



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Superintendência Regional Norte/Centro-Oeste
Coordenação de Gestão Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário
Assessoria Técnica Especializada de Engenharia e Arquitetura
Setor de Engenharia de Avaliação

Anexo

ANEXO VI - MODELO DE APRESENTAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

(Capa Resumo)

IMÓVEL

Edifício Comercial / Residencial Endereço Cidade – UF	Foto da fachada do avaliado
--	-----------------------------

OBJETIVO

Determinação técnica do atual valor locativo de mercado da unidade citada.

SOLICITANTE

INSS – Instituto Nacional do Seguro Social

ESPECIFICAÇÃO

- a. Grau de Fundamentação: I, II ou III
- b. Grau de Precisão: I, II ou III

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 0.000,00 (0 MIL 0 REAIS)

IDENTIFICAÇÃO

Cidade/UF, de de 20.....

[NOME DO SIGNATÁRIO EM MAIÚSCULAS E NEGRITO]

[Formação] – [CREA/CAU]

1. OBJETO

Edifício comercial localizado à **ENDEREÇO**

2. OBJETIVO

Determinação técnica do atual valor locativo OU de venda de mercado da unidade citada.

3. INTERESSADO

INSS – Instituto Nacional do Seguro Social.

4. PROPRIETÁRIO

NOME DO PROPRIETÁRIO.

5. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este trabalho fundamenta-se nos procedimentos preconizados na NBR 14653, partes 1 e 2 e baseia-se:

- a) Na documentação fornecida pelo interessado, constituída de proposta comercial de locação bem como as plantas de locação do 1º e 2º pavimentos;
- b) Em elementos constatados “*in loco*” quando da vistoria aos imóveis, efetuada em xx e xx de agosto de 20xx;
- c) Em dados obtidos junto a agentes do mercado imobiliário local e em jornais imobiliários especializados impressos, todos tomados como de boa fé e, portanto, confiáveis.

Na presente avaliação consideramos que o imóvel encontra-se regularizado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e/ou gravames, em plenas condições legais de ocupação.

Não foram efetuadas investigações quanto às correções dos documentos fornecidos; as observações “*in loco*” foram feitas sem instrumentos de medição e as informações obtidas foram tomadas de boa fé.

6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O objeto desta avaliação situa-se à ENDEREÇO. É uma região central, porém com certo afastamento da região mais comercial e, consequentemente, mais valorizada.

O local dispõe de fácil acesso através de meios de transporte público (ônibus) e de veículos. A região é atendida por toda a infra-estrutura básica, como: iluminação pública, energia elétrica, esgoto, telefone, água tratada, ruas pavimentadas, comércio, hospital, escolas e outros.

Embora a cidade seja cercada por uma cadeia de montanhas, a topografia da região (móvel e acessos) é predominantemente plana.

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é composto de um pavimento térreo com área de 0,00m², um pavimento superior com área de 0,00m², depósito e sala anexos ao edifício com área de 0,00m² e ainda uma área de descanso coberta de 0,00m².

O edifício apresenta padrão construtivo normal, estado de conservação mediano e idade aparente de XX anos.

8. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado imobiliário, de um modo geral, é variável ao longo do tempo e depende fundamentalmente dos níveis de oferta e demanda, estando relacionado a toda conjuntura econômica.

No caso específico dessa região, recentemente abalada por uma catástrofe meteorológica com consecutivos desmoronamentos em decorrência do excesso de chuva, observou-se a tendência de crescimento nos valores ofertados.

9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Para a avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 16543-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos XX elementos, dos quais XX efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas e vendas efetivas.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

Área Privativa (m²) – variável independente quantitativa que indica a área privativa de cada elemento. Amplitude da amostra aproveitada: 20,00m² a 1.200,00m².

Localização (1=Centro, 2=Perto do Centro e 3=Longe do Centro) – variável qualitativa (códigos alocados) que indica a região que o elemento encontra-se instalado.

Tipo (1=Locado, 2=Oferta) – variável independente dicotômica qualitativa, indicativa da tipologia de cada referência de valor, convencionando-se: 1 = valor efetivo de locação e 2 = valor de oferta no mercado.

PD Médio (1=não, 2=sim): variável independente dicotômica qualitativa, indicativa do padrão construtivo e

estado de conservação de cada referência de valor, convencionando-se 2 = Padrão Médio e 1 = padrão diferente.

PD Superior (1=não, 2=sim): variável independente dicotômica qualitativa, indicativa do padrão construtivo e estado de conservação de cada referência de valor, convencionando-se 2 = Padrão Superior e 1 = padrão diferente.

- O valor “1” indica que o elemento não se enquadra naquele determinado padrão;
- Por exclusão, o valor “1” em ambas as variáveis deste conjunto indica que o imóvel se enquadra no **Padrão Inferior**.

O modelo inferencial que mostrou ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo II, destacando-se os seguintes parâmetros principais:

Coeficiente de Correlação: 0,0000000

Coeficiente de Determinação: 0,0000000

Significância do Modelo: 0,00

Fisher-Snedecor: 00,00

Resíduos: distribuição razoavelmente homocedástica e com tendência à normalidade: 74% entre -1s e +1s ; 88% entre -1,64s e +1,64s; 96% entre -1,96s e +1,96s.

Função Estimativa

Valor Total (R\$) = FÓRMULA ENCONTRADA NO SISREN

Fazendo-se a estimativa inferencial do valor locativo do imóvel em questão com utilização do modelo acima referido, obtivemos os seguintes resultados para a moda, considerando estimativa pontual, intervalo de confiança de 80%, campo de arbítrio correspondente à semi-amplitude de 15% em relação à estimativa pontual e intervalo de valores admissíveis correspondente à semi-amplitude de 10% em relação ao valor adotado, desde que não extrapole os valores das fronteiras do campo de arbítrio.

Atributos de Entrada	
Área Privativa (m ²)	0.000,00
Localização (1=Centro, 2=Perto do Centro e 3=Longe do Centro)	2
Tipo (1=Locado, 2=Oferta)	2
PD Médio (1=não, 2=sim)	2
PD Superior (1=não, 2=sim)	1

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme tabela de enquadramento em anexo, a presente avaliação apresenta a seguinte especificação:

Grau de Fundamentação: I, II ou III;

Grau de Precisão: I, II ou III.

11. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, sítio na ENDEREÇO na presente data, como valor mais provável o valor de R\$ 0.000,00.

Cidade/UF, de de 20.....

[NOME DO SIGNATÁRIO EM MAIÚSCULAS E NEGRITO]

[Formação] – [CREA/CAU]

12. ANEXOS DO LAUDO

Anexo I: Documentação do Imóvel;

Anexo II: Registro Fotográfico do Imóvel;

Anexo III: Tabela de Dados Amostrais;

Anexo IV: Tabela Demonstrativa da Especificação da Avaliação.

13. FOTOGRAFIAS

Nome do Logradouro (Avenida, Rua, Praça, etc), Nº, Bairro)

FOTO 01	FOTO 02
FOTO 03	FOTO 04
FOTO 05	FOTO 06



Documento assinado eletronicamente por **FABIO GONCALVES DOS REIS**, Analista do Seguro Social, em 30/08/2024, às 09:56, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **15725864** e o código CRC **E17D306F**.