

**EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO**  
**Nº 002/2026 – CASAL**

**PREÂMBULO**

A COMPANHIA DE SANEAMENTO DE ALAGOAS – CASAL, Sociedade de Economia Mista Estadual, vinculada à Secretaria de Estado de Governo, sediada a Rua Barão de Atalaia, nº 200, Centro, Maceió/AL, CEP: 57.020-510, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.294.708/0001-81, através da Assessoria de Licitações e Contratos da CASAL, designada por meio da Resolução de Diretoria nº 019/2026, publicada no Diário Oficial do Estado, edição do dia 12 de Junho de 2026, em conjunto com a Comissão de Levantamento, Acompanhamento e Avaliação Patrimonial de Bens Inservíveis, torna público para conhecimento dos interessados, que de acordo com o Processo Administrativo SEI nº **E:19620.0000002940/2026**, que fará realizar licitação pública, na **MODALIDADE DE LEILÃO**, no dia **04 de AGOSTO de 2026, às 10:00h** (dez horas), no Auditório da Agência de Leilões Freire, situada na Av. Fernandes Lima, 1560, Farol, Maceió/AL e on-line simultaneamente pelo endereço eletrônico [www.leiloesfreire.com.br](http://www.leiloesfreire.com.br), para a alienação do bem descrito na Cláusula Primeira deste Edital. Os interessados podem obter informação junto ao **Leiloeiro Oficial Sr. Osman Sobral e Silva**, matriculado na JUCEAL (Junta Comercial do Estado de Alagoas) sob nº 006, que atenderá diariamente nos dias úteis em horário comercial pelo telefone: (82) 99981-6513 / 3223-5212 ou pelo site [www.leiloesfreire.com.br](http://www.leiloesfreire.com.br) / [osman@leiloesfreire.com.br](mailto:osman@leiloesfreire.com.br).

**1. OBJETO**

- 1.1** Constitui objeto do presente leilão, a alienação do **IMÓVEL INTEGRANTE DO PATRIMÔNIO DA COMPANHIA DE SANEAMENTO DE ALAGOAS - CASAL, SITUADO NA RUA BARÃO DE ATALAIA, Nº 200, CENTRO, MACEIÓ/AL, PRÉDIO COMERCIAL DE ÁREA CONSTRUÍDA 1.600m<sup>2</sup> E ÁREA TOTAL DO TERRENO 3.920m<sup>2</sup>, MATRÍCULA DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Nº 83381, INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA NA PREFEITURA Nº 719**, que será leiloado pela **MELHOR OFERTA**, não inferior ao preço do lance mínimo em Leilão Público. O Laudo de Avaliação Imobiliária do bem a ser leiloado está no Anexo II, deste Edital.
- 1.2** O critério de julgamento é pela maior oferta de preços, conforme art. 82 do RILC/CASAL.

**2. DA VISITA IN-LOCO**

- 2.1** O lote poderá ser visitado e examinado mediante agendamento através do e-mail: [supatri@casal.al.gov.br](mailto:supatri@casal.al.gov.br), após acerto de data e horário, ficando condicionada a visitação à presença de um representante da CASAL, designado pela Supervisão de Adm. Patrimonial – SUPATRI.
- 2.2** Será possível também que o interessado realize a **visita in loco** ao imóvel sem a presença da Comissão, no período **de 13/07/2026 a 31/07/2026, das 09:00h às 11:00h e das 14:00h às 16:00h**, porém sem acesso interno ao lote.
- 2.3** Não será permitido acesso às dependências da companhia trajando bermuda, camiseta e sapato aberto.
- 2.4** A não realização de vistoria pelo interessado implicará na declaração tácita de que possui pleno conhecimento do estado de conservação, características e condições do imóvel, não podendo alegar posteriormente desconhecimento para eximir-se de quaisquer responsabilidades.

**3. DAS CONDIÇÕES DAS PROPOSTAS**

- 3.1** As propostas serão fornecidas na forma de Lance online ou presencial, de maior valor e será registrada em nome do arrematante na ata lavrada no dia do Leilão, desde que seu valor seja superior ao da avaliação que foi estabelecida pela Comissão Permanente de Desfazimento de Bens Inservíveis, corroborada pelo Conselho de Administração da Companhia.

**4. DA DOCUMENTAÇÃO**

- 4.1** Poderão participar do leilão pessoas físicas maiores de 18 anos ou emancipadas, e pessoas jurídicas regularmente constituídas; o credenciamento é obrigatório para ofertar lances durante as etapas de lances;
- 4.2** No ato da arrematação, será exigida a apresentação dos seguintes documentos do arrematante, em original ou em cópia autenticada, sob pena de nulidade do lance:
- a) CPF ou CNPJ;

- b) Documento de identidade previsto na Legislação Federal;
- c) Comprovante de residência;
- d) Comprovação do recolhimento de quantia como garantia, limitada a 20% (vinte por cento) do valor mínimo de arrematação, conforme art. 82, § 2º do RILC/CASAL;

**4.3** Caso, o licitante vencedor não efetue o pagamento do valor ofertado no prazo fixado, perderá a quantia de 20% (vinte por cento) do valor mínimo de arrecadação em favor da CASAL.

## **5. DO PAGAMENTO**

**5.1** A simples oferta de lance implica aceitação expressa pelo licitante de todas as normas e condições estabelecidas neste Edital.

**5.2** Os Lances deverão ser iguais ou superiores ao valor da avaliação;

**5.3** Os lances por meio eletrônico (on-line) serão aceitos, desde que venham com os dados cadastrais do ofertante (Nome da Pessoa Física ou Jurídica, CPF/CNPJ, endereço, telefone e o lote ao qual se refere o valor da oferta).

**5.4** O leiloeiro, a fim de racionalizar os trabalhos, poderá estabelecer diferença mínima para sucessão dos lances;

**5.5** A sessão será aberta, em sua 1ª Chamada, e após decorrido o prazo de 30 (trinta) minutos, na hipótese de não haver lance válido com o valor mínimo estabelecido de R\$ 9.100.000,00 (nove milhões e cem mil reais), correspondente a 100% (cem por cento) do valor de avaliação, nos termos do art. 49, I, da Lei 13.303/2016, a 1ª Chamada da sessão será encerrada.

**5.6** Na sequência, será aberta a 2ª Chamada da sessão, onde haverá um deságio no lance mínimo no percentual de 50% (cinquenta por cento) da avaliação realizada, ficando o lance mínimo estabelecido em R\$ 4.550.000,00 (quatro milhões, quinhentos e cinquenta mil reais).

**5.7** Os lances efetuados são irrevogáveis e, se vencedores, geram uma obrigação contratual, na forma de promessa de compra, a qual deverá ser paga, imediatamente após a finalização do certame, sob pena de cancelamento da venda, perda dos valores pagos e oferecimento do lote a outro alienante interessado, sem prejuízo de punição do arrematante faltoso em 15% do valor da arrematação, conforme o art. 5º, IV, do Decreto Estadual nº 68.119/2019;

**5.8** Condições de Pagamento:

### **OPÇÃO 01:**

- **50%** (cinquenta por cento) do valor arrematado: Pagamento em até 24h (vinte e quatro horas) após o leilão;
- **50%** (cinquenta por cento) do valor arrematado: Pagamento no dia 10 de dezembro de 2026, onde nesta 2ª parcela final, haverá o desconto dos valores desembolsados pelo arrematante para fins de regularização do imóvel junto aos órgãos competentes (SEFAZ; Prefeitura Municipal de Maceió; Títulos Extrajudiciais em Cartórios, Etc).

### **OPÇÃO 02:**

- Pagamento em 05 (cinco) parcelas (1 + 4), devendo a 1ª parcela (sinal) ser paga em até 24h (vinte e quatro horas) após o leilão e as demais parcelas com o vencimento todo dia 10 (dez) dos meses subsequentes, ou seja, 10 de setembro, 10 de outubro, 10 de novembro e 10 de dezembro, devendo na última parcela deduzir os débitos pagos pelo Comprador, os quais são necessários para a efetiva transferência do Bem.

**5.9.** A dedução de valores será admitida exclusivamente na última parcela do pagamento, desde que observados os seguintes critérios:

**I** – somente poderão ser deduzidas despesas **estritamente necessárias à regularização jurídica e registral do imóvel**, tais como:

- Débitos tributários anteriores à arrematação (ex: IPTU, taxas municipais);
- Custas cartorárias indispensáveis à transferência da propriedade;
- Emolumentos obrigatórios para registro.

**II** – as despesas deverão ser **comprovadas por documentação idônea**, incluindo guias quitadas, certidões e notas fiscais;

**III** – não poderão ser objeto de dedução:

- Despesas com benfeitorias ou melhorias;
- Custos operacionais ou logísticos do arrematante;
- Honorários profissionais facultativos;
- Encargos assumidos voluntariamente pelo arrematante;
- Despesas não essenciais à transferência do imóvel.

**IV** – a dedução dependerá de **prévia análise, validação e homologação expressa pela CASAL**, após auditoria técnica e jurídica;

**V** – não será admitida dedução automática, nem compensação unilateral por parte do arrematante.

**5.10.** A transferência da propriedade do imóvel somente será efetivada após:

- A quitação integral do valor da arrematação; ou
- A quitação do saldo remanescente, após eventual dedução devidamente homologada.

