

Estudo Técnico Preliminar 88/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 35014.150982/2024-91

2. Descrição da necessidade

A Agência da Previdência Social em Cambé/PR está instalada em imóvel locado, Contrato nº 11/2015 assinado em 08/04/2015 (SEI nº 0085341, páginas 105 à 109), conforme processo nº 35194.000181/2014-32, sendo prorrogado por Termo Aditivo até 08/10/2024 (SEI nº 13509259).

Atualmente, o Contrato nº 11/2015 importa no valor mensal de R\$ 13.475,00 (treze mil quatrocentos e setenta e cinco reais), contudo está em vias de prorrogação até 08/04/2026 conforme Minuta do 10º Termo Aditivo (17304757), com atualização do valor locatício, passando a ser de **R\$ 15.634,00 (quinze mil seiscentos e trinta e quatro reais)**, conforme último Laudo de Avaliação elaborado em 18/04/2024 (15782387).

O imóvel locado está situado em um imóvel comercial, em alvenaria, constituído de pavimento térreo e mezanino, com área construída total de **657,14 m²**, padrão de acabamento médio, idade aparente de 15 anos, situado na Rua Brasil, 138, Centro, Município de Cambé/PR (conforme Laudo de Avaliação (15782387).

Conforme **OFÍCIO SEI CIRCULAR Nº 3/2023/DENGP/COFL/SRSUL-INSS** (13190267), o prédio da APS Cambé está classificado no grupo 08 - Unidades instaladas em prédios locados ou cedidos, possui **ICG 01**, conforme Ficha ICG (17826979). O **ICG** entre **0-3** retrata a situação em que se entende que o estado geral é bom, necessitando de intervenções pontuais a curto, médio e longo prazo ou sem a necessidade de intervenção.

O Ofício SEI Circular nº 2/2020/CGEPI/DGPA/INSS (SEI nº 2250558), dá ampla divulgação dos atos de normatização referentes ao disposto no art. 4º do Decreto nº 10.193, de 27 de dezembro 2019, bem como a Portaria nº 19.385, e de 14 de agosto de 2020 da Secretaria-Executiva do ME, que, baseada nas diretrizes estabelecidas pelo Manual disponibilizado pela SPU, institui o padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de ambientes em objetos de obras de construção, reforma ou ampliação, de contratos **de locação e suas prorrogações**, de permuta e de compartilhamentos em imóveis ocupados por órgãos do referido Ministério, e quando aplicável, por outros órgãos.

Atendendo a referida legislação o cálculo de áreas foi realizado utilizando a Planilha de Dimensionamento de Área - Parâmetros de Ocupação Locação SPU-INSS_Decreto10193_V1.4.2_01JUL24, disponibilizada pela Coordenação Geral de Engenharia e Patrimônio Imobiliário, onde foi constatado que a área necessária para a APS em questão deverá ser menor que a área atualmente locada (16049415).

O INSS não possui imóvel próprio na localidade capaz de atender às necessidades de instalação da APS Cambé /PR. Dada a inexistência de imóvel próprio, foram realizadas pesquisas de disponibilidade de imóvel junto a outros órgãos públicos. Sendo assim, não há que se falar em processo de permuta.

Foram encaminhados ofícios ao Estado do Paraná (17610824) e à Prefeitura Municipal (17610988), questionando a disponibilidade de imóvel para cessão, doação ou compartilhamento. Por meio do Portal SISREI, foi consultada a disponibilidade de imóvel da União para cessão, doação ou compartilhamento (Consulta SISREI 17610735). Até o presente momento não recebemos resposta dos entes públicos, quanto à consulta ao SISREI o status ainda consta como "aguardando análise", assim que as respostas forem recebidas serão juntadas ao presente processo.

Conforme despacho SGREC - GEXLON (17181283), a manutenção da unidade no município de Cambé é importante, tanto para a população do referido município quanto para os demais municípios da área de abrangência.

Pelo exposto, a solução de locação de imóvel para instalação da APS Cambé/PR é a opção mais vantajosa para a administração. A nova contratação visa condições ideais de funcionamento à unidade, assim como de atendimento à clientela previdenciária, sob a melhor relação “custo x benefício” para o Instituto, em atenção ao interesse público, obedecidas as normas e regulamentos internos e a legislação aplicável.

O imóvel a ser locado deverá ter área menor que o imóvel atual, além de que possuirá melhores condições, podendo acarretar em redução de despesa de custeio e manutenção da unidade.

A locação visa proporcionar segurança jurídica para a manutenção do funcionamento à unidade, obedecidas as normas e regulamentos internos e legislação aplicável.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário - DENGPAI	Rafael Lipski

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 Normativos:

O presente procedimento será regido pela Lei 8.245/91, Lei 14.133/21, Manual de Engenharia e Patrimônio Imobiliário da DIROFL, IN 05/2017, pela Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022, pela Instrução Normativa SEGES nº 58, DE 08 DE AGOSTO DE 2022, pela Instrução Normativa PRES/INSS Nº 171, DE 9 DE AGOSTO DE 2024 e pelas disposições fixadas no Edital de Chamamento Público de Procura de Imóvel e demais normativos pertinentes.

4.2 Previsão da Contratação:

A pretensa contratação foi incluída no Plano de Contratação Anual - PCA, através do Documento de Formalização da Demanda - DFD nº 25/2024 (17665685).

4.3 Natureza da Contratação:

Continuada - Por sua essencialidade, visa atender à necessidade pública de forma permanente e contínua, assegurando o funcionamento das atividades finalísticas do órgão, de modo que sua interrupção pode comprometer a prestação do serviço público e o cumprimento da missão institucional.

4.4 Modelo de Contratação:

O modelo de locação a ser adotado no presente processo é o da **locação tradicional**, a saber, o espaço físico será locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

Os serviços acessórios já são contemplados em contratos administrativos firmados com terceiros e geridos pela Divisão de Logística, Licitação e Contratos desta SRSE-I. Sendo assim, para que não existam dois ou mais contratos com o mesmo objeto, a contratação pretendida se restringirá à locação de espaço físico, somente.

Ademais, não será adotado o modelo de locação built to suit - BTS (em que o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado), uma vez que não há um imóvel específico identificado para atender às necessidades da APS, devendo ser buscado no mercado qual imóvel tem potencial para abrigar a agência.

Os requisitos listados no edital a ser divulgado no mercado devem ser capaz de caracterizar a necessidade da APS, especialmente quanto à metragem construída, a critérios de acessibilidade arquitetônica e localização geográfica, além de especificações de engenharia (climatização, circuitos elétricos, rede lógica, etc), sem contudo direcionar a contratação para um imóvel em específico. Com isso, espera-se recebimento de maior número de propostas, de modo que seja possível localizar proposta mais vantajosa à Administração.

4.5 Requisitos do imóvel pretendido:

Os requisitos listados no edital a ser divulgado no mercado devem ser capaz de caracterizar a necessidade da APS, especialmente quanto à metragem construída, a critérios de acessibilidade arquitetônica e localização geográfica, além de especificações de engenharia (climatização, circuitos elétricos, rede lógica, etc), sem contudo direcionar a contratação para um imóvel em específico. Com isso, espera-se recebimento de maior número de propostas, de modo que seja possível localizar proposta mais vantajosa à Administração.

O imóvel deve apresentar acessibilidade arquitetônica completa, com fácil acesso a transporte público e agências bancárias.

O imóvel deve ainda atender os seguintes requisitos mínimos: instalações elétricas compatíveis com a demanda de energia exigida para a unidade, instalações hidrossanitárias adequadas e em quantidade suficiente, cabeamento estruturado, climatização adequada e compatível com o uso proposto, completa adequação às normas vigentes de acessibilidade e de segurança contra incêndio, Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA, se necessário; Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico - PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros. A responsabilidade pela obtenção/manutenção do AVCB/CLCB para a unidade será de inteira responsabilidade do locador.

Todas as adaptações necessárias ao prédio quanto às instalações elétricas, lógicas, de climatização, acessibilidade e de segurança contra incêndios serão de responsabilidade do locador. O INSS providenciará as peças técnicas para execução das adaptações, mas estas serão custeadas e executadas pelo locador.

4.6 Duração Inicial do Contrato:

O prazo da locação será de **60 (sessenta) meses**, contados da data de recebimento do objeto inicial, considerando o caráter definitivo da APS na localidade, a intenção do INSS em permanecer no imóvel a ser locado e a previsão constante no Art. 9º da IN SEGES/ME Nº 103/2022. Ademais o prazo atende ao princípio constitucional da eficiência na Administração Pública, evitando-se assim prorrogações anuais burocráticas, visando o melhor aproveitamento dos escassos recursos humanos presentes atualmente no Instituto.

O contrato poderá ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

4.7 Regime de Execução:

Prestação de serviços sem investimentos, já que será adotado o modelo de locação tradicional.

5. Levantamento de Mercado

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, observa-se que, em matéria de soluções para o funcionamento da unidade, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções:

5.1 Aquisição/Construção

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

Já a construção costuma ser adotada quando o INSS já possui terreno próprio no município e se comprove como uma opção viável.

A última construção contratada no âmbito da Superintendência Regional Sul foi a APS Tapes, em 2017, no valor de R\$ 1.743.410,33 (um milhão, setecentos e quarenta e três mil quatrocentos e dez reais e trinta e três centavos). Corrigindo para valores atuais utilizando o INCC (Índice Nacional de Custos da Construção) chegamos ao valor de R\$ 2.836.732,60 (dois milhões, oitocentos e trinta e seis mil setecentos e trinta e dois reais e sessenta centavos) para construir um imóvel com área de 334,00 m², que daria R\$ 8.493,21/m².

Calculadora INCC

Calcule a correção do INCC-M por período

Calculadora INCC 08/2024 - Atualizada

Valor corrigido

R\$ 2.836.732,60

Variação no período: 62,71%

Detalhes do cálculo	
Valor	R\$ 1.743.410,33
Data inicial	03/2017
Data final	08/2024
Variação	62,71%
Valor corrigido	R\$ 2.836.732,60

Fonte: <https://myside.com.br/guia-imoveis/calculadora-incc>

Conforme cálculo de área, a APS Cambé encontra-se no intervalo de **414,00 m² a 485,00 m²**. Adotando a área máxima calculada (pior cenário) e multiplicando pelo valor do metro quadrado de construção de R\$ 8.493,21/m², chegamos ao valor de **R\$ 4.119.206,85** (quatro milhões, cento e dezenove mil duzentos e seis reais e oitenta e cinco centavos) para a construção de uma APS com 485,00 m², isso sem considerar o valor do terreno.

5.2 Locação

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

Atualmente a locação do prédio de **657,14 m²** da APS cambé importa no valor mensal de **R\$ 15.634,00 (quinze mil seiscentos e trinta e quatro reais)**, já considerando o valor do 10º Termo Aditivo a ser assinado e de acordo com o último Laudo de Avaliação elaborado em 18/04/2024 (15782387), o equivalente a R\$ 23,79/m².

O imóvel atualmente locado já contém todas as características físicas necessárias para a instalação de um agência da previdência social, sendo assim podemos adotar o valor de R\$ 23,79/m² para estimar o valor locatício para o imóvel a ser buscado, utilizando a área construída máxima de 485,00 m² (cenário mais desfavorável), resultando no valor locatício médio de R\$ 11.538,15 (onze mil quinhentos e trinta e oito reais e quinze centavos), valor atualizado conforme laudo realizado em abril de 2024.

O valor locatício mensal será definido através de laudo de avaliação a ser elaborado por engenheiro do INSS ou empresa contratada.

As benfeitorias realizadas no imóvel para concretização da locação serão consideradas no Laudo de Avaliação do Imóvel para definição do valor de locação a ser praticado.

O INSS não procederá em nenhuma hipótese à indenização sobre as eventuais benfeitorias realizadas pelo proprietário, tendo em vista sua incorporação ao imóvel e a sua consideração para fins do pagamento do valor locativo.

Deverá ser vedada a previsão de indenização de benfeitorias, quando estas estiverem relacionadas com a estrutura integral do imóvel ao uso que se destina, tais como: adequações de acessibilidade, adequação de prevenção e combate a incêndio e pânico, pinturas e outras intervenções relacionadas à habitabilidade da edificação. As benfeitorias necessárias são de única e exclusiva responsabilidade do locador.

5.3 Análise da Solução

Para fins de comparação entre a solução construção e locação, se dividirmos o valor da construção (**R\$ 4.119.206,85**), somente o custo da obra, sem o valor relativo ao terreno) pelo valor estimado da locação (R\$ 11.538,15), teríamos o equivalente a **357 meses (29,75 anos) de locação**, isso sem considerar o valor do terreno.

Desta feita, no caso da APS Cambé concluímos que a Locação de imóvel menor destinado ao funcionamento da Agência da Previdência Social é a melhor solução a ser adotada, já que o INSS não possui imóvel no município ou terreno para construção de uma unidade, e a construção não seria uma opção vantajosa para a administração.

6. Descrição da solução como um todo

Deverá ser publicado edital de chamamento público de procura de imóvel, contendo as necessidades do prédio a ser buscado, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), de que trata o art. 174 da Lei nº 14.133, de 2021, e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade responsável pelo procedimento com a antecedência mínima de oito dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.

A(s) proposta(s) selecionada(s) passará(ão) por um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público de procura de imóvel.

O estudo de leiaute subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, deverá ser realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço.

Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

Não será necessária a contratação de serviço de assessoria técnica para de prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório, pois todo o processo será instruído pela equipe institucional.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A metragem construída a ser buscada encontra-se no intervalo de **414,00 m² a 485,00 m²** conforme disposto no despacho DENGPAI - SRSUL (17600315) e Planilha de Parâmetros de Ocupação (17600273).

A área foi calculada a partir das necessidades informadas no Programa de Necessidades (17179845 e 17596914) e seguindo as regras e procedimentos estabelecidos na Portaria Conjunta SEGES/SPU nº 38, de 31 de julho de 2020 e na Portaria nº 19.385, de 14 de agosto de 2020 e no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da administração pública Federal direta, autárquica e fundacional elaborado pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia.

O INSS reserva-se o direito de optar pelo imóvel/espço físico que melhor atender às suas necessidades, priorizando-se propostas que contemplem a realização de todas as adaptações essenciais à imediata ocupação e funcionamento da unidade do INSS inclusive compartimentação do espaço para implantação de salas administrativas e salas de perícia, com instalação de divisórias, forros, lavatórios, adequação de iluminação ao layout proposto pelo INSS, construção/adaptação de sanitários em número suficiente para uso de servidores e público externo, e demais exigências que venham a ser expostas após vistoria do local por engenheiro do INSS.

O(s) imóvel(is) de terceiro, objeto de locação, será(ão) considerado(s) inadequado(s) quando sua Área Construída total superar a Área Construída máxima calculada, **salvo se** a locação se justificar financeiramente, diante da redução de despesas relativas ao imóvel ocupado atualmente. Para comprovação, se houver proposta com área superior ao estipulado, a equipe de engenharia deverá realizar análise da planta do imóvel apresentado à locação e um estudo técnico, incluindo o levantamento dos custos, para manter o referido imóvel, comprovando ou não a viabilidade da locação.

O(s) imóvel(is) de terceiro, objeto de locação, será(ão) considerado(s) inadequado(s) quando sua Área Construída total for inferior a Área Construída mínima calculada, **salvo se** restar comprovado pela equipe de engenharia, através de estudo de layout, que o imóvel apresentado à locação atende ao programa de necessidades da unidade.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 11.538,00

Conforme já demonstrado no item 5.2, o valor da futura locação foi estimado a partir do valor médio de locação do metro quadrado no município de Cambé/PR (R\$ 23,79/m²), obtido no Laudo de Avaliação, assinado em 18/04/2024, elaborado para o imóvel onde atualmente se encontra instalada a agência (SEI 15782387). Multiplicando-se o valor médio do m² pela área máxima construída a ser buscada, obtém-se o valor de R\$ 11.538,15 (onze mil quinhentos e trinta e oito reais e quinze centavos), como valor mensal estimado para a locação. Ficando o valor anual em R\$ 138.457,80 (cento e trinta e oito mil quatrocentos e cinquenta e sete reais e oitenta centavos).

Para estimar o custo com a devolução do imóvel atualmente ocupado, procedemos ao cálculo da estimativa dos custos de desmobilização e restituição do imóvel, a partir dos custos incorridos com a devolução do prédio locado em Viamão/RS, em setembro/2021 (processo nº 35014.029543/2021-77).

Na ocasião, foram pagos R\$ 40.375,60 (quarenta mil trezentos e setenta e cinco reais e sessenta centavos) ao locador (Planilha Cálculo da Indenização - 8088463), para fins de indenização para recomposição do imóvel. Neste valor estavam incluídos os serviços de remoção/demolição, instalação de vidros quebrados, alvenaria para reparos, reparo nos pisos, reparo no forro, pintura e limpeza. O imóvel devolvido apresentava área construída de 508,20 m².

Para correção do valor aos dias de hoje (agosto de 2024, último índice disponível) foi utilizado o INCC (Índice Nacional de Custos da Construção), que no período acumulou uma variação de 19,70%, passando o valor da indenização para R\$ 48.329,04 (quarenta e oito mil trezentos e vinte e nove reais e quatro centavos).



Fonte: <https://myside.com.br/guia-imoveis/calculadora-incc>

Com base no processo supracitado, podemos estimar, que para o imóvel em questão de 657,14 m², o valor referente ao custo de devolução será em torno de R\$ 62.493,00 (sessenta e dois mil quatrocentos e noventa e três reais).

Para o transporte do mobiliário e equipamentos (mudança), estima-se que dois caminhões de 6x3x2 (36 m³) atenderia a necessidade. Por ser na mesma localidade (o transporte entre a origem e o fim é no mesmo município) o valor pago a transportadora é por m³, sendo R\$ 71,73/m³ (conforme processo nº 35014.104606/2023-43, contrato nº 24/2023 (12106054). Sendo assim, o valor estimado para o transporte de mobiliário e equipamentos é de R\$ 5.164,56 (cinco mil cento e sessenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos).

Com relação aos custos de manutenção da unidade, tais como: manutenção predial, manutenção de ar condicionado, limpeza, vigilância, energia e água, se fazem necessários alguns apontamentos:

Os custos de manutenção predial e limpeza são diretamente proporcionais à área da edificação.

Os custos com energia e água variam conforme a área da edificação, o número de usuários e aspectos construtivos específicos. No caso da energia elétrica, podemos citar como exemplo a relação entre o tamanho da edificação e o tipo de entrada de energia (necessidade ou não de subestação). Outro aspecto importante é que prédios antigos possuem as instalações elétricas obsoletas e em desacordo com as normas vigentes, o que, por consequência, pode proporcionar fugas de corrente ou consumo em excesso.

Os custos com vigilância se dividem em vigilância ostensiva (número de postos de trabalho) e vigilância eletrônica. O valor pago a título de vigilância eletrônica varia conforme o número de câmeras de monitoramento, sensores e alarmes dispostos pelo prédio. Quanto à vigilância ostensiva, também pode haver relação direta entre a área do prédio e o custo do contrato. Prédios muito grandes e com plantas que possuam muitas entradas/saídas podem exigir a necessidade de mais postos.

Os custos de manutenção com ar-condicionado dependem do tipo de sistema utilizado. Sistemas mais antigos tendem a ter maior custo com manutenção. Ademais, prédios maiores podem demandar equipamentos com potência de refrigeração mais altas, impactando no custo de energia elétrica do local.

Observando as informações do Sistema de Gestão de Contrato - GCweb do INSS, (link: <http://www-gcweb/>), reunimos os dados principais dos custos em relação aos contratos de serviços relativos ao imóvel atualmente locado, conforme tabela a seguir. A partir da área máxima a ser buscada no novo imóvel, estimamos os futuros custos com os contratos da nova unidade a ser locada:

TABELA 1 - PROJEÇÃO DE DESPESAS DE MANUTENÇÃO ANUAL - APS CAMBÉ/PR				
Metragem atualmente ocupada			657,14 m ²	
Nova metragem máxima			485,00 m ²	
ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO DA DESPESA COMUM	DESPESA MÉDIA MENSAL (R\$)*	Tendência	DESPESA MÉDIA MENSAL NOVA UNIDADE (R\$)
1	Água e Esgoto	221,17	Manutenção	221,17
2	Energia Elétrica	1.922,40	Redução	1.418,82
3	Manutenção Predial	685,05	Redução **	584,79
4	Limpeza e Conservação	7.497,53	Redução	5.533,53
5	Manutenção de Ar Condicionado	868,63	Manutenção	868,63
6	Vigilância Ostensiva	9.959,94	Manutenção	9.959,94
7	Locação	15.634,00	Redução	11.538,15
TOTAL		R\$ 36.788,72		R\$ 30.125,03

* Média dos meses de 2024.

** Valor referente somente a manutenção preventiva, estimando que o novo prédio será mais novo e sem a necessidade de manutenções corretivas significativas.

Na presente análise a metragem construída a ser buscada encontra-se no intervalo de **414,00 m² a 485,00 m²**, as estimativas foram embasadas no pior caso, ou seja a área máxima. Partindo do pressuposto de que iremos para um prédio/sala comercial em melhores condições que o atual, com instalações mais novas e mais adequado as normativas vigentes, estimamos que a energia elétrica, a manutenção predial, a limpeza e conservação e a despesa com a locação tendem a apresentar uma redução, foi considerado apenas o valor mínimo pago com as manutenções preventivas. Os demais custos tendem a ser manter, pois o número de usuários será o mesmo.

Estima-se que o custo médio mensal de manutenção da **nova APS Cambé** seja de R\$ 30.125,03 (trinta mil cento e vinte e cinco reais e três centavos), uma redução de **de 18,11%** em relação ao imóvel atualmente ocupado. Ressaltamos que o a despesa de locação é a que poderá ter o diminuição mais expressiva.

Cabe reiterar que os estudos aqui apresentados são apenas estimativos, apontando tendência de comportamentos dos custos de manutenção da unidade. Os custos só poderão ser calculados com exatidão após definição do novo imóvel. Os valores foram extraídos do GCweb e adotados como verdadeiros.

Ressaltamos que a presente contratação está contemplada no Plano Anual de Contratações da entidade, em atendimento à Instrução Normativa nº 01/2019, da Secretaria de Gestão do Ministério da Economia, na redação da Instrução Normativa nº 31, de 23/3/2021.

Informamos, por fim, que a presente despesa não se enquadra nas exigências do art. 16 da Lei Complementar nº 101, de 04/05/2000, uma vez que o objeto a ser contratado não representa criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental que acarrete aumento de despesa.

Refere-se a uma despesa vinculada ao custeio das atividades rotineiras e habituais do órgão e a Procuradoria Federal, conforme caracterizado no Parecer nº 389/2010/AGU/PFE/ICMBio:

ATIVIDADES ROTINEIRAS NÃO SE CARACTERIZAM COMO AÇÃO GOVERNAMENTAL. Art. 16 da Lei de Responsabilidade Fiscal. Não se aplica o art. 16 da LRF quando a despesa não se referir a criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental. Não se considera ação governamental a despesa destinada ao custeio de atividades rotineiras e habituais dos órgãos federais, ainda que haja aumento no custo de tais atividades, em virtude de sua expansão ou aperfeiçoamento. (Referência: Acórdãos 883/2005 e 107/2007 – Plenário TCU).

Citamos também a orientação Normativa AGU nº 52, de 25 de abril de 2014:

AS DESPESAS ORDINÁRIAS E ROTINEIRAS DA ADMINISTRAÇÃO, JÁ PREVISTAS NO ORÇAMENTO E DESTINADAS À MANUTENÇÃO DAS AÇÕES GOVERNAMENTAIS PREEXISTENTES, DISPENSAM AS EXIGÊNCIAS PREVISTAS NOS INCISOS I E II DO ART. 16 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 101, DE 2000.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não aplicável, em razão das características do objeto a ser contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento do objeto.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, para evitar a paralização das funções essenciais desenvolvidas pelo Instituto Nacional do Seguro Social.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A pretensa contratação foi incluída no Plano de Contratação Anual - PCA, através do Documento de Formalização da Demanda - DFD nº 25/2024 (17665685).

