

INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL  
SAUS QUADRA 2 BLOCO O, - Bairro ASA SUL, Brasília/DF, CEP 70070906  
Telefone: - <http://www.inss.gov.br>

CONTRATO Nº /2022  
037

Processo nº 35014.057037/2021-78

CONTRATO Nº 40/2022

Processo nº 35014.057037/2021-78

O INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS, Autarquia Federal vinculada ao Ministério do Trabalho e Previdência, criado, na forma da autorização legislativa contida no art. 17 da Lei nº 8.029, de 12 de abril de 1990, e reestruturado conforme determinação contida no art. 11, parágrafo único, da Lei nº 8.422, de 13 de maio de 1992, alterado pelo Decreto n.º 10.995, de 14 de março de 2022, por meio de sua Superintendência Regional Nordeste, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.979.036/1161-06, com endereço na Avenida Dantas Barreto, nº 300, Santo Antônio, na cidade do Recife, Estado de Pernambuco, CEP. 50.010-938, neste ato representado, por delegação da Portaria PRES/INSS Nº 1.435, de 05 de abril de 2022, publicada no DOU 66, seção 1, página 703, de 06/04/2022, pelo Coordenador de Gestão de Orçamento Finanças e Logística da Superintendência Regional Nordeste, o Senhor José Roosevelt Araújo Corrêa, nomeado pela PT/PRES/INSS nº 586, de 1º de abril de 2022, publicada no DOU 64, seção 2, página 82, de 04/04/2022, CPF 254.785.833-91, doravante denominado **LOCADOR** e a Prefeitura Municipal de Propriá, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.117.320/0001-78, situado na TV Sete de Setembro, 37 Centro, doravante denominado apenas **LOCATÁRIA**, representado neste ato por seu Prefeito Municipal, Sr. Valberto de Oliveira Lima, CPF 127.544.475-04, cargo para o qual foi nomeado(a) através da Ata de Posse para o mandato 2021/2024, registrada no Cartório do 1º Ofício de Propriá, resolvem celebrar este contrato de locação, regendo-se pelas normas e leis pertinentes, mediante as Cláusulas e condições a seguir:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** - Do Objeto - O INSS dá em locação à LOCATÁRIA, em conformidade com art. 18 da Lei nº 7.787/1989 e com os artigos 565 a 578 do Código Civil, parte do espaço físico de sua propriedade onde funciona a Agência da Previdência Social em Propriá, situado na rua Eng. Arquibaldo Silveira, 115, 1º e 2º pavimentos, com área de 620 m<sup>2</sup> (seiscentos e vinte metros quadrados).

**PARÁGRAFO ÚNICO** – O espaço físico entregue na data da assinatura deste Contrato, pelo INSS ao LOCATÁRIO, possui as características contidas no Termo de Vistoria anexo, que desde já aceitam expressamente e que é parte integrante e inseparável deste Contrato.

**CLÁUSULA SEGUNDA** - Do Prazo - A presente locação é feita pelo prazo de 2 (dois) anos, a iniciar-se em 06/06/2022 e a terminar em 06/06/2024, podendo ser prorrogada, a critério do INSS, nas condições ora ajustadas, por prazo total não superior ao estabelecido nesta Cláusula, através de termo aditivo.

**CLÁUSULA TERCEIRA** - Do Valor - O aluguel mensal do espaço físico é de R\$ 5.800,00 (cinco mil e oitocentos reais), o qual será corrigido anualmente, tendo por base a variação acumulada do IGP-M - Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas ocorrida até o mês anterior ao da

vigência do reajuste, ou havendo sua extinção, outro índice que vier a ser fixado, de acordo com os dispositivos legais vigentes.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - O valor mensal do aluguel será pago juntamente com as importâncias correspondentes às obrigações previstas na Cláusula Quarta, até o dia 5(cinco) do mês subsequente ao vencido, através de GPS ou outro documento que vier a ser instituído.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - O valor mensal do aluguel poderá ser revisto, para adequá-lo aos preços praticados no mercado, desde que decorridos 3 (três) anos da vigência da contratação ou da última revisão.

**CLÁUSULA QUARTA** - Dos Impostos, taxas e encargos - Todos os impostos, taxas e contribuições, que incidam ou venham a incidir sobre o espaço físico objeto deste contrato, bem como os encargos de administração e conservação, serão da responsabilidade do LOCATÁRIO, que se obriga a pagá-los e apresentar os respectivos comprovantes de quitação mensalmente ao INSS.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - No caso de imóvel ocupado em conjunto com o INSS, as despesas comuns referentes a água e energia serão rateadas proporcionalmente à área ocupada pelo LOCATÁRIO, apuradas mensalmente pelo INSS, que providenciará a cobrança por meio de GRU – Guia de Recolhimento da União, ou outro documento que vier a ser instituído.

**CLÁUSULA QUINTA** - Da Destinação - O espaço físico ora locado só poderá ser utilizado para atividades administrativas relacionadas ao município de Propriá/SE, sendo expressamente proibida a sua utilização para quaisquer outros fins, sendo ainda, vedado ao LOCATÁRIO, transferir ou ceder este contrato, bem como sublocar, emprestar, ou ceder, a qualquer título, no todo ou em parte, o espaço físico.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Em se tratando de espaço físico edificado, o LOCATÁRIO se obriga, ainda, a deixar livres as áreas de acesso aos demais pavimentos do imóvel.

**CLÁUSULA SEXTA** - Das Penalidades decorrentes de má utilização do espaço físico - Será de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO qualquer multa ou penalidade que venha a ser aplicada pelos poderes públicos em virtude de desrespeito a leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do espaço físico locado. Será ainda de responsabilidade do LOCATÁRIO qualquer exigência das autoridades públicas com referência a atos por ele praticados, podendo o INSS, se assim preferir, cumpri-la e cobrar as despesas juntamente com o aluguel.

**CLÁUSULA SÉTIMA** - Da Conservação e devolução do espaço físico - O LOCATÁRIO recebe o espaço físico objeto deste contrato no estado de conservação, pintura e limpeza e, ainda, com todos os aparelhos e instalações de acordo com o Termo de Vistoria em anexo a este contrato, obrigando-se a devolvê-lo, finda ou rescindida a locação, nas condições em que o está recebendo.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Não sendo consideradas satisfatórias as condições do imóvel, o INSS cobrará do LOCATÁRIO o valor correspondente a restauração do mesmo ao seu estado original, na forma da lei, salvo se as obras forem realizadas por este último.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Sendo consideradas satisfatórias as condições do imóvel e inexistindo dívida da locação, será firmado ente as partes o Termo de Quitação da Locação.

**CLÁUSULA OITAVA** - Dos Consertos e benfeitorias - Todos os reparos, consertos e substituições que se façam necessários ao espaço físico correrão por conta do LOCATÁRIO, que deverá providenciá-los de maneira que a coisa reparada ou consertada fique tal como era antes e que a peça que for substituída, o seja por outra da mesma qualidade. É proibida a realização de qualquer obra de acréscimo ou modificação no espaço físico sem a prévia e expressa autorização do INSS.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Quaisquer benfeitorias porventura realizadas, ainda que autorizadas, aderirão ao imóvel/espaço físico, desistindo o LOCATÁRIO, neste ato, expressamente, de indenização, pagamento ou compensação, bem como do direito de retenção a elas referentes. Poderá, entretanto, o INSS exigir que o LOCATÁRIO, às suas expensas, reponha o imóvel/espaço físico em seu estado anterior, uma vez finda a locação.

**CLÁUSULA NONA** - Do Regulamento do edifício - Em se tratando de espaço físico edificado e existindo condomínio, fará parte integrante deste contrato o Regulamento do Edifício, cujo teor o LOCATÁRIO

admite ter pleno conhecimento neste ato e cujas determinações se obriga a fielmente cumprir.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Nenhum aviso, notícia, placa, toldo ou sinal, será escrito, pintado ou fixado na parte externa do espaço físico ora locado, salvo na sua portaria e em suas dependências internas e, ainda, de acordo com o regulamento do edifício, se for o caso.

**CLÁUSULA DÉCIMA** - Da Instalação de máquinas ou aparelhos - O LOCATÁRIO não poderá, sem prévio e expresso consentimento do INSS, instalar no espaço físico, objeto deste contrato, qualquer máquina ou aparelho cujo funcionamento acarrete sobrecarga na corrente elétrica.

**CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA** - Da Rescisão - A infração de qualquer cláusula (exceto a "Do Prazo"), condição ou obrigação deste contrato ou do Regulamento do Edifício, se for o caso, acarretará a sua imediata rescisão de pleno direito, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial e a obrigação do pagamento de multa, pelo LOCATÁRIO, de uma importância equivalente ao valor de 3 (três) aluguéis vigentes, desde logo exigível e mais, no caso de procedimento judicial, ao ressarcimento do valor das despesas realizadas.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Constituirão igualmente causa de rescisão de pleno direito deste contrato, não cabendo aplicação de multa: a) liquidação amigável ou judicial, concordata preventiva ou falência do LOCATÁRIO; b) necessidade de utilização do espaço físico por qualquer ENTIDADE VINCULADA AO MPS; c) ocorrência de sinistro que impossibilite o uso, no todo ou em parte, do imóvel/espaço físico locado; d) superveniência de Lei ou Postura Federal, Estadual ou Municipal que proíba que se dê a área, a destinação indicada.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - O presente contrato também poderá ser rescindido, a qualquer tempo, desde que a parte interessada notifique, por escrito, de sua intenção, com antecedência mínima de 60(sessenta) dias, não podendo o INSS reaver o imóvel, senão ressarcindo ao LOCATÁRIO as perdas e danos resultantes, nem o LOCATÁRIO devolvê-lo ao INSS, senão pagando multa correspondente a 3 (três) aluguéis, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato (art. 571 do Código Civil).

**CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA** - Da Responsabilidade - Obriga-se o LOCATÁRIO a fazer entrega ao INSS de toda correspondência ao mesmo dirigido e endereçada ao espaço físico locado, sob pena de responsabilidade por possíveis danos decorrentes de sua omissão.

**CLÁUSULA DÉCIMA -TERCEIRA** - Do Direito de Preferência - Em caso de alienação do imóvel locado, o LOCATÁRIO, desde que esteja em dia com as suas obrigações contratuais, será notificado mediante correspondência com Aviso de Recebimento (AR) para, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, exercer o seu direito de preferência para adquiri-lo, na forma da legislação vigente

**CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA** - Da Publicação - O INSS fará a publicação do extrato do presente contrato no Diário Oficial da União e em seu Boletim de Serviço Local - BSL, na forma do que dispõe o Decreto Nº 78.382, de 08/09/76 e a Lei Nº 8.666/93 de 21/06/93 e alterações posteriores.

**CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA** - Do Foro - O foro deste contrato, para qualquer procedimento judicial, será o da Seção Judiciária da Justiça Federal da cidade de Recife do Estado de Pernambuco, com a exclusão de qualquer outro; E por estarem assim ajustados, firmam as partes o presente contrato, em 4 (quatro) vias de igual teor, que depois de achadas conforme, na presença das testemunhas também signatárias, assumem o compromisso e a obrigação de fielmente cumprir e respeitar o que aqui fica pactuado.

Aracaju/SE, 06 de junho de 2022.

**JOSÉ ROOSEVELT ARAÚJO CORRÊA**  
INSS

**VALBERTO DE OLIVEIRA LIMA**  
Prefeitura Municipal de Propriá/SE

TESTEMUNHAS:

VITOR DAVI LIMA RODRIGUES

CPF 000.416.635-35

JOSÉ FAUSTO DE CARVALHO SANTOS

CPF 310.946.865-49



Documento assinado eletronicamente por **VALBERTO DE OLIVEIRA LIMA, Usuário Externo**, em 06/06/2022, às 11:39, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **JOSE FAUSTO DE CARVALHO SANTOS, Chefe de Setor de Demandas de Orçamento, Logística e Engenharia**, em 06/06/2022, às 12:13, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **VITOR DAVI LIMA RODRIGUES, Analista do Seguro Social**, em 06/06/2022, às 12:17, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **JOSE ROOSEVELT ARAUJO CORREA, Coordenador(a) de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística**, em 06/06/2022, às 14:04, 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](https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **7705032** e o código CRC **6278E27F**.

**INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

(Capa Resumo)

**IMÓVEL**

**Terreno**

Endereço: R. Eng. Arquibaldo Silveira, 115,  
1º e 2º pavimentos

Propriá – SE



**OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

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

**SOLICITANTE**

INSS – Instituto Nacional do Seguro Social

**ESPECIFICAÇÃO**

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

**VALOR DE AVALIAÇÃO**

**RS 5.800,00 (CINCO MIL E OITOCENTOS REAIS)**

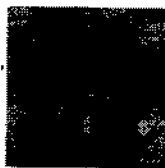
mínimo: R\$ 5.479,37 (cinco mil, quatrocentos e setenta e nove reais e trinta e sete centavos)

máximo: R\$ 7.415,45 (sete mil, quatrocentos e quinze reais e quarenta e cinco centavos)

Aracaju, 06 de dezembro de 2021.

**FRANCISCO CARLOS REIS SANTOS**

Analista do Seguro Social – Eng. Civil  
Matrícula 1786299 – CREA-BA: 58417/D



**INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**  
**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**1. OBJETO**

Edifício comercial localizado na Rua Eng. Arquibaldo Silveira, 115, 1º e 2º pavimentos, Centro, Propriá/SE.

**2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

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

**3. INTERESSADO**

INSS – Instituto Nacional do Seguro Social

**4. PROPRIETÁRIO**

INSS – Instituto Nacional do Seguro Social

**5. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

Este trabalho se fundamenta nos procedimentos preconizados na NBR 14.653, partes 1 e 2 e baseia-se:

- a) Na documentação encontrada no processo existente de locação, como escritura e as plantas de locação;
- b) Em elementos constatados “*in loco*” quando da vistoria ao imóvel, efetuada em 29 de abril de 2021;
- c) Em dados obtidos junto a agentes do mercado imobiliário local, todos tomados como de boa fé e, portanto, confiáveis.

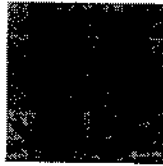
Na presente avaliação consideramos que o imóvel se encontra regularizado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e/ou gravames, em plenas condições legais de ocupação.

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

**6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

O objeto desta avaliação situa-se na Rua Eng. Arquibaldo Silveira, 115, Centro, Propriá/SE. Propriá é um município brasileiro do estado de Sergipe. Localiza-se a uma latitude 10°12'40" sul e a uma longitude 36°50'25" oeste, estando a uma altitude de 14 metros. Sua população estimada em 2014 era de 29 562 habitantes. O município é limitado pelo estado de Alagoas a nordeste e pelos municípios de Neópolis e Japoatã a sul, São Francisco a sudoeste, e Cedro de São João e Telha a oeste. Possui uma área de 95,51 km².

Propriá já foi a segunda economia do estado de Sergipe (a primeira era Aracaju) e liderava o comércio atacadista do Baixo São Francisco (Sergipe e Alagoas), sofrendo uma decadência



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

desde a década de 1970. Mas por causa de más administrações e a decadência da atividade industrial e da importância do Rio São Francisco para a economia, Propriá é apenas hoje a 22ª cidade mais rica de Sergipe. Ainda assim Propriá tem tradição na fabricação de doces típicos, com destaque para o doce de batata, considerado o melhor do estado de Sergipe.

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

### 7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando compreende um edifício localizado na Rua Eng. Arquibaldo Silveira, 115, Centro, Propriá/SE. O prédio possui subsolo, pavimento térreo e dois pavimentos superiores, sendo que o imóvel avaliando compreende o 2º pavimento. A estrutura é em concreto armado, alvenaria de blocos cerâmicos, revestida com reboco, pintura em látex e cerâmica em alguns ambientes. O piso é em cerâmica e granilite; as esquadrias são de madeira e de alumínio com vidro. O prédio possui uma idade aparente de 20 (vinte) anos e apresenta estado de conservação regular.

O terreno apresenta uma formato regular, situa-se numa esquina confrontando-se com imóveis comerciais e possui frente para a Rua Eng. Arquibaldo Silveira e Avenida Dep. Martinho Guimarães.

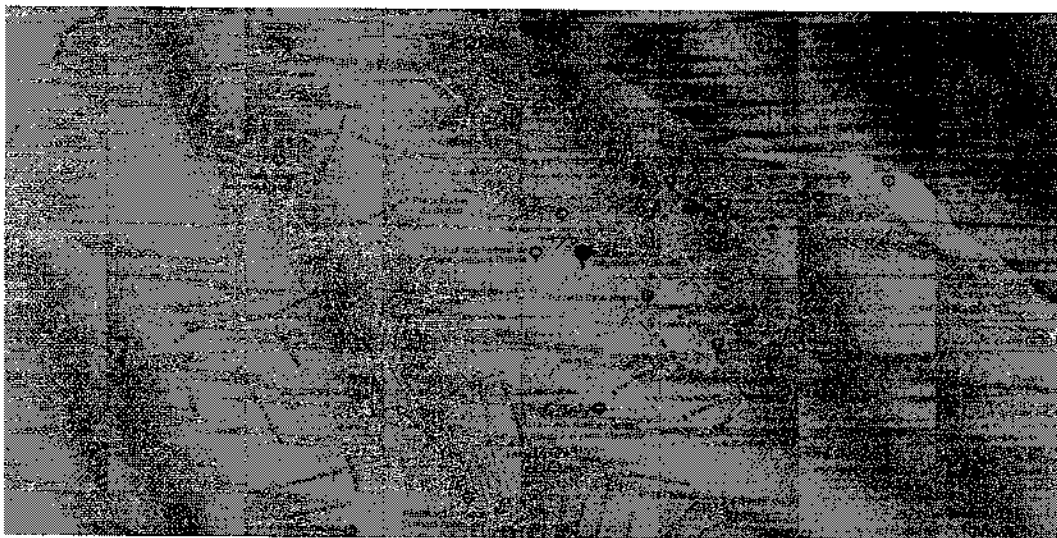
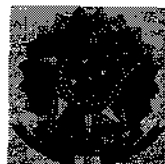


Figura 1 – Croqui de localização do imóvel avaliando (Google Maps 05/2021)



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

### 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 e do todo o país, a recente recessão provocou uma demanda enorme de imóveis ofertados. Fazemos o seguinte diagnóstico, assim classificado para o imóvel avaliando: Absorção e Liquidez **Média**.

