



## TERMO DE REFERÊNCIA – PROAD N.º 7.406/2022

### 1. DO OBJETO:

**1.1** - O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel na cidade de Arapiraca, com fulcro no inciso V, do artigo 74 da Lei 14.133/2021, a fim de dar continuidade ao funcionamento da 1ª Vara do Trabalho de Arapiraca, naquele endereço.

**1.2** - O imóvel encontra-se situado na Avenida Deputada Ceci Cunha, 1.068, bairro Itapoã, CEP: 57.314-105, Arapiraca/AL (doc.19), conforme descrito na avaliação do imóvel apresentada pelo Oficial de Justiça Avaliador Federal (doc. 24).

### 2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

#### 2.1 - DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

Tendo em vista que o Tribunal Regional do Trabalho da 19ª Região não possui imóvel próprio na cidade de Arapiraca que possibilite a instalação da 1ª Vara do Trabalho, foi realizada uma consulta, através do Sistema de Requerimento Eletrônico – SISREI, no sentido de saber se a União dispunha de algum imóvel com as características necessárias ao funcionamento da Unidade Judiciária (doc. 05). No entanto a resposta foi negativa, como se observa na Declaração de Indisponibilidade, emitida pela Secretaria de Patrimônio da União, vinculada ao Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão (doc. 06).

A locação do imóvel objeto deste termo de referência, justifica-se sobretudo pela localização, uma vez que o prédio está situado ao lado do edifício onde hoje funciona a 2ª Vara do Trabalho de Arapiraca, facilitando de maneira substancial o acesso e a interação dos jurisdicionados, advogados, servidores, magistrados e colaboradores. Outro aspecto importante a ser considerado para sua contratação é que foi feita uma avaliação do imóvel pelo o Oficial de Justiça Avaliador Federal, levando em conta uma ampla pesquisa de mercado imobiliário da cidade de Arapiraca/AL , tendo sido constatada a vantajosidade da contratação do referido imóvel.

#### 2.2 - DOS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE:

Aplica-se ao presente processo as disposições estabelecidas na Resolução nº. 310/2021 do Conselho Superior da Justiça do Trabalho, que tratam dos critérios de sustentabilidade nas contratações de bens e serviços no âmbito da Justiça do Trabalho de primeiro e segundo grau.

As boas práticas de sustentabilidade deverão ser adotadas pelo locatário na utilização do imóvel locado, baseadas na otimização e economia de recurso e na redução da poluição ambiental, tais como: racionalização do consumo de energia elétrica, água, separação de lixos secos e molhados, dentre outras ações sustentáveis.



**2.3 - ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO DO ÓRGÃO:** Esta contratação atende ao disposto no Planejamento Estratégico Institucional 2021-2026 deste Regional, aprovado pela Resolução Administrativa nº 209/2021, observando, especialmente, o previsto no Objetivo Estratégico nº 2: “Promover o Trabalho decente e a sustentabilidade”, com o indicador “Índice de desenvolvimento sustentável”, estando prevista no **PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES 2023** da Secretaria de Administração, compondo o item 14 sob o código 7314.

**2.4 - JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE:** A estratégia de contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V, do art. 74 da Lei n.14.133/2021: “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”

### **3. VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO**

**3.1** – O valor global anual estimado para a locação do imóvel é de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), baseado na avaliação do imóvel feito pelo Oficial de Justiça Avaliador Federal, levando em conta uma ampla pesquisa de mercado imobiliário da cidade de Arapiraca/AL (doc. 24), no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

**3.2 - JUSTIFICATIVA DE ACEITABILIDADE DO PREÇO:** Nos termos do disposto no art. 23, §4ª da Lei 14.133/2021, bem como o definido no art. 7º, parágrafo 1º do Ato GP TRT19 n. 109/2022, a estimativa do valor dar-se-á pela avaliação do imóvel feita pelo Oficial de Justiça Avaliador Federal. Assim, foi realizada uma avaliação do imóvel pelo Oficial de Justiça Avaliador Federal, levando em conta uma ampla pesquisa de mercado imobiliário da cidade de Arapiraca/AL (doc. 24), tendo sido avaliado o aluguel no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), importância que foi aceita pelo proprietário (doc. 25).

### **4. DA HABILITAÇÃO**

**4.1** - Para fins de habilitação, nos termos do art. 72, V da Lei 14.133/2021 c/c a IN SEGES/ME nº 116/2021 serão exigidos os seguintes documentos:

- a) documento de identificação do proprietário e do seu cônjuge;
- b) inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do proprietário e do seu cônjuge;
- c) certidão negativa de indisponibilidade de bens do proprietário e do seu cônjuge;
- d) certidão de regularidade perante a Justiça do Trabalho;
- e) certidão de regularidade perante a Fazenda Federal e a Seguridade Social;



- f) certidão de regularidade perante a fazenda municipal;
- g) registro do imóvel;
- h) comprovante de residência;
- i) planta baixa do imóvel;
- j) declaração de Inexistência de Nepotismo na forma da Resolução CNJ N° 07/2005, alterada pela Resolução n° 229/2016. (Anexo I).

## **5. - DA FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO**

**5.1** - As disposições contidas no presente termo de referência terão valor de contrato, constituindo direitos e obrigações tanto para o contratado quanto para o contratante.

**5.2** - Por ocasião da contratação será verificada a regularidade do cadastramento e da habilitação parcial do contratante, sendo o resultado destes procedimentos juntado ao respectivo processo.

## **6 - DA VIGÊNCIA**

**6.1** - A vigência do contrato de locação será de 60 (sessenta) meses, a contar de 30/04/2023, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitando a vigência decenal, nos termos do artigo 107 da Lei 14.133/2021. A existência de créditos orçamentários vinculados à contratação deverá ser comprovada a cada exercício financeiro.

