

TERMO DE REFERÊNCIA**1. DO OBJETO**

O presente Termo de Referência visa à contratação de Instituição Financeira autorizada pelo Banco Central a fim de gerir os recursos financeiros do Poder Judiciário de Alagoas e dos servidores e Magistrados, cujo objeto e especificações encontram-se distribuídos abaixo:

1.1 Disponibilização a Instituição Financeira Pública ou Privada da Prestação de serviços bancários relativo à folha pessoal, em caráter de exclusividade, a fim de atender às necessidades do Tribunal de Justiça de Alagoas.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1 A administração, centralização e processamento da folha de pagamento dos magistrados e servidores ativos, inativos do Poder Judiciário do Estado de Alagoas movimenta um expressivo volume de recursos, requerendo eficiência e eficácia nas operações financeiras, bem como ganhos nas operações pertinentes.

2.2 O Conselho Nacional de Justiça determina que os Tribunais de Justiça realizem procedimento licitatório para contratação de serviços prestados por instituições bancárias, fazendo uma prudente distinção entre a folha de pagamento e a administração dos recursos vinculados aos depósitos judiciais e demais movimentações financeiras dos Tribunais.

2.3. Ocorre que foi firmado o Contrato nº 016/2019 objetivando a contratação de serviços bancários relativos ao gerenciamento, centralização e movimentação financeira de todas as contas do Tribunal de Justiça, FUNJURIS e FUNDESMAL no tocante as contas de depósitos judiciais que envolvam órgãos e entidades da Administração Pública, Precatórios e Requisição de Pequeno Valor/RPV e a prestação de serviços bancários relativos ao gerenciamento, centralização dos recebimentos relativos a custas, emolumentos judiciais, taxas e contribuições em favor do Tribunal, seus órgãos e fundos especiais.

2.4. Remanesce, a resolução para a administração da folha de pagamento, a ser precedida de licitação, em respeito aos princípios de legalidade, moralidade, publicidade e eficiência, conforme disposto nos artigos 3º, 23 e 25 da Lei 8.666/93 e o art.37 da Constituição Federal.

2.5 Os recursos adicionais advindos do presente contrato auxiliarão na execução das ações inseridas no Planejamento Estratégico do Poder Judiciário do Estado de Alagoas 2021-2026, Resolução nº 07/2021.

3. DO AMPARO LEGAL:

3.1 A modalidade de licitação escolhida foi PREGÃO, em sua forma eletrônica, tipo MAIOR OFERTA e/ou MAIOR LANCE, por ser a mais viável, pelas especificidades e peculiaridades que envolvem os serviços.

3.2.A adoção do critério de julgamento do maior lance respalda-se no Acórdão nº 478/2016- TCU, o qual indica que corresponde à adequada aplicação da lei ao caso concreto, ajustando-a à natureza do objeto do certame, restando assegurada a escolha da proposta mais vantajosa que, conjuntamente com a isonomia de todos os interessados, constituem as finalidades primeiras de todo o procedimento licitatório.

3.3 O presente Termo de Referência encontra-se consubstanciado de acordo com o que preceitua a Lei nº 8.666/1993 e suas alterações, Lei 13.709/2018 bem como o Acordo de Capital de Basileia (*International Convergence of Capital Measurement and Capital Standards*).

4. CRITÉRIOS DE ACEITABILIDADE

4.1 Administração da folha de pagamento – contrapartida financeira tendo como critério maior valor ofertado a partir de **R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)**, a serem creditados ao Tribunal de Justiça de Alagoas observando-se o parcelamento na forma que segue:

4.1.1 - Efetuar o repasse em 60 (sessenta) parcelas mensais, com a primeira parcela sendo paga em até 10(dez) dias corridos a contar da data de publicação do contrato;

4.1.2 – Efetuar o repasse mensal das demais parcelas até o décimo dia útil de cada mês;

4.1.3 - Os valores das parcelas serão automaticamente corrigidos anualmente pelo IPCA, tendo como prazo inicial de contagem a data da apresentação da proposta.

5. HABILITAÇÃO

5.1 QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

5.1.1 Para comprovação de solidez financeira e patrimonial, a licitante deverá fazer prova de que está em conformidade com as exigências de requerimentos mínimos estabelecidos na Resolução 4.193/2013, do Banco Central do Brasil, e ou de outra que a venha a substituir.

5.1.2 Apresentar documento comprobatório de que a análise de desempenho da Instituição Financeira está em conformidade com os mecanismos adotados no acordo de Basileia e seus adendos.

5.2. HABILITAÇÃO JURÍDICA

5.2.1 No caso de empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

5.2.2 Em se tratando de Microempreendedor Individual – MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, na forma da Resolução CGSIM nº 16, de 2009, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio www.portaldomicroempreendedor.gov.br;

5.2.3 No caso de sociedade empresária ou empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial da respectiva sede, acompanhado de documento comprobatório de seus administradores;

5.2.4 No caso de sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de prova da indicação dos seus administradores.

5.2.5 No caso de microempresa ou empresa de pequeno porte: certidão expedida pela Junta Comercial ou pelo Registro Civil das Pessoas Jurídicas, conforme o caso, que comprove a condição de microempresa ou empresa

Gestão de Contratos e Convênios

Código

Folha nº

3/14

de pequeno porte, nos termos do artigo 8º da Instrução Normativa nº 103, de 30/04/2007, do Departamento Nacional de Registro do Comércio – DNRC.

5.2.6 Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo Órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

5.2.7 Os documentos acima deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

5.3 REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA

5.3.1 Prova de regularidade junto à Fazenda Federal – Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil;

5.3.2 Prova de regularidade relativa à Seguridade Social: CND - Certidão Negativa de Débito, emitida pelo Instituto Nacional do Seguro Social - INSS ou pela Secretaria da Receita Federal;

5.3.2.1. Nos casos em que as certidões no âmbito da Receita Federal, bem como no âmbito da Procuradoria da Fazenda Nacional estiverem unificadas, será aceita a Certidão Negativa de Débitos conjunta. A unificação das certidões negativas está prevista na Portaria MF 358, de 5 de setembro de 2014.

5.3.3 Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – Certidão de Regularidade de FGTS - CRF, emitida pela Caixa Econômica Federal;

5.3.4 Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa, nos termos do Art. 3º da Lei nº 12.440, de 7 de julho de 2011 (Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas); e

5.3.5 Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual e Municipal do domicílio ou sede da licitante.

5.4 DA HABILITAÇÃO TÉCNICA

5.4.1 A empresa deverá apresentar cópia da carta patente emitida pelo Banco Central do Brasil, comprobatória de que se encontra regularmente em atividade conforme legislação específica.

5.5 OUTROS DOCUMENTOS HABILITATÓRIOS

5.5.1 Declaração de elaboração independente de proposta, conforme Anexo II deste edital.

5.5.2 Declaração de inexistência de fato impeditivo na habilitação, na forma do parágrafo 2º do art. 32 da Lei nº 8666/93 e de atendimento ao disposto no inciso V do art. 27 da Lei 8.666/93, conforme modelo constante no anexo do edital.

5.5.3 Declaração de que não incide nas práticas de nepotismo vedadas pelas Resoluções nº 156, de 08 de

Gestão de Contratos e Convênios

Código

Folha nº

4/14

agosto de 2012; nº 07, de 18 de outubro de 2005, com as alterações promovidas pela Resolução nº 229, de 22 de junho de 2016, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, conforme modelo constante do anexo do edital do edital.

6. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

6.1 Só poderão participar deste Pregão as Instituições Bancárias legalmente autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, que detenham atividade pertinente e compatível com o objeto deste Pregão e que atenderem a todas as exigências, inclusive quanto à documentação e aos requisitos de habilitação constantes no Edital.

6.2 Não poderão participar:

- a) Consórcio de Instituições Financeiras, qualquer que seja sua forma de constituição;
- b) Instituições Financeiras declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração Pública ou, ainda, punidas nos termos do art. 14 do Decreto 3.555/2000; e Instituições Financeiras inadimplentes com obrigações assumidas perante o Tribunal ou, ainda, punidas nos termos do art. 87, incisos III e IV, da Lei 8.666/1993;
- c) Instituições Financeiras que estejam sob processo de intervenção, liquidação, falência ou dissolução; e
- d) Instituições Financeiras cujos dirigentes ou gerentes tenham qualquer vínculo empregatício com o contratante, respeitando o disposto no inciso III, do artigo 9, da Lei 8.666/1993.

6.3 Não poderá participar direta ou indiretamente desta Contratação ou do fornecimento de bens a ela necessária, servidor ou dirigente do Tribunal de Justiça.

7. INFORMAÇÕES DA FOLHA DE PAGAMENTO:

7.1 As informações apresentadas a seguir são relativas e poderão sofrer variações quando da efetiva implementação dos serviços.

7.2. Composição do Quadro de Pessoal do Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas relativo ao mês de março de 2022:

COMPOSIÇÃO DO QUADRO PESSOAL (MARÇO 2022)	
CATEGORIA FUNCIONAL	QUANTITATIVO
Magistrados	159
Servidores efetivos	1.418
Servidores sem vínculo efetivo	1.189
Servidores requisitados de outros órgãos	78
Inativos	493
Estagiários	486
TOTAL	3.823

7.3 Valor médio da Folha de Pagamento mensal correspondentes aos períodos abaixo elencados:

VALOR MÉDIO LÍQUIDO DA FOLHA DE PAGAMENTO	
PERÍODO	VALOR MÉDIO MENSAL
JANEIRO/2019 A DEZEMBRO/2019	R\$ 23.626.261,32
JANEIRO/2020 A DEZEMBRO/2020	R\$ 24.292.135,24
JANEIRO/2021 A DEZEMBRO/2021	R\$ 25.602.184,47

JANEIRO/2022 A MARÇO/2022

R\$ 25.703.506,99

7.4 - Quantitativos de servidores por faixa salarial:

FAIXA SALARIAL

MARÇO 2022

	FAIXA SALARIAL - EM SM*	ATIVOS	INATIVOS
R\$ 11000	ATÉ 10	2563	339
R\$ 12100- 16500	DE 11 A 15	427	89
R\$ 17600- 22000	DE 16 A 20	84	8
R\$ 23100- 27500	DE 21 A 25	4	6
R\$ 28600- 33000	DE 26 A 30	130	29
R\$ 34100- 38500	DE 31 A 35	17	22
	VALOR TOTAL (\$)	R\$ 24.128.275,33	R\$ 6.327.033,78

*SM = Salários Mínimos

7.5 Informações adicionais referentes aos valores das despesas com pessoal podem ser encontradas no Anexo I deste Termo de Referência.

7.6. Periodicidade do Pagamento: Os créditos relativos às folhas de pagamento são mensais, podendo, entretanto, ocorrerem outros, em quaisquer períodos, conforme conveniência administrativa do Tribunal de Justiça de Alagoas.

8- ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

8.1. Prestação de serviços bancários relativo à folha de pagamento dos servidores e magistrados, ativos e inativos, estagiários, pensões decorrentes de créditos alimentares a ser disponibilizado a Instituições Financeiras Públicas ou Privadas, concedido em caráter de exclusividade ao vencedor do certame, inclusive quanto aos postos de funcionamento.

8.2. A instituição financeira contratada poderá abrir uma conta salário para cada magistrado e servidor, mesmo que seja apenas conta salário. Deverá, porém, assegurar, sem ônus para o Contratante, seus magistrados, servidores e estagiários, a faculdade de transferência, com disponibilidade no mesmo dia, dos créditos para a conta de depósitos de titularidade dos beneficiários, por eles livremente abertas em outras instituições financeiras, em

Gestão de Contratos e Convênios

Código

Folha nº

6/14

conformidade com a Resolução nº 3.402/2006, Resolução nº 3.424/2006 e 4.292/2013 do Banco Central do Brasil.

8.3 A instituição vencedora deverá apresentar à CONTRATANTE, caso seja requisitada, em até 10 (dez) dias corridos, relação de todas as suas instalações, postos de atendimento (PAB's) e Caixas Eletrônicos e respectivas localizações nas Comarcas do Estado de Alagoas, inclusive a distâncias dos Fóruns locais do TJ/AL.

8.4. Informar aos beneficiários do contrato, para fins de abertura de conta-corrente, todos os procedimentos necessários à sua formalização, tais como: preenchimento de fichas (cartões) cadastrais e de assinaturas, entrega de cartões magnéticos, talões de cheque, cadastramento de senha, implantação de cheques especiais etc.

8.5. Até que se regularizem todos os procedimentos relativos à abertura das contas-correntes, a instituição financeira deverá providenciar o repasse dos créditos no mesmo dia do crédito do valor da folha, atendida as exigências para a portabilidade, SEM ÔNUS, para as contas já existentes em outras instituições, cujos dados necessários serão devidamente informados pelo TRIBUNAL, através de arquivo eletrônico;

8.6. Informar ao TRIBUNAL, por meio eletrônico, os dados da conta corrente e da agência bancária em que cada beneficiário tenha tido sua conta corrente aberta;

8.7. Informar aos beneficiários os procedimentos necessários para a formalização da abertura das contas-correntes e recebimento do cartão magnético;

8.8. Realizar cruzamento dos CPF's informados pelo TRIBUNAL com os de seus correntistas para identificação daqueles servidores já correntistas, situação em que não deverá ser aberta nova conta-corrente;

8.9. Efetuar mensalmente os créditos nas contas dos magistrados, servidores ativos e equiparados, com base na folha de pagamento repassada pelo Tribunal, no mesmo dia do repasse do valor da folha;

8.10. Providenciar o crédito do pagamento em qualquer instituição bancária indicada por beneficiário que estiver lotado em município em que não haja atendimento bancário pela contratada, atendidas a regulamentação inerente a portabilidade, sem qualquer cobrança de tarifa;

8.11. Efetuar os créditos relativos a verbas indenizatórias e pagamento de estagiários e juízes leigos conforme comando do TRIBUNAL;

8.12. Disponibilizar ao TRIBUNAL, até o 1º (primeiro) dia subsequente ao pagamento, os créditos eventualmente devolvidos por inconsistências nas informações bancárias, para fins de regularização;

8.13 Oferecer aos beneficiários do contrato as mesmas condições de serviços ofertadas aos demais correntistas, ressalvadas as condições de isenção de taxas e redução de tarifas, previstas neste Termo de Referência;

8.14 Disponibilizar página na internet para acesso e movimentação da conta-corrente e demais serviços;

8.15 Disponibilizar número de telefone para ligação gratuita para esclarecimentos de dúvidas quanto à prestação dos serviços objeto do contrato;

8.16. Garantir o desenvolvimento de produtos específicos para os correntistas em geral, observados os cadastros individuais, com valores inferiores ou correspondentes ao melhor valor oferecido aos demais correntistas, em especial:

8.16.1 Empréstimos, inclusive em conta-corrente;

Gestão de Contratos e Convênios

Código

Folha nº

7/14

8.16.2 Financiamentos e investimentos;

8.16.3 Condições especiais de cobrança de juros de cheques especiais, etc.

8.17. Disponibilização de informações relativas a contracheques, em terminais de auto-atendimento e internet do Banco.

9. OBRIGAÇÕES DO TRIBUNAL — O TRIBUNAL deverá:

9.1. Proporcionar todas as condições necessárias para que a CONTRATADA possa cumprir com o objeto deste Contrato;

9.2. Prestar as informações e os esclarecimentos pertinentes que venham a ser solicitados pela(s) CONTRATADA(S);

9.3. Conceder área física, por um período de 60 (sessenta) meses, de forma exclusiva à CONTRATADA, por intermédio de uma CONCESSÃO ONEROSA de uso exclusivo da CONTRATADA dos espaços indicados na *Cláusula 10.2 Obrigações Especiais*, item 10.2.1, para a exploração de serviços bancários que visem a facilitar o atendimento ao interesse da Administração Pública,;

9.3.1 O TRIBUNAL assegura a CONTRATADA que, durante a vigência deste contrato as agências, postos de atendimento bancário e postos de atendimento eletrônico, que o contratado quiser instalar e/ou manter nos diversos órgãos do Tribunal não poderão ser substituídas por unidades de outras instituições financeiras, assegurando-lhe, também, o direito de se instalar nos órgãos ou repartições que venham a ser criados e nos demais órgãos públicos que ainda não disponham de tais instalações, desde que haja disponibilidade e compatibilidade de espaço físico, mediante celebração de Termo de CONCESSÃO ONEROSA; cujos valores previstos no Anexo III deste Termo já estarão incluídos na proposta.

9.3.2 O TRIBUNAL poderá autorizar que a CONTRATADA utilize os espaços físicos, obtidos por meio da concessão onerosa para atendimento ao público externo, com a possibilidade de acesso externo, desde que comprovada a viabilidade do acesso e que sejam atendidos critérios rígidos de segurança junto à Assessoria Militar bem como análise estrutural junto ao Departamento Central de Engenharia e Arquitetura-DCEA.

9.4. Promover as verificações e as fiscalizações necessárias à correta aplicação dos recursos oriundos do contrato com a instituição bancária CONTRATADA;

9.5 Providenciar a emissão de relatórios e remessa dos documentos de arrecadação dos contribuintes, podendo, neste caso, se utilizar dos serviços da instituição financeira para tal finalidade.

9.6 Autorizar a autenticação de documentos de arrecadação dos tributos e demais receitas públicas, bem como a emissão de comprovantes eletrônicos de pagamentos dos referidos documentos, com a chancela da Instituição Financeira;

9.7 Autorizar a instituição financeira contratada a arrecadar tributos e demais receitas devidas, cujos vencimentos recaírem em dias que não houver expediente bancário, no primeiro dia útil subsequente, sem cobrança de qualquer acréscimo;

9.8 Distribuir ao longo do mês o vencimento dos documentos de arrecadação, evitando-se sábados, domingos e feriados;

9.9 Responsabilizar-se pelas declarações, cálculos, valores, multas, juros, correção monetária e outros elementos consignados nos documentos de arrecadação.

9.10. Exercer a gestão e fiscalização dos serviços prestados, por meio de Gestor, Fiscal ou Comissão designada pela Administração, devendo ser anotadas todas as ocorrências em registro próprio eletrônico ou físico;

9.11. Comunicar oficialmente à(s) CONTRATADA(S) quaisquer falhas verificadas no cumprimento do contrato.

9.12. Após a publicação do Contrato, em até 7 dias úteis, o Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas repassará ao banco, por meio de arquivo eletrônico, as seguintes informações relativas aos beneficiários:

9.12.1. Nome;

9.12.2. CPF;

9.12.3. Data de nascimento;

9.12.4. Renda Bruta;

9.12.5. Cargo;

9.12.6. Matrícula

9.13. Caberá ao Banco responsabilizar-se pela obtenção de eventuais informações cadastrais dos beneficiários, não previstas neste Termo de Referência.

10. DAS OBRIGAÇÕES DA(S) CONTRATADA(S)

10.1.1. Disponibilizar página na internet para acesso e movimentação dos serviços contratados.

10.1.2. Disponibilizar número de telefone para ligação gratuita para esclarecimentos de dúvidas quanto à prestação dos serviços objeto do contrato.

10.1.3. Manter a regularidade jurídica, econômico-financeira e fiscal, bem como sua qualificação técnica, durante toda execução do contrato.

10.1.4. Responsabilizar pelos danos causados diretamente ao Tribunal ou a terceiros, decorrentes de culpa ou dolo na prestação dos serviços, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo Tribunal, conforme art. 70 da Lei nº 8.666/93;

10.1.5. Responder pelos encargos trabalhistas, previdenciários, sociais, fiscais e comerciais, em função da execução do objeto deste Termo de Referência, assim como os referentes a acidentes de trabalho;

10.1.6. Comunicar previamente, por qualquer meio idôneo, ao Gestor do Contrato, o recebimento de qualquer determinação que implique em inexecução total ou parcial do objeto deste Termo de Referência, inclusive os provenientes de decisões ou sentenças judiciais;

10.1.7. Instalar em Maceió/AL uma unidade gestora do contrato, indicando um Gerente responsável pelo atendimento ao TRIBUNAL e pelo cumprimento das obrigações decorrentes do contrato;

10.1.8. Iniciar a execução dos serviços na forma estipulada no edital e seus anexos, após a publicação do contrato, mantendo-se funcionário designado para registro das ocorrências e encaminhamentos a direção da contratada;

10.1.9. Garantir a segurança e sigilo na troca e armazenamento de informações.

10.1.10. O dever de manter toda a infra-estrutura necessária ao perfeito cumprimento do objeto do contrato, inclusive quanto à mão de obra especializada, equipamentos, segurança e tecnologia.

10.1.11. Todos os servidores e magistrados e beneficiários da folha de pagamento serão “Clientes Preferenciais” da instituição financeira a que for adjudicado o objeto desta licitação e estará sujeita às regras sobre serviços essenciais (cobrança de tarifa vedada) e tarifas estabelecidas na Resolução nº 3.919 de 25 de novembro de 2011, do Banco Central do Brasil.

10.1.11.2. Quaisquer serviços não previstos neste subitem não poderão ser tarifados em valor superior aos praticados para os demais correntistas da instituição financeira.

10.1.12 Cumprir tempestiva e corretamente as condições deste Termo de Referência, no que concerne ao prazo e as condições para abertura e manutenção de contas dos CREDITADOS, abertas para depósito de salários, vencimentos, pensões, proventos e subsídios devidos pelo TRIBUNAL.

10.2. OBRIGAÇÕES ESPECIAIS DA CONTRATADA

10.2.1. Providenciar, às suas custas todas as obras, reformas, adaptações, instalações elétricas, limpeza, segurança e tudo mais necessário para a instalação e funcionamento de Agência ou Posto de Atendimento Bancário nas seguintes dependências:

10.2.1.1 Tribunal de Justiça de Alagoas – Praça Marechal Deodoro, nº 319, Centro – Área do Terreno e de Construção: 106,70 m²;

10.2.1.2 Fórum da Capital - Av. Juca Sampaio, nº 206, Barro Duro – Área do Terreno e de Construção: 81,70m².

10.2.1.3 Fórum de Arapiraca – Rua Samaritana, nº 934, Santa Edwiges, Arapiraca – Área do Terreno e Construção: 83,89 m².

10.2.2. As adequações para funcionamento destes espaços deverão ser providenciadas pela instituição vencedora, que deverá executá-las somente após apresentação e aprovação do projeto pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura – DCEA do Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas, em prazo não superior a 30(trinta) dias contados da publicação do contrato.

10.2.3. Somente retirar qualquer móvel ou equipamento de propriedade da cedente mediante autorização expressa dos membros da Comissão de Gerenciamento e Fiscalização do Contrato, quando for o caso;

10.2.4. Respeitar as normas regimentais regulamentares do Poder Judiciário do Estado de Alagoas, acatando prontamente as instruções, sugestões e observações oferecidas.

10.2.5. Cumprir as normas de segurança interna, inclusive quanto ao acesso e controle do seu pessoal às dependências das unidades do Poder Judiciário do Estado de Alagoas, prestando informações sobre toda e qualquer ocorrência ou anormalidade que possa comprometer a segurança de bens e pessoas.

10.2.6. Assumir todas as despesas e providências necessárias à legalização e ao funcionamento da atividade deste ajuste (licenças, alvarás, autorizações e outras), devendo entregar cópia dos documentos ao Gestor do Contrato, no Tribunal de Justiça;

10.2.7. Responsabilizar-se pela instalação de linhas telefônicas, assumindo todas as despesas relacionadas com ligações locais, interurbanas e internacionais;

Gestão de Contratos e Convênios

Código

Folha nº

10/14

10.2.8. Ressarcir o Poder Judiciário do Estado de Alagoas de qualquer dano e/ou prejuízo decorrente do uso inadequado da área cedida, seja por omissão, ou em decorrência da execução por seus funcionários e/ou prepostos, ou ainda, decorrentes de atividades desvinculadas das atribuições previstas nesta contratação;

10.2.9. Indicar junto ao Gestor do Contrato no Tribunal de Justiça o nome do preposto ou funcionário com competência para manter entendimentos e receber comunicações ou transmiti-las à unidade incumbida da fiscalização do Contrato;

10.2.10. Manter, por sua exclusiva responsabilidade, os funcionários em serviço, devidamente uniformizados e identificados por crachá.

10.2.11. Cumprir o artigo 4º da Resolução nº 156/CNJ Conselho Nacional de Justiça, eximindo-se de colocar a disposição do Tribunal para o exercício de função de chefia, pessoa que incida na vedação dos artigos 1º e 2º da citada resolução.

10.2.12. Designar agência bancária localizada em Maceió como estrutura organizacional responsável para realizar o atendimento ao Tribunal, bem como articular o efetivo cumprimento das obrigações assumidas pelo Banco;

10.2.13. Disponibilizar agências e PAB's com toda a infraestrutura necessária ao perfeito cumprimento do objeto do contrato, inclusive quanto à mão-de-obra especializada, equipamentos, segurança e tecnologia;

10.2.14. Responsabilizar-se por todas as despesas relativas a eventuais reformas ou adaptações a que venham a ser feitas em suas agências ou PAB's forem instalados em espaços físicos do Tribunal;

10.2.15. Responsabilizar-se por todas as despesas, quando individualizadas, inclusive com água, luz, telefone, internet, etc., relativas ao funcionamento de suas agências ou PAB's a serem instalados em edificações pertencentes ao Tribunal;

10.2.16. Responsabilizar-se pela segurança pessoal e eletrônica de suas agências ou PAB's, quando instalados em edificações do Poder Judiciário do Estado de Alagoas;

10.2.17. Adotar, por sua conta e risco, as medidas de segurança, visando garantir e proteger os Postos contra assaltos, roubos, estragos e prejuízos de qualquer natureza, responsabilizando-se por danos que, comprovadamente, causar às áreas cedidas pelo Poder Judiciário do Estado de Alagoas;

10.2.18. Responsabilizar-se por eventuais danos ou prejuízos causados diretamente ao Tribunal ou a terceiros decorrentes de sua culpa ou dolo na inexecução ou execução inadequada dos serviços objeto do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade, a fiscalização ou o acompanhamento pelo Tribunal;

10.2.19. Comunicar ao Tribunal, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, quaisquer intenções de mudança na forma de atendimento bancário, apresentando proposta alternativa de atendimento a ser avaliada e aprovada pelo Tribunal;

10.2.20. Assegurar a manutenção de agências ou postos de atendimentos nos Fóruns da Capital, Arapiraca e na sede do TJ/AL, que manterá durante toda a vigência contratual, correspondentes bancários e caixas eletrônicos;

10.2.21. O TJAL, seus magistrados e servidores serão clientes preferenciais da instituição financeira à qual for adjudicada a contratação em tela, cujo tratamento nas suas inter-relações, deverão ter caráter diferenciado dos demais correntistas;

10.2.22. A instalação dos Postos de Atendimento Bancário, Agência Bancária e/ou Terminais de

Gestão de Contratos e Convênios

Código

Folha nº

11/14

Atendimento Eletrônico (caixas eletrônicos) e/ou correspondente bancário deverá ocorrer no prazo máximo de até 90 (noventa) dias, contados da data da publicação do contrato, podendo haver prorrogação em caso devidamente justificado e aceito pela Administração contratante.

10.2.22.1 Fica excepcionada a possibilidade de instalação de terminais de autoatendimento (caixa eletrônico de Rede Banco 24 horas ou similar), exclusivamente nos locais em que forem instrumentalizados Termos de Concessão Onerosa de Uso com o vencedor do certame, para viabilizar saques e outras operações financeiras para os servidores e terceirizados que eventualmente possuam contas em outros bancos.