**5.11.** O não pagamento de qualquer parcela, nas condições e prazos estabelecidos, implicará:

**I** – perda do valor já pago a título de sinal, a favor da Administração;

**II** – cancelamento da arrematação;

**III** – possibilidade de convocação do segundo colocado ou realização de novo leilão.

## **6. DA POSSE E ENTREGA DO IMÓVEL**

**6.1** A imissão na posse do imóvel pelo arrematante ocorrerá em até 30 de dezembro de 2026, data prevista para conclusão da transição administrativa da sede da CASAL.

**6.2** Até a data da efetiva entrega, a posse direta do imóvel permanecerá com a CASAL, em caráter temporário e transitório.

**6.3** Durante o período compreendido entre a homologação do certame e a efetiva imissão na posse:

**I** – caberá à CASAL a responsabilidade pela guarda, conservação e manutenção do imóvel;

**II** – permanecerão sob responsabilidade da CASAL os encargos ordinários incidentes sobre o imóvel, inclusive tributos e despesas de uso;

**III** – os riscos extraordinários relativos ao imóvel serão suportados pela CASAL até a entrega definitiva;

**IV** – o arrematante declara ciência inequívoca de que a posse será transferida apenas na data estabelecida neste edital, não podendo pleitear antecipação ou indenização por tal condição.

**6.4.** A assinatura do termo de arrematação implica concordância plena com a condição de posse diferida.

## **7. DO PRAZO**

**7.1** O imóvel será entregue na data de **30 de dezembro de 2026**, após a efetivação do pagamento da última parcela vicenda, que ocorrerá no dia 10 de dezembro de 2026, a qual, independente da opção escolhida para pagamento, conforme subitem 5.8, findará nesta data, assim como a verificação por parte da Comissão de Levantamento e Avaliação Patrimonial de Bens Inservíveis/CASAL, dos descontos aplicados nos valores com as custas de regularização do imóvel.

## **8. DA JUSTIFICATIVA**

**8.1** A alienação do imóvel decorre da política de racionalização da gestão patrimonial da CASAL, associada à transferência planejada de sua sede administrativa para novo imóvel, o que tornará desnecessária a manutenção do bem em sua estrutura operacional permanente.

**8.2** Ressalte-se que o imóvel permanece atualmente em uso pela Companhia, sendo sua desocupação prevista para ocorrer até dezembro de 2026, período durante o qual sua utilização se dará exclusivamente em caráter transitório, até a conclusão da mudança administrativa.

**8.3** A alienação atende às disposições da Lei nº 13.303/2016, ao Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CASAL – RILC e às deliberações da Diretoria Colegiada e do Conselho de Administração. O Laudo de avaliação, Anexo II, orienta quanto ao valor mínimo dos lances.

**8.4** Valor de Avaliação e Lance Mínimo: O imóvel foi avaliado em **R\$ 9.100.000,00** (nove milhões e cem mil reais), conforme Laudo de Avaliação nº 260503, elaborado por J & V ENGENHARIA LTDA. O lance mínimo fica estabelecido em **R\$ 9.100.000,00** (nove milhões e cem mil reais), correspondente a 100% do valor de

avaliação, nos termos da legislação vigente.

- 8.5** O imóvel possui restrições, penhoras e encargos descritos no Anexo I deste Edital, o qual integra o presente instrumento para todos os fins, garantindo plena ciência dos licitantes quanto à situação jurídica do bem, assim o arrematante deverá ao efetivar as quitações, prontamente transferir para si a titularidade.

## **9. DAS SANÇÕES E PENALIDADES**

- 9.1** Todo aquele que impedir, perturbar, fraudar, afastar ou procurar afastar Licitante por meio ilícito, estará sujeito às sanções previstas no Artigo 335 do Código Penal Brasileiro, sem prejuízo as sanções previstas na Lei Federal nº 13.303/2016, Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios – RILC/CASAL.
- 9.2** A falta de pagamento do valor de arrematação sujeita o Licitante às seguintes penalidades previstas na Lei nº Lei Federal nº 13.303/2016, Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios – RILC/CASAL.

## **10. DAS CONDIÇÕES GERAIS**

- 10.1** O leilão ocorrerá de forma PRESENCIAL E ON LINE, observando as devidas medidas de segurança e protocolos sanitários de acordo com o Decreto Governamental vigente e será conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial Osman Sobral e Silva, devidamente matriculado na JUCEAL (Junta Comercial do Estado de Alagoas) sob nº 006;
- 10.2** Os lances oferecidos via internet não garantem direito ao participante, em caso de recusado pelo leiloeiro, por qualquer ocorrência como quedas ou falhas no sistema, da conexão de internet, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências, posto que a internet e o site do leiloeiro são apenas facilitadores de oferta;
- 10.3** A duração do Leilão ficará a critério do leiloeiro e terá o tempo necessário para que todos que desejarem participar tenham oportunidade de oferecerem seus lances;
- 10.4** O lote será ofertado a todos os interessados, vencendo aquele que **MAIOR LANCE** oferecer, não sendo considerado pela Comissão de Licitação e pelo Leiloeiro Oficial o lance que não alcançar os preços mínimos estabelecidos;
- 10.5** Não serão aceitas reclamações posteriores à arrematação, bem como não serão aceitas desistências;
- 10.6** O imóvel será oferecido no estado em que se encontra, conforme prévia vistoria por parte de quem os adquirir, seja do documento do imóvel ou do imóvel em si, ficando a Companhia de Saneamento de Alagoas – CASAL e o Leiloeiro Oficial, isentos de futuras reclamações.
- 10.7** O levantamento topográfico, georreferenciamento, medição, confrontação, ou o que se fizer necessário por parte do arrematante, será de responsabilidade única do arrematante, sendo as fotos meramente ilustrativas.
- 10.8** Para o imóvel que não estiver registrado e, caso esteja invadido, será por conta do arrematante a emissão de posse e registro junto ao cartório e aos órgãos competentes.
- 10.9** Qualquer questionamento deverá ser formalizado junto ao Leiloeiro Oficial, que direcionará o assunto desejado à Comissão de Leilão da CASAL, a fim de que essa dê o direcionamento devido do assunto desejado, retornando igualmente ao Leiloeiro, para que esse transmita a informação ao interessado.

## **11. DO JULGAMENTO**

- 11.1** O critério de julgamento será o de MAIOR LANCE ou OFERTA.
- 11.2** Em princípio, não será permitida a arrematação do bem por valor inferior ao da avaliação que foram estabelecidas pela Comissão de Avaliação.
- 11.3** O resultado do presente leilão será conhecido ao final da sessão.

## **12. DA ARREMATAÇÃO E PAGAMENTO DO IMÓVEL**

- 12.1** Após a arrematação, que se consuma com a “batida do martelo” pelo Leiloeiro Oficial, não será aceito em nenhuma hipótese a desistência dos arrematantes quanto aos lotes arrematados;
- 12.2** O arrematante, além do valor referente à arrematação do bem, deverá pagar o valor referente à comissão do leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance mais taxas administrativas de igual percentual no ato do arremate, tal pagamento deverá ser efetuado diretamente para o Leiloeiro Oficial Osman Sobral e Silva, no ato da arrematação, através de cheque nominal, dinheiro ou conta bancária (Banco Itaú; AG: 7029; C/C: 03190-8, ou PIX CPF: 164.023.324-53);
- 12.3** No ato da arrematação, os arrematantes deverão assinar o comprovante de arrematação, e no mesmo

momento efetuar a garantia de pagamento dos lotes arrematados em dinheiro, transferência eletrônica ou através de 02 (dois) cheques (caução), cruzado em branco para os “assessores do leiloeiro” que coletarão os dados cadastrais dos mesmos no momento da arrematação dos seus lotes, sendo o primeiro para pagamento integral ou parcial do lote e o segundo destinado para comissão do leiloeiro;

- 12.4** O imóvel arrematado deverá ser pago nas formas descritas na Cláusula Quinta, subitem 5.8 deste edital, com a escolha a ser formalizada via requerimento pelo arrematante e enviado para os seguintes e-mails: [gepat@casal.al.gov.br](mailto:gepat@casal.al.gov.br); [lucas.souza@casal.al.gov.br](mailto:lucas.souza@casal.al.gov.br); [supatri@casal.al.gov.br](mailto:supatri@casal.al.gov.br)
- 12.5** O arrematante está sujeito à multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor arrematado, caso não efetue o pagamento no prazo determinado por lei;
- 12.6** A aplicação da penalidade pecuniária (multa) não excluirá a indenização pelas perdas e danos. Ficando também proibido o arrematante de participar de outros leilões ou praças (Art.695, do CPC);

**Maceió (AL), 02 de Julho de 2026.**

---

**Osman Sobral e Silva**  
Leiloeiro Oficial

---

**Lucas Sarmento de Souza**  
Coordenador da Comissão de Levantamento e Avaliação Patrimonial de Bens Inservíveis/CASAL

---

**Dayselanea Correia de Oliveira Silva**  
Assessora de Licitações e Contratos/CASAL

**ANEXO I**

- Valores em aberto na Prefeitura Municipal de Maceió – R\$ 59.743,03 – Atualização em: 31/03/2026. Inscrição Municipal: 719; Nº 00000028402582699.
- Valores penhorados em Cartório – R\$ 77.495,86 – Atualização em: 09/03/2026 – 1º Registro de Imóveis – Cartório: Stélio Darci Albuquerque.
- Certidão Positiva de Tributos Imobiliários – Valor venal atualizado: R\$ 6.285.777,28 – Atualização em 28/05/2026 – Prefeitura de Maceió.