## **7 - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

**7.1** - Cumprir todas as exigências constantes no termo de referência e seu anexo;

**7.2** - Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização e o acompanhamento dos fiscais do contratante;

**7.3** - Cumprir as exigências das autoridades públicas;

**7.4** - Pagar impostos, taxas e multas que incidam ou venham incidir sobre o imóvel;

**7.5** - Fornecer mensalmente recibo do valor pago pelo locatário referente ao aluguel do imóvel;

**7.6** - Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;



- 7.7** – Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas;
- 7.8** – Efetuar o auto cadastro no Sistema de Gestão Orçamentária e Financeira da Justiça do Trabalho (SIGEO – JT), por meio de plataforma para que nela faça a juntada, oportunamente, de todos os documentos, inclusive recibos, para que possa ocorrer o devido processamento correspondente ao pagamento. Através do link <https://sigeo.jt.jus.br/ajuda>, o locador terá acesso ao sistema do SIGEO – JT e a um guia detalhado das funcionalidades do sistema;
- 7.9** – O locador deverá entregar mensalmente o recibo ao locador;
- 7.10** – Aprovar qualquer alteração física no imóvel que o locatário pretenda realizar.
- 7.11** – Proceder ao seu cadastro (pessoa física) no Sistema de Registro Cadastral Unificado (Sicaf) nos termos do art. 5º, IV da IN SEGES/ME n.º 116/2021.

## **8 - OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

- 8.1.** Atestar mensalmente através do fiscal demandante que o referido imóvel funcionou como sede da 1ª Vara do Trabalho de Arapiraca;
- 8.2.** Efetuar o pagamento relativo ao aluguel no prazo e forma estabelecidos neste termo de referência;
- 8.3** – Efetuar os pagamentos relativos às despesas de telefone, energia elétrica, água e esgoto até os respectivos vencimentos;
- 8.4** – Levar ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ele seja incumbida, bem como eventuais turbações de terceiros;
- 8.5** – Realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel provocados por seus agentes;
- 8.6** – Cientificar o locador de cobranças de tributos, de qualquer intimação, multa ou exigências de autoridades públicas, ainda que dirigida a ele, locatário.
- 8.7** – Restituir o imóvel ao término do prazo de locação no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- 8.8** – Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo locador;
- 8.9** – Comunicar previamente ao locador qualquer alteração física que pretenda realizar no imóvel.



## **9 – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:**

**9.1** - A Gestão e Fiscalização da Contratação caberão aos representantes da Administração especialmente designados. Nos impedimentos e afastamentos legais destes, suas funções serão desempenhadas por seus respectivos substitutos, nos termos do art. 117 da Lei 14.133/2021;

**9.2** - Os Gestores e Fiscais designados exercerão, de forma segregada, as atribuições previstas no Ato GP TRT19 nº. 103/2022, e tudo o mais que for necessário visando ao adequado acompanhamento e fiscalização da execução contratual, devendo ainda providenciar as medidas necessárias às soluções de quaisquer contratemplos que porventura venham a ocorrer;

**9.3** - As decisões e providências que ultrapassem a competência dos gestores e fiscais deverão ser solicitadas, em tempo oportuno, à autoridade competente, para adoção das medidas que julgar convenientes.

**9.4** - A gestão e fiscalização de que trata este item não excluem nem reduzem a responsabilidade do contratado, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

**9.5** – Cabe à fiscalização do contrato acompanhar a apresentação das certidões negativa de débito trabalhista e negativa de tributos federais relativos à dívida ativa da União, bem como efetuar o ateste de funcionamento da 1ª Vara do Trabalho de Arapiraca no móvel e receber e atestar o recibo de pagamento do aluguel no Portal do SIGEO – JT (Sistema Integrado de Gestão Orçamentária e Financeira da Justiça do Trabalho), para fins de liquidação e pagamento.

## **10 - DO PAGAMENTO**

**10.1** - O pagamento deverá ser efetuado até o décimo dia útil do mês;

**10.2** – Considera-se para efeito de pagamento o dia da emissão da Ordem Bancária pelo Sistema Integrado de Administração e Finanças do Governo Federal – SIAFI..

**10.3** - O pagamento será efetuado por meio de ordem bancária de crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo locador, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

**10.4** – O pagamento está condicionado à apresentação dos seguintes documentos:



- a) ateste do fiscal técnico/demandante de que a 1ª Vara do Trabalho de Arapiraca funcionou naquele imóvel no respectivo mês;
- b) juntada pelo locador do recibo do pagamento referente ao aluguel do mês no Sistema Integrado de Gestão Orçamentária e Financeira da Justiça do Trabalho (SIGEO-JT);
- c) Certidão Negativa de Tributos Federais relativa à Dívida Ativa da União, expedida pela Receita Federal do Brasil;
- d) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho;

**10.5** - O locador obriga-se a realizar e manter atualizado o auto cadastro no Sistema Integrado de Gestão Orçamentária e Financeira da Justiça do Trabalho (SIGEO-JT), nos termos previstos no ATO GP TRT nº 38, de 05 de maio de 2022.

**10.6** – O locador deverá anexar no Sistema Integrado de Gestão Orçamentária e Financeira da Justiça do Trabalho (SIGEO-JT) o recibo de pagamento referente ao aluguel mensal do imóvel para que o fiscal do contrato, após a juntada feita pelo locador, realize no sistema o respectivo ateste e, por conseguinte, efetue a sua liquidação.

**10.7** - A apresentação do recibo de pagamento do aluguel mensal com incorreções, implicará na sua devolução ao locador para regularização, devendo o prazo de pagamento ser contado a partir da data de sua reapresentação.

**10.8** - O locador assumirá inteira responsabilidade pela veracidade, conformidade e eventuais correções das informações registradas no referido sistema, assumindo o ônus por quaisquer prejuízos decorrentes de erros ou falhas quanto aos dados e documentos informados, inclusive perante à Receita Federal do Brasil (RFB) e demais órgãos da Administração Pública.

**10.9** - O locatário não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo locador, que por ventura não tenha sido acordada no contrato.

