo-Função
Nº RN20230594358**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Norte

INICIAL

1. Responsável Técnico

AELSON BARBOSA FERREIRA

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL, ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO**

RNP: **2100470604**

Registro: **2100470604RN**

2. Contratante

Contratante: **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**

CPF/CNPJ: **29.979.036/1161-06**

AVENIDA DANTAS BARRETO

Nº: **300**

Complemento:

Bairro: **SANTO ANTONIO**

Cidade: **RECIFE**

UF: **PE**

CEP: **50010938**

País: **Brasil**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **NÃO SE APLICA**

3. Vínculo Contratual

Unidade administrativa: **DESCENTRALIZADA**

AVENIDA DANTAS BARRETO

Nº: **300**

Complemento:

Bairro: **SANTO ANTONIO**

Cidade: **RECIFE**

UF: **PE**

CEP: **50010938**

Data de início: **13/11/2015**

Previsão de término: **Não especificado**

Tipo de vínculo: **SERVIDOR PÚBLICO**

Identificação do cargo/função: **Responsável Técnico**

4. Atividade Técnica

1000 - OUTRA

Quantidade

Unidade

27 - Desempenho de função técnica > OBRAS E SERVIÇOS - CARGO/FUNÇÃO > #3367 -
VÍNCULO TÉCNICO COM A EMPRESA (DESEMPENHO DE CARGO/FUNÇÃO TÉCNICA DENTRO
DA EMPRESA)

40,00

h/sem

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

5. Observações

Desempenho de Função Técnica, sendo integrante do quadro técnico do INSS como engenheiro Civil. Desempenho minhas atividades no prédio da Gerência em Natal, na Rua Apodi, 2150 Centro.

6. Declarações

7. Entidade de Classe

SEM INDICACAO DE ENTIDADE DE CLASSE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Natal 20 de Abril de 2023

Local

data

Aelson Barbosa Ferreira
AELSON BARBOSA FERREIRA - CPF: 664.302.594-04

INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - CNPJ: 29.979.036/1161-06

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 96,62**

Registrada em: **20/04/2023**

Valor pago: **R\$ 96,62**

Nosso Número: **8204545882**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-rn.sitac.com.br/publico/>, com a chave: w0wcZ
Impresso em: 20/04/2023 às 12:07:55 por: , ip: 186.211.161.5





Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal

1. Responsável Técnico

ORLANDO MAXWELL MENDES

Título profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**

RNP: **1410387712**

Registro: **147049/D-MG**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Instituto Nacional do Seguro Social**

CPF/CNPJ:

29.979.036/0624-13

SAUS Quadra 2 Bloco O Número: S/N

Bairro: Asa Sul

CEP: 70070-946

Cidade: Brasília

UF: DF

Complemento:

E-Mail: rogerio.costalmeida@inss.gov.br

Fone: (61)3313401

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

3. Vínculo Contratual

Unidade Administrativa: **Administração Central do INSS em Brasília**

SAUS Quadra 2 Bloco O Número: S/N

Bairro: Asa Sul

CEP: 70070-946

Cidade: Brasília

UF: DF

Complemento:

Data Início: 03/03/2016

Previsão término:

Tipo de Vínculo: Servidor público

Identificação do cargo/função: Analista do Seguro Social - Engenheiro Civil

4. Atividade Técnica

Desempenho de cargo

40,0000

hora por semana

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

5. Observações

ART de cargo e função

6. Declarações

Acessibilidade: Não: Declaro que as regras de acessibilidade, previstas nas normas técnicas da ABNT e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

NENHUMA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____, _____ de _____ de _____

ORLANDO MAXWELL MENDES - CPF: 098.787.746-19

Instituto Nacional do Seguro Social - CPF/CNPJ:
29.979.036/0624-13

9. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante de pagamento ou conferência no site do Crea.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site: www.creadf.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.creadf.org.br
informacao@creadf.org.br
Tel: (61) 3961-2800