REGISTRO	NÚMERO DO PROCESSO	ÁREA/VARA
R.1	95.5466-3 (AP. 955469-8)	JFAL – 2ª VARA
R.3	89.02.25.2519	JT
R.6	97.7184-7	JFAL – 2ª VARA
R.8	97.1280-8	JFAL
R.10	97.7174-0	JFAL – 1ª VARA
R.11	97.7186-3	JFAL – 4ª VARA
R.12	98.12830-1	JFAL – 2ª VARA
R.13	97.01223-9	JFAL
R.16	98.12844-1	JFAL – 5ª VARA
R.17	99.9488-3	JFAL
R.18	99.9662-2	JFAL – 5ª VARA
R.19	99.5072-0	JFAL – 5ª VARA
R.20	2001.80.00.3686-4	JFAL – 5ª VARA
R.23	01853-1997-0006-19-00-5	JT – 6ª VARA
R.24	2003.6283-8	JFAL – 5ª VARA
R.25	2004.80.00.003250-4	JFAL – 5ª VARA

**ESTADO DE ALAGOAS**

PREFEITURA MUNICIPAL DE MACEIÓ

**CERTIDÃO POSITIVA DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS**

NÚMERO DA CERTIDÃO: 0.162.325/26-60

**Inscrição Imobiliária**

719

**Inscrição Cartográfica**

01.0026.0158.0001

**Contribuinte**

Informação protegida por sigilo fiscal

**Valor Venal Atualizado**

R\$ 6.285.777,28

**Área de Terreno**

3.920,000000

**Área de Construção Total**

1.600,000000

**Endereço**

RUA BARAO DE ATALAIA, 200 , BAIRRO CENTRO , MACEIO/AL - CEP: 57.020-510

**Situação Cadastral**

Ativo

Certificamos, com fundamento nas informações constantes em nosso Sistema de Cadastro e Controle de Arrecadação, e ressalvando o direito de a Fazenda Municipal de inscrever e cobrar outras dívidas que venham a ser apuradas, com referência ao presente instrumento, que **EXISTE** débito registrado em relação ao Contribuinte/imóvel acima identificado.

MACEIÓ (MCZ), 28 de Maio de 2026

Válida até: 26/08/2026

Código de autenticidade: **7FD95303A42F8F97**

A autenticidade desta certidão DEVE ser confirmada na pagina da Secretaria de Economia, no endereço: <http://www.maceio.al.gov.br/semec/>.

› Rua Barão de Atalaia, 200 | Centro  
57020-510 | Maceió, Alagoas

› 0800 082 0195 **fone**

[casal.al.gov.br](http://casal.al.gov.br)

# Laudo de Avaliação Imobiliária


06 de junho de 2026

Laudo: 260503

ELABORADO POR:  
Gustavo Henrique B. H. Veras  
Engenheiro Civil  
CREA-AL 2191213/2017

ELABORADO PARA:  
Companhia de Saneamento de  
Alagoas - Casal

## RESUMO

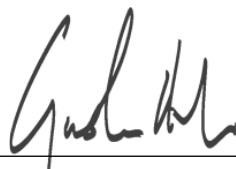
Endereço do imóvel <b>Rua Barão de Atalaia, 200 – Centro</b>		
Cidade	UF	
<b>Maceió</b>	<b>AL</b>	
Objetivo da Avaliação <b>Determinação do valor de mercado</b>		
Finalidade da Avaliação <b>Avaliação patrimonial</b>		
Solicitante e/ou Interessado <b>Companhia de Saneamento de Alagoas - CASAL</b>		
Proprietário <b>Companhia de Saneamento de Alagoas - CASAL</b>		

Tipo de Imóvel	Áreas do imóvel (m <sup>2</sup> )
Prédio comercial	<b>Terreno: 3.920 / Construção: 1.600</b>

Metodologia	Especificação (fundamentação/precisão)
<b>Método Comparativo direto de dados de mercado / Método Evolutivo</b>	Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

Valor de Avaliação do Imóvel	Classificação quanto a liquidez do Imóvel
<b>R\$ 9.100.000,00</b>	<b>Normal</b>

Nome do Responsável Técnico	Formação do RT	CREA do RT
Gustavo Henrique B. H. Veras	<b>Eng. Civil</b>	2191213/2017



Assinatura do Responsável Técnico  
Gustavo Henrique B. H. Veras

MACEIÓ , 06 de junho de 2026

Local/Data

**01. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

Companhia de Saneamento de Alagoas – CASAL

**02. FINALIDADE**

Avaliação patrimonial.

**03. OBJETIVO**

Determinar o “valor justo de mercado de venda” conforme NBR 14653-1:2019 (Avaliações de bens – Procedimentos gerais) e NBR 14653-2:2011 (Avaliações de bens – Imóveis urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas– ABNT

**04. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES**

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: Certidão do imóvel e Ficha Cadastral do imóvel.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 13/05/2026.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que a documentação encaminhada pelo solicitante e pertinente se encontrava correta

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

**05. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

- Tipo do bem: Prédio comercial (Térreo)
- Inscrição imobiliária n.º 719 (Maceió – AL);
- Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se parcialmente ocupado pela empresa proprietária.
- Quantidade de salas: 59 (considerando também o uso de divisórias)
- Quantidade de banheiros: 9
- Quantidade de refeitórios: 2
- Endereço: Rua Barão de Atalaia, 200 – Centro, Cidade: Maceió - AL
- Área construída (m<sup>2</sup>): 1.600,00
- Área do terreno (m<sup>2</sup>): 3.920,00

### Especificações técnicas:

- Esquadrias de alumínio e madeira.
- Piso: cerâmico (salas e ambientes fechados).
- Estrutura em alvenaria.
- Paredes com revestimento em tinta látex sobre massa corrida.
- Teto em laje e com forro de pvc (salas e ambientes fechados).
- Ambientes de convivência e refeição dos funcionários.
- WCs com louças na cor branca.
- Estacionamento para os funcionários.

### Caracterização da região:

O imóvel está localizado na zona urbana da cidade de Maceió, com infraestrutura completa (água, esgoto, energia elétrica, pavimentação, coleta de lixo e transporte coletivo), e facilidade de acesso pela Rua Barão de Atalaia. A região é formada por construções de padrão construtivo de baixo a elevado padrão e possui forte intensidade de tráfego de veículos e pedestres, com **forte vocação comercial**.



### Caracterização do Imóvel:

A propriedade consiste em um prédio comercial composto por pavimento térreo, várias salas, banheiros, refeitório, estacionamento etc. Também estão instalados mobiliários típicos de escritório (algumas salas). Existem várias subdivisões de espaço feito por divisórias de madeira e alvenaria para abrigar salas. No local ainda funciona algumas atividades administrativas e técnicas.

O imóvel avaliando, de uso comercial, de forma geral encontra-se com padrão de acabamento normal e estado de conservação entre regular, deficiente e mau (idade aparente de 20 anos).

## 06. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O Centro é um bairro de Maceió/AL, onde possui 1,59 Km<sup>2</sup> de expansão territorial segundo o IBGE 2022. Localizado entre os bairros do Poço, Prado e Farol, sendo uma de suas principais vias a Rua Barão de Atalaia. Ligando o Centro da Capital aos bairros na zona leste.

O bairro possui uma grande rede de comércio e serviços, como lojas, galerias, escolas, drogarias, praças, igrejas, pontos de lazer, bancos, hospitais, restaurantes e supermercados. Também possui um grande fluxo de pessoas transitando por este bairro/Rua, atraindo o público para os comércios locais.

Nos últimos anos, a cidade de Maceió vivenciou uma forte especulação imobiliária, em virtude da evasão de milhares de famílias que tiveram que sair de seus imóveis (residenciais e comerciais) situados nos bairros afetados pelo desastre ambiental provocado pela Braskem. Isso impactou diretamente no preço do metro quadrado da capital Alagoana. A valorização dos imóveis na cidade é considerada boa e isso tem atraído investidores e moradores que buscam qualidade de vida e bons retornos financeiros.

O terreno do imóvel que está sendo avaliado possui padrão compatível com os encontrados na região, sendo as áreas similares à maior parte dos selecionados na amostra. A edificação possui um padrão construtivo considerado normal e compatível ao local onde está inserido com grande vocação comercial.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de LIQUIDEZ NORMAL.

## 07. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o método “**Método Evolutivo**”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2 e cálculo do custo de reedição conforme método da quantificação do custo.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home” com cálculos em anexo, além de planilha Excel.

Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados: Período de pesquisa de **13/05/2026 à 20/05/2026**.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram pesquisados no mercado local 23 amostras. Valores de terrenos ofertados a venda no bairro principal do imóvel avaliando, assim como

em bairros adjacentes, perfazendo um total de 23 amostras utilizadas no modelo e possuindo padrões similares. (Detalhes em anexo).

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 total:** variável independente quantitativa, que informa a área total de cada elemento. Amplitude da amostra: 360m<sup>2</sup> a 21.410m<sup>2</sup>. Devido as características do terreno avaliando e das amostras semelhantes, considerou-se que a localização tem vocação comercial ou para incorporação para empreendimentos, em especial para esses terrenos. Portanto, foi considerado que nos locais pesquisados, quanto maior a área do terreno, maior é o seu valor unitário por m<sup>2</sup>.
- **Região:** variável independente qualitativa, que identifica os bairros na região do imóvel avaliando. Foi considerado a seguinte especificação de bairro por região: Região 01 – Centro, Jaraguá, Jatiúca; Região 02 – Santa Lúcia, Antares, Serraria, Santa Amélia, Riacho Doce, Barro Duro, Tabuleiro dos Martins, Santos Dumont, Farol; Região 03 – Cidade Universitária, Zona Rural, Tabuleiro do Pinto (Rio Largo). Amplitude da amostra: 1 a 3.
- **Valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 300,00 a R\$ 13.888,89.
- O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo I.