**10.10** - Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o locador não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

**EM = I x N x VP**, sendo:

**EM** = Encargos moratórios;

**N** = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;



**VP** = Valor da parcela em atraso.

**I** = Índice de atualização financeira = **0,00016438**, assim apurado:

**I** = **(TX/100)/365**.

**I** = **(6/100)/365**

Em que **TX** = taxa percentual anual no valor de 6%, capitalizada diariamente em regime de juros simples.

## **11 - DO REAJUSTE**

**11.1** – O valor do contrato será reajustado anualmente a partir de 01 (um) ano de vigência contratual, por meio de aplicação do IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

## **12 - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**12.1** - Ocorrendo alguma das hipóteses elencadas no art. 155 da Lei 14.333/2021, fica o contratado infrator sujeito à aplicação das seguintes sanções:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) impedimento de licitar e contratar;
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

**12.2** - Para a aplicação das sanções, serão observadas as normas contidas nos artigos 156 a 163 da Lei 14.133/2021, assegurado ao contratado infrator o direito ao contraditório e à ampla defesa.

**12.3** - Nas hipóteses de cometimento de qualquer infração administrativa, poderão ser aplicadas ao locador, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal as seguintes sanções:

- a) Advertência, pelo cometimento da infração tipificada no art. 155,I da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- b) Multa de 10 % (dez por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento de infração



tipificada no art. 155, I e II da Lei 14.133/2021 (inexecução parcial do contrato);

c) Multa de 20 % (vinte por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento de infração tipificada no art. 155, III da Lei 14.133/2021 (inexecução total do contrato);

d) Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos de infração tipificada nos incisos II, III, V e VI, do art. 155 da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

e) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos de infração tipificada nos incisos VIII, IX, X e XII da Lei 14.133/2021 bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave.

### **13 - DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS - Lei nº 13.709/2018 - LGPD**

**13.1** - Em observação às determinações constantes da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 – LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS (LGPD), o CONTRATANTE e a CONTRATADA se comprometem a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, garantindo que:

a) o tratamento de dados pessoais dar-se-á de acordo com as bases legais previstas nas hipóteses dos arts. 7º e/ou 11 da Lei 13.709/2018 às quais se submeterão os serviços, e para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular;

b) o tratamento seja limitado às atividades necessárias ao atingimento das finalidades de execução do objeto do contrato, utilizando-os, quando seja o caso, em cumprimento de obrigação legal ou regulatória, no exercício regular de direito, por determinação judicial ou por requisição da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD);

c) em caso de necessidade de coleta de dados pessoais indispensáveis à própria prestação do serviço/aquisição de bens, esta será realizada mediante prévia aprovação da CONTRATANTE, responsabilizando-se a CONTRATADA por obter o consentimento dos titulares (salvo nos casos em que opere outra hipótese legal de tratamento). Os dados assim coletados só poderão ser utilizados na execução do objeto especificado neste contrato, e, em hipótese alguma, poderão ser compartilhados ou utilizados para outros fins.



## 14 - ANEXOS

ANEXO I – Modelo de Declaração de Inexistência de Nepotismo na forma da Resolução CNJ N° 07/2005, alterada pela Resolução n° 229/2016.

ANEXO II – Modelo de declaração de inexistência de fato superveniente impeditivo da habilitação

Maceió (AL), 1º de março de 2023.

### **Equipe de Planejamento:**

**Auricélio Ferreira Leite - SA**  
**Integrante Demandante**

**Rodrigo Dantas Feitosa - SA**  
**Integrante Técnico**

**Thiago Camêlo Fonseca-SA**  
**Integrante Administrativo**



ANEXO I

**Modelo de Declaração de Inexistência de Nepotismo na forma da Resolução CNJ N° 07/2005, alterada pela Resolução n° 229/2016;**

\_\_\_\_\_, inscrito no CPF n° \_\_\_\_\_, portador(a) da carteira de identidade n° \_\_\_\_\_, **DECLARA**, para fins Resolução n° 07/2005 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, que não possui sócios cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau inclusive, de membros ou juízes vinculados, ou servidor investido em cargo de direção e de assessoramento, vinculados ao TRT19ª.

Local e data.

\_\_\_\_\_  
PROPRIETÁRIO



**ANEXO II**

***DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO***

O(a) Senhor(a) \_\_\_\_\_, sob as penas da Lei, que até a presente data inexistem fatos impeditivos para contratar com a Administração Pública que prejudique sua habilitação no presente processo de contratação com o Tribunal Regional do Trabalho da 19ª Região, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

Arapiraca, \_\_\_/\_\_\_/2023,

---

**Proprietário**



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL  
AVENIDA DEP. CECICUNHA, 1068,  
ITAPOÃ , ARAPIRACA-AL

## RESUMO

Avaliação imobiliária

José Aureliano Filho

Engenheiro Civil CREA RN: 021845119-9

FICHA DE VISTORIA DE IMÓVEIS

Imóvel: RESIDENCIA UNIFAMILIAR		CPF: 319.517.244-53	
Endereço: AVENIDA DEP. CECI CUNHA, 1068 - ITAPOÁ		Estado: ALAGOAS	
Município: ARAPIRACA		CEP: 57314 - 105	
A Construção: 446,38 m <sup>2</sup>	A. Privat:	A. U. Comum:	
A. Terreno: 1200,00 m <sup>2</sup>	Fr. Solo:	Habite-se: SIM	
<input type="checkbox"/> Venda (1)	<input type="checkbox"/> Oferta particular (2)	<input type="checkbox"/> Oferta Imobiliária (3)	
Data da venda/oferta / /		Valor R\$	

Situação do terreno

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Active	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Orientação	<input checked="" type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input checked="" type="checkbox"/> Arenoso	<input type="checkbox"/> Argiloso	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
Vegetação	<input type="checkbox"/> CAPIM	<input type="checkbox"/> CANA DE AÇÚCAR	<input type="checkbox"/> Pasto	<input checked="" type="checkbox"/> Nenhum
Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input checked="" type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> MARGEM DA RODOVIA