10.2.22. As agências e pontos de atendimento que vierem a ser inaugurados na área de abrangência do Poder Judiciário do Estado de Alagoas após a publicação do contrato serão automaticamente incluídos na prestação dos serviços objeto desta contratação.

11. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. O valor mínimo (critério maior valor ofertado) correspondente a integralidade do contrato, a ser repassado ao TRIBUNAL pela prestação de serviços bancários, excetuados os custos de concessão de espaços na Sede do TJAL e Fóruns da Capital e de Arapiraca será a partir de **R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), a ser creditado na conta bancária indicada pelo Tribunal** conforme *Cláusula Quarta - Critérios de aceitabilidade*. As propostas deverão obedecer o valor mínimo mencionado, podendo oferecer valor adicional em iguais condições de prazo de pagamento.

11.1.1. O valor estimado considerou o valor bruto da folha do Tribunal, o quantitativo de servidores, a pirâmide salarial e o volume de recursos movimentados, bem como o valor contratual médio pago a Tribunais de porte semelhante e as concessões onerosas dos espaços indicados neste Termo de Referência.

11.1.2 Os valores do Termo de Concessão de Uso de Espaço para cada Agência ou Posto de Atendimento Bancário a serem instalados estão estipulados no Anexo III – Minuta de Termo de Concessão de Uso de Espaço a ser firmado entre as partes, com cláusula de reajuste prevista no próprio termo.

11.1.3 Quanto aos custos descritos no Anexo II - Memória de Cálculo para estimativa de consumo de Energia Elétrica e Água, constitui parte integrante deste Termo de Referência cujo impacto se encontra reproduzido no Anexo III – Minuta de Termo de Concessão de Uso de Espaço.

12. VIGÊNCIA DO CONTRATO

12.1. O contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de sua publicação, sendo admitida sua renovação nos termos do Art. 57, parágrafo 4º da Lei nº 8.666/93.

12.2. A primeira folha salarial a ser paga na Instituição Financeira vencedora da licitação será a correspondente a 60 (sessenta) dias da data de publicação do contrato.

13. VISTORIA TÉCNICA

13.1 A instituição poderá examinar as interferências existentes nas áreas onde serão realizados os serviços, através de visita ao local, conferindo os serviços para compor o seu preço, analisando todas as dificuldades, para a execução dos mesmos, objeto do presente Termo de Referência.

13.2 A realização de vistoria prévia no local será realizada, de preferência, através de seu representante técnico devidamente habilitado. Caso a instituição opte pela realização da vistoria, esta será acompanhada por representante do TJAL, designado para este fim, que atestará a declaração comprobatória de vistoria efetuada, em

documento previamente elaborado pela instituição, de acordo com o modelo constante no Anexo IV.

13.3 A vistoria técnica deverá ser agendada previamente com o Departamento Central de Engenharia e Arquitetura – DCEA do Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas, em horário institucional: 07:30 às 13:30h.

13.4 Caso a instituição opte por não realizar a vistoria, deverá apresentar declaração própria, de que conhece as condições locais para a execução do objeto em conformidade com o art. 18 da Resolução nº 114, de 20/04/2010 do Conselho Nacional de Justiça.

14. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DOS SERVIÇOS

14.1 A fiscalização dos serviços será realizada por servidor e/ou Comissão indicado pelo CONTRATANTE.

14.2 O fiscal ou Comissão Fiscalizadora anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do Contrato, inclusive a observância do prazo de vigência, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou problemas observados;

14.3 A existência de fiscalização de nenhum modo diminui ou altera a responsabilidade da CONTRATADA na prestação dos serviços a serem executados.

14.4 A Contratada deverá manter preposto, aceito pela CONTRATANTE, durante o período de vigência do Contrato para representá-la sempre que for necessário.

15. DA ALTERAÇÃO

15.1 O contrato poderá ser alterado nas hipóteses previstas no art. 65 da Lei nº 8.666/93;

16. DA RESCISÃO

16.1. Aplica-se, no que couber, ao presente contrato, as disposições dos arts. 77 a 80 da Lei n. 8666/93;

16.2. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo administrativo, assegurando o contraditório e a ampla defesa;

16.3. O CONTRATANTE poderá rescindir o contrato, de pleno direito, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, nos casos de infração de qualquer de suas cláusulas ou da legislação ao qual está subordinado, respondendo a parte infratora pelos prejuízos que causar à outra.

17. DA PUBLICAÇÃO

17.1 O Contratante providenciará a publicação deste Termo Aditivo, no Diário Eletrônico da Justiça, conforme determina o parágrafo único, do art. 61, da Lei nº. 8.666/93.

18. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.



18.1 Aplicar-se-á ao Contrato oriundo deste Termo de Referência, estendendo-se aos eventuais Termos Aditivos que forem celebrados durante sua vigência, a Lei 13.709/2018 que dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural.

Maceió, 13 de junho de 2022.

WLADEMIR PAES
DE
LIRA:37315790497

Assinado de forma digital por
WLADEMIR PAES DE
LIRA:37315790497
Dados: 2022.06.10 10:20:26
-03'00'

WLADEMIR PAES DE LIRA

Juiz Presidente da Comissão Gestora do FUNJURIS

Presidente da Comissão de estudos para contratação de Instituição Financeira para gerir recursos do Poder Judiciário

Anexo I

1. A relação de Comarcas pode ser obtida acessando o endereço:

<http://www.tjal.jus.br/?pag=consultas/enderecos>

2. Remuneração de Servidores do Tribunal de Justiça de Alagoas:

<http://www6.tjal.jus.br/rhsysportaltransp/#!/relacaoservidores>



Termo de Referência

Gestão de Contratos e Convênios

Código

Folha nº

14/14

Anexo II

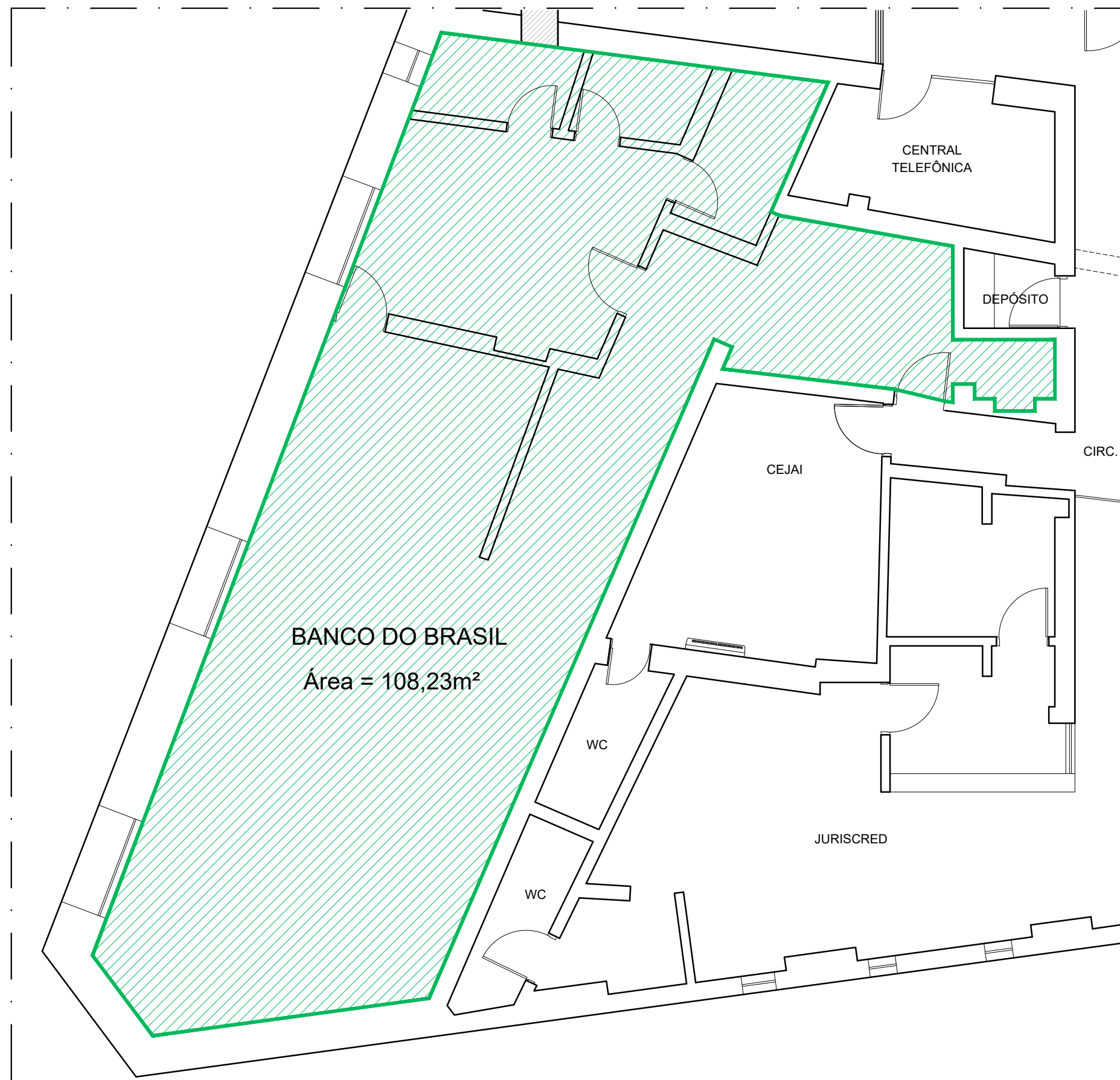
1. Plantas das áreas dos Postos de Atendimento Bancários do Edifício-Sede do TJ Alagoas, Fórum de Maceió e de Arapiraca;
2. Laudos de Avaliação dos Postos de Atendimento Bancários do Edifício-Sede do TJ Alagoas, Fórum de Maceió e de Arapiraca;
3. Memória de cálculo para estimativa de consumo de Energia Elétrica e Água.

Anexo III

Minuta do Termo de Concessão Onerosa

Anexo IV

Modelo de Declaração de Vistoria



PLANTA BAIXA
ESC.: _____ 1/75

TJ - ANEXO I - TÉRREO

PLANTA BAIXA - LOCAÇÃO BB

Arquitetas:

CLARICE GAVAZZA
CAU A23580-6

CLÁUDIA LOPES LISBOA SOUZA
CAU A87073-0

JULIANA DE OLIVEIRA PIMENTEL
CAU A37335-4

PATRICIA F. PONTES DE MIRANDA
CAU A112073-5

Obs. 1: Conferir cotas no local

DESENHO
CLARICE GAVAZZA

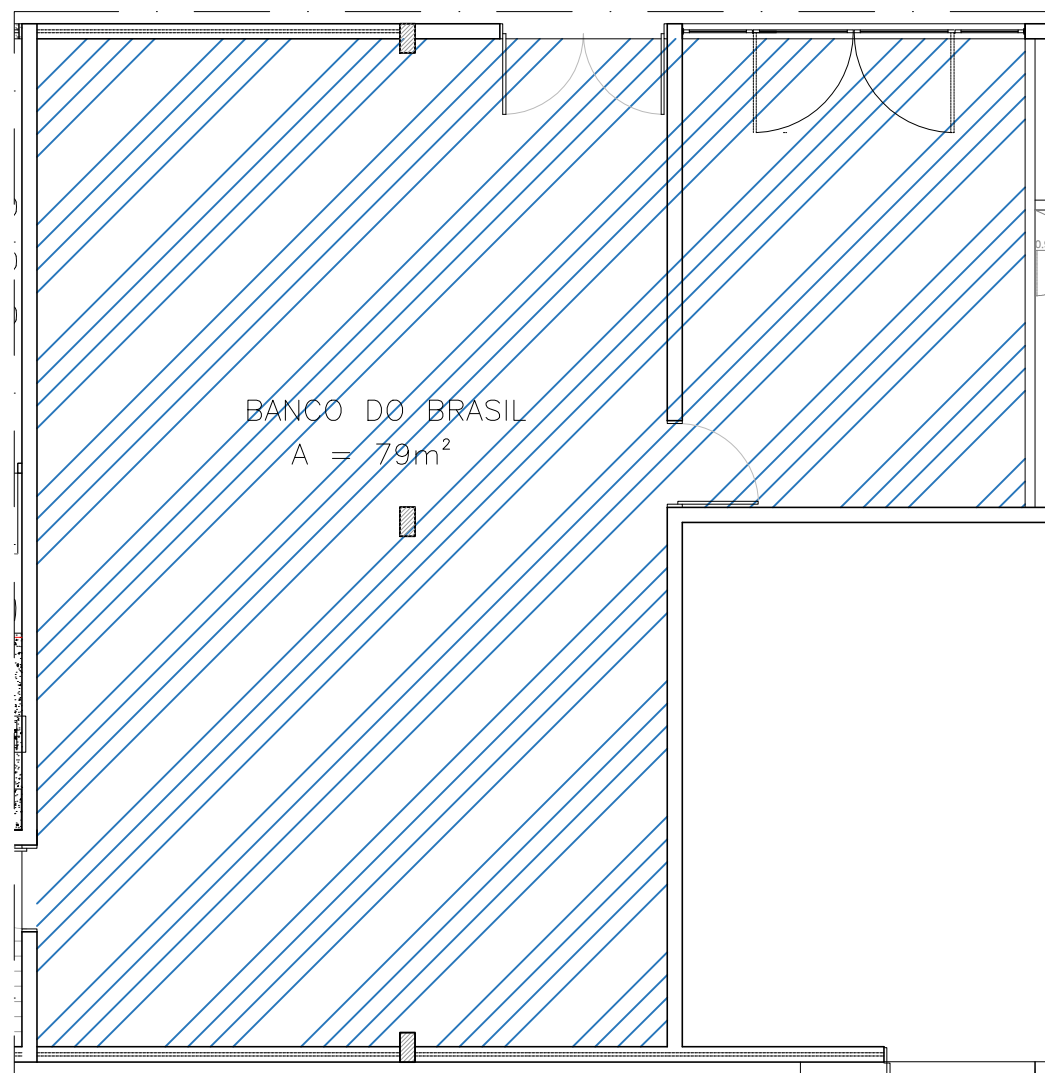
DATA
ABRIL/2022

ESCALA
indicada

PRANCHA
01/01



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS



PLANTA BAIXA
ESCALA.....1/75

FÓRUM DA CAPITAL - BANCO DO BRASIL

PLANTA BAIXA

BEATRIZ DE MENDONÇA BELTRÃO
CAU A191589-4
CAMILA MARQUES VASCONCELLOS
CAU A63941-9
CAROLINA ROCHA MOTA BRUGNERA
CAU A40548-5
CLÁUDIA LOPES LISBOA SOUZA
CAU A87073-0
JULIANA DE OLIVEIRA PIMENTEL
CAU A37335-4
KELLY PEPEU MARQUES LUZ
CAU A43993-2
PATRÍCIA F. PONTES DE MIRANDA
CAU A112073-5

Obs. 1: Conferir cotas no local

DESENHO
CAMILA MARQUES

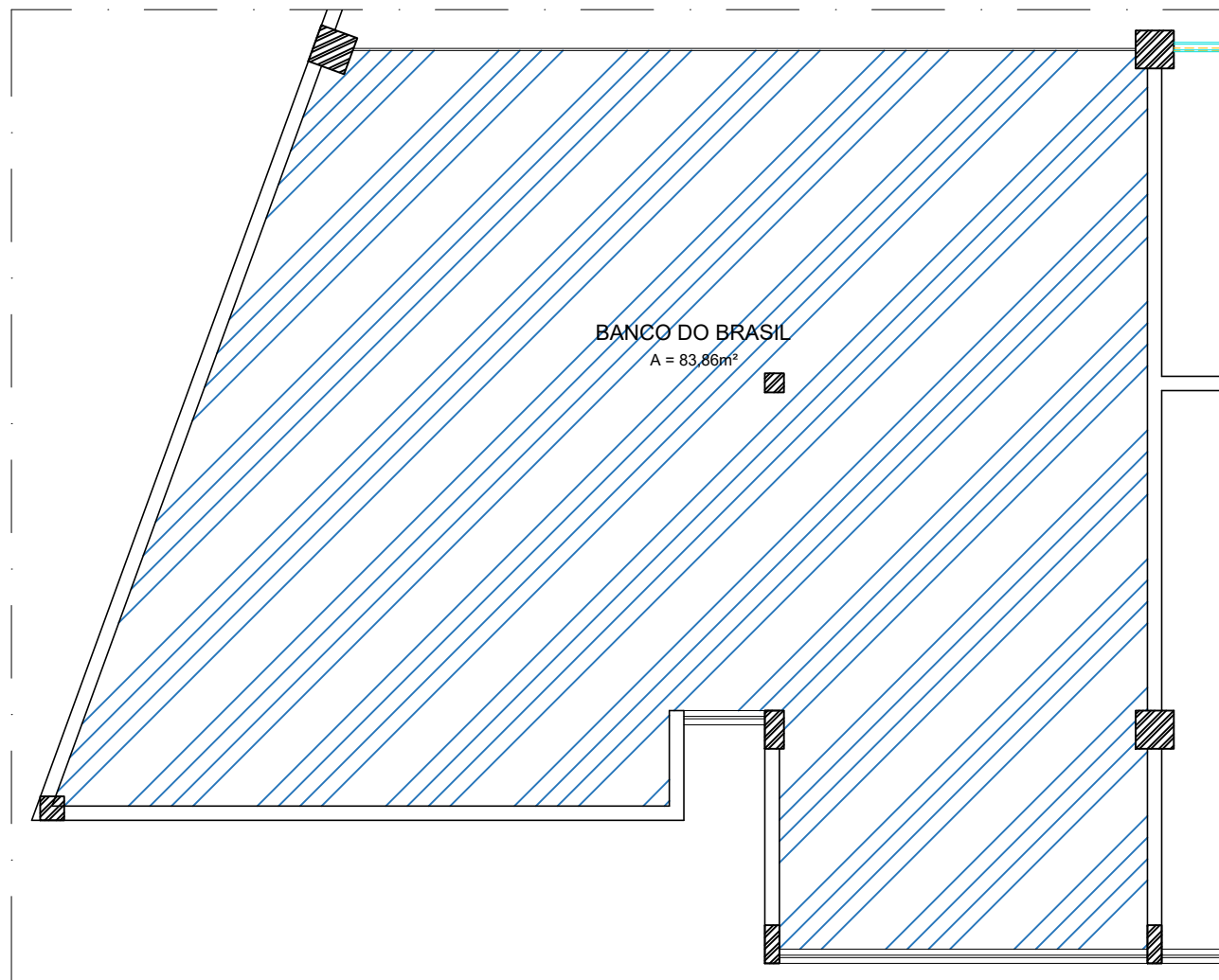
DATA
ABRIL / 2022

ESCALA
indicada

PRANCHA
01/01



**PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS**



PLANTA BAIXA
ESCALA.....1/75

FÓRUM DE ARAPIRACA - BANCO DO BRASIL

PLANTA BAIXA - ÁREA OCUPADA

CAMILA MARQUES VASCONCELLOS
CAU A63941-9
CAROLINA ROCHA MOTA BRUGNERA
CAU A40548-5
CLÁUDIA LOPES LISBOA SOUZA
CAU A87073-0
JULIANA DE OLIVEIRA PIMENTEL
CAU A37335-4
KELLY PEPEU MARQUES LUZ
CAU A43993-2
PATRÍCIA F. PONTES DE MIRANDA
CAU A112073-5

Obs. 1: Conferir cotas no local

DESENHO
CAMILA MARQUES

DATA
ABRIL / 2022

ESCALA
indicada

PRANCHA
01/01



**PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Endereço do imóvel: Praça Marechal Deodoro, 319, Centro. Banco do Brasil, Anexo I			
Cidade: Maceió	UF: AL		
Objetivo da Avaliação Determinação do Valor de Aluguel.			
Finalidade da Avaliação Concessão onerosa de espaço.			
Solicitante e/ou Interessado Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas –Subdireção Geral			
Proprietário TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE ALAGOAS			
Tipo de Imóvel Escritório/Prédio Comercial	Áreas do imóvel (m²) Área do Terreno =106,70 m² Área de Construção = 106,70 m².		
Metodologia Comparativo de dados de mercado	Especificação (fundamentação/precisão) Grau II / Grau III		
Valor de Avaliação de Aluguel do Imóvel R\$ 4.005,00			
Valores Calculados do Aluguel do Imóvel:			
Valor de Estimativa Central Calculado R\$4.005,52		Valor Mínimo calculado R\$ 3.635,27	
Valor máximo de avaliação do Imóvel R\$ 4.414,18		Perspectiva de Liquidez do Imóvel NORMAL	
Nome do Responsável Técnico Victor Correia Vasconcellos	CPF / Matrícula 043.401.694-20 / 93849-1	Formação do RT Engenheiro Civil	CREA do RT 020052155-1

VICTOR CORREIA
VASCONCELLOS:9384
9

Assinado de forma digital por
VICTOR CORREIA
VASCONCELLOS:93849
Dados: 2022.04.11 16:49:13 -03'00'

Victor Correia Vasconcellos

Maceió/AL, 11 de Abril de 2022
Local/Data

01 **IMÓVEL**

O imóvel avaliando é um salão utilizado como posto de atendimento do Banco do Brasil situado na Praça Marechal Deodoro, nº 319, Centro, anexo I do Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas, com área construída de 106,70 m², conforme projeto e medição no local. O imóvel possui em granito, paredes em alvenaria, forro de gesso, paredes em pintura acrílica, instalações elétricas e hidráulicas funcionando de forma satisfatória. Para efeito de determinação do valor deste aluguel, foi considerado imóvel com 20 anos de idade aparente, conservação regular e nova, prédio comercial de escritório padrão superior. (O imóvel do TJ passa por manutenção contínua, aumentando sua vida útil).

02. **OBJETIVO**

Determinação do valor de aluguel do imóvel.

03. **INTERESSADO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE ALAGOAS.

04. **PROPRIETÁRIO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE ALAGOAS

05. **OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída por planta baixa e registro do imóvel, fornecido no processo.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 11/04/2022.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc).

Na presente avaliação foi considerada que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre de quaisquer ônus e em condições de ser imediatamente comercializado ou locado.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

06. **CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

O imóvel está localizado na Praça Marechal Deodoro, nº 319, Centro, Anexo I do TJ/AL. A região é dotada de infraestrutura urbana, como pavimentação, drenagem, abastecimento de água, energia, telefone e internet. Região de mista, onde existem imóveis residenciais e comerciais. Imóvel próximo a postos de combustível, comércio, dentro TJ/AL, onde há um fluxo contínuo de pessoas que faz a localização de fácil acesso a diversas áreas da cidade.

07. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O imóvel está localizado no bairro do Centro, dentro da Anexo I do Prédio Sede do Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas. Espaço com atratividade devido ao atendimento predominantemente aos servidores do poder judiciário, o que gera uma clientela cativa, além de boa infraestrutura e segurança. A liquidez do imóvel é normal.

08. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.

Para as avaliações foi utilizado o método comparativo de dados de mercado baseado na NBR 14653-2.

08.01 DETERMINAÇÃO DO IMÓVEL

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 35 elementos (ver tabela – anexo I), dos quais 31 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas e vendas efetivas de imóveis nos bairros do Centro, Farol, Jatiúca, Pajuçara, Mangabeira, Serraria, Ponta Verde e Poço no município de Maceió/AL.

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

- **Área Construída:** variável independente quantitativa, que informa a área construída total de cada elemento. Amplitude da amostra: 21,00 m² a 1.200,00m².
- **Custo de Reedição:** variável independente qualitativa (Proxy), que qualifica o imóvel conforme o valor de sua construção já aplicada a depreciação. Amplitude da amostra: R\$ 1.940,40/ m² a R\$ 11.895,00/m².
- **Sala:** variável independente qualitativa (Dicotômica), que define se o imóvel é uma sala comercial ou um prédio comercial, sendo 1 para sala comercial e 0 para prédio comercial.
- **Renda Local:** variável independente qualitativa (Proxy), que leva em consideração a renda média do local do imóvel, para mensurar a diferença de valor nas localizações. Amplitude da amostra: R\$ 2.122,93 a R\$ 7.307,97.
- **Valor Unitário (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário por m² de área construída de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor de aluguel e sua respectiva área construída total. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 13,75/m² a R\$ 85,23/m².

- O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo II.

Atributos de entrada:

Área Construída	106,70
Custo de Reedição	7.854,21
Sala	1,00
Renda Local	3.412,84

R8 = 1.500,00

FOC = 0,822

Índice = 6,37

Idade Aparente = 20 anos

Conservação (Entre Regular e Nova)

Vida Referencial = 60 anos

Custo de Reedição = $1.500,00 \times 6,37 \times 0,822 = 7.854,21$

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

Mínimo	Unitário Calculado Mínimo (R\$/m²)	Unitário Calculado (R\$/m²)	Unitário Calculado Máximo (R\$/m²)	Máximo
-9,25%	34,07	37,54	41,37	+10,20%

Resultados calculados pela Mediana incluindo o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	31,91	3.404,80	-15,00%
Mínimo	34,07	3.635,27	-9,03%
Calculado	37,54	4.005,52	---
Máximo	41,37	4.414,18	+9,92%
Máximo	43,17	4.606,24	+15,00%
Valor adotado: R\$ 4.005,52			

09. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (vide tabela constante no anexo III)

• **IMÓVEL**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos: 15

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau II

GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III.

10. **CONCLUSÃO**

O valor do aluguel é:

Valor de Avaliação do aluguel do Imóvel: R\$ 4.005,00 (Quatro mil e cinco reais).

11. **ANEXOS**

- Anexo I: Tabela de dados amostrais
- Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções de valor, etc.
- Anexo III: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação
- Anexo IV: Levantamento Fotográfico do imóvel Avaliando

Maceió/AL, 11 de abril 2022.

VICTOR CORREIA
VASCONCELLOS:9
3849

Assinado de forma digital por
VICTOR CORREIA
VASCONCELLOS:93849
Dados: 2022.04.11 16:49:46
-03'00'

Responsável técnico: Victor Correia Vasconcellos

CPF: 043.401.694-20

Engenheiro Civil – CREA 020052155-1 / AL

Matrícula: 93849-1

ANEXO I

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

Dado	Endereço	Coordenadas	Bairro	Renda Bairro	Informante	Contato	Caracterização	Padrão	Unidade	Sala	Índice IBAPE	Conservação	Idade Aparente	FOC	Custo de Reedição	Índice Fiscal	Renda Local	Área Construída	Valor Total	Valor Unitário
1	Edifício Comercial Trade Center, Rua Zacarias de Azevedo, 339	09°40'09.17"S e 35°44'23.76"O	Centro	3,325	Luana	(82) 99929-9952	Prédio Comercial	Médio	Sala	1	5,27	Regular	15	0,858	6.782,49	4,40	3.412,84	33,00	1.200,00	36,36
2	Edifício Comercial Trade Center, Rua Zacarias de Azevedo, 339	09°40'09.17"S e 35°44'23.76"O	Centro	3,325	Antônio Carlos	(82) 99981-8870	Prédio Comercial	Médio	Sala	1	5,27	Regular	15	0,858	6.782,49	4,40	3.412,84	37,00	1.200,00	32,43
3	Rua Dr. Marinho de Gusmão, nº 32	09°39'58.04"S e 35°43'50.95"O	Centro	3,325	Wagner Costa	(82) 99932-8402	Prédio Comercial	Simple	Sala	1	3,75	Regular	20	0,810	4.556,25	8,50	3.917,27	25,00	1.000,00	40,00
4	Av. da Paz, nº 1326	09°40'10.25"S e 35°43'52.19"O	Centro	3,325	Geraldo Alves	(82) 98207-5322	Prédio Comercial	Simple	Sala	1	3,75	Regular	20	0,810	4.556,25	8,50	3.917,27	32,00	1.300,00	40,63
5	Av. Comendador Gustavo Paiva, Norcon Empresarial	09°39'57.13"S e 35°44'11.11"O	Mangabeiras	4,686	José Duarte	(82) 98838-1692	Prédio Comercial	Superior	Sala	1	6,37	Boa	10	0,92	8.790,60	3,00	4.092,74	110,00	6.500,00	59,09
6	Ed. Avenue Center, Av. da Paz, nº 1388	09°40'10.44"S e 35°43'54.10"O	Centro	3,325	Lauro Fernandes	(82) 99611-4939	Prédio Comercial	Superior	Sala	1	6,37	Regular	15	0,858	8.198,19	8,50	3.917,27	88,00	2.850,00	32,39
7	Praça dos Palmares, nº 36, Ed. Delmiro Gouveia	09°40'00.34"S e 35°44'15.31"O	Centro	3,325	APSA - Administração	(21) 98498-3677	Prédio Comercial	Médio	Sala	1	5,27	Regular	50	0,68	5.375,40	12,00	3.412,84	56,00	2.000,00	35,71
8	Praça dos Palmares, nº 36, Ed. Delmiro Gouveia	09°40'00.34"S e 35°44'15.31"O	Centro	3,325	APSA - Administração	(21) 98498-3677	Prédio Comercial	Médio	Sala	1	5,27	Regular	50	0,68	5.375,40	12,00	3.412,84	63,00	2.000,00	31,75
9	Empresaria Barão de Penedo	09°39'58.69"S e 35°44'21.59"O	Centro	3,325	Lauro Fernandes	(82) 99611-4939	Prédio Comercial	Médio	Sala	1	5,27	Regular	40	0,75	5.928,75	4,40	3.412,84	22,00	1.000,00	45,45
10	Empresaria Deputado José Lages, esqu. Com Dep. Elizeu Teixeira	09°39'23.78"S e 35°42'14.61"O	Ponta Verde	8,545	FP Imóveis	(82) 99119-3083	Prédio Comercial	Superior	Sala	1	6,37	Novo	2	1	9.555,00	9,00	6.850,84	42,00	3.500,00	83,33
11	Antiga Agência Bancária na Rua do sol	09°39'41.13"S e 35°44'16.50"O	Centro	3,325	Ricardo Azevedo	(82) 98896-2440	Prédio Comercial	Simple	Prédio Inteiro	0	3,75	Regular	20	0,81	4.556,25	12,00	3.917,27	510,00	23.000,00	45,10
12	Rua do Sol, 573, Centro	09°39'37.97"S e 35°44'18.27"O	Centro	3,325	APSA - Administração	(21) 98498-3677	Prédio Comercial	Simple	Sala	1	3,75	Reparos Simple	30	0,71	3.993,75	12,00	3.917,27	75,00	2.500,00	33,33
13	Rua Paulina Maria de Mendonça, nº 1225	09°38'39.58"S e 35°42'39.09"O	Mangabeiras	4,686	Leandro Machado	(82) 99973-0499	Prédio Comercial	Médio	Prédio Inteiro	0	4,33	Boa	5	0,97	6.300,15	4,00	5.242,09	711,00	22.000,00	30,94
14	Loteamento Jardim Aristides, nº 112	09°36'24.49"S e 35°43'08.42"O	Serraria	3,609	João Jorge Vilar	(82) 99982-8253	Prédio Comercial	Econômico	Sala	1	2,31	Regular	15	0,858	2.972,97	1,18	3.179,85	45,00	700,00	15,56
15	Rua Barão de Anadia, nº 306, Galeria Maria Geogirna	09°40'06.11"S e 35°44'10.12"O	Centro	3,325	João Jorge Vilar	(82) 99982-8253	Galeria Comercial	Econômico	Sala	1	2,31	Regular	15	0,858	2.972,97	4,40	3.412,84	35,00	750,00	21,43
16	Rua Cincinato Pinto, 377	09°40'06.11"S e 35°44'10.12"O	Centro	3,325	João Jorge Vilar	(82) 99982-8253	Galeria Comercial	Econômico	Loja	1	2,31	Regular	15	0,858	2.972,97	8,00	3.917,27	40,00	1.300,00	32,50
17	Av. Menino Marcelo, 9350, Empresarial Humberto Lobo	09°36'14.94"S e 35°43'22.80"O	Serraria	3,609	Cirlena Gonçalves	(82) 99687-5713	Prédio Comercial	Superior	Sala	1	6,37	Boa	5	0,966	9.230,13	2,40	5.558,08	34,00	1.800,00	52,94
18	Rua Pedro Paulino, nº 1 Galeria 13 de Maio	09°39'59.29"S e 35°43'39.34"O	Poço	2,862	João Jorge Vilar	(82) 99982-8253	Galeria Comercial	Econômico	Loja	1	2,31	Regular	15	0,858	2.972,97	2,2	2.122,93	25,00	800,00	32,00
19	Rua José Soares Sobrinho, nº 119, Empresarial Le Monde	09°38'47.64"S e 35°42'22.57"O	Jatiúca	5,064	Fontan Imóveis	(82) 99981-9090	Prédio Comercial	Fino	Sala	1	7,93	Novo	1	1	11.895,00	4,00	6.338,55	54,00	4.100,00	75,93
20	Prédio Rua Dias Cabral	09°40'04.62"S e 35°44'30.93"O	Centro	3,325	José Danúbio	(82) 98838-1692	Prédio Comercial	Econômico	Prédio Inteiro	0	2,31	Regular	30	0,56	1.940,40	4,40	3.412,84	280,00	8.000,00	28,57
21	Centenário Office, Av. Fernandes Lima, nº 8	09°39'02.20"S e 35°43'59.07"O	Farol	3,78	F Pires Consultoria	(82) 99328-1087	Prédio Comercial	Superior	Sala	1	6,37	Novo	1	1	9.555,00	8,00	4.699,33	80,00	4.000,00	50,00
22	Harmony Trade Center	09°38'51.98"S e 35°42'22.64"O	Jatiúca	5,064	Ricardo Azevedo	(82) 98896-2440	Prédio Comercial	Fino	Sala	1	7,93	Novo	5	0,966	11.490,57	4,00	6.338,55	88,00	7.500,00	85,23
23	Rua Jangadeiros Alaguanos, 744, Pajuçara	09°40'04.97"S e 35°42'53.23"O	Pajuçara	5,37	Fontan Imóveis	(82) 99976-0100	Prédio Comercial	Simple	Prédio Inteiro	0	3,75	Regular	20	0,81	4.556,25	11,00	6.745,75	720,00	20.000,00	27,78
24	Av. Fernandes Lima, esquina com a Rua Frei Caneca	09°38'53.85"S e 35°44'02.47"O	Farol	3,78	Lopes Macielô	(82) 3436-8886	Prédio Comercial	Simple	Prédio Inteiro	0	3,75	Regular	20	0,81	4.556,25	8,00	3.458,82	267,00	8.000,00	29,96
25	Av. Menino Marcelo, 9804	09°35'42.60"S e 35°43'25.30"O	Serraria	3,609	Marcelo dos Anjos	(82) 99901-8701	Galpão	Médio	Galpão	0	1,66	Regular	15	0,89	2.216,10	2,40	4.516,14	1.200,00	18.000,00	15,00
26	Av. Getúlio Vargas, nº 400	09°36'42.37"S e 35°43'36.80"O	Serraria	3,609	Marcelo dos Anjos	(82) 99901-8701	Galpão	Médio	Galpão	0	1,66	Regular	15	0,89	2.216,10	2,50	4.128,63	400,00	6.500,00	16,25
27	Rua Barão de Atalaia, 224	09°39'54.06"S e 35°44'00.32"O	Centro	3,325	APSA - Administração	(21) 98498-3677	Prédio Comercial	Econômico	Sala	1	2,31	Reparos Simple	30	0,74	2.564,10	4,50	3.917,27	150,00	3.000,00	20,00
28	Av. Dr. Antônio Gomes de Barros, 625, The Square Park Office.	09°39'04.90"S e 35°42'24.67"O	Jatiúca	5,064	APSA - Administração	(21) 98498-3677	Prédio Comercial	Fino	Sala	1	7,93	Boa	5	0,966	11.490,57	3,70	3.801,79	74,00	5.600,00	75,68
29	Av. Dr. Antônio Gouveia, prédio do antigo Arte Pajuçara	09°39'55.02"S e 35°42'38.49"O	Pajuçara	5,37	APSA - Administração	(21) 98498-3677	Prédio Misto	Médio	Sala	1	5,27	Regular	30	0,687	5.430,74	13,00	7.307,97	24,00	1.900,00	79,17
30	Rua do Sol, nº 203	09°39'49.07"S e 35°44'12.45"O	Centro	3,325	APSA - Administração	(21) 98498-3677	Prédio Comercial	Econômico	Sala	1	2,31	Regular	30	0,71	2.460,15	12,00	3.917,27	21,00	800,00	38,10
31	Rua Dois de Dezembro, nº 74, Centro	09°39'55.79"S e 35°44'11.18"O	Centro	3,325	APSA - Administração	(21) 98498-3677	Prédio Comercial	Econômico	Prédio Inteiro	0	2,31	Regular	30	0,71	2.460,15	12,00	3.412,84	171,00	2.990,00	17,49
32	Av. Comendador Francisco Amorim de Leão, antiga HAP Vida	09°37'42.97"S e 35°44'21.02"O	Pinheiro	3,41	Luís Xavier	(82) 99906-0939	Prédio Comercial	Simple	Prédio Inteiro	0	3,75	Regular	15	0,858	4.826,25	2,90	4.441,77	400,00	5.500,00	13,75
33	Rua Barão de Anadia, nº 22	09°40'06.58"S e 35°44'10.02"O	Centro	3,325	APSA - Administração	(21) 98498-3677	Galeria Comercial	Econômico	Sala	1	2,31	Regular	20	0,81	2.806,65	4,40	3.412,84	102,00	2.000,00	19,61
34	Av. Menino Marcelo, 9350, Empresarial Humberto Lobo	09°36'14.94"S e 35°43'22.80"O	Serraria	3,609	APSA - Administração	(21) 98498-3677	Prédio Comercial	Superior	Sala	1	6,37	Boa	5	0,966	9.230,13	2,40	5.558,08	33,00	1.700,00	51,52
35	Av. Comendador Gustavo Paiva, 3298	09°38'44.56"S e 35°42'48.54"O	Mangabeiras	4,686	APSA - Administração	(21) 98498-3677	Prédio Comercial	Médio	Prédio Inteiro	0	4,33	Regular	10	0,902	5.858,49	4,00	4.092,74	800,00	18.000,00	22,50
Variáveis utilizadas no modelo														CUV R8N =		1.500,00				

	Dado		Endereço	Complemento	Informante	Telefone do informante	Bairro	Area total	Custo de Re...	
	1	✓	Edifício Comercial Trade Center, Rua Za...	09°40'09.17"S e 35°44'23.76"O	Luana	(82) 99929-9952	Centro	33,00	6.782,49	
	2	✓	Edifício Comercial Trade Center, Rua Za...	09°40'09.17"S e 35°44'23.76"O	Antônio Carlos	(82) 99981-8870	Centro	37,00	6.782,49	
	3	✓	Rua Dr. Marinho de Gusmão, nº 32	09°39'58.04"S e 35°43'50.95"O	Wagner Costa	(82) 99932-8402	Centro	25,00	4.556,25	
	4	✓	Av. da Paz, nº 1326	09°40'10.25"S e 35°43'52.19"O	Geraldo Alves	(82) 98207-5322	Centro	32,00	4.556,25	
	5	✓	Av. Comendador Gustavo Paiva, Norco...	09°39'57.13"S e 35°44'11.11"O	José Duarte	(82) 98838-1692	Mangabeiras	110,00	8.790,60	
	6	✓	Ed. Avenue Center, Av. da Paz, nº 1388	09°40'10.44"S e 35°43'54.10"O	Lauro Fernandes	(82) 99611-4939	Centro	88,00	8.198,19	
	7	✓	Praça dos Palmares, nº 36, Ed. Delmnir...	09°40'00.34"S e 35°44'15.31"O	APSA - Administ...	(21) 98498-3677	Centro	56,00	5.375,40	
	8	✓	Praça dos Palmares, nº 36, Ed. Delmnir...	09°40'00.34"S e 35°44'15.31"O	APSA - Administ...	(21) 98498-3677	Centro	63,00	5.375,40	
	9	✓	Empresaria Barão de Penedo	09°39'58.69"S e 35°44'21.59"O	Lauro Fernandes	(82) 99611-4939	Centro	22,00	5.928,75	
	10	✓	Empresarial Deputado José Lages, esq...	09°39'23.78"S e 35°42'14.61"O	FP Imóveis	(82) 99119-3083	Ponta Verde	42,00	9.555,00	
	11		Antiga Agência Bancária na Rua do sol	09°39'41.13"S e 35°44'16.50"O	Ricardo Azevedo	(82) 98896-2440	Centro	510,00	4.556,25	
	12	✓	Rua do Sol, 573, Centro	09°39'37.97"S e 35°44'18.27"O	APSA - Administ...	(21) 98498-3677	Centro	75,00	3.993,75	
	13	✓	Rua Paulina Maria de Mendonça, nº 1225	09°38'39.58"S e 35°42'39.09"O	Leandro Machado	(82) 99973-0499	Mangabeiras	711,00	6.300,15	
	14		Loteamento Jardim Aristides, nº 112	09°36'24.49"S e 35°43'08.42"O	João Jorge Vilar	(82) 99982-8253	Serraria	45,00	2.972,97	
	15	✓	Rua Barão de Anadia, nº 306, Galeria M...	09°40'06.11"S e 35°44'10.12"O	João Jorge Vilar	(82) 99982-8253	Centro	35,00	2.972,97	
	16	✓	Rua Cincinato Pinto, 377	09°40'06.11"S e 35°44'10.12"O	João Jorge Vilar	(82) 99982-8253	Centro	40,00	2.972,97	
	17	✓	Av. Menino Marcelo, 9350, Empresarial ...	09°36'14.94"S e 35°43'22.80"O	Cirlena Gonçalves	(82) 99687-5713	Serraria	34,00	9.230,13	
	18	✓	Rua Pedro Paulino, nº 1 Galeria 13 de ...	09°39'59.29"S e 35°43'39.34"O	João Jorge Vilar	(82) 99982-8253	Poço	25,00	2.972,97	
	19	✓	Rua José Soares Sobrinho, nº 119, Emp...	09°38'47.64"S e 35°42'22.57"O		(82) 99981-9090	Jatiúca	54,00	11.895,00	
	20		Prédio Rua Dias Cabral	09°40'04.62"S e 35°44'30.93"O	José Danúbio	(82) 98838-1692	Centro	280,00	1.940,40	
	21	✓	Centenário Office, Av. Fernandes Lima, ...	09°39'02.20"S e 35°43'59.07"O	F Pires Consultoria	(82) 99328-1087	Farol	80,00	9.555,00	
	22	✓	Harmony Trade Center	09°38'51.98"S e 35°42'22.64"O	Ricardo Azevedo	(82) 98896-2440	Jatiúca	88,00	11.490,57	
	23	✓	Rua Jangadeiros Alagoanos, 744, Pajuç...	09°40'04.97"S e 35°42'53.23"O	Fontan Imóveis	(82) 99976-0100	Pajuçara	720,00	4.556,25	
	24	✓	Av. Fernandes Lima, esquina com a Ru...	09°38'53.85"S e 35°44'02.47"O	Lopes Maceió	(82) 3436-8886	Farol	267,00	4.556,25	
	25	✓	Av. Menino Marcelo, 9804	09°35'42.60"S e 35°43'25.30"O	Marcelo dos Anjos	(82) 99901-8701	Serraria	1.200,00	2.216,10	
	26	✓	Av. Getúlio Vargas, nº 400	09°36'42.37"S e 35°43'36.80"O	Marcelo dos Anjos	(82) 99901-8701	Serraria	400,00	2.216,10	
	27	✓	Rua Barão de Atalaia, 224	09°39'54.06"S e 35°44'00.32"O	APSA - Administ...	(21) 98498-3677	Centro	150,00	2.564,10	
	28	✓	Av. Dr. Antônio Gomes de Barros, 625, ...	09°39'04.90"S e 35°42'24.67"O	APSA - Administ...	(21) 98498-3677	Jatiúca	74,00	11.490,57	
	29	✓	Av. Dr. Antônio Gouveia, prédio do antig...	09°39'55.02"S e 35°42'38.49"O	APSA - Administ...	(21) 98498-3677	Pajuçara	24,00	5.430,74	
	30	✓	Rua do Sol, nº 203	09°39'49.07"S e 35°44'12.45"O	APSA - Administ...	(21) 98498-3677	Centro	21,00	2.460,15	
	31	✓	Rua Dois de Dezembro, nº 74, Centro	09°39'55.79"S e 35°44'11.18"O	APSA - Administ...	(21) 98498-3677	Centro	171,00	2.460,15	
	32		Av. Comendador Francisco Amorim de ...	09°37'42.97"S e 35°44'21.02"O	Luís Xavier	(82) 99906-0939	Pinheiro	400,00	4.826,25	
	33	✓	Rua Barão de Anadia, nº 22	09°40'06.58"S e 35°44'10.02"O	APSA - Administ...	(21) 98498-3677	Centro	102,00	2.806,65	
	34	✓	Av. Menino Marcelo, 9350, Empresarial ...	09°36'14.94"S e 35°43'22.80"O	APSA - Administ...	(21) 98498-3677	Serraria	33,00	9.230,13	
	35	✓	Av. Comendador Gustavo Paiva, 3298	09°38'44.56"S e 35°42'48.54"O	APSA - Administ...	(21) 98498-3677	Mangabeiras	800,00	5.858,49	

	Sala	* Renda Bairro	Renda Local	* Índice Fiscal	Valor Unitário
	1,00	3,325	3.412,84	4,40	36,36
	1,00	3,325	3.412,84	4,40	32,43
	1,00	3,325	3.917,27	8,50	40,00
	1,00	3,325	3.917,27	8,50	40,63
	1,00	4,686	4.092,74	3,00	59,09
	1,00	3,325	3.917,27	8,50	32,39
	1,00	3,325	3.412,84	12,00	35,71
	1,00	3,325	3.412,84	12,00	31,75
	1,00	3,325	3.412,84	4,40	45,45
	1,00	8,545	6.850,84	9,00	83,33
	0,00	3,325	3.917,27	12,00	45,10
	1,00	3,325	3.917,27	12,00	33,33
	0,00	4,686	5.242,09	4,00	30,94
	1,00	3,609	3.179,85	1,18	15,56
	1,00	3,325	3.412,84	4,40	21,43
	1,00	3,325	3.917,27	8,00	32,50
	1,00	3,609	5.558,08	2,40	52,94
	1,00	2,862	2.122,93	2,20	32,00
	1,00	5,064	6.338,55	4,00	75,93
	0,00	3,325	3.412,84	4,40	28,57
	1,00	3,780	4.699,33	8,00	50,00
	1,00	5,064	6.338,55	4,00	85,23
	0,00	5,370	6.745,75	11,00	27,78
	0,00	3,780	3.458,82	8,00	29,96
	0,00	3,609	4.516,14	2,40	15,00
	0,00	3,609	4.128,63	2,50	16,25
	1,00	3,325	3.917,27	4,50	20,00
	1,00	5,064	3.801,79	3,70	75,68
	1,00	5,370	7.307,97	13,00	79,17
	1,00	3,325	3.917,27	12,00	38,10
	0,00	3,325	3.412,84	12,00	17,49
	0,00	3,410	4.441,77	2,90	13,75
	1,00	3,325	3.412,84	4,40	19,61
	1,00	3,609	5.558,08	2,40	51,52
	0,00	4,686	4.092,74	4,00	22,50

ANEXO II

CÁLCULOS E MODELO DE REGRESSÃO

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

- Modelo Locação Comercial

2) Data de referência:

- sexta-feira, 11 de abril de 2022

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	35
Dados utilizados no modelo:	31

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9305214 / 0,9097354
Coeficiente de determinação:	0,8658701
Fisher - Snedecor:	41,96
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	96%
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	6,239	4	1,560	41,960
Não Explicada	0,967	26	0,037	
Total	7,206	30		

8) **Equação de regressão:**

$$\ln(\text{Valor Unitário}) = -1,948856261 + 9,63921515 / \text{Area total} + 0,5465933015 * \ln(\text{Custo de Reedição}) + 0,2209451559 * \text{Sala} + 0,0001165821458 * \text{Renda Local}$$
• **Função estimativa (moda):**

$$\text{Valor Unitário} = +0,1372391101 * e^{(+9,63921515 / \text{Area total})} * e^{(+0,5465933015 * \ln(\text{Custo de Reedição}))} * e^{(+0,2209451559 * \text{Sala})} * e^{(+0,0001165821458 * \text{Renda Local})}$$
• **Função estimativa (mediana):**

$$\text{Valor Unitário} = +0,142436889 * e^{(+9,63921515 / \text{Area total})} * e^{(+0,5465933015 * \ln(\text{Custo de Reedição}))} * e^{(+0,2209451559 * \text{Sala})} * e^{(+0,0001165821458 * \text{Renda Local})}$$
• **Função estimativa (média):**

$$\text{Valor Unitário} = +0,1451091416 * e^{(+9,63921515 / \text{Area total})} * e^{(+0,5465933015 * \ln(\text{Custo de Reedição}))} * e^{(+0,2209451559 * \text{Sala})} * e^{(+0,0001165821458 * \text{Renda Local})}$$
9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	1/x	2,88	0,79
Custo de Reedição	ln(x)	6,43	0,01
Sala	x	1,78	8,67
Renda Local	x	3,54	0,15
Valor Unitário	ln(y)	-3,04	0,53

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Custo de Reedição	0,04	0,53
Sala	0,65	0,39
Renda Local	-0,07	0,20
Valor Unitário	0,41	0,49

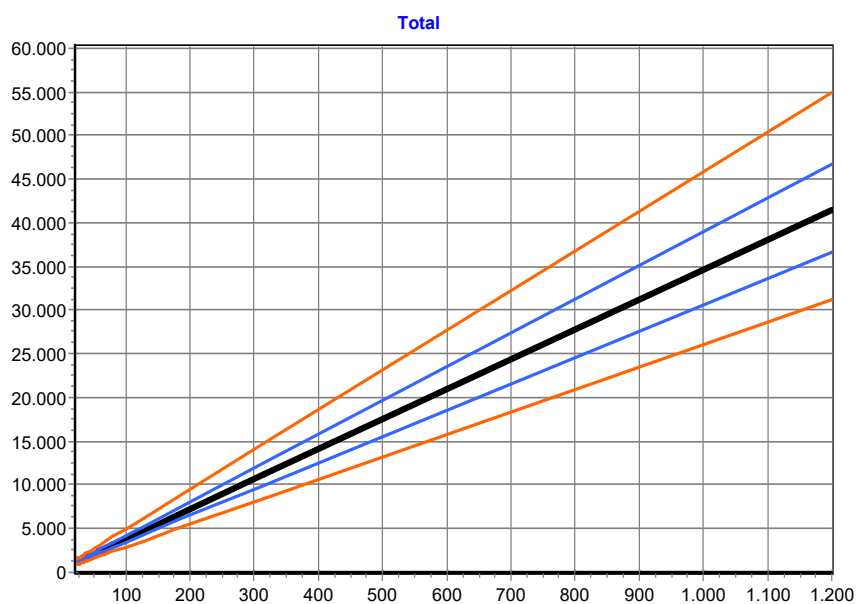
Correlações parciais para Custo de Reedição	Isoladas	Influência
Sala	0,35	0,03
Renda Local	0,46	0,18
Valor Unitário	0,81	0,78

Correlações parciais para Sala	Isoladas	Influência
Renda Local	-0,06	0,39
Valor Unitário	0,56	0,33

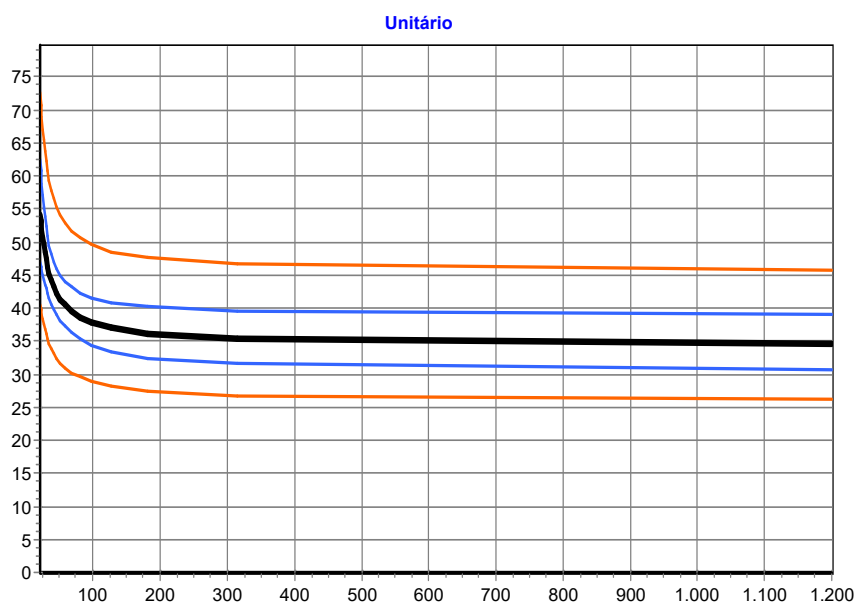
Correlações parciais para Renda Local	Isoladas	Influência
Valor Unitário	0,54	0,57

Id	Área	Estimado	Mínimo(IC)	Máximo(IC)	Mínimo(IP)	Máximo(IP)
1	1.200,00	34,53	30,59	38,98	26,07	45,73
2	315,20	35,32	31,52	39,57	26,75	46,63
3	181,43	36,12	32,46	40,20	27,43	47,56
4	127,37	36,94	33,41	40,86	28,12	48,53
5	98,13	37,79	34,36	41,56	28,82	49,54
6	79,81	38,65	35,31	42,31	29,53	50,59
7	67,25	39,53	36,25	43,11	30,24	51,68
8	58,11	40,43	37,17	43,97	30,95	52,81
9	51,16	41,35	38,08	44,91	31,67	53,99
10	45,69	42,30	38,95	45,93	32,40	55,22
11	41,28	43,26	39,80	47,03	33,13	56,50
12	37,64	44,25	40,61	48,21	33,86	57,83
13	34,60	45,26	41,39	49,49	34,59	59,22
14	32,01	46,29	42,14	50,84	35,32	60,66
15	29,78	47,34	42,87	52,28	36,06	62,16
16	27,84	48,42	43,58	53,80	36,80	63,72
17	26,14	49,53	44,28	55,40	37,54	65,35
18	24,63	50,66	44,96	57,07	38,28	67,04
19	23,29	51,81	45,64	58,82	39,02	68,80
20	22,08	53,00	46,31	60,65	39,77	70,63
21	21,00	54,20	46,97	62,55	40,51	72,53

Projeção para Total



Projeção para Unitário



Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
1	36,36	44,00	-7,64	-21,01%	-0,83	-0,99
2	32,43	42,63	-10,20	-31,46%	-1,11	-1,42
3	40,00	41,22	-1,22	-3,06%	-0,13	-0,16
4	40,63	37,89	2,74	6,75%	0,30	0,36
5	59,09	44,73	14,36	24,30%	1,57	1,44
6	32,39	43,12	-10,73	-33,13%	-1,17	-1,48
7	35,71	34,37	1,34	3,76%	0,15	0,20
8	31,75	33,72	-1,97	-6,19%	-0,21	-0,31
9	45,45	47,31	-1,86	-4,09%	-0,20	-0,21
10	83,33	74,42	8,91	10,69%	0,97	0,59
12	33,33	29,66	3,67	11,00%	0,40	0,60
13	30,94	31,74	-0,80	-2,59%	-0,09	-0,13
15	21,43	27,57	-6,14	-28,64%	-0,67	-1,31
16	32,50	28,25	4,25	13,08%	0,46	0,73
17	52,94	66,29	-13,35	-25,22%	-1,46	-1,17
18	32,00	26,48	5,52	17,25%	0,60	0,98
19	75,93	75,09	0,84	1,10%	0,09	0,06
21	50,00	51,93	-1,93	-3,86%	-0,21	-0,20
22	85,23	68,78	16,45	19,31%	1,79	1,11
23	27,78	31,68	-3,90	-14,03%	-0,43	-0,68
24	29,96	22,09	7,87	26,27%	0,86	1,58
25	15,00	16,38	-1,38	-9,23%	-0,15	-0,46
26	16,25	15,91	0,34	2,06%	0,04	0,11
27	20,00	21,83	-1,83	-9,17%	-0,20	-0,45
28	75,68	52,24	23,44	30,97%	2,56	1,92
29	79,17	68,46	10,71	13,52%	1,17	0,75
30	38,10	31,68	6,42	16,86%	0,70	0,96
31	17,49	16,01	1,48	8,47%	0,16	0,46
33	19,61	22,29	-2,68	-13,68%	-0,29	-0,67
34	51,52	66,87	-15,35	-29,79%	-1,67	-1,35
35	22,50	26,64	-4,14	-18,40%	-0,45	-0,88

Gráfico de Valores Estimados x Observados

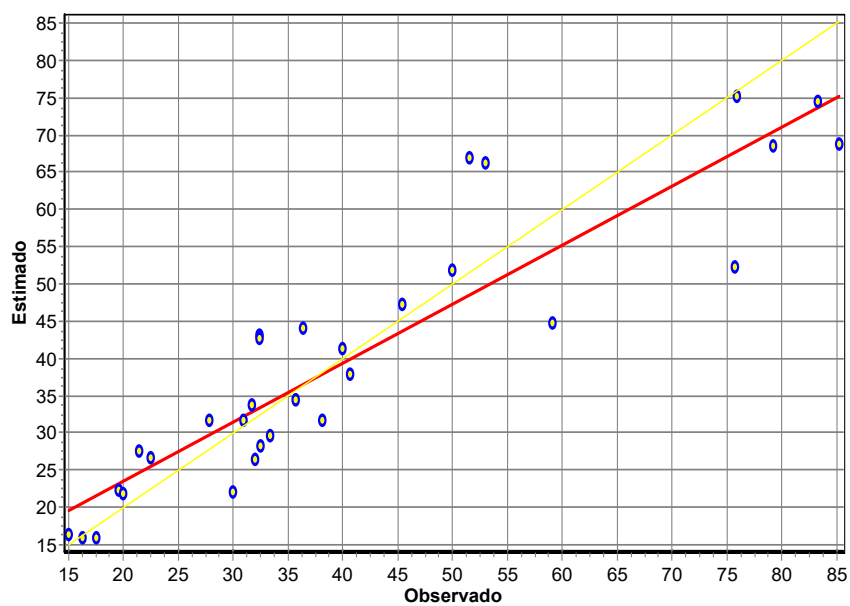
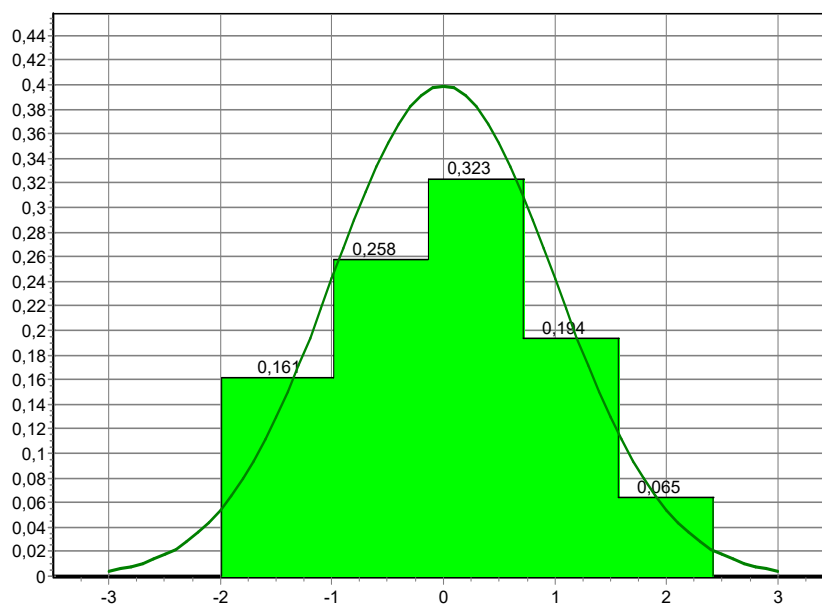


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



T...	Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast	
	Area t...	181,0323		2,88	9,639215	1/x	-2,08%
	Custo ...	5.907,4197		6,43	0,546593	ln(x)	8,65%
	Sala	0,0000		1,78	0,220945	x	24,73%
	Renda ...	4.373,4400		3,54	0,000117	x	6,23%
	Valor ...	28,8137		-3,04	-1,948856	ln(y)	

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

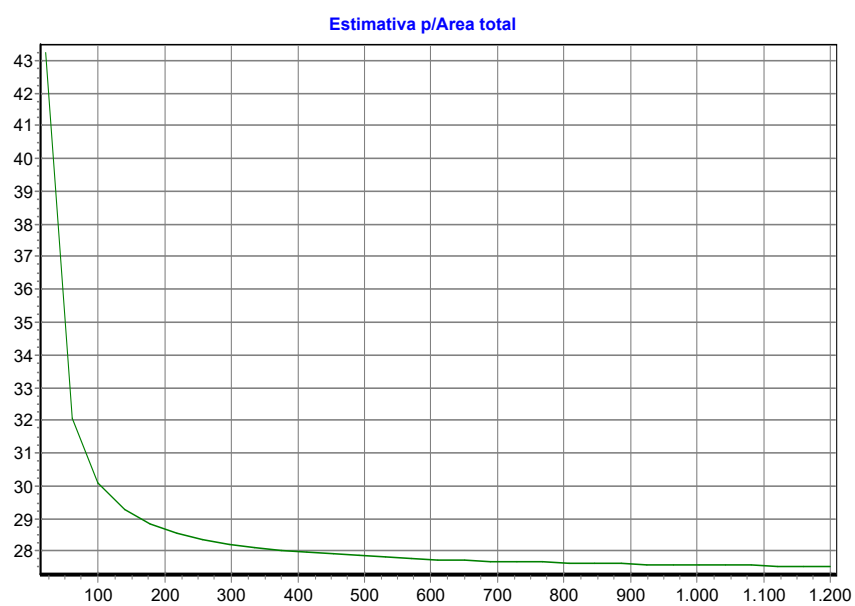


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

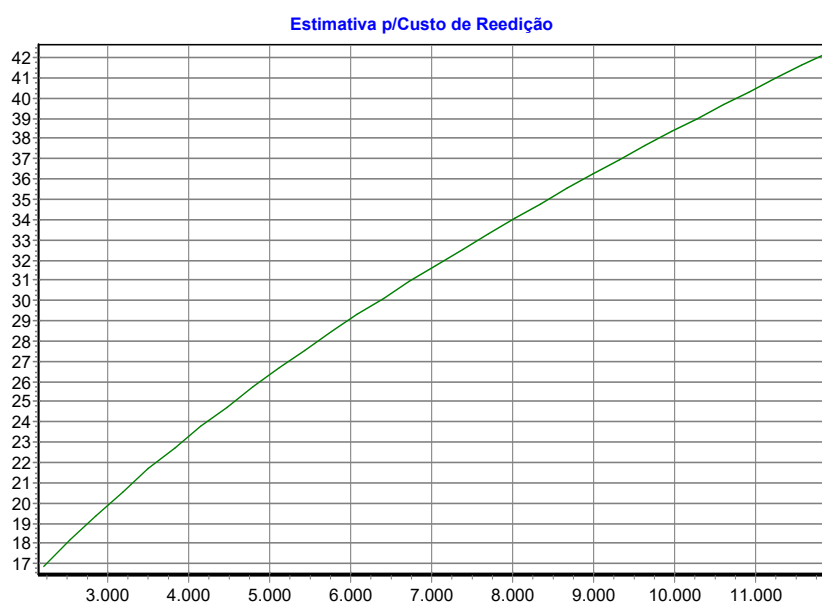


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

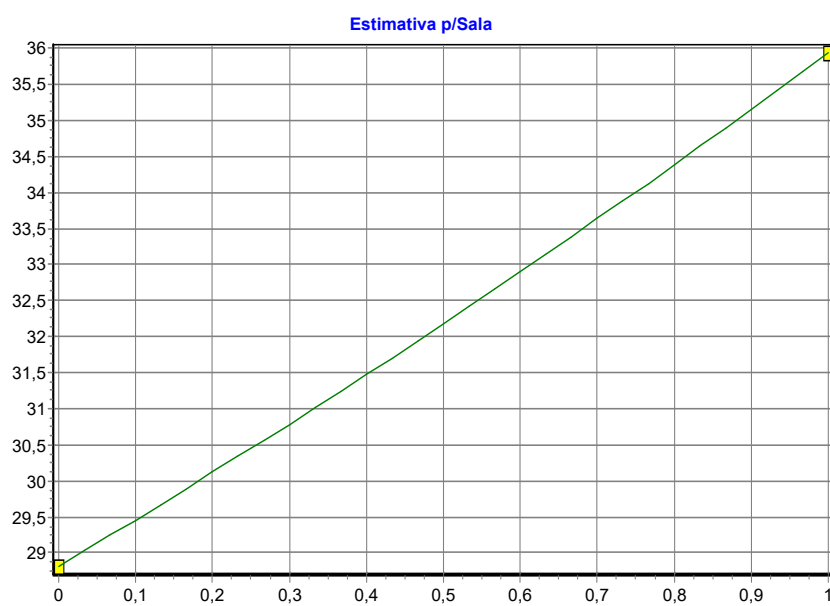
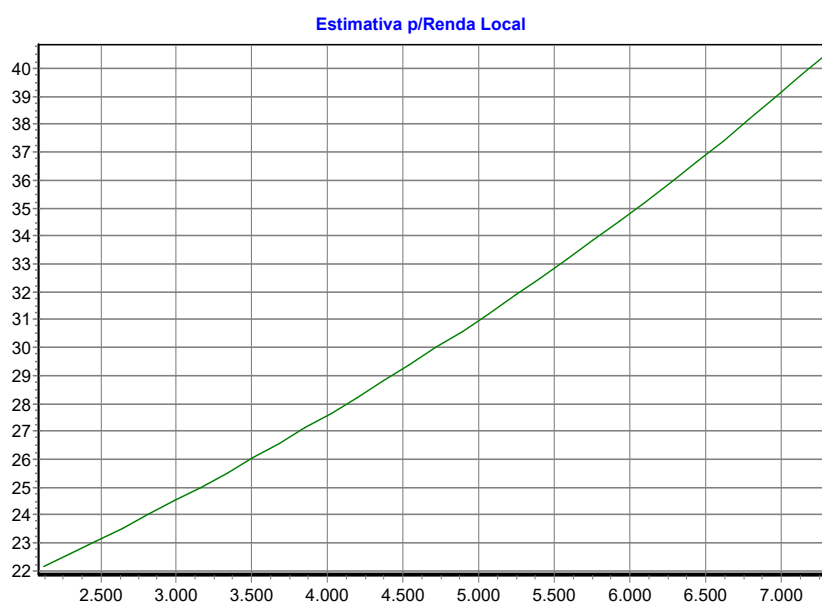
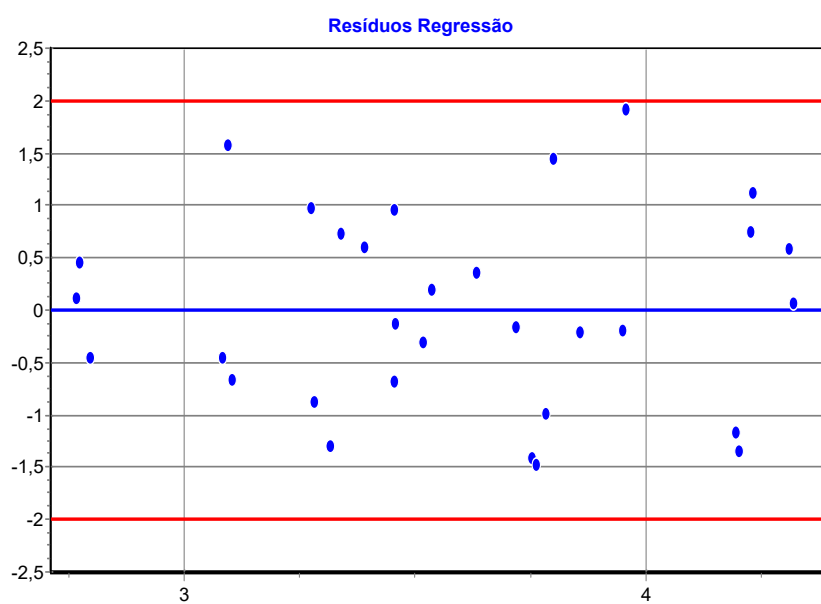


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



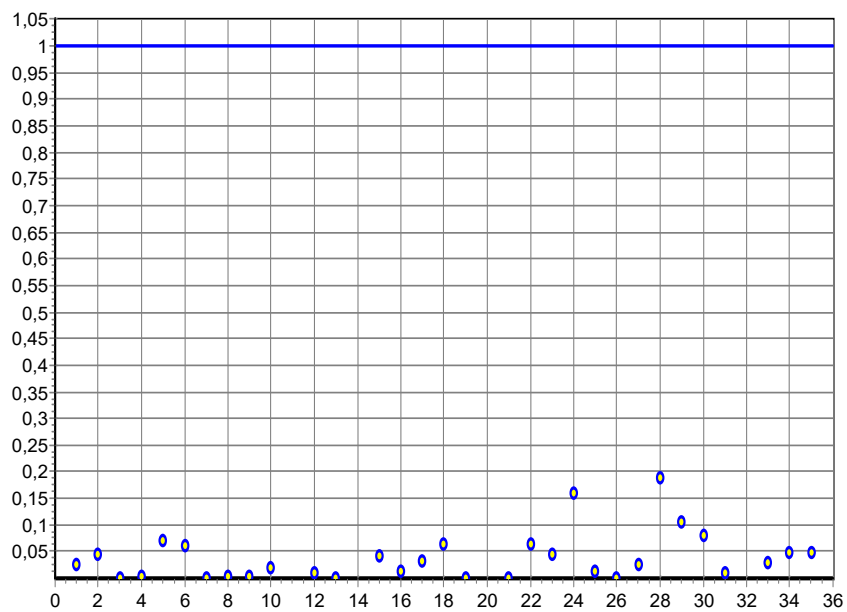
Da...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo...	Resíduo/DP E...	Resíduo/DP ...	Variação Inicial	Variação Resi...	Variação Expli...
1	3,59346900	3,78416300	-0,1906...	-5,31%	-0,83	-0,99	0,00%	3,76%	-0,58%
2	3,47908400	3,75258500	-0,2735...	-7,86%	-1,11	-1,42	0,18%	7,74%	-0,99%
3	3,68887900	3,71898300	-0,0301...	-0,82%	-0,13	-0,16	0,13%	0,09%	0,14%
4	3,70450700	3,63464000	0,06986...	1,89%	0,30	0,36	0,18%	0,51%	0,12%
5	4,07906200	3,80071200	0,27835...	6,82%	1,57	1,44	3,29%	8,02%	2,56%
6	3,47785000	3,76402700	-0,2861...	-8,23%	-1,17	-1,48	0,18%	8,47%	-1,10%
7	3,57543100	3,53710500	0,03832...	1,07%	0,15	0,20	0,00%	0,15%	-0,02%
8	3,45789300	3,51798000	-0,0600...	-1,74%	-0,21	-0,31	0,25%	0,37%	0,23%
9	3,81661300	3,85667800	-0,0400...	-1,05%	-0,20	-0,21	0,70%	0,17%	0,78%
10	4,42280900	4,30970900	0,11310...	2,56%	0,97	0,59	9,58%	1,32%	10,86%
12	3,50645800	3,38991300	0,11654...	3,32%	0,40	0,60	0,10%	1,41%	-0,10%
13	3,43205000	3,45761300	-0,0255...	-0,74%	-0,09	-0,13	0,35%	0,07%	0,40%
15	3,06479200	3,31665100	-0,2518...	-8,22%	-0,67	-1,31	3,86%	6,56%	3,44%
16	3,48124000	3,34103300	0,14020...	4,03%	0,46	0,73	0,17%	2,03%	-0,12%
17	3,96915900	4,19409000	-0,2249...	-5,67%	-1,46	-1,17	1,97%	5,23%	1,47%
18	3,46573600	3,27643300	0,18930...	5,46%	0,60	0,98	0,22%	3,71%	-0,32%
19	4,32981200	4,31871700	0,01109...	0,26%	0,09	0,06	7,56%	0,01%	8,72%
21	3,91202300	3,94986600	-0,0378...	-0,97%	-0,21	-0,20	1,42%	0,15%	1,62%
22	4,44535300	4,23084200	0,21451...	4,83%	1,79	1,11	10,11%	4,76%	10,94%
23	3,32431600	3,45560700	-0,1312...	-3,95%	-0,43	-0,68	0,99%	1,78%	0,87%
24	3,39986300	3,09512400	0,30473...	8,96%	0,86	1,58	0,51%	9,61%	-0,90%
25	2,70805000	2,79636100	-0,0883...	-3,26%	-0,15	-0,46	10,84%	0,81%	12,40%
26	2,78809300	2,76725000	0,02084...	0,75%	0,04	0,11	8,97%	0,04%	10,35%
27	2,99573200	3,08344300	-0,0877...	-2,93%	-0,20	-0,45	4,93%	0,80%	5,57%
28	4,32651400	3,95582400	0,37069...	8,57%	2,56	1,92	7,49%	14,22%	6,45%
29	4,37159700	4,22631200	0,14528...	3,32%	1,17	0,75	8,44%	2,18%	9,40%
30	3,64021400	3,45557100	0,18464...	5,07%	0,70	0,96	0,03%	3,53%	-0,51%
31	2,86162900	2,77317800	0,08845...	3,09%	0,16	0,46	7,40%	0,81%	8,42%
33	2,97604000	3,10428000	-0,1282...	-4,31%	-0,29	-0,67	5,26%	1,70%	5,82%
34	3,94197000	4,20268100	-0,2607...	-6,61%	-1,67	-1,35	1,70%	7,03%	0,87%
35	3,11351500	3,28238400	-0,1688...	-5,42%	-0,45	-0,88	3,18%	2,95%	3,21%

Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados



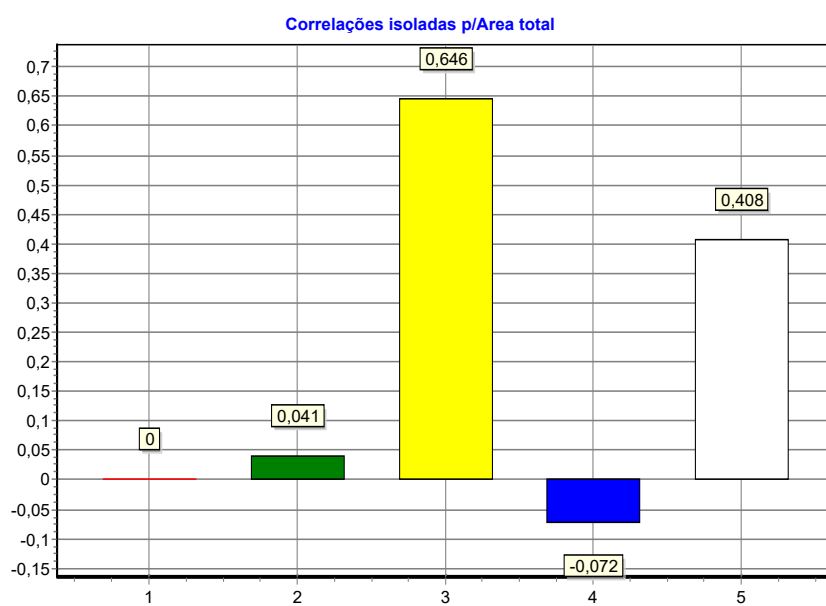
Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Residuo/DP Regressão	Distância de Cook
1	3,59	3,78	-0,19	-5,31%	-0,99	0,0253
2	3,48	3,75	-0,27	-7,86%	-1,42	0,0441
3	3,69	3,72	-0,03	-0,82%	-0,16	0,0007
4	3,70	3,63	0,07	1,89%	0,36	0,0018
5	4,08	3,80	0,28	6,82%	1,44	0,0692
6	3,48	3,76	-0,29	-8,23%	-1,48	0,0615
7	3,58	3,54	0,04	1,07%	0,20	0,0007
8	3,46	3,52	-0,06	-1,74%	-0,31	0,0019
9	3,82	3,86	-0,04	-1,05%	-0,21	0,0032
10	4,42	4,31	0,11	2,56%	0,59	0,0180
12	3,51	3,39	0,12	3,32%	0,60	0,0100
13	3,43	3,46	-0,03	-0,74%	-0,13	0,0010
15	3,06	3,32	-0,25	-8,22%	-1,31	0,0415
16	3,48	3,34	0,14	4,03%	0,73	0,0141
17	3,97	4,19	-0,22	-5,67%	-1,17	0,0333
18	3,47	3,28	0,19	5,46%	0,98	0,0644
19	4,33	4,32	0,01	0,26%	0,06	0,0001
21	3,91	3,95	-0,04	-0,97%	-0,20	0,0010
22	4,45	4,23	0,21	4,83%	1,11	0,0626
23	3,32	3,46	-0,13	-3,95%	-0,68	0,0443
24	3,40	3,10	0,30	8,96%	1,58	0,1609
25	2,71	2,80	-0,09	-3,26%	-0,46	0,0129
26	2,79	2,77	0,02	0,75%	0,11	0,0006
27	3,00	3,08	-0,09	-2,93%	-0,45	0,0242
28	4,33	3,96	0,37	8,57%	1,92	0,1872
29	4,37	4,23	0,15	3,32%	0,75	0,1045
30	3,64	3,46	0,18	5,07%	0,96	0,0796
31	2,86	2,77	0,09	3,09%	0,46	0,0109
33	2,98	3,10	-0,13	-4,31%	-0,67	0,0299
34	3,94	4,20	-0,26	-6,61%	-1,35	0,0470
35	3,11	3,28	-0,17	-5,42%	-0,88	0,0489

Gráfico - Distância de Cook

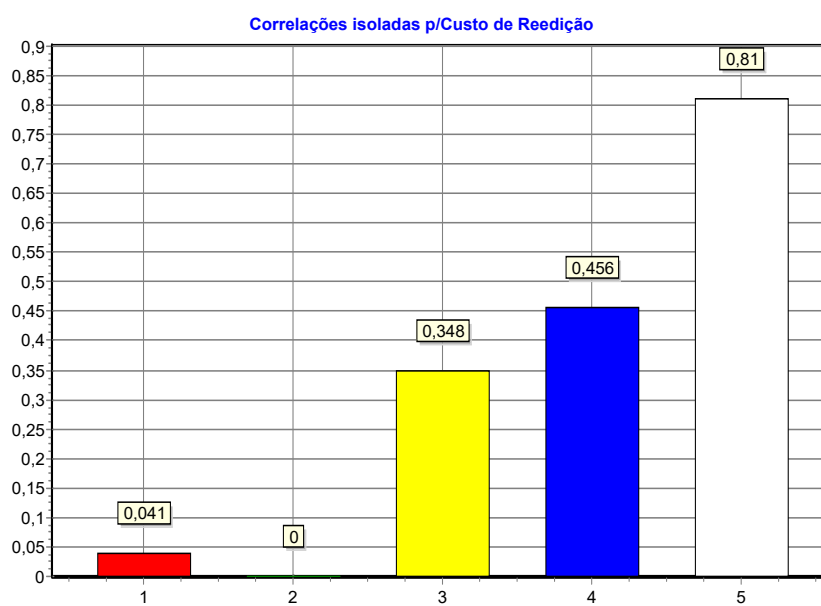


Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	y
	Area total	1/x	x1	0	0,04	0,65	-0,07	0,41
	Custo de Reedição	ln(x)	x2	0,04	0	0,35	0,46	0,81
	Sala	x	x3	0,65	0,35	0	-0,06	0,56
	Renda Local	x	x4	-0,07	0,46	-0,06	0	0,54
	Valor Unitário	ln(y)	y	0,41	0,81	0,56	0,54	0

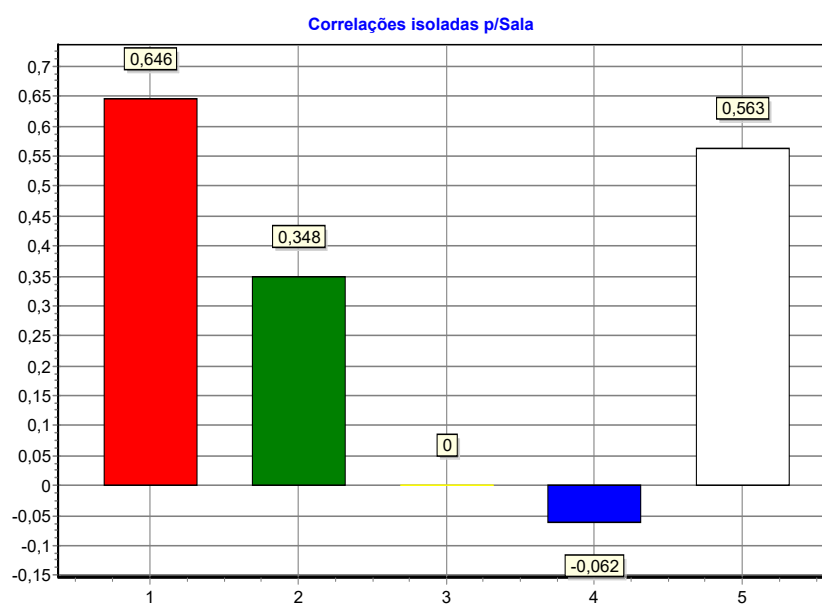
Correlações parciais isoladas



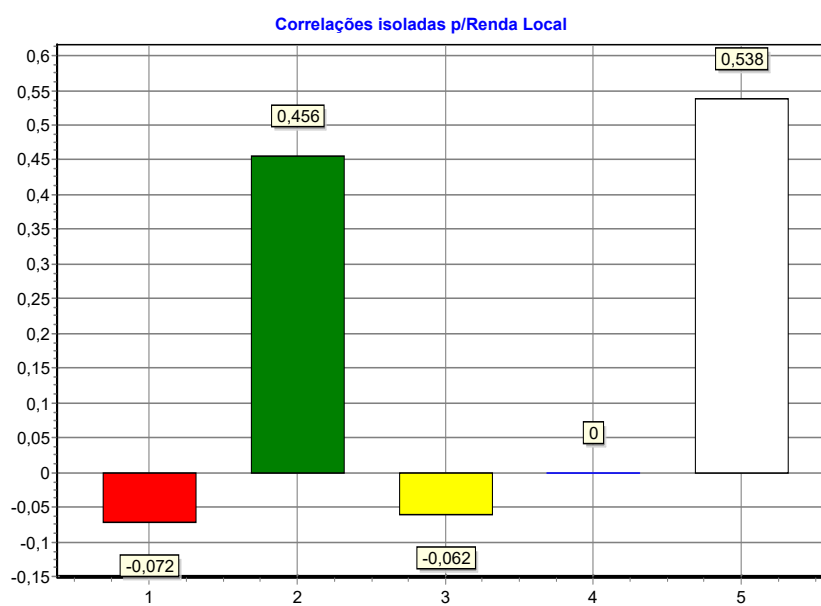
Correlações parciais isoladas



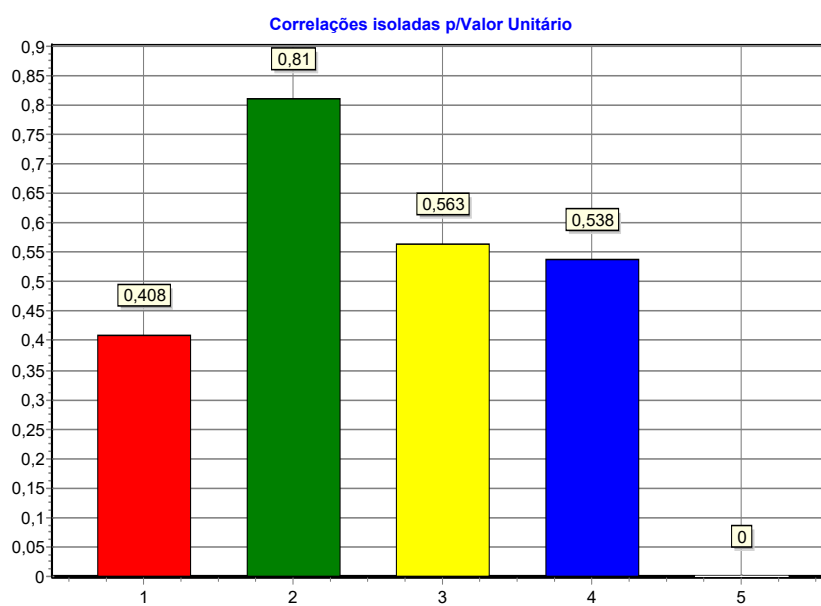
Correlações parciais isoladas



Correlações parciais isoladas

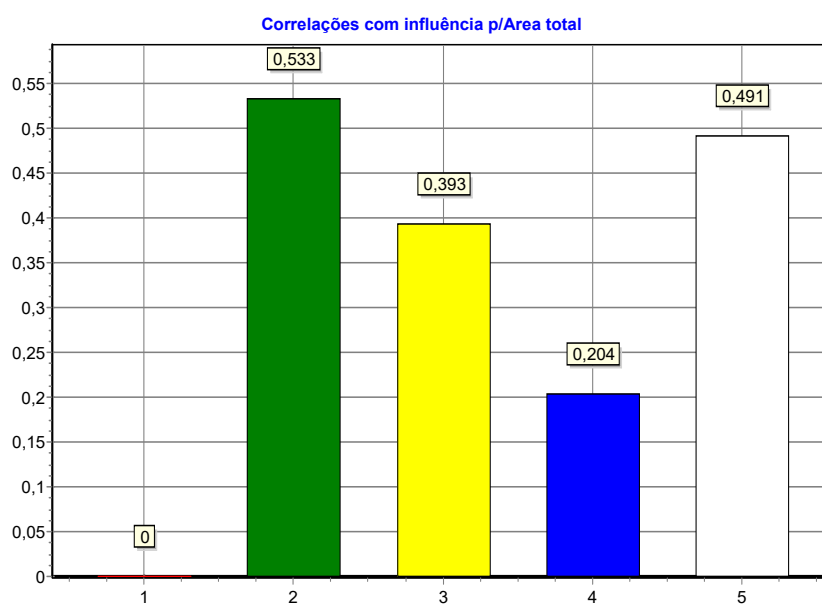


Correlações parciais isoladas

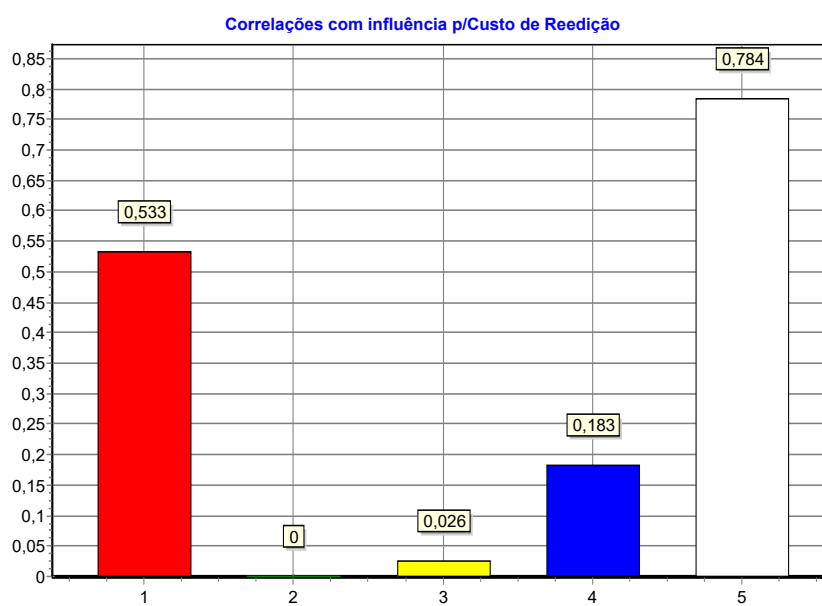


Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	y
	Area total	1/x	x1	0	0,53	0,39	0,20	0,49
	Custo de Reedição	ln(x)	x2	0,53	0	0,03	0,18	0,78
	Sala	x	x3	0,39	0,03	0	0,39	0,33
	Renda Local	x	x4	0,20	0,18	0,39	0	0,57
	Valor Unitário	ln(y)	y	0,49	0,78	0,33	0,57	0

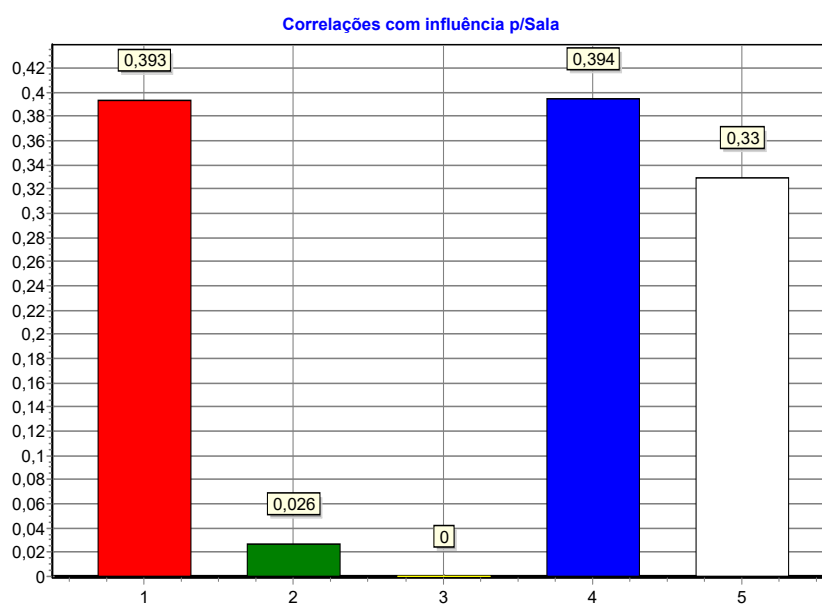
Correlações parciais com influência



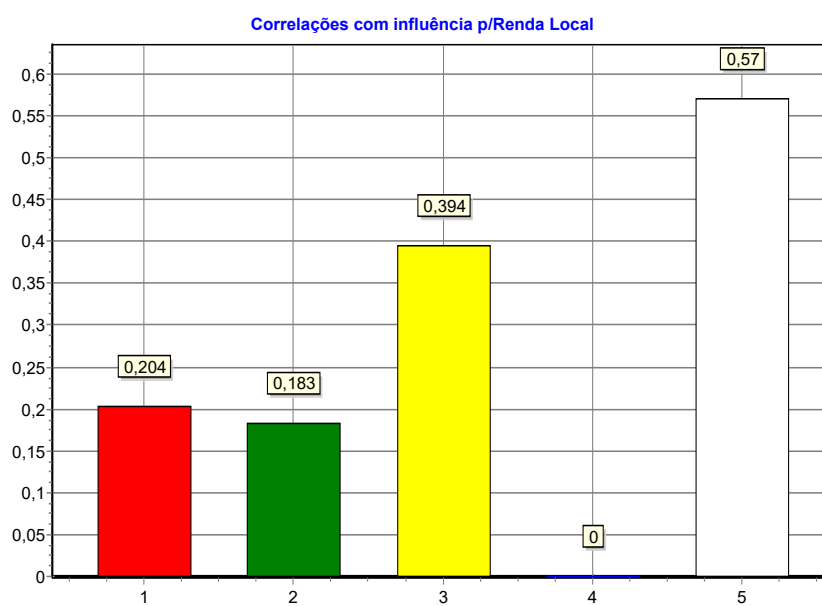
Correlações parciais com influência



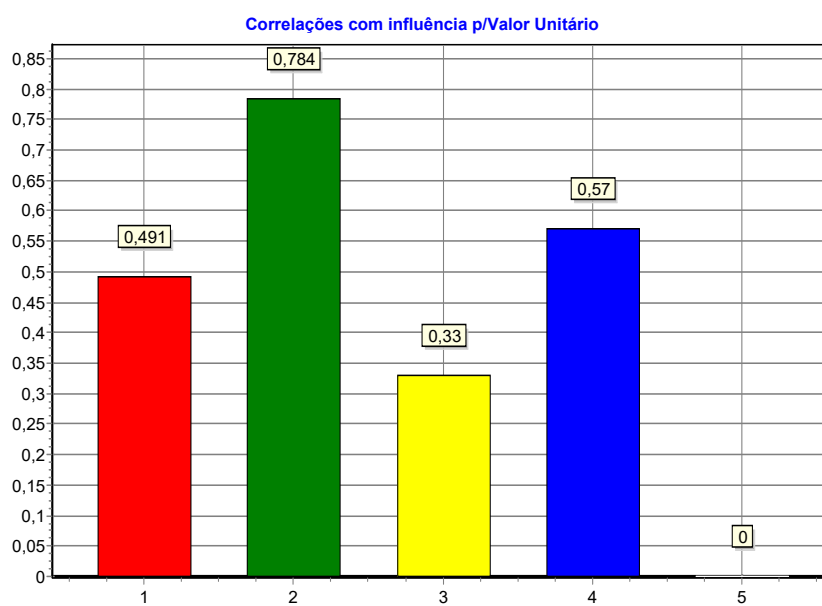
Correlações parciais com influência



Correlações parciais com influência



Correlações parciais com influência



ANEXO III

TABELA DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

TABELA DE GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO SEGUNDO A 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
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 no local 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	1
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, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste de F Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Soma total dos pontos: 15

Grau II de fundamentação.

ANEXO IV
FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

IMÓVEL: Praça Marechal Deodoro, nº 319, Centro, Anexo I, TJ/AL, Posto de Atendimento do Banco do Brasil.



FOTO 1
ATENDIMENTO



FOTO 2
ESPAÇO DOS CAIXAS



FOTO 3
CIRCULAÇÃO

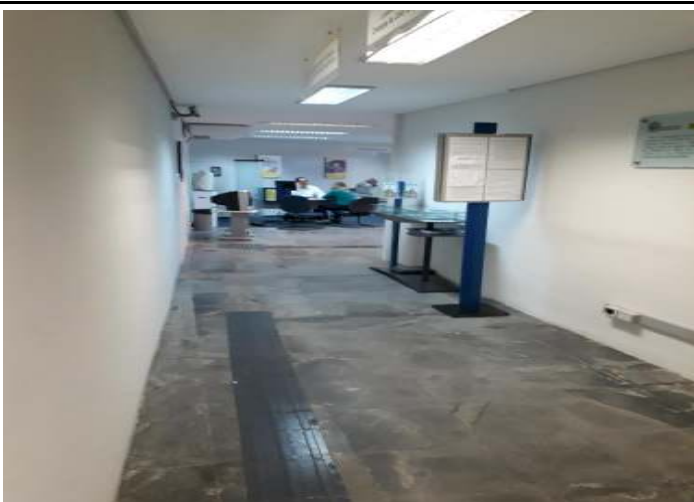


FOTO 4
CIRCULAÇÃO

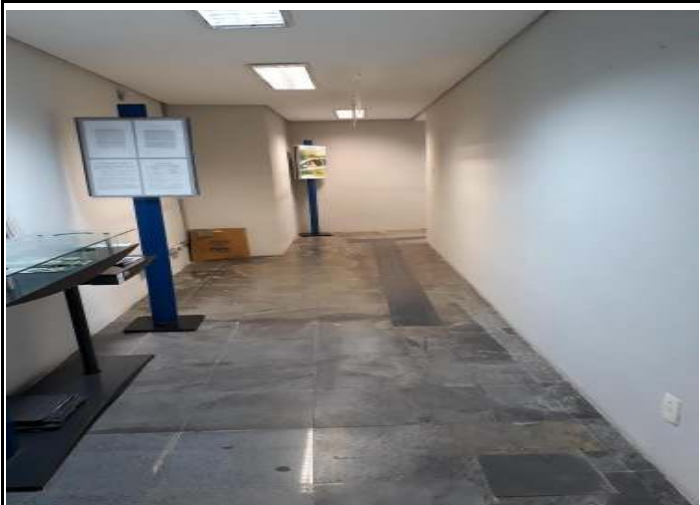


FOTO 5
CIRCULAÇÃO

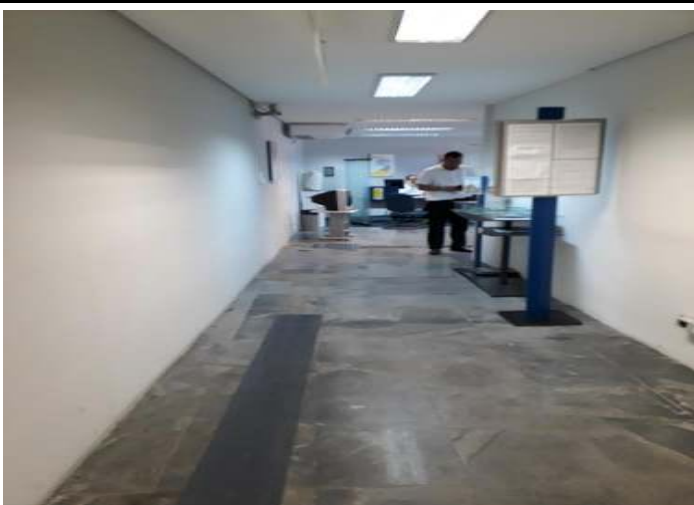


FOTO 6
CIRCULAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Endereço do imóvel: Av. Juca Sampaio, 206, Barro Duro, Banco do Brasil – Fórum da Capital.			
Cidade: Maceió	UF: AL		
Objetivo da Avaliação Determinação do Valor de Aluguel.			
Finalidade da Avaliação Concessão onerosa de espaço.			
Solicitante e/ou Interessado Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas –Subdireção Geral			
Proprietário TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE ALAGOAS			
Tipo de Imóvel Escritório/Prédio Comercial		Áreas do imóvel (m²) Área do Terreno =81,70 m² Área de Construção = 81,70 m².	
Metodologia Comparativo de dados de mercado		Especificação (fundamentação/precisão) Grau II / Grau III	
Valor de Avaliação de Aluguel do Imóvel R\$ 3.215,00			
Valores Calculados do Aluguel do Imóvel:			
Valor de Estimativa CentralCalculado R\$ 3.214,90		Valor Mínimo calculado R\$ 2.946,10	
Valor máximo de avaliação do Imóvel R\$ 3.507,38		Perspectiva de Liquidez do Imóvel NORMAL	
Nome do Responsável Técnico Victor Correia Vasconcellos	CPF / Matrícula 043.401.694-20 / 93849-1	Formação do RT Engenheiro Civil	CREA do RT 020052155-1

VICTOR CORREIA
VASCONCELLOS:938
49

Assinado de forma digital por
VICTOR CORREIA
VASCONCELLOS:93849
Dados: 2022.04.11 16:47:07 -03'00'

Victor Correia Vasconcellos

Maceió/AL, 11 de Abril de 2022
Local/Data

01 **IMÓVEL**

O imóvel avaliando é um salão utilizado como posto de atendimento do Banco do Brasil no Fórum da Capital, situado na Av. Juca Sampaio, nº 206, Barro Duro, Maceió/AL, com área construída de 81,70 m², conforme projeto e medição no local. O imóvel possui piso cerâmico, paredes em alvenaria, forro em placas de fibra mineral, paredes em pintura acrílica, instalações elétricas e hidráulicas funcionando de forma satisfatória. Para efeito de determinação do valor deste aluguel, foi considerado imóvel com 20 anos de idade, conservação “Entre regular e nova”, prédio comercial de escritório padrão superior. (Prédio passa por constantes manutenções o que aumenta sua vida útil).

02. **OBJETIVO**

Determinação do valor de aluguel do imóvel.

03. **INTERESSADO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE ALAGOAS.

04. **PROPRIETÁRIO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE ALAGOAS

05. **OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída por planta baixa e registro do imóvel, fornecido no processo.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 11/04/2022.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc).

Na presente avaliação foi considerada que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre de quaisquer ônus e em condições de ser imediatamente comercializado ou locado.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

06. **CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

O imóvel está localizado no Fórum da Capital no bairro do Barro Duro. A região é dotada de infraestrutura urbana, como pavimentação, drenagem, abastecimento de água, energia, telefone e internet. Região de mista, onde existem imóveis residenciais e comerciais. Imóvel próximo a postos de combustível, comércio, dentro do Fórum, onde há um fluxo contínuo de pessoas que faz a localização de fácil acesso a diversas áreas da cidade.

07. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O imóvel está localizado no bairro do Barro Duro, dentro do Prédio onde funciona o Fórum da Capital. Espaço com atratividade devido ao atendimento predominantemente aos servidores do poder judiciário, o que gera uma clientela cativa, além de boa infraestrutura e segurança. A liquidez do imóvel é normal.

08. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.

Para as avaliações foi utilizado o método comparativo de dados de mercado baseado na NBR 14653-2.

08.01 DETERMINAÇÃO DO IMÓVEL

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 35 elementos (ver tabela – anexo I), dos quais 31 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas e vendas efetivas de imóveis nos bairros do Centro, Farol, Jatiúca, Pajuçara, Mangabeira, Serraria, Ponta Verde e Poço no município de Maceió/AL.

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

- **Área Construída:** variável independente quantitativa, que informa a área construída total de cada elemento. Amplitude da amostra: 21,00 m² a 1.200,00m².
- **Custo de Reedição:** variável independente qualitativa (Proxy), que qualifica o imóvel conforme o valor de sua construção já aplicada a depreciação. Amplitude da amostra: R\$ 1.940,40/ m² a R\$ 11.895,00/m².
- **Sala:** variável independente qualitativa (Dicotômica), que define se o imóvel é uma sala comercial ou um prédio comercial, sendo 1 para sala comercial e 0 para prédio comercial.
- **Renda Local:** variável independente qualitativa (Proxy), que leva em consideração a renda média do local do imóvel, para mensurar a diferença de valor nas localizações. Amplitude da amostra: R\$ 2.122,93 a R\$ 7.307,97.
- **Valor Unitário (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário por m² de área construída de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor de aluguel e sua respectiva área construída total. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 13,75/m² a R\$ 85,23/m².

- O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo II.

- Atributos de entrada:

Área Construída	81,70
Custo de Reedição	7.854,21
Sala	1,00
Renda Local	3.412,84

-
-
- R8 = 1.500,00
- FOC = 0,822
- Índice = 6,37
- Idade Aparente = 20 anos
- Conservação (Entre Regular e Nova)
- Vida Referencial = 60 anos
- Custo de Reedição = $1.500,00 \times 6,37 \times 0,822 = 7.854,21$

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

Mínimo	Unitário Calculado Mínimo (R\$/m²)	Unitário Calculado (R\$/m²)	Unitário Calculado Máximo (R\$/m²)	Máximo
-8,34%	36,06	39,35	42,93	+9,10%

- Resultados calculados pela Moda Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Campo de Arbítrio Mínimo	33,44	2.732,05	-15,00%
Mínimo	36,06	2.946,10	-8,34%
Calculado	39,35	3.214,90	---
Máximo	42,93	3.507,38	+9,10%
Campo de Arbítrio Máximo	45,25	3.696,93	+15,00%
Valor adotado: R\$ 3.214,90			

09. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (vide tabela constante no anexo III)

- **IMÓVEL**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos: 15

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau II

GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III.

10. CONCLUSÃO

O valor do aluguel é:

Valor de Avaliação do aluguel do Imóvel: R\$ 3.215,00 (Três mil duzentos e quinze reais).

11. ANEXOS

- Anexo I: Tabela de dados amostrais
- Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções de valor, etc.
- Anexo III: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação
- Anexo IV: Levantamento Fotográfico do imóvel Avaliando

Maceió/AL, 11 de abril 2022.

VICTOR CORREIA
VASCONCELLOS:938
49

Assinado de forma digital por
VICTOR CORREIA
VASCONCELLOS:93849
Dados: 2022.04.11 16:47:57 -03'00'