## 08. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- Grau de fundamentação da avaliação do terreno:

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	2
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	13
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

- Grau de fundamentação da utilização do método da quantificação de custos:

Item	Descrição	Graus			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotético	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
				Soma de pontos	6
				Grau de fundamentação	II
Graus		III	II	I	
Pontos mínimos		7	5	3	
Itens obrigatórios no grau correspondente		1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no Grau I	

- Grau de fundamentação da utilização do método evolutivo:

Item	Descrição	Graus			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2
				Soma de pontos	6
				Grau de fundamentação	II
Graus		III	II	I	
Pontos mínimos		8	5	3	
Itens obrigatórios no grau correspondente		1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no Grau I	

Grau de fundamentação II. Grau de precisão III (para a avaliação do terreno).

## 09. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

### Avaliação do terreno:

Variável	Valor
Área total (m <sup>2</sup> )	3.920,00
Região	1

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

Valor Médio (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor mínimo (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Máximo (R\$/m <sup>2</sup> )
1.872,62	1.366,04	2.567,07

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	1.591,72	6.239.542,4	-15%
Calculado	1.872,62	7.340.670,4	---
Máximo	2.153,51	8.441.759,2	+15%

<b>VALOR DO TERRENO:</b>	<b>R\$ 6.600.000,00</b>
--------------------------	-------------------------

Usou-se depreciação de 10% no valor calculado devido a todos os elementos da amostra serem de oferta. Em seguida foi arredondado o resultado de acordo com o preconizado em norma.

#### Avaliação da benfeitoria:

Para o cálculo dos custos de reprodução, foi considerado o método de **orçamento parametrizado**, usando como base o CUB (Custo Unitário Básico) da construção civil, divulgado pelo SINDUSCON Alagoas referente ao mês de abril de 2026 na tipologia CSL-8 (Comercial Salas e Lojas) padrão normal, conforme norma ABNT NBR 12.721:2006. Para calcular a depreciação foram considerados os critérios de Ross-Heidecke. Em relação ao fator de comercialização, devido a finalidade ser a de encontrar o valor patrimonial, foi considerado  $F_c=1$ .

Para o cálculo da estimativa do custo de construção foi utilizado a fórmula matemática sugerida pela norma técnica ABNT NBR 14653-2:2011:

$$C = \left[ CUB + \frac{OE + OI + (OF_e - OF_d)}{S} \right] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)$$

Onde,

- C = custo unitário da construção por m<sup>2</sup>;
- CUB = custo unitário básico;
- OE = orçamento de elevadores;
- OI = orçamento de instalações especiais;
- OF<sub>e</sub> = orçamento de fundações especiais;
- OF<sub>d</sub> = orçamento de fundações diretas;
- S = área equivalente de construção;
- A = taxa de administração da obra;
- F = custos financeiros durante a construção;
- L = lucro da construtora.

Os valores referentes a fundações especiais, taxas de administração, custo financeiro durante a obra e lucro da construtora foram baseados em literatura consagrada da área de orçamento de obras e na resolução de número 2622/2013 do TCU.

#### Estimativa de custo:

Variável	Valor	Descrição
C	R\$ 2.448,62	custo unitário da construção
CUB	R\$ 1.923,79	custo unitário básico
OE	--	orçamento de elevadores
OI	--	orçamento de instalações especiais
OFe	--	orçamento de fundações especiais
OFd	R\$ 153.903,20	orçamento de fundações diretas
S	1.600	área equivalente da construção
A	0,1	taxa de administração da obra
F	0,015	custo financeiro durante a construção
L	0,2	lucro da construtora
<b>Custo de Reprodução</b>	<b>R\$ 3.917,790,64</b>	

Definição das parcelas de custo residual e custo depreciável:

<b>Custo Residual</b>	R\$ 783.558,13	20% do custo de reprodução
<b>Custo depreciável</b>	R\$ 3.134.232,51	80% do custo de reprodução

Definição da vida útil e idade aparente do imóvel:

<b>*Vida Útil (anos)</b>	70	*Bureau of Internal Revenue EDIF ESCRITÓRIOS
<b>Idade aparente (anos)</b>	20	Verificada durante a vistoria do imóvel

Cálculo de depreciação:

	Linha reta	Kuentzle	Ross
Coefficiente de depreciação	0,28	0,08	0,18
Depreciação	R\$ 1.119.368,75	R\$ 319.819,64	719.594,20

*Heidecke	0,332	*Coeficiente de Depreciação Física Estado de conservação: deficiente
Ross-Heidecke	0,45	
Depreciação (Ross-Heidecke)	R\$ 1.425.116,33	

<b>CUSTO DE REEDIÇÃO:</b>	<b>R\$ 2.492.674,31</b>
---------------------------	-------------------------

## 10. CONCLUSÃO

Fórmula utilizada para cálculo do valor total do imóvel conforme norma:

$$Vi = (Vt + Cb) * Fc$$

Onde,

- Vi=Valor do imóvel;
- Vt=Valor do terreno;
- Cb=Custo de reedição da benfeitoria;
- Fc=Fator de comercialização.

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor de mercado:

$$Vi = (Vt + Cb) * Fc$$

$$Vi = (6.600.000,00 + 2.492.674,31) * 1$$

$$Vi = R\$ 9.092.674,31$$

**Valor de avaliação: R\$ 9.100.000,00**  
(Nove milhões e cem mil reais)

Resultado arredondado de acordo com o preconizado em norma.

## 11. ANEXOS

- Anexo I: Demonstração estatística da avaliação do terreno;
- Anexo II: Tabelas de Heidecke e Vida Útil estimada;
- Anexo III: Documentação Fotográfica;
- Anexo IV: Documentação do imóvel;
- Anexo V: ART.

## 12. ENCERRAMENTO

**Damos por encerrado o presente laudo em 39 (trinta e nove) páginas em formato A4 digitadas, considerando os anexos.**

Maceió/AL, 06 de junho de 2026

**Responsável técnico:**



Gustavo Henrique B. H. Veras  
Eng. Civil – CREA 2191213/2017



**CREA-AL**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia de Alagoas

## ANEXO I – Demonstração estatística da avaliação do terreno

### 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor: J & V Engenharia  
 Modelo: Casal  
 Data de criação: 29/05/2026  
 Área de concentração: Avaliação de Bens  
 Tipologia em estudo: Lotes

### 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	23
Dados utilizados no modelo:	17

### 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	Sim
Região	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Testada/ATerreno	Numérica	Quantitativa		Sim
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel está localizado	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m <sup>2</sup> )	Sim

### 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	360,00	21.410,00	21.050,00	5.764,96
Região	1,00	3,00	2,00	2,00
Testada/ATerreno	10,00	234,00	224,00	58,43
Valor unitário	307,10	13.888,89	13.581,79	2.164,80

### 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9272395 / 0,9594365
Coefficiente de determinação:	0,8597730
Fisher - Snedecor:	26,57
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

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

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

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

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	12,717	3	4,239	26,569
Não Explicada	2,074	13	0,160	
Total	14,791	16		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +8,677371244 + 857,7990074 / \text{Área total} - 0,9309046566 * \text{Região} - 9,497169552 / \text{Testada/ATerreno}$$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$$\text{Valor unitário} = +5003,166068 * e^{(+857,7990074 / \text{Área total})} * e^{(-0,9309046566 * \text{Região})} * e^{(-9,497169552 / \text{Testada/ATerreno})}$$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$$\text{Valor unitário} = +5868,59918 * e^{(+857,7990074 / \text{Área total})} * e^{(-0,9309046566 * \text{Região})} * e^{(-9,497169552 / \text{Testada/ATerreno})}$$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$$\text{Valor unitário} = +6355,931583 * e^{(+857,7990074 / \text{Área total})} * e^{(-0,9309046566 * \text{Região})} * e^{(-9,497169552 / \text{Testada/ATerreno})}$$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	4,59	0,05
Região	x	-5,16	0,02
Testada/ATerreno	1/x	-1,81	9,38
Valor unitário	ln(y)	19,58	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	-0,38	0,78	0,75
Região	x2	-0,38	0,00	-0,42	-0,76
Testada/ATerreno	x3	0,78	-0,42	0,00	0,54
Valor unitário	y	0,75	-0,76	0,54	0,00

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,61	0,76	0,79
Região	x2	0,61	0,00	0,48	0,82
Testada/ATerreno	x3	0,76	0,48	0,00	0,45
Valor unitário	y	0,79	0,82	0,45	0,00