Sobre a edificação

Tipo Edificação	<input checked="" type="checkbox"/> Res. Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Prédio Com.	<input type="checkbox"/> Loja	<input type="checkbox"/> Armazém
<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Galpão	<input type="checkbox"/> Industria	<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Outro
Padrão Construção	<input checked="" type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Baixo	
Est. Conservação	<input type="checkbox"/> Nova	<input type="checkbox"/> Nova/Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Reg/RepSimples
	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> RepSimples/Imp	<input type="checkbox"/> Reparos Import	<input type="checkbox"/> RepImp/Semval
Pontos cardeais	<input checked="" type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Prédio no terreno	<input checked="" type="checkbox"/> Frente	<input type="checkbox"/> Fundos	<input type="checkbox"/> Lateral	<input type="checkbox"/> CENTRO
Quanto ao Pav.	Nº Pavimentos no prédio=		Andar=	
O Prédio possui:	<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Playground	<input checked="" type="checkbox"/> Estacionamento	
Elevadores	Número=	Marca=		
Condomínio	<input type="checkbox"/> Mensal	<input type="checkbox"/> Trimestral	<input type="checkbox"/> Semestral	Valor=
Ocupação	<input type="checkbox"/> Vazio	<input type="checkbox"/> Proprietário	<input checked="" type="checkbox"/> Inquilino	<input type="checkbox"/> Empréstimo
Valor da locação		Entrega		

Peças do Imóvel

SalaEstar= 1	Quartos= 1	Banheiros=4	Dependência=
SalaJantar= 1	Varandas= 2	Cozinha=1	Área Serviço= 1
SalaTV=1	Escritório=	Lavabo=	Despensa=1
Garagens= 1	Suíte= 3	Sacada=	Churrasqueira=

Infraestrutura

Rede de água	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Energia	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Transporte Coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não

Zoneamento

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação
<input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> RURAL		Coefficiente aproveitamento
Recuo Lateral		Recuo frente principal
Recuo frente secundária		Recuo fundo
Usos Permitidos		Usos Permissíveis

Vizinhança

Padrão Construção	RESIDENCIAL	Escolas	SIM
Atividades Poluentes	NENHUM	Comércio	SIM
Atividades Incômoda	NENHUM	Estacionamento	SIM
Arborização/A. verde	DIVERSAS	Trânsito	INTENSSO

Observações do Pesquisador

--

Identificação

Local: Arapiraca - AL.	
Data 26 / 04 / 2023	Assinatura do Pesquisador

JOSE AURELIANO FILHO  
ENGENHEIRO CIVIL  
RPN 021845-1199

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**1. SOLICITANTE:**

JOSÉ NUNES FERRO.  
CPF: 319.517.244-53.

**2. PROPRIETÁRIO:**

JOSÉ NUNES FERRO.  
CPF: 319.517.244-53.

**3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

Imóvel residencial.

**3.1 Tipo do Bem:**

Imóvel Urbano.

**3.2 Descrição Sumária do Bem:**

Trata-se de um imóvel urbano residencial.

Área do terreno: 1.200,00 m<sup>2</sup>.

Áreas construídas: 446,38 m<sup>2</sup>.

Detalhes do terreno no croqui anexo, com referências das coordenadas UTM do imóvel.

**3.3 Ocupante do imóvel:**

Alugado para órgão público.

**3.4 Tipo de ocupação:**

Órgão público.

**4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:**

Levantamento patrimonial

**5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:**

Está avaliação tem por objetivo encontrar o valor de mercadológico do imóvel.

**6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:**

Lote único, com edificação tipo residencial, registrados sob matrícula 43.499, livro 3.M, fls 191.

Construção averbada no mesmo registro, habite-se n. 699, datado de 15/05/2012.

Escritura datada de 13 de junho de 2012.

Período da vistoria: 26/04/2023.

**7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:**

Imóvel de instalações próprias para residência, escritórios e órgãos públicos, localizado em área específica para comércios de médio porte, podendo ser usado para locação ou implantação de empresas.

Por se tratar de imóvel, segue as demais informações:

a) liquidez: MÉDIA;

b) desempenho de mercado: MÉDIO;

c) número de ofertas: MÉDIO;

d) absorção pelo mercado: MODERADA;

e) público alvo para absorção do bem, "IMÓVEIS COMERCIAIS".

f) facilitadores para negociação do bem: LOCAÇÃO OU INCORPORAÇÃO.

**8. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):**

Avaliação expedita, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 14.653, e formulas usada de acordo com as mesmas.

Com o método comparativo e a homogeneização dos dados será encontrado o valor do imóvel.

**9. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:**

GRAU 1

  
JOSE LUIZ FILHO  
ENGENHEIRO CIVIL  
RPN 0218/05-1199

## 10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

A determinação do valor do imóvel depende da fórmula aplicada considerando as características do mesmo, utilizaremos a Tabela de elementos da amostra de coleta de dados, estabelecendo critérios para a homogeneização por comparação, por saneamento, definição das faixas de cortes, eliminação e novo valor médio.

As amostras ficam resguardadas de acordo com a Lei N° 13.709, DE 14 DE AGOSTO DE 2018, Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD).

De acordo com os dados homogeneizados chegou-se ao valor de R\$ 1800,00 (Hum mil e oitocentos reais) por metro quadrado de terreno.

O imóvel tem o terreno de forma retangular medindo 30m x 40m, com área total de 1200,00m<sup>2</sup>.

Calculo simplificado:

Área = 1200,00m<sup>2</sup>

Valor p/m<sup>2</sup> = R\$ 1.800,00

Valor do terreno = R\$ 2.160.000,00

**VALOR ENCONTRADO PARA O TERRENO, DE R\$ 2.160,00 (DOIS MILHÕES, CENTO E SESENTA MIL REAIS).**

### 10.1 CALCULO DA CONSTRUÇÃO:

Para determinação do valor de edificação, será usado o CUB (custo de unidade básica) do período, conforme tabela do SINDUSCON-AL (sindicado da construção civil de Alagoas), para chegarmos ao valor do imóvel, será aplicado critério de depreciação em função de sua idade e do estado de conservação, adotando os parâmetros de **ROSS-HEIDECKE**.

O imóvel foi averbado em 12/06/2012, conforme registro, porém o proprietário informou que o imóvel foi construído no ano de 1998, com idade de 25(vinte e cinco) anos, sofrendo depreciação conforme sua idade e estado de conservação.

**UNIDADE RESIDENCIAL COSNTRUIDA:**

CUB R-1

Área = 446,38m<sup>2</sup>

Valor p/m<sup>2</sup> = R\$ 2.580,01

Fator de Depreciação:  $(100 - 18,5) \div 100 = 0,815$

Calculo =  $446,38 \times 2.580,01 \times 0,815$

Valor de imóvel = R\$ 938.606,86

**O VALOR TOTAL DA EDIFICAÇÃO É DE R\$ 938606,86 (NOVECIENTOS E TINTA E OITO MIL, SEISCENTOS E SEIS REAIS E OITENTA E SEIS CENTAVOS).**

### 11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

VALOR EDIFICAÇÃO: R\$ 938.606,86

VALOR TERRENO : R\$ 2.160.000,00

TOTAL : R\$ 3.098.606,86

O VALOR TOTAL DO IMÓVEL É DE R\$ 3.098.606,86 (TRÊS MILHÕES, NOVENTA E OITO MIL, SEISCENTOS E SEIS REAIS E OITENTA E SEIS CENTAVOS).

PARA FINS DE LOCAÇÃO, DEVERÁ SER USADO O VALOR DO IMÓVEL COMO BASE DE CALCULO COMO REFERENCIA, PODENDO VARIAR DE 0,45% A 1% DO VALOR DO IMÓVEL, TENDO COMO VALOR MÍNIMO 0,45% IGUAL A R\$ 13.943,73 (treze mil, novecentos e quarenta e três reais e setenta e três centavos) E VALOR MÁXIMO 1% IGUAL A R\$ 30.986,07 (TRINTA MIL, NOCENTOS E OITENTA E SEIS REAIS E SETE CENTAVOS), A SER DEFINIDO ENTRE AS PARTES INTERESSADAS.

### 12. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

ENGENHEIRO CIVIL

CREA: RN 021845119-9

Nome: JOSÉ AURELIANO FILHO

CPF: 564.555.694-15

JOSÉ AURELIANO FILHO  
ENGENHEIRO CIVIL  
RN 021845119

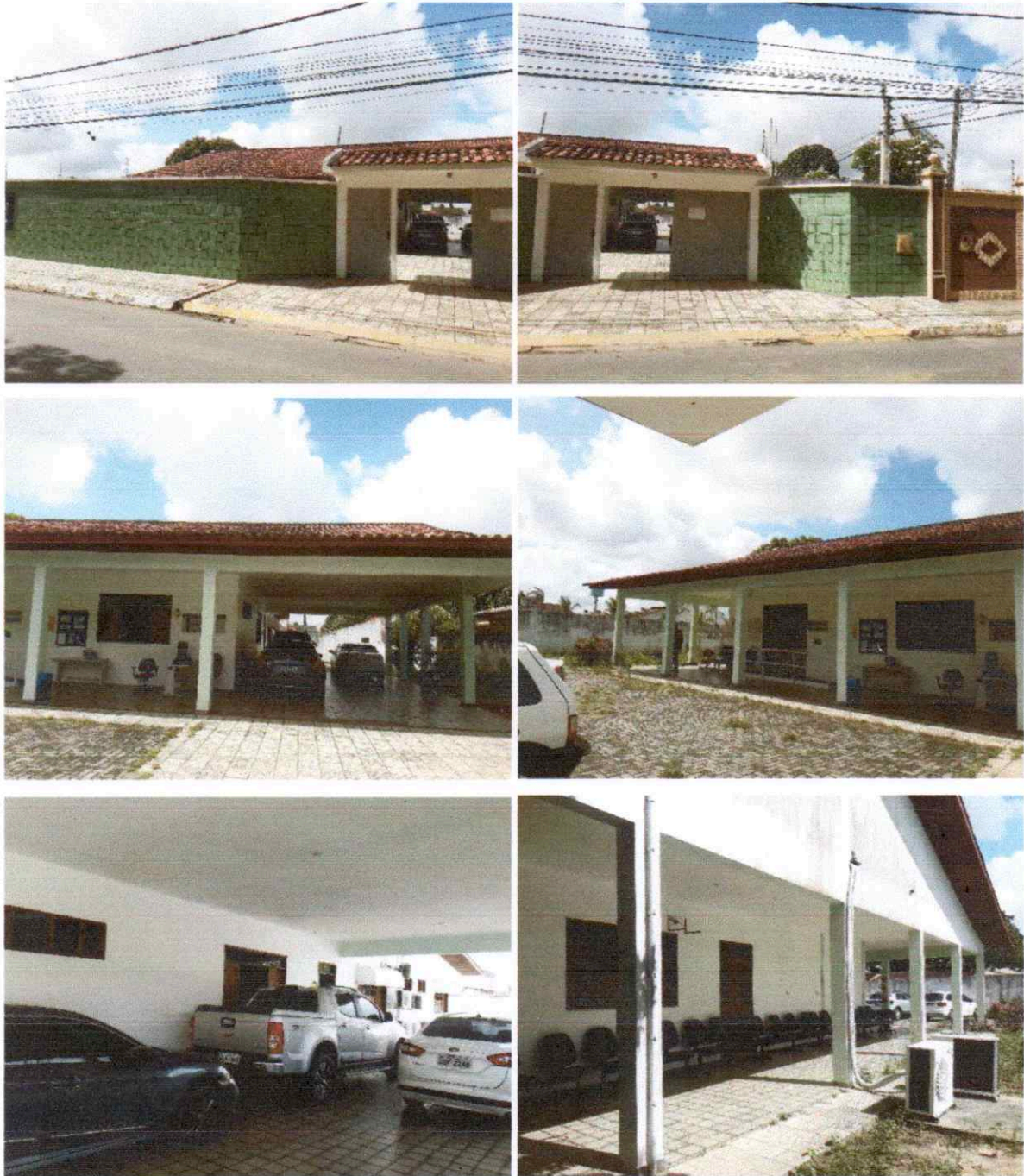
13. LOCAL E DATA DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