Responsável técnico: Victor Correia Vasconcellos

CPF: 043.401.694-20

Engenheiro Civil – CREA 020052155-1 / AL

Matrícula: 93849-1

ANEXO I

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

Dado	Endereço	Coordenadas	Bairro	Renda Bairro	Informante	Contato	Caracterização	Padrão	Unidade	Sala	Índice IBAPE	Conservação	Idade Aparente	FOC	Custo de Reedição	Índice Fiscal	Renda Local	Área Construída	Valor Total	Valor Unitário
1	Edifício Comercial Trade Center, Rua Zacarias de Azevedo, 339	09°40'09.17"S e 35°44'23.76"O	Centro	3,325	Luana	(82) 99929-9952	Prédio Comercial	Médio	Sala	1	5,27	Regular	15	0,858	6.782,49	4,40	3.412,84	33,00	1.200,00	36,36
2	Edifício Comercial Trade Center, Rua Zacarias de Azevedo, 339	09°40'09.17"S e 35°44'23.76"O	Centro	3,325	Antônio Carlos	(82) 99981-8870	Prédio Comercial	Médio	Sala	1	5,27	Regular	15	0,858	6.782,49	4,40	3.412,84	37,00	1.200,00	32,43
3	Rua Dr. Marinho de Gusmão, nº 32	09°39'58.04"S e 35°43'50.95"O	Centro	3,325	Wagner Costa	(82) 99932-8402	Prédio Comercial	Simple	Sala	1	3,75	Regular	20	0,810	4.556,25	8,50	3.917,27	25,00	1.000,00	40,00
4	Av. da Paz, nº 1326	09°40'10.25"S e 35°43'52.19"O	Centro	3,325	Geraldo Alves	(82) 98207-5322	Prédio Comercial	Simple	Sala	1	3,75	Regular	20	0,810	4.556,25	8,50	3.917,27	32,00	1.300,00	40,63
5	Av. Comendador Gustavo Paiva, Norcon Empresarial	09°39'57.13"S e 35°44'11.11"O	Mangabeiras	4,686	José Duarte	(82) 98838-1692	Prédio Comercial	Superior	Sala	1	6,37	Boa	10	0,92	8.790,60	3,00	4.092,74	110,00	6.500,00	59,09
6	Ed. Avenue Center, Av. da Paz, nº 1388	09°40'10.44"S e 35°43'54.10"O	Centro	3,325	Lauro Fernandes	(82) 99611-4939	Prédio Comercial	Superior	Sala	1	6,37	Regular	15	0,858	8.198,19	8,50	3.917,27	88,00	2.850,00	32,39
7	Praça dos Palmares, nº 36, Ed. Delmiro Gouveia	09°40'00.34"S e 35°44'15.31"O	Centro	3,325	APSA - Administração	(21) 98498-3677	Prédio Comercial	Médio	Sala	1	5,27	Regular	50	0,68	5.375,40	12,00	3.412,84	56,00	2.000,00	35,71
8	Praça dos Palmares, nº 36, Ed. Delmiro Gouveia	09°40'00.34"S e 35°44'15.31"O	Centro	3,325	APSA - Administração	(21) 98498-3677	Prédio Comercial	Médio	Sala	1	5,27	Regular	50	0,68	5.375,40	12,00	3.412,84	63,00	2.000,00	31,75
9	Empresaria Barão de Penedo	09°39'58.69"S e 35°44'21.59"O	Centro	3,325	Lauro Fernandes	(82) 99611-4939	Prédio Comercial	Médio	Sala	1	5,27	Regular	40	0,75	5.928,75	4,40	3.412,84	22,00	1.000,00	45,45
10	Empresaria Deputado José Lages, esqu. Com Dep. Elizeu Teixeira	09°39'23.78"S e 35°42'14.61"O	Ponta Verde	8,545	FP Imóveis	(82) 99119-3083	Prédio Comercial	Superior	Sala	1	6,37	Novo	2	1	9.555,00	9,00	6.850,84	42,00	3.500,00	83,33
11	Antiga Agência Bancária na Rua do sol	09°39'41.13"S e 35°44'16.50"O	Centro	3,325	Ricardo Azevedo	(82) 98896-2440	Prédio Comercial	Simple	Prédio Inteiro	0	3,75	Regular	20	0,81	4.556,25	12,00	3.917,27	510,00	23.000,00	45,10
12	Rua do Sol, 573, Centro	09°39'37.97"S e 35°44'18.27"O	Centro	3,325	APSA - Administração	(21) 98498-3677	Prédio Comercial	Simple	Sala	1	3,75	Reparos Simple	30	0,71	3.993,75	12,00	3.917,27	75,00	2.500,00	33,33
13	Rua Paulina Maria de Mendonça, nº 1225	09°38'39.58"S e 35°42'39.09"O	Mangabeiras	4,686	Leandro Machado	(82) 99973-0499	Prédio Comercial	Médio	Prédio Inteiro	0	4,33	Boa	5	0,97	6.300,15	4,00	5.242,09	711,00	22.000,00	30,94
14	Loteamento Jardim Aristides, nº 112	09°36'24.49"S e 35°43'08.42"O	Serraria	3,609	João Jorge Vilar	(82) 99982-8253	Prédio Comercial	Econômico	Sala	1	2,31	Regular	15	0,858	2.972,97	1,18	3.179,85	45,00	700,00	15,56
15	Rua Barão de Anadia, nº 306, Galeria Maria Geogirna	09°40'06.11"S e 35°44'10.12"O	Centro	3,325	João Jorge Vilar	(82) 99982-8253	Galeria Comercial	Econômico	Sala	1	2,31	Regular	15	0,858	2.972,97	4,40	3.412,84	35,00	750,00	21,43
16	Rua Cincinato Pinto, 377	09°40'06.11"S e 35°44'10.12"O	Centro	3,325	João Jorge Vilar	(82) 99982-8253	Galeria Comercial	Econômico	Loja	1	2,31	Regular	15	0,858	2.972,97	8,00	3.917,27	40,00	1.300,00	32,50
17	Av. Menino Marcelo, 9350, Empresarial Humberto Lobo	09°36'14.94"S e 35°43'22.80"O	Serraria	3,609	Cirlena Gonçalves	(82) 99687-5713	Prédio Comercial	Superior	Sala	1	6,37	Boa	5	0,966	9.230,13	2,40	5.558,08	34,00	1.800,00	52,94
18	Rua Pedro Paulino, nº 1 Galeria 13 de Maio	09°39'59.29"S e 35°43'39.34"O	Poço	2,862	João Jorge Vilar	(82) 99982-8253	Galeria Comercial	Econômico	Loja	1	2,31	Regular	15	0,858	2.972,97	2,2	2.122,93	25,00	800,00	32,00
19	Rua José Soares Sobrinho, nº 119, Empresarial Le Monde	09°38'47.64"S e 35°42'22.57"O	Jatiúca	5,064	Fontan Imóveis	(82) 99981-9090	Prédio Comercial	Fino	Sala	1	7,93	Novo	1	1	11.895,00	4,00	6.338,55	54,00	4.100,00	75,93
20	Prédio Rua Dias Cabral	09°40'04.62"S e 35°44'30.93"O	Centro	3,325	José Danúbio	(82) 98838-1692	Prédio Comercial	Econômico	Prédio Inteiro	0	2,31	Regular	30	0,56	1.940,40	4,40	3.412,84	280,00	8.000,00	28,57
21	Centenário Office, Av. Fernandes Lima, nº 8	09°39'02.20"S e 35°43'59.07"O	Farol	3,78	F Pires Consultoria	(82) 99328-1087	Prédio Comercial	Superior	Sala	1	6,37	Novo	1	1	9.555,00	8,00	4.699,33	80,00	4.000,00	50,00
22	Harmony Trade Center	09°38'51.98"S e 35°42'22.64"O	Jatiúca	5,064	Ricardo Azevedo	(82) 98896-2440	Prédio Comercial	Fino	Sala	1	7,93	Novo	5	0,966	11.490,57	4,00	6.338,55	88,00	7.500,00	85,23
23	Rua Jangadeiros Alaguanos, 744, Pajuçara	09°40'04.97"S e 35°42'53.23"O	Pajuçara	5,37	Fontan Imóveis	(82) 99976-0100	Prédio Comercial	Simple	Prédio Inteiro	0	3,75	Regular	20	0,81	4.556,25	11,00	6.745,75	720,00	20.000,00	27,78
24	Av. Fernandes Lima, esquina com a Rua Frei Caneca	09°38'53.85"S e 35°44'02.47"O	Farol	3,78	Lopes Maciel	(82) 3436-8886	Prédio Comercial	Simple	Prédio Inteiro	0	3,75	Regular	20	0,81	4.556,25	8,00	3.458,82	267,00	8.000,00	29,96
25	Av. Menino Marcelo, 9804	09°35'42.60"S e 35°43'25.30"O	Serraria	3,609	Marcelo dos Anjos	(82) 99901-8701	Galpão	Médio	Galpão	0	1,66	Regular	15	0,89	2.216,10	2,40	4.516,14	1.200,00	18.000,00	15,00
26	Av. Getúlio Vargas, nº 400	09°36'42.37"S e 35°43'36.80"O	Serraria	3,609	Marcelo dos Anjos	(82) 99901-8701	Galpão	Médio	Galpão	0	1,66	Regular	15	0,89	2.216,10	2,50	4.128,63	400,00	6.500,00	16,25
27	Rua Barão de Atalaia, 224	09°39'54.06"S e 35°44'00.32"O	Centro	3,325	APSA - Administração	(21) 98498-3677	Prédio Comercial	Econômico	Sala	1	2,31	Reparos Simple	30	0,74	2.564,10	4,50	3.917,27	150,00	3.000,00	20,00
28	Av. Dr. Antônio Gomes de Barros, 625, The Square Park Office.	09°39'04.90"S e 35°42'24.67"O	Jatiúca	5,064	APSA - Administração	(21) 98498-3677	Prédio Comercial	Fino	Sala	1	7,93	Boa	5	0,966	11.490,57	3,70	3.801,79	74,00	5.600,00	75,68
29	Av. Dr. Antônio Gouveia, prédio do antigo Arte Pajuçara	09°39'55.02"S e 35°42'38.49"O	Pajuçara	5,37	APSA - Administração	(21) 98498-3677	Prédio Misto	Médio	Sala	1	5,27	Regular	30	0,687	5.430,74	13,00	7.307,97	24,00	1.900,00	79,17
30	Rua do Sol, nº 203	09°39'49.07"S e 35°44'12.45"O	Centro	3,325	APSA - Administração	(21) 98498-3677	Prédio Comercial	Econômico	Sala	1	2,31	Regular	30	0,71	2.460,15	12,00	3.917,27	21,00	800,00	38,10
31	Rua Dois de Dezembro, nº 74, Centro	09°39'55.79"S e 35°44'11.18"O	Centro	3,325	APSA - Administração	(21) 98498-3677	Prédio Comercial	Econômico	Prédio Inteiro	0	2,31	Regular	30	0,71	2.460,15	12,00	3.412,84	171,00	2.990,00	17,49
32	Av. Comendador Francisco Amorim de Leão, antiga HAP Vida	09°37'42.97"S e 35°44'21.02"O	Pinheiro	3,41	Luís Xavier	(82) 99906-0939	Prédio Comercial	Simple	Prédio Inteiro	0	3,75	Regular	15	0,858	4.826,25	2,90	4.441,77	400,00	5.500,00	13,75
33	Rua Barão de Anadia, nº 22	09°40'06.58"S e 35°44'10.02"O	Centro	3,325	APSA - Administração	(21) 98498-3677	Galeria Comercial	Econômico	Sala	1	2,31	Regular	20	0,81	2.806,65	4,40	3.412,84	102,00	2.000,00	19,61
34	Av. Menino Marcelo, 9350, Empresarial Humberto Lobo	09°36'14.94"S e 35°43'22.80"O	Serraria	3,609	APSA - Administração	(21) 98498-3677	Prédio Comercial	Superior	Sala	1	6,37	Boa	5	0,966	9.230,13	2,40	5.558,08	33,00	1.700,00	51,52
35	Av. Comendador Gustavo Paiva, 3298	09°38'44.56"S e 35°42'48.54"O	Mangabeiras	4,686	APSA - Administração	(21) 98498-3677	Prédio Comercial	Médio	Prédio Inteiro	0	4,33	Regular	10	0,902	5.858,49	4,00	4.092,74	800,00	18.000,00	22,50
Variáveis utilizadas no modelo														CUV R8N =		1.500,00				

	Dado		Endereço	Complemento	Informante	Telefone do informante	Bairro	Area total	Custo de Re...	
	1	✓	Edifício Comercial Trade Center, Rua Za...	09°40'09.17"S e 35°44'23.76"O	Luana	(82) 99929-9952	Centro	33,00	6.782,49	
	2	✓	Edifício Comercial Trade Center, Rua Za...	09°40'09.17"S e 35°44'23.76"O	Antônio Carlos	(82) 99981-8870	Centro	37,00	6.782,49	
	3	✓	Rua Dr. Marinho de Gusmão, nº 32	09°39'58.04"S e 35°43'50.95"O	Wagner Costa	(82) 99932-8402	Centro	25,00	4.556,25	
	4	✓	Av. da Paz, nº 1326	09°40'10.25"S e 35°43'52.19"O	Geraldo Alves	(82) 98207-5322	Centro	32,00	4.556,25	
	5	✓	Av. Comendador Gustavo Paiva, Norco...	09°39'57.13"S e 35°44'11.11"O	José Duarte	(82) 98838-1692	Mangabeiras	110,00	8.790,60	
	6	✓	Ed. Avenue Center, Av. da Paz, nº 1388	09°40'10.44"S e 35°43'54.10"O	Lauro Fernandes	(82) 99611-4939	Centro	88,00	8.198,19	
	7	✓	Praça dos Palmares, nº 36, Ed. Delmnir...	09°40'00.34"S e 35°44'15.31"O	APSA - Administ...	(21) 98498-3677	Centro	56,00	5.375,40	
	8	✓	Praça dos Palmares, nº 36, Ed. Delmnir...	09°40'00.34"S e 35°44'15.31"O	APSA - Administ...	(21) 98498-3677	Centro	63,00	5.375,40	
	9	✓	Empresaria Barão de Penedo	09°39'58.69"S e 35°44'21.59"O	Lauro Fernandes	(82) 99611-4939	Centro	22,00	5.928,75	
	10	✓	Empresarial Deputado José Lages, esq...	09°39'23.78"S e 35°42'14.61"O	FP Imóveis	(82) 99119-3083	Ponta Verde	42,00	9.555,00	
	11		Antiga Agência Bancária na Rua do sol	09°39'41.13"S e 35°44'16.50"O	Ricardo Azevedo	(82) 98896-2440	Centro	510,00	4.556,25	
	12	✓	Rua do Sol, 573, Centro	09°39'37.97"S e 35°44'18.27"O	APSA - Administ...	(21) 98498-3677	Centro	75,00	3.993,75	
	13	✓	Rua Paulina Maria de Mendonça, nº 1225	09°38'39.58"S e 35°42'39.09"O	Leandro Machado	(82) 99973-0499	Mangabeiras	711,00	6.300,15	
	14		Loteamento Jardim Aristides, nº 112	09°36'24.49"S e 35°43'08.42"O	João Jorge Vilar	(82) 99982-8253	Serraria	45,00	2.972,97	
	15	✓	Rua Barão de Anadia, nº 306, Galeria M...	09°40'06.11"S e 35°44'10.12"O	João Jorge Vilar	(82) 99982-8253	Centro	35,00	2.972,97	
	16	✓	Rua Cincinato Pinto, 377	09°40'06.11"S e 35°44'10.12"O	João Jorge Vilar	(82) 99982-8253	Centro	40,00	2.972,97	
	17	✓	Av. Menino Marcelo, 9350, Empresarial ...	09°36'14.94"S e 35°43'22.80"O	Cirlena Gonçalves	(82) 99687-5713	Serraria	34,00	9.230,13	
	18	✓	Rua Pedro Paulino, nº 1 Galeria 13 de ...	09°39'59.29"S e 35°43'39.34"O	João Jorge Vilar	(82) 99982-8253	Poço	25,00	2.972,97	
	19	✓	Rua José Soares Sobrinho, nº 119, Emp...	09°38'47.64"S e 35°42'22.57"O		(82) 99981-9090	Jatiúca	54,00	11.895,00	
	20		Prédio Rua Dias Cabral	09°40'04.62"S e 35°44'30.93"O	José Danúbio	(82) 98838-1692	Centro	280,00	1.940,40	
	21	✓	Centenário Office, Av. Fernandes Lima, ...	09°39'02.20"S e 35°43'59.07"O	F Pires Consultoria	(82) 99328-1087	Farol	80,00	9.555,00	
	22	✓	Harmony Trade Center	09°38'51.98"S e 35°42'22.64"O	Ricardo Azevedo	(82) 98896-2440	Jatiúca	88,00	11.490,57	
	23	✓	Rua Jangadeiros Alagoanos, 744, Pajuç...	09°40'04.97"S e 35°42'53.23"O	Fontan Imóveis	(82) 99976-0100	Pajuçara	720,00	4.556,25	
	24	✓	Av. Fernandes Lima, esquina com a Ru...	09°38'53.85"S e 35°44'02.47"O	Lopes Maceió	(82) 3436-8886	Farol	267,00	4.556,25	
	25	✓	Av. Menino Marcelo, 9804	09°35'42.60"S e 35°43'25.30"O	Marcelo dos Anjos	(82) 99901-8701	Serraria	1.200,00	2.216,10	
	26	✓	Av. Getúlio Vargas, nº 400	09°36'42.37"S e 35°43'36.80"O	Marcelo dos Anjos	(82) 99901-8701	Serraria	400,00	2.216,10	
	27	✓	Rua Barão de Atalaia, 224	09°39'54.06"S e 35°44'00.32"O	APSA - Administ...	(21) 98498-3677	Centro	150,00	2.564,10	
	28	✓	Av. Dr. Antônio Gomes de Barros, 625, ...	09°39'04.90"S e 35°42'24.67"O	APSA - Administ...	(21) 98498-3677	Jatiúca	74,00	11.490,57	
	29	✓	Av. Dr. Antônio Gouveia, prédio do antig...	09°39'55.02"S e 35°42'38.49"O	APSA - Administ...	(21) 98498-3677	Pajuçara	24,00	5.430,74	
	30	✓	Rua do Sol, nº 203	09°39'49.07"S e 35°44'12.45"O	APSA - Administ...	(21) 98498-3677	Centro	21,00	2.460,15	
	31	✓	Rua Dois de Dezembro, nº 74, Centro	09°39'55.79"S e 35°44'11.18"O	APSA - Administ...	(21) 98498-3677	Centro	171,00	2.460,15	
	32		Av. Comendador Francisco Amorim de ...	09°37'42.97"S e 35°44'21.02"O	Luís Xavier	(82) 99906-0939	Pinheiro	400,00	4.826,25	
	33	✓	Rua Barão de Anadia, nº 22	09°40'06.58"S e 35°44'10.02"O	APSA - Administ...	(21) 98498-3677	Centro	102,00	2.806,65	
	34	✓	Av. Menino Marcelo, 9350, Empresarial ...	09°36'14.94"S e 35°43'22.80"O	APSA - Administ...	(21) 98498-3677	Serraria	33,00	9.230,13	
	35	✓	Av. Comendador Gustavo Paiva, 3298	09°38'44.56"S e 35°42'48.54"O	APSA - Administ...	(21) 98498-3677	Mangabeiras	800,00	5.858,49	

	Sala	* Renda Bairro	Renda Local	* Índice Fiscal	Valor Unitário
	1,00	3,325	3.412,84	4,40	36,36
	1,00	3,325	3.412,84	4,40	32,43
	1,00	3,325	3.917,27	8,50	40,00
	1,00	3,325	3.917,27	8,50	40,63
	1,00	4,686	4.092,74	3,00	59,09
	1,00	3,325	3.917,27	8,50	32,39
	1,00	3,325	3.412,84	12,00	35,71
	1,00	3,325	3.412,84	12,00	31,75
	1,00	3,325	3.412,84	4,40	45,45
	1,00	8,545	6.850,84	9,00	83,33
	0,00	3,325	3.917,27	12,00	45,10
	1,00	3,325	3.917,27	12,00	33,33
	0,00	4,686	5.242,09	4,00	30,94
	1,00	3,609	3.179,85	1,18	15,56
	1,00	3,325	3.412,84	4,40	21,43
	1,00	3,325	3.917,27	8,00	32,50
	1,00	3,609	5.558,08	2,40	52,94
	1,00	2,862	2.122,93	2,20	32,00
	1,00	5,064	6.338,55	4,00	75,93
	0,00	3,325	3.412,84	4,40	28,57
	1,00	3,780	4.699,33	8,00	50,00
	1,00	5,064	6.338,55	4,00	85,23
	0,00	5,370	6.745,75	11,00	27,78
	0,00	3,780	3.458,82	8,00	29,96
	0,00	3,609	4.516,14	2,40	15,00
	0,00	3,609	4.128,63	2,50	16,25
	1,00	3,325	3.917,27	4,50	20,00
	1,00	5,064	3.801,79	3,70	75,68
	1,00	5,370	7.307,97	13,00	79,17
	1,00	3,325	3.917,27	12,00	38,10
	0,00	3,325	3.412,84	12,00	17,49
	0,00	3,410	4.441,77	2,90	13,75
	1,00	3,325	3.412,84	4,40	19,61
	1,00	3,609	5.558,08	2,40	51,52
	0,00	4,686	4.092,74	4,00	22,50

ANEXO II

CÁLCULOS E MODELO DE REGRESSÃO

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

- Modelo Locação Comercial

2) Data de referência:

- sexta-feira, 11 de abril de 2022

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	35
Dados utilizados no modelo:	31

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9305214 / 0,9097354
Coeficiente de determinação:	0,8658701
Fisher - Snedecor:	41,96
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	96%
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	6,239	4	1,560	41,960
Não Explicada	0,967	26	0,037	
Total	7,206	30		

8) **Equação de regressão:**

$$\ln(\text{Valor Unitário}) = -1,948856261 + 9,63921515 / \text{Area total} + 0,5465933015 * \ln(\text{Custo de Reedição}) + 0,2209451559 * \text{Sala} + 0,0001165821458 * \text{Renda Local}$$
• **Função estimativa (moda):**

$$\text{Valor Unitário} = +0,1372391101 * e^{(+9,63921515 / \text{Area total})} * e^{(+0,5465933015 * \ln(\text{Custo de Reedição}))} * e^{(+0,2209451559 * \text{Sala})} * e^{(+0,0001165821458 * \text{Renda Local})}$$
• **Função estimativa (mediana):**

$$\text{Valor Unitário} = +0,142436889 * e^{(+9,63921515 / \text{Area total})} * e^{(+0,5465933015 * \ln(\text{Custo de Reedição}))} * e^{(+0,2209451559 * \text{Sala})} * e^{(+0,0001165821458 * \text{Renda Local})}$$
• **Função estimativa (média):**

$$\text{Valor Unitário} = +0,1451091416 * e^{(+9,63921515 / \text{Area total})} * e^{(+0,5465933015 * \ln(\text{Custo de Reedição}))} * e^{(+0,2209451559 * \text{Sala})} * e^{(+0,0001165821458 * \text{Renda Local})}$$
9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	1/x	2,88	0,79
Custo de Reedição	ln(x)	6,43	0,01
Sala	x	1,78	8,67
Renda Local	x	3,54	0,15
Valor Unitário	ln(y)	-3,04	0,53

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Custo de Reedição	0,04	0,53
Sala	0,65	0,39
Renda Local	-0,07	0,20
Valor Unitário	0,41	0,49

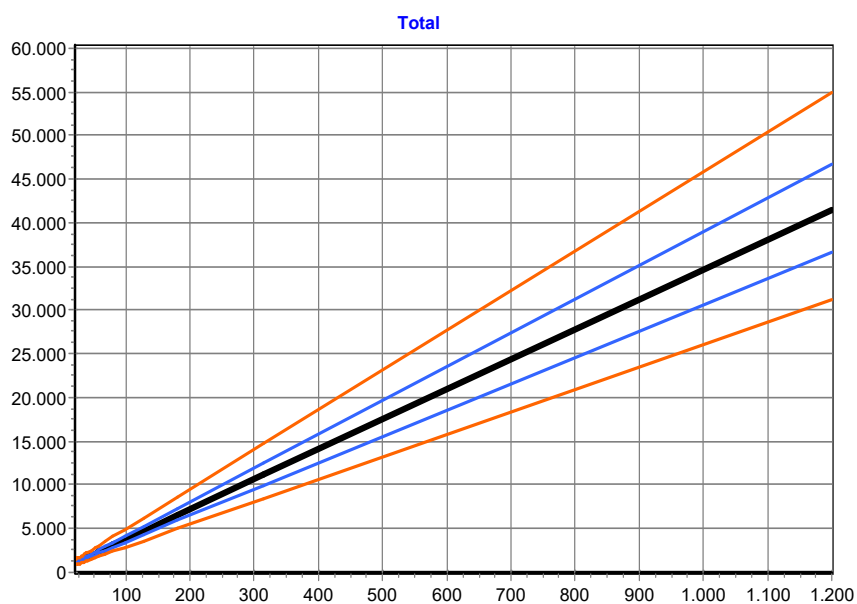
Correlações parciais para Custo de Reedição	Isoladas	Influência
Sala	0,35	0,03
Renda Local	0,46	0,18
Valor Unitário	0,81	0,78

Correlações parciais para Sala	Isoladas	Influência
Renda Local	-0,06	0,39
Valor Unitário	0,56	0,33

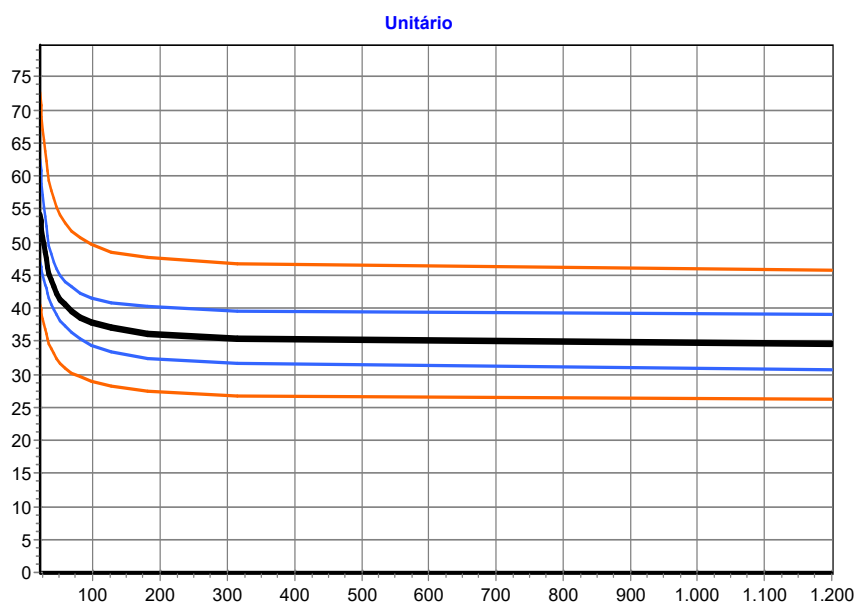
Correlações parciais para Renda Local	Isoladas	Influência
Valor Unitário	0,54	0,57

Id	Área	Estimado	Mínimo(IC)	Máximo(IC)	Mínimo(IP)	Máximo(IP)
1	1.200,00	34,53	30,59	38,98	26,07	45,73
2	315,20	35,32	31,52	39,57	26,75	46,63
3	181,43	36,12	32,46	40,20	27,43	47,56
4	127,37	36,94	33,41	40,86	28,12	48,53
5	98,13	37,79	34,36	41,56	28,82	49,54
6	79,81	38,65	35,31	42,31	29,53	50,59
7	67,25	39,53	36,25	43,11	30,24	51,68
8	58,11	40,43	37,17	43,97	30,95	52,81
9	51,16	41,35	38,08	44,91	31,67	53,99
10	45,69	42,30	38,95	45,93	32,40	55,22
11	41,28	43,26	39,80	47,03	33,13	56,50
12	37,64	44,25	40,61	48,21	33,86	57,83
13	34,60	45,26	41,39	49,49	34,59	59,22
14	32,01	46,29	42,14	50,84	35,32	60,66
15	29,78	47,34	42,87	52,28	36,06	62,16
16	27,84	48,42	43,58	53,80	36,80	63,72
17	26,14	49,53	44,28	55,40	37,54	65,35
18	24,63	50,66	44,96	57,07	38,28	67,04
19	23,29	51,81	45,64	58,82	39,02	68,80
20	22,08	53,00	46,31	60,65	39,77	70,63
21	21,00	54,20	46,97	62,55	40,51	72,53

Projeção para Total



Projeção para Unitário



Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
1	36,36	44,00	-7,64	-21,01%	-0,83	-0,99
2	32,43	42,63	-10,20	-31,46%	-1,11	-1,42
3	40,00	41,22	-1,22	-3,06%	-0,13	-0,16
4	40,63	37,89	2,74	6,75%	0,30	0,36
5	59,09	44,73	14,36	24,30%	1,57	1,44
6	32,39	43,12	-10,73	-33,13%	-1,17	-1,48
7	35,71	34,37	1,34	3,76%	0,15	0,20
8	31,75	33,72	-1,97	-6,19%	-0,21	-0,31
9	45,45	47,31	-1,86	-4,09%	-0,20	-0,21
10	83,33	74,42	8,91	10,69%	0,97	0,59
12	33,33	29,66	3,67	11,00%	0,40	0,60
13	30,94	31,74	-0,80	-2,59%	-0,09	-0,13
15	21,43	27,57	-6,14	-28,64%	-0,67	-1,31
16	32,50	28,25	4,25	13,08%	0,46	0,73
17	52,94	66,29	-13,35	-25,22%	-1,46	-1,17
18	32,00	26,48	5,52	17,25%	0,60	0,98
19	75,93	75,09	0,84	1,10%	0,09	0,06
21	50,00	51,93	-1,93	-3,86%	-0,21	-0,20
22	85,23	68,78	16,45	19,31%	1,79	1,11
23	27,78	31,68	-3,90	-14,03%	-0,43	-0,68
24	29,96	22,09	7,87	26,27%	0,86	1,58
25	15,00	16,38	-1,38	-9,23%	-0,15	-0,46
26	16,25	15,91	0,34	2,06%	0,04	0,11
27	20,00	21,83	-1,83	-9,17%	-0,20	-0,45
28	75,68	52,24	23,44	30,97%	2,56	1,92
29	79,17	68,46	10,71	13,52%	1,17	0,75
30	38,10	31,68	6,42	16,86%	0,70	0,96
31	17,49	16,01	1,48	8,47%	0,16	0,46
33	19,61	22,29	-2,68	-13,68%	-0,29	-0,67
34	51,52	66,87	-15,35	-29,79%	-1,67	-1,35
35	22,50	26,64	-4,14	-18,40%	-0,45	-0,88

Gráfico de Valores Estimados x Observados

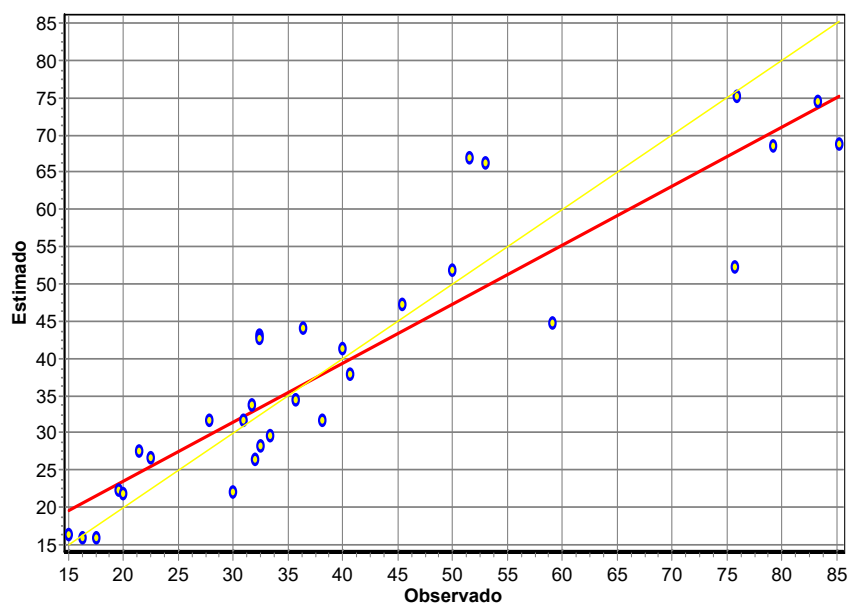
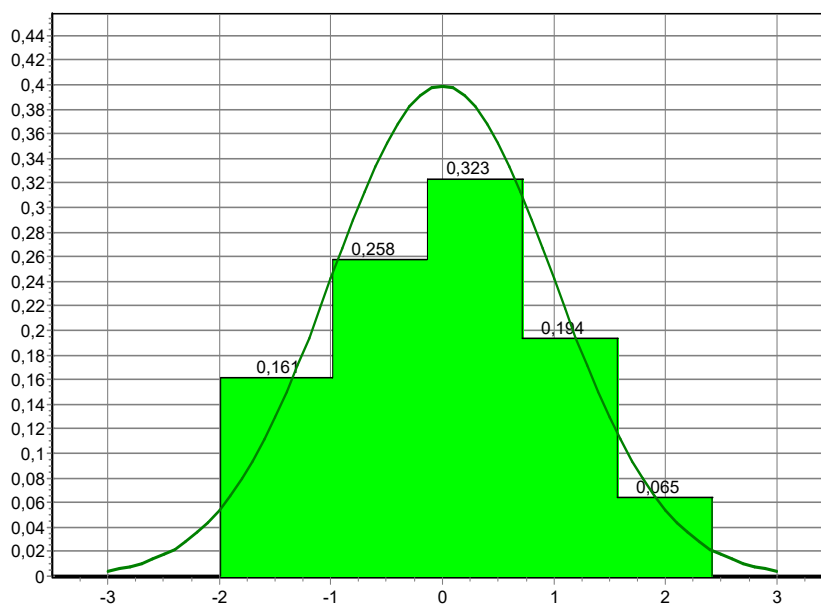


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



T...	Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast
	Area t...	181,0323	2,88	9,639215	1/x	-2,08%
	Custo ...	5.907,4197	6,43	0,546593	ln(x)	8,65%
	Sala	0,0000	1,78	0,220945	x	24,73%
	Renda ...	4.373,4400	3,54	0,000117	x	6,23%
	Valor ...	28,8137	-3,04	-1,948856	ln(y)	

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

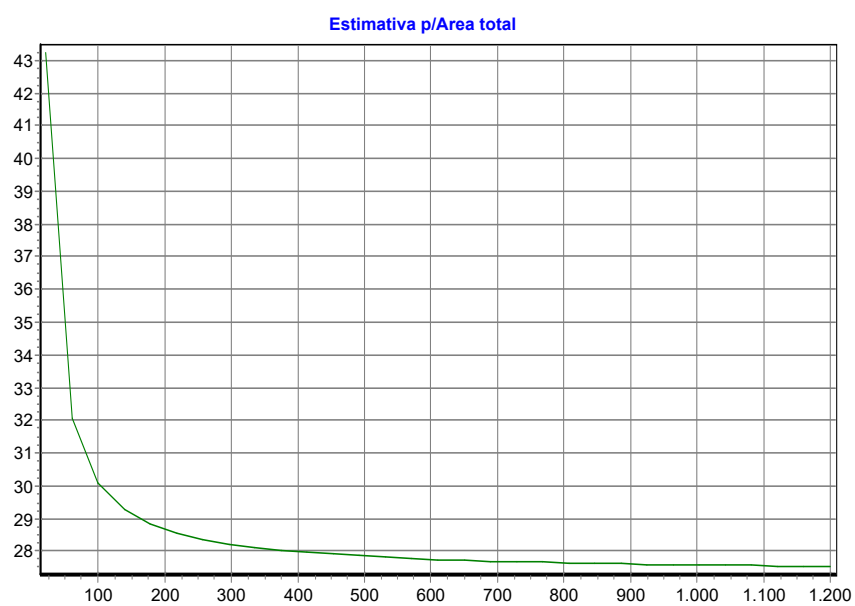


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

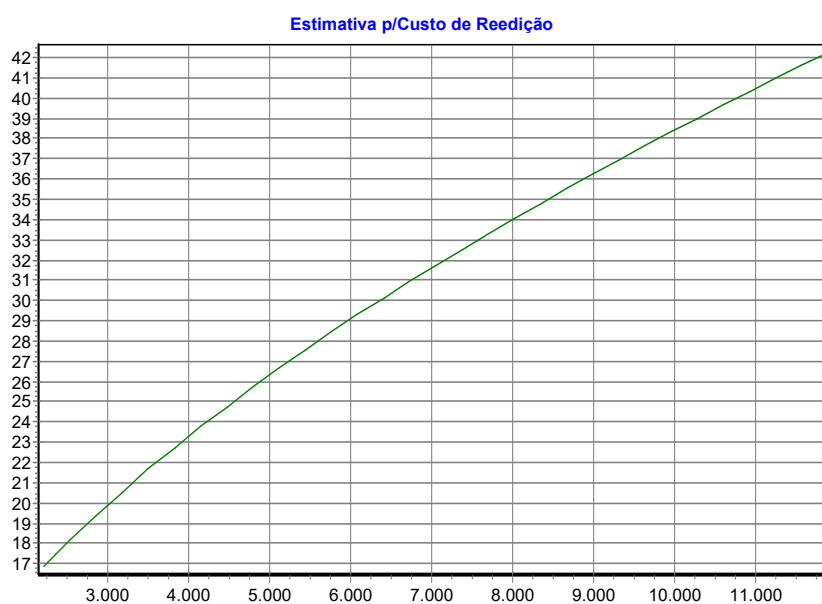


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

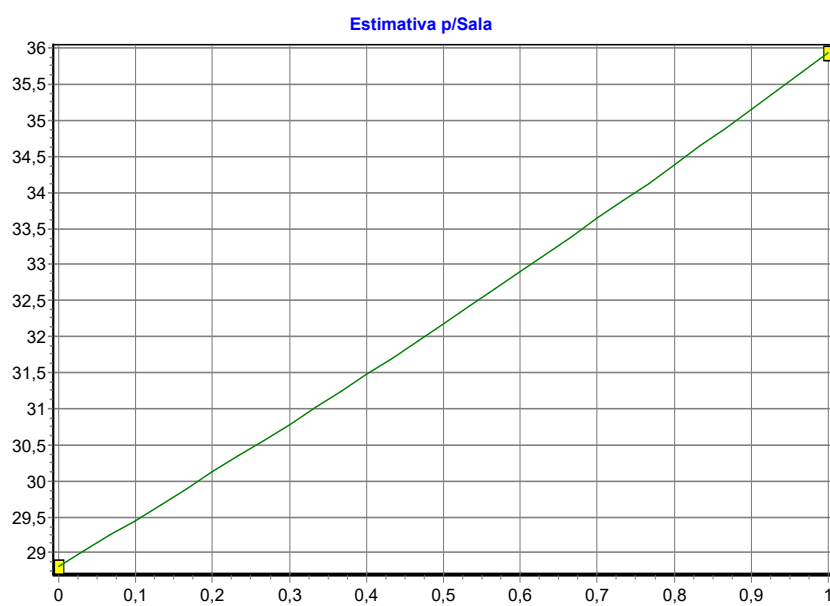
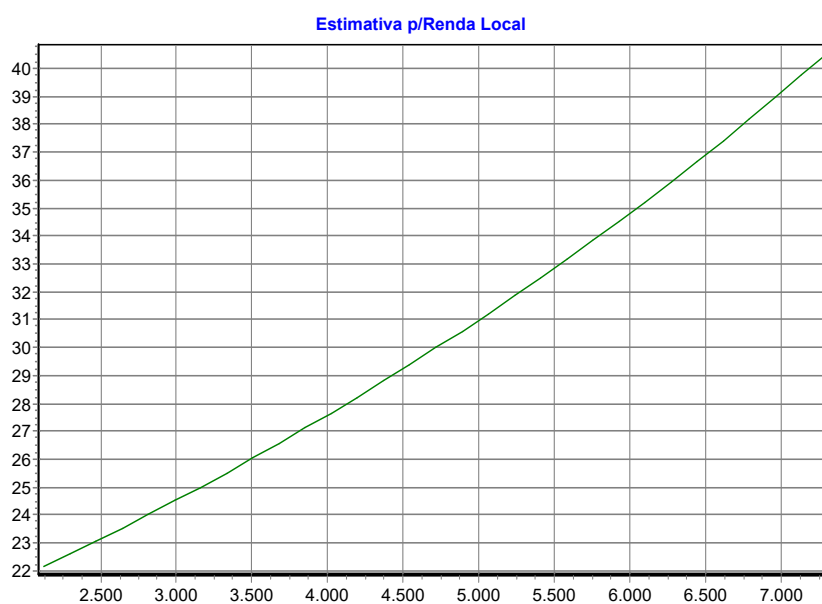
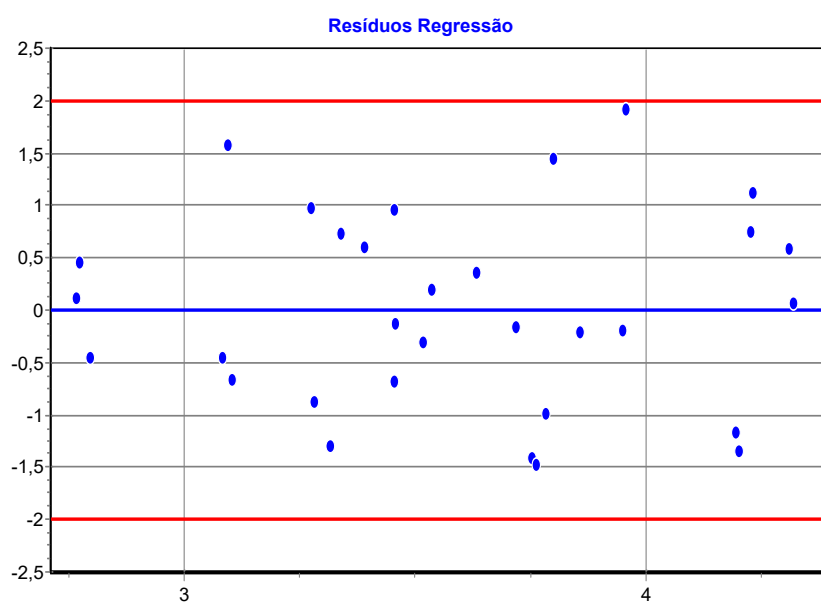


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



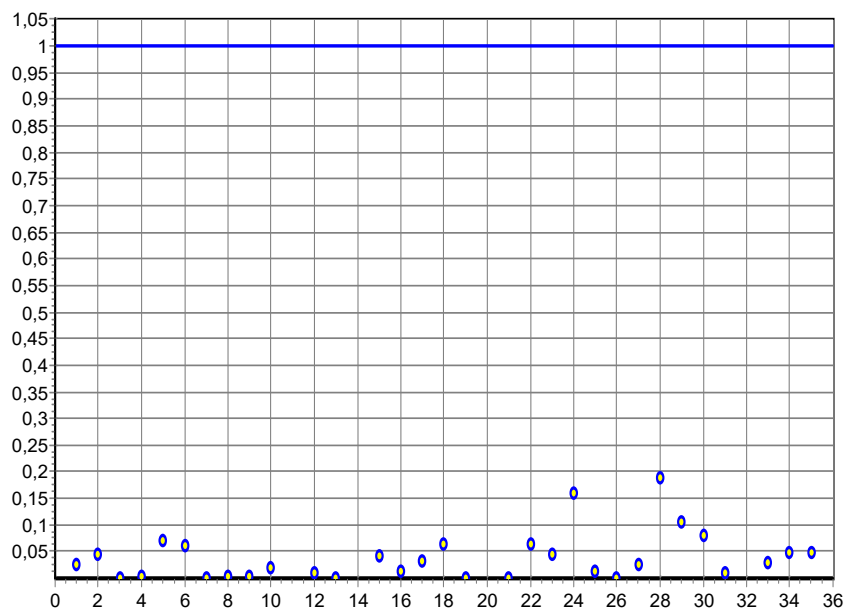
Da...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo...	Resíduo/DP E...	Resíduo/DP ...	Variação Inicial	Variação Resi...	Variação Expli...
1	3,59346900	3,78416300	-0,1906...	-5,31%	-0,83	-0,99	0,00%	3,76%	-0,58%
2	3,47908400	3,75258500	-0,2735...	-7,86%	-1,11	-1,42	0,18%	7,74%	-0,99%
3	3,68887900	3,71898300	-0,0301...	-0,82%	-0,13	-0,16	0,13%	0,09%	0,14%
4	3,70450700	3,63464000	0,06986...	1,89%	0,30	0,36	0,18%	0,51%	0,12%
5	4,07906200	3,80071200	0,27835...	6,82%	1,57	1,44	3,29%	8,02%	2,56%
6	3,47785000	3,76402700	-0,2861...	-8,23%	-1,17	-1,48	0,18%	8,47%	-1,10%
7	3,57543100	3,53710500	0,03832...	1,07%	0,15	0,20	0,00%	0,15%	-0,02%
8	3,45789300	3,51798000	-0,0600...	-1,74%	-0,21	-0,31	0,25%	0,37%	0,23%
9	3,81661300	3,85667800	-0,0400...	-1,05%	-0,20	-0,21	0,70%	0,17%	0,78%
10	4,42280900	4,30970900	0,11310...	2,56%	0,97	0,59	9,58%	1,32%	10,86%
12	3,50645800	3,38991300	0,11654...	3,32%	0,40	0,60	0,10%	1,41%	-0,10%
13	3,43205000	3,45761300	-0,0255...	-0,74%	-0,09	-0,13	0,35%	0,07%	0,40%
15	3,06479200	3,31665100	-0,2518...	-8,22%	-0,67	-1,31	3,86%	6,56%	3,44%
16	3,48124000	3,34103300	0,14020...	4,03%	0,46	0,73	0,17%	2,03%	-0,12%
17	3,96915900	4,19409000	-0,2249...	-5,67%	-1,46	-1,17	1,97%	5,23%	1,47%
18	3,46573600	3,27643300	0,18930...	5,46%	0,60	0,98	0,22%	3,71%	-0,32%
19	4,32981200	4,31871700	0,01109...	0,26%	0,09	0,06	7,56%	0,01%	8,72%
21	3,91202300	3,94986600	-0,0378...	-0,97%	-0,21	-0,20	1,42%	0,15%	1,62%
22	4,44535300	4,23084200	0,21451...	4,83%	1,79	1,11	10,11%	4,76%	10,94%
23	3,32431600	3,45560700	-0,1312...	-3,95%	-0,43	-0,68	0,99%	1,78%	0,87%
24	3,39986300	3,09512400	0,30473...	8,96%	0,86	1,58	0,51%	9,61%	-0,90%
25	2,70805000	2,79636100	-0,0883...	-3,26%	-0,15	-0,46	10,84%	0,81%	12,40%
26	2,78809300	2,76725000	0,02084...	0,75%	0,04	0,11	8,97%	0,04%	10,35%
27	2,99573200	3,08344300	-0,0877...	-2,93%	-0,20	-0,45	4,93%	0,80%	5,57%
28	4,32651400	3,95582400	0,37069...	8,57%	2,56	1,92	7,49%	14,22%	6,45%
29	4,37159700	4,22631200	0,14528...	3,32%	1,17	0,75	8,44%	2,18%	9,40%
30	3,64021400	3,45557100	0,18464...	5,07%	0,70	0,96	0,03%	3,53%	-0,51%
31	2,86162900	2,77317800	0,08845...	3,09%	0,16	0,46	7,40%	0,81%	8,42%
33	2,97604000	3,10428000	-0,1282...	-4,31%	-0,29	-0,67	5,26%	1,70%	5,82%
34	3,94197000	4,20268100	-0,2607...	-6,61%	-1,67	-1,35	1,70%	7,03%	0,87%
35	3,11351500	3,28238400	-0,1688...	-5,42%	-0,45	-0,88	3,18%	2,95%	3,21%

Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados



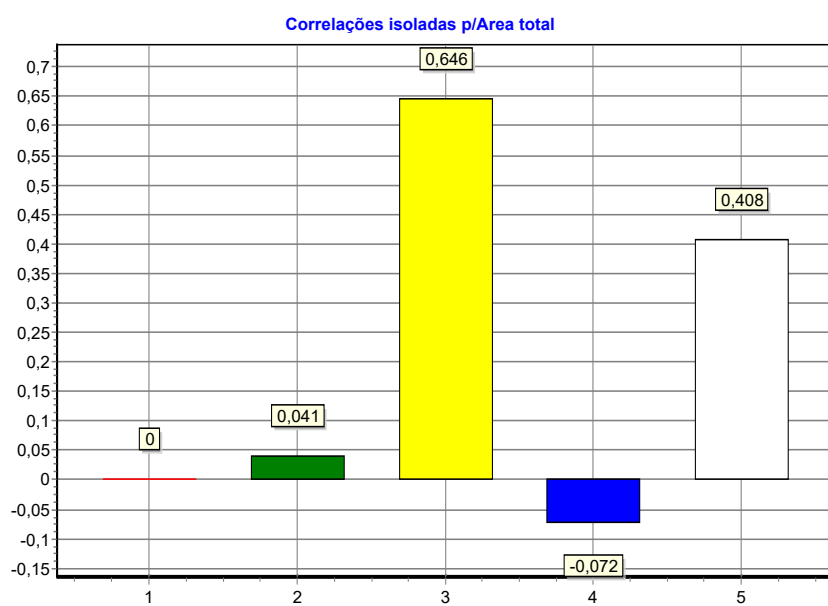
Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Residuo/DP Regressão	Distância de Cook
1	3,59	3,78	-0,19	-5,31%	-0,99	0,0253
2	3,48	3,75	-0,27	-7,86%	-1,42	0,0441
3	3,69	3,72	-0,03	-0,82%	-0,16	0,0007
4	3,70	3,63	0,07	1,89%	0,36	0,0018
5	4,08	3,80	0,28	6,82%	1,44	0,0692
6	3,48	3,76	-0,29	-8,23%	-1,48	0,0615
7	3,58	3,54	0,04	1,07%	0,20	0,0007
8	3,46	3,52	-0,06	-1,74%	-0,31	0,0019
9	3,82	3,86	-0,04	-1,05%	-0,21	0,0032
10	4,42	4,31	0,11	2,56%	0,59	0,0180
12	3,51	3,39	0,12	3,32%	0,60	0,0100
13	3,43	3,46	-0,03	-0,74%	-0,13	0,0010
15	3,06	3,32	-0,25	-8,22%	-1,31	0,0415
16	3,48	3,34	0,14	4,03%	0,73	0,0141
17	3,97	4,19	-0,22	-5,67%	-1,17	0,0333
18	3,47	3,28	0,19	5,46%	0,98	0,0644
19	4,33	4,32	0,01	0,26%	0,06	0,0001
21	3,91	3,95	-0,04	-0,97%	-0,20	0,0010
22	4,45	4,23	0,21	4,83%	1,11	0,0626
23	3,32	3,46	-0,13	-3,95%	-0,68	0,0443
24	3,40	3,10	0,30	8,96%	1,58	0,1609
25	2,71	2,80	-0,09	-3,26%	-0,46	0,0129
26	2,79	2,77	0,02	0,75%	0,11	0,0006
27	3,00	3,08	-0,09	-2,93%	-0,45	0,0242
28	4,33	3,96	0,37	8,57%	1,92	0,1872
29	4,37	4,23	0,15	3,32%	0,75	0,1045
30	3,64	3,46	0,18	5,07%	0,96	0,0796
31	2,86	2,77	0,09	3,09%	0,46	0,0109
33	2,98	3,10	-0,13	-4,31%	-0,67	0,0299
34	3,94	4,20	-0,26	-6,61%	-1,35	0,0470
35	3,11	3,28	-0,17	-5,42%	-0,88	0,0489

Gráfico - Distância de Cook

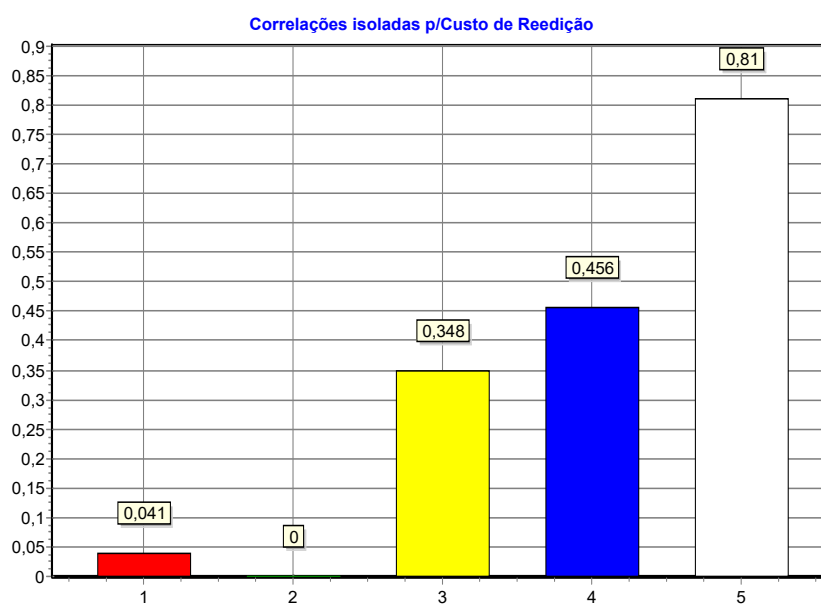


Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	y
	Area total	1/x	x1	0	0,04	0,65	-0,07	0,41
	Custo de Reedição	ln(x)	x2	0,04	0	0,35	0,46	0,81
	Sala	x	x3	0,65	0,35	0	-0,06	0,56
	Renda Local	x	x4	-0,07	0,46	-0,06	0	0,54
	Valor Unitário	ln(y)	y	0,41	0,81	0,56	0,54	0

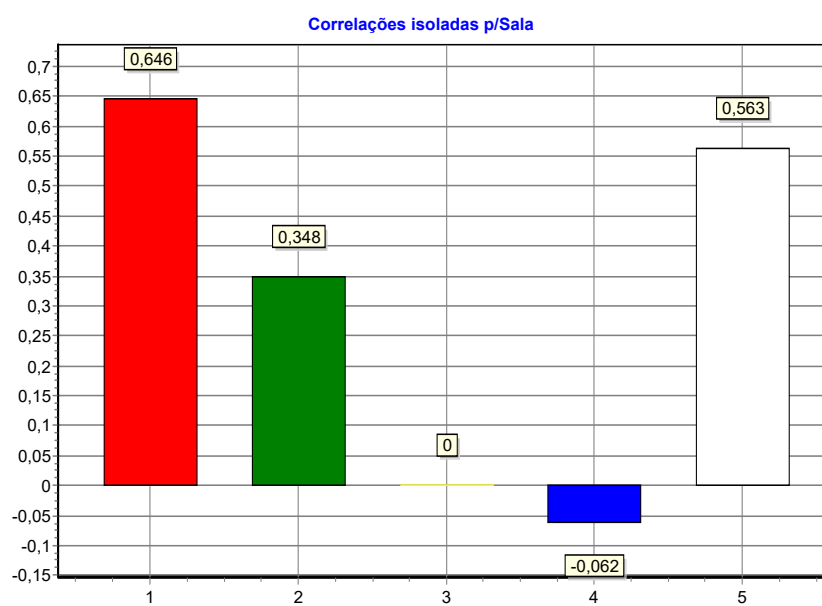
Correlações parciais isoladas



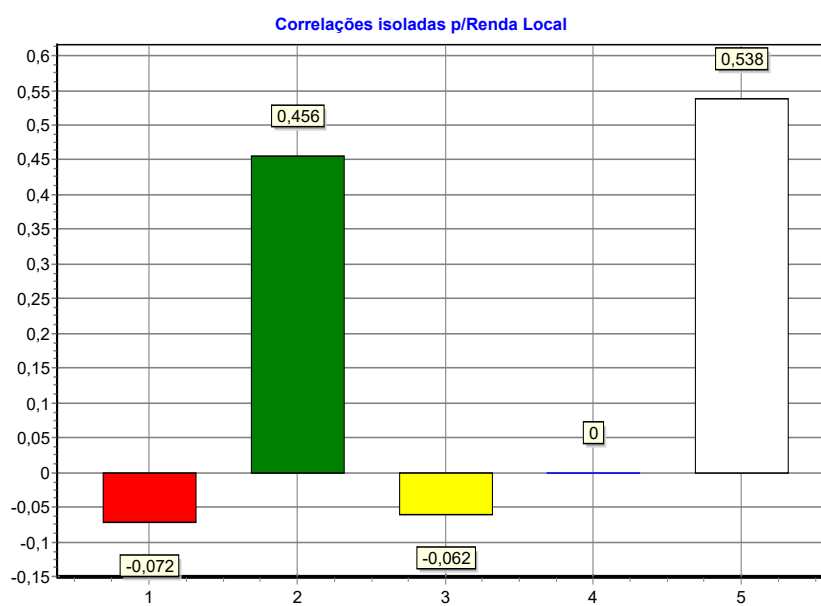
Correlações parciais isoladas



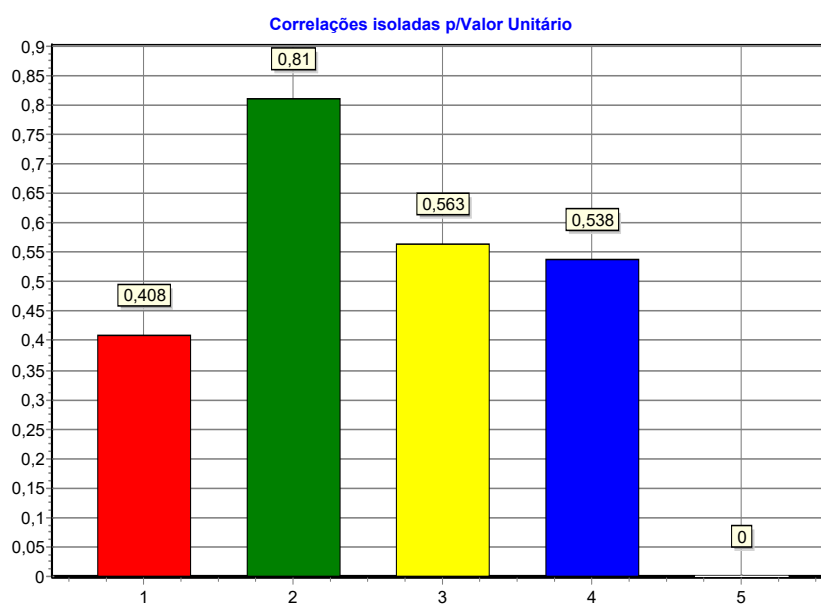
Correlações parciais isoladas



Correlações parciais isoladas

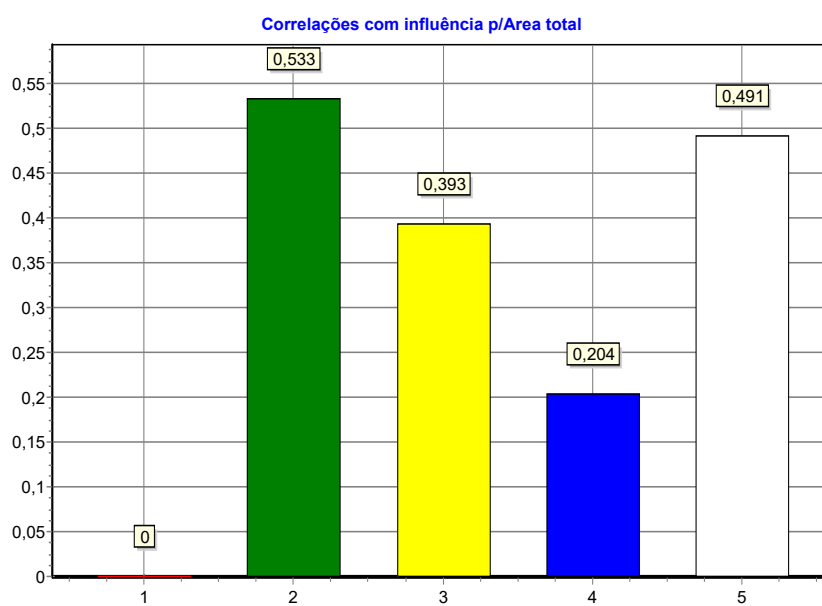


Correlações parciais isoladas

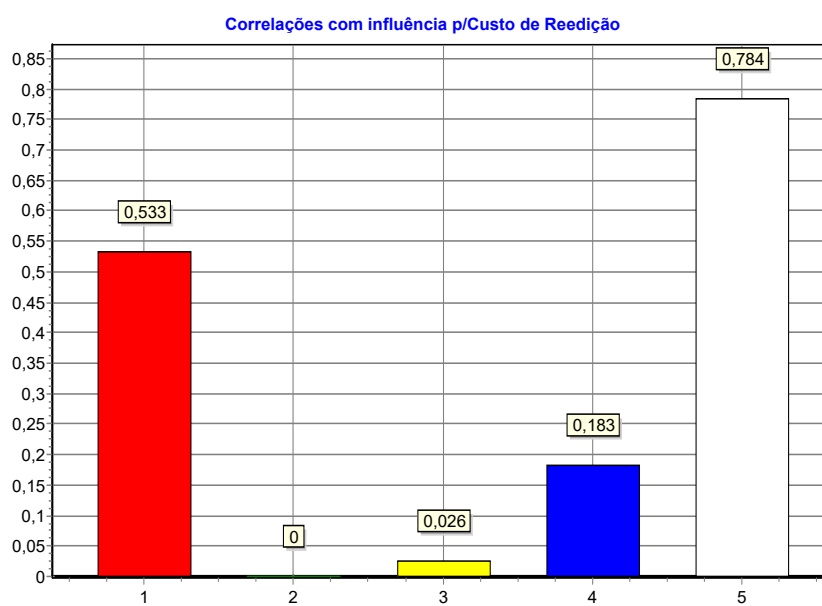


Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	y
	Area total	1/x	x1	0	0,53	0,39	0,20	0,49
	Custo de Reedição	ln(x)	x2	0,53	0	0,03	0,18	0,78
	Sala	x	x3	0,39	0,03	0	0,39	0,33
	Renda Local	x	x4	0,20	0,18	0,39	0	0,57
	Valor Unitário	ln(y)	y	0,49	0,78	0,33	0,57	0

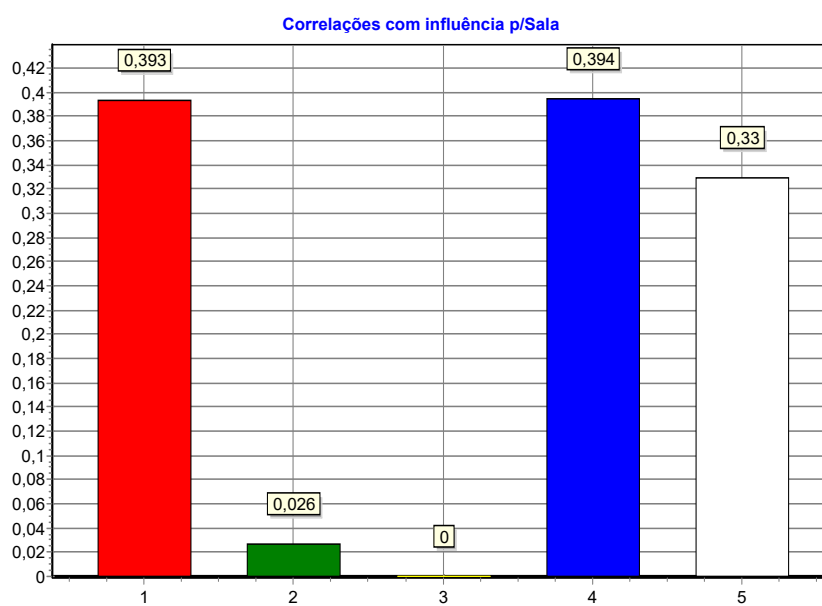
Correlações parciais com influência



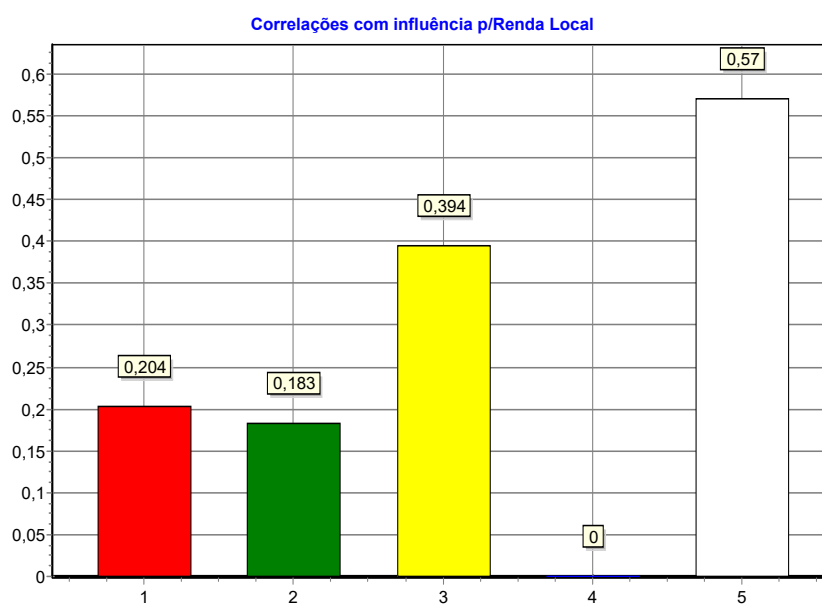
Correlações parciais com influência



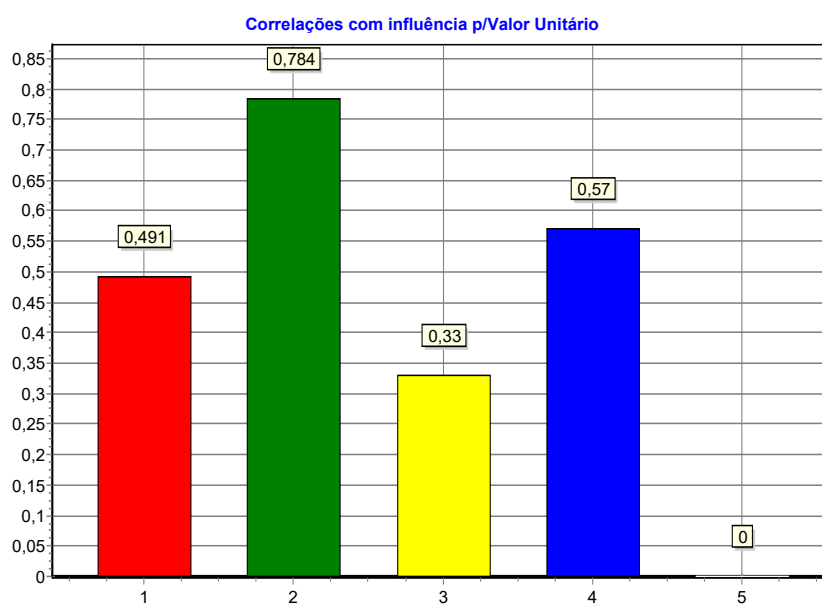
Correlações parciais com influência



Correlações parciais com influência



Correlações parciais com influência



ANEXO III

TABELA DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

TABELA DE GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO SEGUNDO A 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
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 no local 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	1
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, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste de F Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Soma total dos pontos: 15

Grau II de fundamentação.

ANEXO IV
FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

IMÓVEL: Av. Juca Sampaio, nº 206, Barro Duro, Maceió/AL - Posto de Atendimento do Banco do Brasil no Fórum da Capital.



FOTO 1
VISTA EXTERNA



FOTO 2
ENTRADA DO AUTOATENDIMENTO



FOTO 3
AUTOATENDIMENTO



FOTO 4
VISTA INTERNA DO BANCO



FOTO 5
PORTA DE ENTRADA



FOTO 6
AUTOATENDIMENTO

DCEA
DEPARTAMENTO CENTRAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA

DESPACHO

Maceió/AL, 08 de Abril de 2022

Dra Cláudia Souza,
DCEA

Trata-se de solicitação de estimativa de consumo de energia e água referente a CADA UM dos postos bancários a serem implantados no Prédio Sede do TJAL, no Fórum da Capital e no Fórum de Arapiraca.

Seguem informações:

Estimativa de consumo de energia para um posto de Banco

Equipamento	Potência em W	Quantidade	Consumo kWh/dia	Consumo kWh/mês
Caixa eletrônico	500	2	12	360
Iluminação 1	32	46	11,78	259,07
Iluminação 2	15	1	0,12	2,64
Pc e monitor	300	5	12,00	264,00
Geladeira	500	1	12,00	264,00
Rack de rede	500	1	12,00	264,00
Impressora grande	1130	1	2,71	59,66
Impressora média	445	1	1,07	23,50
TV	300	1	2,40	52,80
Cafeteira pequena	400	1	0,96	21,12
Microondas	1000	1	2,40	52,80
Gelágua	100	1	2,40	52,80
Condicionador de ar 24000	2340	2	37,44	823,68
Condicionador de ar 30000	3280	2	52,48	1154,56
Consumo Total kWh/mês				3654,632
Valor do kWh fora ponta em 02/2022 (fatura TJSEDE)				R\$ 0,49751
Valor estimado total para consumo de energia elétrica =				R\$ 1.818,23

Estimativa de consumo de água para um posto de Banco com 01 Banheiro

	Consumo médio por utilização* (litros)	Quantidade	Quantidade de funcionários	Utilização diária por pessoa	Consumo litros/mês
Vaso Sanitário cx acoplada	6	1	4	2	1056
Lavatório	1	1	4	3	264
Consumo Total m³					1,32
Valor do m³ Comercial até 10m³ Fonte: BRK2022					R\$ 12,419
Valor estimado para consumo de água =					R\$ 16,39
Tarifa de esgoto 80% do consumo da água=					R\$ 13,11
Valor Total Estimado					R\$ 29,51

* Calculado utilizando-se como base as referências do site:
<http://planetasustentavel.abril.com.br/download/stand2-painel5-agua-por-pessoa2.pdf>

Desta forma, considerando-se as tarifas atuais, resumidamente temos a estimativa de cada Posto Bancário:

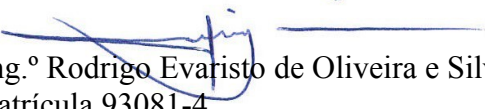
Energia = R\$ 1.818,23

Água = R\$ 29,51

Sugerimos que no TR sejam incluídas cláusulas que tratem a cada renovação:

- a) Correção do valor proporcionalmente à tarifa de energia elétrica atualizada no mês de fevereiro atual em relação ao ano anterior, como referência a tarifa do kWh fora ponta;
- b) Correção do valor proporcionalmente à tarifa de água atualizada no mês de fevereiro atual em relação ao ano anterior, como referência a tarifa do m³ comercial (até 10m³);

Respeitosamente,



Eng.º Rodrigo Evaristo de Oliveira e Silva
Matrícula 93081-4
Departamento Central de Engenharia e Arquitetura

ANEXO III -

TERMO DE CONCESSÃO DE USO Nº _____/2022 – TJ/AL

TERMO DE CONCESSÃO DE USO CELEBRADO
ENTRE ESTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE
ALAGOAS E _____, PARA
INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DE POSTOS
DE ATENDIMENTO BANCÁRIO- PAB EM
UNIDADES DO JUDICIÁRIO

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE ALAGOAS - TJ/AL, situado na Praça Marechal Deodoro, 319, Centro, Maceió/AL, inscrito sob o CNPJ n. 12.473.062/0001-08, neste ato representado pelo EXMO. SR. **DESEMBARGADOR PRESIDENTE KLEVER REGO LOUREIRO**, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº. _____, doravante denominado **CONCEDENTE**, e de outro lado o _____, com Sede _____, inscrito no CNPJ/MF sob nº. _____, neste ato representado pelo Gerente Geral da Agência _____, o Sr. _____, CPF sob o número: _____, doravante denominado **CONCESSIONÁRIO**, resolvem firmar o presente instrumento, mediante as cláusulas e condições ajustadas, e o que consta no processo administrativo nº **2019/6065**, mediante as condições constantes das seguintes cláusulas, que ambas as partes aceitam, ratificam e outorgam, por si e seus sucessores.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Pelo presente instrumento o **CONCEDENTE**, cede, provisoriamente e de forma onerosa, ao **CONCESSIONÁRIO** o direito de uso de área constante das instalações das dependências:

1.1 Tribunal de Justiça de Alagoas – Praça Marechal Deodoro, nº 319, Centro – Área do Terreno e de Construção: 106,70 m²

1.2 Fórum da Capital - Av. Juca Sampaio, nº 206, Barro Duro – Área do Terreno e de Construção: 81,70m².

1.3 Fórum de Arapiraca – Rua Samaritana, nº 934, Santa Edwiges, Arapiraca – Área do Terreno e Construção: 83,89 m².

Parágrafo único – O imóvel concedido será utilizado pelo **CONCESSIONÁRIO** para a instalação e funcionamento do Posto de Atendimento Bancário - PAB e exploração de seus serviços visando facilitar o atendimento ao interesse da Administração Pública, excluindo-se qualquer outra utilização incompatível com o objetivo ora avençado.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DO CONCEDENTE

- 2.1. Ceder o imóvel discriminado no presente Termo, conforme especificidades estabelecidas na *Cláusula Primeira - Do Objeto*, garantindo ao **CONCESSIONÁRIO** a posse mansa e pacífica do bem, durante o prazo de vigência deste Termo.
- 2.2. Apresentar sempre que solicitado esclarecimentos, informações e documentos referentes ao objeto do presente instrumento, que venham ser requeridos pelo **CONCESSIONÁRIO** na vigência deste Termo;
- 2.3. Analisar previamente as solicitações do **CONCESSIONÁRIO** para realização de obras e/ou reformas de adequação do espaço físico a ser utilizado;
- 2.4. Notificar ao **CONCESSIONÁRIO**, por escrito, a ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução do objeto, fixando prazo para a sua correção;
- 2.5. Informar ao **CONCESSIONÁRIO**, nome e telefone do servidor responsável pela fiscalização deste termo, mantendo tais dados atualizados.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

- 3.1. Utilizar os imóveis objeto deste ajuste, para uso exclusivo do funcionamento do Posto de Atendimento Bancário-PAB e exploração de seus serviços, não podendo, sob pretexto algum, ceder ou sub-rogar, no todo ou em parte, os direitos e obrigações a ele inerentes;
- 3.2. Responsabilizar-se pela manutenção e conservação do imóvel objeto deste instrumento;
- 3.3. Prover, quando necessário, a aquisição de bens e equipamentos necessários ao funcionamento do PAB;
- 3.4. Manter o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, bem como em funcionamento regular;
- 3.5. Solicitar autorização escrita à **CONCEDENTE** para realização de quaisquer benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias, indispensáveis ao funcionamento do PAB;
- 3.6. Retirar, ao término deste Termo, os móveis e equipamentos que lhe pertencerem, devolvendo o imóvel em boas condições de uso, com todas as eventuais benfeitorias realizadas após a entrega do imóvel, que passam a ser incorporadas ao mesmo;
- 3.7. Indicar gestor para fiscalização e execução do presente termo, bem como comunicação entre as partes, mantendo tais dados atualizados.
- 3.8. Indenizar a **CONCEDENTE** por perdas e danos no caso de utilização indevida/inadequada ou má conservação do imóvel, tomando-se por base o valor adotado no mercado de imóveis para bens de igual valor, sendo feita em moeda corrente e no prazo de 90 (noventa) dias após a notificação do evento;
- 3.9. Providenciar, às suas custas todas as obras, reformas, adaptações, instalações elétricas, segurança e tudo mais necessário para a instalação do Posto de Atendimento Bancário-PAB;
- 3.10. Responsabilizar-se pela instalação de linhas telefônicas, assumindo todas as despesas relacionadas com ligações locais, interurbanas e internacionais;
- 3.12 Manter, por sua exclusiva responsabilidade, os funcionários em serviço, devidamente uniformizados e identificados por crachá;
- 3.13 Responsabilizar-se por todas as despesas decorrentes de uso exclusivo da Concessionária, especialmente: telefone, internet, e relativas ao funcionamento do PA;

3.14 A Concessionária obrigará-se a pagar os tributos e as contas de serviços públicos que venham a incidir sobre o espaço cedido, tais como energia elétrica, água e taxa da coleta de lixo, uma vez que não é possível a instalação de medidores individuais para aferir o consumo de energia elétrica e de água potável dos espaços, de modo que o valor a ser cobrado para tais despesas será por estimativa, com base nos seguintes critérios:

3.14.1. O valor equivalente ao consumo de energia elétrica para o item 1.1. - *Tribunal de Justiça* foi estimado mediante estudo realizado pelo Departamento Central de Engenharia e Arquitetura deste Tribunal e equivale à 3654,632 kWh/mês;

3.14.2 O valor equivalente ao consumo de água potável para 1.1 - *Tribunal de Justiça* foi estimado mediante estudo realizado pelo Departamento Central de Engenharia e Arquitetura deste Tribunal e equivale à 1,32 m³/mês;

3.14.3. O valor equivalente ao consumo de energia elétrica para o item 1.2 – *Fórum da Capital* foi estimado mediante estudo realizado pelo Departamento Central de Engenharia e Arquitetura deste Tribunal e equivale à 3654,632 kWh/mês;

3.14.4 O valor equivalente ao consumo de água potável para 1.2 – *Fórum da Capital* foi estimado mediante estudo realizado pelo Departamento Central de Engenharia e Arquitetura deste Tribunal e equivale à 1,32 m³/mês;

3.14.5. O valor equivalente ao consumo de energia elétrica para o item 1.3 – *Fórum de Arapiraca* foi estimado mediante estudo realizado pelo Departamento Central de Engenharia e Arquitetura deste Tribunal e equivale à 3654,632 kWh/mês;

3.14.6 O valor equivalente ao consumo de água potável para 1.3 – *Fórum de Arapiraca* foi estimado mediante estudo realizado pelo Departamento Central de Engenharia e Arquitetura deste Tribunal e equivale à 1,32 m³/mês;

3.14.6 Havendo cobrança de taxa de coleta de lixo pelo Município de Maceió e/ou Arapiraca, a Concessionária terá a obrigação de pagar a quantia proporcional à área efetivamente ocupada;

3.15 Responsabilizar-se pela segurança pessoal e eletrônica do PAB;

3.16 Comunicar ao Tribunal, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, quaisquer intenções de mudança na forma de atendimento bancário, apresentando proposta alternativa de atendimento a ser avaliada e aprovada pelo Tribunal.

CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS

4.1.O CONCESSIONÁRIO ficará responsável pela conservação, utilização e despesas decorrentes da manutenção do bem especificado na Cláusula I, ficando ao seu encargo, após a entrega do imóvel, a realização de todas e quaisquer obras, benfeitorias e/ou acessões, as quais passarão a integrar o imóvel para todos os fins.

Parágrafo Primeiro. Acessões ocorridas de forma natural, e ou realizadas pelo **CONCESSIONÁRIO**, no imóvel, não serão indenizadas por quaisquer das partes.

Parágrafo Segundo. O **CONCESSIONÁRIO** não poderá realizar qualquer obra, benfeitoria ou acessão que venha modificar o imóvel, sem a prévia solicitação por escrito e aquiescência da **CONCEDENTE**.

CLÁUSULA QUINTA – DO ÔNUS

5.1 A celebração do presente termo será onerosa, conforme avaliações e cálculos apresentados no anexo II do Termo de Referência que deu origem à Contratação e ao Termo de Concessão.

5.2 O valor total deste Termo de Concessão de Uso é de **R\$ 938.353,20 (novecentos e trinta e oito mil, trezentos e cinquenta e três reais e vinte centavos)**, conforme especificações constantes no Anexo II do edital do PE nº ____/2022.

LOTE ÚNICO

ITEM	LOCAL	ÁREA	DESPESAS FIXAS (R\$)	ALUGUEL MENSAL (R\$)
------	-------	------	----------------------	----------------------

11.1 Tribunal de Justiça -Sede 106,70 m² R\$ 1.818,23 + R\$ 29,51 R\$ 4.005,00

Total do item 11.1 =Despesas Fixas (R\$ 1.847,74 x 60) + Aluguel (R\$ 4.005,00 x 60) = **R\$ 351.164,40**

ITEM	LOCAL	ÁREA	DESPESAS FIXAS (R\$)	ALUGUEL MENSAL (R\$)
------	-------	------	----------------------	----------------------

11.2 Fórum de Maceió 81,70m² R\$ 1.818,23 + R\$ 29,51 R\$ 3.215,00

Total do item 11.2 =Despesas Fixas (R\$ 1.847,74 x 60) + Aluguel (R\$ 3.215,00 x 60) = **R\$ 303.764,40**

ITEM	LOCAL	ÁREA	DESPESAS FIXAS (R\$)	ALUGUEL MENSAL (R\$)
------	-------	------	----------------------	----------------------

11.3 Fórum de Arapiraca 83,89m² R\$ 1.818,23 + R\$ 29,51 R\$ 2.876,00

Total do item 11.3 =Despesas Fixas (R\$ 1.847,74 x 60) + Aluguel (R\$ 2.876,00 x 60) = **R\$ 283.424,40**

5.3 A Concessionária deverá efetuar o pagamento da contraprestação mensal até o 10º dia útil de cada mês, através de depósito bancário, na conta corrente _____, agência_____, do Banco _____, devendo o comprovante de depósito ser enviado ao gestor do contrato.

CLÁUSULA SEXTA – DA INEXISTÊNCIA DE VÍNCULO E RESPONSABILIDADE LABORAL

6.1 É de inteira responsabilidade do **CONCESSIONÁRIO** a designação de servidores ou contratação de empregados para desenvolvimento das atividades no armazenamento de bens móveis, na forma estipulada pelo art. 37, II da Constituição Federal, não havendo qualquer vínculo dos mesmos com a **CONCEDENTE**, nem

sequer implicações de nulidade do contrato de trabalho previstas na Súmula 363 do C.TST.

Parágrafo único. É de inteira responsabilidade do **CONCESSIONÁRIO**, a contratação e fiscalização de empresas para fornecimento de bens e prestação de serviços de qualquer natureza, de forma que não haverá qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária da **CONCEDENTE**, por não ser a mesma tomadora dos serviços.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA VIGÊNCIA E DO REAJUSTE

7.1 O presente Termo de Concessão terá o prazo de vigência atrelado ao Contrato de Prestação de Serviços, qual seja, pelo período de 60 (sessenta) meses.

7.2 Decorridos 12 (doze) meses da data da assinatura do Termo de Concessão de Uso, o seu valor poderá ser reajustado, alcançando a data de formulação da proposta e aplicando-se o índice IGPM acumulado no período, a requerimento do **CONCEDENTE**, e caso se verifique hipótese legal que autorize reajustamento.

7.3 Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado em substituição o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

7.4 Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente.

7.5 Fica estabelecida a necessidade de correção monetária dos valores proporcionalmente calculados tomando-se por base a tarifa de energia elétrica atualizada no mês de fevereiro de 2022 em relação ao ano anterior, como referência a tarifa do kWh fora ponta;

7.6 Fica estabelecida a necessidade de correção monetária dos valores proporcionalmente calculados à tarifa de água atualizada no mês de fevereiro de 2022 em relação ao ano anterior, adotando-se como referência a tarifa do m³ comercial (até 10m³);

CLÁUSULA OITAVA– DA APLICABILIDADE DA PENALIDADE DE MULTA

8.1 No caso do pagamento da contraprestação pecuniária posterior ao 10º dia útil de cada mês, na forma do item 5.3, será cobrada multa moratória correspondente a 1% do aluguel mensal por dia de atraso, até um máximo de 10%, não obstante a possibilidade de rescisão contratual unilateral pelo **CONTRATANTE** em caso de não pagamento por período superior a um mês.

CLÁUSULA NONA– DA RESCISÃO

9.1. São causas de extinção contratual, operando-se independentemente qualquer formalidade judicial ou extrajudicial, na ocorrência de uma das seguintes hipóteses:

- a) descumprimento de qualquer das cláusulas estipuladas no presente contrato, ou infração de norma legal ou regulamentos, a que estejam as **PARTES** obrigadas a cumprir;
- b) quando exaurido o prazo contratual;

c) nos demais casos previstos na legislação em vigor.

Parágrafo Primeiro. A devolução da área entregue ao **CONCESSIONÁRIO**, deverá ser formalizada mediante termo acompanhado de laudo de vistoria pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura- DCEA, no qual deverá ser informada a data da devolução.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA PUBLICAÇÃO

10.1 O Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas fica responsável pela publicação no Diário Eletrônico da Justiça, do presente Termo de Concessão, nos termos do art.61, parágrafo único, da Lei nº 8.666/1993.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA GESTÃO

11.1 O acompanhamento, o controle e a fiscalização da execução deste Termo de Concessão de Uso ficarão a cargo dos gestores indicados pela **CONCESSIONÁRIA** e pelo **CONCEDENTE**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA– DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. A comunicação e ou notificação entre as partes deverá ser realizada mediante carta registrada ou e-mail, sendo consideradas validamente recebidas mediante a confirmação de recebido pela outra PARTE.

Parágrafo Primeiro. Qualquer alteração no presente instrumento só poderá ser realizada mediante termo aditivo.

Parágrafo Segundo. A tolerância entre as **PARTES** não implica renúncia, perdão, alteração ou novação do presente contrato, bem como a desistência do ajuizamento de ação implicará em renúncia de requerer a execução das obrigações aqui pactuadas.

Parágrafo Terceiro. Se qualquer das partes, em benefício de outra, permitir, mesmo por omissão, a inobservância, no todo ou em parte, de qualquer das cláusulas e condições do presente termo, tal fato poderá liberar, desonerar, ou de qualquer modo, afetar ou prejudicar essas mesmas cláusulas e condições, as quais permanecerão inalteradas, como se nenhuma tolerância houvesse ocorrido.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

13.1 Fica eleito o foro da Comarca de Maceió-Al, como competente para dirimir eventuais controvérsias surgidas em decorrência do presente Convênio e que não possam ser resolvidas administrativamente.

E assim estando ajustados, as partes por intermédio de seus representantes legais, assinam este Instrumento lavrado em duas vias de igual teor e forma e para um só efeito, na presença de duas testemunhas



Termo de Concessão de Uso

Gestão de Contratos e Convênios

Código

Folha nº

7/7

Maceió/Al, de de 2022.

Desembargador Presidente do Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas

CONTRATADA

TESTEMUNHAS:

NOME:

NOME:

CPF:

CPF:



Gestão de Contratos e Convênios

Código

Folha nº

1/1

Anexo IV

DECLARAÇÃO DE VISTORIA

Ao

Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas

Ref. Pregão nº ____/____

Declaramos que em atendimento ao previsto no Edital do Pregão Eletrônico nº ____/____, que eu, _____, portador (a) da CI/RG nº _____, e do CPF nº _____, da empresa _____, estabelecida no (a) _____, como seu representante legal para fins da presente declaração, compareci perante o Departamento Central de Engenharia e Arquitetura e vistoriei os locais onde serão executados os serviços objeto da licitação em apreço, tomando plena ciência das condições e dos graus de dificuldades existentes.

Maceió/Al, de de 2022.

Assinatura e Carimbo

Responsável da empresa

Visto:

Servidor do TJ/AL