## 13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	7,56	7,95	-0,39	-5,0949%	-0,964303	0,26358000
3	7,05	7,61	-0,56	-8,0108%	-1,413424	0,09835400
5	7,28	6,81	0,47	6,4972%	1,184056	0,05356900
6	6,91	6,80	0,11	1,6008%	0,276836	0,00215600
7	6,40	6,83	-0,43	-6,6733%	-1,069622	0,05545100
10	9,54	9,34	0,20	2,1075%	0,503300	0,10486500
12	8,54	8,09	0,45	5,2761%	1,127941	0,16829200
13	8,21	8,01	0,20	2,4781%	0,509345	0,05602500
14	5,77	5,86	-0,09	-1,5491%	-0,223706	0,00478400
15	5,73	5,80	-0,07	-1,2383%	-0,177553	0,00307600
17	6,68	6,51	0,18	2,6865%	0,449601	0,03112800
18	6,48	6,72	-0,25	-3,8084%	-0,617558	0,44618100
19	6,42	6,92	-0,50	-7,7406%	-1,244575	0,03423600
20	7,05	6,69	0,35	5,0247%	0,886269	0,02676800
21	7,18	6,93	0,25	3,4568%	0,621521	0,01427800
22	7,42	7,81	-0,39	-5,3239%	-0,988793	0,06253000
23	7,07	6,62	0,46	6,4409%	1,140662	0,05599400

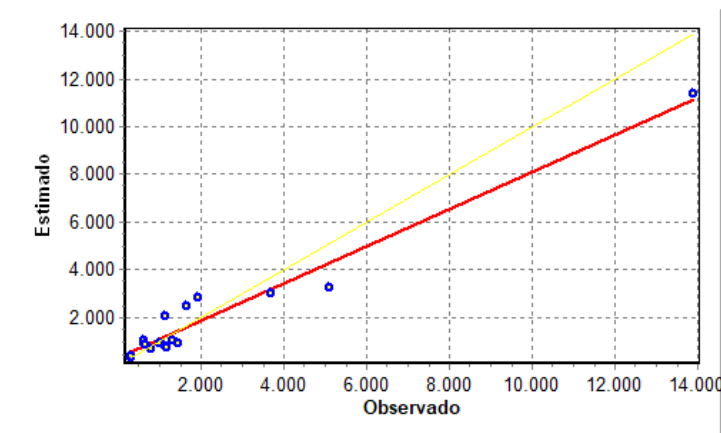
## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	2
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

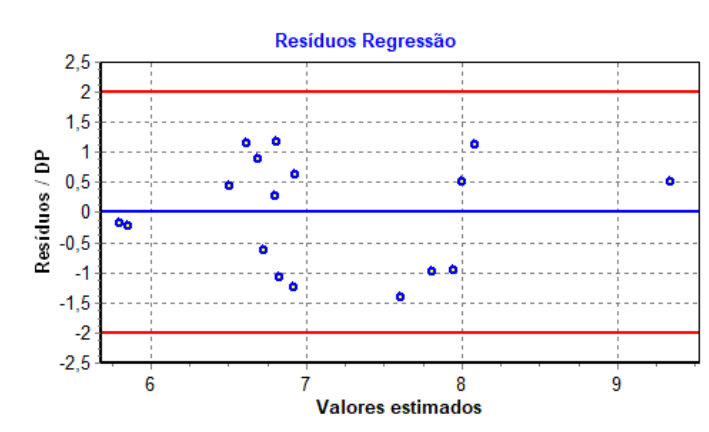
Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	13
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

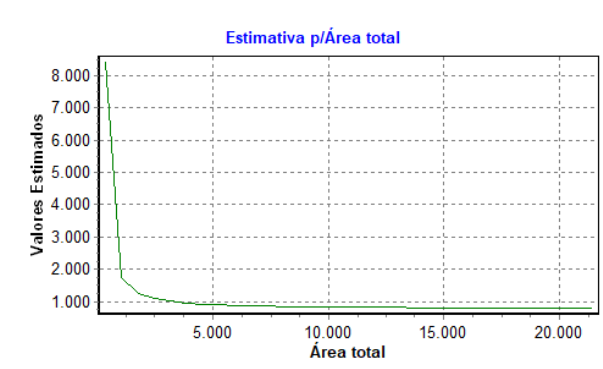
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**

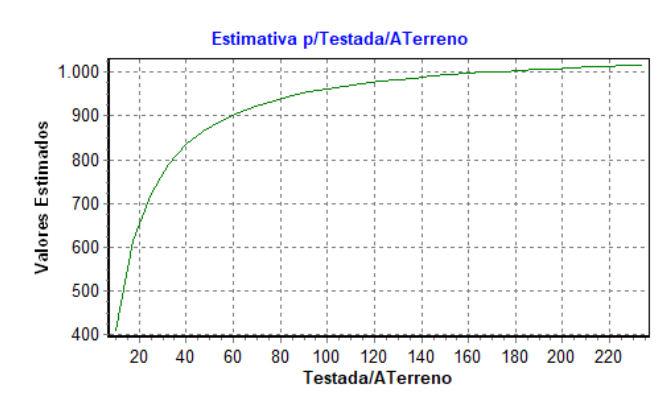
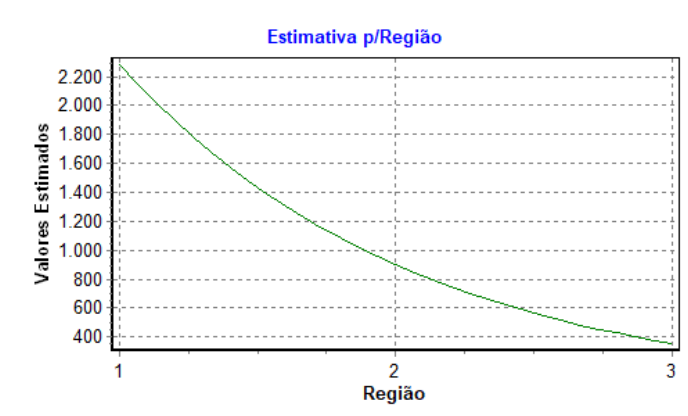


**Resíduos da Regressão Linear**



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área total	Região	Testada/ATerreno	Município	Valor unitário
Avenida Manoel Afonso de Melo, 1107 - Santa Lúcia, Maceió - AL	Santa Lúcia	Cleber Moreira Dos Santos	(82) 98114-3499	816	2	19	Maceió	612,75
Rua Buarque de Macêdo - Centro, Maceió - AL	Centro	Re/Max Corais	(82) 98180-0111	2865	1	94,25	Maceió	1919,72
Rua Alfredo Marques da Silva, SN - Antares, Maceió - AL	Antares	Agnaldo Corretor	(82) 99982-7277	600	2	15	Maceió	1150
Rua Benedito Calaça Loureiro, 231 - Cidade Universitária, Maceió - AL	Cidade Universitária	Re/Max Al Mare	(82) 99185-1208	2000	3	40	Maceió	300
Avenida Menino Marcelo, 0 - Serraria, Maceió - AL	Serraria	Ricardo Azevedo	8298896-2440	10000	2	100	Maceió	1450
Avenida Jorge Barros, SN - Santa Amélia, Maceió - AL	Santa Amélia	Wagner D. Costa	(82) 99695-4160	5000	2	50	Maceió	1000
Rua Marcos Aurélio, S/N - Petrópolis, Maceió - AL	Petrópolis	Brandão Consultoria Imobiliári	(82) 99933-0166	15750	2	234	Maceió	603,17
Avenida General Luiz de França Albuquerque, 0 - Riacho Doce, Maceió - AL	Riacho Doce	Ricardo Azevedo	8298896-2440	3720	2	40	Maceió	504,03
Ladeira dos Martírios, 90 - Centro, Maceió - AL	Centro	Wagner D. Costa	(82) 99695-4160	700	1	25	Maceió	1428,57
Avenida Almirante Alvaro Calheiros, 1120 - Jatiúca, Maceió - AL	Jatiúca	Arthur Ferreira De Araujo	(82) 98879-4757	360	1	12	Maceió	13888,89
Jaraguá, Maceió - AL	Jaraguá	Wagner D. Costa	(82) 99695-4160	666	1	18	Maceió	2252,25
Avenida Menino Marcelo, SN - Barro Duro, Maceió - AL	Barro Duro	Agnaldo Corretor	(82) 99982-7277	450	2	15	Maceió	5111,11
Avenida da Paz, SN - Centro, Maceió - AL	Centro	Agnaldo Corretor	(82) 99982-7277	816	1	12	Maceió	3676,47
BR-104, 1 - Zona Rural, Rio Largo - AL	Zona Rural	Ricardo Azevedo	8298896-2440	11250	3	92	Rio Largo	320
Avenida Presidente Fernando Afonso Collor de Mello, 0 - Zona Rural, Rio Largo - AL	Zona Rural	Ricardo Azevedo	8298896-2440	21410	3	75	Rio Largo	307,1
BR-104, SN - Mata do Rolo, Rio Largo - AL	Mata do Rolo	José Danubio Silva Duarte	(82) 98838-1692	4000	3	69	Rio Largo	875
BR-104, 1000 - Tabuleiro do Pinto, Rio Largo - AL	Tabuleiro do Pinto	José Danubio Silva Duarte	(82) 98838-1692	1000	3	40	Rio Largo	800
AV. JORGE MONTENEGRO DE BARROS SANTA AMÉLIA   Maceió	Santa Amélia	Bento Imóveis	(81) 99933-0846	1000	2	10	Maceió	650
Rua Gilberto Vieira Leite, nº 35, Santa Amélia	Santa Amélia	Joélia Aragão	(82) 98873-2999	2600	2	42	Maceió	615,38
Durval de Góes Monteiro, Tabuleiro	Tabuleiro dos Martins	Márcio Rapôso Imóveis	(82) 2121-1234	13073,28	2	50	Maceió	1147,38
Loteamento Santos Dumont	Santos Dumont	Teogenes Lopes	(82) 99981-1733	4030	2	100	Maceió	1315,14
Farol, Maceió-AL	Farol	Lucas Ferreira Imóveis	(82) 99822-4847	600	2	22	Maceió	1666,67
Serraria, Maceió-AL	Serraria	Redes Corretores Maceió	(82) 99948-4391	7200	2	30	Maceió	1180,56

## 18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.366,04	1.602,33	1.735,39	27,05%	
Valor Médio	1.872,62	2.196,55	2.378,95	-	Não se enquadra
Valor Máximo	2.567,07	3.011,12	3.261,16	37,08%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Barão de Atalaia, 200	-
Bairro	Centro	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área total	<b>4.187,35</b>	Não
Região	1,00	Não
Testada/ATerreno	37,00	Não
Município		-

## ANEXO II – Tabelas de Heidecke e Vida Útil estimada

Abaixo estão disponíveis as tabelas utilizadas como referência no cálculo de depreciação demonstrado no item 12 deste laudo.