ARAPIRACA-AL, 27/04/2023

14. ANEXOS:

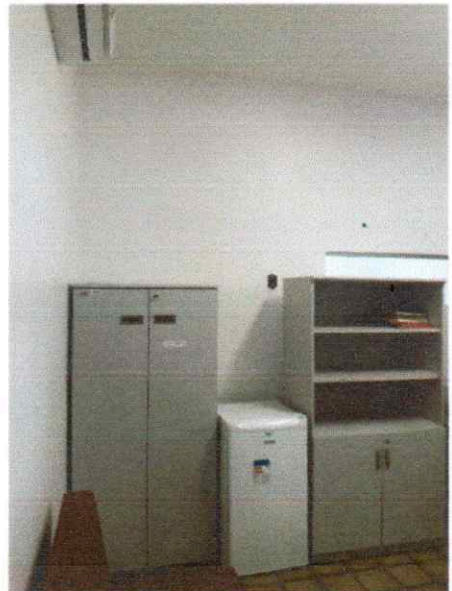
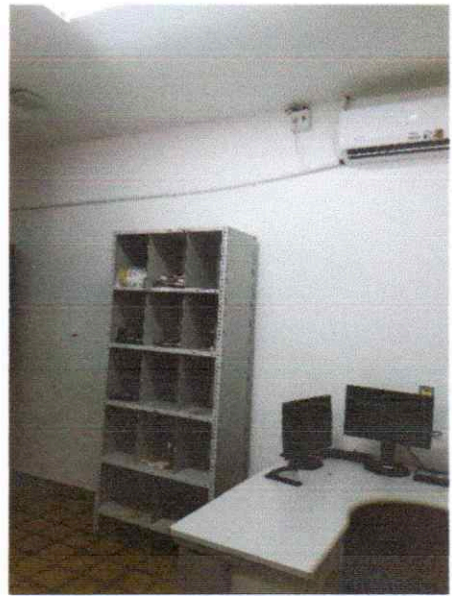
a) Certidão de inteiro teor, em anexo;

FOTOS DO IMÓVEL



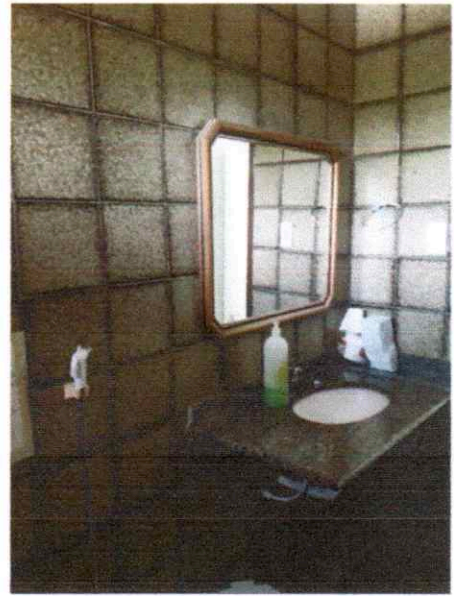
*JOÃO MARCELINO FILHO*  
ENGENHEIRO CIVIL  
R.N. 0218451199

FOTOS DO IMÓVEL



JOSE GUELLINO FILHO  
ENGENHEIRO CIVIL  
RPA 0218451189

FOTOS DO IMÓVEL

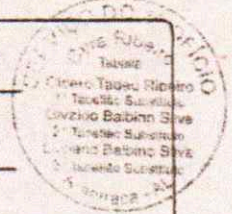


JOSÉ AURELIANO FILHO  
ENGENHEIRO CIVIL  
RPM 0218451399





Cyra Ribeiro  
Cyra Ribeiro  
OFICIAL



MATRÍCULA

43499

FICHA

1

DATA

25 de Novembro de 1997. Bel Cícero Tadeu Ribeiro  
SUBSTITUTO

IMÓVEL Um lote n. 23 da quadra H do Desmembramento Magda, no bairro Itapoã nesta cidade, medindo 30,0 metros de frente para a Av. Cel. Wilson Santa Cruz, fundos 30,0 metros com os lotes 01 e 02, do lado direito 40,0 metros com a área verde, lado esquerdo 40,0 metros com o lote 22, com área total de 1.200,00m<sup>2</sup>. PROPRIETÁRIO: Eloisio Barbosa Lopes, brasileiro, casado com Maria Aparecida Porto Lopes, agricultor, residente nesta cidade, com CIC n. 157.700.874-04. REGISTRO ANTERIOR: 28.172, f.191 do Livro 3.M. Eu, Benícia Ferreira Lima escrevente autorizada o digitei. Oficial: Cyra Ribeiro

R.1-43.499. PROTOCOLO GERAL n. 80.397 - (COMPRA E VENDA). ADQUIRENTE: Zenildo Soares dos Santos, brasileiro, casado com Francisca Maria dos Santos, comerciante, residente na Av. Cel. Wilson Santa Cruz, 72, nesta cidade, com CIC n. 348.790.054-87. TRANSMITENTE: Eloisio Barbosa Lopes e sua esposa Maria Aparecida Porto Lopes, brasileiros, casados, ele comerciante, ela do lar, residentes nesta cidade, com CIC n. 157.700.874-04. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, lavrada nas Notas do 3.º Ofício desta cidade, no Livro n. 267, f. 71, em 28 de Novembro de 1994. VALOR DO CONTRATO CR\$ 1.000.000,00 (um milhão de cruzeiros). Arapiraca, 25 de Novembro de 1997. Oficial: Cyra Ribeiro

AV.2-43.499 Em: 20/09/2001. PROTOCOLO n. 92.638. Em: 20/09/2001. (AVERBAÇÃO DE NÚMERO DO CPF). Certifico e dou fé que conforme requerimento datado de 20 de setembro de 2001, do Sr. Zenildo Soares dos Santos. Para ficar constando o n.º do CPF da esposa do Adquirente, que na verdade é 348.790.054-87, conforme cópia autenticada, arquivada neste Serviços Registrários. Eu, Luciano Balbino da Silva, auxiliar dos Serviços Registrários o digitei. Eu, Luciano Balbino da Silva. Oficial subscrevi, conferi e assino dando fé.

R.3-43.499. Em: 20/09/2001. PROTOCOLO n. 92.639. Em: 20/09/2001 - (COMPRA E VENDA) - Pela Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em: 12/09/2001, livro: 126, f. 60 no 1. Ofício de Notas, desta cidade e comarca pelo preço de R\$ 11.666,66 (onze mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos), os proprietários do (R.1-43.499), venderam o imóvel objeto da presente matrícula à JOSE NUNES FERRO e sua esposa JOELMA NUNES BARBOZA, brasileiros, casados, residentes à rua Santa Rita, n.715, nesta cidade, ele comerciante, portador do CPF n.319.517.244-53 e identidade n.454.970.SSP/AL, ela professora, portadora do CPF n.469.957.304-53 e Identidade n.723.072.SSP/AL. Sem Condições Suspensivas ou Resolutivas. Eu, Luciano Balbino da Silva, auxiliar dos Serviços Registrários, o digitei e Eu, Luciano Balbino da Silva. Oficial conferi, subscrevi, e assino dando fé.

AV-4-43.499. Em: 12/06/2012. PROTOCOLO n.º. 140.566. Em: 12/06/2012. (AVERBAÇÃO DE MUDANÇA DE RUA). Certifico e dou fé, que conforme requerimento datado de 12 de Junho de 2012, assinado pelo Sr. José Nunes Ferro, e Declaração expedida pela Prefeitura Municipal de Arapiraca datada de 13 de Junho de 2012, assinado por Caroline Albuquerque Santos, Secretária de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, arquivados nestes Serviços registrários. Fica retificado para constar que o imóvel da presente matrícula encontra-se localizado na: Avenida Deputada Ceci Cunha, no bairro Itapoã, nesta cidade. Arapiraca, 13 de Junho de 2012. Eu, Guttemberg Santos Dantas, auxiliar dos Serviços Registrários, o digitei. E eu, Guttemberg Santos Dantas. Segundo Tabelião Substituto subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-5-43.499. Em: 12/06/2012. PROTOCOLO n.º. 140.566. Em: 12/06/2012. (AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO). Certifico e dou fé que conforme requerimento datado desta cidade de 12 de Junho de 2012, assinado pelo Sr. José Nunes Ferro. Acompanhado do INSS (RFB) - Certidão Negativa de Débito - CND n.º 000132012-02001676 emitida em 11/06/2012, válida até 08/12/2012, CEI: 70.008.67676/66, ART-DO-CREA n.º 00002067301105095302, datado de 07/05/2012, Alvará de Regularização n.º 617/2012, Processo n.º 13185/2012, datado de 15/05/2012 e Habite-se n.º 699/2012, Processo n.º 13185/2012, datado de 15/05/2012, expedidos pela Prefeitura Municipal desta cidade, e assinados por Caroline Albuquerque Santos - Secretária de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, todos arquivados nestes serviços registrários, consta que no imóvel objeto da matrícula n.º (43.499), a construção de uma casa residencial situada na Avenida Deputada Ceci Cunha, n.º 1068, bairro Itapoã, nesta cidade, contendo os seguintes CÔMODOS: Residência: 01 garagem, 01 varanda, 01 sala de visita, 01 sala de som, 01 despensa, 01 copa/cozinha, 01 sala de jantar, 01 circulação, 01 hall, 02 suítes, 01 bwc social e 02 quartos. Medidas da Construção: Residência: Frente: medindo 20,20 metros; Fundos:

JOSE NUNES FERRO  
ENGENHEIRO CIVIL  
RFB 11199

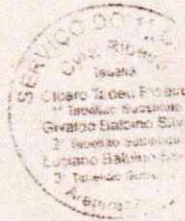
MATRÍCULA

FICHA  
VERSO

P

medindo 14,20 metros; Lado direito: medindo 25,90 metros; Lado esquerdo: medindo 25,90 metros. Com área total construída de: 446,38m². Construída em terreno acima descrito. Arapiraca, 13 de Junho de 2012. Eu, Guttemberg Santos Dantas, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Guilherme Salvo Silva Segundo Tabelião Substituto, subscrevi, conferi e assino dando fé.