### 9. METODOLOGIA, PESQUISAS E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Para a avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14.653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão linear múltipla.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 31 elementos, dos quais 26 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a locações 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 Construída** ( $m^2$ ) – variável independente quantitativa que indica a área total de cada elemento. Amplitude da amostra aproveitada: 19,00 a 644,00  $m^2$ .

**Localização** – variável independente qualitativa do tipo códigos alocados, onde foi considerado: 1 = ruim, 2 = média e 3 = boa.

**Padrão Construtivo** – variável independente qualitativa do tipo códigos alocados, onde foi considerado: 1 = ruim, 2 = médio e 3 = bom.

**Valor Unitário** (R\$/ $m^2$ ) – variável dependente que apresenta o valor unitário por metro quadrado de locação.

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

**Coefficiente de Correlação:** 0,9462

**Coefficiente de Determinação:** 0,8953

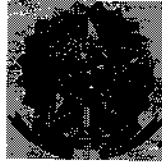
**Significância do Modelo:** 0,01

**Fisher-Snedecor:** 51,96

**Resíduos:** distribuição razoavelmente homocedástica e com tendência à normalidade:

73% entre  $-1\sigma$  e  $+1\sigma$ ; 92% entre  $-1,64\sigma$  e  $+1,64\sigma$ ; 96% entre  $-1,96\sigma$  e  $+1,96\sigma$ .





## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Entre os dados observados, foi identificado um modelo matemático de homogeneização através de metodologia científica, através do método dos mínimos quadrados, que é representado pela seguinte equação de regressão:

### **Função Estimativa**

Valor unitário =  $1 / (+0.08321393356 - 0.01050426971 * \ln(\text{Padrão construtivo}) - 0.0249077569 * \text{Localização} + 0.002474357048 * \text{Area total}^{1/2})$

**Análise dos resíduos do modelo:** A análise dos resíduos do modelo é uma das etapas mais importantes na definição da equação adequada. Na coluna de resíduos relativos, podemos observar que não há valores expressivos que comprometam a aceitação da amostragem.

**Gráfico de Elasticidade em Função do Ponto Médio:** O gráfico não apresentou divergência com o esperado.

Fazendo-se a estimativa inferencial do valor de alienação 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: -5,43% e +6,09% em relação ao valor adotado, desde que não extrapole os valores das fronteiras do campo de arbítrio.

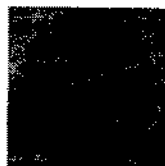
## 10. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

Atributos de Entrada	
Área Total (m <sup>2</sup> )	620,54
Padrão Construtivo	2
Localização	1
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	

Resultados para a moda com Nível de Confiança de 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m <sup>2</sup> )	Máximo
-5,43%	---	+6,09%
R\$/m <sup>2</sup> 9,83	R\$/m <sup>2</sup> 10,39	R\$/m <sup>2</sup> 11,02
R\$ 6.099,91	R\$ 6.447,41	R\$ 6.838,35

Campo de Arbítrio:



### INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	8,83	5.479,37	-15%
Calculado	10,39	6.447,41	---
Maximo	11,95	7.415,45	+15%
Valor adotado: <b>R\$ 5.802,67</b>			

**a. Campo de Arbítrio:**

O Campo de Arbítrio é definido pela NBR-14653-1, item 3.8 como: *Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.*

Para esta avaliação foi utilizado o campo de arbítrio, devido ao fato de o imóvel ser nos 1º e 2º Pavimentos. Foi adotada uma taxa de -10%.

## 11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

Grau de Fundamentação: III

Grau de Precisão: III

**INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**

**12. PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS**

Endereço	Complemento	Bairro	Instituição	Telefone de Informante	Padrão construtivo	Localização	Área total	Valor unitário
RUA DO MATADOURO, 34	SAMU		SEVERINA	(79)3322-1411	1	1	170	10
RUA VEREADOR DOMINGOS QUITINIANO, 02	CASA DA MODAS	CENTRO	MARCELO	(82) 99615-4160	2	1	84	13,1
RUA VEREADOR DOMINGOS QUITINIANO, 92	PLANETA BABY	CENTRO	MÁRIO	(79) 9994-6344	2	1	84	13,1
RUA DR. COSTA FILHO, 106	CDL	CENTRO	GISLENE	(79) 3322-3060	2	1	75,74	14,52
RUA DR. COSTA FILHO, 121	CORLEONE BOUTIQUE	CENTRO	DAIANE	(79) 99641-7763	3	1	106,56	14,08
* RUA DR. COSTA FILHO, 128	IGREJA UNIVERSAL	CENTRO	MÁRIO		2	1	483	15,53
AV. JOSÉ CONRADO DE ARAÚJO, 236	MAGAZINE LUIZA	CENTRO	EDSON		3	3	434	14,98
AV. JOSÉ CONRADO DE ARAÚJO, 280	MAGAZINE TENTACÃO	CENTRO	RONI	(82) 99996-9188	2	3	210	26,19
AV. JOSÉ CONRADO DE ARAÚJO, 284	SHOP DO POVÃO	CENTRO	ABEL	(82) 99964-1257	1	3	204	26,96
AV. JOSÉ CONRADO DE ARAÚJO, 298	BANCO BANESE NORDESTÃO DO ALUMÍNIO	CENTRO	AUGUSTO	(79)3218-1689	3	3	333,6	28,35
TV. CAP. ZEZÉ GOMES, 477	BOMBONIERE SUPER FESTA	CENTRO	JOÃO	(79) 99951-4138	1	1	80	12,5
* RUA GUSTAVO DÓRIA, 47	SUPERMERCADO COMPRA CERTA	CENTRO	JACI	(79) 99958-6266	2	2	169,6	11,79
RUA GUSTAVO DÓRIA, 47	PATRICIA MODAS	CENTRO	JACI	(79) 99958-6267	2	2	364	16,48
RUA GUSTAVO DÓRIA, 169	MEGA ESTILO	CENTRO	PATRICIA	(79) 99912-0525	3	2	59,35	20,22
RUA GUSTAVO DÓRIA, 174	MENINA BIJU	CENTRO	ROSÂNGELA	(79) 99654-2809	2	2	38,86	20,59
RUA GUSTAVO DÓRIA, 174	PET SHOP SÃO RAFAEL	CENTRO	ROSÂNGELA	(79) 99654-2809	2	2	19,14	26,12
AV. AUGUSTO MAYNART, 28	TENTACÃO FASHION	CENTRO	ROSA	(82) 99964-0265	2	3	77,52	32,25
AV. AUGUSTO MAYNART, 40	LOTÉRICA	CENTRO	RONI	(82) 99996-9188	2	3	144	34,72
AV. AUGUSTO MAYNART, 197	MARIZA VARIEDADES	CENTRO	MARCONE	(79) 99983-7800	3	3	453,7	17,63
AV. GRACO CARDOSO, 688	MERCEARIA FERREIRA	CENTRO	JOSILDA	(79) 99916-1688	1	2	150	14,67
AV. GRACO CARDOSO, 708	MARIZA ELETRO	CENTRO	MARCONE	(79) 99983-7800	2	3	264	26,14
AV. TAVARES DE LIRA, 96	SHOP DO POVÃO	CENTRO	ABEL	(82) 99964-1257	2	3	232,36	25,82
AV. TAVARES DE LIRA, 147	BANCO BRADESCO	CENTRO	ADIRLAN	(79) 3322-1229	3	3	644	18,63
AV. TAVARES DE LIRA, 150	TOP 15	CENTRO	LIZIA	(79) 99968-0701	2	2	49,58	64,54
* CALÇADÃO ANTÔNIO SANTOS, 01	AUTO CRED	CENTRO	LIZIA	(79) 99968-0703	2	2	45,08	35,49
CALÇADÃO ANTÔNIO SANTOS, 1	NOSSA LOJA	CENTRO	LIZIA	(79) 99968-0703	2	2	58,74	28,94
CALÇADÃO ANTÔNIO SANTOS, 05	PRISCILA LINGERIE	CENTRO	PRISCILA	(79) 99955-2198	3	2	75	24
CALÇADÃO ANTÔNIO SANTOS, 109	ÓTICA GOLD	CENTRO	LIZIA	(79) 99968-0702	3	2	58,11	29,25
CALÇADÃO ANTÔNIO SANTOS	SHOPPING DA MODA	CENTRO	LIZIA	(79) 99968-0704	2	2	63,2	26,9
* AV. DEP. MARTINHO GUIMARÃES, 294	FARMACIA DO GALGO	CENTRO	ELITON	(79)99983-1830	2	2	64	34,38

  
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

### 13. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Nome	Tipo	Descrição da variável
Padrão construtivo	Qualitativa (Códigos Alocados)	variável independente qualitativa do tipo códigos alocados, onde foi considerado: 1 = ruim, 2 = médio e 3 = bom.
Localização	Qualitativa (Códigos Alocados)	variável independente qualitativa do tipo códigos alocados, onde foi considerado: 1 = ruim, 2 = média e 3 = boa.
Area total	Quantitativa Contínua	variável independente quantitativa que indica a área total de cada elemento. Amplitude da amostra aproveitada: 19,00 a 644,00 m <sup>2</sup> .
Valor unitário	Dependente: Quantitativa Contínua	Valor total do imóvel dividido pela área total (m <sup>2</sup> )

### 14. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Para se obter o valor de mercado das lojas por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 31 (trinta e um) elementos coletados e 26 (vinte e seis) efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R\$), e 3 variáveis independentes:

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se no **item 13** deste Laudo.


### 15. CONCLUSÃO

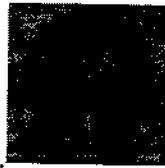
Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, situado na Rua Eng. Arquibaldo Silveira, 115, 1º e 2º Andares, Centro, Propriá/SE, na presente data, como valores admissíveis, aqueles compreendidos no intervalo entre um mínimo de R\$ 5.479,37 e um máximo de R\$ 7.415,45.

Com base no trabalho elaborado avalia-se o imóvel em R\$ **5.802,67**, ou arredondando-se até o limite de 1%, conforme item 7.7.1 – item a, da NBR 14.653-1/2011, temos o seguinte valor:

Valor do imóvel: **R\$ 5.800,00 (cinco mil e oitocentos reais)** Data base: 06/12/2021

Aracaju, 06 de dezembro de 2021

  
**FRANCISCO CARLOS REIS SANTOS**  
Analista do Seguro Social – Eng. Civil  
Matrícula 1786299 – CREA-BA: 58417/D



**INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**

**ANEXOS**

Anexo I: Registro Fotográfico do Imóvel

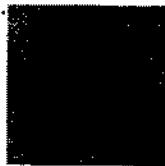
Anexo II: Planta Baixa

Anexo III: Análise Estatística

Anexo IV: Tabela de Fundamentação

Anexo V: Tabela de Grau de Precisão

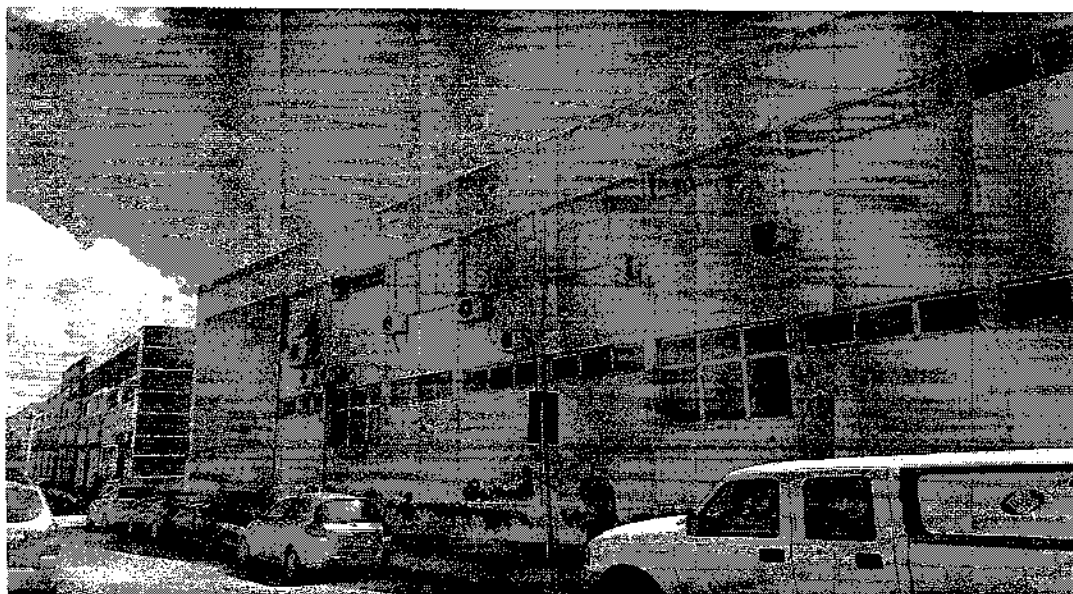
Anexo VI: Fotos dos Dados



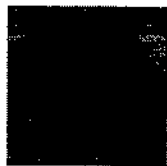
**INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**  
**ANEXO I**  
**REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL**



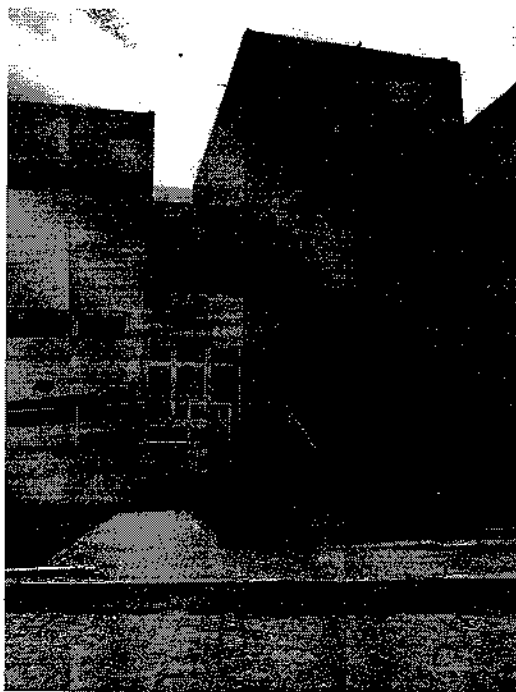
**VISTA FRONTAL DO IMÓVEL AVALIANDO - APS PROPRIÁ**



**VISTA FRONTAL DO IMÓVEL AVALIANDO - APS PROPRIÁ**



**INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**



**VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL AVALIANDO - APS PROPRIÁ**



**SALA DE REUNIÃO – APS PROPRIÁ**



**INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**

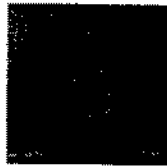


**BANHEIROS - APS PROPRIÁ**



**SAGUÃO INTERNO - APS PROPRIÁ**





**INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**

**ANEXO II  
PLANTA BAIXA**

INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

ANEXO III  
ANÁLISE ESTATÍSTICA

**Relatório Estatístico - Regressão Linear**

1) **Modelo:**

- Análise Imovel Propriá/SE

2) **Data de referência:**

- Terça - feira, 06 de dezembro de 2021

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	31
Dados utilizados no modelo:	26

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9361219 / 0,9462158
Coeficiente de determinação:	0,8763242
Fisher - Snedecor:	51,96
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3,85%

**INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**

**7) Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Gráus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,009	3	0,003	51,961
Não Explicada	0,001	22	0,000	
Total	0,010	25		

**8) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

1/Valor unitário = +0,08321393356 -0,01050426971 \* ln (Padrão construtivo) -0,0249077569 \* Localização +0,002474357048 \* Area total%

**9) Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Padrão construtivo	ln(x)	-2,42	2,43
Localização	x	-11,41	0,01
Area total	x½	7,82	0,01
Valor unitário	1/y	16,64	0,01

**10) Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Localização	0,25	0,36
Area total	0,19	0,43
Valor unitário	-0,31	0,46

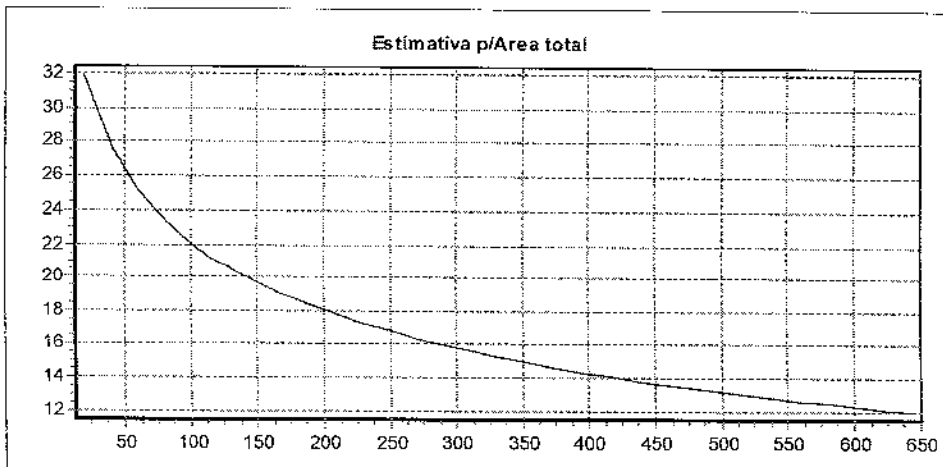
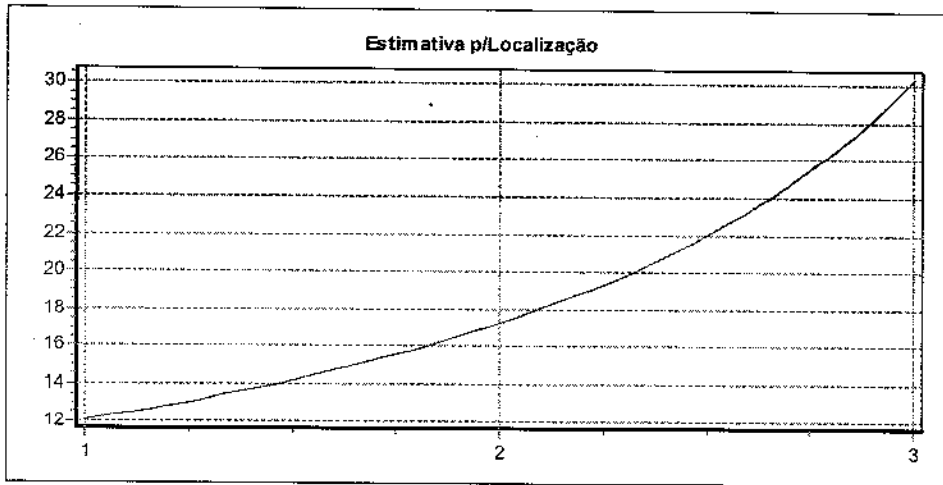
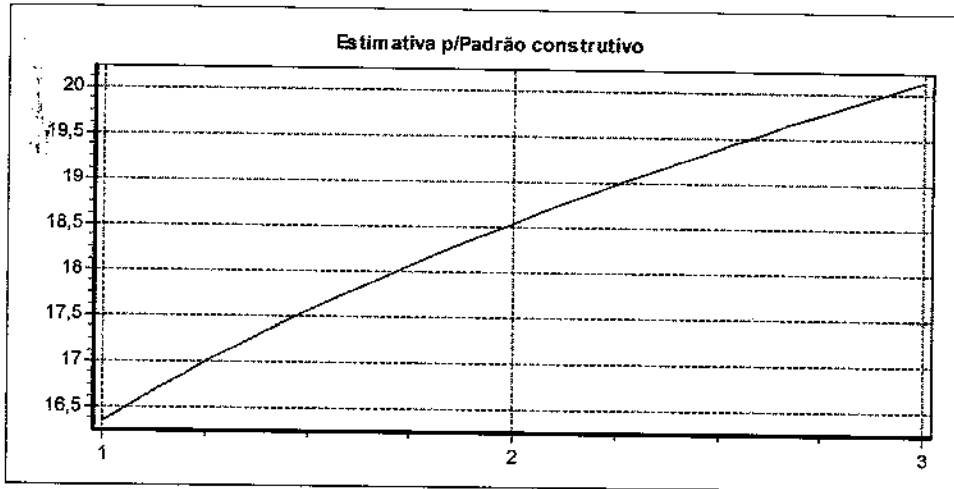
Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Area total	0,48	0,88
Valor unitário	-0,72	0,92

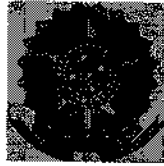
Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,16	0,86



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

11) Gráficos de Função Estimativa para as variáveis do Modelo

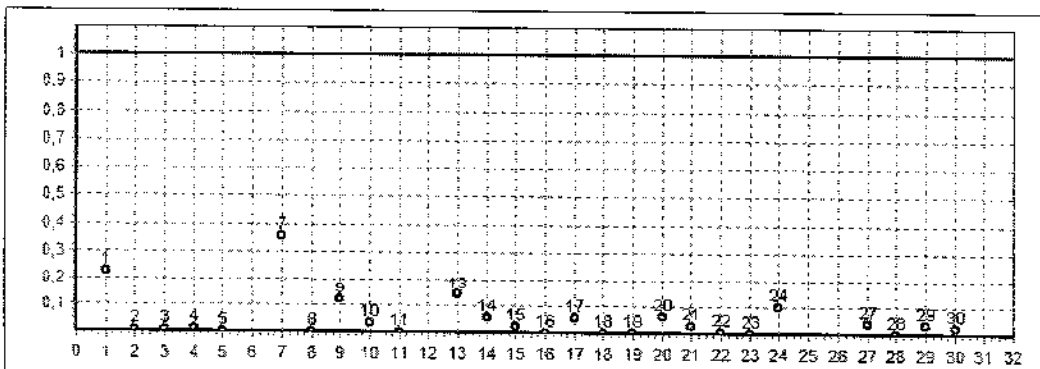
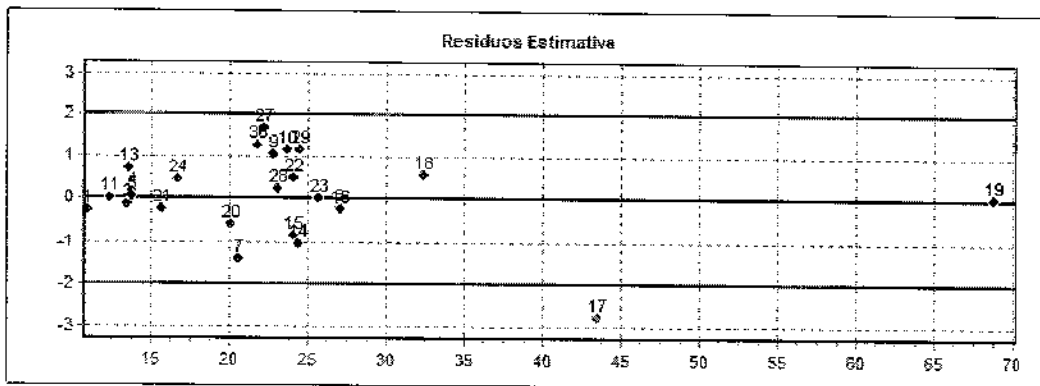
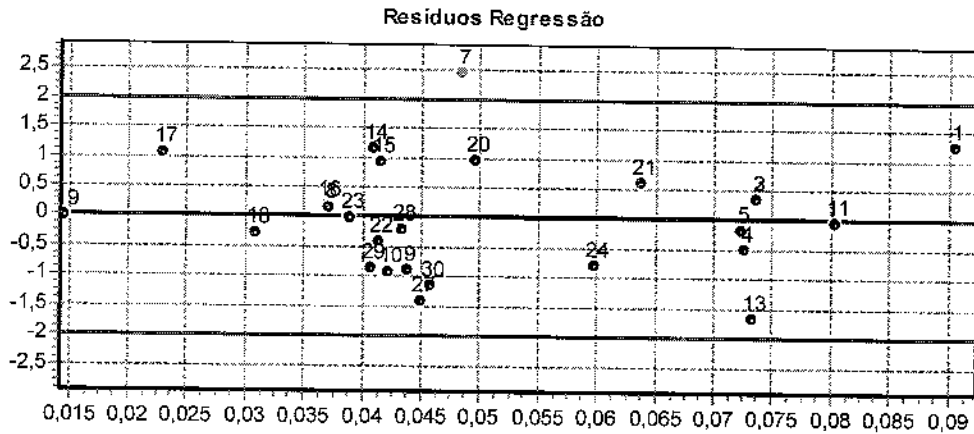


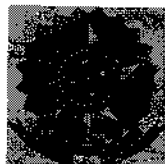


INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

12) Enquadramento dos Resíduos

**Gráfico de resíduos - Regressão Linear**

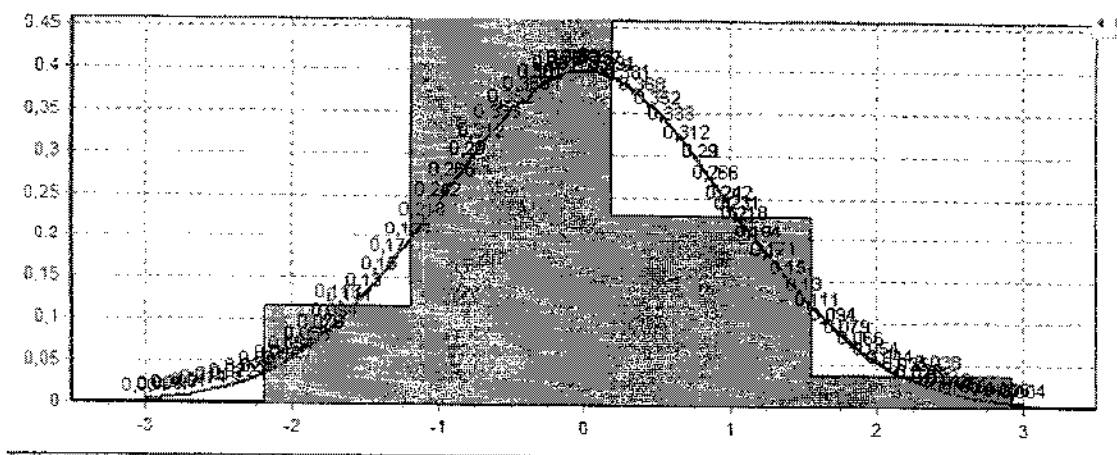




INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	0,10	0,09	0,01	9,43%	1,25
2	0,08	0,07	0,00	3,45%	0,35
3	0,08	0,07	0,00	3,45%	0,35
4	0,07	0,07	0,00	-5,36%	-0,49
5	0,07	0,07	0,00	-1,81%	-0,17
7	0,07	0,05	0,02	27,35%	2,43
8	0,04	0,04	0,00	2,92%	0,15
9	0,04	0,04	-0,01	-18,17%	-0,90
10	0,04	0,04	-0,01	-19,48%	-0,91
11	0,08	0,08	0,00	-0,55%	-0,06
13	0,06	0,07	-0,01	-20,84%	-1,68
14	0,05	0,04	0,01	17,26%	1,13
15	0,05	0,04	0,01	14,47%	0,93
16	0,04	0,04	0,00	3,51%	0,18
17	0,03	0,02	0,01	25,84%	1,07
18	0,03	0,03	0,00	-7,29%	-0,28
19	0,01	0,01	0,00	-0,24%	0,00
20	0,06	0,05	0,01	12,46%	0,94
21	0,07	0,06	0,00	6,55%	0,59
22	0,04	0,04	0,00	-8,25%	-0,42
23	0,04	0,04	0,00	-0,51%	-0,03
24	0,05	0,06	-0,01	-11,30%	-0,81
27	0,03	0,05	-0,01	-30,47%	-1,40
28	0,04	0,04	0,00	-3,89%	-0,22
29	0,03	0,04	-0,01	-19,11%	-0,87
30	0,04	0,05	-0,01	-23,17%	-1,14

Tabela de Resíduos

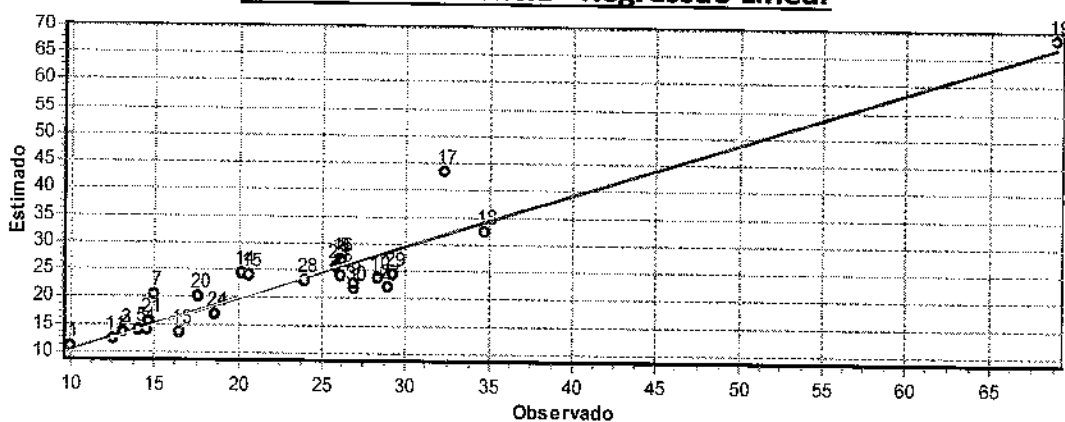




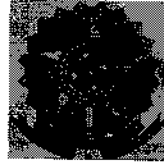
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

13) Gráfico de Aderência

**Gráfico de Aderência - Regressão Linear**



Dado	Observado	Estimado
1	10,00	11,04
2	13,10	13,57
3	13,10	13,57
4	14,52	13,78
5	14,08	13,83
7	14,98	20,62
8	26,19	26,98
9	26,96	22,81
10	28,35	23,73
11	12,50	12,43
13	16,48	13,64
14	20,22	24,44
15	20,59	24,07
16	26,12	27,07
17	32,25	43,49
18	34,72	32,36
19	68,97	68,80
20	17,63	20,14
21	14,67	15,70
22	26,14	24,15
23	25,82	25,69
24	18,63	16,74
27	28,94	22,18
28	24,00	23,10
29	29,25	24,56
30	26,90	21,84



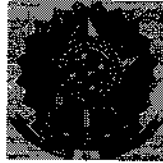
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

ANEXO IV – TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO

Item	Índice	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
	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
	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas 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	3
	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
	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
	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

		16	10	6	18
		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					III





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL  
ANEXO V – GRAU DE PRECISÃO

De acordo com 9.2.3, da NBR 14.653, o Grau de precisão deve estar conforme a Tabela abaixo:

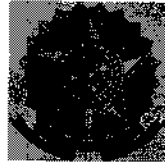
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Fonte: NBR 14.653:2

Imovel	Valor	Max.	Min.	%Amp.	%Max.	%Min.
1	10.39	11.02	9.83	11.52	5,43	6.09

**GRAU DE PRECISÃO OBTIDO: 11,52%, enquadrando assim na Precisão III**

**GRAU DE PRECISÃO FINAL DO LAUDO : III**



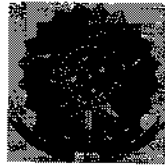
**INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**  
**ANEXO VI – FOTOS DOS DADOS**



AMOSTRA Nº 01 - SAMU - RUA DO MATADOURO, 34 - PROPRIÁ/SE



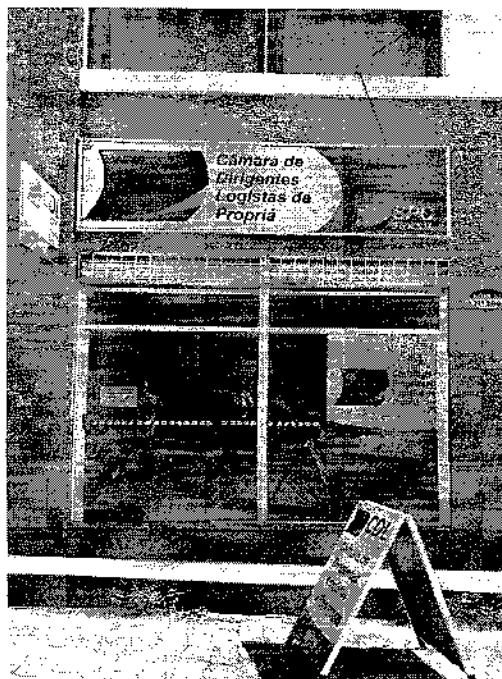
AMOSTRA Nº 02 - CASA DA MODA - RUA VEREADOR DOMINGOS QUITINIANO, 02, CENTRO - PROPRIÁ/SE



**INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**



AMOSTRA Nº 03 - PLANETA BABY - RUA VEREADOR DOMINGOS QUITINIANO, 92, CENTRO - PROPRIÁ/SE



AMOSTRA Nº 04 - CDL - RUA DR. COSTA FILHO, 106, CENTRO - PROPRIÁ/SE



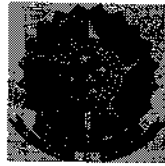
**INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**



AMOSTRA Nº 05 - CORLEONE BOUTIQUE - RUA DR. COSTA FILHO, 121, CENTRO - PROPRIÁ/SE



AMOSTRA Nº 06 - IGREJA UNIVERSAL - RUA DR. COSTA FILHO, 128, CENTRO - PROPRIÁ/SE



**INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**



AMOSTRA Nº 07 - MAGAZINE LUIZA - AV. JOSÉ CONRADO DE ARAÚJO, 236, CENTRO - PROPRIÁ/SE



AMOSTRA Nº 07 - MAGAZINE LUIZA - AV. JOSÉ CONRADO DE ARAÚJO, 236, CENTRO - PROPRIÁ/SE



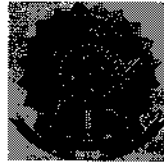
**INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**



AMOSTRA Nº 09 - SHOP DO POVÃO - AV. JOSÉ CONRADO DE ARAÚJO, 284, CENTRO - PROPRIÁ/SE



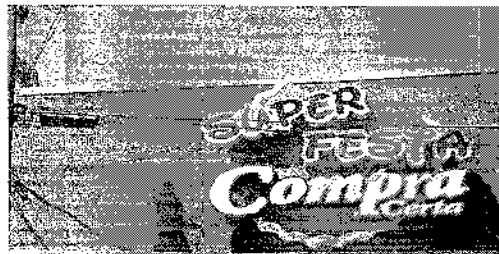
AMOSTRA Nº 10 - BANESE - AV. JOSÉ CONRADO DE ARAÚJO, 298, CENTRO - PROPRIÁ/SE



**INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**



AMOSTRA Nº 11 - NORDESTÃO DO ALUMÍNIO - TV. CAP. ZEZÉ GOMES, 477, CENTRO - PROPRIÁ/SE

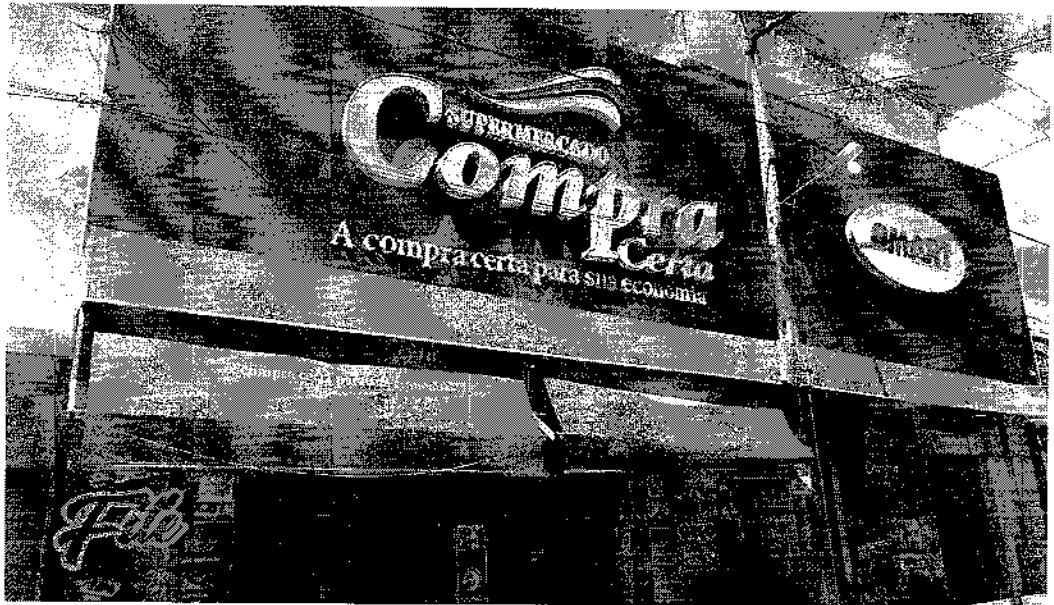


AMOSTRA Nº 12 - BOMBONIERE SUPER FESTA - RUA GUSTAVO DÓRIA, 47, CENTRO - PROPRIÁ/SE





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

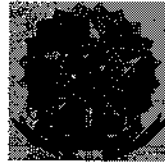


AMOSTRA Nº 13 - SUPERMERCADO COMPRA CERTA - RUA GUSTAVO DÓRIA, 47, CENTRO - PROPRIÁ/SE



AMOSTRA Nº 14 - PATRÍCIA MODAS - RUA GUSTAVO DÓRIA, 169, CENTRO - PROPRIÁ/SE





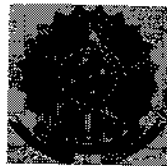
**INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**



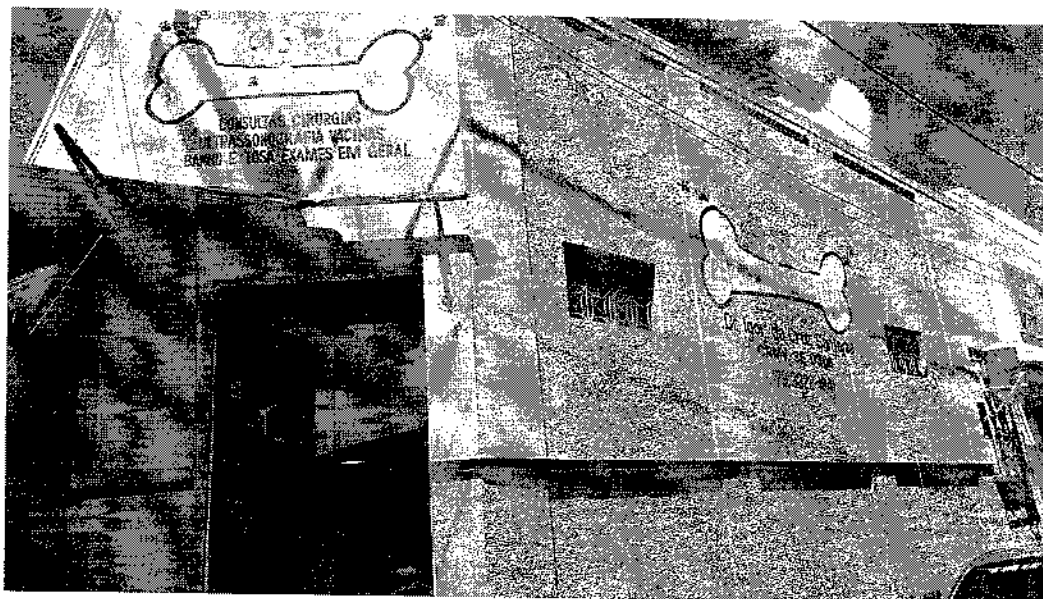
AMOSTRA Nº 15 - MEGA ESTILO - RUA GUSTAVO DÓRIA, 174, CENTRO - PROPRIÁ/SE



AMOSTRA Nº 16 - MENINA BIJU - RUA GUSTAVO DÓRIA, 174, CENTRO - PROPRIÁ/SE



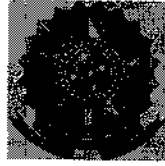
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



AMOSTRA Nº 17 - PET SHOP SÃO RAFAEL - AV. AUGUSTO MAYNART, 28, CENTRO - PROPRIÁ/SE



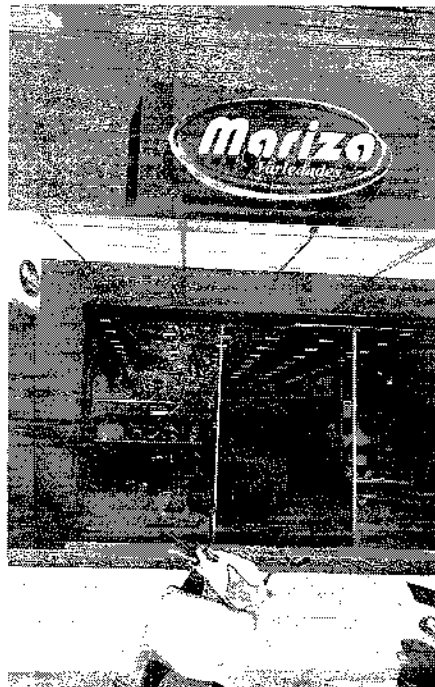
AMOSTRA Nº 18 - TENTAÇÃO FASHION, AV. AUGUSTO MAYNART, 40, CENTRO - PROPRIÁ/SE



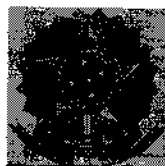
**INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**



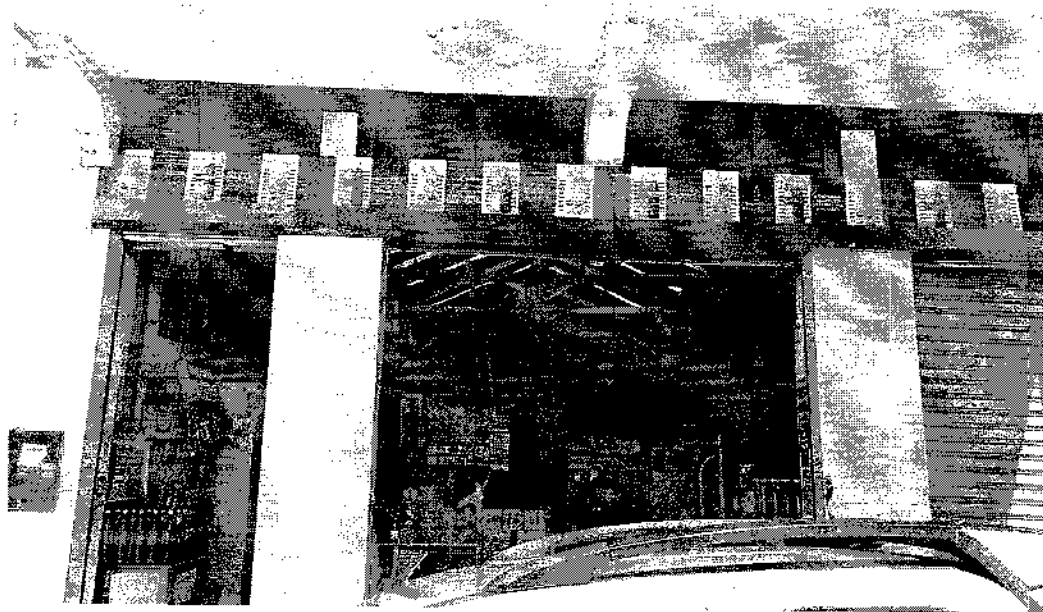
AMOSTRA Nº 19 - LOTÉRICA, AV. AUGUSTO MAYNART, 197, CENTRO - PROPRIÁ/SE



AMOSTRA Nº 20 - MARIZA VARIEDADES - AV. GRACO CARDOSO, 688, CENTRO - PROPRIÁ/SE



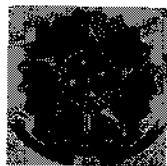
**INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**



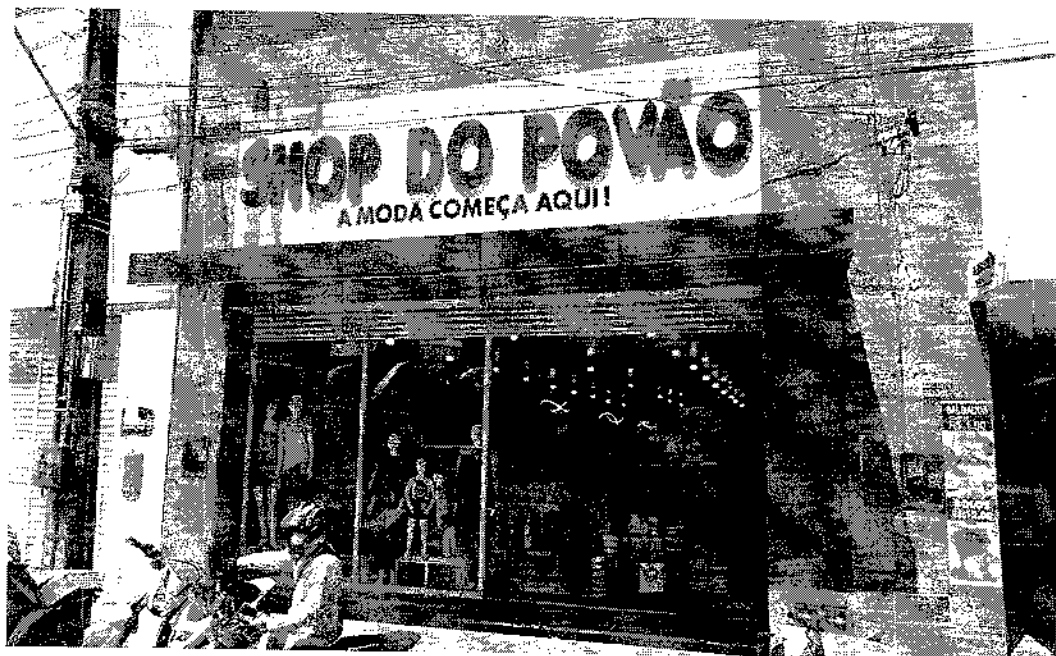
AMOSTRA Nº 21 - MERCEARIA FERREIRA - AV. GRACO CARDOSO, 708, CENTRO - PROPRIÁ/SE



AMOSTRA Nº 22 - MARIZA FLETRO - AV. TAVARES DE LIRA, 96, CENTRO - PROPRIÁ/SE



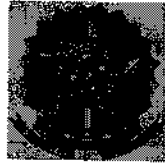
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



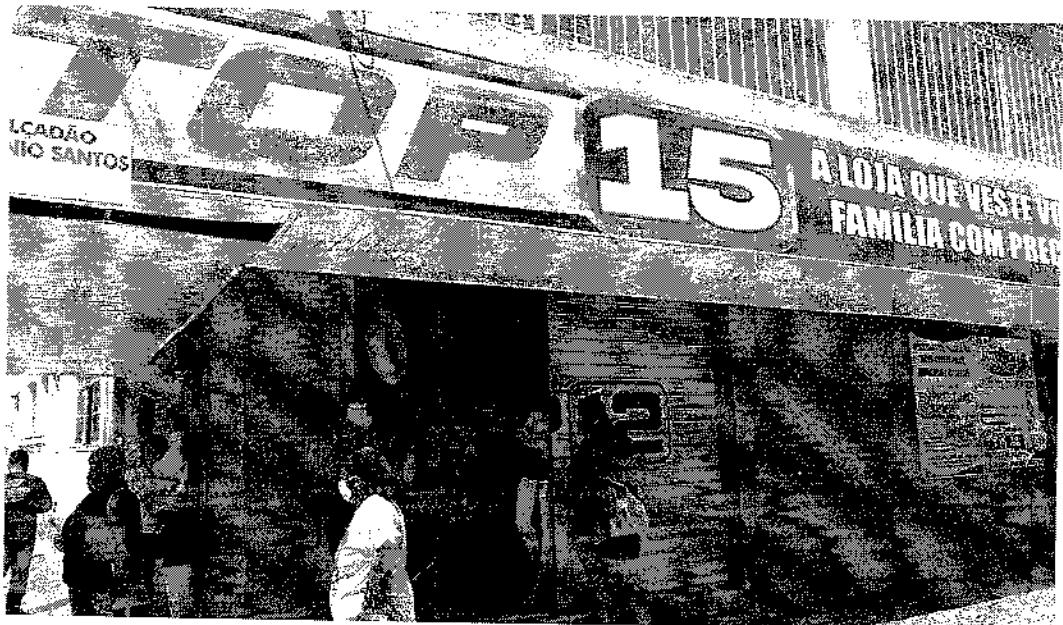
AMOSTRA Nº 23 - SHOP DO POVÃO - AV. TAVARES DE LIRA, 147, CENTRO - PROPRIÁ/SE



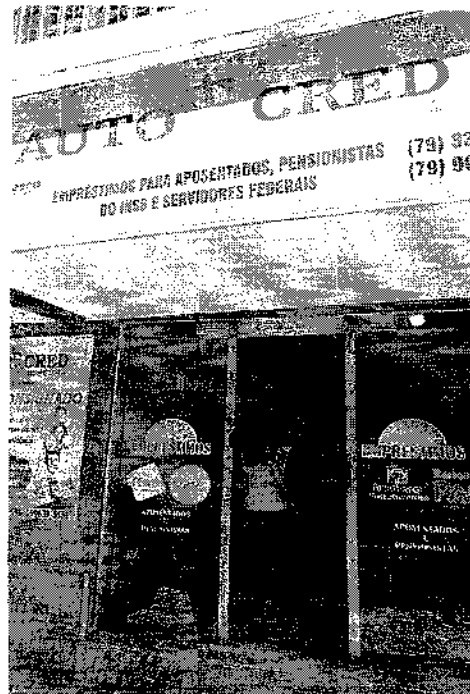
AMOSTRA Nº 24 - BRADESCO - AV. TAVARES DE LIRA, 150, CENTRO - PROPRIÁ/SE



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



AMOSTRA Nº 25 - TOP 15 - CALÇADÃO ANTÔNIO SANTOS, CENTRO - PROPRIÁ/SE



AMOSTRA Nº 26 - AUTOCRED - CALÇADÃO ANTÔNIO SANTOS, Nº 01, CENTRO - PROPRIÁ/SE

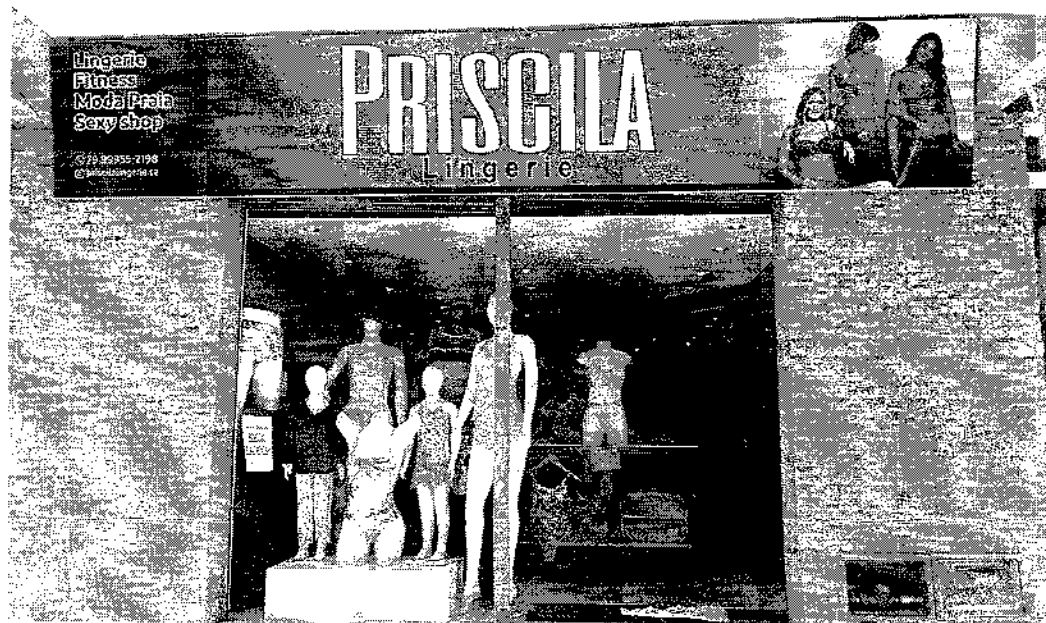




INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



AMOSTRA Nº 27 - NOSSA LOJA - CALÇADÃO ANTÔNIO SANTOS, CENTRO - PROPRIÁ/SE



AMOSTRA Nº 28 - PRISCILA LINGERIE, Nº 05 - CALÇADÃO ANTÔNIO SANTOS, CENTRO - PROPRIÁ/SE



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

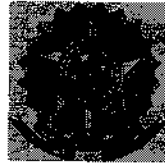


AMOSTRA Nº 29 - ÓTICA GOLD, Nº 109 - CALÇADÃO ANTÔNIO SANTOS, CENTRO - PROPRIÁ/SE



AMOSTRA Nº 30 - SHOPPING DA MODA - CALÇADÃO ANTÔNIO SANTOS, CENTRO - PROPRIÁ/SE





**INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**



AMOSTRA Nº 31 - FÁRMACIA DO GALEGO - AV. DEP. MARTINHO GUIMARÃES, 294, CENTRO - PROPRIÁ/SE