### Tabela de Estado de conservação de Heidecke:

Estado de conservação	Condição Física	Classificação	Coefficiente de Depreciação Física ©
1	Novo: não sofreu nem necessita de reparos	Ótimo	0,00
1,5	Entre novo e regular	Muito Bom	0,0032
2	Regular: requereu ou recebeu reparos pequenos	Bom	0,0252
2,5	Entre regular e reparos simples	Intermediário	0,0809
3	Requer reparos simples	Regular	0,181
3,5	Entre reparos simples e importantes	Deficiente	0,332
4	Requer reparos importantes	Mau	0,526
4,5	Entre reparos importantes e sem valor	Muito Mau	0,752
5	Sem valor: valor de demolição (residual)	Demolição	1,00

### Tabela de Vida Útil dos Imóveis, estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue:

Tipo de edificação	Vida Útil (anos)
APARTAMENTOS	60
BANCOS	70
CASAS DE ALVENARIA	65
CASAS DE MADEIRA	45
HOTÉIS	50
LOJAS	70
TEATROS	50
ARMAZÉNS	75
FÁBRICAS	50
CONST. RURAIS	60
GARAGENS	60
EDIF ESCRITÓRIOS	70
GALPÕES (DEPÓSITOS)	70
SILOS	75

### ANEXO III – Documentação fotográfica

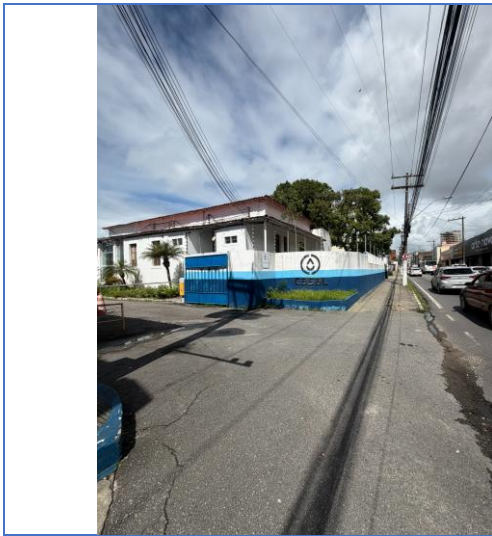


Foto 01 - Vista do acesso principal



Foto 02 - Vista do acesso principal



Foto 03 - Entrada estacionamento



Foto 04 - Acesso ao prédio (pedestre)