Serviço do 1º Ofício  
Fone: (82) 3521-2111  
Fax: (82) 3521-2111  
Arapiraca - Alagoas



RECIBO DE PAGAMENTO  
R\$ 14,00

**CERTIDÃO DE REGISTRO**

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 §1º da Lei 6.015 de 31.12.1973, cujas as buscas e pesquisas foram efetuadas até a presente data Arapiraca, 13 de junho de 2012

Guilherme Salvo Silva  
OFICIAL

Emolumentos Cobrados  
R\$ 14,00  
a certidão

Guilherme Salvo Silva  
CPF 454.164.274-34  
2º Substituto

SERVIÇO DO 1º OFÍCIO  
Notas, Registros Imobiliários  
Títulos e Documentos.  
Cyril Ribeiro - Oficial e Tabelião  
Bel. Cicero Tadeu Ribeiro - Substituto  
Rua Lúcio Roberto, 48 - Centro  
Fone: (82) 3521-2111

JOSE AURELIANO FILHO  
SERVIÇO DO 1º OFÍCIO  
ARAPIRACA - ALAGOAS  
CPF 0218451199



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

**CREA-AL**

**ART OBRA / SERVIÇO**  
**Nº AL20230335577**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Alagoas**

INICIAL

**1. Responsável Técnico**

**JOSÉ AURELIANO FILHO**

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: 0218451199

Registro: 0218451199AL

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **JOSE NUNES FERRO**

**RUA FLORACI BARROS CORREIA**

Complemento: **QUADRA B - ALTAVILLE RESIDENCE**

Cidade: **ARAPIRACA**

Bairro: **CANAFÍSTULA**

UF: **AL**

CPF/CNPJ: 319.517.244-53

Nº: 22

CEP: 57302502

Contrato: **Não especificado**

Valor: **R\$ 1.500,00**

Ação Institucional: **Outros**

Celebrado em:

Tipo de contratante: **Pessoa Física**

**3. Dados da Obra/Serviço**

**AVENIDA DEPUTADA CECI CUNHA**

Complemento:

Cidade: **ARAPIRACA**

Data de Início: **24/04/2023**

Finalidade: **Cadastral**

Proprietário: **JOSE NUNES FERRO**

Nº: 1068

Bairro: **ITAPOÁ**

UF: **AL**

CEP: 57314105

Previsão de término: **28/04/2023**

Coordenadas Geográficas: **0, 0**

Código: **Não Especificado**

CPF/CNPJ: 319.517.244-53

**4. Atividade Técnica**

16 - Execução

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #1.1.1.1 - DE ALVENARIA

Quantidade

446,38

Unidade

m2

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

**5. Observações**

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL LOTE 03, AVENIDA ASA BRANCA, ANTIGA RUA "C", 158, DISTRITO INDUSTRIAL - GUARIBAS, ARAPIRACA-AL.

**6. Declarações**

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

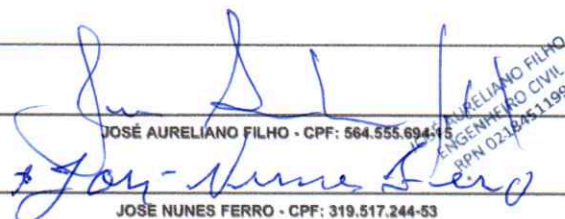
**7. Entidade de Classe**


SENGE

**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

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

  
JOSE AURELIANO FILHO - CPF: 564.555.694-15  
ENGENHEIRO CIVIL  
RNP: 0218451199

  
JOSE NUNES FERRO - CPF: 319.517.244-53

**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\$ 96,62**

Registrada em: **27/04/2023**

Valor pago: **R\$ 96,62**

Nosso Número: **8302338748**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-al.sitac.com.br/publico/>, com a chave: A9AWD  
Impresso em: 28/04/2023 às 12:03:19 por: , ip: 170.82.175.4





**CREA-AL**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Alagoas

CNPJ: 12.156.592/0001-14

Rua Dr. Osvaldo Sarmiento, nº 22, Farol,

Maceió - AL

CEP: 57051-510

Tel: + 55 (82) 2123-0866

**COBRANÇA DE A.R.T.**

**Pagador**  
JOSE NUNES FERRO

**CPF/CNPJ**  
319.517.244-53

**Endereço**  
RUA FLORACI BARROS CORREIA, 22, QUADRA B - ALTAVILLE RESIDENCE  
CANAFÍSTULA - ARAPIRACA - AL - 57302502

**Representação numérica:**

**Agência / Código Beneficiário**  
0013-2 / 3090-2

**Número do Documento**  
28353758302338748-7

**Data Emissão**  
27/04/2023

**Data Vencimento**  
07/05/2023

**Parcela**  
1/1

**Valor do Documento**  
R\$ 96,62

**Detalhes da Cobrança**

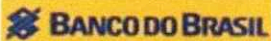
ANOT.RESP.TECNICA-ART

AL20230335577

R\$ 96,62

RECIBO DO PAGADOR

Autenticação Mecânica



Banco  
**001-9**

**Indisponível**

Local de Pagamento						Vencimento	
Pagável em qualquer banco até o vencimento.						07/05/2023	
Beneficiário						Agência / Código Beneficiário	
CREA-AL - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Alagoas						0013-2 / 3090-2	
Data Documento	Documento	Espécie Doc.	Carteira	Data Processamento	Nosso Número		
27/04/2023	8302338748	DM	N	28/04/2023	28353758302338748-7		
Uso do Documento	Carteira	Espécie Moeda	Quantidade Moeda	Valor Moeda	(-) Valor do Documento		
	17	R\$		X	96,62		
Instruções (Texto de responsabilidade do beneficiário)						(-) Desconto	
PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO.						(-) Outras Deduções / Abatimento	
REFERENTE À COBRANÇA DE A.R.T.						(+ ) Mora / Multa / Juros	
Unidade Beneficiada						(+ ) Outros Acréscimos	
EXPEDIDO POR: USUÁRIO PADRÃO DO SITAC						(-) Valor Cobrado	
CREA-AL - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Alagoas							
12.156.592/0001-14							
Rua Dr. Osvaldo Sarmiento, nº 22, Farol, Maceió - AL							
Pagador						Código de Baixa	
JOSE NUNES FERRO							
319.517.244-53							
RUA FLORACI BARROS CORREIA, 22, QUADRA B - ALTAVILLE RESIDENCE							
CANAFÍSTULA - ARAPIRACA - AL - 57302502							

Código de Barras

Autenticação Mecânica

FICHA DE COMPENSAÇÃO

JOSE AURELIANO FILHO  
ENGENHEIRO CIVIL  
RPM 0218451199