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Encontrar um imóvel adequado para a reinstalação da APS Cambé/PR, de acordo com as necessidades do Instituto e com o melhor custo x benefício possível, de forma a:

1. Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
2. Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
3. Obter estrutura adaptada para atendimento aos segurados;
4. Não paralisação dos serviços prestados pelo INSS.

13. Providências a serem Adotadas

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da Agência da Previdência Social durante a vigência do Contrato.

Deverá ser realizado um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público de procura de imóvel.

Deverá ser solicitado o ateste orçamentário conforme estimativa contida no presente estudo.

14. Possíveis Impactos Ambientais

É importante que o imóvel a ser buscado apresente requisitos de sustentabilidade, no uso de um imóvel é possível evitar ou mitigar danos ambientais mediante medidas que visam:

- a) Eficiência Energética: por meio de tecnologias e práticas que reduzam o consumo de energia, como isolamento térmico, sistemas de iluminação, climatização e equipamentos eletroeletrônicos de baixo consumo energético;
- b) Uso racional da água: mediante integração de tecnologias e práticas que reduzam o consumo de água, como sistemas de reciclagem de água, torneiras e chuveiros de baixo fluxo e uso de dispositivos economizadores;
- c) Qualidade ambiental interna: por meio de ambientes internos saudáveis, com boa qualidade do ar, iluminação natural e design que incentive o bem-estar dos ocupantes;
- d) Gestão de Resíduos: estabelecimento de sistemas de coleta seletiva e reciclagem de resíduos para minimizar o impacto ambiental;
- e) Espaços verdes e biodiversidade: existência de áreas verdes, telhados verdes e práticas que favoreçam a biodiversidade local, contribuindo para a preservação do ecossistema urbano;
- f) Utilização de Materiais Sustentáveis: uso de materiais de construção e decoração sustentáveis para minimizar o impacto ambiental da manutenção e renovação de propriedades alugadas.

É importante que os critérios e práticas de sustentabilidade constem nos requisitos do imóvel pretendido no Termo de Referência como "requisitos desejáveis" de maneira a não frustrar o chamamento público de procura de imóvel de terceiros, tendo em vista que as boas práticas de sustentabilidade ainda estão sendo disseminadas, principalmente nos municípios do interior do país.

15. Do reajuste

Com o choque de oferta decorrente das alterações impostas pela pandemia de COVID-19 e consequente aumento substancial do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (FGV), muitos contratos de locação foram renegociados ao longo dos últimos anos, de modo que o índice de reajuste fosse alterado, do IPGM/FGV para o IPCA/IBGE.

Sendo livres as partes na elaboração e cumprimento de contratos (artigo 18 da Lei 8.245/1991, artigo 421 e do artigo 421-A ao Código Civil), o IGP-M foi tradicionalmente utilizado como índice de correção de preços no meio imobiliário.

O IGP-M é calculado pela média ponderada dos seguintes índices:

- Índice de Preços por Atacado – IPA (60%): preços de produtos industriais e agrícolas, vendidos entre empresas;
- Índice de Preços ao Consumidor – IPC (30%): preços de um conjunto fixo de bens e serviços presentes nas despesas habituais de famílias com renda mensal entre 1 e 33 salários mínimos;
- Índice Nacional do Custo da Construção – INCC (10%): custos do setor de construções habitacionais;

Da cesta de produtos considerados no cálculo do índice, percebe-se que seu maior peso está concentrado nos custos de atacado. O índice é, portanto, sensível às variações cambiais e aos preços de commodities, que variaram fortemente durante a crise econômica desencadeada pela pandemia. Com isso, em maio/2021, o acumulado de 12 meses do índice alcançou a variação positiva de 37,04%. Ou seja, em um ano, um contrato de locação poderia ter seu valor majorado em mais de 1/3 (um terço) do valor original.

Por outro lado, o índice oficial de medição de inflação nacional é o IPCA/IBGE, que considera a variação de preços de produtos e serviços de varejo consumidos por famílias com renda entre 1 a 40 salários mínimos. Por estar focado nos preços de varejo, o índice apresenta uma volatilidade menor do que o IGP-M.

Quando observamos a série histórica, além da maior volatilidade, observa-se que o IGP-M apresentou valores mais altos do que o IPCA durante a maior parte do tempo.

Sendo assim, **se propõe a adoção do IPCA como índice de reajuste dos contratos por constituir índice mais estável, conferindo maior segurança jurídica à contratação.**

Ademais, o mercado de fundos imobiliários também está alterando a indexação de seus contratos, do IGP-M para o IPCA, conforme se noticia no link: <https://www.infomoney.com.br/ondeinvestir/fim-de-uma-era-fundos-imobiliarios-abandonam-igp-m-para-reajustar-alugueis-saiba-o-quemuda-para-o-investidor/>

Além disso, o Manual de Engenharia e Patrimônio Imobiliário do INSS, teve sua última revisão em 2014, não acompanhando as alterações ocorridas na legislação ao longo desses anos, como exemplo podemos citar a própria lei de licitações e contratos, estando o referido manual embasado na Lei nº 8.666, de 1993.

Portanto, a mudança visa conferir maior estabilidade aos valores de locação praticados, além de estar alinhada com a prática de revisão de índice inflacionário adotada no mercado imobiliário.

A Instrução Normativa PRES/INSS Nº 171, DE 9 DE AGOSTO DE 2024 publicada recentemente trás em seu capítulo VI - DO RESJUSTE E REVISÃO essa recomendação.

16. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

16.1. Justificativa da Viabilidade

Considerando a inexistência de imóvel próprio em Cambé/PR capaz de abrigar a agência previdenciária, a ausência de ofertas de imóveis pertencentes a outros órgãos públicos em cessão, doação ou compartilhamento e a necessidade de manutenção de uma unidade do INSS para prestação de serviços presenciais no município, é imperativa a continuidade do presente processo de procura de imóvel para locação.

No presente estudo, foram avaliados os custos direta e indiretamente envolvidos na pretensa locação, os riscos existentes no processo, além de terem sido listadas as características desejáveis para o imóvel a ser buscado. Em que pese os custos estimados de manutenção da unidade não reduzirem, por efeito do acréscimo do custo da locação e o necessário aumento significativo de área para alocação do arquivo, resta comprovado nos autos que as alternativas de construção de nova unidade é tecnicamente inviável, sendo assim conclui-se como viável a procura de imóvel.

Todo o processo deve ser instruído de forma transparente, de modo a garantir ampla divulgação do edital e consequente localização da proposta mais vantajosa para a Administração.

A proposta de nova locação resultar-se-á **benéfica e vantajosa**, uma vez que não implicará em investimentos expressivos, tais como adaptação do imóvel, contratação, administração de mão de obra, locação e/ ou aquisição de equipamentos e materiais específicos. Além disso, a nova locação visa garantir a manutenção do atendimento no

município de Cambé/PR em edificação mais adequada às normativas vigentes, mais econômicas para a administração e mais seguras e confortáveis aos servidores e segurados.

17. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

MILENA DA SILVA DE AZEVEDO

Analista do Seguro Social - Engenheira Civil



Assinou eletronicamente em 26/09/2024 às 10:59:40.

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - Anexo 1 - Ficha ICG - APS Cambé_PR.pdf (56.95 KB)
- Anexo II - Anexo 2 - Ofício SEI Circular nº 2_2020_CGEPI (SEI nº 2250558).pdf (113.66 KB)
- Anexo III - Anexo 3 - Ofício SEI Circular Nº 3_2023_DENGPAl (13190267).pdf (112.43 KB)
- Anexo IV - Anexo 4 - Planilha Parâmetros de Ocupação - APS Cambé_PR.pdf (214.66 KB)
- Anexo V - Anexo 5 - Ofício nº 162-2024 ao Governo do Estado do Paraná.pdf (56.17 KB)
- Anexo VI - Anexo 6 - Ofício nº 163-2024 à Prefeitura de CambéPR.pdf (55.78 KB)
- Anexo VII - Anexo 7 - Consulta SISREI.pdf (170.73 KB)
- Anexo VIII - Anexo 8 - Documento de Formalização da Demanda - DFD nº 25_2024.pdf (44.11 KB)
- Anexo IX - Anexo 9 - Programa de Necessidades.pdf (48.78 KB)
- Anexo X - Anexo 10 - Laudo de Avaliação elaborado em 18-04-2024.pdf (28.3 MB)
- Anexo XI - Anexo 11 - Mapa de Riscos Digital.pdf (58.29 KB)

Anexo I - Anexo 1 - Ficha ICG - APS Cambé_PR.pdf



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

CHECKLIST DE AVALIAÇÃO DO ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO DA UNIDADE

N. 1

Gerência Executiva: GEX LONDRINA

Unidade: APS CAMBÉ

Endereço: AV. BRASIL, Nº138 , CENTRO, CAMBÉ, PR - CEP: 86181-010

Data do Preenchimento: 21/03/2022

Período da Vistoria: 21/03/2022 - 21/03/2022

Responsáveis pelo preenchimento:

*Relatório gerado às 11:22 no dia 21/03/2022 no Sistema ENGWeb v. 1.5.7.5

ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO GERAL (ICG)	
O ICG entre 0-3 retrata a situação em que se entende que o estado geral é bom, necessitando de intervenções pontuais a curto, médio e longo prazo ou sem a necessidade de intervenção.	1
O ICG entre 4-6 retrata a situação em que se entende que o estado geral é satisfatório, necessitando de intervenções a médio e curto prazo.	
O ICG entre 7-10 retrata a situação em que se entende que o estado geral da unidade é crítico, necessitando de intervenção prioritária.	

INSS - INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

ACESSIBILIDADE	
ITEM	SITUAÇÃO
Desníveis	CONFORME
Guarda-corpo/Corrimãos	CONFORME
Instalações Sanitárias	CONFORME
Sinalização Tátil	NÃO CONFORME
Balcões-Guichês (Mobiliário)	NÃO CONFORME
Vagas de Estacionamento	CONFORME
Notificação de Órgãos Externos (inerente à acessibilidade)	NÃO
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	1

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - SPCI/SPDA	
ITEM	SITUAÇÃO
Projeto de Prevenção e Combate à Incêndio e Pânico	EXECUTADO
Projeto de SPDA	EXECUTADO
Notificação de Órgãos Externos (inerente ao SPCI e/ou SPDA)	NÃO
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	0

ELEMENTOS INERENTES À INTEGRIDADE E SEGURANÇA

ITEM	SITUAÇÃO
Problemas Estruturais*	NÃO
Outros problemas que possam vir a atentar contra a integridade e segurança das pessoas/patrimônio (Ex.: problemas elétricos, quedas de elementos de fachada)*	NÃO
Notificação de Órgãos Externos (inerente aos problemas estruturais)?	NÃO
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	0
*Entende-se que os riscos à integridade e segurança das pessoas e do patrimônio devem ter sido eliminados, caso contrário trata-se de situação emergencial que não deve ser classificada por este checklist.	

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	
ITEM	SITUAÇÃO
Entrada de Energia	CONFORME
Quadro(s) de Distribuição	CONFORME
Circuitos	CONFORME
Iluminação	CONFORME
Aterramento	NÃO CONFORME
Notificação de Órgãos Externos (inerente às instalações elétricas)?	NÃO
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	1

SISTEMA DE COBERTURA

ITEM	SITUAÇÃO
Telhados/Cobertura	CONFORME
Calhas/Rufos	CONFORME
Chapins	NÃO CONFORME
Facilidade de acesso à cobertura	NÃO CONFORME
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	3

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS	
ITEM	SITUAÇÃO
Reservatório de Água	CONFORME
Rede de distribuição de água fria	CONFORME
Rede de esgoto sanitário	CONFORME
Rede de água pluvial	CONFORME
Equipamentos e acessórios (bombas, aparelhos sanitários, etc.)	CONFORME
Notificação de Órgãos Externos (inerente às instalações hidrossanitárias)?	NÃO
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	0

ACABAMENTOS

ITEM	SITUAÇÃO
Pisos e Rodapés	CONFORME
Paredes (externas/internas/fachadas)	CONFORME
Forros	CONFORME
Esquadrias	CONFORME
Notificação de Órgãos Externos (inerente aos acabamentos)?	NÃO
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	0

SALAS DE PERÍCIA (ver Nota Técnica nº 07/DIPRO/CEPAI/CGEPAI/DIROLFL/INSS)	
ITEM	SITUAÇÃO
2 (dois) acessos às salas de perícia	CONFORME
Condições de acessibilidade da sala	CONFORME
Alarme antipânico	CONFORME
Lavatórios com sifão	CONFORME
Torneiras com acionamento tipo alavanca	CONFORME
Ralos, se existir(em), provêm de tampa com fechamento escamoteável	NÃO SE APLICA
Climatização	CONFORME
Iluminação	CONFORME
Área mínima de 9m²/sala	CONFORME
Notificação de Órgãos Externos (inerente às salas de perícia)?	NÃO
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	0

IDENTIDADE VISUAL

ITEM	SITUAÇÃO
Identidade Visual da unidade (externa)	NÃO CONFORME
Identidade Visual da unidade (interna)	NÃO CONFORME
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	10

CLIMATIZAÇÃO E ELEVADOR	
ITEM	SITUAÇÃO
Climatização da unidade	CONFORME
Sistema de renovação de ar	NÃO CONFORME
Elevador(es)	NÃO SE APLICA
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	5

OUTRAS INFORMAÇÕES	
QUESITOS	SITUAÇÃO
As adequações visam a desocupação de imóvel locado?	NÃO
Conforme o item anterior, se LOCADO, o valor do aluguel mensal é	> R\$ 10.000,00 < R\$ 30.000,00
As adequações visam a implantação de novos serviços/operações na unidade avaliada?	NÃO
O imóvel se encontra atualmente ocupado?	SIM
Tempo de represamento da(s) demanda(s)	ATÉ 180 DIAS
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	6

**Anexo II - Anexo 2 - Ofício SEI Circular nº 2_2020_CGEPI
(SEI nº 2250558).pdf**

35014.317537/2020-93



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
Diretoria de Gestão de Pessoas e Administração
Coordenação-Geral de Engenharia e Patrimônio Imobiliário

Ofício SEI Circular nº 2/2020/CGEPI/DGPA-INSS

Brasília, 20 de novembro de 2020.

Aos Superintendentes-Regionais; Gerentes-Executivos; Chefes de Divisão de Orçamento, Finanças e Logística; Chefes de Serviço de Engenharia e Patrimônio Imobiliário; Chefes de Logística, Licitações, Contratos e Engenharia; Coordenador-Geral de Licitações e Contratos.

Assunto: **Ampla divulgação dos atos de normatização referentes ao disposto no art. 4º do Decreto nº 10.193, de 27 de dezembro 2019.**

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 35014.317537/2020-93.

1. O Decreto nº 10.193, de 27 de dezembro de 2019, estabelece limites e instâncias de governança para a contratação de bens e serviços e para a realização de gastos com diárias e passagens no âmbito do Poder Executivo federal, tendo revogado o Decreto nº 7.689, de 2 de março de 2012, que estabelecia diretrizes análogas.
2. Observa-se que o art. 4º do Decreto nº 10.193/2020 prevê que:

Art. 4º Nos contratos para aquisição, locação, nova construção ou ampliação de imóvel, a área útil para o trabalho individual a ser utilizada por servidor, empregado, militar ou terceirizado que exerça suas atividades no imóvel será estabelecida em ato da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia.

§ 1º O disposto no **caput** se aplica à hipótese de utilização do imóvel por mais de um órgão ou entidade.

§ 2º Para aquisição ou locação de imóvel será considerada a natureza da atividade exercida pelo órgão ou pela entidade, cujas necessidades de instalação e de localização devem condicionar a escolha. (grifo nosso)
3. Em 31 de julho de 2020 foi editada a Portaria Conjunta nº 38 da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União - SPU e da Secretaria de Gestão - SEGES, ambas do Ministério da Economia - ME, publicada no DOU nº 147, de 3 de agosto de 2020, cujo art. 10º estabelece que:

Art. 10. O cálculo para adequação das áreas de escritório será feito considerando o índice de 7,00 a 9,00 m² por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade.

Parágrafo único. A Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União disponibilizará manual com instruções para determinação do padrão de ocupação e parâmetros para o dimensionamento de ambientes em imóveis utilizados pelos órgãos alcançados por esta portaria.
4. Em 10 de setembro de 2020 a SPU publicou o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional (Versão 1.0) no endereço eletrônico <https://www.gov.br/economia/pt-br/centrais-de-conteudo/publicacoes/guias-e-manuais/manual_racionaliza_08set2020.pdf/view>, que segue em anexo.
5. Em 14 de agosto de 2020 foi editada a Portaria nº 19.385, da Secretaria-Executiva do ME, que, baseada nas diretrizes estabelecidas pelo Manual disponibilizado pela SPU, institui padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de ambientes em objetos de obras de construção, reforma ou ampliação, de contratos de locação e suas prorrogações, de permuta e de compartilhamentos em imóveis ocupados por órgãos do referido Ministério, e quando aplicável, por outros órgãos.
6. Desta forma, damos amplo conhecimento aos respectivos atos observando que nos casos de: aquisição (inclusive permutas); locação (nova ou prorrogação); construção; ampliação de imóvel; e compartilhamento de imóvel deverão ser observados, em atendimento ao disposto no art. 4º do Decreto 10.193/2020, os parâmetros de ocupação e dimensionamento de ambientes estabelecidos pelo respectivo Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal.
7. Ademais, para além dos casos citados, recomenda-se que os padrões de dimensionamento de ambientes estabelecidos sejam adotados, no que couber, para todos os projetos de engenharia e arquitetura desenvolvidos no âmbito do INSS.
8. Importa observar que os parâmetros estabelecidos não prescindem da devida observância às legislações e normas técnicas que disciplinam as atividades de engenharia e arquitetura.
9. As dúvidas acerca da aplicação do Manual deverão ser dirimidas pela Divisão de Projetos e Obras - DIPRO, mediante aprovação desta Coordenação-Geral de Engenharia e Patrimônio Imobiliário nos casos que demandarem definições de parâmetros específicos às atividades realizadas no INSS.

Anexos: I - Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional (SEI nº [2250630](#)).
II - Decreto nº 10.193, de 27 de dezembro de 2019 (SEI nº [2250634](#)).
III - Portaria Conjunta nº 38 da SPU e da SEGES, de 31 de julho de 2020 (SEI nº [2250638](#)).
IV - Portaria nº 19.385, de 14 de agosto de 2020, da Secretaria-Executiva do ME (SEI nº [2250636](#)).

Atenciosamente,

THIAGO REIS DO ESPIRITO SANTO

Coordenador-Geral de Engenharia e Patrimônio Imobiliário

**Anexo III - Anexo 3 - Ofício SEI Circular N°
3_2023_DENGPAl (13190267).pdf**



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
Superintendência Regional Sul
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário

OFÍCIO SEI CIRCULAR Nº 3/2023/DENGPAL - SRSUL/DENGPAL - SRSUL/COFL - SRSUL/SRSUL-INSS

Ao Chefe da Coordenação de Orçamento, Finanças e Logística e a equipe da Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário.

Assunto: Classificação das Demandas da DENGPAL e Planejamento para o quarto trimestre de 2023.

1. Tendo em vista a necessidade de oferecer mais clareza aos gestores para tomadas de decisão, bem como fornecer subsídios para as respostas que devam ser dadas aos órgãos de controle (MPF, Corpo de Bombeiros, etc) e nortear a equipe de engenharia com relação ao planejamento dos trabalhos. Estamos divulgando a Classificação de Demandas do SENGPAI e o Planejamento anual.
2. Os imóveis operacionais, pertencentes a SRIII, foram divididos em 8 grupos:
 - Grupo 01: Imóveis de grandes dimensões, com áreas ociosas e COM ocupação SUS;
 - Grupo 02: Imóveis de grandes dimensões, com áreas ociosas e SEM ocupação SUS;
 - Grupo 03: Imóveis de grandes dimensões SEM áreas ociosas e SEM ocupação SUS;
 - Grupo 04: Imóveis de menor porte e COM ocupação SUS;
 - Grupo 05: Imóveis de menor porte e SEM ocupação SUS (houve desocupação);
 - Grupo 06: Imóveis com áreas adequadas e SEM ocupação SUS;
 - Grupo 07: Imóveis já adequados, construídos ou reformados recentemente;
 - Grupo 08: Imóveis locados.
3. Dentro desses grupos, cada imóvel recebeu duas pontuações:
 - Pontuação SENGPAI: demonstra a pontuação alcançada pela unidade conforme critérios técnicos definidos pelo SENGPAI da SR-III, em 2015. Varia de 0 a 100 pontos, sendo que quanto mais alta a pontuação, pior é a situação do prédio.
 - Pontuação ICG: apresenta a pontuação do imóvel conforme definições técnicas da CGEPAI. Essa classificação foi estabelecida em 2017 e é utilizada como um dos parâmetros para criação do Plano de Obras e tem âmbito nacional. Varia de 0 a 10 e, do mesmo modo, quanto maior a nota, pior é a situação do imóvel.
4. Para classificação das unidades dentro de cada grupo predomina a pontuação do ICG, sendo que a pontuação do SENGPAI serve como critério de desempate entre as unidades que possuem o mesmo ICG. Ambas as pontuações, de todas as unidades, foram revisadas pelo SENGPAI, retratando assim a situação atual dos imóveis. As fichas de pontuação do SENGPAI estão disponíveis na rede interna do INSS na pasta “F”. Já as fichas de classificação do ICG podem ser consultadas no site [www-engweb.prevnet](#).
5. Os imóveis dos grupos 1, 2 e 3 possuem como solução principal a permuta de imóvel por imóvel. Entretanto, os imóveis do grupo 1 possuem um fator complicador, que é a presença da ocupação SUS. Uma das premissas para que as permutas possam ocorrer é que o imóvel esteja regularizado, por óbvio, uma ocupação de terceiros dificulta essa regularização. Além disso, a ocupação pode representar um óbice aos possíveis interessados. **Diante disso, fica claro que o foco das ações de permuta, nesse momento, deve estar voltado aos prédios dos grupos 2 e 3, que possuem grande área ociosa, o que representa gastos desnecessários com manutenção, limpeza, vigilância etc.**
6. Desse modo, elencamos abaixo as 55 unidades do grupo 2 ordenadas conforme critérios técnicos de prioridade, considerando as características e o estado de conservação dos prédios:

GRUPO 2: IMOVEIS COM GRANDES ÁREAS, COM ÁREA OCIOSA E PARTE DESOCUPADA PELO SUS				
SOLUÇÃO:	1 - Permuta por imóvel ou construção			
	2 - Locação e desocupação da unidade			
	3 - Reparos possíveis com a Manutenção predial			
	4 - Sistemas Vitais/PPCI para os casos possíveis			
Ordem de atuação Técnica	GEX	Unidade	Pontuação SENGPAI	Pontuação ICG
1	CURITIBA	APS CURITIBA-VISCONDE DE GUARAPUAVA	56	8
2	CRICIÚMA	APS TUBARÃO	51.75	8
3	FLORIANÓPOLIS	APS FLORIANÓPOLIS-CONTINENTE/ADJ	51.25	8
4	FLORIANÓPOLIS	GARAGEM MAURO RAMOS	58.75	7
5	CANOAS	APS OSÓRIO	56.75	7
6	PASSO FUNDO	APS I AGOA VFRMFI HA	54.25	7

**Anexo IV - Anexo 4 - Planilha Parâmetros de Ocupação -
APS Cambé_PR.pdf**



Parâmetros de Ocupação - Locação

Versão 1.4.2 DIPRO/CENG/CGEPI – 01/07/2024

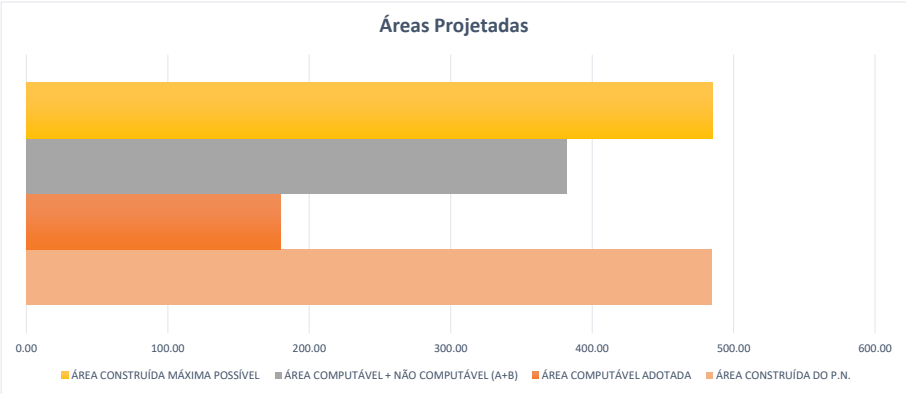
PROCESSO Nº:

35014.150982/2024-91

Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional - Decreto nº 10.193/2019

Instrução de preenchimento: Essa planilha deverá ser preenchida por engenheiro ou arquiteto em consonância com as disposições contidas no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional - Decreto nº 10.193/2019 visando auxiliar no estabelecimento dos parâmetros de ocupação e programa de necessidades pretendidos para imóveis locados. Para utilização da planilha deverão ser selecionadas ou preenchidas somente as células que estão em fundo azul.

TIPO	DATA
NOVA	9/9/2024
POPULAÇÃO PRINCIPAL	
15	
ÁREA CONSTRUÍDA MÁXIMA (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA MÍNIMA (m²)
282.86	212.14
ÁREA CONSTRUÍDA MÁXIMA + ÁREA ESPECÍFICA TOTAL (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA MÍNIMA + ÁREA ESPECÍFICA TOTAL (m²)
485.08	414.36
ÁREA COMPUTÁVEL CONSIDERADA (A) (m²)	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (A)
180.00	12.00
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL - EXC. ESTACIONAMENTO (B) (m²)	
202.22	
ÁREA COMPUTÁVEL + NÃO COMPUTÁVEL (A+B) (m²)	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (A+B)
382.22	25.48
ÁREA ESPECÍFICA TOTAL (C) (m²)	
202.22	
ÁREA CONSTRUÍDA DO PROGRAMA DE NECESSIDADES (m²)	
484.50	



1. DIMENSIONAMENTO DA POPULAÇÃO PRINCIPAL

Tipo	Quantidade	Índice	Total
Posto de Trabalho Integral (6h)	13	1	13
Posto de Trabalho Reduzido (<6h ou teletrabalho)	3	0.5	1.5
População Principal		15	

3. DIMENSIONAMENTO PRELIMINAR

Tipo	Área (m²)
Área Construída Máxima	282.86
Área Construída Máxima (prorrogação de locação +30%)	367.71
Área Construída Mínima	212.14
Área Útil Bruta	257.14
Área Técnica Bruta	77.14
Área Computável Bruta	180.00

4. ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (ESPECÍFICAS PARAMETRIZADA)

Descrição	Tipo	Fator de Ponderação	Área Unitária (m²)	Área Total (m²)	
Esepra Atendimento	Área de Espera	Média de atendimentos diários	64	0.38	24
Área Específica Pré-determinada Não Computável Total (m²)			24.00		

2. ÁREA COMPUTÁVEL

Tipo	Fator	Área/pessoa (m²)	Área Total (m²)
Área de Escritório	Máxima	9	135
Área de Apoio	Máxima	3	45
Área Computável Máxima	Máxima	12	180
Área Computável Mínima	Mínima	9	135
Área Computável Considerada (m²)		180.00	

5. ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (GARAGEM OU ESTACIONAMENTO)

Descrição	Quantidade de Vagas	Área (m²)	Área Total (m²)
		15.00	0
		15.00	0
Área Garagem / Estacionamento (m²)		0.00	

Descrição	Quantidade	Tipo	Área (m²)	Área Total (m²)
Arquivo Permanente APS	1		95.00	95
Rota de Fuga	1		4.50	4.5
Espera da Recepção	1		15.00	15
Sanitários para área de espera	1		20.00	20
Área para bebedouros	1		3.00	3
Auto Atendimento Orientado	2		1.50	3
Sala de J.A. e Perícia Médica (multifuncion:	1		12.00	12
Gerente da APS	1		12.00	12
Área Apoio/Técnica J.A. e \PM/ Ger. APS	1		13.72	13.72
				0
Área Específica Não Computável Total (m²)			178.22	

Descrição	Quantidade	Área (m²)	Área Total (m²)
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
Área Técnica Não Computável		0.00	
Total (m²)			

[illegible]

9. PROGRAMA DE NECESSIDADES EXCETUANDO ÁREA CONSTRUÍDA (P.N.E.A.C)

[illegible]

**Anexo V - Anexo 5 - Ofício nº 162-2024 ao Governo do
Estado do Paraná.pdf**



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
Superintendência Regional Sul
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário
Setor de Cadastro, Incorporação, Destinação e Regularização Imobiliária

OFÍCIO SEI Nº 162/2024/PAI-REG - SRSUL/DENGPAL - SRSUL/COFL - SRSUL/SRSUL-INSS

Florianópolis, 09 de setembro de 2024.

À Sr. MARTA CRISTINA GUIZELINI,

Chefe do Departamento de Patrimônio do Estado - DPE

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO E DA PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO PARANÁ

Palácio das Araucárias
Rua Jacy Loureiro de Campos, s/n - Térreo e 3º andar - Centro Cívico
80530-140 - Curitiba - PR

Assunto: **Manifestação sobre disponibilidade de imóvel.**

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 35187.000217/2012-13

e-mail para resposta: tatiane.poletto@inss.gov.br

Prezados Senhores,

1. Para adequar as instalações destinadas a Agência do INSS em Cambé deve eleger um imóvel a fim de reinstalar o local de suas atividades. Para isso faz-se necessário um imóvel com área construída mínima de 414 m² e máxima de 485m² neste município.
2. Sendo assim, solicitamos vossa manifestação, no prazo de 05 (cinco) dias a contar do recebimento deste, quanto a existência de imóvel localizado em Cambé, com as características acima descritas, para doação, cessão ou compartilhamento com esta Autarquia a fim de reinstalar a Agência da Previdência Social do INSS na cidade citada.
3. A falta de manifestação no prazo acima mencionado será interpretado como negativa de existência de processo nos termos acima dispostos.

Atenciosamente,

TATIANE PRYSCILLA VIEIRA PAZZA POLETTO

Chefe do Setor de Cadastro, Incorporação, Destinação e Regularização Imobiliária
SRSUL



Documento assinado eletronicamente por **TATIANE PRYSCILLA VIEIRA PAZZA POLETTO**, **Técnico do Seguro Social**, em 09/09/2024, às 16:50, 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 **17610824** e o código CRC **F07A9EF6**.

PAI-REG - SRSUL – Praça Pereira Oliveira, 12 – Florianópolis – SC. CEP 88010-540.
Telefone: . E-mail:

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 35014.150982/2024-91

SEI nº 17610824

**Anexo VI - Anexo 6 - Ofício nº 163-2024 à Prefeitura de
CambéPR.pdf**



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
Superintendência Regional Sul
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário
Setor de Cadastro, Incorporação, Destinação e Regularização Imobiliária

OFÍCIO SEI Nº 163/2024/PAI-REG - SRSUL/DENGPai - SRSUL/COFL - SRSUL/SRSUL-INSS

Florianópolis, 09 de setembro de 2024.

Ao Sr. Conrado Scheller

Prefeito Municipal

Prefeitura Municipal de Cambé/PR

Rua Otto Gaertner, 65 - Centro

Cambé - Paraná

86.181-300

Assunto: **Manifestação sobre disponibilidade de imóvel.**

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 35014.150982/2024-91

e-mail para resposta: tatiane.poletto@inss.gov.br

Prezados Senhores,

1. Para adequar as instalações destinadas a Agência do INSS em Cambé deve eleger um imóvel a fim de reinstalar o local de suas atividades. Para isso faz-se necessário um imóvel com área construída mínima de 414 m² e máxima de 485m² neste município.
2. Sendo assim, solicitamos vossa manifestação, no prazo de 05 (cinco) dias a contar do recebimento deste, quanto a existência de imóvel localizado em Cambé, com as características acima descritas, para doação, cessão ou compartilhamento com esta Autarquia a fim de reinstalar a Agência da Previdência Social do INSS na cidade citada.
3. A falta de manifestação no prazo acima mencionado será interpretado como negativa de existência de processo nos termos acima dispostos.

Atenciosamente,

TATIANE PRYSCILLA VIEIRA PAZZA POLETTO

Chefe do Setor de Cadastro, Incorporação, Destinação e Regularização Imobiliária

SRSUL



Documento assinado eletronicamente por **TATIANE PRYSCILLA VIEIRA PAZZA POLETTO**, **Técnico do Seguro Social**, em 09/09/2024, às 16:55, 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 **17610988** e o código CRC **DDB98DB1**.

PAI-REG - SRSUL – Praça Pereira Oliveira, 12 – Florianópolis – SC. CEP 88010-540.

Telefone: . E-mail:

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 35014.150982/2024-91

SEI nº 17610988

Anexo VII - Anexo 7 - Consulta SISREI.pdf

SISREI

SISTEMA DE REQUERIMENTO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS Build: 10/03/2023 12:00

Olá, TATIANE PRYSCILLA VIEIRA PAZZA POLETTTO! Sair

[Cadastro](#) [Requerimento](#) [Declaração de indisponibilidade](#) [Manual](#) [Perguntas frequentes](#)

Acompanhar Consulta Prévia

Passo-a-Passo: Envio

Consulta Prévia

Consulta Prévia Nº:	PR-0353/2024	Data de Solicitação da Consulta Prévia:	09/09/2024
---------------------	--------------	---	------------



Órgão/Entidade Requerente

Administração:	Indireta	Endereço:	SETOR DE AUTARQUIA SUL, QUADRA 2, Bloco "O"
Esfera:	Federal	CEP:	70.070-946
Poder:	Executivo	Nome do Usuário:	Tatiane Pryscilla Vieira Pazza Poletto
Entidade/Órgão:	INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL	Telefone:	(61) 3313-4534
CNPJ:	29.979.036/0001-40	e-mail:	cpgi@inss.gov.br
Estado:	Distrito Federal		
Município:	Brasília		

Dados da consulta

Tema: Administração Pública Uso: Sede/unidade administrativa

Recurso assegurado para execução projeto: Não

Características do imóvel desejado

País: Brasil Estado: Paraná Município: Cambé

☐

Tipo de Imóvel:

☐

Prédio

☐

Terreno

☐

Galpão

☐

Sala

Zona:

Urbana

Área do Terreno:

0 até: 0 m²

Área Construída:

414 até: 485 m²

Localização:

área central de fácil acesso aos segurados

Observações/necessidades especiais:

Imóvel para instalação da APS de Cambé/PR

CEP:

Nº de servidores :

16

Há imóvel locado para este fim atualmente?:

Sim

Valor mensal do aluguel:

R\$ 13.475,00

Justificativa/fundamentação

Descrição do uso proposto:

Imóvel para instalação da APS de Cambé/PR

Justificativa:

Adequação de área do imóvel tendo em vista o padrão de dimensionamento.



Voltar

**Anexo VIII - Anexo 8 - Documento de Formalização da
Demanda - DFD nº 25_2024.pdf**

Número do Documento de Formalização da Demanda: 25/2024

1. Informações Básicas

Área requisitante	Data da conclusão da contratação	UASG	Editado por
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário	01/10/2025 00:00	510181	TATIANE PRYSCILLA VIEIRA PAZZA POLETTTO
Descrição sucinta do objeto			
locação de novo imóvel para abrigar a Agência da Previdência Social em Cambé/PR com área adequada tendo em vista os parâmetros de dimensionamento determinado no Estudo de Área, SEI 14058113.			

2. Justificativa de necessidade

Locações de novo imóvel para abrigar a Agência da Previdência Social em Cambé, Gerência Executiva de Londrina/PR, com área adequada tendo em vista os parâmetros de dimensionamento determinado no Estudo de Área, SEI 14058113, onde consta que o imóvel atual está com área maior do que o a orientação constante do Ofício SEI Circular nº 2/2020/CGEPI/DGPA-INSS (SEI nº 2262387), em atendimento ao Art. 4º do Decreto nº 10.193 e ao Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional, que tem por base a Portaria nº 19.385, da Secretaria-Executiva do Ministério da Economia, de 14 de agosto de 2020. O valor estimado mensal de contratação é de R\$ 2.316,67. Tendo em vista que o prazo estimado para a contratação seria em 01/10/2025, o valor considerado para 3 meses é de R\$ 6.950,00. O prazo de contratação é de 60 meses resultando num valor global de R\$ 139.000,00.

3. Materiais/Serviços

3.1 Materiais

Nenhum material incluído.

3.2 Serviços

Nº do item	Grupo	Descrição	Qtd	Val. unit. (R\$)	Val. total (R\$)
1	SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO		1,00	6.950,00	6.950,00

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

RAFAEL LIPSKI
chefe DENGPAI SRSUL

5. Acompanhamento

IdAcompanhamento	Responsável	Data
1 DFD incluído dentro do prazo estabelecido, entretanto, foi devolvido para ajuste no valor.	TATIANE PRYSCILLA VIEIRA PAZZA POLETTTO	15/04/2024 09:58
2 Para ajuste do valor x prazo, considerando orientação do item 10.6.1.1 do OFÍCIO SEI CIRCULAR Nº 2/2024/DIOFL-INSS.	VIVIAN ZENKER	08/04/2024 14:28

6. Relacionamentos

Nenhum relacionamento encontrado.

Anexo IX - Anexo 9 - Programa de Necessidades.pdf



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

PROGRAMA DE NECESSIDADES

As informações que seguem visam conhecer o programa de necessidades da APS com objetivo de elaboração de projeto. As salas de Reunião, Qualidade de vida, Depósito de material de limpeza, Rack e Monitoramento (CFTV) já são previamente consideradas como essenciais ao projeto.

APS: Agência da Previdência Social de Cambé - Pr

APS TIPO: () A (X) B () C () D

SERVIDOR: LUIS JORGE ALVES JUNIOR

CONTATO (Telefone e e-mail): (43) 99164-4445 / luis.jorge@inss.gov.br / aps14022100@inss.gov.br

1. NÚMERO DE COLABORADORES

COLABORADORES	QUANTIDADE
Estagiários	2
Servidores Administrativos – sem chefia	9
Servidores Administrativos – com chefia	1
Perito Médico	0
Assistente Social	2
Terceirizados	0
TOTAL ATUAL	14

2. RECEPÇÃO E TRIAGEM

São necessários 2 pontos para atendimento na Recepção e Triagem.

3. PONTOS DE ATENDIMENTO ESPECIALIZADO

Conforme a Resolução nº 175, de 14 de fevereiro de 2012, a lotação ideal de servidores da Agência da Previdência Social de Cambé é de 12 servidores administrativos, excluindo-se as chefias.

Sendo assim, na demanda atual, 5 pontos de atendimento são suficientes para corresponder à clientela.

4. RETAGUARDA

São necessários 7 pontos para instalação da Retaguarda.

5. SALAS DE PERÍCIA MÉDICA

Neste momento não há oferta do serviço de Perícia Médica na APS de Cambé, não sendo necessário a previsão de salas.

Na atual configuração, com formato de análise de pós perícia remotamente, não há necessidade de pontos para atendimento administrativo da Perícia Médica, em caso de necessidade futura poderá ser utilizado ponto criado para atendimento administrativo especializado.

É necessária sala exclusiva para junta médica: () SIM (X) NÃO

6. SALAS DE REABILITAÇÃO

É necessária 1 sala de Reabilitação Profissional.

7. SALAS DE SERVIÇO SOCIAL

São necessárias 2 salas de Serviço Social.

8. SALAS DE JUSTIFICAÇÃO ADMINISTRAÇÃO – J.A.

É necessária 1 sala de de J.A.

9. SALAS DE ARQUIVO

Atualmente o arquivo conta com 1020 caixas de arquivo e existe pequena perspectiva de crescimento anual já que os processos passaram a ser digitais.

O número de caixas de arquivo que fazem parte do arquivo de uso corrente é de 1020 na APS Cambé. Além dessas caixas, temos arquivados na APS Cornélio Procópio (14022030) a grande maioria dos nossos processos.

O número de arquivos de aço é de 55 unidades.

10. INSS DIGITAL/AUTO ATENDIMENTO

Necessidade de local apropriado para implantação do serviço de autoatendimento orientado na APS, conforme especificações constantes no anexo 17180925.

11. DEMAIS INFORMAÇÕES

No momento não existem outros ambientes a serem considerados no projeto.

Cambé, 08 de agosto de 2024

TALITA DE CASSIA BALDO ALMEIDA

Chefe do Serviço de Gerenciamento de Relacionamento com o Cidadão



Documento assinado eletronicamente por **TALITA DE CASSIA BALDO ALMEIDA**, **Chefe de Serviço de Gerenciamento do Atendimento**, em 09/08/2024, às 09:46, 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 **17179845** e o código CRC **676E31BF**.

Referência: Caso responda este Documento, indicar expressamente o Processo nº 35014.150982/2024-91

SEI nº 17179845

Anexo X - Anexo 10 - Laudo de Avaliação elaborado em 18-04-2024.pdf



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 2 / 2024

ENDEREÇO DO IMÓVEL	
Av. Brasil, 138 - Bairro Centro	
CIDADE/UF:	
Cambé / PR	
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:	
Determinação do Valor de Locação	
INTERESSADO:	
INSS / Gerência Executiva de Londrina - PR	
PROPRIETÁRIO:	
Ismael Emilio Fregoneze	
	
DOCUMENTAÇÃO:	
Matrícula nº 8.453 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cambé / PR	
TIPO DE IMÓVEL:	ÁREAS DO IMÓVEL (m²)
	Terreno :
Comercial	560,00
	Área Construída :
	657,14
METODOLOGIA UTILIZADA:	
Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme a NBR 14.653 – partes 1 e 2.	
PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:	
<p>O responsável técnico é servidor público, no INSS, e declara-se isento e sem interesse pessoal na determinação do valor locatício em consonância com as exigências legais impostas pela ética, que deve pautar as ações do servidor público e do engenheiro civil.</p> <p>O imóvel foi vistoriado em 19/02/2024.</p> <p>O escopo, da determinação do valor locatício de mercado, é balizar eventual negociação de valor, além da renovação de prazo contratual.</p> <p>O mercado imobiliário de Cambé é curiosamente complicado, em desacordo com o tamanho físico e econômico. Variáveis como "esquina", "sanitários" e "estacionamento", que normalmente se encaixam na modelagem da maioria dos imóveis, não puderam ser aproveitadas na presente avaliação.</p>	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO/PRECISÃO (NBR 14.653-2 DA ABNT):	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II / GRAU DE PRECISÃO III	
VALOR DA AVALIAÇÃO:	
R\$ 15.634,00 (quinze mil, seiscentos e trinta e quatro reais).	
LOCAL E DATA:	
Cascavel, 18 de abril de 2024	
AUTOR DO LAUDO:	
<div><div>ASSINADO DIGITALMENTE NEITON NUNES DAS NEVES A conformidade com a assinatura pode ser verificada em: http://serpro.gov.br/assinador-digital</div><div></div></div> <div>Neiton Nunes das Neves - Eng. Civil CREA/PR: 18.961-D # Matrícula: 1.656.151</div>	



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 2 / 2024

1. Solicitante / Interessado

INSS / Gerência Executiva de Londrina - PR

2. Finalidade do Laudo

Atualização do valor

3. Objetivo da Avaliação

Determinação do Valor de Locação

4. Objeto da Avaliação

4.1. Tipo do Bem

Comercial

4.2. Endereço

Av. Brasil, 138 - Bairro Centro - Município de Cambé / PR

4.3. Ocupante do Imóvel

Agência do INSS da cidade de Cambé.

4.4. Tipo de Ocupação

O imóvel está inserido no centro comercial da cidade, em frente à igreja, em um trecho da Av. Brasil transformado em calçada. O entorno do imóvel é predominantemente o comercial.

4.5. Documento do Imóvel

Matrícula nº 8.453 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cambé / PR

4.6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

O responsável técnico é servidor público, no INSS, e declara-se isento e sem interesse pessoal na determinação do valor locatício em consonância com as exigências legais impostas pela ética, que deve pautar as ações do servidor público e do engenheiro civil.

O imóvel foi vistoriado em 19/02/2024.

O escopo, da determinação do valor locatício de mercado, é balizar eventual negociação de valor, além da renovação de prazo contratual.

O mercado imobiliário de Cambé é curiosamente complicado, em desacordo com o tamanho físico e econômico. Variáveis como "esquina", "sanitários" e "estacionamento", que normalmente se encaixam na modelagem da maioria dos imóveis, não puderam ser aproveitadas na presente avaliação.

5. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Imóvel situado na malha urbana do Município de Cambé, no interior do centro comercial, a uma quadra e meia da Av. Inglaterra, tida como a mais comercial da cidade. A BR-369, que liga a Londrina, dista 1,98 km do imóvel. O mapa digital da cidade mostra, claramente, que a mesma está fisicamente ligada a Londrina. Sendo assim, a população em torno de 107.000 habitantes disputa o mercado de trabalho de Londrina, cujo centro comercial situa-se a 17 km do centro comercial de Cambé. A região apresenta ocupação mista (comercial e residencial unifamiliar e multifamiliar). O local presta-se mais a comércio e prestação de serviços.

5.1. Caracterização da Região

O imóvel é atendido pelos seguintes melhoramentos públicos: rede de água, rede de esgoto, rede de drenagem de águas pluviais, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de telefonia e lógica, rua pavimentada, meio-fio, calçada, arborização e transporte público.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

A população estimada pelo IBGE para Cambé, em 2022, é de 107.208 habitantes. Outros índices são a densidade demográfica de 216,42 habitantes por km² (2022), Índice de Desenvolvimento Humano Municipal de 0,734 (2010), escolarização (6 a 14 anos) de 97,50 %, mortalidade infantil com 7,93 óbitos para cada 1000 nascidos (2022) e o PIB percapta de R\$ 46.520,49 (2021). Estes números demonstram que Cambé é uma cidade economicamente forte, com baixo índice de analfabetismo e criminalidade.

5.2. Caracterização do Imóvel Avaliando

Imóvel avaliando, para uso comercial, situado no centro comercial da cidade de Cambé / PR, constituído de terreno e edificação tipo comercial (padrão médio) com pavimento térreo e mezanino.

As áreas construídas, em conformidade com a documentação, e considerando as áreas dos dois pavimentos, padrão comercial, são:

- Pav. Térreo: 432,02 m²,
- Mezanino: 225,12 m²
- Área Construída Total: 657,14 m²
- No pavimento térreo funciona a maior parte da agência do INSS na cidade e, o mezanino abriga a seção de Arquivo e a Sala do Rack.
- Foi considerado uma idade aparente de 15 anos.

5.3. Acabamentos

5.3.1. Parede

Paredes externas: Fachada e fundos com revestimento de emboço, reboco e pintura.

Paredes internas: Com exceção das paredes de divisórias e dos sanitários (cerâmica) as demais possuem revestimento em reboco e pintura acrílica. Nos sanitários de uso público o revestimento cerâmico das paredes e até meia altura e nos sanitários de servidores o revestimento é até o teto.

5.3.2. Pisos

5.3.2.1. Pisos Internos

Piso em porcelanato no pavimento térreo e no mezanino.

5.3.2.2. Pisos Externos

As calçada frontal é com revestimentos em pequenas pedras e nos fundos da edificação o piso é revestido em paver.

5.3.3. Tetos

Teto : Gesso nos sanitários. Nas dependências sob o mezanino, o teto é em laje rebocada e pintada. O restante da edificação possui um forro em PVC.

5.3.4. Esquadrias

5.3.4.1. Janelas

Janelas em esquadria de alumínio e vidro liso.

5.3.4.2. Portas Internas

As portas internas são de abrir, com o mesmo material que compõe as divisórias, e nos sanitários as portas são de madeira chapeada lisa.

5.3.4.3. Portas Externas

As portas externas, tanto a frontal quanto as duas nos fundos, são de duas folhas de abrir, em vidro laminado.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

5.4. Sistemas

5.4.1. Sistemas Hidrossanitário

Na parte frontal do pavimento térreo estão dois sanitários, masculino e feminino, e um sanitário de PNE, todos de uso público. Na parte dos fundos há quatro sanitários, dois do lado esquerdo e dois do lado direito, sendo dois masculinos (um normal e outro de acessibilidade) e dois femininos (um normal e outro de acessibilidade), para uso dos servidores.

5.4.2. Sistema de Águas Pluviais

A edificação ocupa toda a largura do terreno, sendo que a cobertura, com duas águas, direciona as águas pluviais para as divisas laterais onde, obrigatoriamente, devem estar instaladas as calhas, a partir das quais escoam para a caixa de inspeção mais próxima e destas para a rede pública de drenagem pluvial.

5.4.3. Sistema Elétrico

A iluminação é com lâmpadas tipo LED, base E27. O restante do sistema é composto por tomadas comuns e tomadas para alimentação dos splits do sistema de climatização, bem como dos equipamentos do rack.

5.4.4. Sistema de Prevenção Contra Incêndio e Pânico

O sistema de prevenção de incêndio da edificação é com extintores.

5.4.5. Sistema de Climatização

A climatização é realizada com equipamentos tipo split.

6. Diagnóstico do Mercado

Com base no exposto nos itens 5 e 5.1, e em conformidade com a proximidade de Londrina, Cambé se confunde com um bairro do mencionado município, que constitui um dos mais fortes pólos econômicos do Estado do Paraná.

Cambé conseguiu superar as consequências da pandemia na economia nacional e mundial. Portanto, pode-se considerar que a liquidez do mercado imobiliário está quase totalmente recuperada.

7. Metodologia Empregada

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com a utilização da regressão linear / inferência estatística. O método utilizado está em conformidade com a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

7.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Como a pesquisa de mercado forneceu subsídios suficientes para a comparação entre os dados amostrais e o imóvel avaliando, para a elaboração deste trabalho foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento técnico dos dados com a utilização de regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR - 14.653, partes 1 e 2.

Para cálculo inferencial estatístico foi utilizado o software de regressão múltipla – SISDEA HOME.

Este método identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Para utilização do mesmo, a NBR 14.653-2 recomenda especial atenção aos seguintes pontos:

- A definição do valor é obtida através da comparação direta com dados de mercado assemelhados;
- As fontes de pesquisa devem ser diversificadas;

- A norma sugere a visita a cada imóvel pesquisado, com o intuito de verificar todas as informações de interesse. Na época em que foi elaborada a primeira norma de avaliações emitida pela ABNT, não tínhamos a evolução tecnológica que temos hoje. Mesmo quando se visitava o imóvel avaliando e os imóveis integrantes da pesquisa imobiliária não era possível ter a visão interna e externa de todos. Hoje, com a internet, os imóveis ofertados trazem um relatório fotográfico, permitindo ao avaliador conhecer as características mais importantes para a avaliação. Para se ter uma ideia, com o Google Maps e Google Earth, o avaliador consegue medir a distância entre os imóveis e um ponto de referência ou calcular algumas áreas. E mesmo que os relatórios fotográficos dos imóveis em oferta não sejam completos, temos como ver as imagens da maioria dos imóveis nos aplicativos mencionados.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

8. Avaliação do Imóvel

8.1. Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados

A pesquisa foi realizada no período de 08/02/2024 a 07/04/2024. Os dados coletados foram obtidos através de pesquisas na internet de ofertas de imobiliárias locais. Foram coletados 42 dados, dos quais 36 foram efetivamente utilizados no desenvolvimento do modelo, atendendo aos preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada a variável dependente, Vunit (R\$/m²) e 3 variáveis independentes: AreaH (m²), Fdep (%) e Localiz..

8.2. Descrição das Variáveis Utilizadas

A pesquisa de dados amostrais é direcionada para imóveis com características o mais convergente possível com o imóvel avaliando no que diz respeito às variáveis chaves (influenciadoras), para a definição do valor de aluguel do imóvel avaliando.

Tendo em vista os dados levantados no mercado, os atributos mais significativos foram os seguintes:

- AreaH (m²): Área Homogeneizada, é a variável independente resultante da soma da área do pavimento térreo com as dos pavimentos superiores previamente multiplicados pelo fator 0,75, calculado com base nos valores médios definidos para os pavimentos.
- Fdep (%): Fator de Depreciação, é a variável dependente definida em função do estado de conservação do imóvel e da idade aparente, conforme o critério de Ross/Heidecke.
- Localiz: Localização, é a variável independente, de valores alocados, que nos informa a localização do imóvel em relação ao centro comercial da cidade.
- Vunit (R\$/m²): Valor Unitário, é a variável dependente, resultante da divisão do valor do aluguel pela área homogeneizada.

8.3. Análise e Interpretação dos Resultados

8.3.1. Coeficiente de Correlação

Significa o grau de aderência dos pontos ou dados pesquisados à curva do modelo ajustado. O Coeficiente de Correlação do modelo ajustado é de 0,8701802, o que significa uma boa correlação.

8.3.2. Coeficiente de Determinação

Representa o percentual de valor explicado pelo modelo ajustado. O coeficiente de Determinação é 0,7572136 significando que 75,72136 % dos resultados são explicados pelo modelo adotado. A complementação em relação à unidade (1,00) deve-se a variáveis não estudadas, características do mercado e imperfeições da amostra.

8.4. Verificação dos Pressupostos do Modelo

8.4.1. Linearidade

A Linearidade do modelo é realizada pela construção dos gráficos dos valores observados para a variável dependente versus cada variável independente, analisando o comportamento gráfico da variável dependente com cada variável independente, ou seja, analisar o comportamento do mercado com o comportamento atribuído para cada variável. O presente Laudo atende a este pressuposto, verificado nos gráficos de comportamento das variáveis constantes no Anexo I.

8.4.2. Normalidade

A verificação da normalidade foi realizada pelos seguintes instrumentos:

- Análise do gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados com os pontos dispostos aleatoriamente;
- Exame do gráfico de resíduos ordenados padronizados versus quantis da distribuição normal padronizada, que deve se aproximar da bissetriz do primeiro quadrante.

O presente Laudo atende a este pressuposto, verificado no gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustado, conforme observado pela aproximação da reta dos resíduos ordenados padronizados versus quantis da distribuição normal padronizada.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

8.4.3. Multicolinearidade

A verificação da multicolinearidade é realizada pela análise da matriz das correlações que retrata as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção especial para os resultados superiores a 0,80. No presente laudo não foi verificado multicolinearidade entre as variáveis independentes.

8.4.4. Homocedasticidade

A distribuição dos resíduos deve ser aleatória e sua soma deve tender a zero. O estudo gráfico dos resíduos indicou tratar-se de modelo homocedástico.

8.4.5. Normalidade dos Resíduos

A comparação da distribuição dos resíduos com a curva normal padrão, mostrou-se similar, uma maior aproximação obtém-se aumentando o número de dados da amostra.

8.4.6. Outliers e Pontos Influenciadores

A existência de pontos influenciadores é realizada através do estudo do gráfico dos resíduos (Distância de Cook). No presente Laudo estes estudos indicam a ausência de Outlier e não existem pontos influenciadores.

8.4.7. Autocorrelação

A verificação da autocorrelação é realizada pela análise gráfica dos resíduos versus valores ajustados, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido. Há casos, entretanto, em que o autor do laudo adota uma variável independente que, de antemão, sabe-se que apresentará autocorrelação. A variável "AreaH", terá correlação com a variável dependente "VUnit", porque esta é o resultado do Valor do Aluguel dividido pela "AreaH". Portanto, existe uma relação proporcional inversa, porque quanto maior é a "AreaH" menor será o "VUnit".

No presente Laudo o diagrama de resíduos não apresenta mancha definida, indicando que não há existência de autocorrelação no modelo.

8.5. Equação de Regressão do Modelo

A equação de regressão do modelo matemático-estatístico adotado para a avaliação do imóvel avaliando consta dos anexos, sendo assim apresentada na forma direta:

$$1/VUnit = +0,09336303836 + 1,524117841E-005 * AreaH - 0,0005515138809 * FDepr - 0,005036213313 * Localiz$$

8.6. Determinação do Valor

Dados para a projeção do valor de locação do imóvel:

AreaH (m2)	600,86
Fdep (%)	88
Localiz	3

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	24,82	14.913,35	10,36%
Calculado	27,68	16.631,80	
Máximo	31,30	18.806,92	13,07%



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	23,53	14.138,24	15,00%
Calculado	27,69	16.634,81	
Máximo	31,84	19.131,38	13,00%

Como a taxa de administração, cobrada pelas imobiliárias, varia de 6% a 13% do valor de aluguel, cobado mensalmente ao longo do contrato, será considerado sobre o valor final um desconto de 6 %. Portanto, aplica-se-á sobre o valor calculado um Fator de Ofeta de 0,94.

Foi adotado o Vunit médio entre o valor Valor Mínimo (24,82) e o Valor Máximo (31,3) , correspondente a 27,68 R\$/m2. A multiplicação deste valor unitário pela área homogeneizada (AreaH (m2)) e pelo Fator de Oferta 0,94 ,resultou no valo abaixo :

$$V \text{ calculado} = \text{R\$ } 15.633,90$$

8.7. Especificação da Avaliação

Conforme critérios estabelecidos na NBR 14653-2, para a utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado, resultou no seguinte:

a. Grau de Fundamentação:

Grau de fundamentação II.

b. Grau de Precisão:

Na estimativa do valor foi atingido o Grau de precisão III.

8.8. Fator de Comercialização

Por não se tratar de avaliação para aquisição ou venda será adotado um Fator de Comercialização unitário.

$$FC = 1,00$$

8.9. Definição do Valor

O valor final será dado por:

$$V = VL \times FC$$

VL - Valor de locação do imóvel = R\$ 15.633,90

FC - Fator de comercialização = 1,00

Portanto, como resultado final termos:

$$VL = \text{R\$ } 15.633,90 \times 1,00 \quad \text{Com o arredondamento final, dentro dos limites de } \pm 1,00 \%, \text{ temos:}$$

$$VL = \text{R\$ } 15.634,00 \quad (\text{quinze mil, seiscentos e trinta e quatro reais})$$

9. Observações Complementares Importantes

Não se considerou um Fator de Comercialização, em conformidade com a finalidade da avaliação.

O valor acima definido encontra-se na posição média ente o valor mínimo admissível de R\$ 14.913,35 e o valor máximo admissível de R\$ 18.806,92.

A avaliação terá a validade de 12 meses a contar da data de emissão do Laudo.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

10. Conclusão

Com base nos elementos e condições consignados no presente laudo de avaliação, foi atribuído ao imóvel localizado na Av. Brasil, 138, Bairro Centro, Cambé/PR, a Determinação do Valor de Locação correspondente a R\$ 15.634,00 (quinze mil, seiscentos e trinta e quatro reais).

Cascavel, 18 de abril de 2024



Neiton Nunes das Neves

Eng.º Civil — CREA/PR: 18.961-D # Matrícula: 1656151



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

A N E X O S

A - Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando

B - Pesquisa no Mercado Imobiliário

C - Resultado da Inferência Estatística

D - Documento do Imóvel

E - Anotação de Responsabilidade Técnica do Engenheiro Avaliador




INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL


A N E X O - A

Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando


RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DOS IMÓVEL AVALIANDO

Foto nº	FOTOGRAFIAS
1	 A photograph showing the exterior of a building. On the left is a dark brown structure with a red 'SA' sign. To its right is a light blue building with three small, barred windows. In the foreground, there is a paved courtyard with a wooden bench holding a planter of purple flowers. A large tree stands to the right of the bench. A person is walking in the background on the right side.


Frente do imóvel

2	 A photograph of an interior waiting area. The floor is made of large, light-colored square tiles. Several rows of blue plastic chairs are arranged on the left side. In the background, there is a mezzanine level with a white railing. The ceiling is white with several pendant lights hanging from it.
---	---


Lado esquerdo, olhando da frente para os fundos

Foto nº	FOTOGRAFIAS
3	


Lado direito, olhando da frente para os fundos

4	
---	--

Lado esquerdo, olhando para a entrada da edificação

Foto nº	FOTOGRAFIAS	
5		 <p>A wide-angle photograph of a bright, modern waiting area. The floor is covered in large, light-colored square tiles. Several blue, adjustable office chairs are arranged in a row on the right side. In the background, there are large glass doors leading outside, where a motorcycle is parked. The ceiling is white with a grid pattern and features a few pendant lights.</p>


Lado direito, olhando para a fente da edificação

6		 <p>A photograph of a public restroom. The walls are painted a solid blue color. The floor is made of light-colored square tiles. In the center, there is a wooden door with a blue accessibility sign (a wheelchair icon) and a silver handle. To the right of the door, there is a white toilet. To the left, there is a glass partition. The ceiling is white with a recessed light fixture.</p>
---	--	---


Sanitários públicos

Foto nº	FOTOGRAFIAS
7	


Sanitário público masculino

8	
---	--

Interior do sanitário público masculino

Foto nº	FOTOGRAFIAS
9	


Sanitário público para PNE

10	
----	--

Interior do sanitário público paa PNE, em desacordo com as normas

Foto nº	FOTOGRAFIAS
11	 <p>A photograph showing the entrance to a public women's restroom. A blue sign with a white female symbol and the text 'Sanitário Feminino' is mounted above a wooden door frame. The interior is visible, showing a black countertop with two white sinks, white tiled walls, and a small trash bin on the floor.</p>


Sanitário público feminino

12	 <p>A photograph showing the interior of a public women's restroom. The room has white tiled walls and floor. There are several stalls with frosted glass doors. A blue bench is visible in the background near a window with bars. A small trash bin is on the floor.</p>
----	--


Interior do sanitário público feminino

Foto nº	FOTOGRAFIAS	
13		


Seto de Atendimento, à direita de quem entra na agência

14		
----	--	--

Área de Espea, frontal ao Atendimento

Foto nº	FOTOGRAFIAS	
15		


Vista Atendimento, olhando da Área de Espera

16		
----	--	--

Sala de Perícia Médica, sob o mezanino

Foto nº	FOTOGRAFIAS
17	


Sala na retaguarda, sob o mezanino

18	
----	--


Outra sala na retaguarda, sob o mezanino

Foto nº	FOTOGRAFIAS
19	

Circulação de acesso aos sanitários femininos de servidores

20	
----	--

Interior do sanitário feminino para servidores

Foto nº	FOTOGRAFIAS
21	


Interior do sanitário feminino de sevidores com necessidades especiais

22	
----	--

Circulação de acesso aos sanitários masculinos de servidores

Foto nº	FOTOGRAFIAS
23	


Interior do sanitário masculino para servidores

24	
----	--

Interior do sanitário masculino de servidores com necessidades especiais

Foto nº	FOTOGRAFIAS	
25		


Detalhe na Copa

26		
----	--	--

Escada de acesso ao Mezanino, no lado esquerdo

Foto nº	FOTOGRAFIAS	
27		


Mezanino, lado direito olhando dos fundos para a frente

28		
----	--	--

Detalhe do Mezanino, parte central

Foto nº	FOTOGRAFIAS
29	

Detalhe da Sala do Rack, no Mezanino

30	
----	--

Vista dos fundos da edificação



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

A N E X O - B

Pesquisa no Mercado Imobiliário

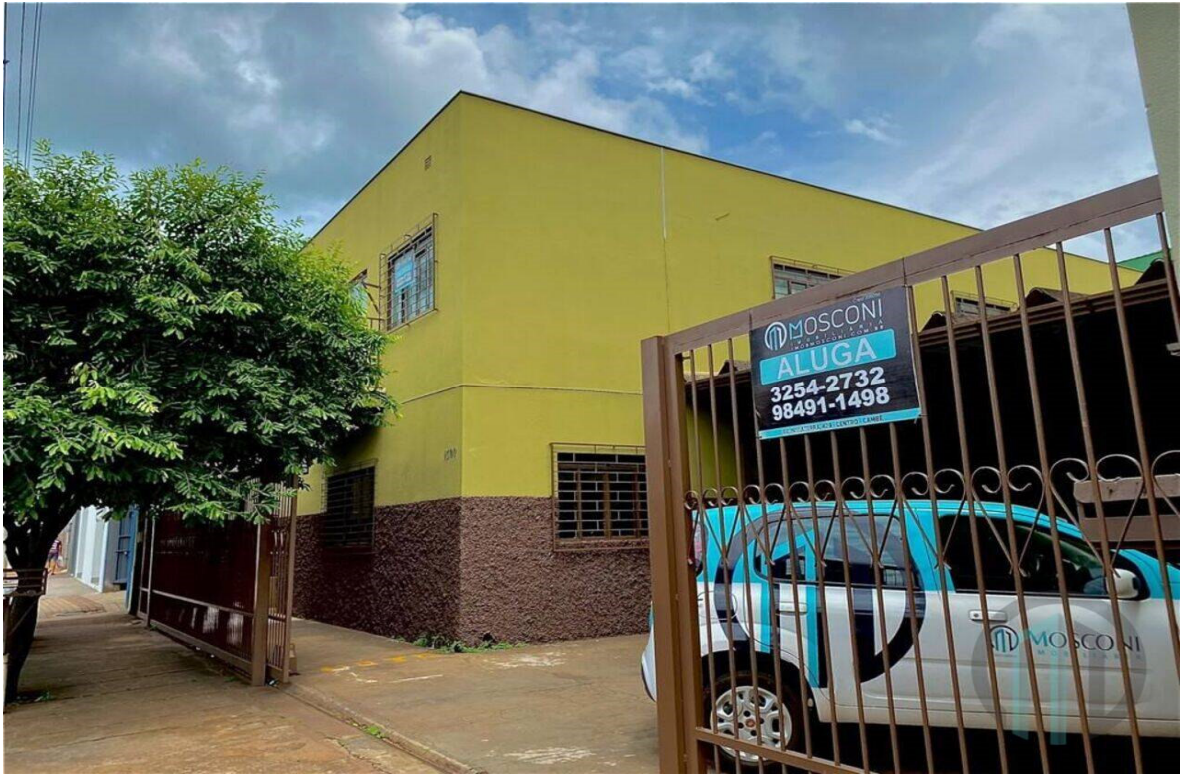
PESQUISA DE IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO NA CIDADE DE CAMBÉ/PR

Item nº	Cód. Fonte	Ref.	Endereço	Bairro	Cidade	UF	Data	Negócio	Classe	Tipo	Padrão	Vida Útil (anos)	Idade Aparente (anos)	Conserv.	Área Térrea (m²)	Do 1º ao 2º Andar (m²)	3º Andar ao 5º Andar (m²)	Área Mez.	Área Total	Área Homog. 2	Valor (R\$)	F. Oferta	Valor Corrig.	W/C	Lavabo	Área de Serv.	Salas	Quartos	Cozinha	Copa	Depósito	Sacada/Varanda	Esquina ?	Vagas de Garagem	Vagas de Estacion.	VagasTotal	Elevador	Padrão CUB	Conserv.	Fator de Depreciação (%):	CUB	CUB Deprec.	Dist. Pólo (m)	Dist. Polo	Localização	Unit. (R\$ / m²) 2		
1	1	SA0043	Rua Equador, 50	Centro	Cambé	PR	08/02/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	15	Regular	0,00	40,00	0,00	0,00	40,00	30,00	800,00	1,00	800,00	1	0		1						0	0	1	1	0	2	3	82	2612,18	2141,99	0	5	3	26,67		
2	14	18837001	R. Espanha, 58	Centro	Cambé	PR	08/02/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	10	Regular	0,00	30,00	0,00	0,00	30,00	22,50	800,00	1,00	800,00	1	0								0	1	0	1	1	2	3	88	3013,58	2651,95	0	5	3	35,56		
3	5	SA0124-MOTS	R. Bélgica, 90	Centro	Cambé	PR	06/04/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	5	Regular	250,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00	3.500,00	1,30	4.550,00	3	0	1	10		1				0	0	4	4	0	2	3	93	2612,18	2429,33	100	5	3	18,20		
4	5	SA0125-MOTS	Av. Brasil, 253	Centro	Cambé	PR	09/02/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	7	Regular	0,00	45,00	0,00	0,00	45,00	33,75	1.100,00	1,00	1.100,00	1	0		2					1	1	0	0	2	2	0	2	3	91	2612,18	2377,08	0	5	3	32,59	
5	5	SA0132-MOTS	R. Belo Horizonte, frente ao nº 1555	Centro	Cambé	PR	06/04/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	15	Regular	0,00	103,00	0,00	0,00	103,00	77,25	2.340,00	1,00	2.340,00	2	0		6						0	1	2	3	0	2	3	82	2612,18	2141,99	109	5	3	30,29		
6	5	SA0050-MOTS	R. Espanha, 58	Centro	Cambé	PR	07/04/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	10	Regular	0,00	0,00	36,00	0,00	36,00	27,00	750,00	1,00	750,00	0	1		2					1		0	1	0	1	1	2	3	88	3013,58	2651,95	0	5	3	27,78	
7	5	SA0123-MOTS	Av. Gabriel Freireiro de Miranda, 295	Jardim Santo Amaro	Cambé	PR	07/04/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	15	Regular	0,00	60,00	0,00	0,00	60,00	45,00	900,00	1,19	1.075,26	1	0		1			1			0	0	0	0	0	2	3	82	2258,18	1851,71	3860	1	1	23,89		
8	5	SA0011-MOTS	R. Belo Horizonte, 1490	Centro	Cambé	PR	07/04/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	40	Entre regular e reparos simples	60,00	0,00	0,00	0,00	60,00	60,00	1.300,00	1,10	1.433,46	1	0		1						0	0	0	0	0	1	2	4	1	88	2258,18	925,85	105	5	3	23,89
9	5	SA0129-MOTS	RUA PORTUGAL, 90	Centro	Cambé	PR	06/04/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	5	Regular	0,00	45,00	0,00	0,00	45,00	33,75	1.800,00	0,80	1.436,80	1	0		1						0	0	5	5	0	2	3	93	2258,18	2100,11	80	5	3	42,57		
10	5	SA0108-MOTS	Av. Inglaterra, 1247 - Salas 2, 3 e 4	Centro	Cambé	PR	07/04/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	1	Novo	0,00	39,00	0,00	0,00	39,00	29,25	2.000,00	0,70	1.400,00	1	0		3					1	1	0	0	1	1	2	4	99	2258,18	2235,6	0	5	3	47,86		
11	5	SA0122-MOTS	R. Pará, 433	Centro	Cambé	PR	07/04/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	10	Regular	37,00	0,00	0,00	0,00	37,00	37,00	1.900,00	0,84	1.601,40	1	0		1						0	0	2	2	0	2	3	88	2258,18	1987,2	267	5	3	43,28		
12	5	SA0115-MOTS	R. França, 327	Centro	Cambé	PR	07/04/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	10	Regular	0,00	90,00	0,00	0,00	90,00	67,50	2.000,00	1,00	2.000,00	1	0		2					1	1	0	0	0	2	3	88	2258,18	1987,2	0	5	3	29,63			
13	5	SA0096-MOTS	Rua França, 583	Centro	Cambé	PR	07/04/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	10	Regular	0,00	40,00	0,00	0,00	40,00	30,00	1.200,00	1,00	1.200,00	1	0		1						1	0	0	0	2	3	88	2258,18	1987,2	0	5	3	40,00			
14	6	1022023	Rua Espanha, 135	Centro	Cambé	PR	05/04/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	25	Regular	240,00	0,00	0,00	0,00	240,00	240,00	12.000,00	0,87	10.479,17	2	0		2		1				0	0	4	4	2	3	68	2813,42	1913,13	0	5	3	43,66			
15	6	827490	Rua Belo Horizonte, 1120	Centro	Cambé	PR	05/04/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	20	Regular	75,00	0,00	0,00	0,00	75,00	75,00	4.500,00	0,70	3.150,00	1	0								0	0	0	0	2	3	76	2258,18	1716,22	0	5	3	42,00			
16	6	3442021	Av. Inglaterra, 1247	Centro	Cambé	PR	05/04/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	1	Novo	86,64	0,00	0,00	0,00	86,64	86,64	4.200,00	0,91	3.811,57	1	0								1	0	0	0	2	4	99	2258,18	2235,6	0	5	3	43,99			
17	6	1082023	Av. Inglaterra, 198	Centro	Cambé	PR	05/04/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	15	Novo	50,00	0,00	0,00	0,00	50,00	50,00	3.000,00	0,70	2.100,00	2	0		1						0	0	0	0	2	4	84	2258,18	1896,87	300	5	2	42,00			
18	6	SC126712	Rua Estados Unidos, 1124	Centro	Cambé	PR	05/04/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	10	Regular	95,00	0,00	0,00	0,00	95,00	95,00	2.500,00	1,00	2.500,00	2	0		4						0	0	0	0	2	3	88	2258,18	1987,2	100	5	3	26,32			
19	6	SC110498	Rua Belo Horizonte, frontal ao 1651	Centro	Cambé	PR	05/04/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	15	Regular	40,00	0,00	0,00	0,00	40,00	40,00	1.100,00	1,00	1.100,00	1	0								0	0	0	0	2	3	82	2258,18	1851,71	180	5	3	27,50			
20	6	353957	R. João Garla, 602-A	Vila Santana	Cambé	PR	05/04/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	5	Regular	70,00	0,00	0,00	0,00	70,00	70,00	1.480,00	1,13	1.672,86	1	0		4						0	0	2	2	0	3	93	2258,18	2100,11	695	4	2	23,90			
21	6	1552023	Av. Bernardino de Campos, 314	Jardim São Paulo	Cambé	PR	05/04/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	15	Regular	70,00	0,00	0,00	0,00	70,00	70,00	1.200,00	1,30	1.560,00	1	0								0	0	0	0	2	3	82	2258,18	1851,71	2960	1	1	22,29			
22	6	539571	Rua da Ermida, 670	Jardim Alvorada	Cambé	PR	05/04/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	15	Regular	37,50	0,00	0,00	0,00	37,50	37,50	950,00	1,00	950,00	1	0			1			1		0	0	2	2	0	3	82	2258,18	1851,71	1440	1	1	25,33			
23	6	4872021	Rua Genésio Geraldo dos Santos, 162	Jardim Tarobá	Cambé	PR	07/04/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	25	Regular	50,00	0,00	0,00	0,00	50,00	50,00	720,00	1,30	936,00	1	0		1						0	0	0	0	2	3	68	2612,18	1776,28	1670	1	1	18,72			
24	3	515059-K12	Rua França, 677 A	Centro	Cambé	PR	16/02/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	1	Novo	164,00	0,00	0,00	0,00	164,00	164,00	5.000,00	1,00	5.000,00	2	0		1			1			0	0	3	3	2	4	99	2612,18	2586,06	30	5	3	30,49			
25	15	2520001	Rua França, frontal ao nº 90	Centro	Cambé	PR	21/02/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	1	Novo	300,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00	12.000,00	1,00	12.000,00	2	0		1			1	1		0	0	8	8	2	4	99	2258,18	2235,6	45	5	3	40,00			
26	15	2124002	Rua França, 483	Centro	Cambé	PR	21/02/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	1	Novo	160,00	0,00	0,00	0,00	160,00	160,00	7.700,00	0,92	7.048,61	3	0								1	0	3	3	2	4	99	2258,18	2235,6	0	5	3	44,05			
27	15	1742002	R. Belo Horizonte, 1092	Centro	Cambé	PR	21/02/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	20	Entre regular e reparos simples	240,00	240,00	0,00	0,00	480,00	420,00	6.700,00	1,30	8.710,00	2	0		1			1			0	0	0	0	2	2	72	2258,18	1625,89	0	5	3	20,74			
28	15	2588001	Av. Canadá, 289	Centro	Cambé	PR	21/02/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	1	Novo	45,00	0,00	0,00	0,00	45,00	45,00	2.800,00	0,70	1.960,00	2	0		1	1					0	0	3	3	2	4	99	2258,18	2235,6	60	5	3	43,56			
29	15	1120020	R. Pres. Kenedy esq. Rua Dinamarca - Sala 3	Centro	Cambé	PR	21/02/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	1	Novo	45,00	0,00	0,00	0,00	65,00	45,00	2.700,00	0,70	1.890,00	2	0		2			1			0	0	0	0	2	4	99	2258,18	2235,6	95	5	3	42,00			
30	15	2033003	Rua Belo Horizonte, 1697 esq. Rua Estados Unidos	Centro	Cambé	PR	22/02/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	15	Novo	90,00	0,00	0,00	0,00	90,00	90,00	2.100,00	1,02	2.150,84	2	0		1		1				1	0	0	0	2	4	84	2258,18	1896,87	290	5	3	23,90			
31	7	SC07905	Av. Inglaterra, 379	Centro	Cambé	PR	22/02/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	20	Regular	0,00	120,00	0,00	0,00	120,00	90,00	2.500,00	1,00	2.500,00	2	0				1				0	0	0	0	2	3	76	2258,18	1716,22	115	5	3	27,78			
32	7	SC90358	Av. Brasil, 769	Vila Salomé	Cambé	PR	22/02/2024	1	2	ESCRITÓRIO / LOJA	MÉDIO	60,00	20	Regular	0,00	60,00	0,00	0,00	60,00	45,00	750,00	1,30	975,00	1	0		2						1	0	0	0	2	3	76	2258,18	1716,22	320	5	2	21,67			
33	3	447020	Rua Chile, 315 B - Sala 2	Jardim Vila Rica	Cambé	PR	07/04/2024	1	2																																							

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS

ITEM	FOTOGRAFIAS
1	
2	



ITEM	FOTOGRAFIAS
3	 <p>The photograph shows the exterior of the INSIGHT ACADEMY building. The structure is modern, featuring a prominent black upper section with the 'INSIGHT ACADEMY' logo in white. Below this, there are large glass windows and doors. The building is situated on a paved area, and a clear blue sky is visible in the background.</p>
4	 <p>The photograph shows a two-story building with a yellow and white facade. The ground floor has a storefront with a sign that reads 'Santana'. A large, leafy tree is in the foreground, partially obscuring the building. The building has a balcony on the upper floor. The scene is set on a street with a clear blue sky.</p>



ITEM	FOTOGRAFIAS
5	
6	

ITEM	FOTOGRAFIAS
7	
8	

ITEM	FOTOGRAFIAS
9	 <p>A photograph of a modern commercial building with a light-colored facade and large glass windows. The building is identified by a sign as 'COMERCIAL MARIA MENDONÇA ZIRONDI'. The ground floor features large glass doors and windows, some of which display advertisements for 'ARTAVARES' and 'LUCASIO ADMINISTRACAO'. The building is situated on a paved street with a brick-paved sidewalk in the foreground.</p>
10	 <p>A photograph of a modern commercial building with a glass facade, viewed from a street corner. The building has a white and brown facade. The street scene includes several cars, utility poles, and a clear blue sky. The building is located on a street corner, and the surrounding area appears to be a commercial district.</p>

ITEM	FOTOGRAFIAS
11	 <p>A photograph of a modern building with a large sign for 'Pilates studio' in white script on a dark background. The sign also includes the phone numbers '3154-1277' and '9116-8588'. Below the sign is a large glass window. To the right of the window is a set of stairs with a white metal railing leading to an entrance. The building has a light-colored facade and a dark brown base. The foreground is a paved area with some debris. A watermark logo is visible in the bottom right corner of the photo.</p>
12	 <p>A photograph of a multi-story building with a red and white facade. The building has several commercial signs. On the left, a sign for 'CARNEIRO & MOLIANI ADVOGADOS' is visible. In the center, a large sign for 'MISS store' is displayed. To the right, a sign for 'SUZUKI & OLIVEIRA' is visible. The building has multiple windows and a flat roof. The foreground shows a street with a few people, including a person pushing a stroller. There are also some utility boxes and a sign for 'BANCA DA ESQUINA' on the right side of the building. The photo includes a map overlay with a red location pin and a compass in the bottom right corner.</p>

ITEM	FOTOGRAFIAS
13	
14	



ITEM	FOTOGRAFIAS
15	 <p>A photograph of a commercial building with a red facade and a pink sign for 'Charme Lú'. The building is located on a street with a paved road in the foreground. Other signs visible include 'Lojas Lins' and 'BRINQUELO PAPELA'. A watermark for 'IMOBILIÁRIA MATRIZ CRECI J-2643' is present in the bottom right corner.</p>
16	 <p>A photograph of a modern building with a large glass facade. The building is located on a street with a paved road in the foreground. A watermark for 'IMOBILIÁRIA MATRIZ CRECI J-2643' is present in the bottom right corner.</p>

ITEM	FOTOGRAFIAS
17	 <p>A photograph of a single-story red building with a blue sign that reads "OBA OBA! Queijos e Iogurtes". A white sedan is parked on the street in front of the building. To the right, a black sign for "M MATRIZ ALUGA" with the phone number "3254-3875" is visible. The building has a large window displaying a "50%" discount sign. A white truck is partially visible on the left side of the frame.</p>
18	 <p>A photograph of a modern, two-story building with a green and white facade. A sign for "M MATRIZ ALUGA" with the phone number "3254-3875" is visible on the building. A large "M" logo for "IMOBILIÁRIA MATRIZ" is overlaid in the bottom right corner. The building has a glass entrance and a small garden area in front.</p>

ITEM	FOTOGRAFIAS
19	
20	

ITEM	FOTOGRAFIAS
21	
22	

ITEM	FOTOGRAFIAS
23	
24	

ITEM	FOTOGRAFIAS
25	 <p>A wide-angle photograph of a modern building's exterior. The building features large glass windows and a prominent entrance. The foreground is a paved courtyard with a pattern of light-colored bricks and a red brick border. The sky is overcast with grey clouds.</p>
26	 <p>A photograph of a white building with a yellow sign that reads 'ALUGA' (For Rent) and 'R\$ 174.000,00'. The building is situated on a street corner, with a tree and a parked car visible in the foreground. A utility pole is also present on the right side of the frame.</p>

ITEM	FOTOGRAFIAS
27	 <p>A photograph of a single-story white commercial building. The three large front doors are covered with yellow tarps, each with a small yellow sign that says 'ALUGA'. A silver hatchback is parked in front of the middle door. To the right, a white SUV is parked. To the left, a green building is partially visible with a sign that includes 'CÁMBIO' and '77-0139'. To the right, a dark building with the text 'REI DO TORRE' in yellow is visible. A zebra crossing is painted on the asphalt in front of the building.</p>
28	 <p>A photograph of a modern, single-story white building. On the left, a dark blue vertical sign reads 'GP GALERIA PIVETA 289'. The main entrance features large glass doors. A yellow sign in the glass door reads 'CASA GRANDE ALUGA 3174-5388'. To the right of the glass entrance is a blue metal gate. The building is situated on a paved area with a yellow parking line.</p>

ITEM	FOTOGRAFIAS
29	
30	



ITEM	FOTOGRAFIAS
31	
32	

ITEM	FOTOGRAFIAS
33	
34	

ITEM	FOTOGRAFIAS
35	
36	

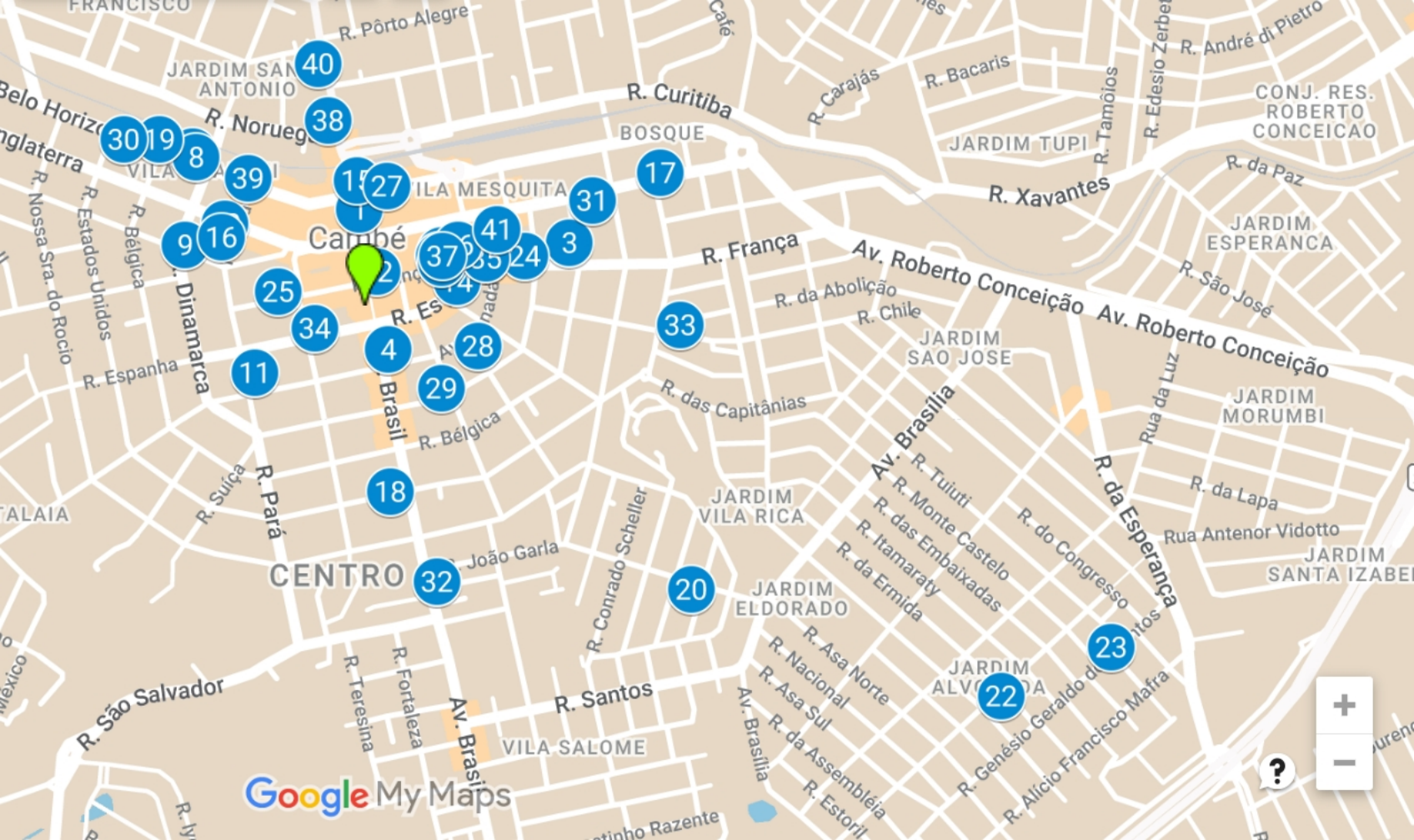
ITEM	FOTOGRAFIAS
37	
38	

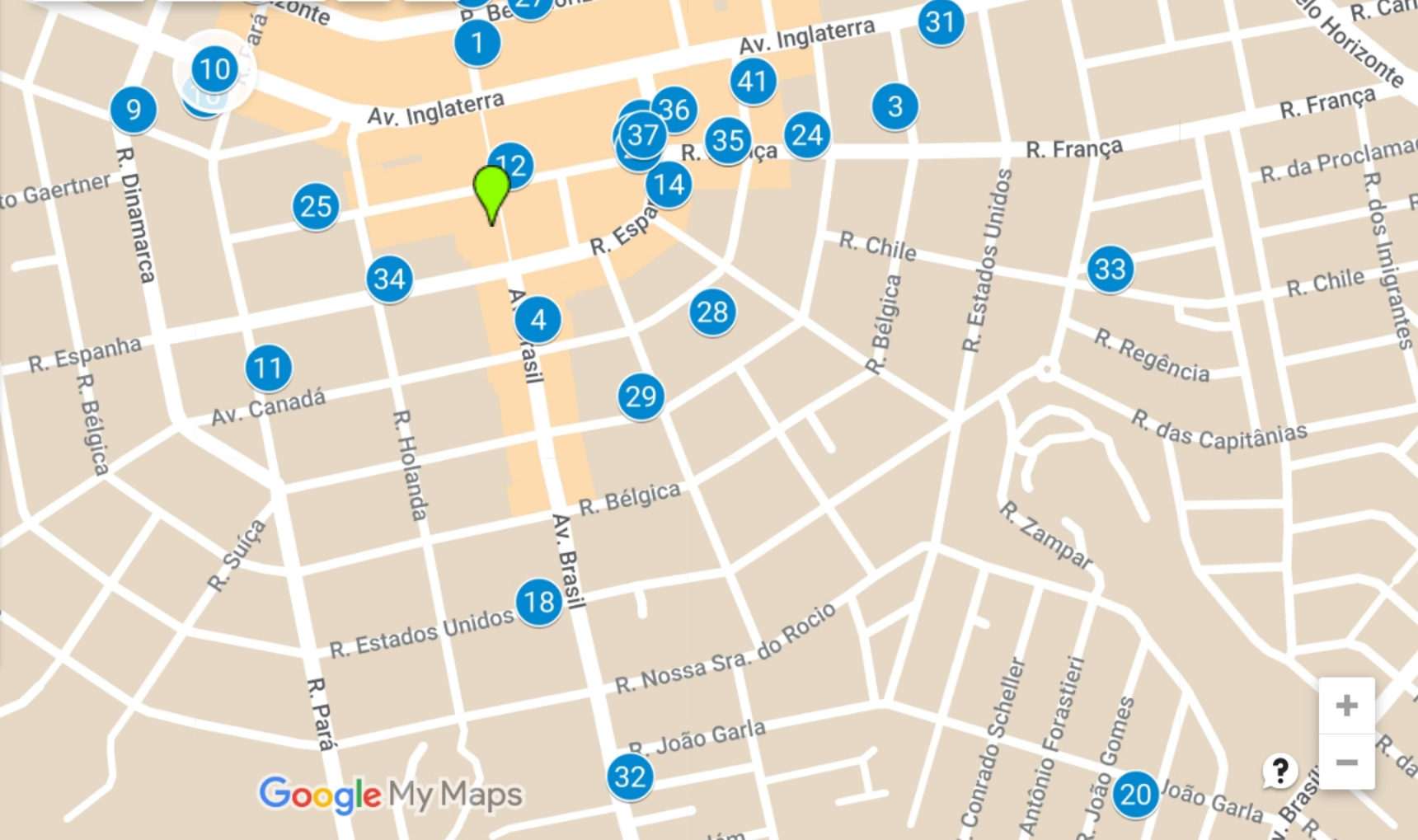
ITEM	FOTOGRAFIAS
39	 <p>The photograph shows the exterior of a building with a large banner across the front. The banner reads "MUDAMOS" in large red letters, followed by "NOVO ENDEREÇO: RUA BELO HORIZONTE 1889 (ENFRENTA A PNEUCENTER)". Below the banner, there are green corrugated metal shutters. A sign for "ALUGA" (Rent) is posted on the wall, with contact information: "3254-3424" and "99918-8602". The building has a sign that says "BICICLETARIA" above the entrance. A person is partially visible on the right side of the image.</p>
40	 <p>The photograph shows a modern, multi-story blue building with large windows and a glass entrance. A white car is parked in front of the building. The building has a modern design with a blue facade and large windows. The entrance is a glass door with a metal frame. The building is located on a street with a clear blue sky in the background.</p>

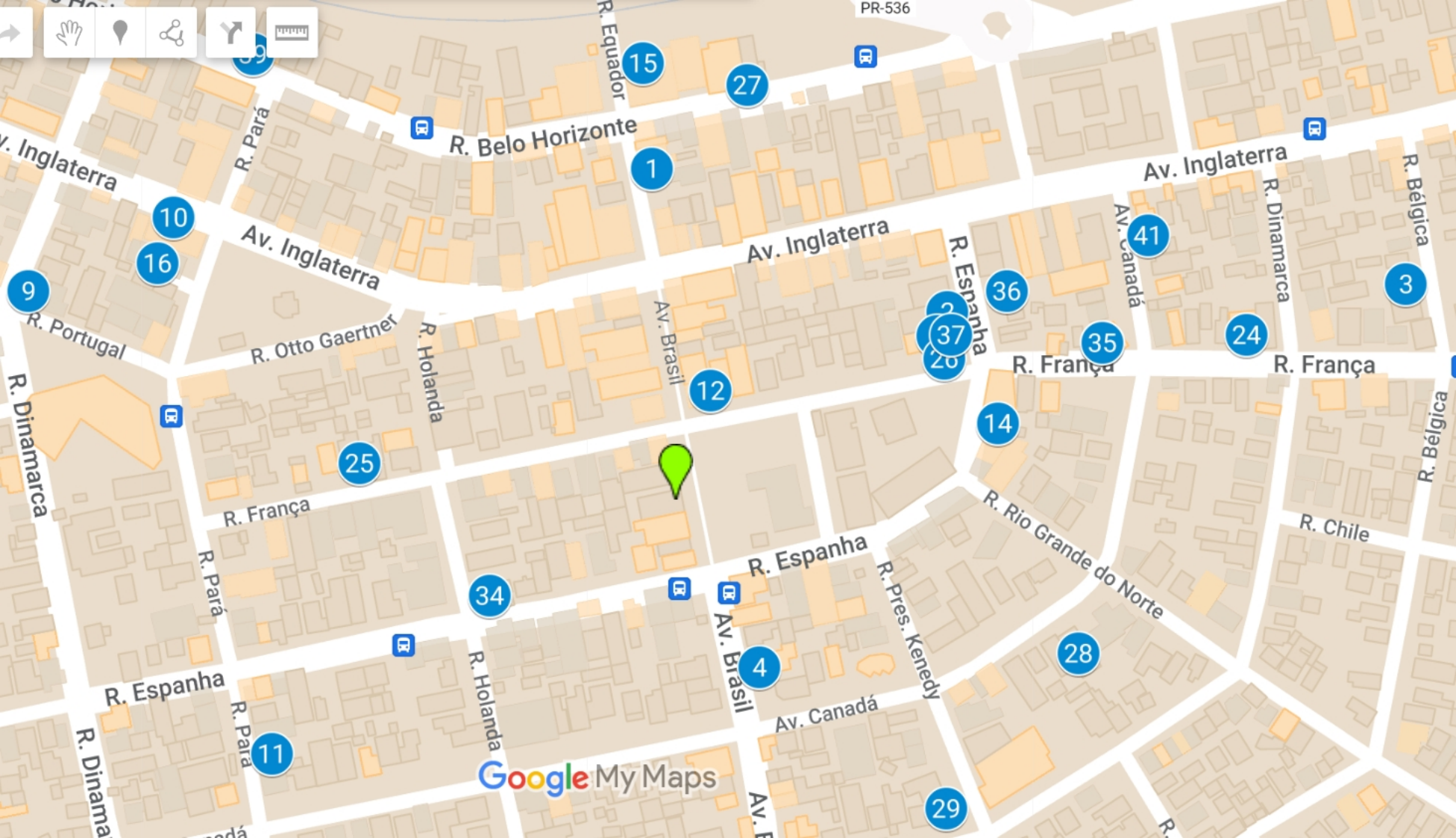
ITEM	FOTOGRAFIAS
41	
42	

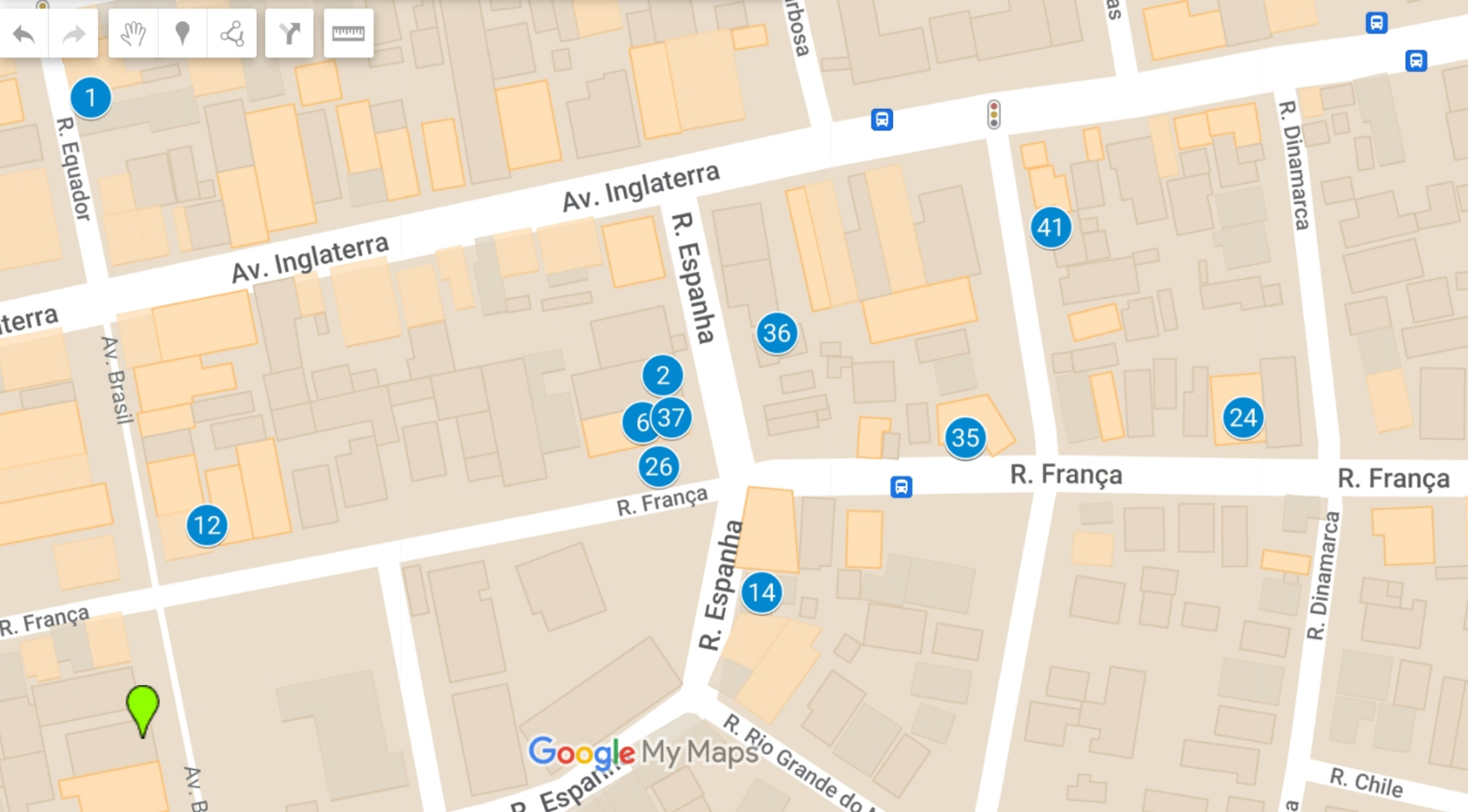
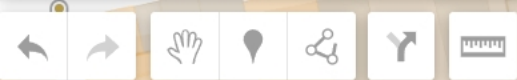
Mapas de Localização











Google My Maps



R. França

R. França

R. França

R. França

R. Espanha

Av. Canadá

Google My Maps

36

35

41

24

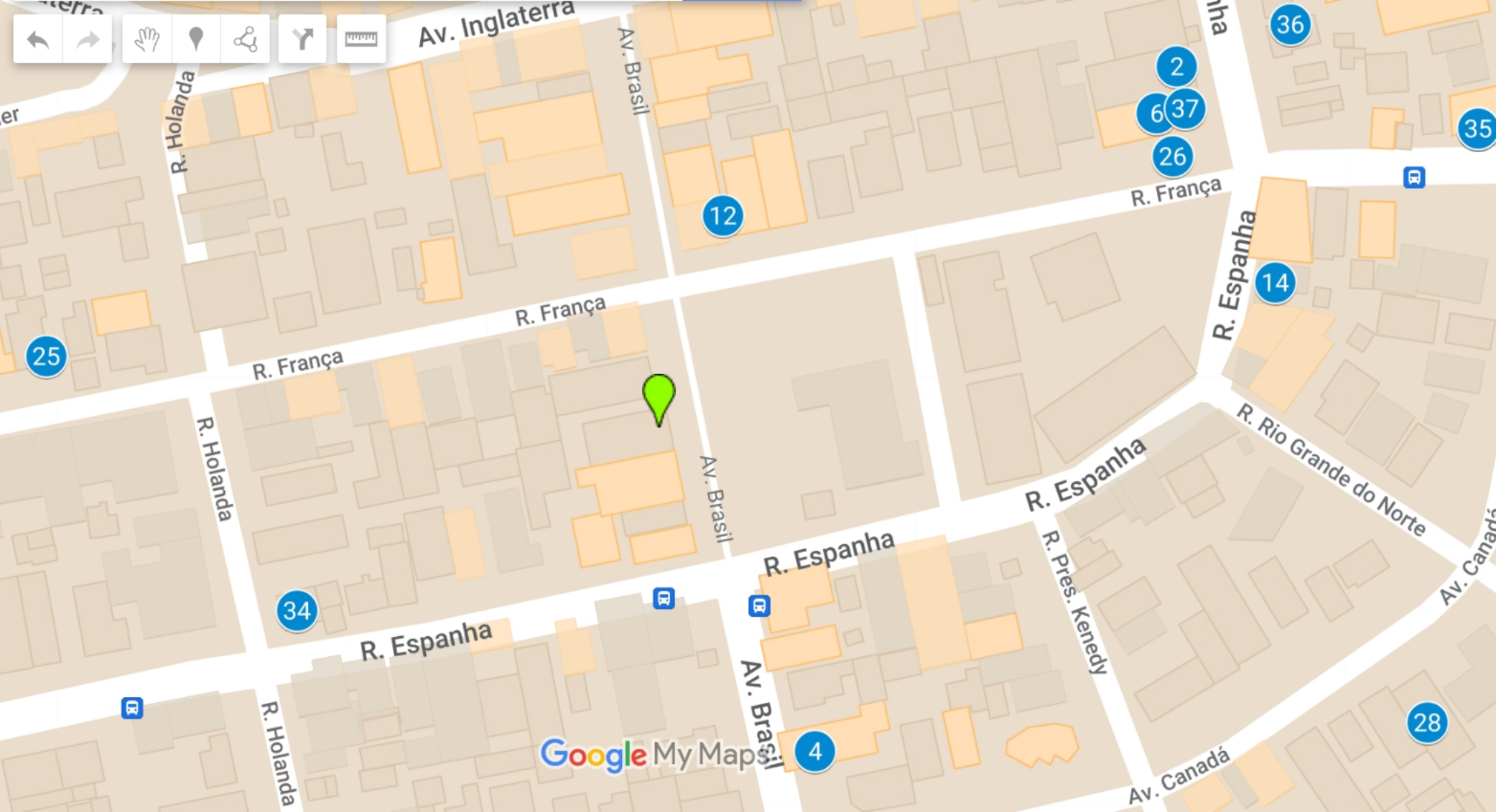
14

2

6

37

26



Av. Inglaterra

Av. Brasil

R. Holanda

R. França

R. Espanha

R. Rio Grande do Norte

Av. Canadá

R. Espanha

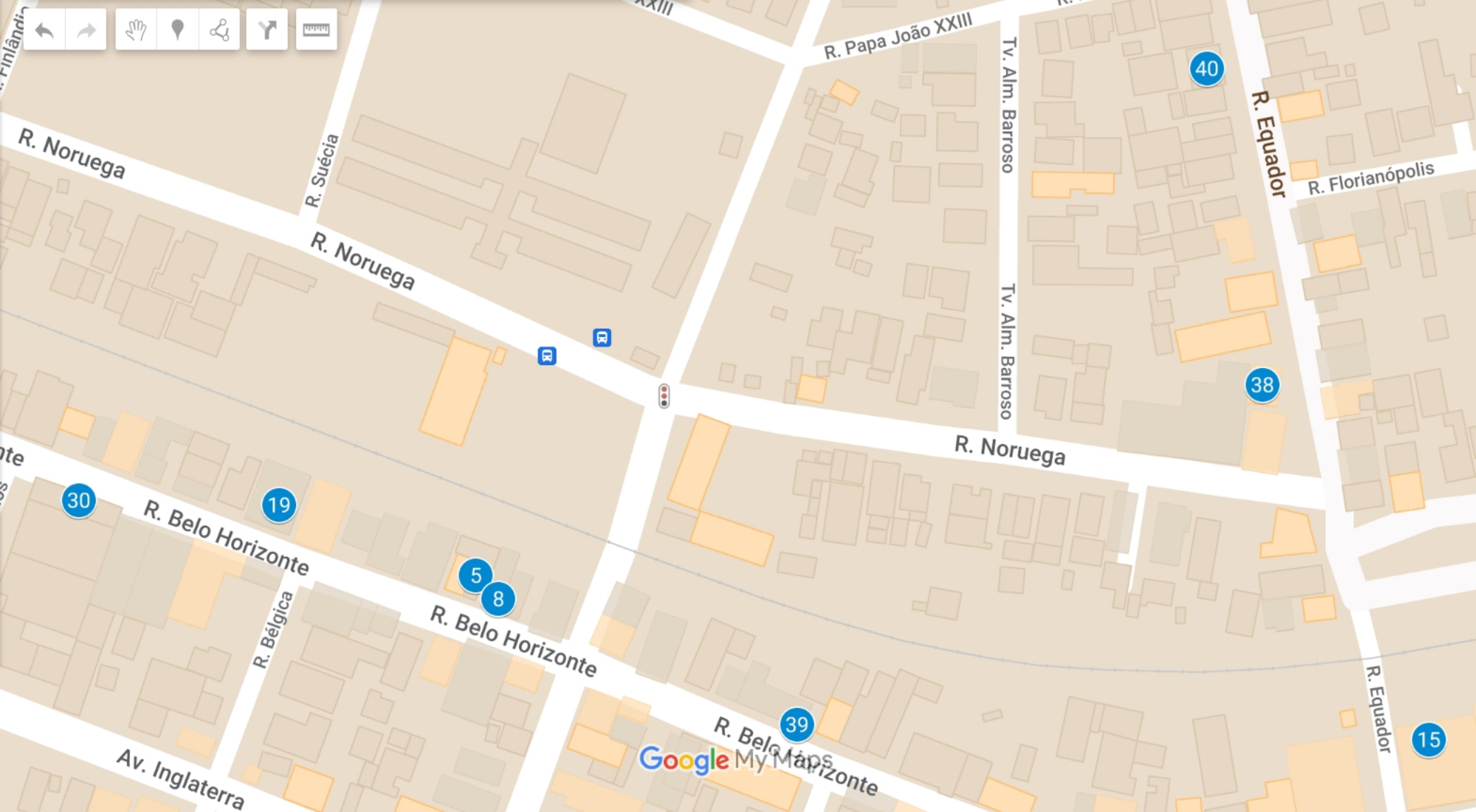
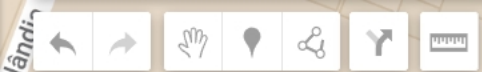
R. Pres. Kenedy

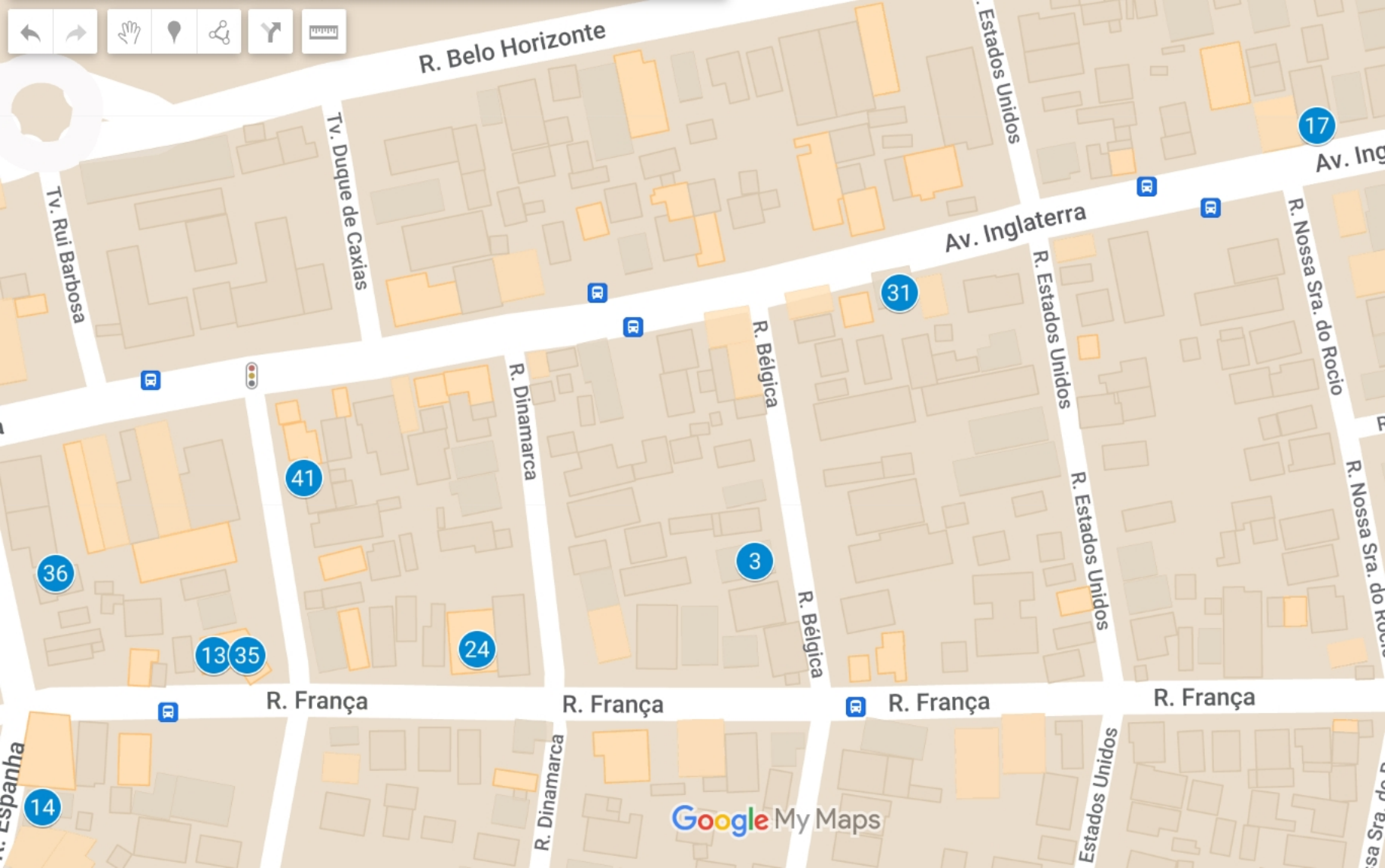
R. Espanha

R. Holanda

Av. Brasil

Google My Maps





R. Belo Horizonte

Tv. Duque de Caxias

Tv. Rui Barbosa

Av. Inglaterra

Av. Ing

17

R. Nossa Sra. do Rocio

R. Nossa Sra. do Rocio

R. Estados Unidos

R. Estados Unidos

R. França

31

R. Bélgica

R. Bélgica

R. França

R. Dinamarca

R. França

R. Dinamarca

R. França

R. Dinamarca

41

24

3

36

13

35

14

R. Espanha

Google My Maps



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

A N E X O - C

Resultado da Inferência Estatística

Modelo:

INSS / APS Cambé

Data de Referência:

quarta-feira, 3 de abril de 2024

Informações Complementares: Avaliação de locação de imóvel comercial com mezanino.

Dados para a projeção de valores:

- AreaH = 420,00
- FDepr = 88,00
- Localiz = 3

- Fonte = INSS
- Endereço = Av. Brasil, 138
- Bairro = Centro

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (10,36%) = 24,82
 - Médio = 27,68
 - Máximo (13,07%) = 31,30

- Valor Total
 - Mínimo = 10.422,41
 - Médio = 11.627,11
 - Máximo = 13.146,71

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 9.695,09
 - Máximo = 14.520,79
 - Mínimo (16,62%) = 23,08
 - Máximo (24,89%) = 34,57
 - - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 23,53
 - RL Máximo = 31,84

Relatório Estatístico - Regressão Linear**1) Modelo:**

- INSS / APS Cambé

2) Data de referência:

- quarta-feira, 3 de abril de 2024

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	15
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	42
Dados utilizados no modelo:	36

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8701802 / 0,8313519
Coeficiente de determinação:	0,7572136
Fisher - Snedecor:	33,27
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) Outliers do modelo de regressão:

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

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,002	3	0,001	33,268
Não Explicada	0,001	32	0,000	
Total	0,003	35		

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

$$1/VUnit = +0,09336303836 + 1,524117841E-005 * AreaH - 0,0005515138809 * FDepr - 0,005036213313 * Localiz$$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
AreaH	x	1,61	11,72
FDepr	x	-7,11	0,01
Localiz	x	-4,17	0,02
VUnit	1/y	13,90	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para AreaH	Isoladas	Influência
FDepr	-0,18	0,08
Localiz	0,14	0,32
VUnit	0,21	0,27

Correlações parciais para FDepr	Isoladas	Influência
Localiz	0,27	0,31
VUnit	-0,79	0,78

Correlações parciais para Localiz	Isoladas	Influência
VUnit	-0,54	0,59

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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	
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	
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	
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%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

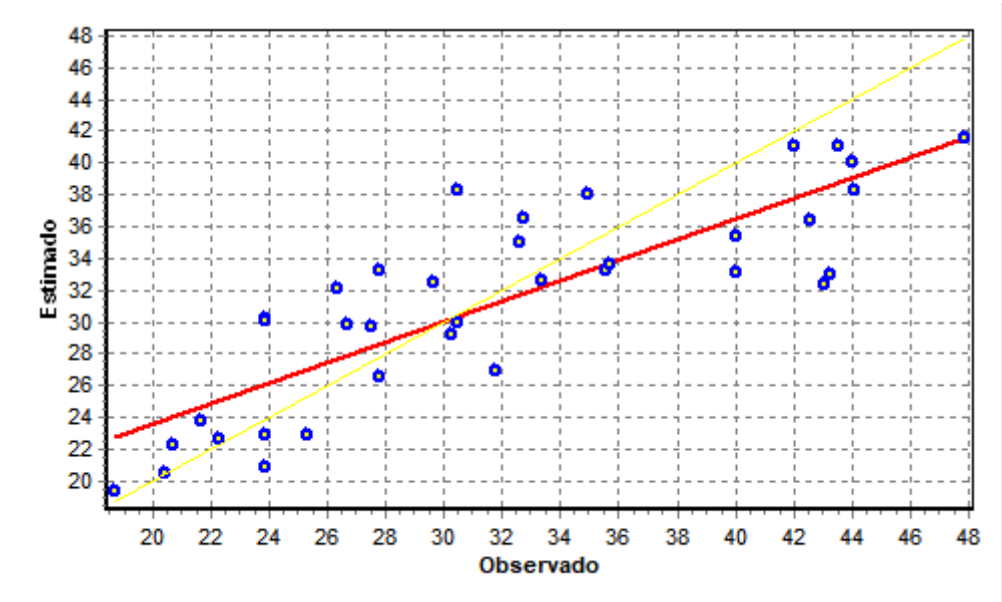
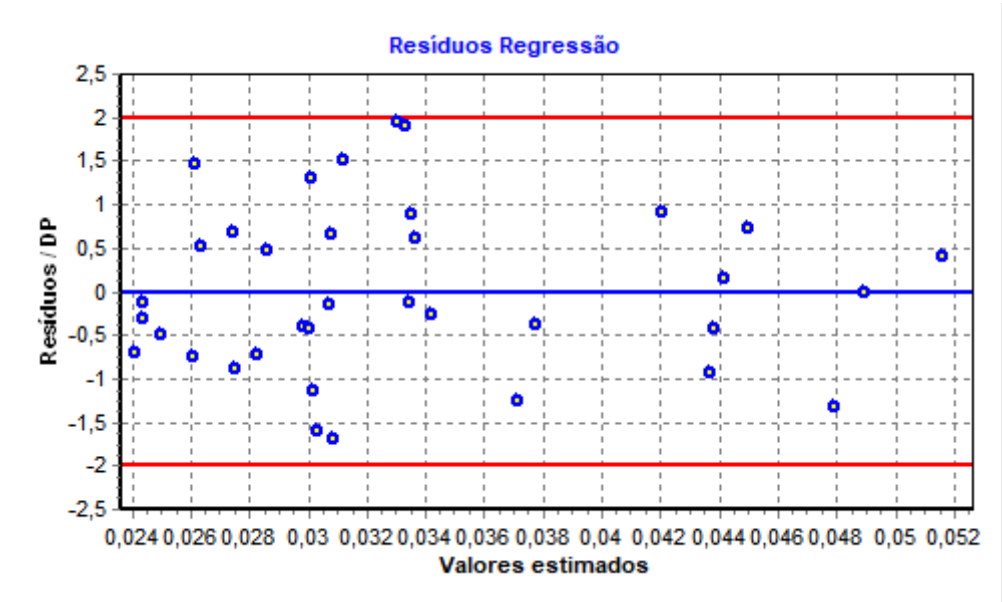


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Modelo do SisDEA

Autor: Neiton N. Neves
Modelo: INSS / APS Cambé
Data de criação: 03/04/2024
Área de concentração: Avaliação de Bens
Tipologia em estudo: Lojas

Descrição do modelo:
Avaliação de locação de imóvel comercial com mezanino.

Dados do modelo:	42
Dados utilizados:	36
Variáveis do modelo:	4
Variáveis utilizadas:	4

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,870180221	0,8313519
Coef. de determinação	0,757213617	0,691145982
Desvio padrão	0,00451409	4,789477664

Normalidade:	[72, 91, 100]
--------------	----------------

Resultados

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coef.	t	Sig(%)	transf.
AreaH	87,08	22,50	420,00	0,00	1,61	11,72	x
FDepr	86,39	57,00	99,00	0,00	-7,11	0,01	x
Localiz	2,69	1,00	3,00	-0,01	-4,17	0,02	x
VUnit	0,03	0,02	0,05	0,09	13,90	0,01	1/y

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	0,0020337	3	0,0006779	33,2677
Não explicada	0,0006521	32	2,038E-05	
Total	0,0026858	35		

Variáveis

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Fonte	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
AreaTotal	Numérica	Quantitativa	Área total (m2).	não
AreaH	Numérica	Quantitativa	Área homogeneizada em pavimento térreo (m2)	sim
IdadeApar	Numérica	Quantitativa	Idade aparente (anos)	não
WC	Numérica	Quantitativa	Número de sanitários (unid.)	não
Lavabo	Numérica	Quantitativa	Número de lavabos (Unid.)	não
WC+Lav	Numérica	Quantitativa	Quantidade de WC mais lavabo (Unid.)	não
VagasEst	Numérica	Quantitativa	Quantidade de vagas e/ou garagens de estacionamento (Unid.)	não
EstCons	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de Conservação: 1 - Ruim 2 - Entre ruim e regular 3 - Regular 4 - Bom	não
FDepr	Numérica	Quantitativa	Fator de depreciação, em função da idade e do estado de conservação (%)	sim
DistPolo	Numérica	Quantitativa	Distância do imóvel ao pólo comercial (m).	não
CUB	Numérica	Quantitativa		não
CUBdepr	Numérica	Quantitativa	CUB depreciado com a multiplicação de "CUB" e "FDepr"/100.	não
Localiz	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Localização: 1 - Longe do Centro comercial 2 - Próximo do Centro Comercial 3 - Dentro do Centro Comercial	sim
Vtotal	Numérica	Quantitativa	Valor total do aluguel corrigido com Fator de Fonte 0,95 (R\$)	não
VUnit	Numérica	Dependente	Valor unitário (R\$ / m2)	sim

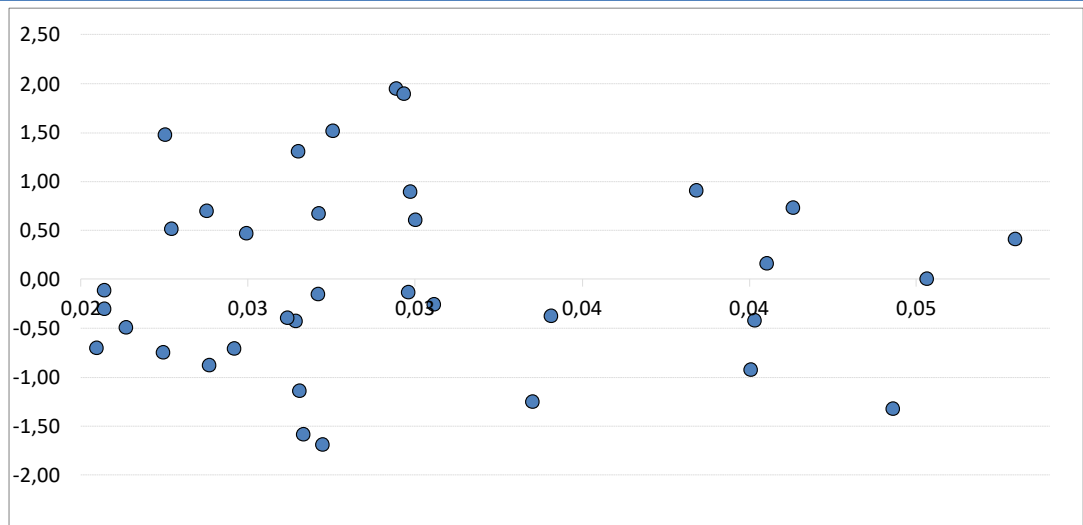
DADOS DE IMÓVEIS SITUADOS NA CIDADE DE CAMBÉ/PR

Item	Fonte	Endereço	Bairro	AreaTotal	AreaH	IdadeApar	WC	Lavabo	WC+Lav	VagasEst	EstCons	FDepr	DistPolo	CUB	CUBdepr	Localiz	Vtotal	VUnit
1	1	Rua Equador, 50	Centro	40,00	30,00	15	1	0	1	1	3	82	0	2.612,18	2.141,99	3	800,00	26,67
2	14	R. Espanha, 58	Centro	30,00	22,50	10	1	0	1	1	3	88	0	3.013,58	2.651,95	3	800,00	35,56
* 3	5	R. Bélgica, 90	Centro	250,00	250,00	5	3	0	3	4	3	93	100	2.612,18	2.429,33	3	4.550,00	18,20
4	5	Av. Brasil, 253	Centro	45,00	33,75	7	1	0	1	2	3	91	0	2.612,18	2.377,08	3	1.100,00	32,59
5	5	R. Belo Horizonte, frente ao nº 1555	Centro	103,00	77,25	15	2	0	2	3	3	82	109	2.612,18	2.141,99	3	2.340,00	30,29
6	5	R. Espanha, 58	Centro	36,00	27,00	10	0	1	1	1	3	88	0	3.013,58	2.651,95	3	750,00	27,78
7	5	Av. Gabriel Freceiro de Miranda, 295	Jardim Santo Amaro	60,00	45,00	15	1	0	1	0	3	82	3.860	2.258,18	1.851,71	1	1.075,26	23,89
* 8	5	R. Belo Horizonte, 1490	Centro	60,00	60,00	40	1	0	1	0	2	41	105	2.258,18	925,85	3	1.433,46	23,89
9	5	RUA PORTUGAL, 90	Centro	45,00	33,75	5	1	0	1	5	3	93	80	2.258,18	2.100,11	3	1.436,80	42,57
10	5	Av. Inglaterra, 1247 - Salas 2, 3 e 4	Centro	39,00	29,25	1	1	0	1	1	4	99	0	2.258,18	2.235,60	3	1.400,00	47,86
11	5	R. Pará, 433	Centro	37,00	37,00	10	1	0	1	2	3	88	0	2.258,18	1.987,20	3	1.601,40	43,28
12	5	R. França, 327	Centro	90,00	67,50	10	1	0	1	0	3	88	100	2.258,18	1.987,20	3	2.000,00	29,63
13	5	Rua França, 583	Centro	40,00	30,00	10	1	0	1	0	3	88	180	2.258,18	1.987,20	3	1.200,00	40,00
* 14	6	Rua Espanha, 135	Centro	240,00	240,00	25	2	0	2	4	3	68	695	2.813,42	1.913,13	3	10.479,17	43,66
* 15	6	Rua Belo Horizonte, 1120	Centro	75,00	75,00	20	1	0	1	0	3	76	2.960	2.258,18	1.716,22	3	3.150,00	42,00
16	6	Av. Inglaterra, 1247	Centro	86,64	86,64	1	1	0	1	0	4	99	1.440	2.258,18	2.235,60	3	3.811,57	43,99
* 17	6	Av. Inglaterra, 198	Centro	50,00	50,00	15	2	0	2	0	4	84	1.670	2.258,18	1.896,87	2	2.100,00	42,00
18	6	Rua Estados Unidos, 1124	Centro	95,00	95,00	10	2	0	2	0	3	88	30	2.258,18	1.987,20	3	2.500,00	26,32
19	6	Rua Belo Horizonte, frontal ao 1651	Centro	40,00	40,00	15	1	0	1	0	3	82	45	2.258,18	1.851,71	3	1.100,00	27,50
20	6	R. João Garla, 602--A	Vila Santana	70,00	70,00	5	1	0	1	2	3	93	290	2.258,18	2.100,11	2	1.672,86	23,90
21	6	Av. Bernardino de Campos, 314	Jardim São Paulo	70,00	70,00	15	1	0	1	0	3	82	115	2.258,18	1.851,71	1	1.560,00	22,29
22	6	Rua da Ermida, 670	Jardim Alvorada	37,50	37,50	15	1	0	1	2	3	82	380	2.258,18	1.851,71	1	950,00	25,33
23	6	Rua Genésio Geraldo dos Santos, 162	Jardim Tarobá	50,00	50,00	25	1	0	1	0	3	68	40	2.612,18	1.776,28	1	936,00	18,72
24	3	Rua França, 677 A	Centro	164,00	164,00	1	2	0	2	3	4	99	0	2.612,18	2.586,06	3	5.000,00	30,49
25	15	Rua França, frontal ao nº 90	Centro	300,00	300,00	1	2	0	2	8	4	99	0	2.258,18	2.235,60	3	12.000,00	40,00
26	15	Rua França, 483	Centro	160,00	160,00	1	3	0	3	3	4	99	0	2.258,18	2.235,60	3	7.048,61	44,05
27	15	R. Belo Horizonte, 1092	Centro	480,00	420,00	20	2	0	2	0	2	72	0	2.258,18	1.625,89	3	8.710,00	20,74
28	15	Av. Canadá, 289	Centro	45,00	45,00	1	2	0	2	3	4	99	1.290	2.258,18	2.235,60	3	1.960,00	43,56
29	15	R. Pres. Kenedy esq. Rua Dinamarca - Sala 3	Centro	65,00	45,00	1	2	0	2	0	4	99	175	2.258,18	2.235,60	3	1.890,00	42,00
30	15	Rua Belo Horizonte, 1697 esq. Rua Estados Unidos	Centro	90,00	90,00	15	2	0	2	0	4	84	0	2.258,18	1.896,87	3	2.150,84	23,90
31	7	Av. Inglaterra, 379	Centro	120,00	90,00	20	2	0	2	0	3	76	0	2.258,18	1.716,22	3	2.500,00	27,78
32	7	Av. Brasil, 769	Vila Salomé	60,00	45,00	20	1	0	1	0	3	76	0	2.258,18	1.716,22	2	975,00	21,67
33	3	Rua Chile, 315 B - Sala 2	Jardim Vila Rica	180,00	157,50	10	3	0	3	0	3	88	0	2.258,18	1.987,20	2	5.000,00	31,75
34	3	Rua Holanda, 173 esq. Rua Espanha	Centro	218,00	218,00	30	4	0	4	0	3	61	0	2.813,42	1.716,19	3	5.200,00	23,85
35	3	Rua França, 583 - Salas 3 e 4	Centro	100,00	75,00	10	2	2	4	0	3	88	0	2.813,42	2.475,81	3	3.229,96	43,07
36	3	RUA ESPANHA, 53	Centro	140,00	140,00	35	1	0	1	3	2	57	0	2.257,43	1.286,74	3	2.860,00	20,43
37	3	R. Espanha, 58 - Salas 104 e 106	Centro	88,00	66,00	10	0	0	0	2	3	88	0	3.013,58	2.651,95	3	2.200,00	33,33
38	3	Rua Equador, 117 - Sala 1	Jardim Santo Antonio	42,00	42,00	9	1	0	1	1	3	89	0	2.258,18	2.009,78	3	1.500,00	35,71
* 39	3	Rua Belo Horizonte, 1356	Centro	60,00	60,00	50	0	0	0	0	1	32	0	2.258,18	722,62	1	1.433,89	23,90
40	3	R. Equador, a direita do nº 217	Vila Mesquita	29,00	29,00	5	1	0	1	1	3	93	0	2.258,18	2.100,11	3	950,00	32,76
41	12	Av. Canadá, 29	Centro	35,00	26,25	15	1	0	1	0	3	82	0	2.258,18	1.851,71	3	800,00	30,48
42	5	Rua Franca, 636	Centro	140,00	140,00	2	0	2	0	2	4	98	0	2.258,18	2.213,02	3	4.890,00	34,93
A		Av. Brasil, 138	Centro	657,14	600,86	10	2	5	7	0	3	88	0	2258,18	1987,2	3		

* Item não utilizado na inferência estatística.

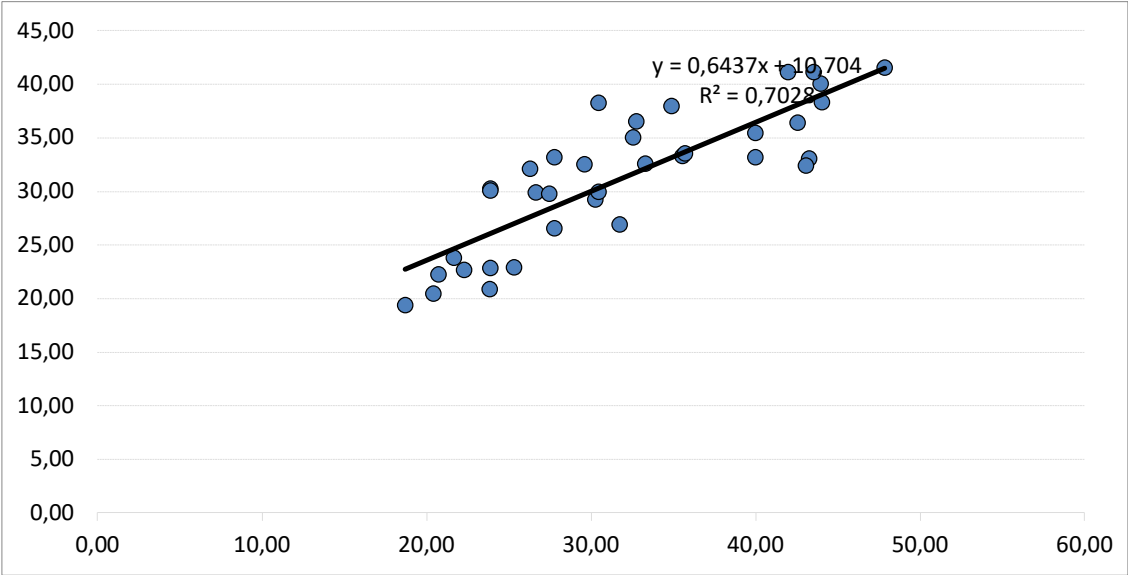
Resí duos

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	0,04	0,03	0,00	10,69%	0,89
2	0,03	0,03	0,00	-6,91%	-0,43
4	0,03	0,03	0,00	6,85%	0,47
5	0,03	0,03	0,00	-3,61%	-0,26
6	0,04	0,03	0,01	16,29%	1,30
7	0,04	0,04	0,00	-4,61%	-0,43
9	0,02	0,03	0,00	-16,97%	-0,88
10	0,02	0,02	0,00	-15,34%	-0,71
11	0,02	0,03	-0,01	-31,07%	-1,59
12	0,03	0,03	0,00	8,89%	0,66
13	0,03	0,03	-0,01	-20,71%	-1,15
16	0,02	0,02	0,00	-9,87%	-0,50
18	0,04	0,03	0,01	17,96%	1,51
19	0,04	0,03	0,00	7,49%	0,60
20	0,04	0,03	0,01	20,97%	1,94
21	0,04	0,04	0,00	1,55%	0,15
22	0,04	0,04	0,00	-10,63%	-0,93
23	0,05	0,05	0,00	3,43%	0,41
24	0,03	0,03	0,01	20,26%	1,47
25	0,03	0,03	0,00	-12,91%	-0,71
26	0,02	0,03	0,00	-14,94%	-0,75
27	0,05	0,04	0,00	6,78%	0,72
28	0,02	0,02	0,00	-6,03%	-0,31
29	0,02	0,02	0,00	-2,23%	-0,12
30	0,04	0,03	0,01	20,42%	1,89
31	0,04	0,04	0,00	-4,76%	-0,38
32	0,05	0,04	0,00	8,85%	0,91
33	0,03	0,04	-0,01	-17,98%	-1,25
34	0,04	0,05	-0,01	-14,32%	-1,33
35	0,02	0,03	-0,01	-32,93%	-1,69
36	0,05	0,05	0,00	-0,01%	0,00
37	0,03	0,03	0,00	-2,41%	-0,16
38	0,03	0,03	0,00	-6,45%	-0,40
40	0,03	0,03	0,00	10,22%	0,69
41	0,03	0,03	0,00	-1,90%	-0,14
42	0,03	0,03	0,00	8,00%	0,51



Aderência

Dado	Observado	Estimado
1	26,67	29,86
2	35,56	33,26
4	32,59	34,99
5	30,29	29,23
6	27,78	33,19
7	23,89	22,84
9	42,57	36,39
10	47,86	41,49
11	43,28	33,02
12	29,63	32,52
13	40,00	33,14
16	43,99	40,04
18	26,32	32,08
19	27,50	29,73
20	23,90	30,24
21	22,29	22,64
22	25,33	22,90
23	18,72	19,39
24	30,49	38,23
25	40,00	35,43
26	44,05	38,32
27	20,74	22,25
28	43,56	41,08
29	42,00	41,08
30	23,90	30,03
31	27,78	26,52
32	21,67	23,77
33	31,75	26,91
34	23,85	20,86
35	43,07	32,40
36	20,43	20,43
37	33,33	32,54
38	35,71	33,55
40	32,76	36,49
41	30,48	29,91
42	34,93	37,97

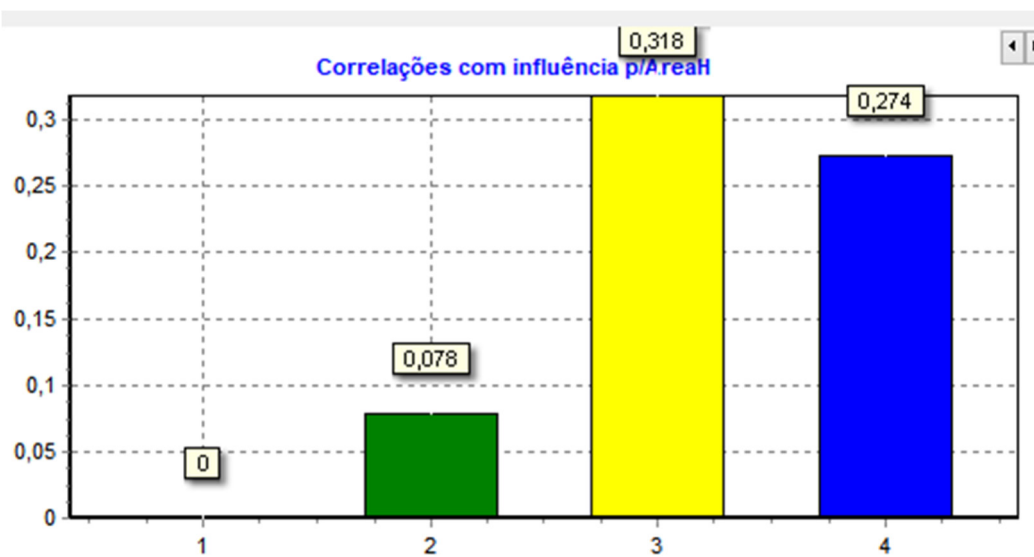
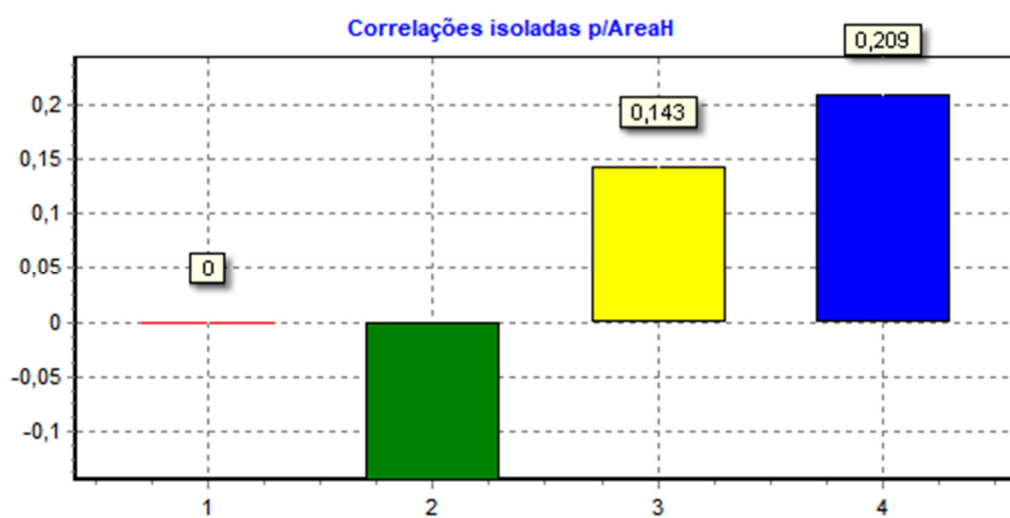


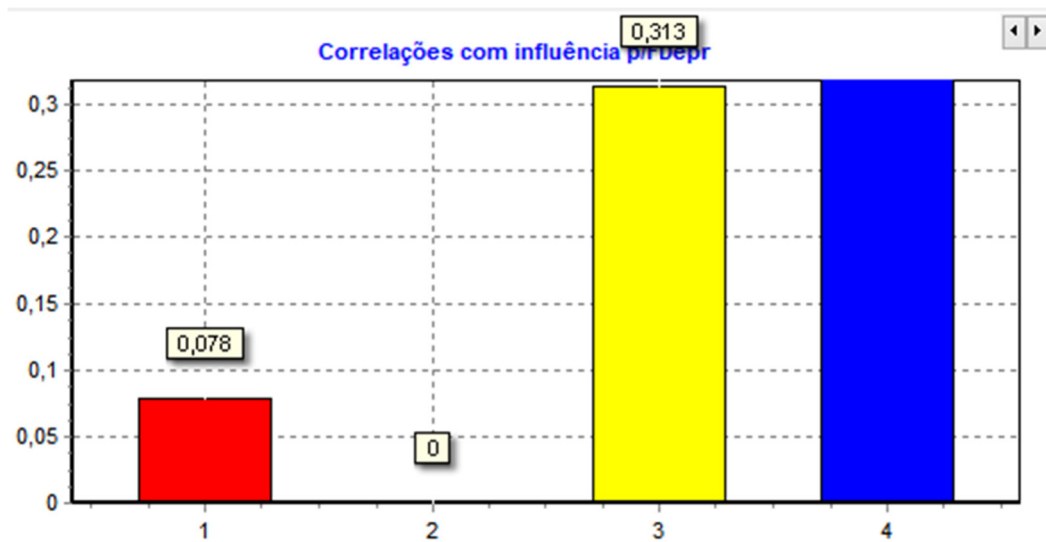
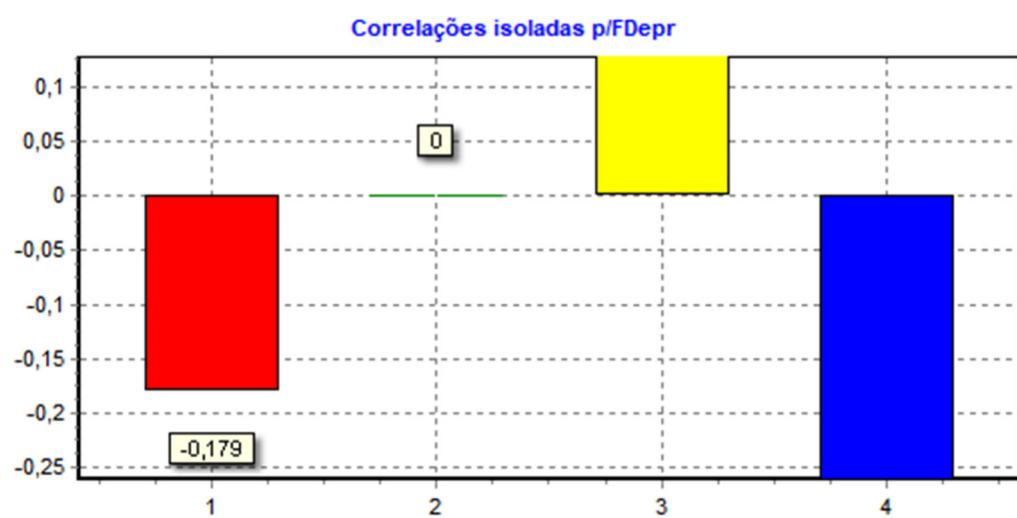
Estimativas

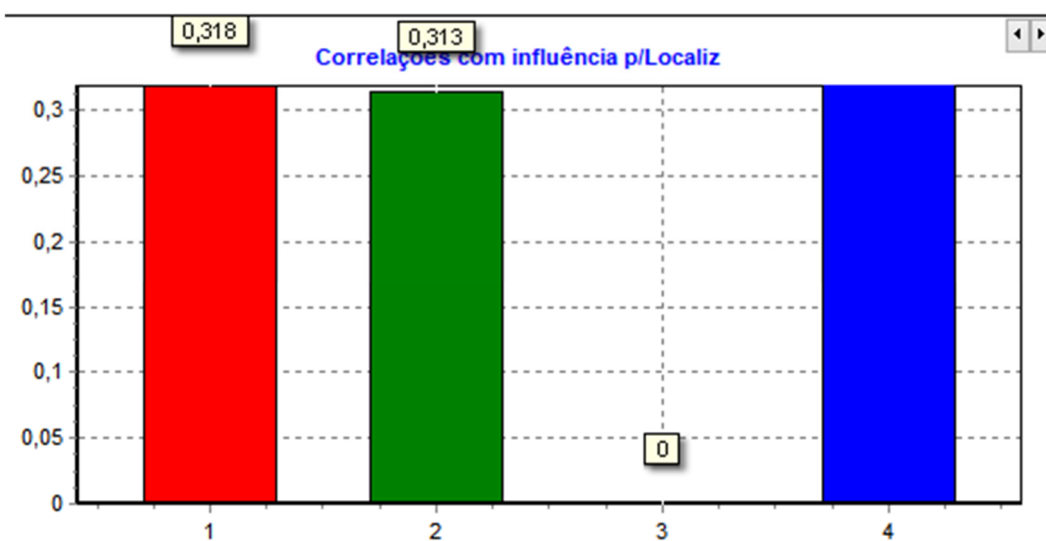
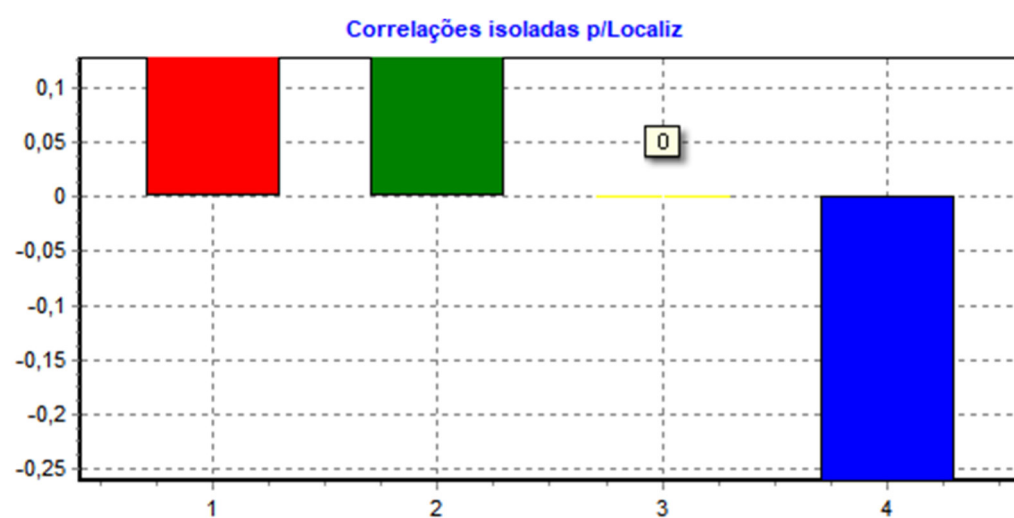
Fonte	Instituto Nacional do Seguro Social
Endereço	Av. Brasil, 138
Bairro	Centro
AreaTotal	0
AreaH (m2)	360
IdadeApar (anos)	0
WC	0
Lavabo	0
WC+Lav	4
VagasEst	0
EstCons	3
FDepr	82
DistPolo	0
CUB	0
CUBdepr	1.851,71
Localiz	3
Vtotal	0
Vunit (R\$/m2)	0
Vr. Médio (R\$/m2)	18,647767
Vr. Mínimo (R\$/m2)	16,813163
Vr. Máximo (R\$/m2)	20,931782

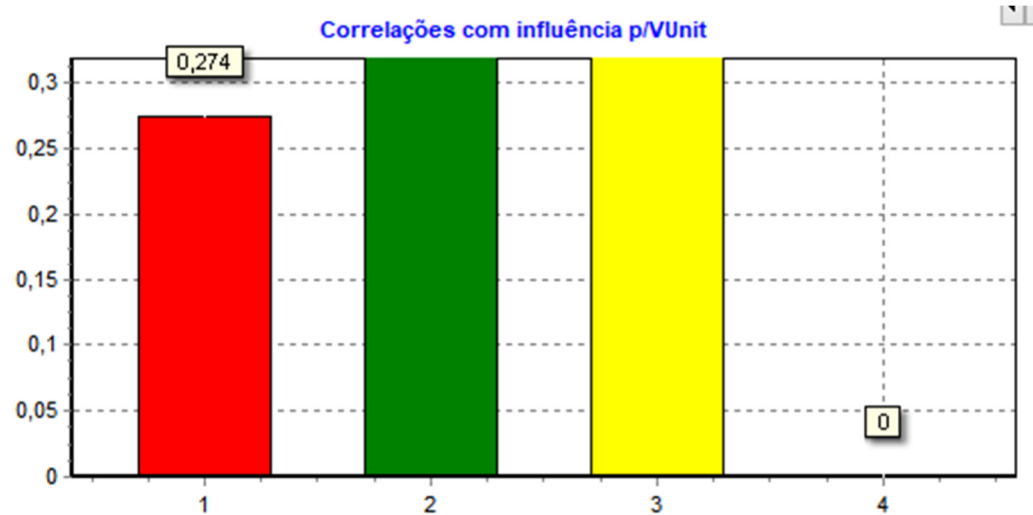
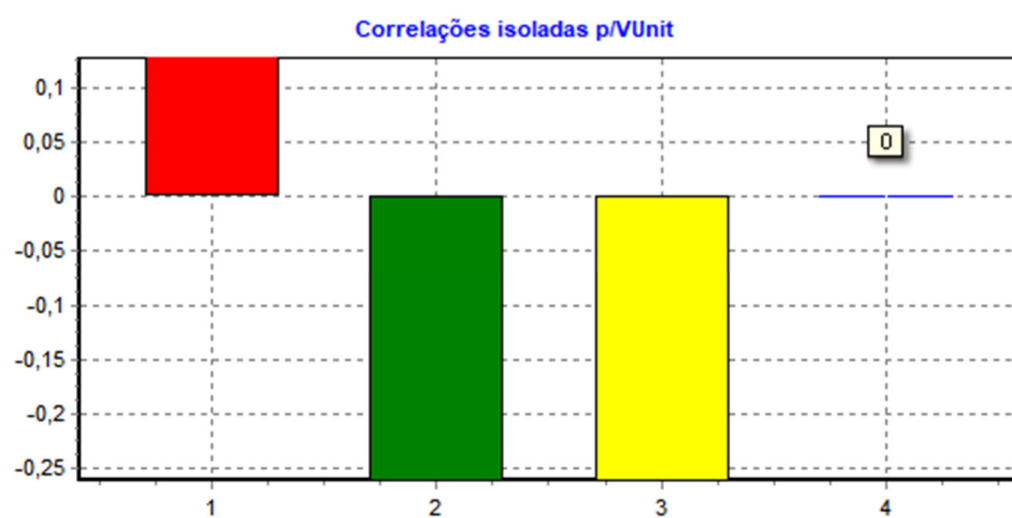
AreaH = 360,00 m2 foi adotada para não extrapolar. O valor final foi definido pela "AreaH" correta do imóvel avaliando.

GRÁFICOS DAS CORRELAÇÕES









LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 2 / 2024

GRÁU DE FUNDAMENTAÇÃO E GRÁU DE PRECISÃO (NBR-14653)

Item	Descrição	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	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 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	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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

O laudo será apresentado na modalidade Simplificada.

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
Itens obrigatórios	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				II

Verificado: Micronumerosidade e Extrapolação

GRÁU DE PRECISÃO

TABELA		AMPLITUDE DO MODELO (%) :	23,43
Amplitude Mínima (%)	Gráu de Precisão	GRAU DE PRECISÃO RESULTANTE	
<= 30	III		
<= 40	II		
<= 50	I		
		III	



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

A N E X O - D

Documento do Imóvel

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Comarca de Cambé - Estado do Paraná
REGISTRO DE IMÓVEIS
 Avenida Brasil, 191 - Fone: 54-3023

Waldemir Guandalini Gomes

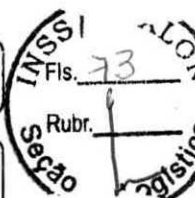
TITULAR

Neuza Romaniolo
 OFICIAL MAIOR

Renato Disparo Gomes
 EMPREGADO JURAMENTADO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA
01
RUBRICA
<i>[assinatura]</i>



MATRÍCULA n.º 8.453.-

DATA:- 20 de Maio de 1.983.-

CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL:-

Data de terras sob o n.º 18 (dezoito), da quadra n.º 20 (vinte), com a área de 560,00 metros quadrados, situada nesta cidade e Comarca de -- Cambé, e se acha dentro das seguintes divisas e confrontações:- "Ao Norte, com a data n.º 17, numa extensão de 35,00 metros; a Leste com a Avenida Brasil, numa frente de 16,00 metros; ao Sul, com a data n.º 19, numa extensão de 35,00 metros; e, finalmente ao Oeste com as datas n.ºs 14 e 15, numa largura de 16,00 metros".

PROPRIETÁRIOS:- MILTON RIBEIRO, do comércio, portador da Cart. Ident. RG. n.º 370.258-PR, inscrito no CPU. sob o n.º 115.077.579-15, e sua esposa, LEONILDA PINI RIBEIRO, do lar, portadora da Cart. Ident. RG. n.º 1.362.359-PR, inscrita no CPF. sob o n.º 482.717.489-04, ambos brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição n.º 9.867, do Registro de Imóveis do 1.º Ofício da Comarca de Londrina-PR.- Dou fé. *[assinatura]*
 Oficial Maior.

AV- 1-8.453.- Construção

DATA:- 20 de Maio de 1.983.-

Sobre o imóvel constante da matrícula acima, foram construídos, um salão comercial em alvenaria, com de 145,20 metros quadrados, sendo que 87,10 metros quadrados, edificadas em 1.960, sofrendo posteriormente um aumento de 58,10 metros quadrados, edificadas em 1.975; e uma casa residencial em madeira com a área de 151,35 metros quadrados, sendo que 124,27 metros quadrados, foram edificadas em 1.975, sofrendo um aumento de 27,08 metros quadrados, edificadas em 1.980, conforme certidão narrativa expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, no dia 18 de maio do ano em curso.- OBS:- Foram apresentados Certificados de Quitação n.ºs. 370.328 e 370.327, Série "F", expedidos pelo IAPAS., Agência de Londrina-PR.- Dou fé. *[assinatura]*
 Oficial Maior.

R.- 02. Protocolo n.º 161.178 de 04/01/2008.- Venda e Compra.-

DATA:- 21 de janeiro de 2.008.-

Pela escritura pública de Venda e Compra, lavrada nas notas do 8º Serviço Notarial de Londrina-Pr, no livro n.º 53-N, fls. 167/168, no dia 20 de dezembro de 2.007, MILTON RIBEIRO, brasileiro, comerciante, portador da CI.RG. n.º 370.258-PR, inscrito no CPF/MF n.º 115.073.579-15, casado sob o regime de comunhão de bens, no dia 01/05/1965, com LEONILDA PINI RIBEIRO, brasileira, comerciante, portadora da CI.RG. n.º 1.362.359-PR, inscrita no CPF/MF n.º 482.717.489-04, residentes e domiciliados na Av. Brasil, n.º 138, nesta cidade, no ato representados por seu bastnate, Flavio José Barbieri, adiante qualificado, venderam o imóvel objeto desta matrícula pelo preço certo e ajustado de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), à FLAVIO JOSE BARBIERI, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF n.º 09.190.668/0001-13, com sede e foro a Rua Martin Luther King, 655, Londrina-Pr., no ato representada por, Flavio José Barbieri, brasileiro, solteiro, maior e capaz, médico residente e domiciliado na Av. Harry Prochet n.º 677, casa 07, Londrina-Pr.- Demais condições:- às constante da escritura.- OBS:- Imposto de transmissão de inter-vivos, na importância de R\$ 3.600,00, sobre o valor de R\$

SEGUE NO VERSO

8.453

180.000,00, foi pago pela guia n.º 12/2007, na PMC, no dia 04/01/2008.- Certidão Negativa n.º 3210/2007, expedida pela PMC no dia 14/12/2007.- Certidões Positivas expedidas pelo Cartório do Distribuidor desta Comarca no dia 14/12/2007.- Inscrição Municipal:- 1.001.104.0189.001.- FUNREJUS - R\$ 360,00.- Selo - R\$ 2,00.- D/4.312,00 VRC ou R\$ 465,00.- Dou fé.- Helena Donizette Fadel, Registradora.-----

R.- 3. Protocolo n.º 188.186 de 09/09/2013.- Venda e Compra.-
DATA- 19 de setembro de 2013.

Pela escritura pública de Venda e Compra, lavrada nas notas do 8º Serviço Notarial de Londrina, no livro n.º 147-N, fls. 047/048, no dia 04 de fevereiro de 2.011, **FLAVIO JOSE BARBIERI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF n.º 09.190.668/0001-13, com sede a Rua Martin Luther King, 655, Londrina-PR, no ato representada por Flavio Jose Barbieri, brasileiro, solteiro, maior, medico, portador da COI.RG. n.º 11.097.570-8-PR, inscrito no CPF. n.º 002.013.888-12, residente em Londrina, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço certo e ajustado de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), à **ISMAEL EMILIO FREGONEZE**, brasileiro, representante comercial, portador da CI.RG. n.º 650.674-Pr, inscrito no CPF/MF n.º 083.708.009-63, casado sob o regime de comunhão de bens, no dia 08/02/1974, com **REGINA MARIA GASPARINI FREGONEZE**, brasileira, do lar, portadora da CI.RG. n.º 829.519-Pr, inscrita no CPF/MF n.º 083.704.869-91, residentes e domiciliados na Rua Chile, 580, nesta cidade.- Demais condições:- às constante da escritura.- OBS:- Imposto de transmissão de inter-vivos, na importância de R\$ 7.500,00 sobre o valor de R\$ 375.000,00, foi pago pela guia n.º 1108/11, na PMC, no dia 15-06-11.- Certidão Negativa n.º 4583/13, expedida pela PMC no dia 10-09-13.- Certidão Negativa de débitos relativos as contribuições previdenciárias e as de terceiros n.º 001142013-14022668, expedida pela Receita Federal, no dia 18-09-13.- Certidão conjunta Negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, expedida pela Receita Federal no dia 05-09-13.- Certidão regional negativa para fins gerais (cível e criminal), expedida pela Justiça Federal da 4ª Região, no dia 20-01-11.- Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais, expedida pela Receita do Estado no dia 20-01-11.- Certidão Negativa expedida pelo Cartório do Distribuidor desta Comarca no dia 20-01-11 e de Londrina, no dia 19-01-11.- Certidões negativas expedidas pela Vara do Trabalho, desta Comarca e de Londrina, no dia 20-01-11.- Anotação:- As certidões aqui mencionadas foram apresentadas na lavratura da escritura.- Foi emitida a Doi. FUNREJUS - R\$ 750,00.- Selo - R\$ 2,69.- D/4.312,00VRC ou R\$ 607,00.- Dou fé.- Helena Donizette Fadel, Oficiala Designada.-

FUNARPEN
SELO DIGITAL Nº
FZXKX0.D4Jer.rjbng
Controle:
zhpk6.zCbi
Consulte esse selo em
<http://funarpen.com.br>

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico nos termos do § 1º do art 19 da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, alterada pela Lei nº 6.216, de 30/06/1975 e item 16.8.3 do CNCGPR, que a presente cópia reprográfica é reprodução fiel da matrícula nº 8.453. O referido é verdade e dou fé.

Cambé, 27 de outubro de 2014.

Antônio Clementin Mendes
Registradora Autorizada

Custas
R\$ 10,52
R\$ 1,50 Atos
R\$ 3,00 Selo
Total
R\$ 15,02

REGISTRO DE IMÓVEIS CAMBÉ - PARANÁ CERTIDÃO

CERTIFICO nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei nº 6015, de 31/12/1973, alterada pela Lei nº 6216, de 30/06/1975, e item 16.8.3 do CNCGPR, que a presente cópia reprográfica é reprodução fiel da matrícula nº 8.453 em sua íntegra e servirá como prova de inexistência de ônus reais, mesmo ações reais e pessoais reipersecutórias. O referido é verdade e dou fé.

Cambé, 27 de outubro de 2014

Antônio Clementin Mendes
SEQUE

REGISTRO DE IMÓVEIS

HELENA DONIZETTE FADEL
Oficiala Designada

MARLI C. PIZAIA ANDRADE
Registradora Substituta

CÍNTIA CLEMENTIN MENDES
ALESSA GRAZIELLE ANTUNES
Registradoras Autorizadas

CAMBÉ - PARANÁ



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

A N E X O - E

Anotação de Responsabilidade Técnica do Engenheiro Avaliador



ART de Cargo ou Função n.º 20090070034 • Taxa: R\$ 30,00

Dados gerais

Profissional

NEITON NUNES DAS NEVES

Carteira

PR-18961/D

Forma de registro

Inicial

Situação da ART

NÃO BAIXADA

Data da situação

23/06/2009

Data de cadastro

26/09/2008

Tipo de cobrança

TAXA MÍNIMA

Valor da taxa

30,00

Valor pago

30,00

Data do pagamento

23/06/2009

Contratante / Vínculo

Contratante

INSS-INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Não informado - 29.979.036/0188-64

(45) 40097268 -

R SAO PAULO, 603 - 85801-020

CENTRO, CASCAVEL-PR

Data prevista de início

26/09/2008

Data prevista de término

Tipo de Obra / Serviços / Descrição da ART

Tipo de obra

22 - DESEMPENHO CARGO/FUNÇÃO

Serviços

50 - EXECUÇÃO

Tipo de atividade técnica

7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Tipo de contrato

5 - VÍNCULO EMPREGATÍCIO

Área de competência

1100 - SERVIÇOS TÉCNICOS PROFISSIONAIS NA MODALIDADE CIVIL

Descrição complementar

DECLARO ACEITAR O ENCARGO DE DESEMPENHAR O CARGO/FUNÇÃO DE ANALISTA DO SEGURO SOCIAL / ENGENHEIRO CIVIL NA EMPRESA CONTRATANTE A PARTIR 26/09/2008.

[◀ Voltar](#)

Anexo XI - Anexo 11 - Mapa de Riscos Digital.pdf

Matriz de Gerenciamento de Riscos

1. Informações Básicas

Número da Matriz de Alocação de Riscos	Responsável pela Edição	Data de Criação
81/2024	MILENA DA SILVA DE AZEVEDO	26/09/2024 10:21
Objeto da Matriz de Riscos		
Mapa de Riscos do processo de busca de imóvel para locação. Para receber a Agência da Previdência Social na cidade de Cambé/PR		

2. Histórico de Revisões

Nenhuma Revisão encontrada.

3. Riscos Identificados

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-01	Problemas na definição da área dos imóveis pretendidos	Programa de necessidades inadequado.	Planejamento	Administração	Alto	
	Impactos					
	1	Oferta de imóveis que não comportem a real necessidade da instituição				
	Ações Preventivas					
	P-01	Verificação minuciosa das informações prestadas no Programa de Necessidades;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO	
	P-02	Orientar os responsáveis pelo preenchimento do Programa de Necessidades;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO	
	P-03	Checar as informações prestadas;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO	
	Ações de Contingência					
	C-01	Alocar servidores qualificados e experientes no levantamento das informações e cálculo de área;			Responsável: RAFAEL LIPSKI	
	C-02	Estabelecer diretrizes claras e atualizadas dos parâmetros de ocupação de imóveis.			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO	
Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-02	Demora na aprovação da minuta do edital de chamamento público de procura de imóvel – assessoria Jurídica	Equipe de análise reduzida e grande volume de demanda	Planejamento	Administração	Médio	
	Impactos					
	1	Atraso na publicação do edital de chamamento				
	Ações Preventivas					
	P-01	Antecipação da elaboração da minuta do edital;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO	
	P-02	Alinhamento com a assessoria jurídica			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO	
	Ações de Contingência					
	C-01	Priorização do Processo por parte da assessoria Jurídica			Responsável: RAFAEL LIPSKI	
	C-02	Promover a comunicação entre os setores envolvidos.			Responsável: RAFAEL LIPSKI	
	Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)
R-03	Chamamento Público de Procura de Imóvel Deserto – sem interessados	Região com baixa oferta de imóveis Pouca divulgação do Edital de Chamamento Público entre as imobiliárias da região. Características do imóvel incompatíveis com o mercado imobiliário local.	Seleção do Fornecedor	Administração	Alto	
	Impactos					
	1	Inviabilidade de locar o imóvel				
	Ações Preventivas					
	P-01	Especificar o imóvel pretendido de acordo com o mercado imobiliário local;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO	
	P-02	Divulgar o Edital de Chamamento Público entre as imobiliárias da região;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO	
	P-03	Atentar para que as exigências do edital sejam razoáveis			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO	
	Ações de Contingência					
	C-01	Autorizar a republicação do Edital de Chamamento no menor tempo possível, contendo os ajustes necessários.			Responsável: RAFAEL LIPSKI	

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-04	Edital de Chamamento Fracassado – Todos os participantes desclassificados	Região com baixa oferta de imóveis regularizados Falta de especificações claras e objetivas no edital de chamamento	Seleção do Fornecedor	Administração	Alto	
Impactos						
1	Inviabilidade de locar o imóvel					
Ações Preventivas						
P-01	Especificar o imóvel pretendido de acordo com o mercado imobiliário local;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-02	Especificar com clareza as características do imóvel pretendido			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-03	Conhecer detalhadamente o Edital e haver um alinhamento da equipe envolvida na análise das propostas;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
Ações de Contingência						
C-01	Autorizar a republicação do Edital de Chamamento no menor tempo possível, contendo os ajustes necessários.			Responsável: RAFAEL LIPSKI		

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-05	Ocorrência de Impugnações, recursos e ações judiciais	Problemas na confecção das peças técnicas Ações indevidas dos participantes	Seleção do Fornecedor	Administração	Médio	
Impactos						
1	Atraso no processo de locação					
Ações Preventivas						
P-01	Revisar as especificações e exigências técnicas para evitar frustração indevida do processo;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-02	Atentar para as legislações aplicáveis ao caso concreto;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-03	Avaliar as recomendações do Parecer da Procuradoria Especializada;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
Ações de Contingência						
C-01	Designar servidores qualificados para responder eventuais questionamentos e promover as alterações eventualmente necessárias;			Responsável: RAFAEL LIPSKI		
C-02	Assessorar nas questões jurídicas do processo, evitando brechas que possam gerar questionamentos			Responsável: RAFAEL LIPSKI		

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-06	Risco do ofertante não adequar o imóvel conforme as exigências do Edital de Chamamento Público de Procura de Imóvel	Ineficiência do contratado	Gestão de Contrato	Contratada	Médio	
Impactos						
1	Inviabilidade de locar o imóvel					
Ações Preventivas						
P-01	Exigir, na habilitação do ofertante, ciência das adequações que devem ser feitas para concretizar o processo de locação;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-02	Constar em edital as sanções legais previstas quando do descumprimento da formalização do contrato;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
Ações de Contingência						
C-01	Assessorar nas questões jurídicas do processo.			Responsável: RAFAEL LIPSKI		

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-07	Descumprimento para formalização do contrato	Ineficiência do proprietário	Gestão de Contrato	Contratada	Médio	
Impactos						
1	Não formalização do contrato no tempo pretendido					
Ações Preventivas						
P-01	Constar no edital de chamamento as sanções legais previstas quanto ao descumprimento da formalização do contrato.			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
Ações de Contingência						
C-01	Assessorar nas questões jurídicas do processo.			Responsável: RAFAEL LIPSKI		

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-08	Custos com mudança e restituição do imóvel	Necessidade de restituir o imóvel que está sendo desocupado, se houver, e a mudança de endereço.	Gestão de Contrato	Administração	Alto	
Impactos						
1	Impacto financeiro					

Ações Preventivas					
P-01	Verificação minuciosa do levantamento das necessidades, definindo com maior precisão as características do imóvel pretendido	Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO			
P-02	Realizar a vistoria prévia ao imóvel, caracterizando sua real situação e realizar a manutenção preventiva e corretiva do imóvel;	Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO			
P-03	Constar em edital as sanções legais previstas quando do descumprimento da formalização do contrato (caso o locador peça para desocupar o imóvel antes do prazo previsto em contrato).	Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO			
Ações de Contingência					
C-01	Designar servidores qualificados para realizar a vistoria prévia ao imóvel;	Responsável: RAFAEL LIPSKI			
C-02	Assessorar nas questões jurídicas do processo	Responsável: RAFAEL LIPSKI			

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-09	Fuga a o procedimento licitatório em uma contratação com serviços condominiais inclusos	Imóvel fazer parte de um condomínio	Gestão de Contrato	Administração	Médio	

Impactos	
1	Impacto financeiro
Ações Preventivas	
P-01	Constar em edital a possibilidade de imóvel em condomínio, condicionado a comprovação de viabilidade econômica, de forma a não restringir a competitividade do chamamento; Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO
P-02	Realizar estudo prévio à contratação que demonstre a viabilidade de locação de imóvel em condomínio; Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO
P-03	Constar em edital que as despesas extraordinárias referentes a reformas, melhorias e rateios condominiais serão de responsabilidade do Locador; Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO
Ações de Contingência	
C-01	Designar servidores qualificados para analisar as questões condominiais Responsável: RAFAEL LIPSKI
C-02	Assessorar nas questões jurídicas do processo Responsável: RAFAEL LIPSKI

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-10	Risco da localização específica cujas características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha, quando se tratar de licitação;	Imóvel de natureza específica	Seleção do Fornecedor	Administração	Médio	

Impactos		
1	Impacto financeiro	
Ações Preventivas		
P-01	Constar em edital as características objetivas sobre do imóvel e sua localização geográfica, além de especificações de engenharia, sem contudo direcionar a contratação para um imóvel em específico	Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO
P-02	Verificar se existem imóveis públicos vagos que atendam as necessidades quanto à localização e características das instalações	Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO
P-03	Justificar, no caso de só um imóvel, a singularidade do imóvel a ser locado de forma a evidenciar vantajosidade para a administração, mediante avaliação prévia do valor locativo	Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO
Ações de Contingência		
C-01	Designar servidores qualificados para elaboração das peças técnicas	Responsável: RAFAEL LIPSKI
C-02	Assessorar nas questões jurídicas do processo	Responsável: RAFAEL LIPSKI

4. Acompanhamento das Ações de Tratamento de Riscos

Nenhum acompanhamento incluído.

5. Responsáveis / Assinantes

Equipe de Planejamento

MILENA DA SILVA DE AZEVEDO

Analista do Seguro Social - Engenheira Civil