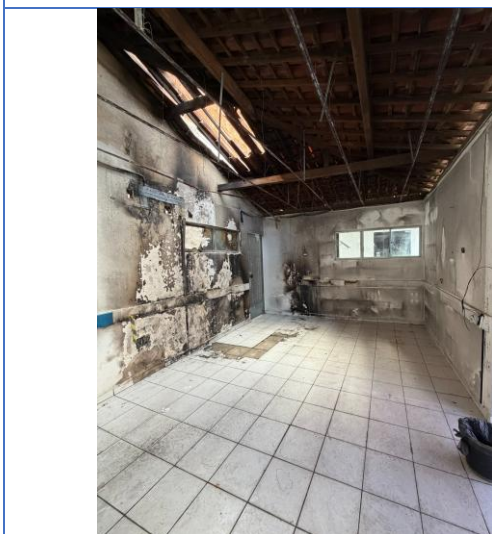


Foto 05 - sala protocolo



Foto 06 - sala protocolo



Foto 07 - Acesso principal



Foto 08 - Vista da fachada salas



Foto 09 - estacionamento



Foto 10 - Estacionamento e salas



Foto 11 - Acesso às salas



Foto 12 - Estacionamento e salas



Foto 13 – Sala



Foto 14 - Sala



Foto 15 – Sala



Foto 16 - Sala



Foto 17 - banheiro



Foto 18 - Refeitório



Foto 19 – Acesso às salas



Foto 20 - Estacionamento



Foto 21 – Sala



Foto 22 - Sala



Foto 23 - Sala



Foto 24 - Sala



Foto 25 - Sala



Foto 26 - Sala



Foto 27 - Sala



Foto 28 - Sala



Foto 29 - Sala



Foto 30 - Acesso área de serviço



Foto 31 - Estacionamento e salas



Foto 32 - Acesso área de serviço

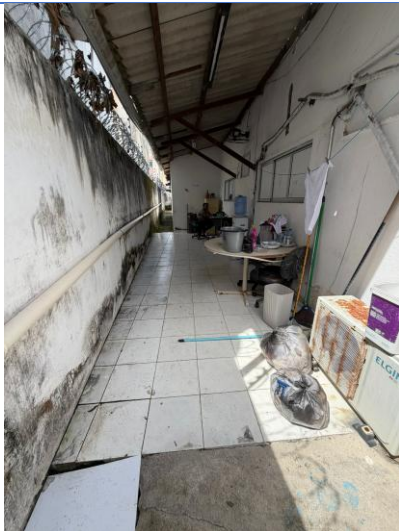


Foto 33 - Acesso área de serviço



Foto 34 - Estacionamento e salas

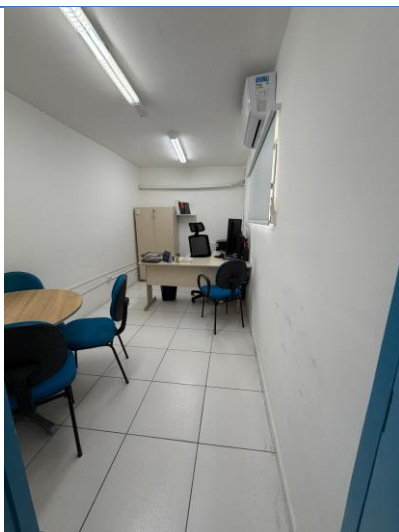


Foto 35 - Sala

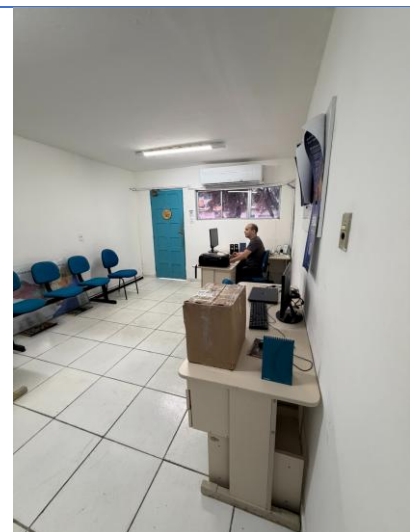


Foto 36 - Sala

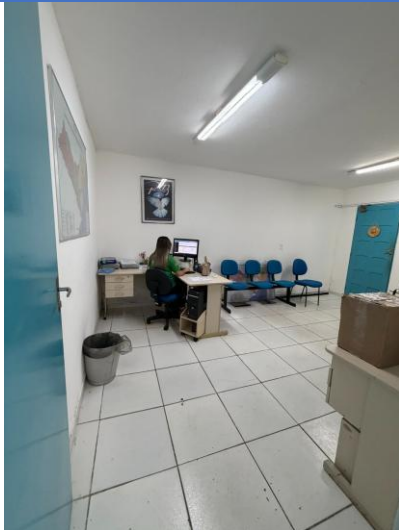


Foto 37 - Sala



Foto 38 - Sala



Foto 39 – Estacionamento e salas



Foto 40 - Banheiro



Foto 41 - Banheiro



Foto 42 - Banheiro

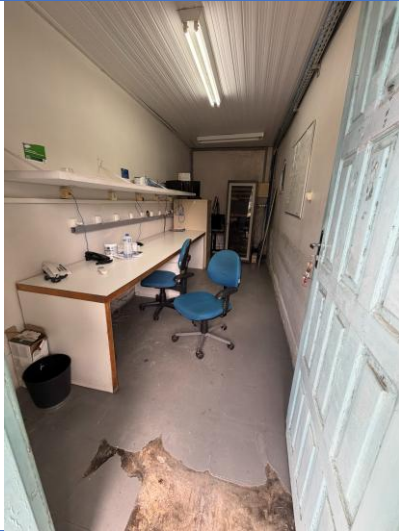


Foto 43 - Sala

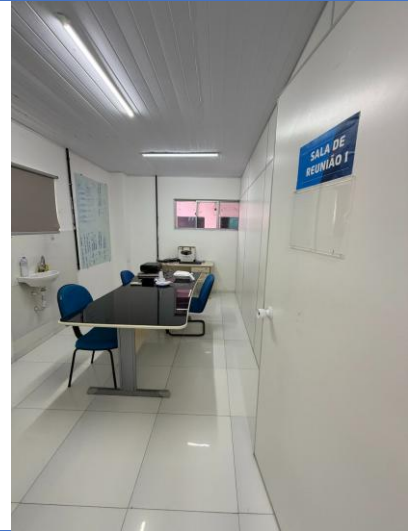


Foto 44 - Sala



Foto 45 - Sala

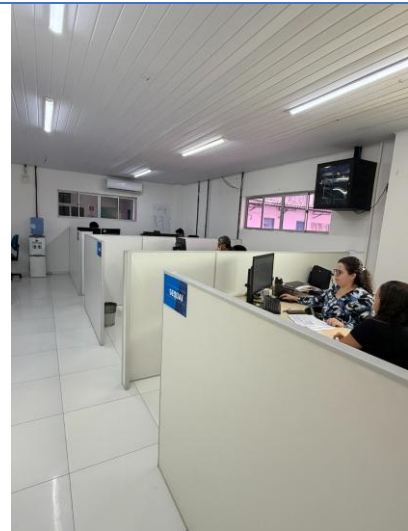


Foto 46 - Sala



Foto 47 - Sala



Foto 48 - Refeitório



Foto 49 - Estacionamento e salas

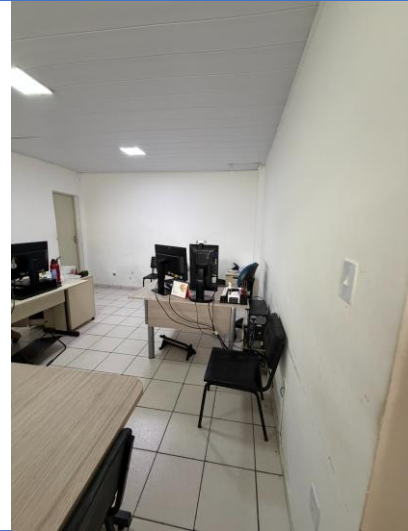


Foto 50 - Sala



Foto 51 – Banheiro



Foto 52 - Sala



Foto 53 - Sala

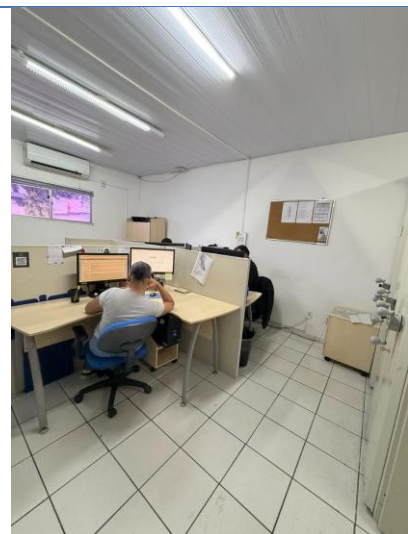


Foto 54 - Sala



Foto 55 - Sala

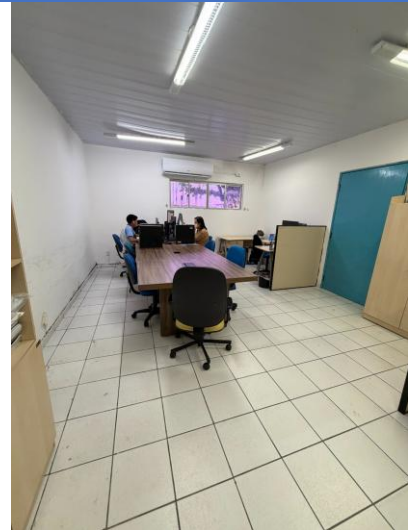


Foto 56 - Sala



Foto 57 - Sala



Foto 58 - Sala

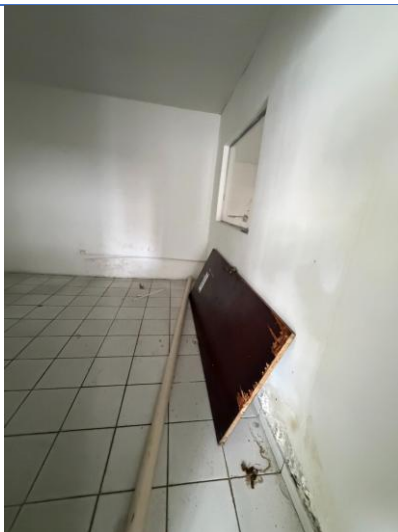


Foto 59 - Sala

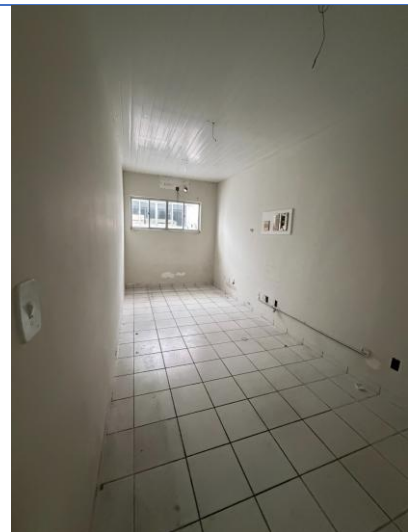


Foto 60 - Sala



Foto 61 - Sala



Foto 62 - Sala



Foto 63 – Sala



Foto 64 - Sala



Foto 65 - Acesso às salas



Foto 66 - Acesso às salas



Foto 67 - Estacionamento



Foto 68 - Estacionamento e salas



Foto 69 - Sala

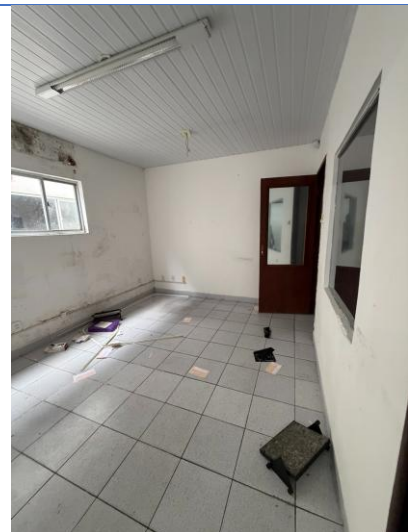


Foto 70 - Sala



Foto 71 - Sala



Foto 72 - Sala



Foto 73 - Sala



Foto 74 - Sala



Foto 75 - Sala



Foto 76 - Sala



Foto 77 - Banheiro



Foto 78 - Sala



Foto 79 - Sala



Foto 80 - Sala

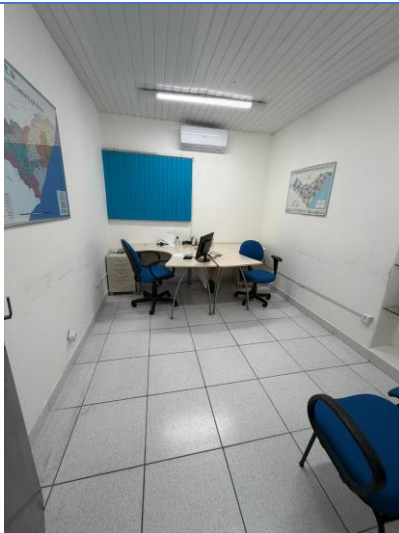


Foto 81 - Sala

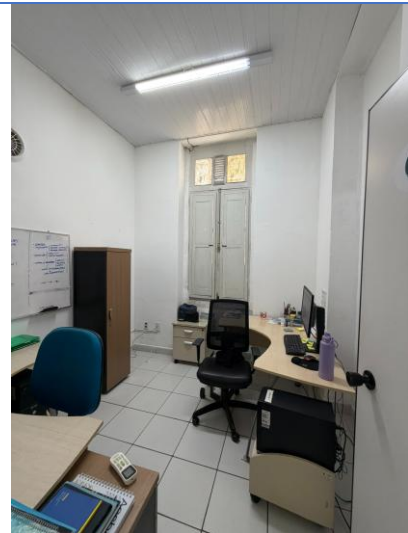


Foto 82 - Sala



Foto 83 - Sala



Foto 84 - Sala



Foto 85 - Banheiro

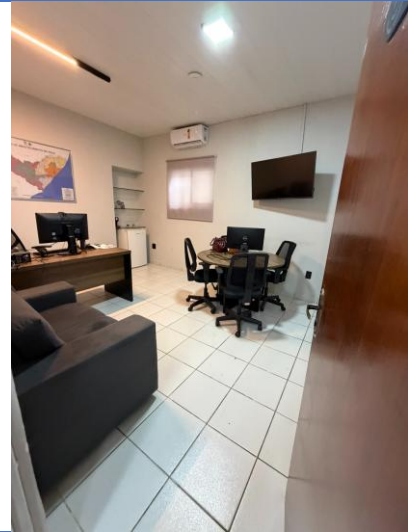


Foto 86 - Sala



Foto 87 – Banheiro



Foto 88 - Sala



Foto 89 - Sala




Foto 90 - Banheiro



Foto 91 - Sala

## ANEXO IV – Documentação do imóvel

	<b>ESTADO DE ALAGOAS</b> <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE MACEIÓ</b> <b>CERTIDÃO POSITIVA DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS</b> <b>NÚMERO DA CERTIDÃO: 0.162.325/26-60</b>	
	<b>Inscrição Imobiliária</b> 719	<b>Inscrição Cartográfica</b> 01.0026.0158.0001
<b>Contribuinte</b> Informação protegida por sigilo fiscal	<b>Valor Venal Atualizado</b> R\$ 6.285.777,28	
<b>Área de Terreno</b> 3.920,000000	<b>Área de Construção Total</b> 1.600,000000	
<b>Endereço</b> RUA BARAO DE ATALAIA, 200 , BAIRRO CENTRO , MACEIO/AL - CEP: 57.020-510		
<b>Situação Cadastral</b> Ativo		
<p>Certificamos, com fundamento nas informações constantes em nosso Sistema de Cadastro e Controle de Arrecadação, e ressaltando o direito de a Fazenda Municipal de inscrever e cobrar outras dívidas que venham a ser apuradas, com referência ao presente instrumento, que <b>EXISTE</b> débito registrado em relação ao Contribuinte/imóvel acima identificado.</p> <p style="text-align: center;">MACEIÓ (MCZ), 28 de Maio de 2026</p> <p>Válida até: 26/08/2026</p> <p>Código de autenticidade: <b>7FD95303A42F8F97</b></p> <p>A autenticidade desta certidão DEVE ser confirmada na pagina da Secretaria de Economia, no endereço: <a href="http://www.maceio.al.gov.br/semec/">http://www.maceio.al.gov.br/semec/</a>.</p>		



**ALAGOAS**  
**PREFEITURA DE MACEIÓ**  
**FICHA CADASTRAL: 0017330/26-29**

FOLHA: 1 / 2

Referência cadastral				
Inscrição imobiliária	Inscrição Cartográfica	Inscrição anterior/origem	Data referência	Situação
719	01.0026.0158.0001	01002610158001	05/03/2026	Ativo
Localização do imóvel				
RUA BARAO DE ATALAIA, 200 BAIRRO CENTRO MACEIO/AL - CEP: 57.020-510				
Endereço de entrega				
RUA BR. DE ATALAIA, 200 BAIRRO CENTRO MACEIO - AL CEP: 57.020-510				
Dados da face de quadra				
Face de quadra	Qtd. mt. linear	Situação		
01.0026.01.01	0	Ativo		
Logradouro 13888 - RUA BARAO DE ATALAIA				
Loteamento		Bairro		
-		7 - BAIRRO CENTRO		
Equipamentos				
Rede de água	Rede de esgoto	Rede telefônica	Rede elétrica	
Sim	Sim	Sim	Sim	
Iluminação pública	Gua sarjeta	Galeria pluvial	Coleta de lixo	
Sim	Sim	Sim	Sim	
Conservação via	Pavimentação			
Não	Sim			
Dados do proprietário / compromissário				
Proprietário			E outros	
12.294.708/0001-81 COMPANHIA DE SANEAMENTO DE ALAGOAS - CASAL			Não	
Tipo Documento	Data Matrícula	Cartório		
Matrícula				
Características do imóvel				
Tipo do imóvel	Condomínio	Limitação	Passelo	
Predial	Não	MURADO	COM CALCADA	
Situação	Topografia	Pedologia	Categoria	
MEIO DE QUADRA	PLANO	ARGILOSO	IMUNE	
Patrimônio	Regime de utilização	Uso(s)		
PARTICULAR	PRÓPRIA	COMERCIAL OCUP/C EDF COM SERV		
Ocupação	Tipo recadastramento	Dt recadastramento		
EDIFICADO				
Área privativa terreno	Área comum terreno	Área do terreno		
3.920,000000	0,000000	3.920,000000		
Área privativa terreno unidade	Área comum terreno unidade	Área do terreno unidade		
1.600,000000	0,000000	3.920,000000		
Área total privativa construída do lote	Área total comum construída do lote	Área total construída do lote		
1.600,000000	0,000000	1.600,000000		
Área privativa construída do imóvel	Área comum construída do imóvel	Área construída do imóvel		
1.600,000000	0,000000	1.600,000000		
Qtd. BPs	Fração terreno	Fração testada		
1	1,00000000	1,00000000		
A presente ficha, sem conter rasuras, foi lavrada em MACEIÓ (AL), em 05/03/2026, às 09:33 horas, sob o código de autenticidade nº FD10F1C9DDD6B712.			Usuário Alteração 003338-3	



**ALAGOAS**  
**PREFEITURA DE MACEIÓ**  
 FICHA CADASTRAL: 0017330/26-29

FOLHA: 2 / 2

Referência cadastral							
Inscrição imobiliária	Inscrição Cartográfica	Inscrição anterior/origem	Data referência	Situação			
719	01.0026.0158.0001	01002610158001	05/03/2026	Ativo			
Qtd. frentes	Qtd. Unidades						
1	1						
Enquadramento							
Item enquadramento	Cobrança	Tipo	Valor	Data início	Data fim	Ano decreto	Número decreto
COBRANCA IPTU	TRIBUTAVEL	Normal	0,00	01/01/1987			
COBRANCA TX COLETA LIXO	TRIBUTAVEL	Normal	0,00	01/01/1987			
PATRIMONIO PUBLICO	TRIBUTAV		0,00	22/05/2024			
ESTADUAL	ISENTO						
Dimensões da Terreno							
	Testada	Face - Subface - Logradouro				Face acesso	
1. Principal	36,600000	01 - 01 - RUA BARAO DE ATALAIÁ				Sim	
Dados da avaliação							
Vlr. venal terreno	Vlr. venal edificação	Valor venal imóvel		Data avaliação			
2.165.345,28	4.120.432,00	6.285.777,28		05/03/2026			
Dados das edificações							
Seqüência	Tipo edificação	Conservação		Tipo construção			
01	PRINCIPAL	BOM		LOJA			
Situação	Tipologia	Pavimento		Padrão			
CONJUG RECUADA	UN AUT C/E SERV	TERREO		B - LUXO			
Ano reforma	Habite-se	Número habite-se		Dt. habite-se			
Número alvará	Dt. Alvará						
Área piscina	Área coberta bombas	Área coberta					
0,000000	0,000000	0,000000					
Área privativa construída	Área comum construída	Área construída					
1.600,000000	0,000000	1.600,000000					
Características construtivas							
Fundação							
1,80							
Estrutura	Fechamento/Paredes	Revestimento Externo		Pintura Externa			
ALVENARIA	TIJ CERAM OU D	REBOCO *		LATEX C MASSA C			
Cobertura	Esquadria						
APAR C/MAD E TE	MADEIRA SIMPLES						

A presente ficha, sem conter rasuras, foi lavrada em MACEIÓ (AL), em 05/03/2026, às 09:33 horas, sob o código de autenticidade nº FD10F1C9DDD6B712.

Usuário Alteração  
003338-3

## ANEXO V – ART

Página 1/1



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

CREA-AL

ART OBRA / SERVIÇO  
Nº AL20260542652

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Alagoas

INICIAL

## 1. Responsável Técnico

GUSTAVO HENRIQUE BREWSTER HOPKINS VERAS  
Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 0216525403  
Registro: 2191213/2017 AL

Empresa contratada: J & V ENGENHARIA LTDA

Registro: 0000499978-AL

## 2. Dados do Contrato

Contratante: Companhia de Saneamento de Alagoas - CASAL  
RUA BARÃO DE ATALAIA  
Complemento:  
Cidade: MACEIÓ

Bairro: CENTRO  
UF: AL

CPF/CNPJ: 12.294.708/0001-81  
Nº: 200  
CEP: 57020510

Contrato: Não especificado  
Valor: R\$ 7.200,00  
Ação Institucional: Outros

Celebrado em:  
Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

## 3. Dados da Obra/Serviço

RUA BARÃO DE ATALAIA  
Complemento:  
Cidade: MACEIÓ  
Data de Início: 18/05/2026

Bairro: CENTRO  
UF: AL

Nº: 200  
CEP: 57020510

Finalidade:  
Proprietário: Companhia de Saneamento de Alagoas - CASAL

Previsão de término: 18/05/2026

Coordenadas Geográficas: 0, 0  
Código: Não Especificado

CPF/CNPJ: 12.294.708/0001-81

## 4. Atividade Técnica

16 - Execução	Quantidade	Unidade
9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #1.1.1.1 - DE ALVENARIA	1,00	un
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #1.1.1.1 - DE ALVENARIA	1,00	un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

## 5. Observações

Realização de laudo de avaliação do imóvel situado na Rua Barão de Atalaia, n. 200, Centro, Maceió/AL

## 6. Declarações

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-AL, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

- Declaro, sob as penas da lei, serem verdadeiras as informações aqui prestadas

## 7. Entidade de Classe

SEM INDICACAO

## 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Local data



Documento assinado eletronicamente  
com credenciais de login e senha

GUSTAVO HENRIQUE BREWSTER HOPKINS VERAS  
RNP: 0216525403  
Data: 19/05/2026 10:01:13

GUSTAVO HENRIQUE BREWSTER HOPKINS VERAS - CPF: 029.765.844-19

Companhia de Saneamento de Alagoas - CASAL - CNPJ: 12.294.708/0001-81

## 9. Informações

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

## 10. Valor

Valor da ART: R\$ 108,39 Registrada em: 18/05/2026 Valor pago: R\$ 108,39 Nosso Número: 8303576549

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-al.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 3Cx5z  
Impresso em: 19/05/2026 às 10:01:13 por: ip: 45.178.139.195

[www.crea-al.org.br](http://www.crea-al.org.br) [crea-al@crea-al.org.br](mailto:crea-al@crea-al.org.br)  
Tel: (82) 2123-0866 Fax:

