



PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES

CÍVEL - TUTELA COLETIVA

Data de Autuação: 31/01/2023

Data da última conversão: 24/02/2023

Procedimento Preparatório - PP

1.11.000.000175/2023-82

Volume I

Resumo:

Caso Pinheiro. Tutela coletiva. Manifestação 20230006805. Programa de compensação financeira da Braskem. Imóveis de selos nºs O2700008A e HO2700008C. Reunião de proposta em 28/07/2021. Proposta não aceita pelo manifestante. Manifestante alega que o valor da indenização oferecida pela Braskem é incompatível com o resultado de avaliação particular, realizada, a pedido do manifestante, pela empresa CCA Engenharia e Administração. Requer intervenção do MPF. Maceió (AL).

Partes:

REPRESENTADO - BRASKEM S.A - BRASKEM

REPRESENTANTE - JOSE MARCELO DOS SANTOS FARIAS

Distribuição:

PR-AL - 31/01/2023 - PR-AL - 7º Ofício

Grupo temático principal:

1ª Câmara - Direitos Sociais e Atos Administrativos em geral

Tema:

11846 - Moradia (Garantias Constitucionais/DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO)

Observação:

Município(s):

MACEIÓ - AL

Movimentado para:

31/01/2023 - PR-AL/GABPR3-RLBB - ROBERTA LIMA BARBOSA BOMFIM



Ministério Público Federal
Sala de Atendimento ao Cidadão

Manifestação 20230006805

Pessoa Física	Sexo Masculino
Manifestante	JOSE MARCELO DOS SANTOS FARIAS
CPF	647.072.294-68
Nascimento	22/01/1970
Ocupação	Profissional Liberal ou Autônomo
Email	marceloofariaa@gmail.com
Telefone	(82) 98803-1330
Município	MACEIÓ
UF	AL
País	Brasil
Endereço	Rua Durval Coelho Normande 370 - Farol
CEP	57055-210

Representação

Data do Fato	
Município do Fato	MACEIÓ
UF do Fato	AL

Descrição

O manifestante acima identificado compareceu a esta Procuradoria da República em Alagoas para representar em desfavor da empresa Braskem SA. Relatou que é proprietário de um imóvel localizado na Rua Manoel Menezes, 10 na bairro do Pinheiro, cadastrado no PCF com os selos: HO2700008A e HO2700008C; que em reunião realizada no dia 28/07/2021 não aceitou a proposta de indenização oferecida pela Braskem no valor de R\$ 82.500,00; que na segunda reunião realizada em 11/07/2022 a empresa ofereceu um acréscimo de 5% no valor proposto na reunião inicial; que em parecer técnico (PTI) de uma empresa contratada pela Braskem, o imóvel foi avaliado em R\$ 82.500,00. Que contratou a empresa CCA Engenharia e Administração para avaliação do imóvel, conforme documentos em anexo, a qual avaliou o imóvel em valores superiores ao oferecido pela Braskem; que a Braskem não aceitou sua contraproposta de indenização nos valores mínimos de R\$ 200.000,00 e o máximo de R\$ 238.000,00. Que a Braskem alega várias



Ministério Público Federal
Sala de Atendimento ao Cidadão

inconsistências na avaliação particular, contudo a avaliação feita pela empresa CCA também encontrou inconsistências na avaliação feita pela Braskem. Que está passando por problemas financeiros por conta desse atraso no pagamento da indenização e que não aceita o valor proposto pela Braskem.

Solicitação

Solicita que este MPF interceda em seu favor junto a Braskem para que lhe seja paga a devida indenização conforme o valor de mercado do imóvel.



Ministério Público Federal
Sala de Atendimento ao Cidadão

Andamentos

Data	Tipo	Responsável
27/01/2023 11:39	Inserir Providência - Anexar Documento	GEORGE BRASILEIRO
27/01/2023 11:23	Assume manifestação	GEORGE BRASILEIRO
27/01/2023 11:23	Cadastro de Manifestação	GEORGE BRASILEIRO

Data da reunião de ingresso: 28/07/2021

Facilitador responsável: Cristina L.

E-mail do/a facilitador(a): cristina.lobato@faleck.com.br

Beneficiário principal: José Marcelo dos Santos Farias

Selo: H02700008A

Cadastro de advogados e defensores: Fábio Luciano de Barros Braga

Autoriza o contato periódico para envio de informações sobre documentos e informações que devem ser apresentadas para análise do Requerimento?

Sim

Autoriza o contato eventual direto com o(a) Beneficiário(a) para envio de informações sobre documentos e informações que devem ser apresentadas para análise do Requerimento?

Sim

Autoriza a equipe da Braskem a acessar o imóvel para efetuar atividades de apoio ao procedimento de valoração?

Sim

Autoriza o recebimento de eventual proposta por e-mail? Sim

Favor descrever os fatos narrados pelo(a) beneficiário(a) da maneira mais completa possível em forma de texto corrido:

A PRESENTE REUNIÃO DE INGRESSO SE REFERE A UM CONJUNTO DE 3 SELOS DE TITULARIDADE DO SR. JOSE MARCELO DOS SANTOS FARIAS:

H02700008A: locação para o Sr. Marcelo, imóvel misto. Inscrição municipal nº 17366.

H02700008B: locação para a Sra. Sandra - comercial. Inscrição municipal nº 29114608.

H02700008C: locação para Talitha - comercial. Inscrição municipal nº 17356.

PRESENTES NA REUNIÃO

O Sr. José Marcelo dos Santos Farias (CPF 647.072.294-68), participou da presente reunião de ingresso realizada por teleconferência acompanhado do advogado Dr. Fábio Luciano de Barros Braga (OAB/AL 13.287).

Ressalta-se que a reunião está sendo realizada neste formato já que as atividades presenciais na Central do Morador foram suspensas, devido ao atual cenário provocado pelo COVID-19.

INEXISTÊNCIA DE AÇÕES JUDICIAIS EM FACE DA BRASKEM OU SEGURADORAS

O Sr. José Marcelo dos Santos Farias declara a inexistência de ações judiciais em face da Braskem ou Seguradoras.

AUTORIZAÇÃO À EQUIPE DA BRASKEM PARA ACESSAR OS IMÓVEIS PARA EFETUAR ATIVIDADES DE

desenvolvimento da sua atividade comercial.

Detalhou que os piso de todos os cômodos eram de cerâmica.

Ressaltou que as paredes da cozinha, da área de serviço e do banheiro também eram revestidas de cerâmica.

Contou que o apartamento era "completo, que os aluguéis complementavam a sua renda e estão fazendo muita falta".

Informou que a escada de acesso ao imóvel de selo A também era toda revestida na cerâmica.

Afirma que o imóvel era locado para o Sr. Marcelo Antonio dos Santos Farias Melo (CPF 138.002.444-70), conforme contrato de locação apresentado com as datas de 01/12/2019 a 01/12/2021.

Informa que os pagamentos eram feitos em espécie e não havia recibos.

QUANTO AO SELO H02700008B: locação para a Sra. Sandra - comercial. Inscrição municipal nº 29114608.

O Sr. Marcelo contou que o imóvel era ponto comercial bem amplo com piso de cerâmica, com banheiro próprio com piso e paredes revestidas na cerâmica, contando com 22m² de área construída.

O imóvel era locado para a Sra. Sandra Marcia da Silva Brasileiro Cunha (CPF 605.788.904-53), conforme contrato de locação apresentado com as datas de 01.01.2010 a 01.01.2022.

Esclarece que no contrato de locação o endereço colocado foi Rua Manoel Menezes, por conta das informações contidas na Escritura Pública do imóvel.

Disse que a Sra. Sandra desenvolvia a atividade de salão de beleza, que efetuava o pagamento em espécie e não havia recibos.

QUANTO AO SELO H02700008C: locação para Talitha - comercial. Inscrição municipal nº 17356.

O Sr. Marcelo contou que o imóvel era ponto comercial com 36m², com acesso por meio de três portas de rolo. Contou que as paredes eram revestidas até a metade na cerâmica, banheiro próprio com piso e paredes de cerâmica, com chuveiro.

Foi apresentado contrato de locação com prazo de 30/10/2016 a 30/10/2017, que foi prorrogado posteriormente sem qualquer formalização, permanecendo a Sra. Talitha de Melo Abreu (CPF 052.325.734-11) no local até a adesão ao Fluxo de Realocação entre março e abril de 2021.

Informa que os pagamentos eram feitos em espécie e não havia recibos.

DADOS BANCÁRIOS

O Sr. José Marcelo dos Santos Farias apresenta comprovante bancário de conta corrente de sua titularidade com os seguintes dados:

Banco: Caixa Econômica Federal

Agência: 0055

CC: 00028212-8.

Neste sentido, informa que eventual valor de indenização sobre os três imóveis selados deve ser depositado integralmente na conta acima mencionada.

Morador optou por fluxo de valor único? Não

Lista de Documentação Apresentada:

1. Dados bancário;
2. Escritura Pública;
3. Declaração de divisão de bens;
4. Certidão de Casamento;
5. Contrato de locação;
6. CNH do Sr. Marcelo;
7. Foto do imóvel;
8. Procuração em nome da Sra. Simone e do Sr. Marcelo.

Documentação Pendente em E1:

1. Documento de identificação da Sra. Simone.
2. Carnê do IPTU.

Aceita receber notificações automáticas via WhatsApp sobre o status do programa no seu número de contato? Sim

APOIO AO PROCEDIMENTOS DE VALORAÇÃO

O Sr. José Marcelo dos Santos Farias autoriza a equipe da Braskem acessar os imóveis para efetuar atividades de apoio ao procedimento de valoração.

OPÇÃO PELO FLUXO REGULAR

O Sr. José Marcelo dos Santos Farias opta pelo Fluxo Regular quanto aos três imóveis de selos H02700008A, H02700008B e H02700008C.

NÚCLEO FAMILIAR

O Sr. José Marcelo dos Santos Farias declara ser casado com a Sra. Simone, perfazendo total de duas pessoas no núcleo familiar:

1. José Marcelo dos Santos Farias (CPF 647.072.294-68) - casado - comerciante - marceloofariaa@gmail.com - beneficiário principal;
2. Simone Rodrigues de Melo (CPF 999.333.734-04) - casada, pedagoga - cônjuge.

VALORES RECEBIDOS DA BRASKEM

O Sr. José Marcelo dos Santos Farias detalha que recebeu R\$10.000,00 referente à antecipação de compensação por atividade econômica por cada um dos selos, valores que foram depositados em sua conta corrente na Caixa Econômica Federal.

AQUISIÇÃO E ENDEREÇO DO IMÓVEL

O Sr. Marcelo contou que em 2001 foi adquirido um terreno junto com o amigo, o Sr. Paulo Henrique, conforme Escritura Pública apresentada, como metragem total 13,20m x 11,25m.

Disse que compraram em sociedade informal, depois dividiram e construíram os seus imóveis de forma independente, conforme declaração apresentada.

Informa que o terreno fica localizado em uma esquina entre as Ruas Manoel Menezes e Miguel Palmeiras.

O advogado detalhou que no momento da compra do terreno existia uma pequena casa na Rua Manoel Menezes, que foi posteriormente derrubada.

Afirma que o Sr. Marcelo construiu seus três imóveis de selos H02700008A, H02700008B e H02700008C com acesso para a Rua Miguel Palmeiras. Dessa forma, esclarece que as contas de água e energia chegavam com a identificação da Rua Manoel Menezes, enquanto as inscrições municipais de IPTU já registravam a atualização de endereço para a Rua Miguel Palmeiras.

O Sr. Marcelo informa que eram dois pontos comerciais na parte inferior (selos H02700008B e H02700008C) e uma residência na parte superior (selo H02700008A).

Declara que os três imóveis estão localizados na Rua Miguel Palmeiras, todos são identificados como número 10 - Pinheiro, Maceió/AL -CEP 57055330.

Complementa, todavia, que cada um dos imóvel tem IPTU próprio, conforme carnês que serão apresentados.

QUANTO AO SELO H02700008A: locação para o Sr. Marcelo, imóvel misto. Inscrição municipal nº 17366.

O Sr. Marcelo contou que o imóvel era composto por: sala ampla, cozinha americana, dois quartos, área de serviço e banheiro, contando com 61,80m² de área construída.

Complementou que o inquilino aproveitava a sala ampla, onde fez um gabinete para trabalho e



LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Nº. do laudo: 84/2022	
Interessado: José Marcelo dos Santos Farias	CPF: 647.072.294-68
Proprietário: José Marcelo dos Santos Farias	CPF: 647.072.294-68
Objetivo da avaliação: Valor de Mercado	
Endereço completo do imóvel	
Endereço: Rua Manoel Meneses, Nº 10, esquina com a rua Miguel Palmeira	
Complemento: Comercial	
Bairro: Pinheiro	Cidade: Maceió UF: AL CEP: 57055-690
Área do Terreno: 37,20 m ² (conforme fração ideal equivalente a 50,10% da área total de 74,25 m ² , conforme escritura de compra e venda)	
Área Construída: 43,68 m ² (conforme levantamento realizado “in loco”)	
Documentação: Escritura Pública de Compra e Venda do 1º Ofício de Notas e Protesto da Comarca de Maceió/A livro:482, fls: 110, datada em 28 de março de 2001.	
Método (s) utilizado (s): Direto Comparativo de Dados de Mercado	
Classificação quanto à liquidez: Baixa	
Grau de fundamentação: II	
Grau de Precisão: III	
Resultado da avaliação:	
- Valor de mercado para venda em números redondos:	
<i>Valor mínimo: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)</i>	
<i>Valor médio: R\$ 219.000,00 (duzentos e dezenove mil reais)</i>	
<i>Valor máximo: R\$ 238.000,00 (duzentos e trinta e oito mil reais)</i>	
Dados e assinatura dos Responsáveis Técnicos do laudo de avaliação:	
 Carolina Cotrim Amaral Engenheira Civil CREA NACIONAL 021523766-8	CAROLINA COTRIM AMARAL:05018 771429
<small>Digitally signed by CAROLINA COTRIM AMARAL:05018771429 DN: cn=BR, ou=CP, email=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, c=BR, e=CPF_A3_00018771429, ou=RECEITA FEDERAL, cn=CAROLINA COTRIM AMARAL:05018771429 Date: 2022.12.13 11:09:36 -03'00'</small>	
Local e data do laudo de avaliação: Maceió/AL, 25 de novembro de 2022.	

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Nº. do laudo: 84/2022

Interessado: José Marcelo dos Santos Farias

CPF: 647.072.294-68

Proprietário: José Marcelo dos Santos Farias

CPF: 647.072.294-68

Objetivo da avaliação: Valor de Mercado

Endereço completo do imóvel

Endereço: Rua Manoel Meneses, Nº 10, esquina com a rua Miguel Palmeira

Complemento: Comercial

Bairro: Pinheiro

Cidade: Maceió

UF: AL

CEP: 57055-690

Área do Terreno: 37,20 m² (conforme fração ideal equivalente a 50,10% da área total de 74,25 m², conforme escritura de compra e venda)

Área Construída: 43,68 m² (conforme levantamento realizado “in loco”)

Documentação: Escritura Pública de Compra e Venda do 1º Ofício de Notas e Protesto da Comarca de Maceió/AL livro:482, fls: 110, datada em 28 de março de 2001.

Método (s) utilizado (s): Direto Comparativo de Dados de Mercado

Classificação quanto à liquidez: Baixa

Grau de fundamentação: II

Grau de Precisão: II

Resultado da avaliação:

- Valor de mercado para venda em números redondos:

Valor mínimo: R\$ 143.000,00 (cento e quarenta e três mil reais)

Valor médio: R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais)

Valor máximo: R\$ 193.000,00 (cento e noventa e três mil reais)

Dados e assinatura dos Responsáveis Técnicos do laudo de avaliação:



Carolina Cotrim Amaral
Engenheira Civil
CREA NACIONAL 021523766-8

CAROLINA
COTRIM
AMARAL:0501
8771429

Digitally signed by CAROLINA
COTRIM AMARAL, DN: cn=CAROLINA
COTRIM AMARAL, o=BRASIL, ou=Secretaria
da Receita Federal do Brasil - RFB,
ou=RF3 e-CPF A3, email=BRANCO
siga@1302500000157,
ou=MEDEOCORFERENCIA,
cn=CAROLINA COTRIM
AMARAL:0501 8771429
Date: 2022.05.22 15:24:25 -03'00'

Local e data do laudo de avaliação: Maceió/AL, 17 de maio de 2022.



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES

PR-AL-00003229/2023

PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES

Coordenadoria Jurídica

Setor Extrajudicial

CERTIDÃO DE PRÉ-AUTUAÇÃO Nº

Referência: PR-AL-00003189/2023

Certifico que, na data de 31/01/2023, foi efetuada pesquisa nos Sistemas Único e Aptus, utilizando como parâmetros:

Texto: "Caso Pinheiro" and ("JOSÉ MARCELO DOS SANTOS FARIAS" or O2700008A or HO2700008C);

Ferramentas: Consulta - Correlatos - autos adm/judiciais e Aptus;

Filtros: "Selecionar todos" - Distribuição "Indiferente";

Abrangência da Pesquisa: Estadual () Regional () Nacional

porém nada foi encontrado que trate especificamente do objeto do presente expediente.

tendo encontrado o(s) auto(s) indicado(s) no(s) extrato(s) em anexo.

Maceió, 31 de janeiro de 2023

CICERO RODOLFO GRACILIANO DOS SANTOS
CHEFE

PR-AL-00003230/2023

MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA EM ALAGOAS

MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PR-AL/SEEXTJ/PRAL - SETOR EXTRAJUDICIAL DA PR/AL

DESPACHO nº 168/2023

Referência: Certidão de Pesquisa de Correlatos

Assunto: Autuação e Distribuição

DESPACHO

De ordem, utilizando dos poderes conferidos à Coordenadoria Jurídica por força do Memorando nº 27/2017/GABPC:

Autue-se em NF, e distribua-se aleatoriamente, conforme a classificação abaixo indicada.

Autue-se em NF, e distribua-se por prevenção (com compensação), em relação aos autos de nº _____, conforme a classificação abaixo indicada.

Tendo em vista uma possível correlação com o documento/autos de etiqueta nº _____, encaminho o presente expediente ao Procurador atuante naquele feito, para exame da possibilidade de juntada, no intuito de evitar duplicidade na autuação. Optando por autuar, que se manifeste sobre a hipótese de prevenção.

Tendo em vista a aparente ausência de: elementos mínimos de convicção/coerência; ilícito civil, penal ou administrativo; ou de atribuição do MPF, encaminhe-se este expediente ao Procurador Revisor do Grupo _____, para o que entender cabível.

_____.

Grupos de Distribuição:

1ª CCR

2ª CCR

3ª CCR

4ª CCR

- 5ª CCR
- 6ª CCR
- 7ª CCR
- Relatórios CGU - Sorteios Públicos - PRDC
- PRDC
- Relatórios CGU - Sorteios Públicos
- Eleitoral
- FT Pinheiro
- GT COVID

Natureza

Cível Criminal

Grau de Sigilo:

Normal (sem sigilo), a ser confirmado pelo Procurador titular do feito.

Sigiloso, a ser confirmado pelo Procurador titular do feito.

Maceió, 31/01/2023.

CICERO RODOLFO GRACILIANO DOS SANTOS

CHEFE

PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES

Avenida Juca Sampaio, 1800, Barro Duro - CEP 57045365 - Maceió-AL

Tel. (82)21211400 -

Email: pral-cojud@mpf.mp.br



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES
SETOR EXTRAJUDICIAL DA PR/AL

Termo de Distribuição e Conclusão

(Gerado automaticamente pelo sistema)

Expediente: PP - 1.11.000.000175/2023-82

Os presentes autos foram distribuídos conforme descrição a seguir:

Titularidade da Distribuição

Ofício Titular: PR-AL - 7º Ofício

Grupo de Distribuição: AA - FT Pinheiro Tutela Coletiva

Forma de Execução: Automática

Conclusão da Distribuição

Vínculo: Titular

Responsável: ROBERTA LIMA BARBOSA BOMFIM

Ofício Responsável: PR-AL - 7º Ofício

Forma de Execução: Automática

Usuário: CICERO RODOLFO GRACILIANO DOS SANTOS

Data: 31/01/2023 11:47:18



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES
SEEXTJ/PRAL - SETOR EXTRAJUDICIAL DA PR/AL

Termo de Remessa

(Gerado automaticamente pelo Sistema Único)

Expediente:

1.11.000.000175/2023-82

Remetente:

SEEXTJ/PRAL - SEEXTJ/PRAL - SETOR EXTRAJUDICIAL DA PR/AL

Destinatário:

GABPR3-RLBB - GABPR3-RLBB - ROBERTA LIMA BARBOSA BOMFIM

Usuário:

CICERO RODOLFO GRACILIANO DOS SANTOS

Data:

31/01/2023 11:47:17

Observação:

Conclusão automática para o Ofício Titular - PR-AL/GABPR3-RLBB - Chefia da Unidade:
ROBERTA LIMA BARBOSA BOMFIM - Ofício da Distribuição: PR-AL - 7º Ofício -
GABPR3-RLBB



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES

Referência: Notícia de Fato n.º 1.11.000.000175/2023-82

DESPACHO

Trata-se de Notícia de Fato autuada no âmbito desta Procuradoria da República, em virtude de representação que noticia suposta irregularidade no andamento do Programa de Compensação Financeira e Apoio à Realocação (PCF).

Consoante Manifestação 20230006805 (PR-AL-00003189/2023), aduz o representante que é proprietário de imóvel localizado no Bairro Pinheiro e integrante do Programa de Compensação Financeira e Apoio à Realocação (PCF). Prosseguindo com seu relato, afirma que a empresa fez uma proposta de indenização muito abaixo do real valor de mercado do bem. Ademais, informa que apresentou Avaliação particular, todavia, a Braskem S.A. alega inconsistências no laudo apresentado. Da mesma forma, esclarece que a empresa de engenharia contratada alega inconsistências na avaliação realizada pela empresa petroquímica.

Dessa maneira, busca a intervenção do Ministério Público, a fim de obter a regular tramitação do seu caso.

Neste contexto, cumpre que sejam colhidos os esclarecimentos pertinentes acerca da situação em deslinde junto à empresa Braskem S.A. Desde já, no entanto, deve ser registrado que outras representações aportaram ao Ministério Público Federal noticiando fatos semelhantes, o que denota que não se trata de situação isolada e a merecer um olhar coletivo do ponto (possíveis falhas na execução do PCF).

Nesta toada, a partir destas representações e sob as lentes de interesses que transcendem o representante, o *Parquet* e as demais instituições signatárias, durante as diversas reuniões de acompanhamento da execução do acordo, tem provocado a Braskem S.A. a adotar providência para melhoria dos fluxos, inclusive, com previsão de prazos de referência.

Diante do exposto, **determinamos** que a empresa Braskem S.A. seja instada a apresentar informações no que concerne à situação do Sr. JOSE MARCELO DOS SANTOS FARIAS, inscrito no CPF sob o n.º 647.072.294-68. Considerando a existência do “Formulário de Solicitação de Informações”, encaminhe-se a solicitação, por correio



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES**

eletrônico, através do retrocitado formulário. Com o formulário deve seguir cópia da Manifestação registrada no PR-AL-00003189/2023 e seus documentos complementares.

Alfim, tendo em vista que os elementos constantes nos autos são insuficientes para que se formule um juízo conclusivo acerca da situação, bem como para a imediata adoção de qualquer das medidas previstas nos incisos I a VI do art. 4º da Resolução nº 87/2010, do Conselho Superior do Ministério Público Federal, determinamos, com fulcro nos §§ 1º e 2º, do dispositivo retrocitado, a conversão dos autos em procedimento preparatório para a realização de diligências preliminares.

Maceió/AL, data da assinatura digital.

Assinado Digitalmente

JULIANA DE AZEVEDO SANTA ROSA CÂMARA

Procuradora da República

Assinado Digitalmente

JÚLIA WANDERLEY VALE CADETE

Procuradora da República

Assinado Digitalmente

NIEDJA GORETE DE ALMEIDA ROCHA KASPARY

Procuradora da República

Assinado Digitalmente

ROBERTA LIMA BARBOSA BOMFIM

Procuradora da República

Assinado digitalmente em 13/02/2023 14:26. Para verificar a autenticidade acesse <http://www.transparencia.mpf.mp.br/validacaodocumento>. Chave 2194b9f9.fb51c1a8.7a72e3ca.7201b9b0



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Assinatura/Certificação do documento **PR-AL-00004329/2023 DESPACHO nº 54-2023**

.....
Signatário(a): **ROBERTA LIMA BARBOSA BOMFIM**

Data e Hora: **09/02/2023 15:14:06**

Assinado com login e senha

.....
Signatário(a): **JULIANA DE AZEVEDO SANTA ROSA CAMARA**

Data e Hora: **10/02/2023 17:55:55**

Assinado com login e senha

.....
Signatário(a): **NIEDJA GORETE DE ALMEIDA ROCHA KASPARY**

Data e Hora: **13/02/2023 12:02:15**

Assinado com login e senha

.....
Signatário(a): **JULIA WANDERLEY VALE CADETE**

Data e Hora: **13/02/2023 14:26:18**

Assinado com login e senha

.....
Acesse <http://www.transparencia.mpf.mp.br/validacaodocumento>. Chave 2194b9f9.fb51c1a8.7a72e3ca.7201b9b0

FORMULÁRIO DE SOLICITAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Programa de Compensação Financeira

Este formulário busca auxiliar a prestação de esclarecimentos e informações a respeito dos pleitos dos beneficiários no âmbito do Programa de Compensação Financeira da Braskem. Para tanto, é necessário que sejam preenchidos os campos abaixo:

Nome completo e instituição solicitante: MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Nome do beneficiário: JOSE MARCELO DOS SANTOS FARIAS

CPF do beneficiário: 647.072.294-68

Selo do beneficiário: HO2700008A e HO2700008C

Endereço do beneficiário: Rua Manoel Menezes, 10 , Pinheiro, Maceió/AL

Descrição do esclarecimento solicitado:

Esclarecimentos pormenorizada acerca da situação do beneficiário, cuja representação segue em anexo.

Favor enviar o formulário preenchido através do número **(33) 9 8705-7582** ou para o e-mail **informacaopcf@faleck.com.br**



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Assinatura/Certificação do documento **PR-AL-00004330/2023 OFÍCIO nº 59-2023**

Signatário(a): **ROBERTA LIMA BARBOSA BOMFIM**

Data e Hora: **09/02/2023 15:14:56**

Assinado com login e senha

Signatário(a): **JULIANA DE AZEVEDO SANTA ROSA CAMARA**

Data e Hora: **10/02/2023 17:55:55**

Assinado com login e senha

Signatário(a): **NIEDJA GORETE DE ALMEIDA ROCHA KASPARY**

Data e Hora: **13/02/2023 12:02:15**

Assinado com login e senha

Signatário(a): **JULIA WANDERLEY VALE CADETE**

Data e Hora: **13/02/2023 14:26:19**

Assinado com login e senha

Acesse <http://www.transparencia.mpf.mp.br/validacaodocumento>. Chave 2220684b.5dc352f7.532b1b97.2cbc549d



Ministério Público Federal
Sala de Atendimento ao Cidadão

Manifestação 20230006805

Pessoa Física	Sexo Masculino
Manifestante	JOSE MARCELO DOS SANTOS FARIAS
CPF	647.072.294-68
Nascimento	22/01/1970
Ocupação	Profissional Liberal ou Autônomo
Email	marceloofariaa@gmail.com
Telefone	(82) 98803-1330
Município	MACEIÓ
UF	AL
País	Brasil
Endereço	Rua Durval Coelho Normande 370 - Farol
CEP	57055-210

Representação

Data do Fato	
Município do Fato	MACEIÓ
UF do Fato	AL

Descrição

O manifestante acima identificado compareceu a esta Procuradoria da República em Alagoas para representar em desfavor da empresa Braskem SA. Relatou que é proprietário de um imóvel localizado na Rua Manoel Menezes, 10 na bairro do Pinheiro, cadastrado no PCF com os selos: HO2700008A e HO2700008C; que em reunião realizada no dia 28/07/2021 não aceitou a proposta de indenização oferecida pela Braskem no valor de R\$ 82.500,00; que na segunda reunião realizada em 11/07/2022 a empresa ofereceu um acréscimo de 5% no valor proposto na reunião inicial; que em parecer técnico (PTI) de uma empresa contratada pela Braskem, o imóvel foi avaliado em R\$ 82.500,00. Que contratou a empresa CCA Engenharia e Administração para avaliação do imóvel, conforme documentos em anexo, a qual avaliou o imóvel em valores superiores ao oferecido pela Braskem; que a Braskem não aceitou sua contraproposta de indenização nos valores mínimos de R\$ 200.000,00 e o máximo de R\$ 238.000,00. Que a Braskem alega várias



Ministério Público Federal
Sala de Atendimento ao Cidadão

inconsistências na avaliação particular, contudo a avaliação feita pela empresa CCA também encontrou inconsistências na avaliação feita pela Braskem. Que está passando por problemas financeiros por conta desse atraso no pagamento da indenização e que não aceita o valor proposto pela Braskem.

Solicitação

Solicita que este MPF interceda em seu favor junto a Braskem para que lhe seja paga a devida indenização conforme o valor de mercado do imóvel.



Ministério Público Federal
Sala de Atendimento ao Cidadão

Andamentos

Data	Tipo	Responsável
27/01/2023 11:39	Insere Providência - Anexar Documento	GEORGE BRASILEIRO
27/01/2023 11:23	Assume manifestação	GEORGE BRASILEIRO
27/01/2023 11:23	Cadastro de Manifestação	GEORGE BRASILEIRO

Data da reunião de ingresso: 28/07/2021

Facilitador responsável: Cristina L.

E-mail do/a facilitador(a): cristina.lobato@faleck.com.br

Beneficiário principal: José Marcelo dos Santos Farias

Selo: H02700008A

Cadastro de advogados e defensores: Fábio Luciano de Barros Braga

Autoriza o contato periódico para envio de informações sobre documentos e informações que devem ser apresentadas para análise do Requerimento?

Sim

Autoriza o contato eventual direto com o(a) Beneficiário(a) para envio de informações sobre documentos e informações que devem ser apresentadas para análise do Requerimento?

Sim

Autoriza a equipe da Braskem a acessar o imóvel para efetuar atividades de apoio ao procedimento de valoração?

Sim

Autoriza o recebimento de eventual proposta por e-mail? Sim

Favor descrever os fatos narrados pelo(a) beneficiário(a) da maneira mais completa possível em forma de texto corrido:

A PRESENTE REUNIÃO DE INGRESSO SE REFERE A UM CONJUNTO DE 3 SELOS DE TITULARIDADE DO SR. JOSE MARCELO DOS SANTOS FARIAS:

H02700008A: locação para o Sr. Marcelo, imóvel misto. Inscrição municipal nº 17366.

H02700008B: locação para a Sra. Sandra - comercial. Inscrição municipal nº 29114608.

H02700008C: locação para Talitha - comercial. Inscrição municipal nº 17356.

PRESENTES NA REUNIÃO

O Sr. José Marcelo dos Santos Farias (CPF 647.072.294-68), participou da presente reunião de ingresso realizada por teleconferência acompanhado do advogado Dr. Fábio Luciano de Barros Braga (OAB/AL 13.287).

Ressalta-se que a reunião está sendo realizada neste formato já que as atividades presenciais na Central do Morador foram suspensas, devido ao atual cenário provocado pelo COVID-19.

INEXISTÊNCIA DE AÇÕES JUDICIAIS EM FACE DA BRASKEM OU SEGURADORAS

O Sr. José Marcelo dos Santos Farias declara a inexistência de ações judiciais em face da Braskem ou Seguradoras.

AUTORIZAÇÃO À EQUIPE DA BRASKEM PARA ACESSAR OS IMÓVEIS PARA EFETUAR ATIVIDADES DE

desenvolvimento da sua atividade comercial.

Detalhou que os piso de todos os cômodos eram de cerâmica.

Ressaltou que as paredes da cozinha, da área de serviço e do banheiro também eram revestidas de cerâmica.

Contou que o apartamento era "completo, que os aluguéis complementavam a sua renda e estão fazendo muita falta".

Informou que a escada de acesso ao imóvel de selo A também era toda revestida na cerâmica.

Afirma que o imóvel era locado para o Sr. Marcelo Antonio dos Santos Farias Melo (CPF 138.002.444-70), conforme contrato de locação apresentado com as datas de 01/12/2019 a 01/12/2021.

Informa que os pagamentos eram feitos em espécie e não havia recibos.

QUANTO AO SELO H02700008B: locação para a Sra. Sandra - comercial. Inscrição municipal nº 29114608.

O Sr. Marcelo contou que o imóvel era ponto comercial bem amplo com piso de cerâmica, com banheiro próprio com piso e paredes revestidas na cerâmica, contando com 22m² de área construída.

O imóvel era locado para a Sra. Sandra Marcia da Silva Brasileiro Cunha (CPF 605.788.904-53), conforme contrato de locação apresentado com as datas de 01.01.2010 a 01.01.2022.

Esclarece que no contrato de locação o endereço colocado foi Rua Manoel Menezes, por conta das informações contidas na Escritura Pública do imóvel.

Disse que a Sra. Sandra desenvolvia a atividade de salão de beleza, que efetuava o pagamento em espécie e não havia recibos.

QUANTO AO SELO H02700008C: locação para Talitha - comercial. Inscrição municipal nº 17356.

O Sr. Marcelo contou que o imóvel era ponto comercial com 36m², com acesso por meio de três portas de rolo. Contou que as paredes eram revestidas até a metade na cerâmica, banheiro próprio com piso e paredes de cerâmica, com chuveiro.

Foi apresentado contrato de locação com prazo de 30/10/2016 a 30/10/2017, que foi prorrogado posteriormente sem qualquer formalização, permanecendo a Sra. Talitha de Melo Abreu (CPF 052.325.734-11) no local até a adesão ao Fluxo de Realocação entre março e abril de 2021.

Informa que os pagamentos eram feitos em espécie e não havia recibos.

DADOS BANCÁRIOS

O Sr. José Marcelo dos Santos Farias apresenta comprovante bancário de conta corrente de sua titularidade com os seguintes dados:

Banco: Caixa Econômica Federal

Agência: 0055

CC: 00028212-8.

Neste sentido, informa que eventual valor de indenização sobre os três imóveis selados deve ser depositado integralmente na conta acima mencionada.

Morador optou por fluxo de valor único? Não

Lista de Documentação Apresentada:

1. Dados bancário;
2. Escritura Pública;
3. Declaração de divisão de bens;
4. Certidão de Casamento;
5. Contrato de locação;
6. CNH do Sr. Marcelo;
7. Foto do imóvel;
8. Procuração em nome da Sra. Simone e do Sr. Marcelo.

Documentação Pendente em E1:

1. Documento de identificação da Sra. Simone.
2. Carnê do IPTU.

Aceita receber notificações automáticas via WhatsApp sobre o status do programa no seu número de contato? Sim

APOIO AO PROCEDIMENTOS DE VALORAÇÃO

O Sr. José Marcelo dos Santos Farias autoriza a equipe da Braskem acessar os imóveis para efetuar atividades de apoio ao procedimento de valoração.

OPÇÃO PELO FLUXO REGULAR

O Sr. José Marcelo dos Santos Farias opta pelo Fluxo Regular quanto aos três imóveis de selos H02700008A, H02700008B e H02700008C.

NÚCLEO FAMILIAR

O Sr. José Marcelo dos Santos Farias declara ser casado com a Sra. Simone, perfazendo total de duas pessoas no núcleo familiar:

1. José Marcelo dos Santos Farias (CPF 647.072.294-68) - casado - comerciante - marceloofariaa@gmail.com - beneficiário principal;
2. Simone Rodrigues de Melo (CPF 999.333.734-04) - casada, pedagoga - cônjuge.

VALORES RECEBIDOS DA BRASKEM

O Sr. José Marcelo dos Santos Farias detalha que recebeu R\$10.000,00 referente à antecipação de compensação por atividade econômica por cada um dos selos, valores que foram depositados em sua conta corrente na Caixa Econômica Federal.

AQUISIÇÃO E ENDEREÇO DO IMÓVEL

O Sr. Marcelo contou que em 2001 foi adquirido um terreno junto com o amigo, o Sr. Paulo Henrique, conforme Escritura Pública apresentada, como metragem total 13,20m x 11,25m.

Disse que compraram em sociedade informal, depois dividiram e construíram os seus imóveis de forma independente, conforme declaração apresentada.

Informa que o terreno fica localizado em uma esquina entre as Ruas Manoel Menezes e Miguel Palmeiras.

O advogado detalhou que no momento da compra do terreno existia uma pequena casa na Rua Manoel Menezes, que foi posteriormente derrubada.

Afirma que o Sr. Marcelo construiu seus três imóveis de selos H02700008A, H02700008B e H02700008C com acesso para a Rua Miguel Palmeiras. Dessa forma, esclarece que as contas de água e energia chegavam com a identificação da Rua Manoel Menezes, enquanto as inscrições municipais de IPTU já registravam a atualização de endereço para a Rua Miguel Palmeiras.

O Sr. Marcelo informa que eram dois pontos comerciais na parte inferior (selos H02700008B e H02700008C) e uma residência na parte superior (selo H02700008A).

Declara que os três imóveis estão localizados na Rua Miguel Palmeiras, todos são identificados como número 10 - Pinheiro, Maceió/AL -CEP 57055330.

Complementa, todavia, que cada um dos imóvel tem IPTU próprio, conforme carnês que serão apresentados.

QUANTO AO SELO H02700008A: locação para o Sr. Marcelo, imóvel misto. Inscrição municipal nº 17366.

O Sr. Marcelo contou que o imóvel era composto por: sala ampla, cozinha americana, dois quartos, área de serviço e banheiro, contando com 61,80m² de área construída.

Complementou que o inquilino aproveitava a sala ampla, onde fez um gabinete para trabalho e

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Nº. do laudo: 84/2022	
Interessado: José Marcelo dos Santos Farias	CPF: 647.072.294-68
Proprietário: José Marcelo dos Santos Farias	CPF: 647.072.294-68
Objetivo da avaliação: Valor de Mercado	
Endereço completo do imóvel	
Endereço: Rua Manoel Meneses, Nº 10, esquina com a rua Miguel Palmeira	
Complemento: Comercial	
Bairro: Pinheiro	Cidade: Maceió UF: AL CEP: 57055-690
Área do Terreno: 37,20 m ² (conforme fração ideal equivalente a 50,10% da área total de 74,25 m ² , conforme escritura de compra e venda)	
Área Construída: 43,68 m ² (conforme levantamento realizado “in loco”)	
Documentação: Escritura Pública de Compra e Venda do 1º Ofício de Notas e Protesto da Comarca de Maceió/A livro:482, fls: 110, datada em 28 de março de 2001.	
Método (s) utilizado (s): Direto Comparativo de Dados de Mercado	
Classificação quanto à liquidez: Baixa	
Grau de fundamentação: II	
Grau de Precisão: III	
Resultado da avaliação:	
- Valor de mercado para venda em números redondos:	
<i>Valor mínimo: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)</i>	
<i>Valor médio: R\$ 219.000,00 (duzentos e dezenove mil reais)</i>	
<i>Valor máximo: R\$ 238.000,00 (duzentos e trinta e oito mil reais)</i>	
Dados e assinatura dos Responsáveis Técnicos do laudo de avaliação:	
 Carolina Cotrim Amaral Engenheira Civil CREA NACIONAL 021523766-8	CAROLINA COTRIM AMARAL:05018 771429
<small>Digitally signed by CAROLINA COTRIM AMARAL:05018771429 DN: cn=BR, ou=CP, email=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, c=BR, e=CPF_A3_00018771429, ou=118250000157, o=RECEITA FEDERAL DO BRASIL, cn=CAROLINA COTRIM AMARAL:05018771429 Date: 2022.12.13 11:09:36 -03'00'</small>	
Local e data do laudo de avaliação: Maceió/AL, 25 de novembro de 2022.	

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Nº. do laudo: 84/2022

Interessado: José Marcelo dos Santos Farias

CPF: 647.072.294-68

Proprietário: José Marcelo dos Santos Farias

CPF: 647.072.294-68

Objetivo da avaliação: Valor de Mercado

Endereço completo do imóvel

Endereço: Rua Manoel Meneses, Nº 10, esquina com a rua Miguel Palmeira

Complemento: Comercial

Bairro: Pinheiro

Cidade: Maceió

UF: AL

CEP: 57055-690

Área do Terreno: 37,20 m² (conforme fração ideal equivalente a 50,10% da área total de 74,25 m², conforme escritura de compra e venda)

Área Construída: 43,68 m² (conforme levantamento realizado “in loco”)

Documentação: Escritura Pública de Compra e Venda do 1º Ofício de Notas e Protesto da Comarca de Maceió/AL livro:482, fls: 110, datada em 28 de março de 2001.

Método (s) utilizado (s): Direto Comparativo de Dados de Mercado

Classificação quanto à liquidez: Baixa

Grau de fundamentação: II

Grau de Precisão: II

Resultado da avaliação:

- Valor de mercado para venda em números redondos:

Valor mínimo: R\$ 143.000,00 (cento e quarenta e três mil reais)

Valor médio: R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais)

Valor máximo: R\$ 193.000,00 (cento e noventa e três mil reais)

Dados e assinatura dos Responsáveis Técnicos do laudo de avaliação:



Carolina Cotrim Amaral
Engenheira Civil
CREA NACIONAL 021523766-8

CAROLINA
COTRIM
AMARAL:0501
8771429

Digitally signed by CAROLINA
COTRIM AMARAL, DN: cn=CAROLINA
COTRIM AMARAL, o=08115771429
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria
da Receita Federal do Brasil - RFB,
ou=RF3 e-CPF A3, email=BRANCO
sig=1132502080157,
ou=MDEOC/CONFERENCEIA,
cn=CAROLINA COTRIM
AMARAL:0501 8771429
Date: 2022.05.22 15:24:25 -03'00'

Local e data do laudo de avaliação: Maceió/AL, 17 de maio de 2022.



Ministério Público Federal
Sala de Atendimento ao Cidadão

Manifestação 20230009692

Pessoa Física Manifestante	Sexo Masculino JOSE MARCELO DOS SANTOS FARIAS
CPF	647.072.294-68
Nascimento	22/01/1970
Ocupação	Profissional Liberal ou Autônomo
Email	marceloofariaa@gmail.com
Telefone	(82) 98803-1330
Município	MACEIÓ
UF	AL
País	Brasil
Endereço	Rua Durval Coelho Normande 370 - Farol
CEP	57055-210

Pedido de Informação Processual

Descrição

O manifestante acima identificado compareceu a esta Procuradoria da República para entregar documentos adicionais aos autos de nº 1.11.000.000175/2023-82.



Ministério Público Federal
Sala de Atendimento ao Cidadão



Ministério Público Federal
Sala de Atendimento ao Cidadão

Andamentos

Data	Tipo	Responsável
07/02/2023 10:58	Inserir Providência - Anexar Documento	GEORGE BRASILEIRO
07/02/2023 10:58	Inserir Providência - Anexar Documento	GEORGE BRASILEIRO
07/02/2023 10:57	Inserir Providência - Anexar Documento	GEORGE BRASILEIRO
07/02/2023 10:57	Inserir Providência - Anexar Documento	GEORGE BRASILEIRO
07/02/2023 10:57	Inserir Providência - Anexar Documento	GEORGE BRASILEIRO
07/02/2023 10:57	Inserir Providência - Anexar Documento	GEORGE BRASILEIRO
07/02/2023 10:57	Inserir Providência - Anexar Documento	GEORGE BRASILEIRO
07/02/2023 10:57	Inserir Providência - Anexar Documento	GEORGE BRASILEIRO
07/02/2023 10:56	Inserir Providência - Anexar Documento	GEORGE BRASILEIRO
07/02/2023 10:56	Inserir Providência - Anexar Documento	GEORGE BRASILEIRO
07/02/2023 10:49	Assumir manifestação	GEORGE BRASILEIRO
07/02/2023 10:49	Cadastro de Manifestação	GEORGE BRASILEIRO

ILUSTRÍSSIMO SENHOR DOUTOR PROCURADOR CHEFE DA PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DE ALAGOAS

JOSÉ MARCELO DOS SANTOS FARIAS, brasileiro, casado, autônomo, inscrito no CPF/MF sob nº 647.072.294-68, RG nº 880545 SSP/AL, residente e domiciliado na Rua Durval Coelho Normande, 370 CEP: 57055-210 Maceió/AL.

REPRESENTAÇÃO

Em face da **BRASKEM S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 42.150.391/0001-70, com sede à Rua Eterno nº 1.561, Polo Industrial de Camaçari, Camaçari/BA, CEP:42816-200 e filial localizada à Avenida Assis Chateaubriand nº 5260, Pontal da Barra, Maceió/AL, CEP: 57010-900, pelos fatos e fundamentos a seguir:

DOS FATOS

O Sr. **José Marcelo dos Santos Farias**, após a desocupação, participou da reunião de ingresso ao PCF (Projeto de Compensação Financeira da Braskem) em **28/07/2021** com a inclusão de 3 (três) imóveis de sua propriedade, conforme anexo **(doc1)** os quais eram 2 (dois) PONTOS COMERCIAIS e 1(um) APTO. RESIDENCIAL e estavam alugados servindo de renda para a subsistência da família.

Todos localizados na Rua Miguel Palmeira, pinheiro, Maceió/AL e com o mesmo número 10 (dez), cujo os SELOS de identificação junto ao PCF são **H02700008A**, **H02700008B** e **H02700008C**.

Importante salientar que depois da reunião de ingresso, somente em 2022 foram feitas as propostas dos 3 selos.

Neste momento, em função do longo tempo já transcorrido e sem qualquer tipo de receita financeira e cheio de dívidas, o REPRESENTANTE se viu obrigado e aceitou a proposta mesmo abaixo do preço justo de mercado referente ao SELO **H02700008B** como uma forma de sobrevivência familiar e quitação das dívidas uma vez que havia perdido todas as suas receitas desde a realocação.

Resolveu assim não aceitar as outras 2 (duas) propostas referentes aos SELOS **H02700008A**, e **H02700008C** pois ao fazer uma busca sobre os valores dos imóveis no mercado imobiliário do mesmo perfil dos seus, verificou que os valores de compensação propostos pela Braskem eram insuficientes para a compra de novos imóveis.

Dessa forma resolveu contratar a empresa **CCA – ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO** para fazer os LAUDOS DE AVALIAÇÃO, os quais quando prontos foram enviados e utilizados como base para a solicitação das reanálises das propostas apresentadas.

Naquele momento, de acordo com o laudo de avaliação INICIAL realizado pela empresa **CCA – ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO** referente ao SELO **H02700008C**, o valor médio de mercado era de **R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais)** conforme anexo **(doc2)**

Como resposta à solicitação de reanálise e apresentação do laudo acima citado, a Braskem enviou no dia **11/07/22** proposta conforme anexo **(doc3)** no valor de **R\$ 82.500,00 (oitenta e dois mil e quinhentos reais)** juntamente com descritivo o qual visava esclarecer os parâmetros utilizados que justificavam o valor da proposta apresentada.

Inconformado em função da significativa diferença entre os valores dos laudos apresentados e considerando a existência de algumas inconsistências técnicas apresentadas no laudo da Braskem, o REPRESENTANTE através da empresa **CCA – ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO** elaborou CONTESTAÇÃO conforme anexo **(doc4)** a qual foi enviada com pedido de nova REANÁLISE da proposta apresentada buscando-se uma majoração justa em relação ao mercado imobiliário daquele momento.

Assim, em resposta à CONTESTAÇÃO e pedido de reanálise apresentadas, no dia **15/08/22** a Braskem apresentou nova proposta e descritivo conforme anexo **(doc5)** no valor de **R\$ 121.000,00 (cento e vinte e um mil reais)** ou seja, mais uma vez abaixo do valor médio do mercado imobiliário.

Importante salientar que durante essa última apresentação de proposta, o jurídico informou que o REPRESENTANTE tinha legitimidade para participar do PTI (Parecer Técnico Independente) considerando a diferença dos valores apresentados entre os laudos.

Neste sentido, uma vez indagado como funcionaria o procedimento do PTI, o jurídico respondeu que TODOS os laudos (elaborados pela Braskem e representante) e contestação até então apresentados iriam ser enviados para uma empresa INDEPENDENTE a qual faria uma análise imparcial dos documentos e ao final iria apresentar um posicionamento técnico sobre os mesmos.

Considerando todo o tempo já transcorrido desde o momento da realocação e necessitando que esse processo chegasse ao fim o mais rápido possível, como também acreditando que a empresa que iria analisar realmente fosse INDEPENDENTE, o REPRESENTANTE resolveu solicitar o procedimento do PTI e assim foi feito.

Depois de um longo tempo aguardando o retorno do PTI, o mesmo chegou através do PARECER TÉCNICO INDEPENDENTE (doc6).

DO PARECER TÉCNICO “INDEPENDENTE”

Depois de um excessivo e longo tempo de espera pelo laudo publicizado como *independente*, nos deparamos com mais uma negativa à majoração solicitada.

Agora por sua vez, a negativa é dada pela empresa que deveria ser imparcial. No entanto, ao se analisar o laudo apresentado como “Parecer Técnico Independente”, a empresa contratada pelo REPRESENTANTE **CCA – ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO** elaborou uma CONTESTAÇÃO sobre o PARECER TÉCNICO INDEPENDENTE conforme anexo (doc7) e considerando o longo tempo já transcorrido elaborou um NOVO LAUDO DE AVALIAÇÃO no valor médio de **R\$ 219.000,00 (duzentos e dezenove mil reais)** em decorrência da atualização do mercado imobiliário conforme anexo (doc8).

Segue abaixo um pequeno trecho inicial da contestação sobre o PARECER TÉCNICO INDEPENDENTE elaborada pela empresa **CCA – ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO**:

“... No tópico 1 “Apresentação”, página 4 do Parecer Técnico Independente – PTI, apresentado pela Contacto Consultores Associados, a empresa informa que trata-se de um parecer técnico isento e independente e faz menção aos valores apresentados pela CCA Engenharia e Administração = R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais), datado de 17 de maio de 2022, cujo responsável é a Engenheira Carolina Cotrim Amaral e o da Braskem = R\$ 82.500,00, contudo, não foi observado nenhuma consideração quanto ao documento denominado PCF – Programa de Compensação Financeira da Braskem, contratante da empresa, que enfatiza utilizar-se de modelo orientado pelas normas vigentes 14653-1 e 2 da ABNT, porém, não segue nenhum dos preceitos das mesmas, tais como: “De acordo com as NBRs 14653-1 e 2 da ABNT os laudos de avaliação, independentemente do método adotado, devem conter requisitos mínimos listados a seguir:

- a. Identificação do solicitante do trabalho;
- b. Objetivo da avaliação;
- c. Finalidade da avaliação;
- d. Identificação e caracterização do bem avaliando;
- e. Documentação utilizada para a avaliação;
- f. Pressupostos e condições limitantes da avaliação;
- g. Dados e informações efetivamente utilizados;

- h. Memória de cálculo;
- i. Indicação do (s) método (s) utilizado (s), com justificativa da escolha;
- j. Especificação da avaliação;
- k. Resultado da avaliação e sua data de referência;
- l. Qualificação legal completa e assinatura do (s) responsável (is) técnico (s) pela avaliação;
- m. Local e data da elaboração do laudo;
- n. Outros requisitos previstos nas demais partes desta Norma...”

Assim, com base na **CONTESTAÇÃO DO PARECER TÉCNICO** e o **LAUDO DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO**, o **REPRESENTANTE** solicitou nova reanálise da proposta apresentada.

Ato contínuo, recentemente dia **19/01/23** através de mais uma reunião devolutiva, foi apresentado pela Braskem a informação sobre a impossibilidade de majoração da proposta.

DOS PEDIDOS

Neste sentido, considerando todos os fatos e documentos apresentados, como também a observância da manutenção de divergência técnica entre os laudos, que impossibilitam na concepção da Braskem, qualquer tipo de majoração, além da que já foi apresentada, e os laudos da empresa **CCA – ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO** que reiteram a necessidade de uma real e justa majoração conforme o mercado imobiliário, venho **REQUERER** que Vossas Senhorias adotem as providências necessárias no sentido de que o **REPRESENTANTE** de forma célere, finalmente possa receber o valor justo conforme o mercado atual imobiliário referente ao imóvel de SELO **H02700008C**.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Maceió/AL, 06 de fevereiro de 2023.

JOSÉ MARCELO DOS SANTOS FARIAS

CPF: AL 647.072.294-68

Data da reunião de ingresso: 28/07/2021

Facilitador responsável: Cristina L.

E-mail do/a facilitador(a): cristina.lobato@faleck.com.br

Beneficiário principal: José Marcelo dos Santos Farias

Selo: H02700008A

Cadastro de advogados e defensores: Fábio Luciano de Barros Braga

Autoriza o contato periódico para envio de informações sobre documentos e informações que devem ser apresentadas para análise do Requerimento?

Sim

Autoriza o contato eventual direto com o(a) Beneficiário(a) para envio de informações sobre documentos e informações que devem ser apresentadas para análise do Requerimento?

Sim

Autoriza a equipe da Braskem a acessar o imóvel para efetuar atividades de apoio ao procedimento de valoração?

Sim

Autoriza o recebimento de eventual proposta por e-mail? Sim

Favor descrever os fatos narrados pelo(a) beneficiário(a) da maneira mais completa possível em forma de texto corrido:

A PRESENTE REUNIÃO DE INGRESSO SE REFERE A UM CONJUNTO DE 3 SELOS DE TITULARIDADE DO SR. JOSE MARCELO DOS SANTOS FARIAS:

H02700008A: locação para o Sr. Marcelo, imóvel misto. Inscrição municipal nº 17366.

H02700008B: locação para a Sra. Sandra - comercial. Inscrição municipal nº 29114608.

H02700008C: locação para Talitha - comercial. Inscrição municipal nº 17356.

PRESENTES NA REUNIÃO

O Sr. José Marcelo dos Santos Farias (CPF 647.072.294-68), participou da presente reunião de ingresso realizada por teleconferência acompanhado do advogado Dr. Fábio Luciano de Barros Braga (OAB/AL 13.287).

Ressalta-se que a reunião está sendo realizada neste formato já que as atividades presenciais na Central do Morador foram suspensas, devido ao atual cenário provocado pelo COVID-19.

INEXISTÊNCIA DE AÇÕES JUDICIAIS EM FACE DA BRASKEM OU SEGURADORAS

O Sr. José Marcelo dos Santos Farias declara a inexistência de ações judiciais em face da Braskem ou Seguradoras.

AUTORIZAÇÃO À EQUIPE DA BRASKEM PARA ACESSAR OS IMÓVEIS PARA EFETUAR ATIVIDADES DE

APOIO AO PROCEDIMENTOS DE VALORAÇÃO

O Sr. José Marcelo dos Santos Farias autoriza a equipe da Braskem acessar os imóveis para efetuar atividades de apoio ao procedimento de valoração.

OPÇÃO PELO FLUXO REGULAR

O Sr. José Marcelo dos Santos Farias opta pelo Fluxo Regular quanto aos três imóveis de selos H02700008A, H02700008B e H02700008C.

NÚCLEO FAMILIAR

O Sr. José Marcelo dos Santos Farias declara ser casado com a Sra. Simone, perfazendo total de duas pessoas no núcleo familiar:

1. José Marcelo dos Santos Farias (CPF 647.072.294-68) - casado - comerciante - marceloofariaa@gmail.com - beneficiário principal;
2. Simone Rodrigues de Melo (CPF 999.333.734-04) - casada, pedagoga - cônjuge.

VALORES RECEBIDOS DA BRASKEM

O Sr. José Marcelo dos Santos Farias detalha que recebeu R\$10.000,00 referente à antecipação de compensação por atividade econômica por cada um dos selos, valores que foram depositados em sua conta corrente na Caixa Econômica Federal.

AQUISIÇÃO E ENDEREÇO DO IMÓVEL

O Sr. Marcelo contou que em 2001 foi adquirido um terreno junto com o amigo, o Sr. Paulo Henrique, conforme Escritura Pública apresentada, como metragem total 13,20m x 11,25m.

Disse que compraram em sociedade informal, depois dividiram e construíram os seus imóveis de forma independente, conforme declaração apresentada.

Informa que o terreno fica localizado em uma esquina entre as Ruas Manoel Menezes e Miguel Palmeiras.

O advogado detalhou que no momento da compra do terreno existia uma pequena casa na Rua Manoel Menezes, que foi posteriormente derrubada.

Afirma que o Sr. Marcelo construiu seus três imóveis de selos H02700008A, H02700008B e H02700008C com acesso para a Rua Miguel Palmeiras. Dessa forma, esclarece que as contas de água e energia chegavam com a identificação da Rua Manoel Menezes, enquanto as inscrições municipais de IPTU já registravam a atualização de endereço para a Rua Miguel Palmeiras.

O Sr. Marcelo informa que eram dois pontos comerciais na parte inferior (selos H02700008B e H02700008C) e uma residência na parte superior (selo H02700008A).

Declara que os três imóveis estão localizados na Rua Miguel Palmeiras, todos são identificados como número 10 - Pinheiro, Maceió/AL -CEP 57055330.

Complementa, todavia, que cada um dos imóvel tem IPTU próprio, conforme carnês que serão apresentados.

QUANTO AO SELO H02700008A: locação para o Sr. Marcelo, imóvel misto. Inscrição municipal nº 17366.

O Sr. Marcelo contou que o imóvel era composto por: sala ampla, cozinha americana, dois quartos, área de serviço e banheiro, contando com 61,80m² de área construída.

Complementou que o inquilino aproveitava a sala ampla, onde fez um gabinete para trabalho e

desenvolvimento da sua atividade comercial.

Detalhou que os piso de todos os cômodos eram de cerâmica.

Ressaltou que as paredes da cozinha, da área de serviço e do banheiro também eram revestidas de cerâmica.

Contou que o apartamento era "completo, que os aluguéis complementavam a sua renda e estão fazendo muita falta".

Informou que a escada de acesso ao imóvel de selo A também era toda revestida na cerâmica.

Afirma que o imóvel era locado para o Sr. Macelo Antonio dos Santos Farias Melo (CPF 138.002.444-70), conforme contrato de locação apresentado com as datas de 01/12/2019 a 01/12/2021.

Informa que os pagamentos eram feitos em espécie e não havia recibos.

QUANTO AO SELO H02700008B: locação para a Sra. Sandra - comercial. Inscrição municipal nº 29114608.

O Sr. Marcelo contou que o imóvel era ponto comercial bem amplo com piso de cerâmica, com banheiro próprio com piso e paredes revestidas na cerâmica, contando com 22m² de área construída.

O imóvel era locado para a Sra. Sandra Marcia da Silva Brasileiro Cunha (CPF 605.788.904-53), conforme contrato de locação apresentado com as datas de 01.01.2010 a 01.01.2022.

Esclarece que no contrato de locação o endereço colocado foi Rua Manoel Menezes, por conta das informações contidas na Escritura Pública do imóvel.

Disse que a Sra. Sandra desenvolvia a atividade de salão de beleza, que efetuava o pagamento em espécie e não havia recibos.

QUANTO AO SELO H02700008C: locação para Talitha - comercial. Inscrição municipal nº 17356.

O Sr. Marcelo contou que o imóvel era ponto comercial com 36m², com acesso por meio de três portas de rolo. Contou que as paredes eram revestidas até a metade na cerâmica, banheiro próprio com piso e paredes de cerâmica, com chuveiro.

Foi apresentado contrato de locação com prazo de 30/10/2016 a 30/10/2017, que foi prorrogado posteriormente sem qualquer formalização, permanecendo a Sra. Talitha de Melo Abreu (CPF 052.325.734-11) no local até a adesão ao Fluxo de Realocação entre março e abril de 2021.

Informa que os pagamentos eram feitos em espécie e não havia recibos.

DADOS BANCÁRIOS

O Sr. José Marcelo dos Santos Farias apresenta comprovante bancário de conta corrente de sua titularidade com os seguintes dados:

Banco: Caixa Econômica Federal

Agência: 0055

CC: 00028212-8.

Neste sentido, informa que eventual valor de indenização sobre os três imóveis selados deve ser depositado integralmente na conta acima mencionada.

Morador optou por fluxo de valor único? Não

Lista de Documentação Apresentada:

1. Dados bancário;
2. Escritura Pública;
3. Declaração de divisão de bens;
4. Certidão de Casamento;
5. Contrato de locação;
6. CNH do Sr. Marcelo;
7. Foto do imóvel;
8. Procuração em nome da Sra. Simone e do Sr. Marcelo.

Documentação Pendente em E1:

1. Documento de identificação da Sra. Simone.
2. Carnê do IPTU.

Aceita receber notificações automáticas via WhatsApp sobre o status do programa no seu número de contato? Sim

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL COMERCIAL SITUADO À
RUA MANOEL MENEZES, N° 10 – PINHEIRO
MACEIÓ/AL

TÉRREO - AMARELO

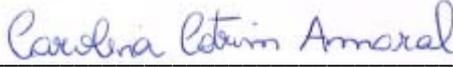


Maceió, maio de 2022

SUMÁRIO

<i>Folha Resumo</i>	<i>1</i>
<i>Interessado</i>	<i>2</i>
<i>Proprietário</i>	<i>2</i>
<i>Objeto da Avaliação</i>	<i>2</i>
<i>Finalidade</i>	<i>3</i>
<i>Vistoria</i>	<i>3</i>
<i>Diagnóstico do Mercado</i>	<i>3</i>
<i>Metodologia Empregada</i>	<i>4</i>
<i>Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados</i>	<i>4</i>
<i>Especificação da Avaliação</i>	<i>8</i>
<i>Determinações do Valor do Imóvel</i>	<i>9</i>
<i>Conclusão</i>	<i>10</i>
<i>Observações Complementares Importantes</i>	<i>11</i>
<i>Encerramento</i>	<i>13</i>
<i>Anexos</i>	<i>13</i>

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Nº. do laudo: 84/2022	
Interessado: José Marcelo dos Santos Farias	CPF: 647.072.294-68
Proprietário: José Marcelo dos Santos Farias	CPF: 647.072.294-68
Objetivo da avaliação: Valor de Mercado	
Endereço completo do imóvel	
Endereço: Rua Manoel Meneses, Nº 10, esquina com a rua Miguel Palmeira	
Complemento: Comercial	
Bairro: Pinheiro	Cidade: Maceió
UF: AL	CEP: 57055-690
Área do Terreno: 37,20 m ² (conforme fração ideal equivalente a 50,10% da área total de 74,25 m ² , conforme escritura de compra e venda)	
Área Construída: 43,68 m ² (conforme levantamento realizado “ in loco”)	
Documentação: Escritura Pública de Compra e Venda do 1º Ofício de Notas e Protesto da Comarca de Maceió/AL, livro:482, fls: 110, datada em 28 de março de 2001.	
Método (s) utilizado (s): Direto Comparativo de Dados de Mercado	
Classificação quanto à liquidez: Baixa	
Grau de fundamentação: II	
Grau de Precisão: II	
Resultado da avaliação:	
- Valor de mercado para venda em números redondos:	
<i>Valor mínimo: R\$ 143.000,00 (cento e quarenta e três mil reais)</i>	
<i>Valor médio: R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais)</i>	
<i>Valor máximo: R\$ 193.000,00 (cento e noventa e três mil reais)</i>	
Dados e assinatura dos Responsáveis Técnicos do laudo de avaliação:	
 <hr style="width: 30%; margin: auto;"/> <p>Carolina Cotrim Amaral Engenheira Civil CREA NACIONAL 021523766-8</p>	
Local e data do laudo de avaliação: Maceió/AL, 17 de maio de 2022.	

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Laudo nº 84.02/2022

1.0 – INTERESSADO:

José Marcelo dos Santos Farias

CPF: 647.072.294-68

2.0 – PROPRIETÁRIO:

José Marcelo dos Santos Farias

CPF: 647.072.294-68

3.0 – OBJETO DA AVALIAÇÃO:

UPC – Urbano Prédio Comercial

Descrição Sumária:

Trata-se de um imóvel de uso comercial, térreo, edificado em terreno próprio situado na rua Manoel Menezes, nº 10, no bairro do Pinheiro, município de Maceió/AL. O imóvel é composto por: salão e bwc social.

Área do Terreno: 37,20 (conforme fração ideal equivalente a 50,10% da área total de 74,25 m², conforme escritura de compra e venda)

Área Construída: 43,68 m² (conforme levantamento realizado “*in loco*”)

CEP: 57055-690

Posição georreferenciada: 09°38'23.00" S
35°44'30.00" W

Acabamentos predominantes dos ambientes:

AMBIENTES	QUANT.	ACABAMENTO
Salão	01	Paredes emassadas e pintadas à base de tinta acrílica e revestidas em cerâmica, piso cerâmico e laje.
BWC Social	01	Paredes revestidas em cerâmica até o teto, piso cerâmico e teto com forro de PVC.

4.0- FINALIDADE:

O presente trabalho tem como objetivo apresentar, nesta data, o valor de mercado, conforme Normas Brasileiras para avaliação de bens imóveis urbanos NBR 14653-1 e 14653-2.

5.0 – VISTORIA:

Vistoria realizada no dia 03 de maio de 2022 às 15:30 horas.

6.0 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

O imóvel avaliando está localizado no bairro do Pinheiro que é um bairro classe média de Maceió, capital do estado brasileiro de Alagoas. Sua principal avenida é a Fernandes Lima, considerada por muitos uma principal via de Maceió. A avenida (que na verdade é uma extensão da rodovia da BR-104, ligando-a ao Porto de Jaraguá) é a principal via de ligação entre o centro da cidade e os bairros localizados ao norte do município (conhecidos como “parte alta da cidade”)

O bairro possui uma grande rede de comércio e serviços, como shoppings centers, escolas, drogarias, praças, igrejas, pontos de lazer, bancos, hospitais, restaurantes e supermercados. Está também situado no bairro Farol (vizinho ao bairro da Gruta de Lourdes) o maior complexo educacional de Alagoas, o CEPA (Centro Educacional Público de Alagoas) antigo CEAGB.

Atualmente o bairro do Pinheiro está sendo monitorado devido aos fatos ocorrido no dia 03/03/2018, quando aconteceu um tremor, discreto em alguns bairros e mais intenso em outros. O registro mais grave aconteceu no bairro do Pinheiro onde equipes do Corpo de Bombeiros Militar (CBM-AL) e da Defesa Civil Municipal constataram o tremor que provocou rachaduras nas paredes, no teto e no chão de algumas casas e edifícios do bairro.

O Serviço Geológico do Brasil (CPRM) forneceu na data 07/06/2019 (sexta-feira) o Mapa de Setorização de Danos e de Linhas de Ações Prioritárias - Versão 1, atualizado no dia 11/12/2020 (terça-feira) pela Versão 4 (Anexo VI), onde o imóvel avaliando encontra-se no

Mapa de Setorização de Danos e de Linhas de Ações Prioritárias (v. 4 de dezembro de 2020):

- **Criticidade:** Criticidade 00;
- **Ação:** Realocação;
- **Caracterização:** Zona de fraturamento e processos erosivos, zona de movimento de massa, zona de alagamento; risco de dolinamento;
- **Dano:** Área de fraturamento intenso, processos erosivos e patologias em edificações já identificadas (mapa de feições); área já alagadas; área central passível de colapso das minas de extração de sal; encosta do Mutange, Jardim Alagoas e Cardoso; zona de deformação, falhamento geológico; R3* e R4* CPRM 2012/2017
- **Linhas de Ações Prioritárias:** Realocação, controle dos processos erosivos, monitoramento e alerta;

7.0 - METODOLOGIA EMPREGADA:

DCDM – Direto Comparativo de Dados de Mercado

Justificativa da escolha do método:

Na aplicação do Método Comparativo, para avaliação de um imóvel urbano, as Normas da ABNT (14653-2), modelagem de regressão linear, conforme, recomendam a expressa caracterização de cada um dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor e ainda assegurar-se à confiabilidade dos elementos além da necessidade de dispensarmos a tais elementos um tratamento de homogeneização que possibilite conferir aos mesmos, equivalência de situação, de características, no tempo e financeira.

No presente trabalho, o tratamento dos dados será feito aplicando-se a metodologia científica e com o emprego da inferência estatística, a partir da aplicação do Software SISDEA, objetivando reduzir ao máximo a interferência subjetiva do Avaliador.

8.0 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Período de pesquisa: entre março e maio de 2022

Ref. ao anexo número: IV

Tratamento dos dados: Inferência Estatística (anexo IV)

Números de dados de mercado pesquisados: imóveis comerciais à venda (46)

Número de dados considerados: imóveis comerciais à venda (33)

TRATAMENTO DE DADOS

Conforme pesquisas realizadas entre os meses de março e maio de 2022, visitando as casas disponíveis para venda na região e solicitando informações a pessoas idôneas e atuantes no mercado imobiliário da região, chegamos a uma amostragem de 46 (quarenta e seis) imóveis comerciais pesquisados e 33 (trinta e três)

efetivamente consideradas no trabalho avaliatório, conforme anexo IV. O avaliador considerou que as informações colhidas junto a terceiros são de inteira confiança para a elaboração deste Laudo de Avaliação.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação encontrada na avaliação, conforme pesquisa de mercado a mesma está fundamentada e enquadrada da seguinte forma: Laudo de Avaliação.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor encontrado para o imóvel avaliando foi determinado pela Inferência Estatística, com uma amostragem de 33 (trinta e três) imóveis considerados.

CONSTRUÇÃO DO MODELO:

A presente avaliação busca a convicção do valor justo e real do imóvel ao explicar as variações dos valores obtidos no mercado imobiliário de 2022, através do ajustamento de uma equação de regressão múltipla que se baseia em parâmetros que possuem Significância comprovada.

Foram utilizadas as seguintes variáveis:

- Área Construída – variável quantitativa negativa, sendo utilizada para explicar as variações de preços de mercado devido à variação das áreas privativas das amostras utilizadas no modelo, sendo sua medida em m²;
- Área do Terreno – variável quantitativa, sendo utilizada para explicar as variações de preços de mercado devido à variação das áreas dos terrenos das amostras utilizadas no modelo, sendo sua medida em m²;
- Número de Frentes – variável quantitativa, sendo utilizada para explicar as variações de preços de mercado devido à variação de número de frentes do terreno das amostras utilizadas no modelo;
- Padrão de Acabamento – variável proxy, positiva, classificada através dos materiais de acabamento da edificação, assim caracterizado por esta empresa: (5) Padrão Médio/alto (caracterizado por piso em porcelanato e/ou cerâmica esmaltada e/ou cerâmica Brennand; paredes emassadas e pintadas à base de tinta acrílica, exceto nos bwc's, cozinha e área de serviço que possuem revestimentos em pastilhas e/ou porcelanato em todas as paredes até o teto; bancadas em mármore e/ou granitos e/ou similares; forro de gesso e/ou madeira), (4) Padrão Médio (caracterizado por piso em cerâmica e/ou assoalho; paredes emassadas e pintadas à base de tinta látex, exceto nos bwc's, cozinha

e área de serviço que possuem revestimentos em cerâmica em todas as paredes até o teto; bancadas em aço inox e/ou similares; forro de gesso e/ou PVC), (3) Padrão Médio/baixo (caracterizado por piso em cerâmica comercial e/ou caco de cerâmica; paredes rebocadas e pintadas à base de tinta látex, exceto nos bwc's, cozinha e área de serviço que possuem revestimentos em cerâmica nas áreas molhadas; bancadas em fibra e/ou similares; sem forro e/ou PVC);

- Estado de Conservação – variável proxy, negativa, sendo utilizada para explicar as variações dos preços de acordo com estado de conservação, observados no livro “Índice – Unidades Padronizadas do IBAPE/SP, ano 2019”, assim classificável: Entre nova e regular (0,32) edificação que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência; Regular= (2,52) edificação cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna; Entre regular e necessitando de reparos simples= (8,09) edificação cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trinca localizadas e superficiais e pintura interna e externa; Necessitando de reparos simples (18,10) edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico; necessitando de reparos simples a importantes= (33,20) edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura; necessitando de reparos importantes= (52,60) edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado;
- Renda Coordenada – variável proxy, positiva, é a mais complexa operação estatística realizada por um país, quando são investigadas as características de toda a população e dos domicílios do Território Nacional, constituem a única fonte de referência para o conhecimento das condições de vida da população em

todos os municípios e em seus recortes territoriais internos – distritos (fonte IBGE);

- Galpão/Prédio Comercial – variável dicotômica positiva, onde define a atratividade do imóvel em relação a sua estrutura, sendo 1 = residencial e 2 = comercial;

MODELO UTILIZADO

Considerando os dados em sua forma original, ou seja, equação linear:

$$Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4 + b_5X_5 + b_6X_6 + b_7X_7$$

Com estes coeficientes (b_0 , b_1 , b_2 , b_3 , b_4 , b_5 , b_6 e b_7), são verificados os graus de relação entre as variáveis da equação através do cálculo do coeficiente de correlação.

Onde,

X_i = São as variáveis explicativas ou independentes (acima descrita), e são os atributos que expressão a formação do valor.

Y = Variável explicada (dependente) correspondente ao valor do imóvel em R\$/m², na data do evento.

Esta função, submetida aos testes usuais pode ser considerada um modelo estatístico que permite a predição interpolativa, onde se verificam:

- 1- Coeficiente de Correlação – o modelo adotado apresenta-se com a correlação dos regressores de 85,17%;
- 2 - Coeficiente de Determinação – o modelo adotado responde por 72,55% da formação do valor o imóvel na região pesquisada;
- 3 - Significância dos regressores – Observamos que a significância dos regressores não excede a 20,00%;
- 4 - Análise de Variância – Testada a hipótese nula de não representatividade do modelo para explicação do fenômeno, foi a mesma rejeitada ao nível de Significância de 1%, tendo em vista que a estatística F, com resultado de 9,44 é superior ao ponto crítico da distribuição F de SNEDECOR, ao nível de confiança de 80,00%, para os valores estimados;

5 - Normalidade dos resíduos – Encontra-se no intervalo [- 1; + 1] 75%, entre [- 1,64; + 1,64] 90%; e entre [-1,96; + 1,96] com 96%, o que demonstra fortes indícios a favor da distribuição normal para os erros aleatórios do modelo;

6 - Estimação pontual – A estimação pontual do valor médio do imóvel, calculada utilizando-se da equação de regressão encontrada na construção do modelo é dada por:

Equação:

$$\text{Valor unitário} = -8762,220191 - 1176,331906 * \ln (\text{Área Construída}) + 1163,206016 * \ln (\text{Área total}) + 1552,926919 * \text{Número de frentes} + 1898,643664 * \ln (\text{Padrão Construtivo}) - 1,251318153 * \text{Estado de Conservação}^2 + 814,7045196 * \ln (\text{Renda Coordenadas}) + 680,6951105 * \text{Galpão} / \text{Prédio Comercial}$$

9.0 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

O laudo se enquadra no Grau II de Fundamentação e Grau II de Precisão da estimativa de valor, conforme NBR-14.653-2/2011 (2ª edição válida a partir de 03/03/2011)

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Nº	Descrição	Pontuação	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	2	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	2	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	2	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	2	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 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
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	2	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3	1%	2%	5%
Total pontuação atingida		13	Itens obrigatórios atingidos:		

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

10.0 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Com base na pesquisa realizada e relatório do SISDEA – Software de Modelagem de Dados utilizando a Análise de Envoltória de Dados, a Regressão Múltipla e as Redes Neurais Artificiais, (Anexo IV), chegamos ao seguinte intervalo de valores para o modelo:

Dados de entrada:

- **Área Construída** = 67,12 m²
- **Área do Terreno** = 74,25 m²
- **Número de Frentes** = 2 (Duas)
- **Padrão de Acabamento** = 4 (Normal)
- **Estado de Conservação – Ross Heideck** = 8,09 (Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples), item **D**
- **Renda Coordenada** = R\$ 2.379,03
- **Galpão/Prédio Comercial** = 2,00 (Prédio Comercial)

Valores Estimados	Área Construída	Valor Unitário	Valor Total	Amplitude
Valor de Mercado Mínimo	67,12 m ²	R\$ 3.088,67/m ²	R\$ 207.311,53	- 19,72%
Valor de Mercado Médio	67,12 m ²	R\$ 3.847,52/m ²	R\$ 258.245,54	-
Valor de Mercado Máximo	67,12 m ²	R\$ 4.606,37/m ²	R\$ 309.179,55	+ 19,72%

Distribuição dos valores:

Por se tratar de um imóvel atípico para a região (comércio com área pequena), foi projetado para efeito dos cálculos a área total do comércio e logo após foi distribuído os valores de acordo com a fração equivalente.

COMÉRCIO	PERCENTUAL	ÁREA (M²)	R\$/m²	MÍNIMO (19,72%)	R\$/m²	MÉDIO	R\$/m²	MÁXIMO (19,72%)
AVALIANDO	65,08%	43,68	3.088,67	R\$ 134.913,10	3.847,52	R\$ 168.059,67	4.606,37	R\$ 201.206,24
AVALIADO BRASKEM	34,92%	23,44	-	-	-	-	-	-
TOTAL	100,00%	67,12	-	-	-	-	-	-

Campo de Arbítrio

Conforme recomendações da ABNT NBR 14653-2, os valores mínimo e máximo não podem ultrapassar a amplitude de 15,00% (mínimo e máximo admissível)

COMÉRCIO	PERCENTUAL	ÁREA (M²)	R\$/m²	MÍNIMO (15,00%)	R\$/m²	MÉDIO	R\$/m²	MÁXIMO (15,00%)
AVALIANDO	65,08%	43,68	3.270,27	R\$ 142.845,39	3.847,52	R\$ 168.059,67	4.424,48	R\$ 193.261,28
AVALIADO BRASKEM	34,92%	23,44	-	-	-	-	-	-
TOTAL	100,00%	67,12	-	-	-	-	-	-

11.0 - CONCLUSÃO:

O valor de mercado em números redondos para o imóvel comercial situada a rua Manoel Menezes, nº 10, no bairro do Pinheiro, município de Maceió/AL, importa em:

R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais)

12.0 - OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

1. Acreditamos que as informações prestadas por terceiros foram dadas de boa-fé;
2. Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de quaisquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando;
3. O valor encontrado representa o preço que o bem seria comercializado depois de exposto adequadamente ao mercado, (nas condições normais da região);
4. Essa pesquisa que se encontra no corpo do laudo, refere-se as pesquisas realizadas em bairros assemelhados no período entre março e maio 2022, salienta-se que em virtude do fato ocorrido no bairro onde está localizado o imóvel avaliando, não foi possível realizar pesquisas no mesmo;
5. Os trabalhos foram desenvolvidos “in loco” e de conformidade com as Normas Brasileiras, levando-se em consideração as variáveis necessárias para ajustamento do valor do imóvel às considerações reais do mercado imobiliário;
6. Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;
7. Quanto ao enquadramento do imóvel ao padrão de acabamento, é importante salientar que este engenheiro considerou “o padrão” quando o mesmo atende no mínimo 04 (quatro) características descritas quando da descrição das variáveis (item 8 – pág 6);
8. Os engenheiros consideraram para efeito de cálculo a fração ideal de 50,10% da área do terreno, uma vez que, trata-se de 02 imóveis no mesmo terreno;
9. Calculo da fração ideal: área total do terreno multiplicando área construída do avaliando dividido pela área total construída das unidades, dividido por 100 (cem): $((Att \times Aca)/A_{tc})/100$;
10. Conforme escritura pública de compra e venda do 1º ofício de notas e protesto da comarca de Maceió/Al, sob livro: 482, fls: 110, datada em 28 de março de 2001, registrado no 1º cartório de registro de imóveis e hipotecas da comarca de Maceió/Al, matrícula 45418, consta como proprietários os senhores José



Marcelo dos Santos Farias e Paulo Henrique Rodrigue. Dessa forma houve uma partilha entre ambos onde cada um ficou com 50% do terreno, sendo essa área de 74,25 m² para cada.

11. Documentação fornecida:

- ✓ Escritura Pública de Compra e Venda do 1º Ofício de Notas e Protesto da Comarca de Maceió/Al, livro:482, fls: 110, datada em 28 de março de 2001

12. A avaliação não é subdivisível de seus anexos;

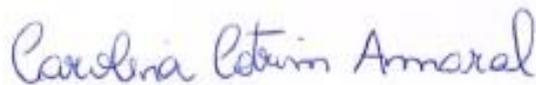
13. A engenheira responsável declara não ter interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, no imóvel avaliando;

13.0 - ENCERRAMENTO:

A engenheira Carolina Cotrim Amaral, Engenheira Civil, CREA Nacional nº 021523766-8, veem muito respeitosamente encaminhar o laudo de avaliação, constituído de 13 (treze) folhas impressas e assinadas e 08 (oito) anexos.

Maceió, 17 de maio de 2022.

CAROLINA COTRIM AMARAL ENGENHARIA - ME
CREA/AL 50169DDAL
CNPJ: 24.484. 632/0001-36



Carolina Cotrim Amaral
Engenheira Civil
CREA NACIONAL 021523766-8

14.0 - ANEXOS:

- Vistoria (ANEXO I)
- Relatório fotográfico (ANEXO II)
- Foto aérea / Croqui (ANEXO III)
- Dados amostrais / Tratamento de dados (Venda) (ANEXO IV)
- Zoneamento (ANEXO V)
- Mapa de feição e de Set. de D. e de L. de ações Prioritárias (ANEXO VI)
- Documentação (ANEXO VII)
- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) (ANEXO VIII)

ANEXO I

VISTORIA

VISTORIA

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A) Aspectos Físicos

A topografia da região é plana e solo argiloso.

B) Aspectos ligados à infraestrutura

- Abastecimento de água potável
- Energia elétrica de alta e baixa tensão
- Serviço público de coleta de lixo
- Telefonia
- Pavimentação
- Drenagem de águas pluviais
- Iluminação Pública

C) Equipamentos comunitários

- Restaurantes
- Bancos
- Escolas
- Transporte coletivo
- Supermercado
- Farmácia
- Panificação
- Igreja
- Clínicas
- Shopping

ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

VISTA DO LOGRADOURO

RUA MANOEL MENEZES



RUA MANOEL MENEZES



VISTA DO LOGRADOURO

RUA MIGUEL PALMEIRA



RUA MIGUEL PALMEIRA



IMÓVEL AVALIANDO

FACHADA DO IMÓVEL

(COMÉRCIO - TÉRREO)



IMÓVEL AVALIANDO

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



SALÃO



IMÓVEL AVALIANDO

SALÃO/COZINHA



BWC SOCIAL



ANEXO III

FOTO AÉREA / CROQUI

FOTO AÉREA

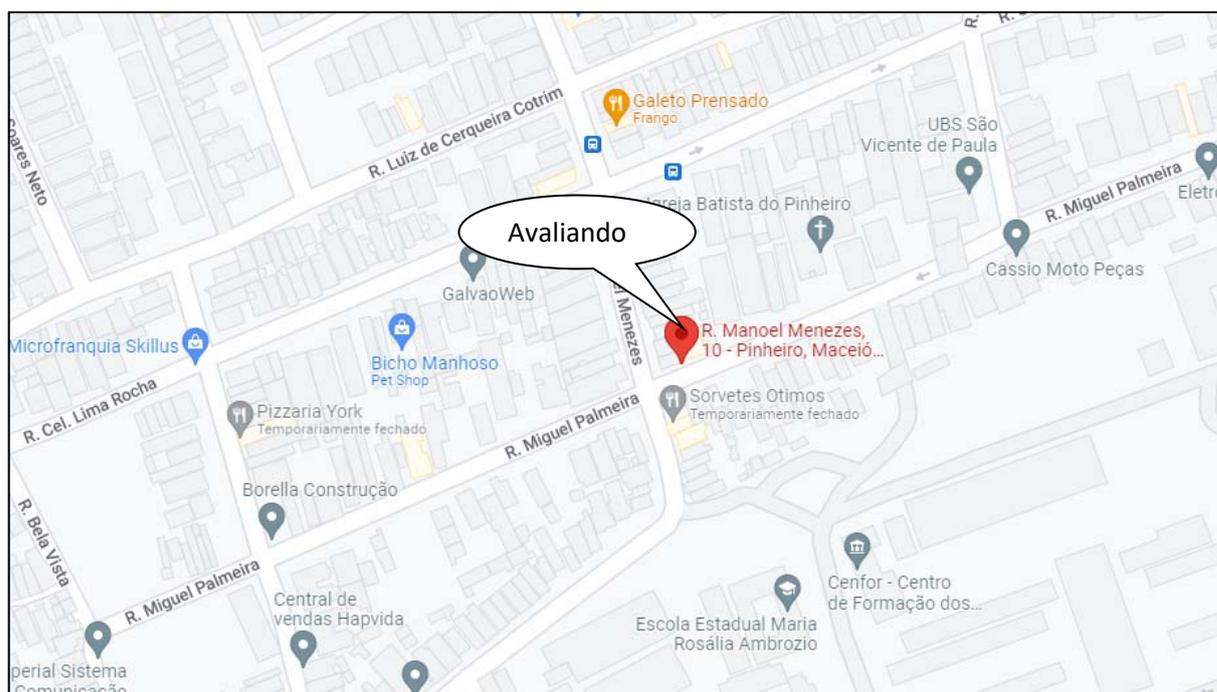
RUA MANOEL MENEZES, Nº 10
PINHEIRO – MACEIÓ/AL



CROQUI

RUA MANOEL MENEZES, Nº 10

PINHEIRO – MACEIÓ/AL



ANEXO IV

DADOS AMOSTRAIS / TRATAMENTO DE DADOS

Modelo:

COMÉRCIO/GALPÃO - 2022

Data de Referência:

Terça-feira, 17 de maio de 2022

Informações Complementares:

Valor de mercado

Dados para a projeção de valores:

- Área Construída = 67,12 m²
- Área do Terreno = 74,25 m²
- Número de Frentes = 2,00 (Duas)
- Padrão de Acabamento = 4 (Normal)
- Estado de Conservação – Ross Heideck = 8,09 (Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples), item D
- Renda Coordenada = R\$ 2.379,03 (fonte IBGE)
- Galpão/Prédio Comercial = 2,00 (Prédio Comercial)

- Endereço = Rua Manoel Menezes, n° 10
- Bairro = Pinheiro
- Município = Maceió
- Estado = Alagoas

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

- Mínimo (19,72%) =R\$ 3.088,67/m²
- Médio =R\$ 3.847,52/m²
- Máximo (19,72%) =R\$ 4.606,37/m²

Valor Total

- Mínimo =R\$ 134.913,10
- Médio = R\$ 168.059,67
- Máximo = R\$ 201.206,24

Campo de Arbitrio

- RL Mínimo = R\$ 3.270,27/m²
- RL Máximo = R\$ 4.424,48/m²

Equação:

Valor unitário = -8762,220191-1176,331906 * ln (Área Construída)+1163,206016 * ln (Área total) +1552,926919 * Número de frentes+1898,643664 * ln (Padrão Construtivo)-1,251318153 * Estado de Conservação ²+814,7045196 * ln (Renda Coordenadas)+680,6951105 * Galpão / Prédio Comercial

Distribuição dos valores:

Por se tratar de um imóvel atípico para a região (comércio com área pequena), foi projetado para efeito dos cálculos a área total do comércio e logo após foi distribuído os valores de acordo com a fração equivalente.

COMÉRCIO	PERCENTUAL	ÁREA (M ²)	R\$/m ²	MÍNIMO (19,72%)	R\$/m ²	MÉDIO	R\$/m ²	MÁXIMO (19,72%)
AVALIANDO	65,08%	43,68	3.088,67	R\$ 134.913,10	3.847,52	R\$ 168.059,67	4.606,37	R\$ 201.206,24
AVALIADO BRASKEM	34,92%	23,44	-	-	-	-	-	-
TOTAL	100,00%	67,12	-	-	-	-	-	-

Campo de Arbítrio

Conforme recomendações da ABNT NBR 14653-2, os valores mínimo e máximo não podem ultrapassar a amplitude de 15,00% (mínimo e máximo admissível)

COMÉRCIO	PERCENTUAL	ÁREA (M ²)	R\$/m ²	MÍNIMO (15,00%)	R\$/m ²	MÉDIO	R\$/m ²	MÁXIMO (15,00%)
AVALIANDO	65,08%	43,68	3.270,27	R\$ 142.845,39	3.847,52	R\$ 168.059,67	4.424,48	R\$ 193.261,28
AVALIADO BRASKEM	34,92%	23,44	-	-	-	-	-	-
TOTAL	100,00%	67,12	-	-	-	-	-	-

Nº	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área Construída	Área total	Número de frentes	Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Renda Coordenadas	Galpão / Prédio Comercial	Valor unitário
1	Rua Adolfo Gustavo, nº 151		Serraria	Marcelo	(82) 99997-9400	200,00	490,00	1,00	4,00	2,52	R\$ 3.604,23	2,00	R\$ 4.750,00
2	Rua Humaitá, 738	Prox ao Marcelo Cursos	Farol	Lima Imóveis	(82)99134-6369	148,00	74,00	1,00	4,00	2,52	R\$ 2.889,61	2,00	R\$ 2.222,97
3	Av. Fernandes Lima, 134	Prox a Leste/Oeste	Farol	Livia Costa	(82) 99926-7341	773,70	513,50	2,00	4,00	18,10	R\$ 2.562,41	2,00	R\$ 1.021,06
4	Rua Cônego Machado, 781	Prox ao CESMAC	Farol	Henrique Machado	(82) 98861-2748	144,00	144,00	1,00	4,00	18,10	R\$ 2.336,22	2,00	R\$ 1.875,00
5	Travessa Iris Alagoense, nº 451	Casa Café	Farol	Diogo	(82) 99992-3369	50,00	50,00	1,00	4,00	2,52	R\$ 3.167,88	2,00	R\$ 1.700,00
6	Rua Bandeirante, nº 397	Prox a Ladeira do Brito	Farol	Andrade	(82) 99981-0034	340,00	252,00	1,00	4,00	8,09	R\$ 3.084,68	2,00	R\$ 529,41
7	Rua Professor Angelo Neto, nº 32		Farol	José Arlindo	(82) 99962-2392	450,00	447,81	1,00	4,00	8,09	R\$ 3.573,26	2,00	R\$ 1.777,77
8	Rua Projetada	próximo Reciclagem Prefeitura	São Jorge	Lenilda Almeida	(82) 98800-3184	160,00	160,00	1,00	2,00	8,09	R\$ 2.095,57	1,00	R\$ 437,50
9	Rua Itapua	vizinho a loja de móveis Paulista	Jacintinho	Invest Imóveis Nordeste (Sandro)	(82) 99689-7549	240,00	240,00	1,00	3,00	8,09	R\$ 1.291,51	2,00	R\$ 4.166,67
10	Rua Marquês de Abrantes	antigo mercadinho Oh Glória	Chã de Bebedouro	Eliel	(82) 99971-6202	117,00	117,00	2,00	3,00	8,09	R\$ 784,28	2,00	R\$ 940,17
11	Avenida Menino Marcelo, 1164		Antares	Wagner	(82) 99932-8402	400,00	400,00	1,00	3,00	2,52	R\$ 1.356,33	1,00	R\$ 2.500,00
12	Avenida Governador Lamenha Filho, 2710		Feitosa	Fortan Imóveis	(82) 99976-0100	435,00	327,00	2,00	3,00	18,10	R\$ 2.223,85	1,00	R\$ 2.298,85
13	Av. Governador Lamenha Filho, nº 58	Prox a Rodoviária	Feitosa	Paulo Henrique	(82) 98837-7738	700,00	1100,00	1,00	3,00	18,10	R\$ 902,19	1,00	R\$ 1.528,57
14	Rua Dr. Everaldo Oliveira Castro		Barro Duro	Marta	(82)99185-1208	240,00	360,00	1,00	3,00	2,52	R\$ 2.202,07	1,00	R\$ 1.320,41
15	Rua Barão de Atalaia	em frente ao IFAL	Centro	Mendes	(82) 98882-4862	1200,00	1600,00	1,00	3,00	8,09	R\$ 3.009,78	1,00	R\$ 1.750,00
16	Rua Barão de Atalaia	antiga Copescal	Centro	Sérgio	(82) 99106-2966	1000,00	1000,00	1,00	3,00	33,20	R\$ 3.637,10	1,00	R\$ 1.000,00
17	Rua Barão de Penedo, 309		Centro	Manoel Santana	(82) 99981-5016	450,00	450,00	1,00	3,00	18,10	R\$ 2.738,79	2,00	R\$ 1.000,00
18	Rua General Hermes,381		Bom Parto	Jackson	(82) 99381-7966	155,00	155,00	1,00	3,00	8,09	R\$ 1.616,57	1,00	R\$ 1.806,45
19	Rua Iris Alagoense, 693	Prox ao CESMAC	Farol	Marcio Raposo	(82) 99954-9553	100,00	140,82	1,00	4,00	2,52	R\$ 3.712,88	2,00	R\$ 3.800,00
20	Av. Fernandes Lima, 931-833	Prox ao Guarani da Praia	Farol	Camelo	(82) 987566869	1125,00	1595,00	1,00	4,00	52,60	R\$ 3.045,20	2,00	R\$ 7.111,11
21	Rua Comendador Palmeira, nº 594	Prox ao Sucolândia	Farol	Diogo Lima	(82) 99134-6369	241,98	370,00	1,00	4,00	8,09	R\$ 2.895,30	2,00	R\$ 2.169,60
22	Av. Juca Sampaio	esquina com a rua Ant. Zeferen dos Santos	Barro Duro	Invest Imóveis Nordeste (Sandro)	(82) 99689-7549	470,00	900,00	2,00	4,00	2,52	R\$ 1.587,37	2,00	R\$ 5.106,38
23	Rua Comenador Palmeira	vizinho ao cond. Porto Ferrário	Farol	Ricardo Rosal	(82) 99646-4237	169,16	355,50	1,00	4,00	2,52	R\$ 2.901,50	2,00	R\$ 4.728,66
24	Rua Iris Alagoense, 677	por trás da escola Nossa Senhora do Amparo	Farol	Fontan Imóveis	(82) 3377-9000	348,00	380,00	1,00	4,00	8,09	R\$ 3.712,88	2,00	R\$ 1.724,14
25	Av. Fernandes Lima, 134	antiga News Center Informática	Farol	Livia Costa	(82) 99926-7341	773,00	513,00	2,00	4,00	18,10	R\$ 2.562,41	2,00	R\$ 1.021,99
26	Av. Tomás Espíndola, 114	Em frente ao DEPILAR	Farol	Sandro Luiz	(82) 99675-7097	260,00	260,00	1,00	4,00	18,10	R\$ 2.736,84	1,00	R\$ 2.500,00
27	Av. Fernandes Lima	Em frente ao CEPA	Farol	Vera	(82) 99981-3023	300,00	720,00	1,00	4,00	18,10	R\$ 2.722,93	1,00	R\$ 4.333,33
28	Av. Tomás Espíndola	esquina com a rua Princesa Isabel	Farol	Leilão Judicial Eletrônico	(11) 3969-1200	402,60	591,00	2,00	4,00	52,60	R\$ 2.496,92	1,00	R\$ 993,54
29	Rua Cônego Machado, 826	proximo a faculdade cesmac	Farol	José Vanderlei	(82) 99981-9988	215,00	215,00	2,00	4,00	2,52	R\$ 2.336,22	2,00	R\$ 5.581,39
30	Avenida Mendonça Júnior	Leilões Freires	Gruta de Lourdes	Henrique Lima	(82) 3980-1678	900,00	900,00	2,00	4,00	18,10	R\$ 2.893,25	1,00	R\$ 2.444,44
31	Av. Fernandes Lima, 3135	White Martins	Gruta de Lourdes	Imobili	(82) 98830-1902	2000,00	6000,00	1,00	4,00	8,09	R\$ 3.716,46	1,00	R\$ 4.500,00
32	Rua Engenheiro Roberto Gonçalves Menezes	antigo Fontes Imóveis & Condomínios	Centro	Kátia Fontes	(82) 99974-5132	660,00	350,00	1,00	4,00	0,32	R\$ 3.605,46	2,00	R\$ 1.818,18
33	Avenida Moreira e Silva	Antiga Padaria Santa Rita	Farol	Neto Fortan	(82) 99939-2372	406,00	406,00	2,00	4,00	18,10	R\$ 2.837,59	1,00	R\$ 3.694,58
34	Av. Mendonça Junior, 1031	Prox ao Posto BR	Gruta de Lourdes	Eddington Lima	(82) 99678-1427	240,00	180,00	1,00	4,00	2,52	R\$ 4.930,13	2,00	R\$ 3.541,66
35	Rua do Imperador, 369		Centro	Cleber Moreira	(82) 99600-3070	200,00	240,00	1,00	4,00	2,52	R\$ 3.488,61	2,00	R\$ 5.250,00
36	AV. FERNANDES LIMA (ESQ. COM A RUA FREI CANECA)		Farol	LOPES MACEIÓ	(82) 3436-8886	267,00	440,00	2,00	4,00	0,32	R\$ 2.945,74	2,00	R\$ 5.617,98
37	R. Barão de Atalaia, 665		Centro	Marcio Raposo	(82) 2121-1234	516,00	516,00	1,00	4,00	2,52	R\$ 3.009,78	2,00	R\$ 1.258,68
38	Av. Menino Marcelo		Serraria	Marcio Porto	(82) 98179-0819	153,00	76,50	1,00	4,00	8,09	R\$ 3.033,69	2,00	R\$ 3.594,77
39	Rua Iris Alagoense,693		Farol	Fragoso	(82) 99992-1353	141,00	180,00	1,00	4,00	2,52	R\$ 3.148,98	2,00	R\$ 2.695,03
40	Conjunto Caraias II - Rua C		Serraria	Mario	(82) 99143-7000	600,00	740,00	1,00	3,00	8,09	R\$ 2.526,47	1,00	R\$ 1.666,66
41	6ª Travessa Benedito Calça Loureiro, 37		Cidade Universitaria	Remax	(82) 98109-8359	180,00	180,00	1,00	4,00	2,52	R\$ 944,31	1,00	R\$ 1.666,66
42	Av. Gov. Lamenha Filho		Feitosa	Gilmar	(82) 98806-8449	330,00	450,00	1,00	3,00	2,52	R\$ 2.940,18	1,00	R\$ 3.030,30
43	Rua Barão de Atalaia, 195		Centro	Sergio	(82) 99106-2966	200,00	200,00	1,00	3,00	8,09	R\$ 3.188,34	1,00	R\$ 2.500,00
44	Rua Barão de Atalaia, 195		Centro	Sergio	(82) 99106-2966	200,00	200,00	1,00	3,00	8,09	R\$ 3.188,34	1,00	R\$ 2.500,00
45	Av Menino Marcelo	Em frente a Auto Vanessa	Serraria	Antônio Amorim	(82) 99659-6320	1500,00	1500,00	1,00	3,00	8,09	R\$ 2.795,12	1,00	R\$ 1.666,67
46	Av Menino Marcelo	Em frente a Auto Vanessa	Serraria	Antônio Amorim	(82) 99659-6320	1500,00	1500,00	1,00	3,00	8,09	R\$ 2.795,12	1,00	R\$ 2.333,33

	Variáveis	Transf.	Elasti...	t Calcula...	Sig.(%)	Coef. RL	Coef. RNL	Média	Mínimo	Máximo
<input checked="" type="checkbox"/>	Área Construída	ln(x)	-15,1...	-2,49	1,97%	-1176.33...		417,20	50,00	1.500,00
<input checked="" type="checkbox"/>	Área total	ln(x)	14,03...	2,84	0,88%	1163.206...		479,24	50,00	1.600,00
<input checked="" type="checkbox"/>	Número de frentes	x	66,86...	3,75	0,09%	1552.926...		1,21	1,00	2,00
<input type="checkbox"/>	Índice Fiscal									
<input type="checkbox"/>	Setor Censitário									
<input checked="" type="checkbox"/>	Padrão Construtivo	ln(x)	4,45%	1,46	15,65%	1898.643...		3,58	2,00	4,00
<input checked="" type="checkbox"/>	Estado de Conservação	x ²	-6,74%	-3,64	0,12%	-1.251318		9,35	0,32	52,60
<input type="checkbox"/>	Renda Bairro									
<input checked="" type="checkbox"/>	Renda Coordenadas	ln(x)	4,75%	1,72	9,71%	814.7045...		2.776,16	902,19	4.930,13
<input checked="" type="checkbox"/>	Galpão / Prédio Comercial	x	29,30...	1,33	19,50%	680.6951...		1,45	1,00	2,00
<input checked="" type="checkbox"/>	Valor unitário	y		-2,28	3,17%	-8762.22...		2.714,84	437,50	5.617,98

T...	Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast
	Área C...	417,2042	-2,49	-1.176,331906	ln(x)	-15,11%
	Área t...	479,2370	2,84	1.163,206016	ln(x)	14,03%
	Númer...	1,0000	3,75	1.552,926919	x	66,86%
	Padrã..	3,5758	1,46	1.898,643664	ln(x)	4,45%
	Estado...	9,3545	-3,64	-1,251318	x ²	-6,74%
	Renda ...	2.776,1645	1,72	814,704520	ln(x)	4,75%
	Galpã...	1,0000	1,33	680,695111	x	29,30%
	Valor u...	2.322,8071	-2,28	-8.762,220191	y	

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

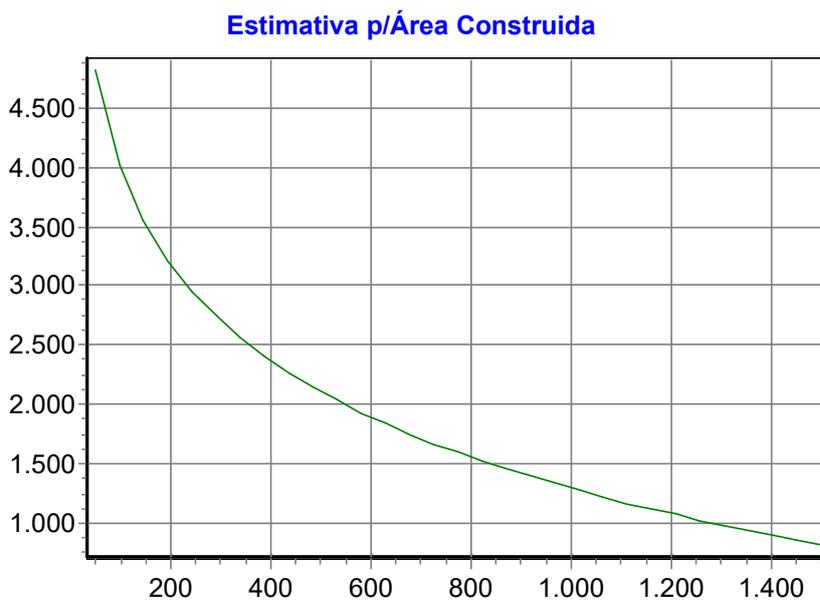


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

Estimativa p/Área total

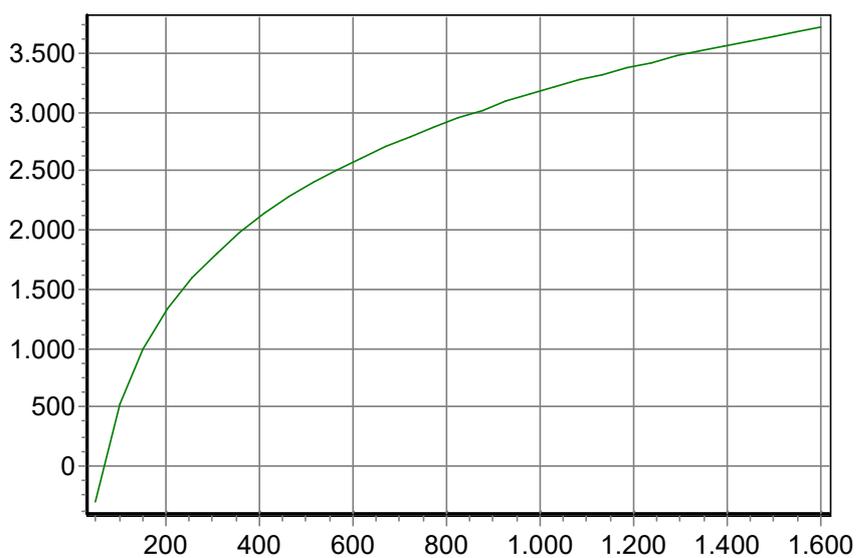


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

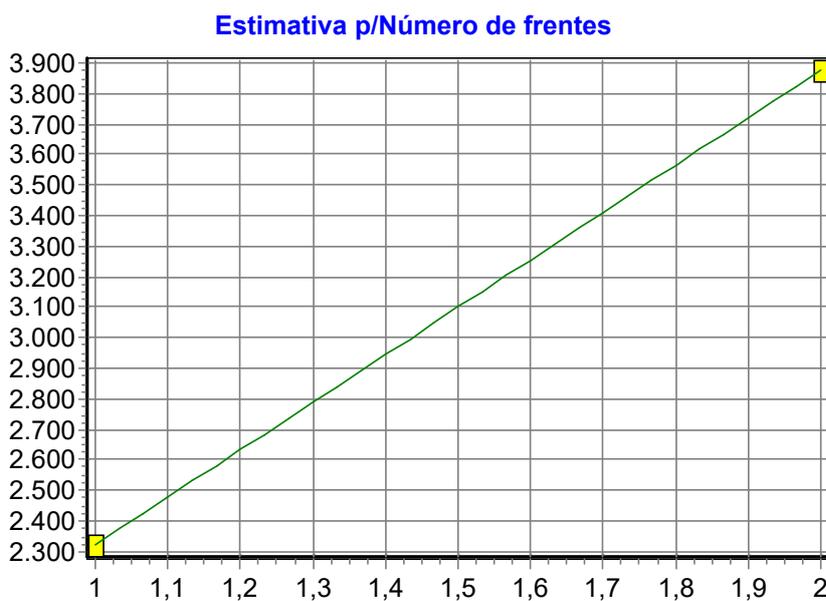


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

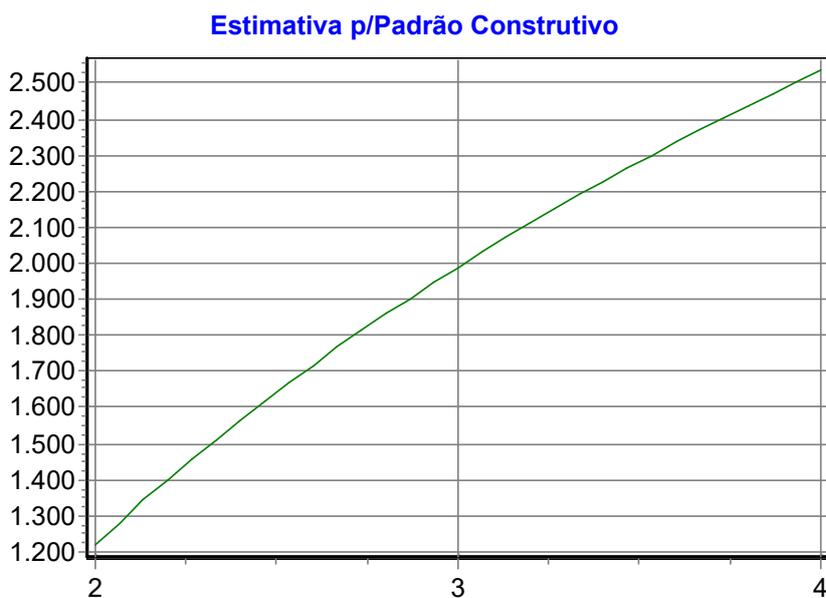


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

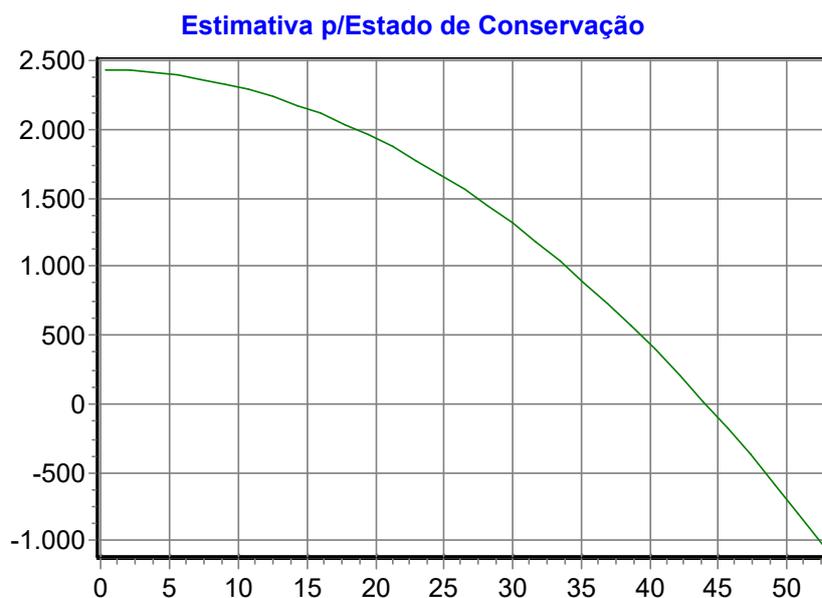


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

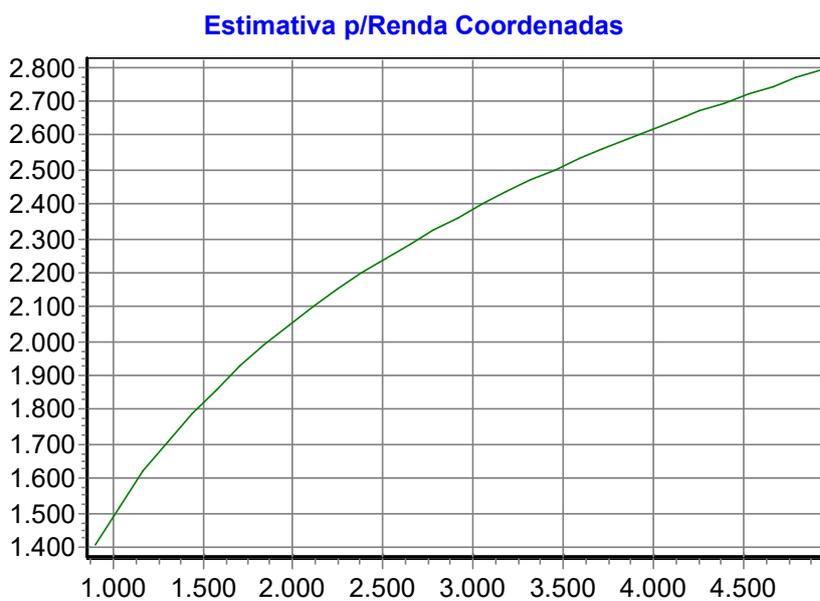
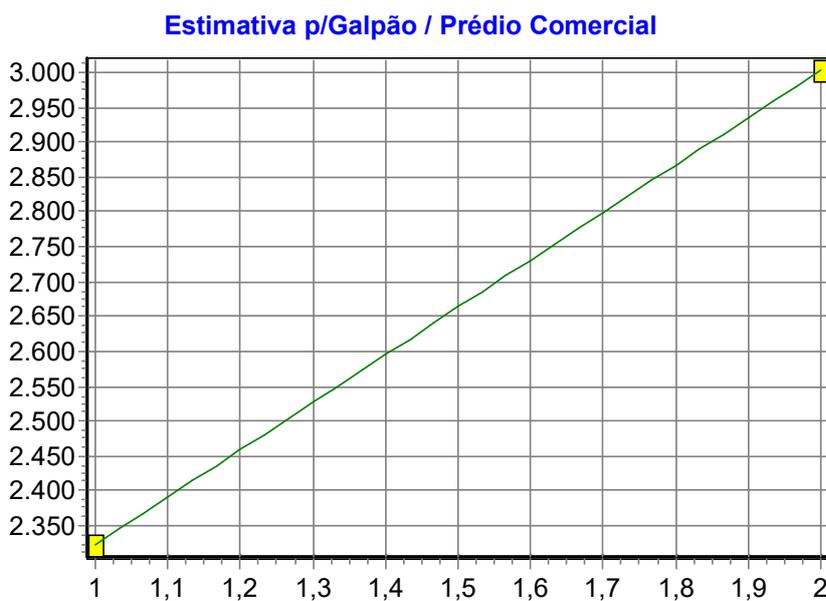
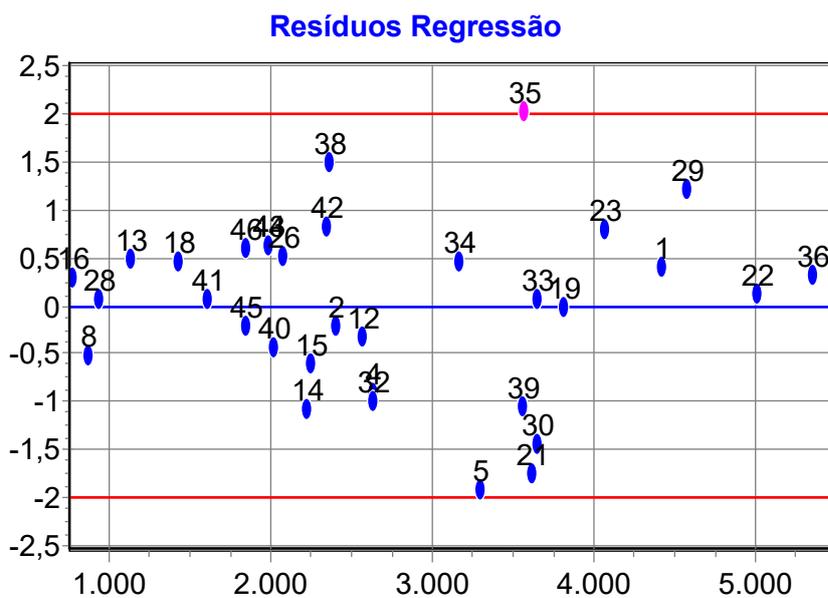


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



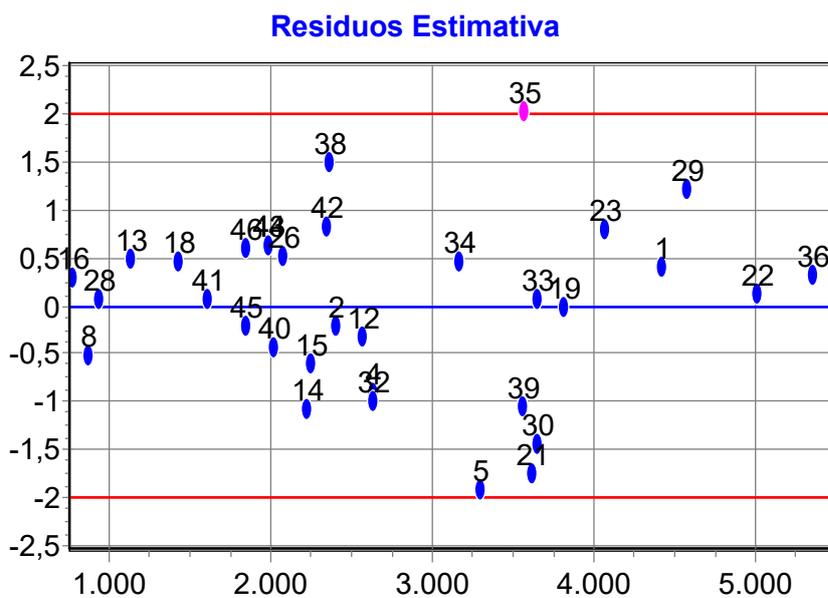
D...	Observado	Estimado	Resíduo	Residu...	Residuo/DP ...	Residuo/DP ...	Varição Inicial	Varição Resi...	Varição Expl...
1	4.750,0000...	4.421,3381...	328,661...	6,92%	0,39	0,39	6,49%	0,62%	8,72%
2	2.222,9700...	2.396,6437...	-173,67...	-7,81%	-0,21	-0,21	0,38%	0,17%	0,46%
4	1.875,0000...	2.628,0825...	-753,08...	-40,16%	-0,90	-0,90	1,11%	3,24%	0,30%
5	1.700,0000...	3.292,0655...	-1.592,0...	-93,65%	-1,90	-1,90	1,61%	14,48%	-3,25%
8	437,50000...	869,44747...	-431,94...	-98,73%	-0,52	-0,52	8,13%	1,07%	10,80%
12	2.298,8500...	2.567,4746...	-268,62...	-11,69%	-0,32	-0,32	0,27%	0,41%	0,22%
13	1.528,5700...	1.131,0156...	397,554...	26,01%	0,48	0,48	2,21%	0,90%	2,70%
14	1.320,4100...	2.219,9353...	-899,52...	-68,12%	-1,07	-1,07	3,05%	4,62%	2,45%
15	1.750,0000...	2.242,4241...	-492,42...	-28,14%	-0,59	-0,59	1,46%	1,39%	1,49%
16	1.000,0000...	767,06680...	232,933...	23,29%	0,28	0,28	4,61%	0,31%	6,24%
18	1.806,4500...	1.428,2666...	378,183...	20,94%	0,45	0,45	1,29%	0,82%	1,47%
19	3.800,0000...	3.810,4775...	-10,477...	-0,28%	-0,01	-0,01	1,85%	0,00%	2,54%
21	2.169,6000...	3.618,0691...	-1.448,4...	-66,76%	-1,73	-1,73	0,47%	11,98%	-3,89%
22	5.106,3800...	5.008,3241...	98,0558...	1,92%	0,12	0,12	8,97%	0,05%	12,34%
23	4.728,6600...	4.068,3981...	660,261...	13,96%	0,79	0,79	6,36%	2,49%	7,82%
26	2.500,0000...	2.068,5748...	431,425...	17,26%	0,52	0,52	0,07%	1,06%	-0,30%
28	993,54000...	935,38652...	58,1534...	5,85%	0,07	0,07	4,64%	0,02%	6,39%
29	5.581,3900...	4.577,7462...	1.003,64...	17,98%	1,20	1,20	12,88%	5,75%	15,58%
30	2.444,4400...	3.650,4815...	-1.206,0...	-49,34%	-1,44	-1,44	0,11%	8,31%	-2,98%
32	1.818,1800...	2.633,5987...	-815,41...	-44,85%	-0,97	-0,97	1,26%	3,80%	0,30%
33	3.694,5800...	3.645,1043...	49,4756...	1,34%	0,06	0,06	1,50%	0,01%	2,07%
34	3.541,6600...	3.160,1826...	381,477...	10,77%	0,46	0,46	1,07%	0,83%	1,16%
35	5.250,0000...	3.564,5174...	1.685,48...	32,10%	2,01	2,01	10,08%	16,23%	7,75%
36	5.617,9800...	5.352,6425...	265,337...	4,72%	0,32	0,32	13,21%	0,40%	18,06%
38	3.594,7700...	2.361,8996...	1.232,87...	34,30%	1,47	1,47	1,21%	8,68%	-1,61%
39	2.695,0300...	3.557,6336...	-862,60...	-32,01%	-1,03	-1,03	0,00%	4,25%	-1,61%
40	1.666,6600...	2.018,2278...	-351,56...	-21,09%	-0,42	-0,42	1,72%	0,71%	2,11%
41	1.666,6600...	1.608,4685...	58,1914...	3,49%	0,07	0,07	1,72%	0,02%	2,37%
42	3.030,3000...	2.340,3990...	689,900...	22,77%	0,82	0,82	0,16%	2,72%	-0,81%
43	2.500,0000...	1.978,2632...	521,736...	20,87%	0,62	0,62	0,07%	1,55%	-0,49%
44	2.500,0000...	1.978,2632...	521,736...	20,87%	0,62	0,62	0,07%	1,55%	-0,49%
45	1.666,6666...	1.844,5800...	-177,91...	-10,67%	-0,21	-0,21	1,72%	0,18%	2,31%
46	2.333,3333...	1.844,5800...	488,753...	20,95%	0,58	0,58	0,23%	1,36%	-0,20%

Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados



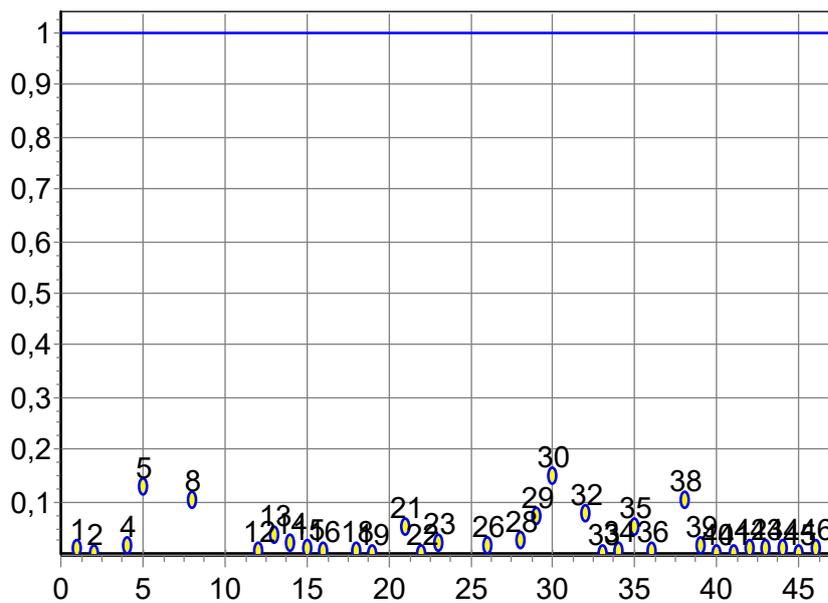
D...	Observado	Estimado	Resíduo	Residu...	Residuo/DP ...	Residuo/DP ...	Varição Inicial	Varição Resi...	Varição Expl...
1	4.750,00	4.421,34	328,66	6,92%	0,39	0,39	6,49%	0,62%	8,72%
2	2.222,97	2.396,64	-173,67	-7,81%	-0,21	-0,21	0,38%	0,17%	0,46%
4	1.875,00	2.628,08	-753,08	-40,16%	-0,90	-0,90	1,11%	3,24%	0,30%
5	1.700,00	3.292,07	-1.592,07	-93,65%	-1,90	-1,90	1,61%	14,48%	-3,25%
8	437,50	869,45	-431,95	-98,73%	-0,52	-0,52	8,13%	1,07%	10,80%
12	2.298,85	2.567,47	-268,62	-11,69%	-0,32	-0,32	0,27%	0,41%	0,22%
13	1.528,57	1.131,02	397,55	26,01%	0,48	0,48	2,21%	0,90%	2,70%
14	1.320,41	2.219,94	-899,53	-68,12%	-1,07	-1,07	3,05%	4,62%	2,45%
15	1.750,00	2.242,42	-492,42	-28,14%	-0,59	-0,59	1,46%	1,39%	1,49%
16	1.000,00	767,07	232,93	23,29%	0,28	0,28	4,61%	0,31%	6,24%
18	1.806,45	1.428,27	378,18	20,94%	0,45	0,45	1,29%	0,82%	1,47%
19	3.800,00	3.810,48	-10,48	-0,28%	-0,01	-0,01	1,85%	0,00%	2,54%
21	2.169,60	3.618,07	-1.448,47	-66,76%	-1,73	-1,73	0,47%	11,98%	-3,89%
22	5.106,38	5.008,32	98,06	1,92%	0,12	0,12	8,97%	0,05%	12,34%
23	4.728,66	4.068,40	660,26	13,96%	0,79	0,79	6,36%	2,49%	7,82%
26	2.500,00	2.068,57	431,43	17,26%	0,52	0,52	0,07%	1,06%	-0,30%
28	993,54	935,39	58,15	5,85%	0,07	0,07	4,64%	0,02%	6,39%
29	5.581,39	4.577,75	1.003,64	17,98%	1,20	1,20	12,88%	5,75%	15,58%
30	2.444,44	3.650,48	-1.206,04	-49,34%	-1,44	-1,44	0,11%	8,31%	-2,98%
32	1.818,18	2.633,60	-815,42	-44,85%	-0,97	-0,97	1,26%	3,80%	0,30%
33	3.694,58	3.645,10	49,48	1,34%	0,06	0,06	1,50%	0,01%	2,07%
34	3.541,66	3.160,18	381,48	10,77%	0,46	0,46	1,07%	0,83%	1,16%
35	5.250,00	3.564,52	1.685,48	32,10%	2,01	2,01	10,08%	16,23%	7,75%
36	5.617,98	5.352,64	265,34	4,72%	0,32	0,32	13,21%	0,40%	18,06%
38	3.594,77	2.361,90	1.232,87	34,30%	1,47	1,47	1,21%	8,68%	-1,61%
39	2.695,03	3.557,63	-862,60	-32,01%	-1,03	-1,03	0,00%	4,25%	-1,61%
40	1.666,66	2.018,23	-351,57	-21,09%	-0,42	-0,42	1,72%	0,71%	2,11%
41	1.666,66	1.608,47	58,19	3,49%	0,07	0,07	1,72%	0,02%	2,37%
42	3.030,30	2.340,40	689,90	22,77%	0,82	0,82	0,16%	2,72%	-0,81%
43	2.500,00	1.978,26	521,74	20,87%	0,62	0,62	0,07%	1,55%	-0,49%
44	2.500,00	1.978,26	521,74	20,87%	0,62	0,62	0,07%	1,55%	-0,49%
45	1.666,67	1.844,58	-177,91	-10,67%	-0,21	-0,21	1,72%	0,18%	2,31%
46	2.333,33	1.844,58	488,75	20,95%	0,58	0,58	0,23%	1,36%	-0,20%

Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados



Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Resíduo/DP Regressão	Distância de Cook
1	4.750,00	4.421,34	328,66	6,92%	0,39	0,0088
2	2.222,97	2.396,64	-173,67	-7,81%	-0,21	0,0020
4	1.875,00	2.628,08	-753,08	-40,16%	-0,90	0,0178
5	1.700,00	3.292,07	-1.592,07	-93,65%	-1,90	0,1306
8	437,50	869,45	-431,95	-98,73%	-0,52	0,1052
12	2.298,85	2.567,47	-268,62	-11,69%	-0,32	0,0068
13	1.528,57	1.131,02	397,55	26,01%	0,48	0,0366
14	1.320,41	2.219,94	-899,53	-68,12%	-1,07	0,0218
15	1.750,00	2.242,42	-492,42	-28,14%	-0,59	0,0110
16	1.000,00	767,07	232,93	23,29%	0,28	0,0050
18	1.806,45	1.428,27	378,18	20,94%	0,45	0,0060
19	3.800,00	3.810,48	-10,48	-0,28%	-0,01	0,0000
21	2.169,60	3.618,07	-1.448,47	-66,76%	-1,73	0,0519
22	5.106,38	5.008,32	98,06	1,92%	0,12	0,0016
23	4.728,66	4.068,40	660,26	13,96%	0,79	0,0202
26	2.500,00	2.068,57	431,43	17,26%	0,52	0,0134
28	993,54	935,39	58,15	5,85%	0,07	0,0246
29	5.581,39	4.577,75	1.003,64	17,98%	1,20	0,0706
30	2.444,44	3.650,48	-1.206,04	-49,34%	-1,44	0,1474
32	1.818,18	2.633,60	-815,42	-44,85%	-0,97	0,0783
33	3.694,58	3.645,10	49,48	1,34%	0,06	0,0002
34	3.541,66	3.160,18	381,48	10,77%	0,46	0,0068
35	5.250,00	3.564,52	1.685,48	32,10%	2,01	0,0506
36	5.617,98	5.352,64	265,34	4,72%	0,32	0,0054
38	3.594,77	2.361,90	1.232,87	34,30%	1,47	0,1010
39	2.695,03	3.557,63	-862,60	-32,01%	-1,03	0,0137
40	1.666,66	2.018,23	-351,57	-21,09%	-0,42	0,0023
41	1.666,66	1.608,47	58,19	3,49%	0,07	0,0013
42	3.030,30	2.340,40	689,90	22,77%	0,82	0,0124
43	2.500,00	1.978,26	521,74	20,87%	0,62	0,0093
44	2.500,00	1.978,26	521,74	20,87%	0,62	0,0093
45	1.666,67	1.844,58	-177,91	-10,67%	-0,21	0,0016
46	2.333,33	1.844,58	488,75	20,95%	0,58	0,0124

Gráfico - Distância de Cook



Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
1	4.750,00	4.421,34	328,66	6,92%	0,39	0,39
2	2.222,97	2.396,64	-173,67	-7,81%	-0,21	-0,21
4	1.875,00	2.628,08	-753,08	-40,16%	-0,90	-0,90
5	1.700,00	3.292,07	-1.592,07	-93,65%	-1,90	-1,90
8	437,50	869,45	-431,95	-98,73%	-0,52	-0,52
12	2.298,85	2.567,47	-268,62	-11,69%	-0,32	-0,32
13	1.528,57	1.131,02	397,55	26,01%	0,48	0,48
14	1.320,41	2.219,94	-899,53	-68,12%	-1,07	-1,07
15	1.750,00	2.242,42	-492,42	-28,14%	-0,59	-0,59
16	1.000,00	767,07	232,93	23,29%	0,28	0,28
18	1.806,45	1.428,27	378,18	20,94%	0,45	0,45
19	3.800,00	3.810,48	-10,48	-0,28%	-0,01	-0,01
21	2.169,60	3.618,07	-1.448,47	-66,76%	-1,73	-1,73
22	5.106,38	5.008,32	98,06	1,92%	0,12	0,12
23	4.728,66	4.068,40	660,26	13,96%	0,79	0,79
26	2.500,00	2.068,57	431,43	17,26%	0,52	0,52
28	993,54	935,39	58,15	5,85%	0,07	0,07
29	5.581,39	4.577,75	1.003,64	17,98%	1,20	1,20
30	2.444,44	3.650,48	-1.206,04	-49,34%	-1,44	-1,44
32	1.818,18	2.633,60	-815,42	-44,85%	-0,97	-0,97
33	3.694,58	3.645,10	49,48	1,34%	0,06	0,06
34	3.541,66	3.160,18	381,48	10,77%	0,46	0,46
35	5.250,00	3.564,52	1.685,48	32,10%	2,01	2,01
36	5.617,98	5.352,64	265,34	4,72%	0,32	0,32
38	3.594,77	2.361,90	1.232,87	34,30%	1,47	1,47
39	2.695,03	3.557,63	-862,60	-32,01%	-1,03	-1,03
40	1.666,66	2.018,23	-351,57	-21,09%	-0,42	-0,42
41	1.666,66	1.608,47	58,19	3,49%	0,07	0,07
42	3.030,30	2.340,40	689,90	22,77%	0,82	0,82
43	2.500,00	1.978,26	521,74	20,87%	0,62	0,62
44	2.500,00	1.978,26	521,74	20,87%	0,62	0,62
45	1.666,67	1.844,58	-177,91	-10,67%	-0,21	-0,21
46	2.333,33	1.844,58	488,75	20,95%	0,58	0,58

Gráfico de Valores Estimados x Observados

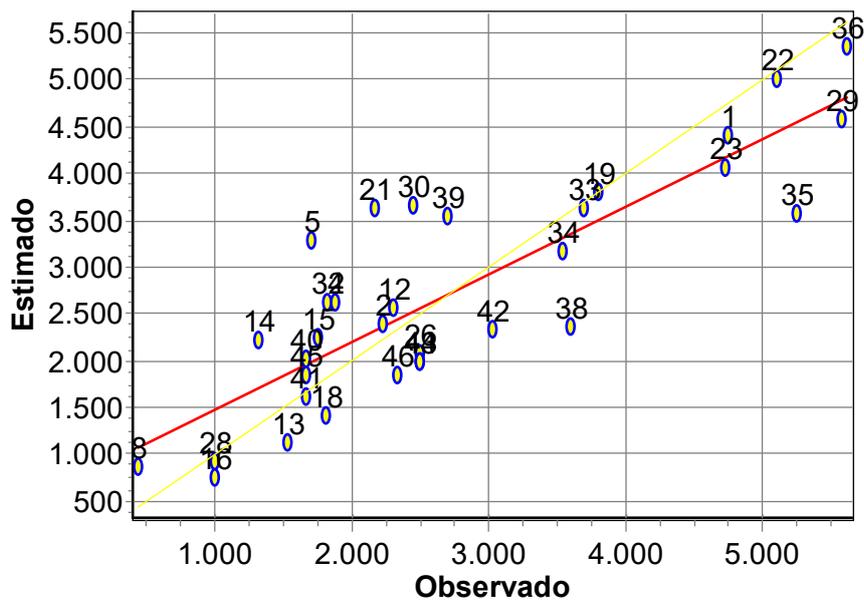
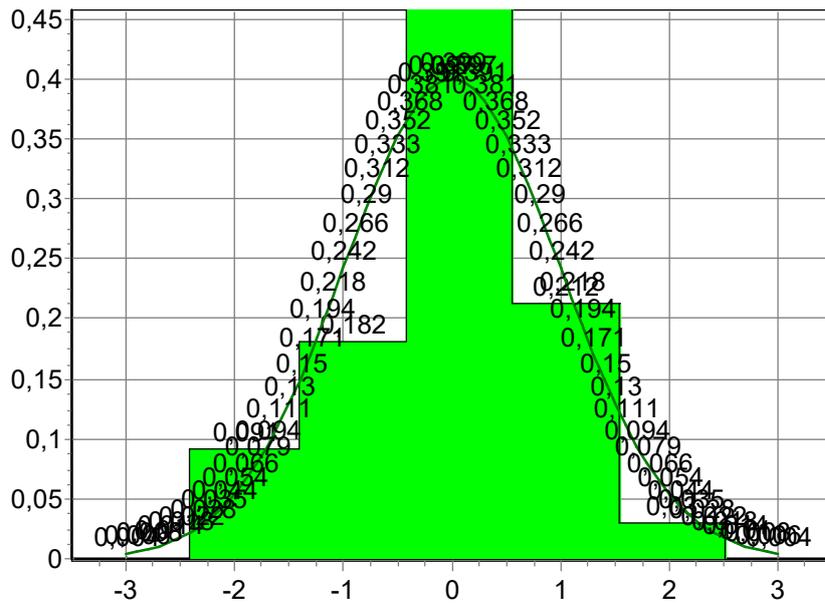
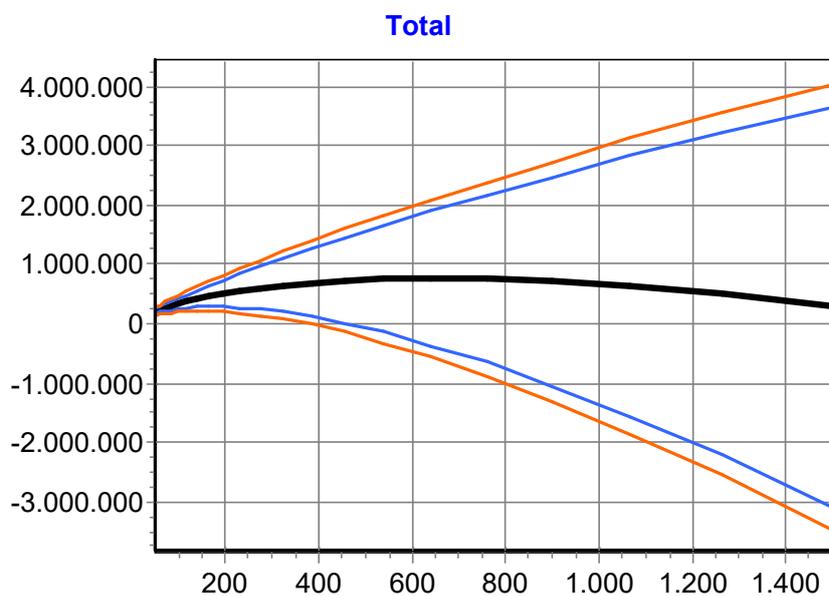


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida

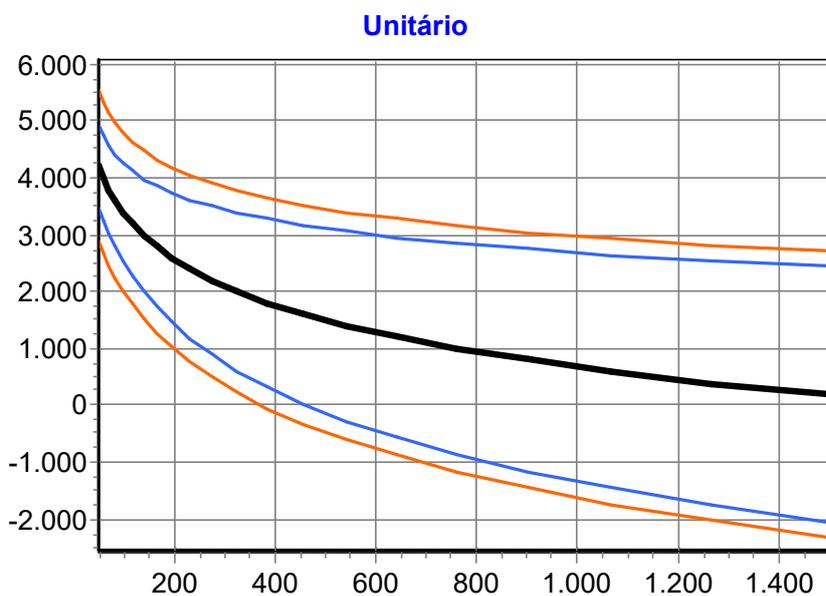


Id	Área	Estimado	Mínimo(IC)	Máximo(IC)	Mínimo(IP)	Máximo(IP)	
1		50,00	4.193,76	3.460,12	4.927,40	2.870,51	5.517,01
2		59,27	3.993,71	3.250,90	4.736,52	2.665,35	5.322,07
3		70,26	3.793,67	3.027,09	4.560,24	2.451,87	5.135,46
4		83,28	3.593,62	2.789,99	4.397,24	2.230,32	4.956,92
5		98,72	3.393,57	2.541,33	4.245,81	2.001,06	4.786,08
6		117,02	3.193,52	2.282,96	4.104,09	1.764,57	4.622,48
7		138,71	2.993,48	2.016,61	3.970,34	1.521,39	4.465,56
8		164,42	2.793,43	1.743,80	3.843,06	1.272,09	4.314,78
9		194,90	2.593,38	1.465,78	3.720,99	1.017,23	4.169,54
10		231,03	2.393,34	1.183,55	3.603,12	757,38	4.029,29
11		273,86	2.193,29	897,92	3.488,66	493,07	3.893,51
12		324,63	1.993,24	609,51	3.376,98	224,77	3.761,71
13		384,81	1.793,20	318,83	3.267,56	-47,06	3.633,45
14		456,14	1.593,15	26,27	3.160,03	-322,02	3.508,32
15		540,70	1.393,10	-267,86	3.054,07	-599,78	3.385,98
16		640,93	1.193,06	-563,30	2.949,42	-880,00	3.266,12
17		759,74	993,01	-859,86	2.845,88	-1.162,42	3.148,44
18		900,58	792,96	-1.157,36	2.743,28	-1.446,80	3.032,72
19		1.067,53	592,92	-1.455,67	2.641,50	-1.732,91	2.918,74
20		1.265,42	392,87	-1.754,68	2.540,42	-2.020,58	2.806,32
21		1.500,00	192,82	-2.054,30	2.439,95	-2.309,65	2.695,29

Projeção para Total

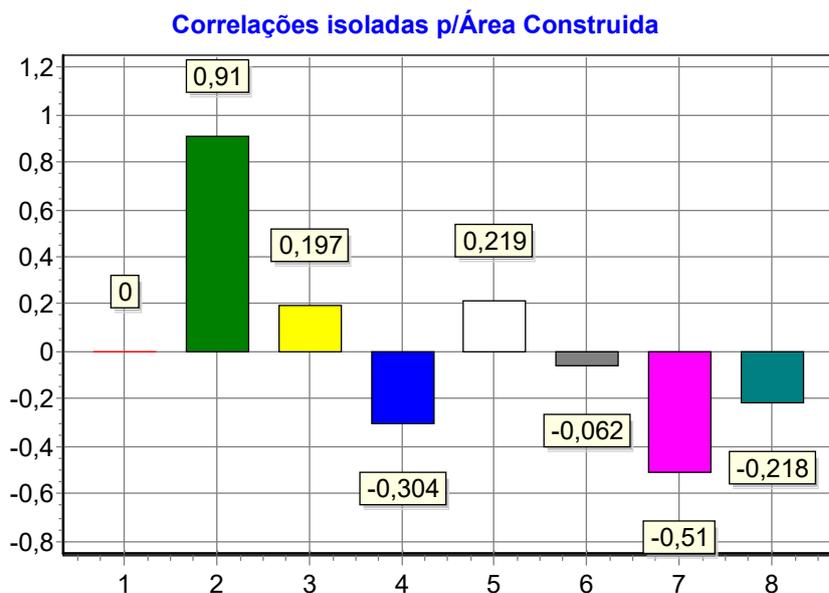


Projeção para Unitário



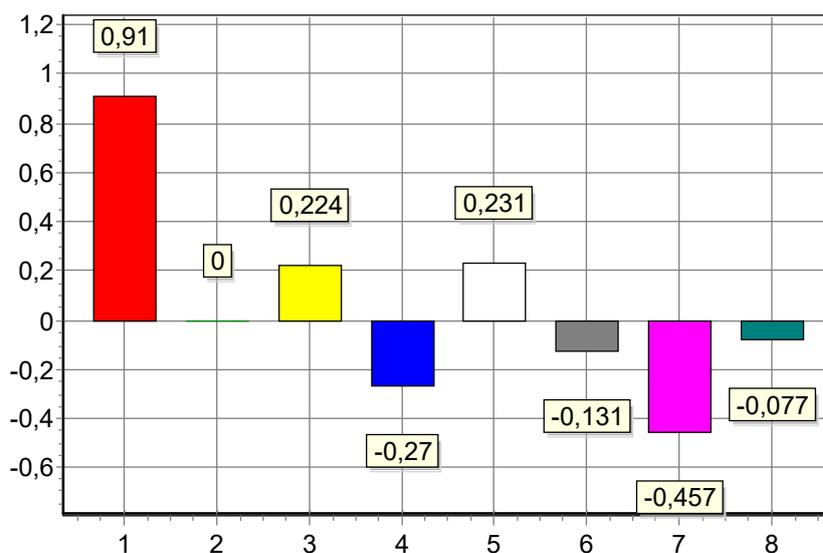
I.	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	x7	y
	Área Construída	ln(x)	x1	0	0,91	0,20	-0,30	0,22	-0,06	-0,51	-0,22
	Área total	ln(x)	x2	0,91	0	0,22	-0,27	0,23	-0,13	-0,46	-0,08
	Número de frentes	x	x3	0,20	0,22	0	0,26	0,35	-0,12	-0,03	0,36
	Padrão Construtivo	ln(x)	x4	-0,30	-0,27	0,26	0	0,05	0,21	0,67	0,54
	Estado de Conservação	x ²	x5	0,22	0,23	0,35	0,05	0	-0,03	-0,30	-0,33
	Renda Coordenadas	ln(x)	x6	-0,06	-0,13	-0,12	0,21	-0,03	0	0,35	0,24
	Galpão / Prédio Comerc...	x	x7	-0,51	-0,46	-0,03	0,67	-0,30	0,35	0	0,60
	Valor unitário	y	y	-0,22	-0,08	0,36	0,54	-0,33	0,24	0,60	0

Correlações parciais isoladas

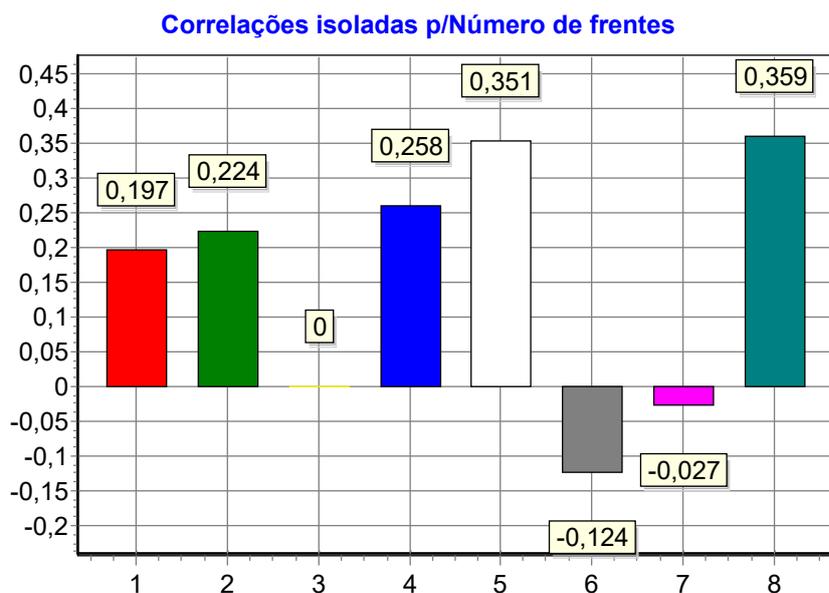


Correlações parciais isoladas

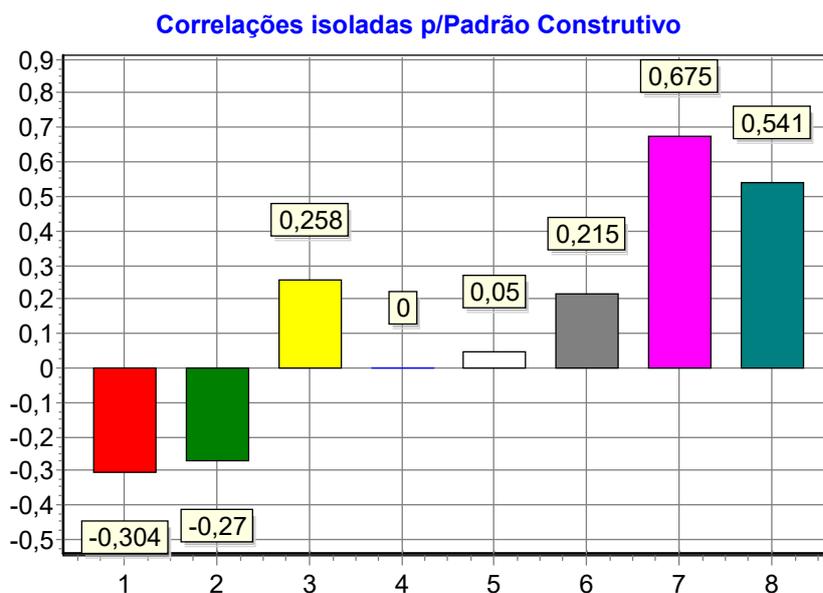
Correlações isoladas p/Área total



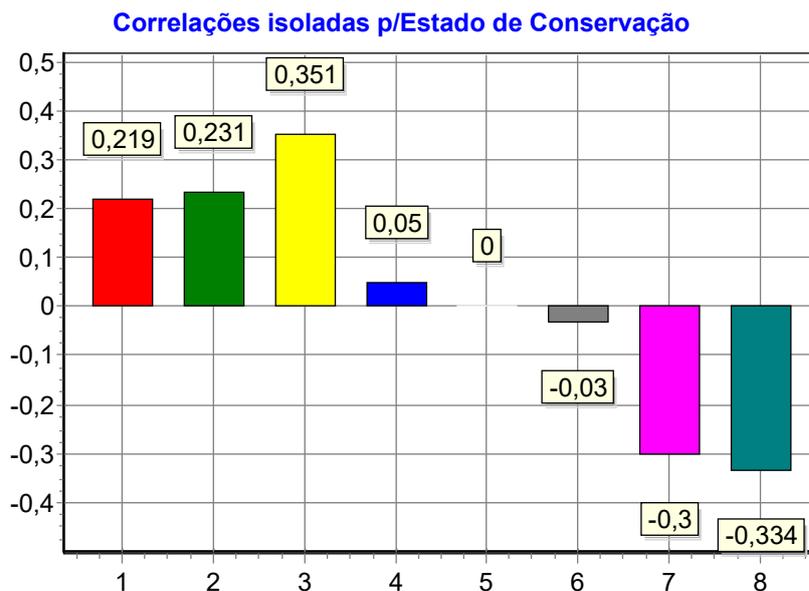
Correlações parciais isoladas



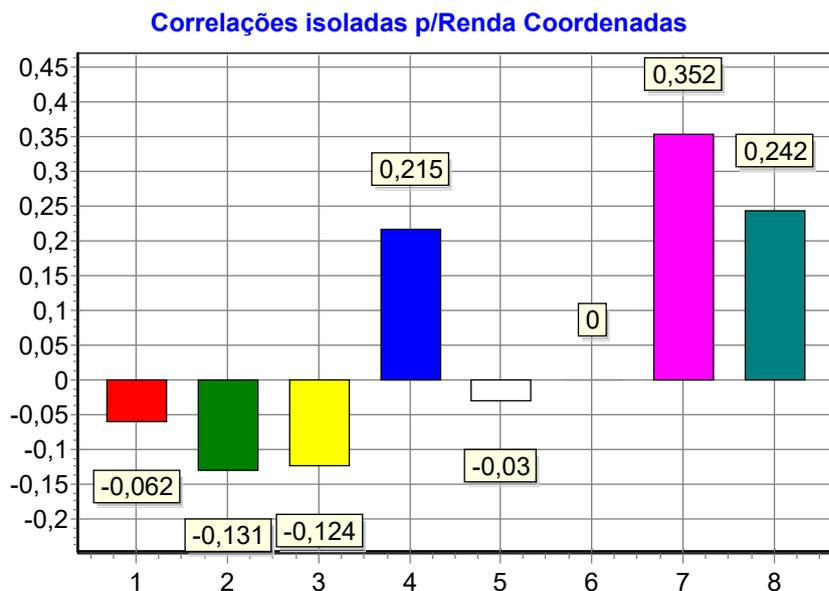
Correlações parciais isoladas



Correlações parciais isoladas

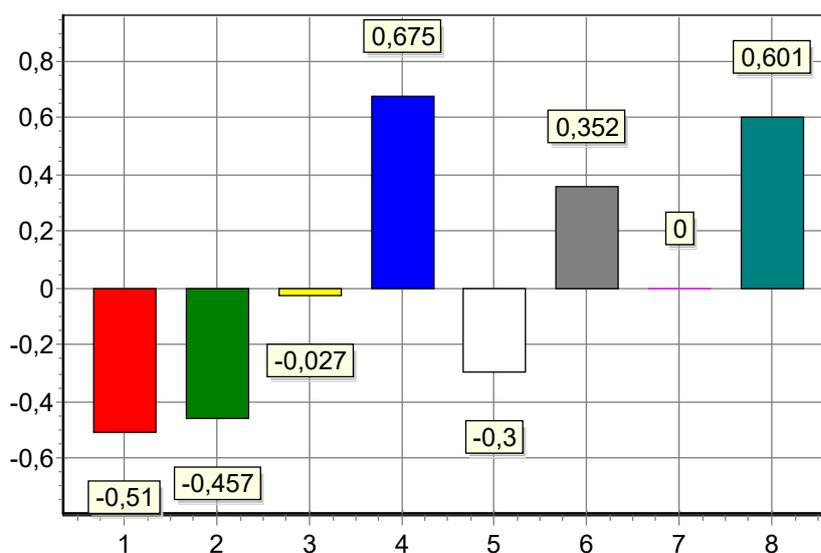


Correlações parciais isoladas

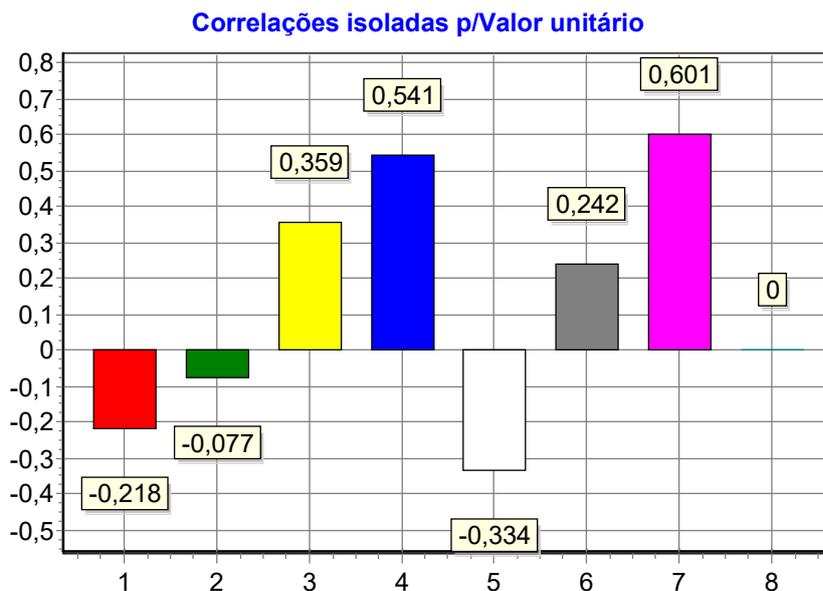


Correlações parciais isoladas

Correlações isoladas p/Galpão / Prédio Comercial



Correlações parciais isoladas



Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- COMERCIAL/GALPÃO - 2022

2) **Data de referência:**

- Terça-feira, 17 de maio de 2022

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	11
Variáveis utilizadas no modelo:	8
Total de dados:	46
Dados utilizados no modelo:	33

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8517868 / 0,8517868
Coefficiente de determinação:	0,7255407
Fisher - Snedecor:	9,44
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

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

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3,03%

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	46279853,417	7	6611407,631	9,441
Não Explicada	17506853,341	25	700274,134	
Total	63786706,758	32		

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

Valor unitário = $-8762,220191 - 1176,331906 * \ln(\text{Área Construída}) + 1163,206016 * \ln(\text{Área total}) + 1552,926919 * \text{Número de frentes} + 1898,643664 * \ln(\text{Padrão Construtivo}) - 1,251318153 * \text{Estado de Conservação}^2 + 814,7045196 * \ln(\text{Renda Coordenadas}) + 680,6951105 * \text{Galpão / Prédio Comercial}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Construída	$\ln(x)$	-2,49	1,97
Área total	$\ln(x)$	2,84	0,88
Número de frentes	x	3,75	0,09
Padrão Construtivo	$\ln(x)$	1,46	15,65
Estado de Conservação	x^2	-3,64	0,12
Renda Coordenadas	$\ln(x)$	1,72	9,71
Galpão / Prédio Comercial	x	1,33	19,50
Valor unitário	y	-2,28	3,17

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área Construída	Isoladas	Influência
Área total	0,91	0,91
Número de frentes	0,20	0,31
Padrão Construtivo	-0,30	0,16
Estado de Conservação	0,22	0,33
Renda Coordenadas	-0,06	0,36
Galpão / Prédio Comercial	-0,51	0,13
Valor unitário	-0,22	0,45

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Número de frentes	0,22	0,26
Padrão Construtivo	-0,27	0,19
Estado de Conservação	0,23	0,36
Renda Coordenadas	-0,13	0,32
Galpão / Prédio Comercial	-0,46	0,03
Valor unitário	-0,08	0,49

Correlações parciais para Número de frentes	Isoladas	Influência
Padrão Construtivo	0,26	0,04

Estado de Conservação	0,35	0,53
Renda Coordenadas	-0,12	0,32
Galpão / Prédio Comercial	-0,03	0,16
Valor unitário	0,36	0,60

Correlações parciais para Padrão Construtivo	Isoladas	Influência
Estado de Conservação	0,05	0,37
Renda Coordenadas	0,21	0,12
Galpão / Prédio Comercial	0,67	0,53
Valor unitário	0,54	0,28

Correlações parciais para Estado de Conservação	Isoladas	Influência
Renda Coordenadas	-0,03	0,31
Galpão / Prédio Comercial	-0,30	0,16
Valor unitário	-0,33	0,59

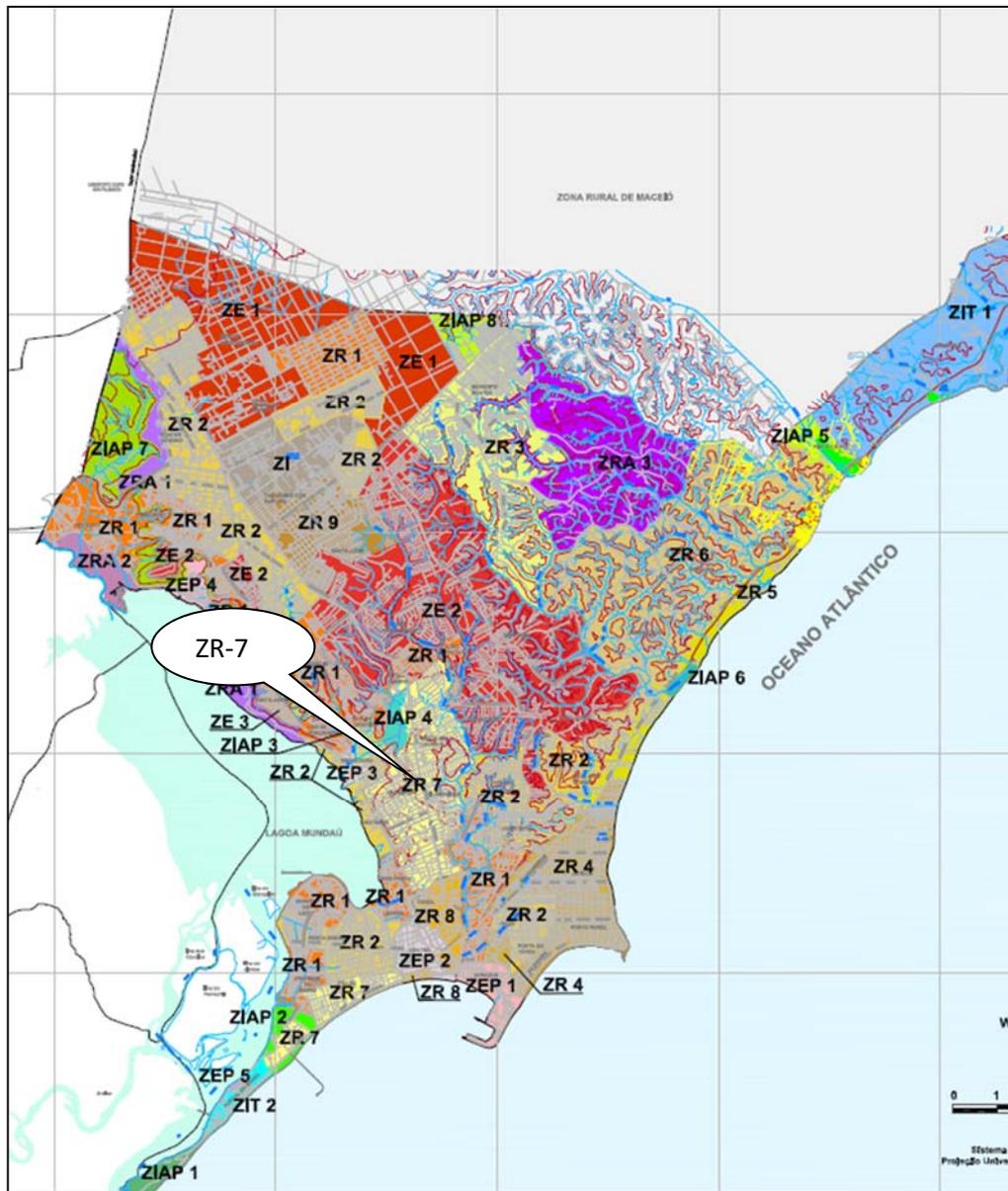
Correlações parciais para Renda Coordenadas	Isoladas	Influência
Galpão / Prédio Comercial	0,35	0,23
Valor unitário	0,24	0,33

Correlações parciais para Galpão / Prédio Comercial	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,60	0,26

ANEXO V

ZONEAMENTO

ZONEAMENTO BAIRRO PINHEIRO



ZR-7 (ZONA RESIDENCIAL)

ANEXO VI

MAPA DE SETORIZAÇÃO DE DANOS E DE LINHAS DE AÇÕES PRIORITÁRIAS

MAPA DE SETORIZAÇÃO DE DANOS E DE LINHAS DE AÇÕES PRIORITÁRIAS – VERSÃO 4



ANEXO VII

DOCUMENTAÇÃO

DECLARAÇÃO

1º SERVIÇO NOTARIAL REGISTRAL
 Rua Dr. Luis Fontes de Azevedo nº 40
 Fone: (31) 3211-5000

CERTIFICO que a presente cópia fotostática é de igual teor ao original exibido, do qual dou fé.

NOME: 11 ABR. 2001
 AL: 2011

1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL
 Cartório Sarmiento Pontes de Miranda
 Cartório de Notas e Protestos
 Cartório de Notas e Protestos de Miranda L. de Farias
 Cartório de Notas e Protestos
 Cartório de Notas e Protestos

Eu, JOSÉ MARCELO DOS SANTOS FARIAS, brasileiro, comerciante, casado com Simone Rodrigues Farias, portador da C.I. nº 880.545-SSP/AL, inscrito no CPF nº 647.072.294-68 e PAULO HENRIQUE RODRIGUES, brasileiro, solteiro, estudante, portador da C.I. nº 1.602.631-SSP/AL, inscrito no CPF nº 841.703.604-00, ambos residentes e domiciliados nesta cidade de Maceió/AL, declaramos que adquirimos em conjunto a casa nº 10, situada na Rua Manoel Menezes, no bairro do Farol, nesta cidade, conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto de Maceió, no Livro 482, às fls. 110, em 28.03.2001, e resolvemos de comum acordo, determinar a parte que caberá a cada um de nós compradores, da maneira seguinte: caberá ao comprador José Marcelo dos Santos Farias: 6,60m de frente e de fundos, por 5,45m de extensão de frente a fundos em ambos os lados, limitando-se pela frente com a Rua Manoel Menezes, pelo lado direito com a outra parte do imóvel, pertencente a Paulo Henrique Rodrigues, pelo lado esquerdo com a Rua Miguel Palmeira e pelos fundos com parte da casa 562, da Rua Miguel Palmeira e a parte que caberá ao comprador Paulo Henrique Rodrigues: 6,60m de frente e de fundos, por 5,45m de extensão de frente a fundos em ambos os lados, limitando-se pela frente com a Rua Manoel Menezes, pelo lado direito com a casa nº 16, de Florentino Rodrigues Neto, pelo lado esquerdo com a outra parte do imóvel, pertencente a José Marcelo dos Santos Farias e pelos fundos com parte da casa 562, da Rua Miguel Palmeira; ficando determinado assim, a parte de cada um dos compradores, para nada reclamarem, por si, seus herdeiros e sucessores, com fundamento em tal transação. A presente declaração é feita em caráter irrevogável e irretratável.

Maceió, 10 de Abril de 2001.

José Marcelo dos Santos Farias
 JOSÉ MARCELO DOS SANTOS FARIAS

Paulo Henrique Rodrigues
 PAULO HENRIQUE RODRIGUES

1º SERVIÇO NOTARIAL REGISTRAL
 Rua Dr. Luis Fontes de Azevedo nº 40
 Fone: (31) 3211-5000

Reconheço a firma por semelhança
 de José Marcelo dos Santos Farias e Paulo Henrique Rodrigues
 Em test. da verdade.

NOME: 11 ABR. 2001
 AL: 2011

1º SERVIÇO NOTARIAL REGISTRAL
 Cartório Sarmiento Pontes de Miranda
 Cartório de Notas e Protestos
 Cartório de Notas e Protestos de Miranda L. de Farias
 Cartório de Notas e Protestos
 Cartório de Notas e Protestos



Livro Nº _____
 Folhas Nº _____
 Traslado _____

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTOS REGISTRAL
 COMARCA DE MACEIÓ - ESTADO DE ALAGOAS
 Rua Dr. Luis Pontes de Miranda, 88 - Fone 227-0000
Celso Sarmiento Pontes de Miranda
 TABELIÃO



Livro: 482
 Fls.: 110

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, COMO ABAIXO SE EXPRESSA:

S A I B A M quantos este público instrumento de Escritura de Compra e Venda virem, que aos 28 (vinte e oito) dias do mês de Março, do ano de dois mil e um (2001), nesta cidade de Maceió, Capital do Estado de Alagoas, República Federativa do Brasil, em meu Serviço Notarial, situado na Rua Dr. Luiz Pontes de Miranda, nº 42 - Centro, perante mim Tabelião, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber, de um lado como **OUTORGANTES VENDEDORES: FERNANDO JORGE OMENA e esposa MARIA DO CARMO DE MEDEIROS OMENA**, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, ele militar, ela agente de polícia, portadores das C.I.s nºs 453.689-SSP/AL e 535.859-SSP/AL, inscritos nos CPFs nºs 349.491.944-53 e 349.491.944-53; **MARIA DAS GRAÇAS OMENA DA SILVA e esposo AZANIAS FÉLIX DA SILVA**, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, ela func. pública, ele aposentado, portadores das C.I.s nºs 141.921-SSP/AL e 93.101-SSP/AL, inscritos nos CPFs nºs 387.899.144-49 e 004.447.904-20; **JOSÉ RUBENS OMENA JÚNIOR**, brasileiro, solteiro, maior; estudante universitário, portador da C.I. nº 1.581.729-SSP/AL, inscrita no CPF nº 042.916.434-38 e **ISABELLE DOS PASSOS OMENA**, brasileira, solteira, emancipada, estudante universitária, portadora da C.I. nº 98001050967-SSP/AL, inscrita no CPF nº 045.603.764-09, todos residentes e domiciliados nesta cidade; e do outro lado como **OUTORGADOS COMPRADORES: JOSÉ MARCELO DOS SANTOS FARIAS**, brasileiro, comerciante, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com **SIMONE RODRIGUES FARIAS**, ele portador da C.I. nº 880.545-SSP/AL, inscrito no CPF nº 647.072.294-68, ela brasileira, professora, portadora da C.I. nº 5.022.475-SSP/PE, inscrita no CPF nº 999.333.734-04 e **PAULO HENRIQUE RODRIGUES**, brasileiro, solteiro, maior, estudante, portador da C.I. nº 1.602.631-SSP/AL, inscrito no CPF nº 841.703.604-00, ambos residentes e domiciliados nesta cidade. As presentes pessoas conhecidas por mim Tabelião, do que dou fé. E, perante mim Tabelião, pelos Outorgantes Vendedores, me foi dito que a justo título são senhores e legítimos possuidores da **CASA situada na Rua Manoel Menezes, nº 10, no bairro do Farol, nesta cidade**, construída de taipa e parte de tijolos, coberta de telhas, com 4 portas e uma janela de frente e 3 portas de lado, ou seja, para a Rua Miguel Palmeira. Edificada em terreno próprio, medindo 13,20m de largura na frente e de fundos, por 11,25m de frente a fundos em ambos os lados, limitando-se pelo lado direito com a casa nº 16, de Florentino Rodrigues Neto, lado esquerdo com a rua Miguel Palmeira e fundos com a casa nº 562 da Rua Miguel Palmeira, pertencente ao espólio de Joaquim Gomes Filho. **Imóvel esse devidamente registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Comarca, conforme matrícula nº 45418, R.1/2-45.418, em 01.04.1986 e Formais de Partilha, à registrar. Pelo preço certo ajustado de R\$ 8.000,00 (OITO MIL REAIS)**, que os Outorgantes Vendedores, confessam e declaram haverem recebido em moeda corrente brasileira, de cujo preço lhes dão plena, geral e irrevogável quitação, vendem ao(a, s) Outorgado(a, s) Comprador(a, es), como de fato vendido tem, o(s) descrito(s) bem(ns), obrigando-se ele(s, a) Outorgante(s) Vendedor(a, es) a fazer(em) esta venda sempre boa, firma e valiosa e a responder(em) pela evicção, quando chamado(a, s) à autoria, podendo o(a, s) Outorgado(a, s) Comprador(a, es), empossar-se desde já do(s) bem(ns) vendido(s), pois ele(s) transfere(m) neste ato e pela cláusula "constituti" todo o direito, domínio, ação e posse que sobre o(s) mesmo(s) vinha(m) exercendo. Então pelo Outorgado Comprador, foi dito que aceitava esta escritura em todos os seus termos, por se achar o mesmo de pleno acordo com o ajustado e contratado entre si. Foi pago na Prefeitura Municipal de Maceió, o Imposto sobre Transmissão de Imóveis, conforme guia nº 083348, no valor de R\$ 202,38 (duzentos e dois reais e trinta e oito centavos), datada de 26.03.2001, que fica

ANEXO VIII

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (A.R.T.)



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

CREA-AL

ART OBRA / SERVIÇO
Nº AL20220279205

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Alagoas

INICIAL

1. Responsável Técnico

CAROLINA COTRIM AMARAL

Título profissional: **ENGENHEIRA CIVIL**

RNP: **0215237668**

Registro: **2181467/2016 AL**

Empresa contratada: **CAROLINA COTRIM AMARAL ENGENHARIA - ME**

Registro : **0000501492-AL**

2. Dados do Contrato

Contratante: **JOSÉ MARCELO DOS SANTOS FARIAS**

CPF/CNPJ: **647.072.294-68**

RUA MANOEL MENEZES

Nº: **10**

Complemento:

Bairro: **PINHEIRO**

Cidade: **MACEIÓ**

UF: **AL**

CEP: **57055690**

Contrato:

Celebrado em:

Valor: **R\$ 1.100,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Física**

Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA MANOEL MENEZES

Nº: **10**

Complemento:

Bairro: **PINHEIRO**

Cidade: **MACEIÓ**

UF: **AL**

CEP: **57055690**

Data de Início: **03/05/2022**

Previsão de término: **25/05/2022**

Coordenadas Geográficas: **-9.639567, -35.741588**

Finalidade: **Misto**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **JOSÉ MARCELO DOS SANTOS FARIAS**

CPF/CNPJ: **647.072.294-68**

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

Quantidade

Unidade

66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #1.1.1.1 - DE ALVENARIA

2,00

un

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

5. Observações

Referente a Avaliação de 02 (dois) imóveis situados na Rua Manoel Meneses, nº 10, no bairro do Pinheiro. Área do terreno: 37,05m². (Conforme fração ideal equivalente a 49,90% da área total de 74,25m², Escritura de compra e venda) Área Construída: 66,86m² (Conforme levantamento realizado "in loco") Documentação: Escritura Pública de Compra e venda do 1º Ofício de Notas e Protestos da Comarca de Maceió/Al, livro: 482, fls: 110, datada em 28 de março de 2021. Área do terreno: 37,20m². (Conforme fração ideal equivalente a 50,10% da área total de 74,25m², Conforme Escritura de compra e venda) Área Construída: 43,68m² (Conforme levantamento realizado "in loco") Documentação: Escritura Pública de Compra e venda do 1º Ofício de Notas e Protestos da Comarca de Maceió/Al, livro: 482, fls: 110, datada em 28 de março de 2021 (Térreo)

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

CAROLINA COTRIM AMARAL - CPF: 050.187.714-29

Local

data

JOSÉ MARCELO DOS SANTOS FARIAS - CPF: 647.072.294-68

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\$ 88,78**

Registrada em: **27/05/2022**

Valor pago: **R\$ 88,78**

Nosso Número: **8302018886**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-al.sitac.com.br/publico/>, com a chave: YBz6B
 Impresso em: 27/05/2022 às 13:21:41 por: , ip: 181.213.63.221



PROGRAMA DE COMPENSAÇÃO FINANCEIRA PROPOSTA DE VALOR PARA IMÓVEIS DOCUMENTO DE VALORAÇÃO EM REANÁLISE

1. Localização do imóvel avaliando, tipo, padrão e uso

Bairro: Pinheiro

Selo: H02700008C

Coordenadas (centróide da edificação): -9,639321,-35,741769

Beneficiário: José Marcelo dos Santos Farias

Tipo de uso do imóvel: Comercial

Tipo do imóvel: Comercial - Ponto Comercial

2. Metodologia de compensação do Programa de Compensação Financeira e Apoio à Realocação (PCF)

A metodologia utilizada pela Braskem para elaboração de propostas de compensação considera 3 pilares básicos:

I) **a adoção de um procedimento eficiente, célere e justo**, tendo em vista a premência de compensar os moradores dos bairros que compõem o Mapa de Integração da Defesa Civil Municipal, valendo-se de metodologia de valoração em grande escala que possibilita a elaboração de propostas de forma assertiva, primando pela celeridade e valores favoráveis, em detrimento de burocracias.

II) **garantir a capacidade plena de realocação, assegurando a manutenção da condição de vida anterior da população residente**, tendo como premissas os fundamentos das Políticas Operacionais do Banco Mundial (O.P 4.12) e do Banco Interamericano de Desenvolvimento (O.P 710).

III) **atender as orientações técnicas a fim de conferir credibilidade à avaliação desenvolvida**, considerando as referências das Normas Brasileiras (NBR) 14.653¹ e Partes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que fixam as diretrizes e os procedimentos para avaliação de imóveis e, também, estudos elaborados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

A fim de garantir os pilares estabelecidos, o PCF valora os imóveis com as seguintes premissas:

- Não computa depreciação do imóvel;
- Utiliza o valor de referência de imóveis situados em bairros análogos (assim entendidos como aqueles que possuem a mesma característica urbana e acesso a serviços públicos, por exemplo). Foi feita uma pesquisa para compreender o mercado imobiliário nos referidos bairros, buscando o valor de imóveis com diversas características e dimensões ("imóveis paradigma"), permitindo a realização da valoração através da aplicação do método comparativo direto em larga escala;

¹ Item 7.5: *A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado*.

- Na identificação do imóvel paradigma, considera-se o valor de anúncio do imóvel. Isso assegura um valor potencialmente superior ao valor real de venda, já que, em regra, as transações imobiliárias são concretizadas por valor inferior ao anunciado²;
- Considera as benfeitorias duplamente para a tipologia de casas. As benfeitorias já são determinantes para identificação do padrão construtivo do imóvel e a comparação com o paradigma, mas no PCF, elas são novamente somadas individualmente ao valor final da valoração, isso assegura um valor mais aderente à realidade do imóvel;
- Considera para prédios os itens de infraestrutura comum (v.g., brinquedoteca, piscina, salão de festas etc.) e quantidade de vagas de garagem por unidade;
- Acresce ao valor final da avaliação adicional de 10%.

A metodologia de compensação aplicada pelo PCF estudou a realidade local e apreendeu de forma abrangente o contexto imobiliário da Cidade, buscando sempre critérios mais benéficos, para proporcionar a justa reparação e a completa manutenção ou até melhoria do padrão na aquisição de um novo imóvel.

Em resumo, foi definido um método que parte do estudo de imóveis com características semelhantes àqueles que estão sendo realocados³. Foram estudados mais de 942 imóveis para compor os modelos do método comparativo desenvolvido para o PCF. Como já esclarecido em diversas oportunidades, a metodologia de avaliação tem por objetivo evitar longas discussões e assegurar um processo célere e eficiente, que hoje conta com mais de 99% de aceitação. O PCF atua com os critérios mais benéficos e busca proporcionar uma indenização justa e célere.

Justamente por permitir uma avaliação pautada na realidade de valores do mercado local, e de ser a primeira opção definida pelas normas técnicas, o método comparativo é o mais apropriado para utilização em uma realidade de reassentamento, pois garante que o seu proprietário adquira um imóvel semelhante em região com características análogas.

Ao definir um modelo de avaliação comparativa⁴, a Braskem selecionou elementos que podem influenciar diretamente na valoração, tal como: a localização do imóvel; seu padrão construtivo (definido com base em critérios técnicos do IBAPE); a metragem do terreno e da construção; a destinação de uso (se residencial ou comercial); a tipologia (se casa ou apartamento); dentre outras. Dentro do modelo de avaliação a Braskem busca sempre validar estes elementos levantados em campo e analisados também por meio do relato e base documental apresentada. Assim, por exemplo, quando um laudo é apresentado, o que se faz é tentar extrair deste laudo informações sobre os referidos elementos.

² NBR 14.653 – 2. Item 8.2.1.3.5 “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

³ O método comparativo direto de dados de mercado, portanto, identifica o valor de mercado do bem por meio do tratamento técnico dos atributos de elementos comparáveis dos imóveis, tais como, sua localização, seu padrão de acabamento e benfeitorias, a sua tipologia (casa, apartamento, galpão) e metragens de terreno e de construção.

⁴ Importante destacar que a jurisprudência determina que o método comparativo deve ser utilizado sempre que se está avaliando um imóvel situado num local que possua outros imóveis disponíveis para comparação. Este inclusive, foi o método utilizado nos laudos elaborados no Pedido de Providências nº 0800137-14.2019.8.02.9002, relativo às ações civis públicas nº 0803836-61.2019.4.05.8000 e 0806577-74.2019.4.05.8000. Desta maneira, laudos que utilizem o método evolutivo, de forma indistinta e para imóveis que possuem base de comparação, estão juridicamente inadequados.

Em síntese, para fazer a valoração dos imóveis, o PCF realiza as seguintes etapas: (i) caracterização dos imóveis localizados no perímetro de realocação; (ii) realização de pesquisa de mercado com amostras colhidas por imobiliárias locais de imóveis e bairros com características semelhantes; (iii) análise para identificar valor de metro quadrado médio das amostras colhidas de acordo com valores ofertados; (iv) compreensão do preço praticado pelo mercado local; e (v) estabelecimento de modelo de avaliação de acordo com análise concluída, que determina o valor da indenização do imóvel avaliando, a partir de informações levantadas: localização; renda do bairro, metragem de terreno e área construída; sua tipologia e padrão de acabamento; e benfeitorias existentes.

Cabe destacar quanto a tipologias e padrões de acabamento dos imóveis, que se utiliza no PCF estudo de valoração de imóveis produzido pelo IBAPE-SP – cujo conteúdo estabelece categorias/classificações para imóveis urbanos.

Sobre a classificação dos imóveis tem-se que: primeiro, utiliza-se a divisão em três “classes”, quais sejam: a) imóveis residenciais e/ou mistos (esse último conformado por imóvel residencial, mas com algum tipo de atividade econômica em seu interior); b) comércios e/ou serviços; e c) institucionais.

Posteriormente, no que tange ao tipo ou tipologia do imóvel, existem cinco subdivisões: i) barraco, ii) casa, iii) apartamento, iv) escritório e v) galpão. A propósito, a Braskem esclarece que esses termos são técnicos (assim como os demais utilizados neste documento) e não representam qualquer juízo de valor da companhia acerca do imóvel valorado.

Finalmente, com relação ao material construtivo e padrão de acabamento do bem, item relevante para avaliação do imóvel, são notadas seis espécies: 1) rústico, 2) proletário, 3) econômico, 4) simples, 5) médio e 6) superior.

Ainda no processo de caracterização são levantadas as áreas do terreno e construída do imóvel, entre outras características que podem ser relevantes no processo de valoração, tais como número de cômodos; quantidade de banheiros; existência de benfeitorias; etc.

Vale ressaltar que a pesquisa de mercado realizada por especialistas e imobiliárias locais se pautaram na identificação dos bairros com características análogas, no comportamento do mercado local e nos preços ofertados na região. Assim sendo, as imobiliárias levantaram informações de ofertas não apenas do Pinheiro, Mutange, Bebedouro e Bom Parto, tendo em vista a mudança ocorrida em 2018 pós-evento geológico, mas também em bairros similares com potencial de virem a se tornar bairros de destino, tais como Pitanguinha, Gruta de Lourdes, Serraria, Farol, Petrópolis, Nova Canaã, Ponta Grossa, Jacintinho, Trapiche, Benedito Bentes, Levada, Ouro Preto, Trapiche, Vergel, Barro Duro, Chã de Jaqueira, Feitosa, Tabuleiro, Sítio São Jorge, Vilage Campestre 2, Saem, Chão de Bebedouro, Graciliano Ramos, Prado, Santa Lúcia, Novo Mundo, entre outros.

De posse de tais elementos, frutos de normas técnicas e estudos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP), é possível entender as características do imóvel avaliando e a elaboração de sua proposta com base no modelo de avaliação em grande escala.

3. Características gerais da região do imóvel avaliado

Setores em áreas planas com ocupação planejada consolidada, predominantemente residencial, com arruamento, quadras e lotes regulares, com ocorrência de edifícios verticalizados, próximo a eixos com concentração de comércio, serviços e transporte público. São considerados bairros similares para fins de comparação direta Barro duro, Farol, Gruta de Lourdes, Serraria, Feitosa, Canaã, Ouro Preto e Pitanguinha.

4. Padrão predominante da região do imóvel avaliado

Setor com predomínio do padrão construtivo "Médio" podendo haver padrão "Superior", e de habitações planejadas, podendo ter mais de um pavimento, construídas em alvenaria com revestimento externo em cerâmica ou pintura. Lotes variam de tamanho, com predominância de padrão planejado (12x30m), possuem recuos laterais, frontal e de fundos e área livre. Geralmente há vaga de garagem interna ao lote.

5. Características gerais do imóvel avaliado, dados do terreno e área construída

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL EM CAMPO - SELAGEM

A avaliação por observação identificou 01 banheiro.

Padrão externo: o material predominante do imóvel é alvenaria; com acabamento externo em revestimento cerâmico.

Padrão interno: acabamento do piso na área interna é Cerâmica/Porcelanato; com paredes internas pintura; e área molhada com piso em Cerâmica/Porcelanato e paredes revestidas.

Tipologia atribuída: "Ponto Comercial - Padrão Econômico", conforme metodologia do IBAPE/SP e normas técnicas da ABNT.

Benfeitoria: Não foram identificadas benfeitorias aparentes.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DE IMÓVEL EQUIPARÁVEL - IBAPE/SP

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: cerâmica comum, taco, forração, caco de cerâmica ou até cimentado liso.

Paredes: pintura a látex sobre emboço ou reboco, podendo dispor de barra impermeável nas áreas molhadas e, eventualmente, nas áreas de circulação e escadarias.

Forros: pintura sobre emboço e reboco na própria laje.

Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

6. Considerações Gerais do imóvel avaliado

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Conforme documentação apresentada, matrícula nº 45418, do 1º Cartório de Registro Geral de Imóveis, datada em 01 de abril de 1986, o imóvel trata-se de uma "CASA" situada na rua Manoel Menezes, nº 10 no bairro do Farol, nesta cidade, construída de taipa e parte de tijolos, coberta de telhas, com 4 portas e uma janela de frente e 3 portas de lado, ou seja, para a Rua Miguel Palmeira. Edificada em terreno próprio, medindo 13,20 m de largura na frente e de fundos por 5,45 m de frente a fundos (totalizando 71,94 m²).

Ainda segundo o mesmo documento, consta Mandado de Retificação AV-5-45. 418 - Protocolo nº104.263, onde conta procedida a retificação da metragem de 5,45 m para 11,25 m de frente a fundos (desta forma, tem-se que a área de terreno seria de fato de 148,50 m²).

Segundo a Certidão Cadastral Imóvel, emitida em 04 de fevereiro de 2022, sob inscrição nº 17356, o imóvel está localizado na Rua Miguel Palmeira, nº 10, complemento A, possui 36,00 m² de área construída e 150,30 m² de área de terreno.

Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, datada em 28 de março de 2001, o imóvel trata-se de uma casa situada na Rua Manoel Menezes, nº10, Farol, medindo 13,20 m de largura na frente e fundos por 11,25 m de frente a fundos em ambos os lado (totalizando uma área de 148,50 m²).

Conforme documentação apresentada, Guia do ITBI, datada em 23 de março de 2001, emitida pela Secretaria Municipal de Finanças, o imóvel trata-se de uma casa, nº 10, situada na Rua Manoel Menezes, bairro do Farol, nesta cidade, medindo 13,20 m por 11,25 m (totalizando 148,50 m²).

Conforme Declaração dos Srs. José Marcelo dos Santos e Paulo Henrique Rodrigues, em que afirmam que adquiriram em conjunto a casa nº10, situada na Rua Manoel Menezes, Farol, conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas e Protestos de Maceió, no Livro 482, às fls. 110, em 28/03/2001. Consta que determinaram de comum acordo que caberia ao Sr. José Marcelo dos Santos Farias 6,60 m de frente e fundos por 5,45 m de extensão (totalizando 35,97 m²), limitando-se pela frente com a Rua Manoel Menezes, pelo lado direito com a outra parte do imóvel, pertencente ao Sr. Paulo Henrique Rodrigues, pelo lado esquerdo com a Rua Miguel Palmeira e pelos fundos com a casa nº 562 da Rua Miguel Palmeira. Documento assinado em 10 de abril de 2001 pelo Sr. José Marcelo dos Santos Farias e pelo Sr. Paulo Henrique Rodrigues, com reconhecimento de firmas por semelhança em 10 de abril de 2001.

SÍNTESE

O processo de identificação do imóvel em campo constatou como área construída 47,98 m² e área de terreno 82,79 m².

A fim de estabelecer as áreas mais benéficas e mais aderentes à realidade do imóvel, além das informações obtidas em campo, o PCF também considera os dados obtidos a partir da documentação relativa ao imóvel, tais como Matrícula, Escritura pública, BCI - Boletim de Cadastramento Imobiliário, Certidão de Posse ou afins.

Do cotejo entre as informações coletadas in loco e as fornecidas pelo proprietário, o PCF possui a premissa de utilizar as medidas mais benéficas para valoração do imóvel, ressalvados os casos em que há significativas divergências entre as informações.

Considerando as documentações apresentadas Matrícula, Certidão Cadastral Imóvel, Escritura Pública de Compra e Venda, Guia ITBI e a identificação com respectiva medição em campo realizada no momento da selagem, as informações adotadas para a valoração do imóvel serão aquelas que melhor se compatibilizarem com a avaliação espacial por imagem aérea.

Sobre o tema, tem-se que a análise espacial do imóvel é técnica levada a efeito por meio do software de mapeamento baseado em imageamento aéreo, utilizando sobrevoo executado em 2017, disponibilizado pela SEDET - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Territorial e Meio Ambiente de Maceió e base geoespacial levantada em campo pela equipe de selagem.

Caso necessário, a fim de consolidar ainda mais o resultado, o imóvel será também investigado pelas ferramentas Google Maps, Google Street View (imagens de 2018 a 2021) e/ou por meio de nova vistoria em campo.

Com isso, considerando a coerência técnica da situação espacial do imóvel avaliando com a documentação/informação mais benéfica apresentada, serão consideradas na valoração a área construída (47,98 m²) e a área de terreno (82,79 m²) ambas medidas in loco.

Acerca das benfeitorias, conforme já descrito no campo "Identificação do imóvel em campo - Selagem", não foram identificadas benfeitorias no imóvel avaliando.

O relato e documentação são aderentes à tipologia atribuída, qual seja Ponto Comercial - Padrão Econômico - conforme metodologia do IBAPE/SP e normas técnicas da ABNT.

Trata-se de situação em que o proprietário do lote é também proprietário de todos os 03 selos nele contido (H02700008A, H02700008B e H02700008C). Portanto, por ser o imóvel um dos selos presentes no terreno, optou-se pela metragem 47,98 m² da área construída para o selo H02700008C (Imóvel avaliando) e a metragem 82,79 m² do terreno, sendo esse último dividido proporcionalmente entre os imóveis.

O descritivo do imóvel e valor aqui apresentados são correspondentes apenas ao selo em questão, qual seja, H02700008C, onde o valor adotado para o selo foi obtido através da sua igual distribuição entre os 03 selos de propriedade do beneficiário. Cabe ressaltar que para fins de valoração os 03 imóveis tiveram sua proposta apresentada de forma única, sendo atribuído um valor total a todos eles, tendo em vista que os mesmos compõem uma construção contígua. Desta forma, a avaliação global considerou as diferentes tipologias existentes (residencial e comercial).

Por fim, cumpre esclarecer que a avaliação final conjunta de todos os 03 selos do/a beneficiário/a chegou ao total de R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais), sendo esse valor sem os 10% adicionais.

METRAGENS DE ÁREA CONSIDERADOS

Área construída: 47.98m²

Área de terreno: 82.79m²

7. Valor do Imóvel

Com base nas informações acima elencadas, bem como no mapeamento do estoque imobiliário e preços praticados no mercado imobiliário do município de Maceió, e, ainda, com respaldo nos critérios padrão previamente aprovados para definição do valor médio de mercado de imóveis, apresenta-se como proposta de compensação para o imóvel avaliando o seguinte valor:

R\$ 75.000,00

Adicional de 10% sobre o valor : 7.500,00

VALOR TOTAL: R\$ 82.500,00

8. Informações Finais

Documento informativo de proposta de danos materiais relacionados ao imóvel ora analisado, válido somente para fins de acordo e não vinculativo em eventual avaliação judicial, para caso de não aceitação de proposta no PCF, conforme Cláusula 13ª, parágrafo primeiro, do termo de acordo firmado pela Braskem e as autoridades públicas nos autos da ACP n.º 0803836-61.2019.4.05.8000.

As informações pessoais constantes deste documento observam as finalidades limitadas e relacionadas estritamente ao conteúdo de proposta de compensação no PCF, em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei n.º 13.709/2018).

9. Esclarecimentos sobre pedido de reanálise de valor do imóvel

A análise do pedido de revisão da proposta de valor do imóvel foi elaborada a partir dos pilares do PCF descritos no item 2 desse documento. Dessa forma, essa reanálise parte das premissas de garantir um valor justo, a possibilidade de aquisição de um imóvel semelhante e da atenção às normas técnicas.

Para elaboração desse retorno, houve a revisão da proposta a partir da nova documentação apresentada e respectiva elaboração das justificativas técnicas da análise. Importante comentar, que mesmo quando há alguma inconsistência técnica nos documentos ou laudo de avaliação apresentados, o PCF analisa as informações a fim de constatar a presença de situação não comprovada anteriormente ou mesmo no levantamento de campo, no intuito de determinar a situação mais coerente e benéfica ao proprietário do imóvel.

O método de avaliação adotado como regra no PCF é o comparativo direto, modelo orientado pela ABNT quando da presença de imóveis semelhantes para utilizar como comparação. Portanto, o PCF somente adota outras metodologias de valoração se o caso concreto for *sui generis* e, por conseguinte, não se enquadre no método comparativo.

De acordo com as NBRS 14653-1 e 2 da ABNT os laudos de avaliação, independentemente do método adotado, devem conter requisitos mínimos listados a seguir: a) identificação do solicitante do trabalho; b) objetivo da avaliação; c) finalidade da avaliação; d) identificação e caracterização do bem avaliando; e) documentação utilizada para a avaliação; f) pressupostos e condições limitantes da avaliação; g) diagnóstico do mercado; h) planilha dos dados pesquisados (com a identificação das fontes de informação e a correta identificação dos dados de mercado, com especificação e quantificação das variáveis levantadas); i) memória de cálculo e explicitação dos cálculos efetuados; j) indicação do método utilizado (no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais); k) especificação da avaliação; l) resultado da avaliação e sua data de referência; m) qualificação legal completa e assinatura do(s) responsável(is) técnico(s) pela avaliação; n) local e data da elaboração do laudo.

Para esclarecer o contexto de cada item mencionado pela NBR, detalha-se sua definição conforme segue:

a) identificação do solicitante do trabalho: neste item deve constar a identificação da pessoa física ou jurídica ou representante legal que tenha solicitado o trabalho

b) objetivo da avaliação: conforme definido na NBR 14653-1 (Seção 6 - Atividades básicas), neste item deve constar o tipo de valor a ser estimado, por exemplo: valor de mercado, valor patrimonial, valor econômico, custo de reedição, entre outros. A NBR 14653-1 (Seção 6.6 - Metodologia) estabelece que a escolha da metodologia deve ser compatível - dentre outros aspectos - com o objetivo da avaliação, razão pela qual é imprescindível que este item esteja claramente definido no laudo de avaliação.

c) finalidade da avaliação: conforme definido na NBR 14653-1 (Seção 6 - Atividades básicas), neste item deve constar qual o intuito/interesse da avaliação, por exemplo: aquisição, indenização, garantia, tributação e outros. A NBR 14653-1 (Seção 6.6 - Metodologia) estabelece que a escolha da metodologia deve ser compatível - dentre outros aspectos - com a finalidade da avaliação, razão pela qual é imprescindível que este item esteja claramente definido no laudo de avaliação.

d) identificação e caracterização do bem avaliando: neste item deve constar o detalhamento da vistoria realizada pelo avaliador, sobretudo no que tange à caracterização do imóvel avaliando e do contexto imobiliário a que pertence. Neste sentido, a NBR 14653-2 (Seção 7.3 - Vistoria) ressalta que devem ser abordados os aspectos relevantes à formação de valor, devendo abranger:

(i) caracterização da região (ver NBR 14653-2, Seção 7.3.1 - Caracterização da região);
 (ii) caracterização do terreno (ver NBR 14653-2, Seção 7.3.2 - Caracterização do terreno) e (iii) caracterização das edificações e benfeitorias (ver NBR 14653-2, Seção 7.3.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias), considerando, por exemplo, a idade do imóvel e seu estado de conservação para fins de avaliação.

Estas caracterizações são fundamentais para que sejam estabelecidas as orientações para uma adequada coleta de dados no levantamento dos imóveis de referência (paradigmas).

e) documentação utilizada para a avaliação: neste item deve constar a identificação da documentação relativa ao imóvel avaliando fornecida pelo contratante ou interessado, para a realização do trabalho. Exemplos de documentações: escritura, certidão, projetos de arquitetura, boletim de cadastro imobiliário e outras.

f) pressupostos e condições limitantes da avaliação: neste item devem constar as premissas, ressalvas e condições limitantes estabelecidas pelo avaliador em razão de restrições e/ou limitações no desenvolvimento de investigações mais aprofundadas ou na obtenção de esclarecimentos necessários. Sempre que o avaliador presumir e assumir situações ou fatos que possam afetar a escolha da abordagem ou o resultado do trabalho, deve deixar claramente expressos no laudo de avaliação os pressupostos considerados. A NBR 14653-1 (Seção 6.9 - Pressupostos, ressalvas e condições limitantes) cita como exemplos de pressupostos, ressalvas e condições limitantes: adoção de uma área específica no caso de informações divergentes, não exame de passivos ambientais sobre imóveis, não exame de vícios ocultos, impossibilidade de vistoria, entre outros.

g) diagnóstico do mercado: neste item deve constar um relato sobre o mercado do bem avaliando, de forma a indicar, tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado, conforme estabelece a NBR 14653-1 (Seção 6.5 - Diagnóstico de mercado).

h) planilha dos dados utilizados: neste item deve constar a apresentação da pesquisa dos dados de mercado, ou seja, os dados dos imóveis levantados que foram utilizados na valoração como referência.. A NBR 14653-1 (Seção 6.4.2 - Aspectos qualitativos) e a NBR 14653-2 (Seção 8.2.1.4.1 - Preliminares) estabelecem que a qualidade da amostra (pesquisa de mercado) deve estar assegurada quanto à:

(i) dados de mercado coletados com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando considerando seu valor de transação.

(ii) correta identificação dos dados de mercado, sobretudo no que tange à completa descrição das características (variáveis) relevantes dos imóveis coletados;

(iii) identificação das fontes de informação, além da recomendação para inclusão dos endereços completos dos dados de mercado.

Registra-se que a base das Avaliações é a informação, razão pela qual a pesquisa de mercado constitui o

principal insumo do processo avaliatório, sendo imprescindível o cumprimento das diretrizes normativas relacionadas à coleta de dados e qualidade da amostra. A não observância destas recomendações pode resultar em avaliações destoantes da realidade do mercado.

i) memória de cálculo: neste item deve constar, de forma clara, os cálculos efetuados, o campo de arbítrio (se for o caso) e as justificativas para o resultado adotado. Neste sentido, a NBR 14653-2 (Seção 8.2.1.4 - Tratamento de dados) estabelece as diretrizes para o tratamento dos dados coletados, haja vista que após a coleta dos elementos de referência, o avaliador está geralmente de posse de uma amostra composta de imóveis/informações que dificilmente será homogênea o bastante para permitir uma "conclusão direta" quanto ao valor médio de mercado desses imóveis. Por esta razão, a NBR 14653-2 (Seção 8.2.1.4 - Tratamento de dados) define que para fins de estimativa do valor de mercado de um imóvel - com base no método comparativo - que seja previamente realizado o tratamento dos dados, sendo requisito obrigatório a apresentação do gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo.

Registra-se que avaliações de imóveis realizadas com base no método comparativo, sem o devido tratamento dos dados coletados, tendem a não estar enquadradas de forma adequada nas normas específicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que versam sobre a atividade de avaliações de bens. Além disso, ao fazer inferências diretas, comparando "Imoveis", sem o tratamento/homogeneização das informações, pode-se estar avaliando de forma equivocada um imóvel.

j) indicação do método utilizado: neste item deve constar a justificativa da escolha do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s). Faz-se necessário esclarecer, conforme preconiza a NBR 14653-1 (Seção 6.6 - Escolha da metodologia): a metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado.

k) especificação da avaliação: neste item deve constar a especificação atingida no trabalho avaliatório, com relação aos graus de fundamentação e precisão, conforme estabelece a NBR 14653-2 (Seção 9 - Especificação das avaliações). A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com a descrição da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados disponíveis. A precisão é estabelecida, quando é possível medir o "grau de certeza" e o "nível de erro tolerável" em uma avaliação. Iso depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados. Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações de imóveis são definidos com base em critérios específicos fixados pela NBR 14653-2 (Tabelas 1, 2, 3, 4 e 5), guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e o grau III é o maior.

Faz-se necessário esclarecer que: somente com o devido/adequado grau de fundamentação é que se pode verificar se foram cumpridos, pelo avaliador, aspectos importantes definidos em norma, de modo que, apenas com o cumprimento dos requisitos, poderá se ter uma perspectiva sobre se a valoração atribuída está adequada. Esta verificação está relacionados à qualidade e quantidade mínima de dados coletados, consistência das análises estatísticas e precisão da estimativa do valor.

l) resultado da avaliação e sua data de referência: neste item deve constar, de forma explícita, o resultado da avaliação, ou seja, o valor final atribuído ao imóvel avaliando e a data de referência da avaliação.

m) qualificação legal completa e assinatura do(s) responsável(is) técnico(s) pela avaliação: neste item deve constar a identificação, e respectiva assinatura, do profissional responsável técnico pela elaboração do laudo de avaliação. A avaliação deve ser realizada por profissional devidamente habilitado e capacitado, com observância de suas atribuições e competências profissionais legalmente definidas, de forma a não incorrer no exercício ilegal da profissão.

n) local e data da elaboração do laudo: neste item deve constar a informação sobre o local e a data da elaboração do laudo de avaliação.

Vale destacar que o processo de avaliação é um processo que de manda análise detalhada e apurada das informações. A avaliação de um imóvel não é feita por uma simples média aritmética. É necessário levantar informações (dados de mercado) que permitam criar uma matriz de avaliação e, a partir desta matriz, atribuir valor à um imóvel em especial. Selecionar, pontualmente, um número limitado de imóveis e, a partir deles, estabelecer uma matriz de avaliação, tende a não ser a metodologia mais apurada e pode gerar distorções na atribuição do valor do imóvel avaliando.

Isso posto, cumpre esclarecer que, mesmo que o PCF adote alguns parâmetros mais benéficos na determinação de valoração dos imóveis, os laudos de avaliação precisam considerar elementos exigidos pela norma, tais como: 1) identificação e caracterização do bem avaliando, que implica em considerar fatores de conservação/idade do imóvel avaliando, os quais podem gerar depreciação do valor real; 2) diagnóstico do mercado e a planilha dos dados levantados, cuja análise deve abarcar os imóveis paradigmas pesquisados considerando o "valor de transação" do bem conforme orienta a NBR e não do valor de anúncio/oferta; 3) indicação do método utilizado para elaboração do Laudo/Parecer, que importa em não acrescer as benfeitorias de forma separada da valoração em geral, posto que não há previsão desse tipo de benefício constante na NBR, entre outros. É importante destacar este ponto pois, a elaboração de laudos técnicos sem o cuidado adequado, pode gerar uma expectativa de valoração não aderente às normas que regulam este procedimento. O PCF utiliza premissas benéficas, justamente para assegurar que, a proposta apresentada, quando comparada à um laudo tecnicamente adequado, seja justa.

Assim, análise técnica elaborada pelo PCF nessa justificativa, parte, portanto, desses requisitos mínimos constantes da ABNT, dos documentos existentes e premissas do PCF.

SÍNTESE DO PEDIDO DE REANÁLISE

O beneficiário, Sr. JOSÉ MARCELO DOS SANTOS FARIAS, apresentou pedido de reanálise do valor atribuído ao imóvel mencionado na proposta inicial, por meio do documento denominado "LAUDO DE AVALIAÇÃO", datado de 17 de maio de 2022, elaborado pela empresa CCA- ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO, sob a responsabilidade técnica da Engenheira Civil CAROLINA COTRIM AMARAL (CREA nº 021523766-8) que informa ser o imóvel de uso COMERCIAL e localizado na Rua Manoel Meneses, nº 10, bairro do Pinheiro, no município de Maceió, Estado de Alagoas.

De acordo com o "LAUDO DE AVALIAÇÃO" apresentado o imóvel avaliando tem a seguinte descrição para a área construída apenas no pavimento térreo: "salão e bwc social".

O documento aponta que o imóvel possui 43,68 m² de área construída (conforme levantamento realizado "in loco") e 37,20 m² de área de terreno (conforme fração ideal equivalente a 50,10% da área total de 74,25 m², conforme escritura de compra e venda); atribuindo a ele o valor unitário médio de mercado de R\$ 3.847,52 / m² e, por fim, o valor total médio de R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais).

MÉTODO DE AVALIAÇÃO DO PCF

O PCF utiliza, em regra, o Método Comparativo Direto, aplicado no modelo de avaliação em grande escala. Ressalta-se a expressão "em regra", pois há circunstâncias excepcionais nas quais são feitas avaliações específicas e essas podem utilizar tanto o método comparativo, se este se mostrar adequado, quanto outra metodologia que se apresente mais aderente ao caso concreto.

O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio do

tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis dos imóveis, tais como, sua localização, seu padrão de acabamento e benfeitorias, a sua tipologia (casa, apartamento, galpão) e metragens de terreno e de construção.

Justamente por permitir uma avaliação pautada na realidade de valores do mercado local, e de ser a primeira opção definida pelas normas técnicas, o método comparativo é o mais apropriado para utilização numa realidade de reassentamento, pois garante que o seu proprietário adquira um imóvel semelhante em região com características análogas.

A utilização do método comparativo direto de avaliação é a orientação das Normas Brasileiras (NBR) 14.653 e Partes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que fixa nacionalmente as diretrizes e os procedimentos para avaliação de bens, incluindo imóveis urbanos, como se observa abaixo:

NBR 14.653 - 1. Item 7.5 Escolha da metodologia: "A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado".

NBR 14.653 - 2. Item 8.1 Procedimentos gerais: "8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001".

Assim, em alinhamento com o método determinado na ABNT e do cumprimento dos requisitos mínimos para elaboração de um laudo constantes das normas técnicas, é que o PCF realiza essa revisão da proposta de valor apresentado.

Isto posto, especificamente no que diz respeito ao imóvel avaliando referente ao beneficiário JOSÉ MARCELO DOS SANTOS FARIAS, constante no SELO H02700008C e conexo dos selos H02700008A e H02700008B, faz-se necessário esclarecer que se trata de um IMÓVEL TÍPICO, com tipologia, padrão construtivo, estado de conservação, entre outras características presentes no mercado imobiliário de Maceió/AL, de modo que há diversos imóveis disponíveis e que podem ser utilizados como paradigma para definição do valor proposto, motivo pelo qual o PCF adotou o Método Comparativo para determinação da proposta.

ESCLARECIMENTOS QUANTO AO LAUDO DE AVALIAÇÃO ELABORADO PELA EMPRESA CCA-ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO:

De acordo com a NBR 14653-1 (Avaliação de bens - procedimentos gerais), define-se valor de mercado como: "quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

Ainda de acordo com a NBR 14653-1, para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, deve-se empregar o método comparativo direto de dados de mercado. Nesta abordagem, o valor de mercado do imóvel é estimado a partir da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Adicionalmente, registra-se que a atividade de avaliação de bens é regida por normas específicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), NBR 14653 e suas partes, que estabelecem diretrizes específicas para a elaboração do laudo de avaliação, com fundamentação técnica e científica.

Aqui, cumpre registrar que o laudo de avaliação apresentado pela empresa CCA ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO contempla os itens obrigatórios requeridos pela NBR 14653-2 (Avaliação de bens - imóveis urbanos). Ressalta-se, porém, que embora a metodologia empregada pela empresa CCA

ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO - a saber: método comparativo direto de dados de mercado - esteja prevista na NBR 14653-2 e seja a mais adequada para a estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando, faz-se necessário pontuar:

1. De acordo com a análise realizada no laudo de avaliação elaborado pela CCA ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO, foi observado que a avaliadora adotou um modelo de avaliação para o imóvel objeto do selo H02700008C, objeto desta reanálise, onde o considera como um imóvel único. Porém, cabe destacar que o avaliando faz parte de um conjunto de imóveis e avaliados como um todo, os quais se encontram fisicamente no mesmo terreno, inclusive quando aborda-se do ponto de vista legal, visto que os bens são objetos da mesma documentação, sendo: matrícula nº 45418, do 1º Cartório de Registro Geral de Imóveis, datada em 01 de abril de 1986 e Mandado de Retificação AV-5-45. 418 - Protocolo nº104.263.

Cabe, ainda, esclarecer que a divisão dos imóveis em selos se trata de uma premissa adotada pelo PCF (vide "item 6" do presente documento) e que o imóvel objeto desta reanálise é conexo com os imóveis objetos dos selos H02700008A e H02700008B, sendo todos integrantes de uma mesma edificação. Dessa forma, a metodologia empregada pela avaliadora externa, avaliando o imóvel objeto desta reanálise de forma segregada, não cabe neste contexto.

Ainda sobre isto, é importante esclarecer que a valoração do conjunto de selos H02700008A, H02700008B e H02700008C (imóvel avaliando) foi realizada de forma ÚNICA, considerando suas características arquitetônicas (construção contígua).

Esta apropriação unitária, ou seja, a divisão do imóvel em selos, é realizada exclusivamente para alocar um "valor de imóvel" ao selo e viabilizar o pagamento dos demais danos e benefícios individuais de cada selo. Portanto, é imperioso destacar que a valoração do imóvel foi realizada de forma global.

2. O imóvel avaliando se trata de edificação a qual compartilha o lote de terreno com outros 02 imóveis, conforme evidenciado no "item 1" desta reanálise. Todavia, dentro do que foi possível analisar na base amostral coletada pela CCA ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO, não foi detectado nenhum imóvel nessa mesma condição, de forma que a amostragem é composta por imóveis detentores da exclusividade do lote de terreno, não havendo imóveis para venda em edificações de uso coletivo. Dessa forma, a amostra utilizada pela CCA ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO difere do avaliando nesse aspecto, não sendo plenamente comparável a ele. Assim, dada essa singularidade do avaliando (frente os dados da amostra), entende-se que alguma ponderação/ajuste deveria ter sido realizada no trabalho avaliatório apresentado pela CCA ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO para não se ignorar essa particularidade.

Destaca-se que, para o modelo considerado pela CCA ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO não há nenhuma diferença, em termos de valor de mercado, entre se avaliar um imóvel localizado em lote de terreno de uso coletivo e imóvel detentor da exclusividade do lote de terreno. Dessa forma, se o avaliando fosse um imóvel isolado (isto é, com o uso exclusivo do lote de terreno), o valor da avaliação apresentada pela CCA ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO seria exatamente o mesmo (considerando o mesmo modelo ora apresentado).

3. Seguindo com a análise do laudo de avaliação particular, observa-se que o documento informa uma área de construção de 43,68 m² para o avaliando nas páginas 1 e 2 do (as quais a avaliadora informa terem sido inferidas "in loco"), porém seguindo com a apreciação do documento, observa-se que nas páginas 9 e 10 a área construída, informada para o bem objeto desta reanálise, é de 67,12 m² onde é possível observar que houve o acréscimo de uma área de 23,44 m² de construção denominada "Avaliado Braskem" no quadro disponibilizado na página 10, demonstrando o total de 67,12 m², porém a avaliadora não deixa claro o fundamento destas informações.

4. Dando sequência na análise do laudo apresentado, observa-se que grande parte da amostra construída pela avaliadora externa não foi precisamente identificada (dados 08, 14, 15, 16, 22, 23, 28, 30, 32, 33, 36, 38, 40, 41, 45 e 46) no que tange à localização, razão pela qual ficou prejudicada a

validação das respectivas características dos imóveis pesquisados. As informações completas relativas ao endereçamento de cada dado são fundamentais para a acurácia de suas identificações. A planilha apresentada pelo avaliador externo não permite um acesso preciso da localização dos imóveis pesquisados, dificultando sobremaneira a localização/identificação dos mesmos.

5. Observando as variáveis "Área Construída" e "Área Total", nota-se que nenhuma das amostras efetivamente adotada na modelagem matemática possui área construída ou área total inferior às adotadas para o avaliando. Sobre isto, cabe esclarecer que a extrapolação de variáveis não é uma prática desejável em modelagens suportadas por técnicas de regressão linear clássicas, em razão do maior risco associado em produzir estimativas que não refletem a realidade do mercado que se pretende explicar.

6. Por fim, constatou-se que o modelo matemático, inferido para explicar as variações dos preços de mercado, contempla transformações não usuais (no mercado imobiliário) para as variáveis independentes, a saber:

- Área Construída = função logaritmo ($\ln(x)$);
- Área Total = função logaritmo ($\ln(x)$);
- Número de Frentes = função identidade (x);
- Padrão Construtivo = função logaritmo ($\ln(x)$);
- Estado de Conservação = função quadrada (x^2);
- Renda Coordenadas = função logaritmo ($\ln(x)$);
- Galpão/Prédio Comercial = função identidade (x); e
- Valor Unitário = função identidade (y).

Referido procedimento contraria a recomendação da NBR 14653-2, Anexo A: "as transformações utilizadas para linearizar o modelo devem, tanto quanto possível, refletir o comportamento do mercado, com preferência pelas transformações mais simples de variáveis, que resultem em modelo satisfatório". Tal procedimento visa aproximar uma função implicitamente formada no mercado de imóveis e que determina os preços ofertados na região. Essa função, em geral, é caracterizada por cálculos relativamente simples, que devem ser refletidos em modelos, igualmente, mais simples.

Conforme evidenciado no corpo desta reanálise, o laudo de avaliação elaborado pela empresa CCA ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO apresenta as inconsistências elencadas anteriormente. Por esta razão, tem-se que a estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando constante no laudo de avaliação elaborado pela empresa CCA ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO, de R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais), pode não refletir a realidade do mercado.

PARÂMETROS CONSIDERADOS

Identificação do imóvel: o relato e documentação são aderentes à tipologia atribuída, a saber: "Ponto Comercial - Padrão Econômico" - conforme metodologia do IBAPE/SP e normas técnicas da ABNT.

Trata-se de situação em que o proprietário do lote é também proprietário de todos os 03 selos nele contido (H02700008A, H02700008B e H02700008C). Portanto, por ser o imóvel um dos selos presentes no terreno, optou-se pela metragem 47,98 m² da área construída para o selo H02700008C (Imóvel avaliando) e a metragem 82,79 m² do terreno, sendo esse último dividido proporcionalmente entre os imóveis.

O descritivo do imóvel e valor aqui apresentados são correspondentes apenas ao selo em questão, qual seja, H02700008C, onde o valor adotado para o selo foi obtido através da sua igual distribuição entre os 03 selos de propriedade do beneficiário. Cabe ressaltar que para fins de valoração os 03 imóveis tiveram sua proposta apresentada de forma única, sendo atribuído um valor total a todos eles, tendo em vista que os mesmos compõem uma construção contígua. Desta forma, a avaliação global considerou as diferentes tipologias existentes (residencial e comercial).

Por fim, cumpre esclarecer que a avaliação final conjunta de todos os 03 selos do/a beneficiário/a chegou ao total de R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais), sendo esse valor sem os 10% adicionais.

Área construída: Mantida em 47.98m²

Área de terreno: Mantida em 82.79 m²

Maceió/AL, 13 de julho de 2022.

Ao
Sr. José Marcelo dos Santos Farias

CONSIDERAÇÕES

Resposta: O conceito conforme item 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2019 (Procedimentos Gerais) - Método comparativo direto de dados de mercado **“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”** e da ABNT NBR 14653-2:03/2011 (Avaliações de Imóveis Urbanos), onde no item 8.2.1 - Método comparativo direto de dados de mercado “é apresentado:

8.2.1.1 Planejamento da pesquisa

No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a tendência de formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

8.2.1.2 Identificação das variáveis do modelo

8.2.1.2.1 Variável dependente

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço

total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

8.2.1.2.2 Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio- à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa.

Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:

- a) pelo emprego de tantas variáveis dicotômicas quantas forem necessárias, especialmente quando a quantidade de dados for abundante e puderem ser preservados os graus de liberdade necessários à modelagem estatística definidos nesta Norma (por exemplo, aplicação de condições booleanas do tipo "maior do que" ou "menor do que", "sim" ou "não");
- b) pelo emprego de variáveis *proxy* 6), por exemplo:
 - custos unitários básicos de entidades setoriais, para expressar padrão construtivo;
 - índice fiscal, índice de desenvolvimento humano, renda média do chefe de domicílio, níveis de renda da população, para expressar localização;
 - coeficientes de depreciação para expressar estado de conservação das benfeitorias;
 - valores unitários de lojas em locação para expressar a localização na avaliação de lojas para venda;
- c) por meio de códigos ajustados, quando seus valores são extraídos da amostra com a utilização dos coeficientes de variáveis dicotômicas que representem cada uma das características.

O modelo intermediário gerador dos códigos deve constar no laudo de avaliação (ver A.7);

d) por meio de códigos alocados construídos de acordo com A.6.

8.2.1.3 Levantamento de dados de mercado

8.2.1.3.1 Observar o disposto em 7.4.2 da ABNT NBR 14653-1:2019.

“7.4.2 Aspectos Qualitativos

Na fase de coleta de dados é recomendável:

- a) buscar dados de mercado com atributos **mais assemelhados possíveis** aos do bem avaliando;
- b) **identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;**
- c) **identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados.**
- d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.”

8.2.1.3.2 O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constituí a base do processo avaliatório. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

8.2.1.3.3 As fontes devem ser diversificadas tanto quanto possível e identificadas. A identificação das fontes pode ser dispensada em comum acordo entre as partes contratantes.

8.2.1.3.4 Recomenda-se que os dados de mercado tenham suas características verificadas pelo engenheiro de avaliações.

8.2.1.3.5 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

8.2.1.3.6 Na amostragem deve-se sopesar o uso de informações que impliquem opiniões subjetivas do informante e recomenda-se:

- a) visitar cada imóvel tomado como referência, com o intuito de verificar, tanto quanto possível, todas as informações de interesse;
- b) atentar para os aspectos qualitativos e quantitativos;
- c) confrontar as informações das partes envolvidas, de forma a conferir maior confiabilidade aos dados coletados.

8.2.1.4 Tratamento de dados

8.2.1.4.1 Preliminares

É recomendável, preliminarmente, a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostrem as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificam-se o equilíbrio da amostra, a influência das variáveis que presumivelmente expliquem a variação dos preços a forma dessa variação, possíveis dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, pode-se confrontar as respostas obtidas no mercado com as crenças *a priori* do engenheiro de avaliações, bem como permitir a formulação de novas hipóteses.

Nos casos de transformação de pagamento parcelado ou a prazo de um dado de mercado para preço à vista, esta deve ser realizada com a adoção de uma taxa de desconto, efetiva, líquida e representativa da média praticada pelo mercado, à data correspondente a esse dado, discriminando-se a fonte.

No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

- tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- b) isenção das fontes de informação;
- c) identificação das fontes de informação, observada a exceção contida em 8.2.1.3.3;
- d) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- e) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas; diferenças relevantes perante o avaliando devem ser tratadas adequadamente nos modelos adotados;
- f) inserção de mais de um tipo de agrupamento no mesmo modelo. Nestes casos, o engenheiro de avaliações deve se certificar de ter contemplado as diferenças significativas entre esses grupos, sendo obrigatória a verificação da influência das interações entre as variáveis.

Recomenda-se a inclusão dos endereços completos dos dados de mercado.

8.2.1.4.3 Tratamento científico

Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, seus pressupostos devem ser devidamente explicitados e testados. Quando necessário, devem ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão.

Outras ferramentas analíticas para a indução do comportamento do mercado, consideradas de interesse pelo engenheiro de avaliações, tais como regressão espacial, análise envoltória de dados e redes neurais artificiais, podem ser aplicadas, desde que devidamente justificadas do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente.

No caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser observado o Anexo A.

8.2.1.5 Campo de arbítrio

8.2.1.5.2 O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude e

até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

8.2.1.5.3 Quando a amplitude do campo de arbítrio não for suficiente para absorver as influências não consideradas, o modelo é insuficiente para que a avaliação possa atingir o grau mínimo de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado e esse fato deve ser consignado no laudo.

8.2.1.5.4 O campo de arbítrio não se confunde com o intervalo de confiança de 80% calculado para definir o grau de precisão da estimativa.

Considerações da empresa:

Conforme análise do documento disponibilizado “Programa de Compensação Financeira da Proposta de Valor para Imóveis”, cujo beneficiário é o Sr. José Marcelo dos Santos Farias, Selo H02700008C, temos a observar:

1. É mencionado que “foram estudados mais de 942 (novecentos e quarenta e dois) imóveis para compor os modelos do método comparativo”, porém, não é apresentado nenhum dado de mercado para que se possa verificar a veracidade dos dados amostrais e se são compatíveis com o imóvel avaliando;

Observação – Conforme orientações da ABNT NBR 14653-1/2019 (Procedimentos Gerais) no item “7.4.2 Aspectos Qualitativos”, como também, da ABNT NBR 14653-2/2011 (Imóveis Urbanos) no item “8.2.1.3 Levantamento de Dados de Mercado”, temos:

- a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando “ABNT NBR 14653-1”;
- b) **identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado “ABNT NBR 14653-1”;**
- c) **identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados “ABNT NBR 14653-1”;**

8.2.1.3.3 as fontes devem ser diversificadas tanto quanto possível e identificadas. A identificação das fontes pode ser dispensada em comum acordo entre as partes contratantes “ABNT NBR 14653-2”.

Ou seja, deixou de ser apresentado no documento PCF os dados de mercado, uma vez que, “pelo que se sabe”, não foi feito acordo entre as partes contratantes, deixando de atender um item da Norma Brasileira ABNT 14653-2, que rege sobre avaliações imobiliárias urbanas.

2. É mencionado que foi utilizado o “método comparativo e que a Braskem selecionou elementos que podem influenciar diretamente na valoração, tal como: localização, padrão construtivo, metragem do terreno e da construção, destinação de uso (se residencial ou comercial), tipologia (se casa ou apartamento), dentre outras”, porém, não foi apresentado o modelo de regressão utilizado.

Observação – Conforme ABNT NBR 14653-2, item 8.2.1.4.3 – Tratamento científico “Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, seus pressupostos devem ser devidamente **explicitados e testados**. Quando necessário, devem ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão”.

Ou seja, deixou de ser explicitados no documento PCF o tratamento científico, deixando de atender um item da Norma Brasileira ABNT 14653-2, que rege sobre avaliações imobiliárias urbanas.

3. Na documentação apresentada não foi apresentada a especificação das avaliações, salienta-se que é um requisito mínimo, conforme item 10.1 da ABNT NBR 14653-1/2019 (procedimentos gerais) e esta informação deve ser explícito no corpo do laudo conforme item 9.1.2. da ABNT NBR 14653-2/2011 (imóveis urbanos).

10.1 Requisitos mínimos - e) especificação da avaliação ABNT NBR 14653-1 (procedimentos gerais).

9.1.2 Todos os trabalhos elaborados de acordo com as prescrições desta Norma serão denominados laudos de avaliação. **O grau de fundamentação atingido deve ser explicitado no corpo do laudo**. Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das Tabelas de especificação que não puderam ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor (ABNT NBR 14653-2).

Ou seja, deixou de ser explicitados no documento PCF as especificações da avaliação, deixando de atender um item da Norma Brasileira ABNT 14653-1 e ABNT 14653-2, que regem sobre avaliações imobiliárias.

4. No **Programa de Compensação Financeira da Braskem – PCF**, a empresa pontua quê: **“De acordo com a análise realizada no laudo de avaliação elaborado pela CCA ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO, foi observado que a avaliadora adotou um modelo de avaliação para o imóvel objeto do selo H02700008C, objeto desta reanálise, onde o considera como um imóvel único. Porém, cabe destacar que o avaliando faz parte de um conjunto de imóveis e avaliados como um todo, os quais se encontram fisicamente no mesmo terreno, inclusive quando se aborda do ponto de vista legal, visto que os bens são objetos da mesma documentação, sendo: matrícula nº 45418, do 1º Cartório de Registro Geral de Imóveis, datada**

em 01 de abril de 1986 e Mandado de Retificação AV-5-45. 418 - Protocolo nº104.263.

Cabe, ainda, esclarecer que a divisão dos imóveis em selos se trata de uma premissa adotada pelo PCF (vide “item 6” do presente documento) e que o imóvel objeto desta reanálise é conexo com os imóveis objetos dos selos H02700008A e H02700008B, sendo todos integrantes de uma mesma edificação.

Dessa forma, a metodologia empregada pela avaliadora externa, avaliando o imóvel objeto desta reanálise de forma segregada, não cabe neste contexto.

Ainda sobre isto, é importante esclarecer que a valoração do conjunto de selos H02700008A, H02700008B e H02700008C (imóvel avaliando) foi realizada de forma ÚNICA, considerando suas características arquitetônicas (construção contígua).”

No trecho supracitado retirado do documento da empresa BRASKEM, a mesma relata que os selos **H02700008A, H02700008B e H02700008C (imóvel avaliando)**, fazem parte de **“uma única construção”** e que juntos formam **“uma única construção”** e que **“a divisão dos imóveis em selos se trata de uma premissa adotada pelo PCF (...) sendo assim, a metodologia empregada, avaliando os selos de forma segregada, não cabe neste contexto, considerando que o bem é integrante de um único documento e se trata de único imóvel”**, com essas alegações a empresa **CONDENA** a avaliação do imóvel de forma separada/segregada, mas esquece de mencionar que a mesma realiza a **SEGREGAÇÃO** ao indenizar de forma separada os selos existentes no mesmo terreno.

Ora, como a empresa, através de seu documento **NEGA** o trabalho por nós realizado alegando os fatos citados se a mesma age de forma semelhante separando e indenizando isoladamente não só o imóvel do senhor José Marcelo dos Santos Farias, como muitos outros afetados pela mineradora;

5. Dando sequência com a análise no item 3 a empresa destaca **“documento informa uma área de construção de 43,68 m² (...), observa-se que nas páginas 9 e 10 a área construída, informada para o bem objeto desta reanálise, é de 37,12 m² onde é possível observar que houve o acréscimo de uma área de 23,44 m² de construção denominada “Avaliado Braskem” (...)”**

Na página 10 do Laudo de Avaliação a CCA ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO explica que por se tratar de um imóvel atípico, um comércio com área pequena, foi feito uma projeção utilizando toda a área do comércio e logo após foi distribuído proporcionalmente de acordo com a fração equivalente de cada imóvel;

6. No item 4 do documento pela Braskem, a mesma relata que alguns dados amostrais **“não foram precisamente identificados (dados 08, 14, 15, 16, 22, 23, 28, 30, 32, 33, 36, 38, 40, 41, 45 e 46) no que tange a localização”** ao observar novamente os dados

constatamos que eles estão **SIM** identificados, quando não consta o número do imóvel identificamos o imóvel citando o imóvel confrontante;

7. No item 6 a empresa fala que **“o modelo matemático, inferido para explicar as variações dos preços de mercado, contempla transformações não usuais (no mercado imobiliário) para as variáveis independentes (...)”**

Ao entrarmos em contato com o Sr. Antonio Pelli, Engenheiro Civil e Mecânico pela UFMG, mestre em Inteligência Computacional pela UFMG e diretor técnico da Pelli Sistemas Engenharia, o mesmo nos assegurou que: **“As transformações são de escolha do avaliador e, ao que parece, o coeficiente de correlação, tanto na regressão quanto na função estimativa, mostram que as variáveis independentes, transformadas ou não, estão ajustadas a variável dependente. Portanto, não existe erro no modelo referente a esta questão. O que pode ser dito é que talvez exista um modelo mais ajustado”** dando respaldo ao modelo apresentado por nós nessa avaliação;

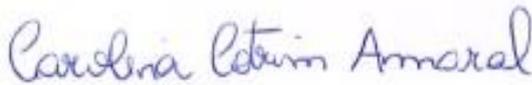
8. Salieta-se que a percepção do imóvel nas condições que está atualmente, acaba levando para uma conclusão de empreendimento de padrão baixo e sem conservação, o que lastimamos a não ida “provavelmente” da equipe BRASKEM ao imóvel antes da situação atual do imóvel, se tivessem ido logo no início do acontecido a percepção do prédio e do apartamento seria outra visão.

Atenciosamente,

CAROLINA COTRIM AMARAL ENGENHARIA - ME

CREA/AL 50169DDAL

CNPJ: 24.484. 632/0001-36



Carolina Cotrim Amaral

Engenheira Civil

CREA NACIONAL 021523766-8

PROGRAMA DE COMPENSAÇÃO FINANCEIRA PROPOSTA DE VALOR PARA IMÓVEIS DOCUMENTO DE VALORAÇÃO EM REANÁLISE

1. Localização do imóvel avaliando, tipo, padrão e uso

Bairro: Pinheiro
Selo: H02700008C
Coordenadas (centróide da edificação): -9,639321,-35,741769
Beneficiário: José Marcelo dos Santos Farias
Tipo de uso do imóvel: Comercial
Tipo do imóvel: Comercial - Ponto Comercial

2. Metodologia de compensação do Programa de Compensação Financeira e Apoio à Realocação (PCF)

A metodologia utilizada pela Braskem para elaboração de propostas de compensação considera 3 pilares básicos:

I) a adoção de um procedimento eficiente, célere e justo, tendo em vista a premência de compensar os moradores dos bairros que compõem o Mapa de Integração da Defesa Civil Municipal, valendo-se de metodologia de valoração em grande escala que possibilita a elaboração de propostas de forma assertiva, primando pela celeridade e valores favoráveis, em detrimento de burocracias.

II) garantir a capacidade plena de realocação, assegurando a manutenção da condição de vida anterior da população residente, tendo como premissas os fundamentos das Políticas Operacionais do Banco Mundial (O.P 4.12) e do Banco Interamericano de Desenvolvimento (O.P 710).

III) atender as orientações técnicas a fim de conferir credibilidade à avaliação desenvolvida, considerando as referências das Normas Brasileiras (NBR) 14.653¹ e Partes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que fixam as diretrizes e os procedimentos para avaliação de imóveis e, também, estudos elaborados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

A fim de garantir os pilares estabelecidos, o PCF valora os imóveis com as seguintes premissas:

- Não computa depreciação do imóvel;
- Utiliza o valor de referência de imóveis situados em bairros análogos (assim entendidos como aqueles que possuem a mesma característica urbana e acesso a serviços públicos, por exemplo). Foi feita uma pesquisa para compreender o mercado imobiliário nos referidos bairros, buscando o valor de imóveis com diversas características e dimensões ("imóveis paradigma"), permitindo a realização da valoração através da aplicação do método comparativo direto em larga escala;

¹ Item 7.5: A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado".

- Na identificação do imóvel paradigma, considera-se o valor de anúncio do imóvel. Isso assegura um valor potencialmente superior ao valor real de venda, já que, em regra, as transações imobiliárias são concretizadas por valor inferior ao anunciado²;
- Considera as benfeitorias duplamente para a tipologia de casas. As benfeitorias já são determinantes para identificação do padrão construtivo do imóvel e a comparação com o paradigma, mas no PCF, elas são novamente somadas individualmente ao valor final da valoração, isso assegura um valor mais aderente à realidade do imóvel;
- Considera para prédios os itens de infraestrutura comum (v.g., brinquedoteca, piscina, salão de festas etc.) e quantidade de vagas de garagem por unidade;
- Acresce ao valor final da avaliação adicional de 10%.

A metodologia de compensação aplicada pelo PCF estudou a realidade local e apreendeu de forma abrangente o contexto imobiliário da Cidade, buscando sempre critérios mais benéficos, para proporcionar a justa reparação e a completa manutenção ou até melhoria do padrão na aquisição de um novo imóvel.

Em resumo, foi definido um método que parte do estudo de imóveis com características semelhantes àqueles que estão sendo realocados³. Foram estudados mais de 942 imóveis para compor os modelos do método comparativo desenvolvido para o PCF. Como já esclarecido em diversas oportunidades, a metodologia de avaliação tem por objetivo evitar longas discussões e assegurar um processo célere e eficiente, que hoje conta com mais de 99% de aceitação. O PCF atua com os critérios mais benéficos e busca proporcionar uma indenização justa e célere.

Justamente por permitir uma avaliação pautada na realidade de valores do mercado local, e de ser a primeira opção definida pelas normas técnicas, o método comparativo é o mais apropriado para utilização em uma realidade de reassentamento, pois garante que o seu proprietário adquira um imóvel semelhante em região com características análogas.

Ao definir um modelo de avaliação comparativa⁴, a Braskem selecionou elementos que podem influenciar diretamente na valoração, tal como: a localização do imóvel; seu padrão construtivo (definido com base em critérios técnicos do IBAPE); a metragem do terreno e da construção; a destinação de uso (se residencial ou comercial); a tipologia (se casa ou apartamento); dentre outras. Dentro do modelo de avaliação a Braskem busca sempre validar estes elementos levantados em campo e analisados também por meio do relato e base documental apresentada. Assim, por exemplo, quando um laudo é apresentado, o que se faz é tentar extrair deste laudo informações sobre os referidos elementos.

² NBR 14.653 – 2. Item 8.2.1.3.5 “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

³ O método comparativo direto de dados de mercado, portanto, identifica o valor de mercado do bem por meio do tratamento técnico dos atributos de elementos comparáveis dos imóveis, tais como, sua localização, seu padrão de acabamento e benfeitorias, a sua tipologia (casa, apartamento, galpão) e metragens de terreno e de construção.

⁴ Importante destacar que a jurisprudência determina que o método comparativo deve ser utilizado sempre que se está avaliando um imóvel situado num local que possua outros imóveis disponíveis para comparação. Este inclusive, foi o método utilizado nos laudos elaborados no Pedido de Providências nº 0800137-14.2019.8.02.9002, relativo às ações civis públicas nº 0803836-61.2019.4.05.8000 e 0806577-74.2019.4.05.8000. Desta maneira, laudos que utilizem o método evolutivo, de forma indistinta e para imóveis que possuem base de comparação, estão juridicamente inadequados.

Em síntese, para fazer a valoração dos imóveis, o PCF realiza as seguintes etapas: (i) caracterização dos imóveis localizados no perímetro de realocação; (ii) realização de pesquisa de mercado com amostras colhidas por imobiliárias locais de imóveis e bairros com características semelhantes; (iii) análise para identificar valor de metro quadrado médio das amostras colhidas de acordo com valores ofertados; (iv) compreensão do preço praticado pelo mercado local; e (v) estabelecimento de modelo de avaliação de acordo com análise concluída, que determina o valor da indenização do imóvel avaliando, a partir de informações levantadas: localização; renda do bairro, metragem de terreno e área construída; sua tipologia e padrão de acabamento; e benfeitorias existentes.

Cabe destacar quanto a tipologias e padrões de acabamento dos imóveis, que se utiliza no PCF estudo de valoração de imóveis produzido pelo IBAPE-SP – cujo conteúdo estabelece categorias/classificações para imóveis urbanos.

Sobre a classificação dos imóveis tem-se que: primeiro, utiliza-se a divisão em três “classes”, quais sejam: a) imóveis residenciais e/ou mistos (esse último conformado por imóvel residencial, mas com algum tipo de atividade econômica em seu interior); b) comércios e/ou serviços; e c) institucionais.

Posteriormente, no que tange ao tipo ou tipologia do imóvel, existem cinco subdivisões: i) barraco, ii) casa, iii) apartamento, iv) escritório e v) galpão. A propósito, a Braskem esclarece que esses termos são técnicos (assim como os demais utilizados neste documento) e não representam qualquer juízo de valor da companhia acerca do imóvel valorado.

Finalmente, com relação ao material construtivo e padrão de acabamento do bem, item relevante para avaliação do imóvel, são notadas seis espécies: 1) rústico, 2) proletário, 3) econômico, 4) simples, 5) médio e 6) superior.

Ainda no processo de caracterização são levantadas as áreas do terreno e construída do imóvel, entre outras características que podem ser relevantes no processo de valoração, tais como número de cômodos; quantidade de banheiros; existência de benfeitorias; etc.

Vale ressaltar que a pesquisa de mercado realizada por especialistas e imobiliárias locais se pautaram na identificação dos bairros com características análogas, no comportamento do mercado local e nos preços ofertados na região. Assim sendo, as imobiliárias levantaram informações de ofertas não apenas do Pinheiro, Mutange, Bebedouro e Bom Parto, tendo em vista a mudança ocorrida em 2018 pós-evento geológico, mas também em bairros similares com potencial de virem a se tornar bairros de destino, tais como Pitanguinha, Gruta de Lourdes, Serraria, Farol, Petrópolis, Nova Canaã, Ponta Grossa, Jacintinho, Trapiche, Benedito Bentes, Levada, Ouro Preto, Trapiche, Vergel, Barro Duro, Chã de Jaqueira, Feitosa, Tabuleiro, Sítio São Jorge, Vilage Campestre 2, Saem, Chão de Bebedouro, Graciliano Ramos, Prado, Santa Lúcia, Novo Mundo, entre outros.

De posse de tais elementos, frutos de normas técnicas e estudos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP), é possível entender as características do imóvel avaliando e a elaboração de sua proposta com base no modelo de avaliação em grande escala.

3. Características gerais da região do imóvel avaliado

Setores em áreas planas com ocupação planejada consolidada, predominantemente residencial, com arruamento, quadras e lotes regulares, com ocorrência de edifícios verticalizados, próximo a eixos com concentração de comércio, serviços e transporte público. São considerados bairros similares para fins de comparação direta Barro duro, Farol, Gruta de Lourdes, Serraria, Feitosa, Canaã, Ouro Preto e Pitanguinha.

4. Padrão predominante da região do imóvel avaliado

Setor com predomínio do padrão construtivo "Médio" podendo haver padrão "Superior", e de habitações planejadas, podendo ter mais de um pavimento, construídas em alvenaria com revestimento externo em cerâmica ou pintura. Lotes variam de tamanho, com predominância de padrão planejado (12x30m), possuem recuos laterais, frontal e de fundos e área livre. Geralmente há vaga de garagem interna ao lote.

5. Características gerais do imóvel avaliado, dados do terreno e área construída

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL EM CAMPO - SELAGEM

A avaliação por observação identificou 01 banheiro.

Padrão externo: o material predominante do imóvel é alvenaria; com acabamento externo em revestimento cerâmico.

Padrão interno: acabamento do piso na área interna é Cerâmica/Porcelanato; com paredes internas pintura; e área molhada com piso em Cerâmica/Porcelanato e paredes revestidas.

Tipologia atribuída: "Ponto Comercial - Padrão Econômico", conforme metodologia do IBAPE/SP e normas técnicas da ABNT.

Benfeitoria: Não foram identificadas benfeitorias aparentes.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DE IMÓVEL EQUIPARÁVEL - IBAPE/SP

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: cerâmica comum, taco, forração, caco de cerâmica ou até cimentado liso.

Paredes: pintura a látex sobre emboço ou reboco, podendo dispor de barra impermeável nas áreas molhadas e, eventualmente, nas áreas de circulação e escadarias.

Forros: pintura sobre emboço e reboco na própria laje.

Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

6. Considerações Gerais do imóvel avaliado

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Conforme documentação apresentada, matrícula nº 45418, do 1º Cartório de Registro Geral de Imóveis, datada em 01 de abril de 1986, o imóvel trata-se de uma "CASA" situada na rua Manoel Menezes, nº 10 no bairro do Farol, nesta cidade, construída de taipa e parte de tijolos, coberta de telhas, com 4 portas e uma janela de frente e 3 portas de lado, ou seja, para a Rua Miguel Palmeira. Edificada em terreno próprio, medindo 13,20 m de largura na frente e de fundos por 5,45 m de frente a fundos (totalizando 71,94 m²).

Ainda segundo o mesmo documento, consta Mandado de Retificação AV-5-45. 418 - Protocolo nº104.263, onde conta procedida a retificação da metragem de 5,45 m para 11,25 m de frente a fundos (desta forma, tem-se que a área de terreno seria de fato de 148,50 m²).

Segundo a Certidão Cadastral Imóvel, emitida em 04 de fevereiro de 2022, sob inscrição nº 17356, o imóvel está localizado na Rua Miguel Palmeira, nº 10, complemento A, possui 36,00 m² de área construída e 150,30 m² de área de terreno.

Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, datada em 28 de março de 2001, o imóvel trata-se de uma casa situada na Rua Manoel Menezes, nº10, Farol, medindo 13,20 m de largura na frente e fundos por 11,25 m de frente a fundos em ambos os lado (totalizando uma área de 148,50 m²).

Conforme documentação apresentada, Guia do ITBI, datada em 23 de março de 2001, emitida pela Secretaria Municipal de Finanças, o imóvel trata-se de uma casa, nº 10, situada na Rua Manoel Menezes, bairro do Farol, nesta cidade, medindo 13,20 m por 11,25 m (totalizando 148,50 m²).

Conforme Declaração dos Srs. José Marcelo dos Santos e Paulo Henrique Rodrigues, em que afirmam que adquiriram em conjunto a casa nº10, situada na Rua Manoel Menezes, Farol, conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas e Protestos de Maceió, no Livro 482, às fls. 110, em 28/03/2001. Consta que determinaram de comum acordo que caberia ao Sr. José Marcelo dos Santos Farias 6,60 m de frente e fundos por 5,45 m de extensão (totalizando 35,97 m²), limitando-se pela frente com a Rua Manoel Menezes, pelo lado direito com a outra parte do imóvel, pertencente ao Sr. Paulo Henrique Rodrigues, pelo lado esquerdo com a Rua Miguel Palmeira e pelos fundos com a casa nº 562 da Rua Miguel Palmeira. Documento assinado em 10 de abril de 2001 pelo Sr. José Marcelo dos Santos Farias e pelo Sr. Paulo Henrique Rodrigues, com reconhecimento de firmas por semelhança em 10 de abril de 2001.

SÍNTESE

O processo de identificação do imóvel em campo constatou como área construída 47,98 m² e área de terreno 82,79 m².

A fim de estabelecer as áreas mais benéficas e mais aderentes à realidade do imóvel, além das informações obtidas em campo, o PCF também considera os dados obtidos a partir da documentação relativa ao imóvel, tais como Matrícula, Escritura pública, BCI - Boletim de Cadastramento Imobiliário, Certidão de Posse ou afins.

Do cotejo entre as informações coletadas in loco e as fornecidas pelo proprietário, o PCF possui a premissa de utilizar as medidas mais benéficas para valoração do imóvel, ressalvados os casos em que há significativas divergências entre as informações.

Considerando as documentações apresentadas Matrícula, Certidão Cadastral Imóvel, Escritura Pública

de Compra e Venda, Guia ITBI e a identificação com respectiva medição em campo realizada no momento da selagem, as informações adotadas para a valoração do imóvel serão aquelas que melhor se compatibilizarem com a avaliação espacial por imagem aérea.

Sobre o tema, tem-se que a análise espacial do imóvel é técnica levada a efeito por meio do software de mapeamento baseado em imageamento aéreo, utilizando sobrevoo executado em 2017, disponibilizado pela SEDET - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Territorial e Meio Ambiente de Maceió e base geoespacial levantada em campo pela equipe de selagem.

Caso necessário, a fim de consolidar ainda mais o resultado, o imóvel será também investigado pelas ferramentas Google Maps, Google Street View (imagens de 2018 a 2021) e/ou por meio de nova vistoria em campo.

Com isso, considerando a coerência técnica da situação espacial do imóvel avaliando com a documentação/informação mais benéfica apresentada, serão consideradas na valoração a área construída (47,98 m²) e a área de terreno (82,79 m²) ambas medidas in loco.

Acerca das benfeitorias, conforme já descrito no campo "Identificação do imóvel em campo - Selagem", não foram identificadas benfeitorias no imóvel avaliando.

O relato e documentação são aderentes à tipologia atribuída, qual seja Ponto Comercial - Padrão Econômico - conforme metodologia do IBAPE/SP e normas técnicas da ABNT.

Trata-se de situação em que o proprietário do lote é também proprietário de todos os 03 selos nele contido (H02700008A, H02700008B e H02700008C). Portanto, por ser o imóvel um dos selos presentes no terreno, optou-se pela metragem 47,98 m² da área construída para o selo H02700008C (Imóvel avaliando) e a metragem 82,79 m² do terreno, sendo esse último dividido proporcionalmente entre os imóveis.

O descritivo do imóvel e valor aqui apresentados são correspondentes apenas ao selo em questão, qual seja, H02700008C, onde o valor adotado para o selo foi obtido através da sua igual distribuição entre os 03 selos de propriedade do beneficiário. Cabe ressaltar que para fins de valoração os 03 imóveis tiveram sua proposta apresentada de forma única, sendo atribuído um valor total a todos eles, tendo em vista que os mesmos compõem uma construção contígua. Desta forma, a avaliação global considerou as diferentes tipologias existentes (residencial e comercial).

Por fim, cumpre esclarecer que a avaliação final conjunta de todos os 03 selos do/a beneficiário/a chegou ao total de R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais), sendo esse valor sem os 10% adicionais.

METRAGENS DE ÁREA CONSIDERADOS

Área construída: 47.98m²

Área de terreno: 82.79m²

7. Valor do Imóvel

Com base nas informações acima elencadas, bem como no mapeamento do estoque imobiliário e preços praticados no mercado imobiliário do município de Maceió, e, ainda, com respaldo nos critérios padrão previamente aprovados para definição do valor médio de mercado de imóveis, apresenta-se como proposta de compensação para o imóvel avaliando o seguinte valor:

Adicional de 10% sobre o valor : 7.500,00

VALOR TOTAL: R\$ 82.500,00

8. Informações Finais

Documento informativo de proposta de danos materiais relacionados ao imóvel ora analisado, válido somente para fins de acordo e não vinculativo em eventual avaliação judicial, para caso de não aceitação de proposta no PCF, conforme Cláusula 13ª, parágrafo primeiro, do termo de acordo firmado pela Braskem e as autoridades públicas nos autos da ACP n.º 0803836-61.2019.4.05.8000.

As informações pessoais constantes deste documento observam as finalidades limitadas e relacionadas estritamente ao conteúdo de proposta de compensação no PCF, em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei n.º 13.709/2018).

9. Esclarecimentos sobre pedido de reanálise de valor do imóvel

A análise do pedido de revisão da proposta de valor do imóvel foi elaborada a partir dos pilares do PCF descritos no item 2 desse documento. Dessa forma, essa reanálise parte das premissas de garantir um valor justo, a possibilidade de aquisição de um imóvel semelhante e da atenção às normas técnicas.

Para elaboração desse retorno, houve a revisão da proposta a partir da nova documentação apresentada e respectiva elaboração das justificativas técnicas da análise. Importante comentar, que mesmo quando há alguma inconsistência técnica nos documentos ou laudo de avaliação apresentados, o PCF analisa as informações a fim de constatar a presença de situação não comprovada anteriormente ou mesmo no levantamento de campo, no intuito de determinar a situação mais coerente e benéfica ao proprietário do imóvel.

O método de avaliação adotado como regra no PCF é o comparativo direto, modelo orientado pela ABNT quando da presença de imóveis semelhantes para utilizar como comparação. Portanto, o PCF somente adota outras metodologias de valoração se o caso concreto for *sui generis* e, por conseguinte, não se enquadre no método comparativo.

De acordo com as NBRs 14653-1 e 2 da ABNT os laudos de avaliação, independentemente do método adotado, devem conter requisitos mínimos listados a seguir: a) identificação do solicitante do trabalho; b) objetivo da avaliação; c) finalidade da avaliação; d) identificação e caracterização do bem avaliando; e) documentação utilizada para a avaliação; f) pressupostos e condições limitantes da avaliação; g) diagnóstico do mercado; h) planilha dos dados pesquisados (com a identificação das fontes de informação e a correta identificação dos dados de mercado, com especificação e quantificação das variáveis levantadas); i) memória de cálculo e explicitação dos cálculos efetuados; j) indicação do método utilizado (no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais); k) especificação da avaliação; l) resultado da avaliação e sua data de referência; m) qualificação legal completa e assinatura do(s) responsável(is) técnico(s) pela avaliação; n) local e data da elaboração do laudo.

Para esclarecer o contexto de cada item mencionado pela NBR, detalha-se sua definição conforme segue:

a) identificação do solicitante do trabalho: neste item deve constar a identificação da pessoa física ou jurídica ou representante legal que tenha solicitado o trabalho

b) objetivo da avaliação: conforme definido na NBR 14653-1 (Seção 6 - Atividades básicas), neste item

deve constar o tipo de valor a ser estimado, por exemplo: valor de mercado, valor patrimonial, valor econômico, custo de reedição, entre outros. A NBR 14653-1 (Seção 6.6 - Metodologia) estabelece que a escolha da metodologia deve ser compatível - dentre outros aspectos - com o objetivo da avaliação, razão pela qual é imprescindível que este item esteja claramente definido no laudo de avaliação.

c) finalidade da avaliação: conforme definido na NBR 14653-1 (Seção 6 - Atividades básicas), neste item deve constar qual o intuito/interesse da avaliação, por exemplo: aquisição, indenização, garantia, tributação e outros. A NBR 14653-1 (Seção 6.6 - Metodologia) estabelece que a escolha da metodologia deve ser compatível - dentre outros aspectos - com a finalidade da avaliação, razão pela qual é imprescindível que este item esteja claramente definido no laudo de avaliação.

d) identificação e caracterização do bem avaliando: neste item deve constar o detalhamento da vistoria realizada pelo avaliador, sobretudo no que tange à caracterização do imóvel avaliando e do contexto imobiliário a que pertence. Neste sentido, a NBR 14653-2 (Seção 7.3 - Vistoria) ressalta que devem ser abordados os aspectos relevantes à formação de valor, devendo abranger:

(i) caracterização da região (ver NBR 14653-2, Seção 7.3.1 - Caracterização da região);
 (ii) caracterização do terreno (ver NBR 14653-2, Seção 7.3.2 - Caracterização do terreno) e (iii) caracterização das edificações e benfeitorias (ver NBR 14653-2, Seção 7.3.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias), considerando, por exemplo, a idade do imóvel e seu estado de conservação para fins de avaliação.

Estas caracterizações são fundamentais para que sejam estabelecidas as orientações para uma adequada coleta de dados no levantamento dos imóveis de referência (paradigmas).

e) documentação utilizada para a avaliação: neste item deve constar a identificação da documentação relativa ao imóvel avaliando fornecida pelo contratante ou interessado, para a realização do trabalho. Exemplos de documentações: escritura, certidão, projetos de arquitetura, boletim de cadastro imobiliário e outras.

f) pressupostos e condições limitantes da avaliação: neste item devem constar as premissas, ressalvas e condições limitantes estabelecidas pelo avaliador em razão de restrições e/ou limitações no desenvolvimento de investigações mais aprofundadas ou na obtenção de esclarecimentos necessários. Sempre que o avaliador presumir e assumir situações ou fatos que possam afetar a escolha da abordagem ou o resultado do trabalho, deve deixar claramente expressos no laudo de avaliação os pressupostos considerados. A NBR 14653-1 (Seção 6.9 - Pressupostos, ressalvas e condições limitantes) cita como exemplos de pressupostos, ressalvas e condições limitantes: adoção de uma área específica no caso de informações divergentes, não exame de passivos ambientais sobre imóveis, não exame de vícios ocultos, impossibilidade de vistoria, entre outros.

g) diagnóstico do mercado: neste item deve constar um relato sobre o mercado do bem avaliando, de forma a indicar, tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado, conforme estabelece a NBR 14653-1 (Seção 6.5 - Diagnóstico de mercado).

h) planilha dos dados utilizados: neste item deve constar a apresentação da pesquisa dos dados de mercado, ou seja, os dados dos imóveis levantados que foram utilizados na valoração como referência.. A NBR 14653-1 (Seção 6.4.2 - Aspectos qualitativos) e a NBR 14653-2 (Seção 8.2.1.4.1 - Preliminares) estabelecem que a qualidade da amostra (pesquisa de mercado) deve estar assegurada quanto à:

(i) dados de mercado coletados com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando considerando seu valor de transação.

(ii) correta identificação dos dados de mercado, sobretudo no que tange à completa descrição das características (variáveis) relevantes dos imóveis coletados;

(iii) identificação das fontes de informação, além da recomendação para inclusão dos endereços completos dos dados de mercado.

Registra-se que a base das Avaliações é a informação, razão pela qual a pesquisa de mercado constitui o principal insumo do processo avaliatório, sendo imprescindível o cumprimento das diretrizes normativas relacionadas à coleta de dados e qualidade da amostra. A não observância destas recomendações pode resultar em avaliações destoantes da realidade do mercado.

i) memória de cálculo: neste item deve constar, de forma clara, os cálculos efetuados, o campo de arbítrio (se for o caso) e as justificativas para o resultado adotado. Neste sentido, a NBR 14653-2 (Seção 8.2.1.4 - Tratamento de dados) estabelece as diretrizes para o tratamento dos dados coletados, haja vista que após a coleta dos elementos de referência, o avaliador está geralmente de posse de uma amostra composta de imóveis/informações que dificilmente será homogênea o bastante para permitir uma "conclusão direta" quanto ao valor médio de mercado desses imóveis. Por esta razão, a NBR 14653-2 (Seção 8.2.1.4 - Tratamento de dados) define que para fins de estimativa do valor de mercado de um imóvel - com base no método comparativo - que seja previamente realizado o tratamento dos dados, sendo requisito obrigatório a apresentação do gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo.

Registra-se que avaliações de imóveis realizadas com base no método comparativo, sem o devido tratamento dos dados coletados, tendem a não estar enquadradas de forma adequada nas normas específicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que versam sobre a atividade de avaliações de bens. Além disso, ao fazer inferências diretas, comparando "Imoveis", sem o tratamento/homogeneização das informações, pode-se estar avaliando de forma equivocada um imóvel.

j) indicação do método utilizado: neste item deve constar a justificativa da escolha do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s). Faz-se necessário esclarecer, conforme preconiza a NBR 14653-1 (Seção 6.6 - Escolha da metodologia): a metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado.

k) especificação da avaliação: neste item deve constar a especificação atingida no trabalho avaliatório, com relação aos graus de fundamentação e precisão, conforme estabelece a NBR 14653-2 (Seção 9 - Especificação das avaliações). A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com a descrição da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados disponíveis. A precisão é estabelecida, quando é possível medir o "grau de certeza" e o "nível de erro tolerável" em uma avaliação. Isso depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados. Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações de imóveis são definidos com base em critérios específicos fixados pela NBR 14653-2 (Tabelas 1, 2, 3, 4 e 5), guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e o grau III é o maior.

Faz-se necessário esclarecer que: somente com o devido/adequado grau de fundamentação é que se pode verificar se foram cumpridos, pelo avaliador, aspectos importantes definidos em norma, de modo que, apenas com o cumprimento dos requisitos, poderá se ter uma perspectiva sobre se a valoração atribuída está adequada. Esta verificação está relacionados à qualidade e quantidade mínima de dados coletados, consistência das análises estatísticas e precisão da estimativa do valor.

l) resultado da avaliação e sua data de referência: neste item deve constar, de forma explícita, o resultado da avaliação, ou seja, o valor final atribuído ao imóvel avaliando e a data de referência da avaliação.

m) qualificação legal completa e assinatura do(s) responsável(is) técnico(s) pela avaliação: neste item deve constar a identificação, e respectiva assinatura, do profissional responsável técnico pela

elaboração do laudo de avaliação. A avaliação deve ser realizada por profissional devidamente habilitado e capacitado, com observância de suas atribuições e competências profissionais legalmente definidas, de forma a não incorrer no exercício ilegal da profissão.

n) local e data da elaboração do laudo: neste item deve constar a informação sobre o local e a data da elaboração do laudo de avaliação.

Vale destacar que o processo de avaliação é um processo que de manda análise detalhada e apurada das informações. A avaliação de um imóvel não é feita por uma simples média aritmética. É necessário levantar informações (dados de mercado) que permitam criar uma matriz de avaliação e, a partir desta matriz, atribuir valor à um imóvel em especial. Selecionar, pontualmente, um número limitado de imóveis e, a partir deles, estabelecer uma matriz de avaliação, tende a não ser a metodologia mais apurada e pode gerar distorções na atribuição do valor do imóvel avaliando.

Isso posto, cumpre esclarecer que, mesmo que o PCF adote alguns parâmetros mais benéficos na determinação de valoração dos imóveis, os laudos de avaliação precisam considerar elementos exigidos pela norma, tais como: 1) identificação e caracterização do bem avaliando, que implica em considerar fatores de conservação/idade do imóvel avaliando, os quais podem gerar depreciação do valor real; 2) diagnóstico do mercado e a planilha dos dados levantados, cuja análise deve abarcar os imóveis paradigmas pesquisados considerando o "valor de transação" do bem conforme orienta a NBR e não do valor de anúncio/oferta; 3) indicação do método utilizado para elaboração do Laudo/Parecer, que importa em não acrescer as benfeitorias de forma separada da valoração em geral, posto que não há previsão desse tipo de benefício constante na NBR, entre outros. É importante destacar este ponto pois, a elaboração de laudos técnicos sem o cuidado adequado, pode gerar uma expectativa de valoração não aderente às normas que regulam este procedimento. O PCF utiliza premissas benéficas, justamente para assegurar que, a proposta apresentada, quando comparada à um laudo tecnicamente adequado, seja justa.

Assim, análise técnica elaborada pelo PCF nessa justificativa, parte, portanto, desses requisitos mínimos constantes da ABNT, dos documentos existentes e premissas do PCF.

SÍNTESE DO PEDIDO DE REANÁLISE

O beneficiário, Sr. JOSÉ MARCELO DOS SANTOS FARIAS, apresentou pedido de reanálise do valor atribuído ao imóvel mencionado na proposta inicial, por meio do documento denominado "LAUDO DE AVALIAÇÃO", datado de 17 de maio de 2022, elaborado pela empresa CCA- ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO, sob a responsabilidade técnica da Engenheira Civil CAROLINA COTRIM AMARAL (CREA nº 021523766-8) que informa ser o imóvel de uso COMERCIAL e localizado na Rua Manoel Meneses, nº 10, bairro do Pinheiro, no município de Maceió, Estado de Alagoas.

De acordo com o "LAUDO DE AVALIAÇÃO" apresentado o imóvel avaliando tem a seguinte descrição para a área construída apenas no pavimento térreo: "salão e bwc social".

O documento aponta que o imóvel possui 43,68 m² de área construída (conforme levantamento realizado "in loco") e 37,20 m² de área de terreno (conforme fração ideal equivalente a 50,10% da área total de 74,25 m², conforme escritura de compra e venda); atribuindo a ele o valor unitário médio de mercado de R\$ 3.847,52 / m² e, por fim, o valor total médio de R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais).

Em nova ocasião, foi apresentada uma carta de contestação à proposta, datada de 13 de julho de 2022, também elaborada pela empresa CCA- ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO, e sob a responsabilidade técnica da mesma Engenheira Civil CAROLINA COTRIM AMARAL (CREA nº 021523766-8).

MÉTODO DE AVALIAÇÃO DO PCF

O PCF utiliza, em regra, o Método Comparativo Direto, aplicado no modelo de avaliação em grande escala. Ressalta-se a expressão “em regra”, pois há circunstâncias excepcionais nas quais são feitas avaliações específicas e essas podem utilizar tanto o método comparativo, se este se mostrar adequado, quanto outra metodologia que se apresente mais aderente ao caso concreto.

O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis dos imóveis, tais como, sua localização, seu padrão de acabamento e benfeitorias, a sua tipologia (casa, apartamento, galpão) e metragens de terreno e de construção.

Justamente por permitir uma avaliação pautada na realidade de valores do mercado local, e de ser a primeira opção definida pelas normas técnicas, o método comparativo é o mais apropriado para utilização numa realidade de reassentamento, pois garante que o seu proprietário adquira um imóvel semelhante em região com características análogas.

A utilização do método comparativo direto de avaliação é a orientação das Normas Brasileiras (NBR) 14.653 e Partes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que fixa nacionalmente as diretrizes e os procedimentos para avaliação de bens, incluindo imóveis urbanos, como se observa abaixo:

NBR 14.653 - 1. Item 7.5 Escolha da metodologia: “A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado”.

NBR 14.653 - 2. Item 8.1 Procedimentos gerais: “8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001”.

Assim, em alinhamento com o método determinado na ABNT e do cumprimento dos requisitos mínimos para elaboração de um laudo constantes das normas técnicas, é que o PCF realiza essa revisão da proposta de valor apresentado.

Isto posto, especificamente no que diz respeito ao imóvel avaliando referente ao beneficiário JOSÉ MARCELO DOS SANTOS FARIAS, constante no SELO H02700008C e conexo dos selos H02700008A e H02700008B, faz-se necessário esclarecer que se trata de um IMÓVEL TÍPICO, com tipologia, padrão construtivo, estado de conservação, entre outras características presentes no mercado imobiliário de Maceió/AL, de modo que há diversos imóveis disponíveis e que podem ser utilizados como paradigma para definição do valor proposto, motivo pelo qual o PCF adotou o Método Comparativo para determinação da proposta.

ESCLARECIMENTOS QUANTO AO LAUDO DE AVALIAÇÃO ELABORADO PELA EMPRESA CCA-ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO:

De acordo com a NBR 14653-1 (Avaliação de bens - procedimentos gerais), define-se valor de mercado como: “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Ainda de acordo com a NBR 14653-1, para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, deve-se empregar o método comparativo direto de dados de mercado. Nesta abordagem, o valor de mercado do imóvel é estimado a partir da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Adicionalmente, registra-se que a atividade de avaliação de bens é regida por normas específicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), NBR 14653 e suas partes, que estabelecem diretrizes específicas para a elaboração do laudo de avaliação, com fundamentação técnica e científica.

Aqui, cumpre registrar que o laudo de avaliação apresentado pela empresa CCA ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO contempla os itens obrigatórios requeridos pela NBR 14653-2 (Avaliação de bens - imóveis urbanos). Ressalta-se, porém, que embora a metodologia empregada pela empresa CCA ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO - a saber: método comparativo direto de dados de mercado - esteja prevista na NBR 14653-2 e seja a mais adequada para a estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando, faz-se necessário pontuar:

1. De acordo com a análise realizada no laudo de avaliação elaborado pela CCA ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO, foi observado que a avaliadora adotou um modelo de avaliação para o imóvel objeto do selo H02700008C, objeto desta reanálise, onde o considera como um imóvel único. Porém, cabe destacar que o avaliando faz parte de um conjunto de imóveis e avaliados como um todo, os quais se encontram fisicamente no mesmo terreno, inclusive quando aborda-se do ponto de vista legal, visto que os bens são objetos da mesma documentação, sendo: matrícula nº 45418, do 1º Cartório de Registro Geral de Imóveis, datada em 01 de abril de 1986 e Mandado de Retificação AV-5-45. 418 - Protocolo nº104.263.

Cabe, ainda, esclarecer que a divisão dos imóveis em selos se trata de uma premissa adotada pelo PCF (vide "item 6" do presente documento) e que o imóvel objeto desta reanálise é conexo com os imóveis objetos dos selos H02700008A e H02700008B, sendo todos integrantes de uma mesma edificação. Dessa forma, a metodologia empregada pela avaliadora externa, avaliando o imóvel objeto desta reanálise de forma segregada, não cabe neste contexto.

Ainda sobre isto, é importante esclarecer que a valoração do conjunto de selos H02700008A, H02700008B e H02700008C (imóvel avaliando) foi realizada de forma ÚNICA, considerando suas características arquitetônicas (construção contígua).

Esta apropriação unitária, ou seja, a divisão do imóvel em selos, é realizada exclusivamente para alocar um "valor de imóvel" ao selo e viabilizar o pagamento dos demais danos e benefícios individuais de cada selo. Portanto, é imperioso destacar que a valoração do imóvel foi realizada de forma global.

2. O imóvel avaliando se trata de edificação a qual compartilha o lote de terreno com outros 02 imóveis, conforme evidenciado no "item 1" desta reanálise. Todavia, dentro do que foi possível analisar na base amostral coletada pela CCA ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO, não foi detectado nenhum imóvel nessa mesma condição, de forma que a amostragem é composta por imóveis detentores da exclusividade do lote de terreno, não havendo imóveis para venda em edificações de uso coletivo. Dessa forma, a amostra utilizada pela CCA ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO difere do avaliando nesse aspecto, não sendo plenamente comparável a ele. Assim, dada essa singularidade do avaliando (frente os dados da amostra), entende-se que alguma ponderação/ajuste deveria ter sido realizada no trabalho avaliatório apresentado pela CCA ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO para não se ignorar essa particularidade.

Destaca-se que, para o modelo considerado pela CCA ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO não há nenhuma diferença, em termos de valor de mercado, entre se avaliar um imóvel localizado em lote de terreno de uso coletivo e imóvel detentor da exclusividade do lote de terreno. Dessa forma, se o avaliando fosse um imóvel isolado (isto é, com o uso exclusivo do lote de terreno), o valor da avaliação apresentada pela CCA ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO seria exatamente o mesmo (considerando o mesmo modelo ora apresentado).

3. Seguindo com a análise do laudo de avaliação particular, observa-se que o documento informa uma área de construção de 43,68 m² para o avaliando nas páginas 1 e 2 do (as quais a avaliadora informa terem sido inferidas "in loco"), porém seguindo com a apreciação do documento, observa-se que nas páginas 9 e 10 a área construída, informada para o bem objeto desta reanálise, é de 67,12 m² onde é

possível observar que houve o acréscimo de uma área de 23,44 m² de construção denominada "Avaliado Braskem" no quadro disponibilizado na página 10, demonstrando o total de 67,12 m², porém a avaliadora não deixa claro o fundamento destas informações.

4. Dando sequência na análise do laudo apresentado, observa-se que grande parte da amostra construída pela avaliadora externa não foi precisamente identificada (dados 08, 14, 15, 16, 22, 23, 28, 30, 32, 33, 36, 38, 40, 41, 45 e 46) no que tange à localização, razão pela qual ficou prejudicada a validação das respectivas características dos imóveis pesquisados. As informações completas relativas ao endereçamento de cada dado são fundamentais para a acurácia de suas identificações. A planilha apresentada pelo avaliador externo não permite um acesso preciso da localização dos imóveis pesquisados, dificultando sobremaneira a localização/identificação dos mesmos.

5. Observando as variáveis "Área Construída" e "Área Total", nota-se que nenhuma das amostras efetivamente adotada na modelagem matemática possui área construída ou área total inferior às adotadas para o avaliando. Sobre isto, cabe esclarecer que a extrapolação de variáveis não é uma prática desejável em modelagens suportadas por técnicas de regressão linear clássicas, em razão do maior risco associado em produzir estimativas que não refletem a realidade do mercado que se pretende explicar.

6. Por fim, constatou-se que o modelo matemático, inferido para explicar as variações dos preços de mercado, contempla transformações não usuais (no mercado imobiliário) para as variáveis independentes, a saber:

- Área Construída = função logaritmo (ln(x));
- Área Total = função logaritmo (ln(x));
- Número de Frentes = função identidade (x);
- Padrão Construtivo = função logaritmo (ln(x));
- Estado de Conservação = função quadrada (x²);
- Renda Coordenadas = função logaritmo (ln(x));
- Galpão/Prédio Comercial = função identidade (x); e
- Valor Unitário = função identidade (y).

Referido procedimento contraria a recomendação da NBR 14653-2, Anexo A: "as transformações utilizadas para linearizar o modelo devem, tanto quanto possível, refletir o comportamento do mercado, com preferência pelas transformações mais simples de variáveis, que resultem em modelo satisfatório". Tal procedimento visa aproximar uma função implicitamente formada no mercado de imóveis e que determina os preços ofertados na região. Essa função, em geral, é caracterizada por cálculos relativamente simples, que devem ser refletidos em modelos, igualmente, mais simples.

Conforme evidenciado no corpo desta reanálise, o laudo de avaliação elaborado pela empresa CCA ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO apresenta as inconsistências elencadas anteriormente. Por esta razão, tem-se que a estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando constante no laudo de avaliação elaborado pela empresa CCA ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO, de R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais), pode não refletir a realidade do mercado.

CONSIDERAÇÕES SOBRE O DOCUMENTO DE CONSTESTAÇÃO DENOMINADO "CONSIDERAÇÕES" APRESENTADO PELA EMPRESA CCA ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO:

Inicialmente, percebe-se que as contestações referentes às "Considerações da Empresa - Itens I, II e III", apresentados pela avaliadora externa, fazem menção a informações relativas ao PCF - PROGRAMA DE COMPENSAÇÃO FINANCEIRA/PROPOSTA DE VALOR PARA IMÓVEIS.

Tais premissas de disposição de informações seguem as seguintes diretrizes estabelecidas pela METODOLOGIA DE COMPENSAÇÃO DO PROGRAMA DE COMPENSAÇÃO FINANCEIRA E APOIO À REALOCAÇÃO (conforme tópico 2 deste descritivo).

Isto posto, todas as informações referentes à metodologia do programa se encontram disponíveis no corpo deste documento.

- Considerações da Empresa - Itens IV e V:

Sobre o questionamento disposto nos itens IV e V, cabe esclarecer, e conforme disposto no "item 6" do presente documento, que a valoração do conjunto de selos H02700008A, H02700008B e H02700008C foi realizada de forma ÚNICA, considerando suas características arquitetônicas (construção contígua) e jurídicas.

Esta apropriação unitária, ou seja, a divisão do imóvel em selos, é realizada exclusivamente para alocar um "valor de imóvel" ao selo e viabilizar o pagamento dos demais danos e benefícios individuais de cada selo. Portanto, é imperioso destacar que a valoração do imóvel foi realizada de forma global.

- Considerações da Empresa - Item VI:

Com relação ao disposto neste item, demonstra-se abaixo a apresentação do endereçamento dos dados das amostras citadas na análise do laudo de avaliação externo:

- Amostra 08: Rua Projetada, próximo Reciclagem Prefeitura;
- Amostra 14: Rua Dr. Everaldo Oliveira Castro;
- Amostra 15: Rua Barão de Atalaia, em frente ao IFAL;
- Amostra 16: Rua Barão de Atalaia, antiga Copescal;
- Amostra 22: Av. Juca Sampaio, esquina com a rua Ant. Zeferino dos Santos;
- Amostra 23: Rua Comendador Palmeira, vizinho ao cond. Porto Ferrário;
- Amostra 28: Av. Tomás Espíndola, esquina com a rua Princesa Isabel;
- Amostra 30: Avenida Mendonça Júnior, Leilões Freires;
- Amostra 32: Rua Engenheiro Roberto Gonçalves Menezes, antigo Fontes Imóveis & Condomínios;
- Amostra 33: Avenida Moreira e Silva, Antiga Padaria Santa Rita;
- Amostra 36: Av. Fernandes Lima (Esq. com a Rua Frei Caneca);
- Amostra 38: Av. Menino Marcelo;
- Amostra 40: Conjunto Carajas II - Rua C;
- Amostra 42: Av. Gov. Lamenha Filho;
- Amostra 45: Av. Menino Marcelo, Em frente a Auto Vanessa; e
- Amostra 46: Av. Menino Marcelo, Em frente a Auto Vanessa.

Como pode ser observado, é notável que a amostragem não está completamente identificada no que diz respeito à localização no logradouro, ressalta-se que as informações completas relativas ao endereçamento de cada dado são fundamentais para a acurácia de suas identificações. Os endereços e complementos disponibilizados pela avaliadora externa não permitem um acesso preciso da localização dos imóveis pesquisados, dificultando sobremaneira a localização/identificação dos mesmos, mesmo que haja um imóvel confrontante ou o imóvel seja de esquina, não há possibilidade certa de se identificar o bem a que se refere.

- Considerações da Empresa - Item VII:

Com relação a este questionamento, reforça-se que não consiste em transgressão normativa a utilização de transformações não usuais e mais complexas em modelagens de Regressão Linear Múltipla. Entretanto, é sugestão normativa a escolha de transformações mais simples e que permitam uma interpretação mais clara do mercado que se pretende estudar. No caso concreto, o laudo externo apresenta transformações de complexa interpretação.

A partir do exposto acima, observa-se que diante das inconsistências apresentadas, posiciona-se no sentido da manutenção de entendimento da análise do laudo de avaliação particular apresentado.

ESCLARECIMENTOS QUANTO À REANÁLISE DO VALOR GLOBAL ATRIBUÍDO AO IMÓVEL:

A partir da análise dos documentos apresentados, dos dados levantados em campo, através das bases do Poder Público municipal e por imageamento aéreo, foi elaborada reanálise do imóvel e respectiva valoração, sempre considerando como referência o valor de imóveis situados em bairros com características semelhantes, áreas construída e de terreno aproximadas e padrão construtivo idêntico, bem como levando em conta os preços praticados no mercado imobiliário local, utilizando pois, o método comparativo direto de avaliação orientado pela ABNT, motivo pelo qual foi elaborada a reavaliação conforme disposto, ficando a proposta de valor referente ao selo H02700008C definida em:

- R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) - sem os 10%; e
- R\$ 121.000,00 (cento e vinte e um mil reais) - com os 10 %.

Ressalta-se que por se tratar de um imóvel composto por 03 selos conexos: H02700008A, H02700008B e H02700008C - todos de propriedade de único beneficiário, e considerando a avaliação do imóvel como um todo, foi incorporado ao valor da proposta do selo H02700008C a diferença referente ao selo H02700008B que já teve a proposta aceita.

Neste contexto, convém destacar que o VALOR GLOBAL da proposta abarcando os 03 selos conexos é de:

- R\$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais) - sem os 10%; e
- R\$ 324.500,00 (trezentos e vinte e quatro mil e quinhentos reais) - com os 10%.

PARÂMETROS CONSIDERADOS

Identificação do imóvel: o relato e documentação são aderentes à tipologia atribuída, a saber: "Ponto Comercial - Padrão Econômico" - conforme metodologia do IBAPE/SP e normas técnicas da ABNT.

Trata-se de situação em que o proprietário do lote é também proprietário de todos os 03 selos nele contido (H02700008A, H02700008B e H02700008C). Portanto, por ser o imóvel um dos selos presentes no terreno, optou-se pela metragem 47,98 m² da área construída para o selo H02700008C (Imóvel avaliando) e a metragem 82,79 m² do terreno, sendo esse último dividido proporcionalmente entre os imóveis.

O descritivo do imóvel e valor aqui apresentado é correspondente apenas ao selo em questão, qual seja, H02700008C. Cabe ressaltar que para fins de valoração os 03 imóveis tiveram sua proposta apresentada de forma única, sendo atribuído um valor total a todos eles, tendo em vista que os mesmos compõem uma construção contígua. Desta forma, a avaliação global considerou as diferentes tipologias existentes (residencial e comercial).

Por fim, cumpre esclarecer que a avaliação final conjunta de todos os 03 selos do/a beneficiário/a chegou ao total de R\$ 295.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais), sendo esse valor sem os 10% adicionais.

Acerca das benfeitorias, conforme já descrito no campo "Identificação do imóvel em campo - Selagem", não foram identificadas benfeitorias no imóvel avaliando.

Área construída: Mantida em 47.98m²

Área de terreno: Mantida em 82.79 m²

10. Valor do Imóvel após reanálise

Levantadas as informações acerca do imóvel, avaliadas as características e o Parecer entregue, como mencionado nos esclarecimentos sobre o pedido de reanálise, optou-se pela majoração da valoração do imóvel para o seguinte valor:

Adicional de 10% sobre o valor : 11.000,00

R\$ 110.000,00

VALOR TOTAL: R\$ 121.000,00

PARECER TÉCNICO INDEPENDENTE



Rua Manoel Menezes, 10

Pinheiro

57055-504 – Maceió, AL

Selo: H02700008C

Protocolo: 567538104

Matrícula 45.418



PARECER TÉCNICO INDEPENDENTE

SOLICITANTE	Braskem
PROPRIETÁRIO	José Marcelo dos Santos Farias
PROTOCOLO	567538104
TIPO DE LAUDO	Parecer Técnico
TIPO DE IMÓVEL	Comercial
OBJETO DA AVALIAÇÃO	ULJ – Urbano – Loja
	Rua Manoel Menezes, 10 – Pinheiro CEP 57055-504 – Maceió – AL
	Matrícula: 45.418 do 1º CRI de Maceió
SELOS	H02700008C
OBJETIVO DO LAUDO	Parecer Técnico Isento e Independente sobre Avaliação Técnica de Valor Mercadológico do avaliando
INFORMAÇÕES RELEVANTES	
DADOS DO PROFISSIONAL	Eduardo Rottmann CREA 0600874839 SP - 1000001421 Guilherme Damiani Schvartzaid CREA 0601636456 SP - 1000001412AL Octavio Galvão Neto CREA 0600762541 SP– 1000001421AL
ART	AL20220290399



SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO	4
1.1. DOCUMENTAÇÃO	5
2. PARECER	7
2.1. CONSIDERAÇÕES SOBRE O DOCUMENTO DE VALORAÇÃO EM REANÁLISE	7
3. CONCLUSÃO	15
4. ENCERRAMENTO	16



1.APRESENTAÇÃO

Contacto Consultores Associados, contratada para elaboração de parecer técnico **isento e independente** sobre o Laudo Particular de avaliação do imóvel localizado na Rua Manoel Menezes, nº 10 - Pinheiro, Maceió - AL, 57055-504, (9°38'22.5"S 35°44'30.0"W), **Selos H02700008C**, trazido pelo assistido no âmbito do fluxo compensatório do programa de compensação financeira e apoio à realocação de pessoas nas áreas de risco situadas em Maceió/AL ("PCF").

Imóvel com características de uso comercial, sendo que o Beneficiário apresenta o valor do imóvel de R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais), em laudo elaborado pela Eng^a. Carolina Cotrim Amaral da CCA Engenharia e Administração, datado de 17 de maio de 2022, contestando o valor oferecido pela **Braskem** de R\$ 82.500,00 (oitenta e dois mil e quinhentos reais).

INFORMAÇÃO/ CARACTERÍSTICA	BRASKEM	LAUDO PARTICULAR CCA Engenharia e Administração
Área do terreno (m ²)	82,79	37,20 m² (conforme fração ideal equivalente a 50,10% da área total de 74,25 m², conforme escritura de compra e venda)
Área construída (m ²)	47,98	43,68 m² (conforme levantamento realizado “in loco”)
Padrão construtivo	Ponto Comercial – Padrão Econômico	Normal
Divisão interna	1 banheiro	Salão Banheiro
Características dos materiais de acabamento	<ul style="list-style-type: none"> • Acabamento externo: cerâmico; • Piso: cerâmica/porcelanato; • Paredes: pintura e paredes revestidas na área molhada. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pisos: cerâmico; • Paredes: pintura e cerâmica; • Teto: laje no salão e forro de PVC no banheiro.
Benfeitorias	Não identificada	Não identificada

1.1.DOCUMENTAÇÃO

Braskem

- **Matrícula nº 45.418 do 1º CRI de Maceió**, de 01/04/1986, na qual consta terreno com 13,20 m de largura na frente e de fundos por 11,25 m de frente a fundos;
- **Certidão Cadastral do Imóvel**, de 04/02/2021, na qual consta terreno com área de 150,30 m² e testada de 11,30 m, e imóvel com área construída de 36,00 m²;



- **Escritura Pública de Compra e Venda**, do 1º Ofício de Notas e Protesto da Comarca de Maceió/AL, livro:482, fls: 110, datada em 28 de março de 2001, onde consta dimensões de terreno de 13,20 m por 11,25 m;
- **Declaração**, de 10/04/2001, no qual foi acordado entre os Srs. José Marcelo dos Santos e Paulo Henrique Rodrigues em que caberia ao Sr. José Marcelo dos Santos Farias 6,60 m de frente e fundos por 5,45 m de extensão de frente a fundos em ambos os lados do referido imóvel;
- **Identificação de Campo**: área de terreno de 82,79 m² e área construída de 47,98 m²;
- **Reanálise**: área de terreno de 82,79 m² e área construída de 47,98 m².

Laudo Particular CCA Engenharia e Administração

- **Escritura Pública de Compra e Venda**, do 1º Ofício de Notas e Protesto da Comarca de Maceió/AL, livro:482, fls: 110, datada em 28 de março de 2001, onde consta dimensões de terreno de 13,20 m por 11,25 m.

2.PARECER

2.1.CONSIDERAÇÕES SOBRE O DOCUMENTO DE VALORAÇÃO EM REANÁLISE

Trata-se de laudo bem completo e, em grande parte, em linha com as normas de avaliações. No entanto, há algumas considerações a serem feitas.

2.1.1.DOS DADOS AMOSTRAIS

Há pertinência na amostra e o Laudo Particular coletou uma quantidade considerável de dados para o tratamento científico. No entanto, não foi possível identificar a fonte de informações das variáveis Índice Fiscal e Setor Censitário. É sabido que o Índice Fiscal provem da Planta Genérica de Valores do município. No entanto, não foi encontrada a PGV de Maceió em domínio público. Com isso, torna-se impossível validar os valores da variável Índice Fiscal na amostra.

Quanto ao Setor Censitário, é possível obter os dados de renda do Censo 2010 a partir das coordenadas geográficas do imóvel no site <http://nuvem.castler.com.br/clr/inServer/contentPages/GetKrigPoint/WebForm1.aspx>.

Verificou-se que, para evitar a extrapolação da avaliação no item de área construída, o Laudo Particular adotou a área total do comércio de 67,12 m² e, posteriormente, realizou a avaliação pela fração equivalente para definição do

valor de mercado do imóvel avaliando, que possui área construída de 43,68 m², conforme levantamento realizado “in loco” pela autora do Laudo Particular. Realizou tal procedimento por tratar-se de imóvel atípico na região.

De acordo com a amostra levantada no Laudo Particular, a amplitude da variável área construída é de 50,00 m² a 2.000 m². A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9.2.1, define os seguintes critérios quanto à extrapolação quanto ao enquadramento do grau de fundamentação:

“Grau III: não admitida;

Grau II: Admitida para apenas uma variável, desde que:

- a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, **nem inferiores à metade do limite amostral inferior;***
- b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.*

Grau I: 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.” (ABNT NBR 14.653-2:2011, grifos nossos)*

O Laudo Particular atingiu grau II no item de extrapolação. No entanto, não era necessário ter sido considerada a área construída de 67,12 m² para a avaliação,



pois a área do imóvel, apesar de extrapolar o limite inferior da amostra (50,00 m²), não ultrapassa a metade do limite inferior, que seria 25,00 m². Portanto, torna-se desnecessária essa operação de considerar a área maior para depois ser avaliada a fração ideal equivalente do avaliando.

2.1.2.DAS VARIÁVEIS

- Padrão de Acabamento: foi usada uma variável do tipo código alocado sem nenhuma necessidade, a utilização do CUB – AL seria de melhor critério. Ressalta-se ainda que não foram apresentadas imagens dos elementos comparativos, para sua identificação, impossibilitando a verificação do enquadramento de cada item nos padrões utilizados. Há somente 5 elementos com a mesma característica do avaliando, quando a norma preconiza: ***“recomenda-se que as características específicas do imóvel avaliando estejam contempladas na amostra utilizada em número representativo de dados de mercado”***

Cabe aqui ressaltar, que a qualificação do padrão de acabamento foi determinada pelo signatário do laudo particular, portanto, não é uma variável proxy, mas sim, qualitativa.

As ponderações apresentadas no laudo particular sobre o Padrão de Acabamento, depreende-se que toda a amostra foi visitada, sendo assim, por qual motivo não consta no laudo as fotografias dos elementos comparativos, bem como seu endereço completo? Logo, descarta-se a hipótese de que a amostra foi visitada e, portanto, o emprego desta variável foi baseado em suposições, devendo assim ser removido do estudo por falta de base.



Existe apenas um dado com padrão construtivo 2, o que não é representativo no universo amostral e, portanto, deve ser retirado do estudo, ou serem acrescentados mais dados com esta característica.

- Estado de Conservação: não há imagens dos elementos comparativos, e nem a indicação de que todos foram vistoriados pelo avaliador, comprovando o estado de conservação real dos imóveis, para que tal variável fosse efetiva para utilização, ensejando na mesma situação do Padrão de Acabamento, ou seja, trata-se de variável imprestável.

2.1.3.DA MODELAGEM

Chama a atenção dois aspectos da modelagem:

- Coeficiente de determinação;
- Correlação parcial entre Área Construída e Área Total.

Quanto ao coeficiente de determinação, este mede o *percentual da variação total do valor* em torno da média que é explicada pela variação dos regressores adotados na equação da regressão. Em avaliações de imóveis, busca-se atingir um valor de, no mínimo, 0,800 para o coeficiente de determinação. Este mínimo indica que a equação de regressão está “explicando”, pelo menos, 80% da variação total do valor da variável dependente em torno da média. Contudo, o Laudo Particular possui um coeficiente de determinação de 0,7255407, sendo baixo para o parâmetro apontado acima.

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8517868 / 0,8517868
Coefficiente de determinação:	0,7255407
Fisher - Snedecor:	9,44
Significância do modelo (%):	0,01

Quanto à correlação parcial entre Área Construída e Área Total, a ABNT NBR 14.653-2:2011 traz o seguinte critério no Anexo A (**normativo**), item A.2.1.5.2:

*“Para verificação da multicolinearidade deve-se, em primeiro lugar, analisar a matriz das correlações, que espelha as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, **com atenção especial para resultados superiores a 0,80**. Como também é possível ocorrer multicolinearidade, mesmo quando a matriz de correlação apresenta coeficientes de valor baixo, recomenda-se, também, verificar o correlacionamento de cada variável com subconjuntos de outras variáveis independentes, por meio de regressões auxiliares, como pela análise de variância por partes”. (ABNT NBR 14.653-2:2011, grifos nossos)*

Verifica-se, na matriz de correlações do Laudo Particular, que há colinearidade entre Área Construída e Área total, uma vez que apresentam valores superiores a 0,80. O próprio software SisDEA indicou em vermelho estes valores:

CCA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS ME				SISDEA - MODELAGEM DE DADOS							
L.	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	x7	y
	Área Construída	ln(x)	x1	0	0,91	0,20	-0,30	0,22	-0,06	-0,51	-0,22
	Área total	ln(x)	x2	0,91	0	0,22	-0,27	0,23	-0,13	-0,46	-0,08
	Número de frentes	x	x3	0,20	0,22	0	0,26	0,35	-0,12	-0,03	0,36
	Padrão Construtivo	ln(x)	x4	-0,30	-0,27	0,26	0	0,05	0,21	0,67	0,54
	Estado de Conservação	x ²	x5	0,22	0,23	0,35	0,05	0	-0,03	-0,30	-0,33
	Renda Coordenadas	ln(x)	x6	-0,06	-0,13	-0,12	0,21	-0,03	0	0,35	0,24
	Galpão / Prédio Comerc.	x	x7	-0,51	-0,46	-0,03	0,67	-0,30	0,35	0	0,60
	Valor unitário	y	y	-0,22	-0,08	0,36	0,54	-0,33	0,24	0,60	0

Ainda conforme a norma, em seu item A.2.1.5.1, a colinearidade representa

*“Uma forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes **provoca degenerações no modelo e limita a sua utilização.** As variâncias das estimativas dos parâmetros podem ser muito grandes e **acarretar a aceitação da hipótese nula e a eliminação de variáveis fundamentais.**” (ABNT NBR 14.653-2:2011, grifos nossos)*

Como Área Construída e Área Total são variáveis muito importantes, não pode haver colinearidade entre as duas. Do contrário, haverá distorção na modelagem.

O Laudo Particular utiliza transformações quadráticas na equação do modelo de regressão, que não são as mais recomendadas para análise do comportamento das variáveis:

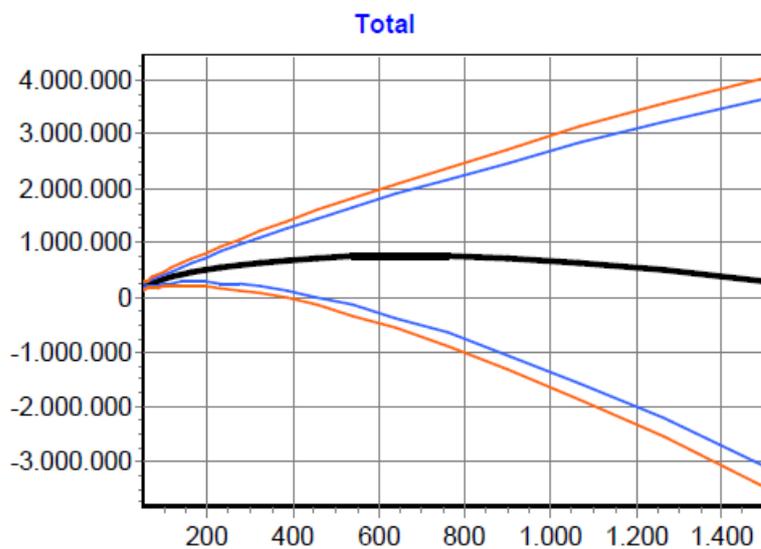


<input type="checkbox"/>	Variáveis	Transf.	Elasti...	t Calcula...	Sig.(%)	Coef. RL	Coef. RNL	Média	Mínimo	Máximo
<input checked="" type="checkbox"/>	Área Construída	ln(x)	-15,1...	-2,49	1,97%	-1176.33...		417,20	50,00	1.500,00
<input checked="" type="checkbox"/>	Área total	ln(x)	14,03...	2,84	0,88%	1163.206...		479,24	50,00	1.600,00
<input checked="" type="checkbox"/>	Número de frentes	x	66,86...	3,75	0,09%	1552.926...		1,21	1,00	2,00
<input type="checkbox"/>	Índice Fiscal									
<input type="checkbox"/>	Setor Censitário									
<input checked="" type="checkbox"/>	Padrão Construtivo	ln(x)	4,45%	1,46	15,65%	1898.643...		3,58	2,00	4,00
<input checked="" type="checkbox"/>	Estado de Conservação	x^2	-6,74%	-3,64	0,12%	-1.251318		9,35	0,32	52,60
<input type="checkbox"/>	Renda Bairro									
<input checked="" type="checkbox"/>	Renda Coordenadas	ln(x)	4,75%	1,72	9,71%	814.7045...		2.776,16	902,19	4.930,13
<input checked="" type="checkbox"/>	Galpão / Prédio Comercial	x	29,30...	1,33	19,50%	680.6951...		1,45	1,00	2,00
<input checked="" type="checkbox"/>	Valor unitário	y		-2,28	3,17%	-8762.22...		2.714,84	437,50	5.617,98

Segundo PELLI¹ (2003), as opções mais simples normalmente descrevem melhor o comportamento do mercado, sendo elas: X, 1/X e ln(X). As demais, como X², X^{1/2}, 1/X², 1/X^{1/2} devem ser utilizadas quando não for possível selecionar um modelo que descreva com consistência o comportamento do mercado. As transformações mais complexas não permitem condições do avaliador analisar o comportamento da variável, tratando-se de mero artifício matemático.

É um erro que ocorre ao se adotar funções quadráticas é que duas áreas de terreno muito distintas podem assumir um mesmo valor. Isso é perceptível no gráfico abaixo, retirado da página 50 do Laudo Particular:

¹ PELLI NETO, A., Curso de Engenharia de Avaliações Imobiliárias – Fundamentos e Aplicação da Estatística Inferencial, 2003



Segundo o gráfico um imóvel de 1500 m² possui valor nulo, ou um imóvel de 600 m² possui o mesmo valor de um imóvel de 800 m², praticamente uma heresia.

Como tal premissa é inconsistente com o comportamento de mercado, conclui-se que o modelo do Laudo Particular se encontra errôneo.



3.CONCLUSÃO

O **Laudo Particular**, elaborado pela Eng^a. Carolina Cotrim Amaral da CCA Engenharia e Administração, apresenta algumas inconsistências estatísticas que necessitam ser melhoradas para tornar seu modelo estatístico válido do ponto de vista preditivo e normativo. Portanto, é necessário ser revisto:

- O coeficiente de determinação do modelo;
- A alta correlação entre área construída e área total.

Além disso, não é necessário aumentar a área construída do imóvel para 67,12 m² a fim de evitar-se a extrapolação. Recomenda-se que o cálculo da avaliação seja feita somente com a área do imóvel avaliando.

Logo, pelos motivos expostos, **o valor do Laudo Particular deve ser revisto.**



4. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este PARECER TÉCNICO, que se compõe de 16 (Dezesseis) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Acompanha 1 (um) anexo:

Anexo I - ART

São Paulo, 22 de setembro de 2022.

EDUARDO ROTTMANN

CREA nº 0600874839
1000001421AL
ENGENHEIRO CIVIL

GUILHERME SCHVARTZAI

CREA nº 0601636456
1000001412AL
ENGENHEIRO CIVIL

OCTAVIO GALVÃO NETO

CREA nº 0600762541
1000001421AL
ENGENHEIRO CIVIL

CONTACTO CONSULTORES ASSOCIADOS

CNPJ 00.738.774/0001-14
CREA 460.466



ANEXO I

ART



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

CREA-AL

ART OBRA / SERVIÇO
Nº AL20220290399

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Alagoas

INICIAL

1. Responsável Técnico

EDUARDO ROTTMANN

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **2603294024**

Registro: **100001421AL**

Empresa contratada: **CONTACTO CONSULTORES ASSOCIADOS**

Registro : **0000552895-AL**

2. Dados do Contrato

Contratante: **BRASKEM S.A.**

CPF/CNPJ: **42.150.391/0001-70**

RUA ETENO

Nº: **1561**

Complemento:

Bairro: **POLO PETROQUÍMICO**

Cidade: **CAMAÇARI**

UF: **BA**

CEP: **42810000**

Contrato: **128894**

Celebrado em: **01/04/2022**

Valor: **R\$ 74.400,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA AUGUSTA

Nº: **1939**

Complemento: **Cj 23**

Bairro: **CERQUEIRA CÉSAR**

Cidade: **SÃO PAULO**

UF: **SP**

CEP: **01413000**

Data de Início: **04/08/2022**

Previsão de término: **31/08/2022**

Coordenadas Geográficas: **-23.559815, -46.661293**

Finalidade: **SEM DEFINIÇÃO**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **BRASKEM S.A.**

CPF/CNPJ: **42.150.391/0001-70**

4. Atividade Técnica

16 - Execução

Quantidade

Unidade

8 - Auditoria > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS

20,00

un

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

5. Observações

Prestação de serviços, sob demanda, de elaboração de parecer técnico isento independente sobre o Laudo Particular de avaliação trazido pelo assistido no âmbito do fluxo compensatório do programa de compensação financeira e apoio à realocação de pessoas nas áreas de risco situadas em Maceió/AL ("PCF"), com relação a cada imóvel que integra o PCF, a partir da avaliação feita pela Contratante, em sede de reanálise, considerando os elementos do capítulo Esclarecimentos sobre pedido de reanálise de valor do imóvel que integra o respectivo Documento da Valoração em Reanálise (conforme definido no Anexo I), como parte do acordo homologado perante a 3ª Vara Federal da Seção Judiciária de Alagoas, de acordo com a Resolução nº 25 (Anexo VII), conforme detalhado no Anexo I ("Serviços").

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 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

SEM INDICACAO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

EDUARDO ROTTMANN - CPF: 033.687.128-70

_____, _____ de _____ de _____
 Local data

BRASKEM S.A. - CNPJ: 42.150.391/0001-70

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\$ 233,94**

Registrada em: **09/08/2022**

Valor pago: **R\$ 233,94**

Nosso Número: **8302065917**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-al.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 28wD1
 Impresso em: 12/08/2022 às 15:52:15 por: , ip: 45.165.149.252



CONSIDERAÇÃO

A CCA-Engenharia e Administração, pessoa jurídica de direito privado, sediada à av. Mendonça Júnior, 317-C, Gruta de Lourdes, Maceió/AL, inscrita sob CNPJ nº 24.484.632/0001-36, neste ato representada por sua sócia-diretora, Carolina Cotrim Amaral, Engenheira civil, CREA 021523766-8, vem em atendimento à solicitação de Vossa Senhoria impugnar o documento denominado “PTI – Parecer Técnico Independente”, cujo beneficiário é o Sr. José Marcelo dos Santos Farias, CPF 647.072.294-68, Selo H02700008C, o qual é possível pontuar os seguintes itens abaixo:

No tópico 1 “*Apresentação*”, página 4 do Parecer Técnico Independente – PTI, apresentado pela Contacto Consultores Associados, a empresa informa que trata-se de um **parecer técnico isento e independente** e faz menção aos valores apresentados pela CCA Engenharia e Administração = R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais), datado de 17 de maio de 2022, cujo responsável é a Engenheira Carolina Cotrim Amaral e o da Braskem = R\$ 82.500,00, **contudo, não foi observado nenhuma consideração quanto ao documento denominado PCF – Programa de Compensação Financeira da Braskem, contratante da empresa, que enfatiza utilizar-se de modelo orientado pelas normas vigentes 14653-1 e 2 da ABNT, porém, não segue nenhum dos preceitos das mesmas, tais como: “De acordo com as NBRs 14653-1 e 2 da ABNT os laudos de avaliação, independentemente do método adotado, devem conter requisitos mínimos listados a seguir:**

- a. *Identificação do solicitante do trabalho;*
- b. *Objetivo da avaliação;*
- c. *Finalidade da avaliação;*
- d. *Identificação e caracterização do bem avaliando;*
- e. *Documentação utilizada para a avaliação;*
- f. *Pressupostos e condições limitantes da avaliação;*
- g. *Dados e informações efetivamente utilizados;*
- h. *Memória de cálculo;*
- i. *Indicação do (s) método (s) utilizado (s), com justificativa da escolha;*
- j. *Especificação da avaliação;*
- k. *Resultado da avaliação e sua data de referência;*

- l. Qualificação legal completa e assinatura do (s) responsável (is) técnico (s) pela avaliação;*
- m. Local e data da elaboração do laudo;*
- n. Outros requisitos previstos nas demais partes desta Norma;”*

Dando continuidade ao documento apresentado pela empresa, item 2.1.1 a mesma informa “Há pertinência na amostra e o Laudo Particular coletou uma quantidade considerável de dados para o tratamento científico. No entanto, não foi possível identificar a fonte de informações das variáveis Índice Fiscal e Setor Censitário. É sabido que o Índice Fiscal provém da Planta Genérica de Valores do município. No entanto, não foi encontrada a PGV de Maceió em domínio público. Com isso, torna-se impossível validar os valores da variável Índice Fiscal na amostra.”

Observa-se a falta de comprometimento por parte da empresa que elaborou o documento denominado Parecer Técnico Independente, uma vez que, nenhuma das 02 (duas) variáveis citadas (índice fiscal e setor censitário) constam no Laudo de Avaliação (nº 84/2022, datado de 25). Por este fato, impugnamos a análise apresentada, podendo ter sido analisado outro laudo.

Dando continuidade ao documento apresentado pela empresa, ainda no item 2.1.1 a mesma relata sobre a área construída utilizada para efeito dos cálculos, está sendo reapresentado o laudo atendendo as premissas da NBR 14653-1:2019 (Avaliações de bens - Procedimentos gerais) e NBR 14653-2:2011 (Avaliações de bens – Imóveis urbanos).

No item 2.1.2, o documento pontua que “foi usada uma variável do tipo código alocado sem nenhuma necessidade, a utilização do CUB – AL seria de melhor critério.”

Conforme a NBR 14653-2:2011, item 8.2.1.2.2 “As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa.”, e Anexo A da referida norma “f) o engenheiro de avaliações deve se empenhar para que as variáveis importantes

estejam incorporadas no modelo-inclusive as decorrentes de interação-e as variáveis irrelevantes não estejam presentes;” ou seja, não existem variáveis pré-definidas e sim que as variáveis importantes estejam incorporadas no modelo, como observado no laudo de avaliação.

No mesmo item a mesma informa “Ressalta-se ainda que não foram apresentadas imagens dos elementos comparativos, para sua identificação, impossibilitando a verificação do enquadramento de cada item nos padrões utilizados.”

Conforme a NBR 14653-2:2011, item 9, tabela 1, subitem 3, Identificação dos dados de mercado, enquadramento III – “Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo”; enquadramento II – “Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem”; o laudo em estudo foi enquadrado como grau de fundamentação II, não se fazendo necessário a apresentação das fotos. Todos os dados amostrais constam as fontes de informações que podem ser consultadas, salienta-se que quando do levantamento esta engenheira observa “in loco” e/ou da disponibilização de fotos/vídeos dos ambientes internos para que possamos enquadrar o imóvel.

Continuando no mesmo item, a mesma ressalta “Há somente 5 elementos com a mesma característica do avaliando, quando a norma preconiza: ***“recomenda-se que as características específicas do imóvel avaliando estejam contempladas na amostra utilizada em número representativo de dados de mercado”***.”

Como exposto anteriormente, enfatizamos a falta de comprometimento por parte da empresa que elaborou o documento denominado Parecer Técnico Independente, uma vez que, o imóvel foi enquadrado como padrão de acabamento = 4 (normal) e nos dados amostrais que contemplam o laudo de avaliação de 33 (trinta e três) dados considerados, 20 (vinte) foram enquadrados com as mesmas características, demonstrando claramente que há um equívoco do parecer.

Quanto a consideração “Cabe aqui ressaltar, que a qualificação do padrão de acabamento foi determinada pelo signatário do laudo particular, portanto, não é uma variável proxy, mas sim, qualitativa.”

Está sendo rerepresentado o laudo de avaliação, sendo retificado a classificação da variável de proxy para qualitativa (código alocado), porém, a mesma foi tratada como sendo qualitativa: “variáveis que não podem ser medidas ou contadas, mas apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem”, conforme recomendações da NBR 14653-2, salienta-se que, a classificação não inviabiliza o laudo de avaliação, uma vez que, desde o princípio a mesma foi tratada como sendo qualitativa.

No Parecer é possível observar “As ponderações apresentadas no laudo particular sobre o Padrão de Acabamento, depreende-se que toda a amostra foi visitada, sendo assim, por qual motivo não consta no laudo as fotografias dos elementos comparativos, bem como seu endereço completo? Logo, descarta-se a hipótese de que a amostra foi visitada e, portanto, o emprego desta variável foi baseado em suposições, devendo assim ser removido do estudo por falta de base.”

Como explicitado acima, a NBR 14653-2:2011, item 9, tabela 1, subitem 3, Identificação dos dados de mercado, enquadramento III – “Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo”; enquadramento II – “Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem”; o laudo em estudo foi enquadrado como grau de fundamentação II, não se fazendo apresentação das fotos, todos os dados amostrais constam as fontes de informações que podem ser consultadas, salienta-se que quando do levantamento esta engenheira observa “in loco” e/ou da disponibilização de fotos/vídeos dos ambientes internos para que possamos enquadrar o imóvel. No item 8.2.1.2.2 da NBR 14653-2 “As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, **conhecimentos adquiridos**, senso comum (...)” o enquadramento não é baseado em suposições como afirma a mencionada empresa e sim, através de conhecimentos adquiridos, salienta-se que o enquadramento foi feito conforme a descrição da variável que constam no laudo de avaliação.

Dando continuidade “Existe apenas um dado com padrão construtivo 2, o que não é representativo no universo amostral e, portanto, deve ser retirado do estudo, ou serem acrescidos mais dados com esta característica”

Está sendo reapresentado o laudo de avaliação, atendendo aos preceitos das normas vigentes que regem sobre avaliações NBR 14653-1:2019 (Procedimentos gerais) e NBR 14653-2:2011 (Avaliações de bens – Imóveis urbanos) da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Quando a mesma fala sobre a variável Estado de conservação “não há imagens dos elementos comparativos, e nem a indicação de que todos foram vistoriados pelo avaliador, comprovando o estado de conservação real dos imóveis, para que tal variável fosse efetiva para utilização, ensejando na mesma situação do Padrão de Acabamento, ou seja, trata-se de variável imprestável.”

Como explicitado acima, a NBR 14653-2:2011, item 9, tabela 1, subitem 3, Identificação dos dados de mercado, enquadramento III – “Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo”; enquadramento II – “Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem”; o laudo em estudo foi enquadrado como grau de fundamentação II, não se fazendo apresentação das fotos, todos os dados amostrais constam as fontes de informações que podem ser consultadas, salienta-se que quando do levantamento esta engenheira observa “in loco” e/ou da disponibilização de fotos/vídeos dos ambientes internos para que possamos enquadrar o imóvel.

No item 2.1.3. do Parecer Técnico Independente, temos “Quanto ao coeficiente de determinação, este mede o *percentual da variação total do valor* em torno da média que é explicada pela variação dos regressores adotados na equação da regressão. Em avaliações de imóveis, busca-se atingir um valor de, no mínimo, 0,800 para o coeficiente de determinação. Este mínimo indica que a equação de regressão está “explicando”, pelo menos, 80% da variação total do valor da variável dependente em torno da média. Contudo, o Laudo Particular possui um coeficiente de determinação de 0,7255407, sendo baixo para o parâmetro apontado acima.”

A norma não exige um valor mínimo para os coeficientes de determinação ou correlação. Entretanto, a prática é evitar modelos com coeficientes de correlação abaixo de 0,75, salienta-se que obtivemos coeficiente de correlação 0,85. Como o coeficiente de

determinação é igual ao coeficiente de correlação elevado ao quadrado, não faz sentido definirmos um valor recomendado para esse coeficiente, uma vez que, se o coeficiente de correlação atender ao mínimo recomendado, o coeficiente de determinação também atenderá. Abaixo é possível observar um quadro de sugestões, obtido do curso de engenharia de avaliações – regressão linear e inferência estatística – fundamentos e aplicação, do Sr. Antonio Pelli, Engenheiro Civil e Mecânico pela UFMG, mestre em Inteligência Computacional pela UFMG e diretor técnico da Pelli Sistemas Engenharia



$C = 1,00$	➔	Correlação Perfeita
$1,00 > C > 0,75$	➔	Correlação Forte
$0,75 > C > 0,50$	➔	Correlação Média
$0,50 > C > 0,00$	➔	Correlação Fraca
$C = 0$	➔	Correlação Inexistente

Continuando no item 2.1.3. do Parecer Técnico Independente, temos “Quanto à correlação parcial entre Área Construída e Área Total, a ABNT NBR 14.653-2:2011 traz o seguinte critério no Anexo A (**normativo**), item A.2.1.5.2 (...) Como Área Construída e Área Total são variáveis muito importantes, não pode haver colinearidade entre as duas. Do contrário, haverá distorção na modelagem.”

Correlação alta entre variáveis independentes não impede o uso do modelo, apenas o restringe para estimativas de valores de imóveis que respeitem a estrutura da colinearidade. Como observado no modelo, não houve transgressão as normas vigentes. Continuando no item 2.1.3. do Parecer Técnico Independente, temos “O Laudo Particular utiliza transformações quadráticas na equação do modelo de regressão, que não são as mais recomendadas para análise do comportamento das variáveis (...) Segundo PELLI (2003), as opções mais simples normalmente descrevem melhor o comportamento do mercado, sendo elas: X , $1/X$ e $\ln(X)$. As demais, como X^2 , $X^{1/2}$, $1/X^2$, $1/X^{1/2}$ devem ser utilizadas quando não for possível selecionar um modelo que descreva com consistência o comportamento do mercado. As transformações mais complexas não permitem condições do avaliador analisar o comportamento da variável, tratando-se de mero artifício matemático.”

Ao entrarmos em contato com o Sr. Antonio Pelli, Engenheiro Civil e Mecânico pela UFMG, mestre em Inteligência Computacional pela UFMG e diretor técnico da Pelli Sistemas Engenharia (2021), o mesmo nos assegurou que: **“As transformações são de escolha do avaliador e, ao que parece, o coeficiente de correlação, tanto na regressão quanto na função estimativa, mostram que as variáveis independentes, transformadas ou não, estão ajustadas a variável dependente. Portanto, não existe erro no modelo referente a esta questão. O que pode ser dito é que talvez exista um modelo mais ajustado”** dando respaldo ao modelo apresentado por nós nessa avaliação.

Quanto ao gráfico apresentado, fls. 50 do arquivo PDF, não está errôneo quando do atendimento dos dados do imóvel avaliando, uma vez que, o mesmo está inserido na área crescente do gráfico, porém, salienta-se que o modelo apresentado é restrito para imóveis de até 750,00 m² (aproximadamente), uma vez que, após essa área o modelo não consegue explicar.

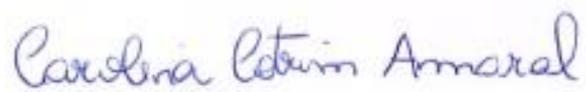
Diante do exposto, conclui-se que a avaliação, dita independente, da Contacto Consultores Associados apresenta dois pesos e duas medidas, ao condenar os Laudos Particulares aqui apresentado e se abster de julgar de forma correta o “laudo” apresentado pela Braskem.

Maceió, 25 de novembro de 2022.

CAROLINA COTRIM AMARAL ENGENHARIA - ME

CREA/AL 50169DDAL

CNPJ: 24.484. 632/0001-36



Carolina Cotrim Amaral

Eng^a. Civil (CREA 021523766-8)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL COMERCIAL SITUADO À
RUA MANOEL MENEZES, N° 10 – PINHEIRO
MACEIÓ/AL

TÉRREO - AMARELO

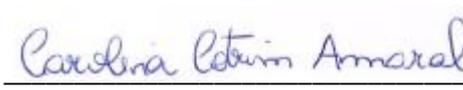


Maceió, maio de 2022

SUMÁRIO

<i>Folha Resumo</i>	<i>1</i>
<i>Interessado</i>	<i>2</i>
<i>Proprietário</i>	<i>2</i>
<i>Objeto da Avaliação</i>	<i>2</i>
<i>Finalidade</i>	<i>3</i>
<i>Vistoria</i>	<i>3</i>
<i>Diagnóstico do Mercado</i>	<i>3</i>
<i>Metodologia Empregada</i>	<i>4</i>
<i>Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados</i>	<i>4</i>
<i>Especificação da Avaliação</i>	<i>8</i>
<i>Determinações do Valor do Imóvel</i>	<i>9</i>
<i>Conclusão</i>	<i>10</i>
<i>Observações Complementares Importantes</i>	<i>11</i>
<i>Encerramento</i>	<i>13</i>
<i>Anexos</i>	<i>13</i>

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Nº. do laudo: 84/2022	
Interessado: José Marcelo dos Santos Farias	CPF: 647.072.294-68
Proprietário: José Marcelo dos Santos Farias	CPF: 647.072.294-68
Objetivo da avaliação: Valor de Mercado	
Endereço completo do imóvel	
Endereço: Rua Manoel Meneses, N° 10, esquina com a rua Miguel Palmeira	
Complemento: Comercial	
Bairro: Pinheiro	Cidade: Maceió UF: AL CEP: 57055-690
Área do Terreno: 37,20 m ² (conforme fração ideal equivalente a 50,10% da área total de 74,25 m ² , conforme escritura de compra e venda)	
Área Construída: 43,68 m ² (conforme levantamento realizado “in loco”)	
Documentação: Escritura Pública de Compra e Venda do 1º Ofício de Notas e Protesto da Comarca de Maceió/AL, livro:482, fls: 110, datada em 28 de março de 2001.	
Método (s) utilizado (s): Direto Comparativo de Dados de Mercado	
Classificação quanto à liquidez: Baixa	
Grau de fundamentação: II	
Grau de Precisão: III	
Resultado da avaliação:	
- Valor de mercado para venda em números redondos:	
<i>Valor mínimo: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)</i>	
<i>Valor médio: R\$ 219.000,00 (duzentos e dezenove mil reais)</i>	
<i>Valor máximo: R\$ 238.000,00 (duzentos e trinta e oito mil reais)</i>	
Dados e assinatura dos Responsáveis Técnicos do laudo de avaliação:	
 Carolina Cotrim Amaral Engenheira Civil CREA NACIONAL 021523766-8	
Local e data do laudo de avaliação: Maceió/AL, 25 de novembro de 2022.	

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Lauda n° 84.02/2022

1.0 – INTERESSADO:

José Marcelo dos Santos Farias

CPF: 647.072.294-68

2.0 – PROPRIETÁRIO:

José Marcelo dos Santos Farias

CPF: 647.072.294-68

3.0 – OBJETO DA AVALIAÇÃO:

UPC – Urbano Prédio Comercial

Descrição Sumária:

Trata-se de um imóvel de uso comercial, térreo, edificado em terreno próprio situado na rua Manoel Menezes, n° 10, no bairro do Pinheiro, município de Maceió/AL. O imóvel é constituído por: salão e bwc social.

Área do terreno: 37,20 m² (conforme fração ideal equivalente a 50,10% da área total de 74,25m², conforme Escritura de Compra e Venda)

Área construída: 43,68 (conforme levantamento realizado ‘in loco’)

CEP: 57055-690

Posição georreferenciada: 09°38'23.00"S
35°44'30.00"W

Descrição dos ambientes:

AMBIENTES	ACABAMENTO
Salão	Paredes rebocadas e pintadas à base de tinta látex, piso cerâmico e telhado aparente.
BWC Social	Paredes rebocadas e pintadas à base de tinta látex, piso cerâmico e telhado aparente.

4.0 – FINALIDADE:

O presente trabalho tem como objetivo apresentar, nesta data, o valor de mercado, conforme Normas Brasileiras para avaliação de bens imóveis urbanos NBR 14653-1 e 14653-2.

5.0 – VISTORIA:

Realizada em 03 de maio de 2022.

6.0 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

O imóvel avaliando está localizado no bairro do Pinheiro que é um bairro classe média alta de Maceió, capital do estado brasileiro de Alagoas. Sua principal avenida é a Fernandes Lima, considerada por muitos a principal via de Maceió. A avenida (que na verdade é uma extensão da rodovia da BR-104, ligando-a ao Porto de Jaraguá) é a principal via de ligação entre o centro da cidade e os bairros localizados ao norte do município (conhecidos como "parte alta da cidade").

O bairro possui uma grande rede de comércio e serviços, como shopping centers, escolas, drogarias, praças, igrejas, pontos de lazer, bancos, hospitais, restaurantes e supermercados. Está também situado no Farol o maior complexo educacional de Alagoas, o CEPA (Centro Educacional Público de Alagoas) antigo CEAGB, como também, instituições educacionais de ensino superior, tais como: CESMAC, Maurício de Nassau, SEUNE, entre outras.

Atualmente o bairro do Pinheiro está sendo monitorado devido aos fatos ocorrido no dia 03/03/2018, quando aconteceu um tremor, discreto em alguns bairros e mais intenso em outros. O registro mais grave aconteceu no bairro do Pinheiro, onde equipes do Corpo de Bombeiros Militar (CBMAL) e da Defesa Civil Municipal constataram o tremor que provocou rachaduras nas paredes, no teto e no chão de algumas casas e edifícios do bairro.

O Serviço Geológico do Brasil (CPRM) forneceu na data 07/06/2019 (sexta-feira) o Mapa de Setorização de Danos e de Linhas de Ações Prioritárias - Versão 1, atualizado no dia 11/12/2020 (sexta-feira) pela Versão 4 (Anexo VI), onde o imóvel avaliando encontra-se no **Mapa de Setorização de Danos e de Linhas de Ações Prioritárias (v. 4 de dezembro de 2020)**:

- Criticidade: Criticidade 00;
- Ação: Realocação;
- Caracterização: Zona de fraturamento e processos erosivos, zona de movimento de massa, zona de alagamento, risco de dolinamento;
- Dano: Área de fraturamento intenso, processos erosivos e patologias em edificações já identificadas (mapa de feições), áreas já alagadas, área central passível de colapso das minas de extração de sal, encosta do mutange, jardim alagoas e cardoso, zona de deformação, falhamento geológico, R3 e R4 CPRM 2012/2017
- Linhas de Ações Prioritárias: Realocação, controle dos processos erosivos, monitoramento e alerta.

Maceió vivencia uma especulação imobiliária alta, em virtude da evasão de milhares de famílias que tiveram que sair de seus imóveis situados nos bairros afetados (Pinheiro, Bebedouro, Mutange e Farol), fazendo com que nas pesquisas encontrássemos poucos imóveis à disposição dos investidores, portanto, indicando liquidez normal a normal / alta.

7.0 - METODOLOGIA EMPREGADA:

DCDM – Direto Comparativo de Dados de Mercado

Justificativa da escolha do método:

Na aplicação do Método Comparativo, para avaliação de um imóvel urbano, as Normas da ABNT (14653-2), modelagem de regressão linear, conforme, recomendam a expressa caracterização de cada um dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor e ainda assegurar-se à confiabilidade dos elementos além da necessidade de dispensarmos a tais elementos um tratamento de homogeneização que possibilite conferir aos mesmos, equivalência de situação, de características, no tempo e financeira.

No presente trabalho, o tratamento dos dados será feito aplicando-se a metodologia científica e com o emprego da inferência estatística, a partir da aplicação do Software SISDEA, objetivando reduzir ao máximo a interferência subjetiva do Avaliador.

8.0 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Período de pesquisa: 1º e 2º semestre de 2022

Ref. ao anexo número: IV

Tratamento dos dados: Inferência Estatística (anexo IV)

Números de dados de mercado pesquisados: imóveis à venda (80)

Número de dados considerados: imóveis à venda (44)

TRATAMENTO DE DADOS

Conforme pesquisas realizadas no 1º e 2º semestre de 2022, visitando os imóveis disponíveis para venda na região e solicitando informações a pessoas idôneas e atuantes no mercado imobiliário da região, chegamos a uma amostragem de 80 (oitenta) imóveis pesquisados e 44 (quarenta e quatro) efetivamente considerados no trabalho avaliatório, conforme anexo IV. O avaliador considerou que as informações colhidas junto a terceiros são de inteira confiança para a elaboração deste Laudo de Avaliação.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação encontrada na avaliação, conforme pesquisa de mercado a mesma está fundamentada e enquadrada da seguinte forma: Laudo de Avaliação.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor encontrado para o imóvel avaliando foi determinado pela Inferência Estatística, com uma amostragem de 44 (quarenta e quatro) imóveis considerados.

CONSTRUÇÃO DO MODELO:

A presente avaliação busca a convicção do valor justo e real do imóvel ao explicar as variações dos valores obtidos no mercado imobiliário de 2022, através do ajustamento de uma equação de regressão múltipla que se baseia em parâmetros que possuem Significância comprovada.

Foram utilizadas as seguintes variáveis:

- Área construída – variável quantitativa, negativa, sendo utilizada para explicar as variações de preços de mercado devido à variação das áreas privativas das amostras utilizadas no modelo, sendo sua medida em m²;
- Coeficiente de Aproveitamento – variável quantitativa, negativa, utilizada para explicar as variações de preços de mercado através do coeficiente de aproveitamento do terreno, sendo área construída dividida pela área do terreno, unidade de medida em %;
- Percentual do Comércio – variável quantitativa, positiva, sendo utilizada para explicar as variações de preços de mercado conforme percentual de ocupação comercial no imóvel, sendo sua medida em %;
- Estado de Conservação – variável proxy, negativa, sendo utilizada para explicar as variações dos preços de acordo com estado de conservação, observados no livro “Índice – Unidades Padronizadas do IBAPE/SP, ano 2019”, assim classificável: Entre nova e regular = (1) edificação que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência; Regular = (2) edificação cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna; Entre regular e necessitando de reparos simples = (3) edificação cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trinca localizadas e superficiais e pintura interna e externa; Necessitando de reparos simples = (4) edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico; necessitando de reparos simples a importantes = (5) edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura; necessitando de reparos importantes = (6) edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos

cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado;

- Padrão de Acabamento – variável qualitativa, positiva, classificada através dos materiais de acabamento da edificação, assim caracterizado por esta empresa: (5) Padrão Normal/alto (caracterizado por piso em porcelanato e/ou cerâmica esmaltada e/ou cerâmica Brennand; paredes emassadas e pintadas à base de tinta acrílica, exceto nos bwc's, cozinha e área de serviço que possuem revestimentos em pastilhas e/ou porcelanato em todas as paredes até o teto; bancadas em mármore e/ou granitos e/ou similares; forro de gesso e/ou madeira), (4) Padrão Normal (caracterizado por piso em cerâmica e/ou assoalho; paredes emassadas e pintadas à base de tinta látex, exceto nos bwc's, cozinha e área de serviço que possuem revestimentos em cerâmica em todas as paredes até o teto; bancadas em aço inox e/ou similares; forro de gesso e/ou PVC), (3) Padrão Normal/Baixo (caracterizado por piso em cerâmica comercial e/ou caco de cerâmica; paredes rebocadas e pintadas à base de tinta látex, exceto nos bwc's, cozinha e área de serviço que possuem revestimentos em cerâmica nas áreas molhadas; bancadas em fibra e/ou similares; sem forro e/ou PVC);
- Vocação – variável dicotômica, positiva, sendo explicada para distinguir a vocação do logradouro ao qual está inserido o imóvel, assim sendo: logradouro de vocação residencial = 1 e logradouro de vocação comercial = 2. O logradouro é considerado com vocação comercial quando há predominância de comércio, alto fluxo de veículos e/ou pedestres;
- Localização – variável proxy, positiva, esta variável imputa maior ou menor valor a um determinado terreno em função do posicionamento de sua testada principal em relação ao seu logradouro de origem: 1,00 (uma frente); 1,05 (duas frentes); 1,10 (duas frentes em esquina); 1,15 (mais de duas frentes); 0,50 (encravado);
- Fonte – variável dicotômica, positiva, usado para descontar valores excedentes devido à negociações, adotando-se: transação = 1 e oferta = 2;
- Renda Coordenada – variável proxy, positiva, é uma das mais complexas operações estatísticas realizada por um país, quando são investigadas as características de toda a população e dos domicílios do Território Nacional, constituem a única fonte de referência para o conhecimento das condições de vida da população em todos os municípios e em seus recortes territoriais internos – distritos, podendo ser observadas através do <http://nuvem.castler.com.br/clr/inServer/contentPages/GetKrigPoint/WebForm1.aspx>;

- Data – variável proxy, positiva, esta variável indica a data de ocorrência do evento (oferta ou transação) no mercado imobiliário, assim sendo: 2022,03 (Março de 2022), 2022,04 (Abril de 2022), 2022,05 (Maio de 2022), ..., 2022,10 (Outubro de 2022);

MODELO UTILIZADO

Considerando os dados em sua forma original, ou seja, equação linear:

$$Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4 + b_5X_5 + b_6X_6 + b_7X_7 + b_nX_n$$

Com estes coeficientes (b_0 , b_1 , b_2 , b_3 , b_4 , b_5 , b_6 , b_7 e b_n), são verificados os graus de relação entre as variáveis da equação através do cálculo do coeficiente de correlação.

Onde,

X_i = São as variáveis explicativas ou independentes (acima descrita), e são os atributos que expressão a formação do valor.

Y = Variável explicada (dependente) correspondente ao valor do imóvel em R\$/m², na data do evento.

Esta função, submetida aos testes usuais pode ser considerada um modelo estatístico que permite a predição interpolativa, onde se verificam:

- 1- Coeficiente de Correlação – o modelo adotado apresenta-se com a correlação dos regressores de 94,45%;
- 2 - Coeficiente de Determinação – o modelo adotado responde por 89,20% da formação do valor o imóvel na região pesquisada;
- 3 - Significância dos regressores – Observamos que a significância dos regressores não excede a 20,00%;
- 4 - Análise de Variância – Testada a hipótese nula de não representatividade do modelo para explicação do fenômeno, foi a mesma rejeitada ao nível de Significância de 1%, tendo em vista que a estatística F, com resultado de 27,26 é superior ao ponto crítico da distribuição F de SNEDECOR, ao nível de confiança de 80,00%, para os valores estimados;
- 5 - Normalidade dos resíduos – Encontra-se no intervalo [- 1; + 1] 72,00%, entre [- 1,64; + 1,64] 93,00%; e entre [-1,96; + 1,96] com 100,00%, o que demonstra fortes indícios a favor da distribuição normal para os erros aleatórios do modelo;

6 - Estimação pontual – A estimação pontual do valor médio do imóvel, calculada utilizando-se da equação de regressão encontrada na construção do modelo é dada por:

Equação:

$$\text{Valor unitário} = -7565251,874 - 3,069432839 * \text{Área construída} + 44124,79128 / \text{Coeficiente de Aproveitamento} + 6,500695934 * \text{Percentual do comércio} - 335,0552937 * \text{Estado de conservação} - 6918,576532 / \text{Padrão de acabamento} + 696,9193243 * \text{Vocação} + 7520,372639 * \text{Localização} + 234,9821523 * \text{Fonte} + 400,7898116 * \ln(\text{Renda coordenada}) + 3738,069721 * \text{Data}$$

9.0 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

O laudo se enquadra no Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão da estimativa de valor, conforme NBR-14.653-2/2011 (2º edição válida a partir de 03/03/2011).

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Nº	Descrição	Pontuação	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	2	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	2	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	2	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	2	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 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
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	2	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3	1%	2%	5%
Total pontuação atingida		13			

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

Tabela 3 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

10.0 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Com base na pesquisa realizada e relatório do SISDEA – Software de Modelagem de Dados utilizando a Análise de Envoltória de Dados, a Regressão Múltipla e as Redes Neurais Artificiais, (Anexo IV), chegamos ao seguinte intervalo de valores para o modelo:

- **Área Construída** = 43,68 m² (conforme levantamento realizado “in loco”)
- **Coefficiente de Aproveitamento** = 117,42 % (coeficiente resultante da divisão da Área Construída = 43,68 m² pela Área do Terreno = 37,20 m²)
- **Percentual do comércio** = 100% (comercial)
- **Estado de Conservação** = 2 (Regular), item C
- **Padrão de Acabamento** = 4 (Normal)
- **Vocação** = 2,00 (comercial)
- **Localização** = 1,10 (duas frente de esquina)
- **Fonte** = 1,00 (transação)
- **Renda Coordenada** = R\$ 2.379,03 (fonte IBGE)
- **Data** = 2022,10 (Outubro de 2022)

Valores Estimados	Área Construída	Valor Unitário	Valor Total	Amplitude
Valor de Mercado Mínimo	43,68 m ²	R\$ 4.571,89 / m ²	R\$ 199.700,16	- 8,71 %
Valor de Mercado Médio	43,68 m ²	R\$ 5.008,09 / m ²	R\$ 218.753,37	-
Valor de Mercado Máximo	43,68 m ²	R\$ 5.444,28 / m ²	R\$ 237.806,15	+ 8,71 %

11.0 - CONCLUSÃO:

O valor de mercado em números redondos para o imóvel residencial, situada a rua Manoel Menezes, nº 10, no bairro do Pinheiro, município de Maceió/AL, importa em:

R\$ 219.000,00 (duzentos e dezenove mil reais)

12.0 - OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

1. As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o Avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento pode ter fornecido algumas destas informações. Tanto o Avaliador como a CCA engenharia e administração não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da CCA engenharia e administração eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
2. Os trabalhos foram desenvolvidos “in loco” e de conformidade com as Normas Brasileiras, levando-se em consideração todas as variáveis necessárias para ajustar o imóvel a real situação de mercado;
3. Documentação fornecida:
 - a. Escritura Pública de Compra e Venda do 1º Ofício de Notas e Protesto da Comarca de Maceió/Al, livro: 482, fls: 110, datada em 28 de março de 2001;
4. Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
5. O valor encontrado representa o preço que o bem seria comercializado depois de exposto adequadamente ao mercado, (nas condições normais da região);

6. As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pela avaliadora. A CCA não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais;
7. Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;
8. A menos que acordado a Avaliadora não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à Propriedade ou a avaliação;
9. A avaliação não é subdivisível de seus anexos;
10. A engenheira responsável declara não ter interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, no imóvel avaliando.
11. Calculo da fração ideal: área total do terreno multiplicando área construída do avaliando dividido pela área total construída das unidades: $((Att \times Aca)/Atc)$;

13.0 - ENCERRAMENTO:

A engenheira Carolina Cotrim Amaral, Engenheira Civil, CREA Nacional nº 021523766-8, veem mui respeitosamente encaminhar o laudo de avaliação, constituído de 13 (treze) folhas impressas e assinadas e 08 (oito) anexos

Maceió, 24 de novembro de 2022.

CAROLINA COTRIM AMARAL ENGENHARIA - ME
CREA/AL 50169DDAL
CNPJ: 24.484. 632/0001-36



Carolina Cotrim Amaral
Eng^a. Civil (CREA 021523766-8)

14.0 - ANEXOS:

- Vistoria (ANEXO I)
- Relatório fotográfico (ANEXO II)
- Foto aérea / Croqui (ANEXO III)
- Dados amostrais / Tratamento de dados (Venda) (ANEXO IV)
- Zoneamento de Maceió (ANEXO V)
- Mapa de feição e de Set. de D. e de L. de Ações Prioritárias (ANEXO VI)
- Documentação (ANEXO VII)
- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) (ANEXO VIII)

ANEXO I

VISTORIA

VISTORIA

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A) Aspectos Físicos

A topografia da região é plana e solo argiloso.

B) Aspectos ligados à infraestrutura

- Abastecimento de água potável
- Energia elétrica de alta e baixa tensão
- Serviço público de coleta de lixo
- Telefonia
- Pavimentação
- Drenagem de águas pluviais
- Iluminação Pública

C) Equipamentos comunitários

- Restaurantes
- Bancos
- Escolas
- Transporte coletivo
- Supermercado
- Farmácia
- Panificação
- Igreja
- Clínicas
- Shopping

ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

VISTA DO LOGRADOURO

RUA MANOEL MENEZES



RUA MANOEL MENEZES



VISTA DO LOGRADOURO

RUA MIGUEL PALMEIRA



RUA MIGUEL PALMEIRA



IMÓVEL AVALIANDO

FACHADA DO IMÓVEL (COMÉRCIO - TÉRREO)



IMÓVEL AVALIANDO

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



SALÃO



IMÓVEL AVALIANDO

SALÃO/COZINHA



BWC SOCIAL



ANEXO III

FOTO AÉREA / CROQUI

FOTO AÉREA

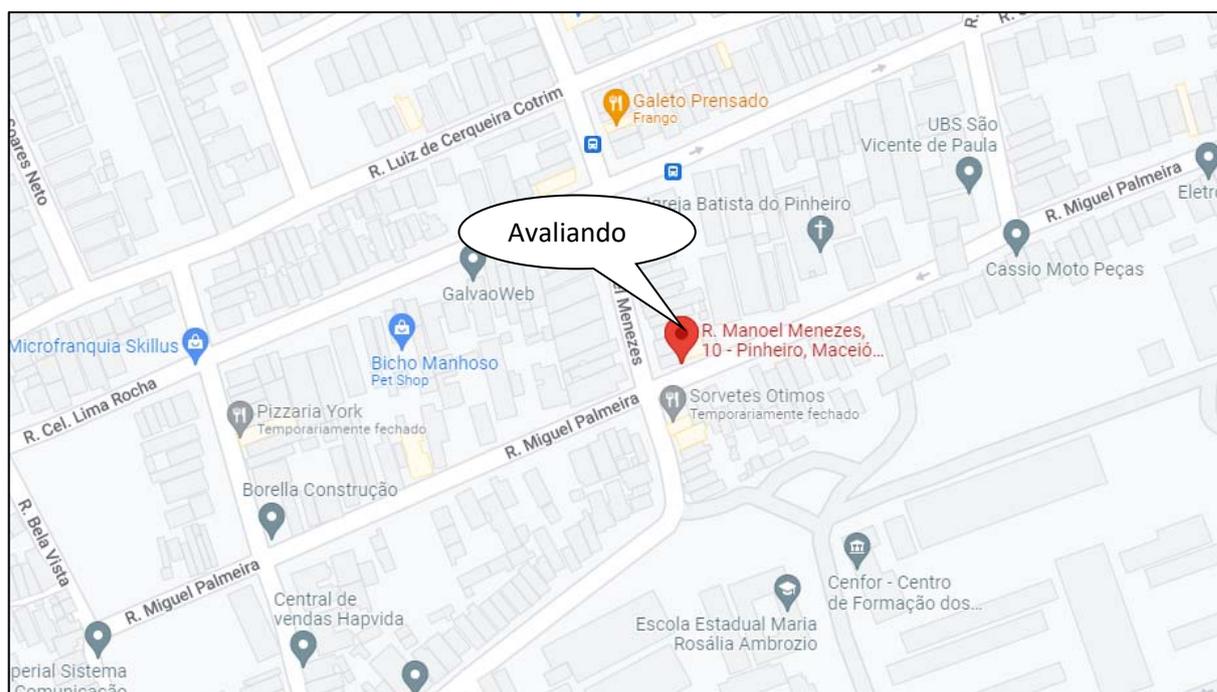
RUA MANOEL MENEZES, Nº 10
PINHEIRO – MACEIÓ/AL



CROQUI

RUA MANOEL MENEZES, Nº 10

PINHEIRO – MACEIÓ/AL



ANEXO IV

DADOS AMOSTRAIS / TRATAMENTO DE DADOS

Modelo:

Imóveis parte alta

Data de Referência:

Sexta-feira, 25 de novembro de 2022

Informações Complementares:

Valor de mercado

Dados para a projeção de valores:

- Área construída = 43,68 m²
- Coeficiente de Aproveitamento = 117,42 % (coeficiente resultante da divisão da Área Construída = 43,68 m² pela Área do Terreno = 37,20 m²)
- Percentual do comércio = 100% (comercial)
- Estado de conservação = 2 (Regular), item C
- Padrão de acabamento = 4 (Normal)
- Vocação = 2,00 (comercial)
- Localização = 1,10 (duas frente de esquina)
- Fonte = 1,00 (transação)
- Renda coordenada = R\$ 2.379,03 (conforme IBGE)
- Data = 2022,10 (outubro de 2022)

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (8,71%) = R\$ 4.571,89/m²
- Médio = R\$ 5.008,09/m²
- Máximo (9,91%) = R\$ 5.444,28/m²

•Valor Total

- Mínimo = R\$ 199.700,16
- Médio = R\$ 218.753,37
- Máximo = R\$ 237.806,15

• Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = R\$ 4.256,88/m²
- RL Máximo = R\$ 5.759,30/m²

Equação:

Valor unitário = $-7565251,874 - 3,069432839 * \text{Área construída} + 44124,79128 / \text{Coeficiente de Aproveitamento} + 6,500695934 * \text{Percentual do comércio} - 335,0552937 * \text{Estado de conservação} - 6918,576532 / \text{Padrão de acabamento} + 696,9193243 * \text{Vocação} + 7520,372639 * \text{Localização} + 234,9821523 * \text{Fonte} + 400,7898116 * \ln(\text{Renda coordenada}) + 3738,069721 * \text{Data}$

Nº	FORA	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área construída	Coefficiente de Aproveitamento	Percentual do comércio	Estado de conservação	Estado de conservação	Padrão de acabamento	Vocação	Localização	Fonte	Renda coordenada	Data	Valor unitário
1		RUA ARIOSVALDO PEREIRA CINTRA, VIZ. A CASA 439 - (EM FRENTE A PADARIA BAGUETE)	GRUTA DE LOURDES	VICTOR HUGO	(82) 99945-6910	120,00	46,15	0,00	2,52	2,00	4,00	2,00	1,00	1,00	R\$ 4.569,24	2022,03	R\$ 3.833,33
2		RUA DES. BARRETO CARDOSO, 254 - (PRÓXIMO AO SANTUÁRIO DA FAMÍLIA DE SCHOENSTATT)	GRUTA DE LOURDES	LUCAS PASSOS	(82) 99677-2118	157,00	52,33	0,00	33,20	5,00	4,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 4.147,65	2022,03	R\$ 1.910,83
3		RUA JAPSON ALMEIDA, 14 - (ESQUINA COM A RUA ANTÔNIO MENEZES DE ARAÚJO LEMOS)	GRUTA DE LOURDES	KLEBER FERRAZ	(82) 99172-0448	460,77	33,10	0,00	8,09	3,00	4,00	1,00	1,10	2,00	R\$ 4.391,61	2022,03	R\$ 3.255,42
4		RUA AURÉLIO CAVALCANTE, 36 - (ESQUINA COM A RUA TEREZA DE AZEVEDO)	GRUTA DE LOURDES	ARTHUR PORCIÚNCULA	(82) 99950-3439	758,43	73,29	0,00	2,52	2,00	4,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 4.085,63	2022,03	R\$ 2.373,32
5		AV. MENDONÇA JÚNIOR, 1174 - (VIZINHO AO CIEE)	GRUTA DE LOURDES	REMAX CAPITAL	(82) 98220-5000	333,03	49,78	0,00	2,52	2,00	4,00	2,00	1,00	1,00	R\$ 4.818,59	2022,03	R\$ 3.453,14
6		RUA DR. ABELARDO PONTES LIMA, SN - (ESQUINA COM A RUA ELÓI LEMOS)	GRUTA DE LOURDES	RANIERI VERGETTI	(82) 99983-5843	387,00	53,75	0,00	33,20	5,00	4,00	2,00	1,10	2,00	R\$ 4.364,11	2022,03	R\$ 2.325,58
7		RUA DES. HERMAN SOARES TORRES, 185 - (PRÓXIMO A CHURRASCARIA CASTELO FORTE)	GRUTA DE LOURDES	HERCÍLIO VITAL	(82) 99987-1069	348,00	124,29	0,00	2,52	2,00	4,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 4.453,03	2022,03	R\$ 2.155,17
8		RUA DOUTOR JOÃO TEIXEIRA CAVALCANTE, 330 - (PRÓXIMO AO GINÁSIO DO MARIA MONTISSORI)	GRUTA DE LOURDES	AUGUSTO FARIAS	(82) 99619-9349	177,70	39,49	0,00	2,52	2,00	5,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 4.254,51	2022,03	R\$ 4.108,05
9		RUA JORNALISTA ARNÓBIO VALENTE FILHO, 198 - (ESQUINA COM A RUA DO BANHEIRO)	GRUTA DE LOURDES	PREDIMED	(83) 99665-0422	198,00	85,34	6,57	2,52	2,00	4,00	1,00	1,10	2,00	R\$ 2.802,59	2022,03	R\$ 3.535,35
10		RUA ARTUR VITAL DA SILVA, 131 - (PRÓXIMO DA ALGÁS)	GRUTA DE LOURDES	GENILSON TEIXEIRA	(82) 99940-4220	344,81	65,68	0,00	2,52	2,00	4,00	2,00	1,00	2,00	R\$ 3.975,24	2022,03	R\$ 3.480,18
11		RUA JORNALISTA ALZIRO ZARUR, 177 - (ANTIGO SINDOJUS)	GRUTA DE LOURDES	SÔNIA	(82) 99968-6702	200,00	55,56	0,00	2,52	2,00	4,00	2,00	1,00	2,00	R\$ 2.807,38	2022,03	R\$ 3.300,00
12		RUA ARIOSVALDO PEREIRA CINTRA, SN - (PRÓXIMO AO HOSPITAL DO CORAÇÃO)	GRUTA DE LOURDES	CLEBER MOREIRA	(82) 98114-3499	250,00	69,44	0,00	18,10	4,00	4,00	2,00	1,00	2,00	R\$ 4.476,95	2022,03	R\$ 2.600,00
13		RUA JOÃO CORREIA DE ARAÚJO, 725 - (PRÓXIMO AO LIVING BURGUEIR)	GRUTA DE LOURDES	GERALDO ALVES	(82) 98207-5322	171,00	98,29	0,00	0,32	1,00	4,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 3.874,48	2022,03	R\$ 3.508,77
14		RUA DONA ANTÔNIA, 391 - (À 300 M DO BIG BOMPREGO)	GRUTA DE LOURDES	MAHERVAL CHAVES	(82) 99948 4391	185,38	46,81	0,00	8,09	3,00	4,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 3.788,48	2022,03	R\$ 2.966,88
15		RUA ANTÔNIO MENEZES DE ARAÚJO, 45 - (PRÓXIMO AO ESPETINHO DO GUGA)	GRUTA DE LOURDES	ARNALDO ROCHA	(82) 98828-8808	216,00	72,00	0,00	2,52	2,00	4,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 4.391,61	2022,03	R\$ 2.546,30
16		RUA TEREZA DE AZEVEDO, 684 - (PRÓXIMO AO EDF. FRANCISCO S. CAMÉLO)	GRUTA DE LOURDES	MÁRCIO RAPÓSO	(82) 99954-9553	246,00	82,00	0,00	0,32	1,00	4,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 3.356,50	2022,03	R\$ 2.113,82
17		RUA ARTUR VITAL DA SILVA, 124 - (VIZINHO AO EDF. NOSSA SENHORA DE LOURDES)	GRUTA DE LOURDES	SAULO	(82) 99115-8367	151,60	50,53	0,00	8,09	3,00	4,00	2,00	1,00	2,00	R\$ 3.975,24	2022,03	R\$ 3.298,15
18		RUA JORNALISTA ALZIRO ZARUR, 216 - (PRÓXIMO AO ANTIGO SINDOJUS)	GRUTA DE LOURDES	DOUGLAS SINGUINETTI	(82) 98155-0510	200,57	80,23	0,00	2,52	2,00	4,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 2.807,38	2022,03	R\$ 2.393,18
19		RUA TEREZA DE AZEVEDO, 823 - (PRÓXIMO A ASSEMBLÉIA DE DEUS)	GRUTA DE LOURDES	RICARDO	(82) 98807-9011	240,00	80,00	4,17	2,52	2,00	4,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 3.356,50	2022,03	R\$ 2.000,00
20		RUA AFONSO VIANA, 113 - (PRÓXIMO AO ATELIÊ DA CÍCERA)	GRUTA DE LOURDES	CÍCERO GUEDES	(82) 99179-6430	100,00	83,33	0,00	18,10	4,00	3,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 4.867,68	2022,03	R\$ 2.150,00
21		RUA TEREZA DE AZEVEDO, 744 - (EIXO QUARTEL)	GRUTA DE LOURDES	ANA CARLA	(82) 98832-6175	120,00	80,00	0,00	2,52	2,00	4,00	2,00	1,00	2,00	R\$ 3.270,63	2022,03	R\$ 2.416,67
22		RUA AURÉLIO CAVALCANTE, 210C - (RUA DA CONCESSIONÁRIA MENDONÇA VEÍCULOS)	GRUTA DE LOURDES	ANDRÉ	(82) 99915-3351	200,00	59,26	0,00	18,10	4,00	4,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 3.808,81	2022,03	R\$ 1.850,00
23		RUA TELMO LESSA LÔBO, 851 - (ESQUINA COM A RUA DJALMA DE MENDONÇA)	GRUTA DE LOURDES	CLEBER MOREIRA	(82) 98114-3499	170,00	73,91	0,00	8,09	3,00	4,00	1,00	1,10	2,00	R\$ 3.475,39	2022,03	R\$ 2.147,06
24		RUA DR. LUÍS DE MASCARENHAS, 240 - (PRÓXIMO AO EDIFÍCIO FIORI)	FAROL	ARLEIDE	(82) 99306-0355	1100,00	55,00	0,00	8,09	3,00	5,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 2.670,30	2022,03	R\$ 3.240,19
25		RUA JOSÉ DE ALENCAR 348 - PROX. UNINASSAU	FAROL	MUNIZ FALCÃO	(82) 98895-3001	300,00	53,57	0,00	33,20	5,00	4,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 2.764,79	2022,03	R\$ 2.166,67
26		RUA SANTA CRUZ 257 - PROX AO ANTIGO PONTUAL	FAROL	PORTELA NEGÓCIOS	(82) 98830-0086	116,00	200,00	0,00	33,20	5,00	4,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 2.888,47	2022,03	R\$ 2.155,17

27		AV. ARISTEU DE ANDRADE 493 - EM FRENTE USINA CIÊNCIA	FAROL	OCTAVIO MENEZES	(82) 99950-9996	200,00	100,00	0,00	18,10	4,00	4,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 3.048,61	2022,03	R\$ 2.100,00
28	*	RUA DR. ADAUCTO DE PEREIRA - ESQ. C/MARIA HELENA SALDANHA	FAROL	GERALDO ALVES	(82) 98207-5322	500,00	107,76	0,00	0,32	1,00	5,00	1,00	1,10	2,00	R\$ 1.941,29	2022,03	R\$ 3.400,00
29		RUA ULISSES BRAGA JÚNIOR 121 - VIZ AO 91	GRUTA DE LOURDES	VALDEMIR GONÇALVES	(82) 99903-1903	442,00	66,97	0,00	0,32	1,00	5,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 3.107,73	2022,03	R\$ 2.714,93
30		RUA ALCEBIÁDES VALENTE 63 - VIZ CLARICE E VANDA CABELEIREIROS	FAROL	VANIMAR SALOMÃO PITA	(82) 99982-2706	250,00	86,21	0,00	8,09	3,00	5,00	2,00	1,00	2,00	R\$ 2.216,71	2022,03	R\$ 3.400,00
31	*	RUA DR. JOSÉ MARIA CORRÊA DAS NEVES 126 - PROX AO EDF. DOM AVELAR	FAROL	JBL CONSULT IMÓVEL	(82) 3234-2693	286,00	71,50	0,00	33,20	5,00	4,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 1.400,59	2022,03	R\$ 2.622,38
32	*	RUA DR. JOSÉ MARIA CORRÊA DAS NEVES 165 - ESQ. R. PROF. JOSÉ PAULINO	FAROL	MENDES IMÓVEIS	(82) 98882-4862	256,50	49,57	7,80	2,52	2,00	4,00	1,00	1,10	2,00	R\$ 1.393,67	2022,03	R\$ 2.339,18
33		RUA DR. JOSÉ CASTRO DE AZEVEDO 140 - PROX PASSARELA DO CEPA	PITANGUINHA	MATC CONSTRUÇÕES	"IN LOCO"	350,00	66,04	0,00	0,32	1,00	5,00	2,00	1,00	2,00	R\$ 2.954,01	2022,03	R\$ 3.714,29
34	*	RUA DR. ALFREDO OITICICA 302 - 115m 7º DP PITANGUINHA	PITANGUINHA	FRANCISCO ARAUJO	(82) 99981-7167	470,00	45,37	0,00	0,32	1,00	5,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 2.504,32	2022,03	R\$ 2.127,66
35		RUA DR. JOSÉ DE CASTRO DE AZEVEDO 358 - VIZ AO 370	PITANGUINHA	DAVID BENICIO JR	(82) 98132-1175	220,00	55,70	0,00	0,32	1,00	5,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 1.819,96	2022,03	R\$ 3.636,36
36		RUA MARTINS MURTA 271 - EM FRENTE ESC. EST. PROF. SEBASTIÃO DA HORA	PITANGUINHA	CHRISTIAN MAGALHAES	(82) 98856-8798	90,00	100,00	0,00	8,09	3,00	4,00	2,00	1,00	2,00	R\$ 1.568,29	2022,03	R\$ 2.888,89
37		RUA DR. SEBASTIÃO GRANGEIRO 154 - 180Mm ESTACI. CESMAC	FAROL	CABRAL	(71) 99121-8877	295,00	100,00	0,00	2,52	2,00	4,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 2.430,52	2022,03	R\$ 1.796,61
38	*	RUA COMENDADOR PALMEIRA 594	FAROL	DIOGO LIMA	(82) 99134-6369	242,00	65,41	100,00	2,52	2,00	4,00	2,00	1,10	2,00	R\$ 2.895,30	2022,04	R\$ 2.169,42
39	*	TV. IRIS ALAGOENSE 451	FAROL	DIOGO	(82) 99992-3369	50,00	100,00	100,00	2,52	2,00	4,00	2,00	1,10	2,00	R\$ 3.167,88	2022,04	R\$ 1.700,00
40	*	RUA PROF. VIRGINIO DE CAMPOS	FAROL	FERNANDO MELITO	(82) 99671-7277	330,00	153,49	0,00	8,09	3,00	4,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 3.169,84	2022,04	R\$ 2.424,24
41		AV MENDONÇA JUNIOR 1031	GRUTA DE LOURDES	EDDINGTON LIMA	(82) 99678-1427	240,00	150,00	6,25	8,09	3,00	4,00	2,00	1,10	2,00	R\$ 2.882,69	2022,04	R\$ 3.541,67
42	*	RUA TEREZE DE AZEVEDO 1151	FAROL	MARCIO	(82) 98804-0551	235,00	78,33	0,00	2,52	2,00	4,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 4.567,95	2022,04	R\$ 1.914,89
43		AV PRESIDENTE GETULIO VARGAS 473	SERRARIA	RE/MAX AL MARE	(82) 99185-1208	317,00	94,35	34,70	2,52	2,00	4,00	2,00	1,10	1,00	R\$ 2.590,98	2022,05	R\$ 4.100,95
44		RUA MARAGOGI, 231	CANAÃ	MARCOS	(82) 98850-1981	70,00	77,78	0,00	8,09	3,00	3,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 2.460,31	2022,03	R\$ 2.571,43
45	*	AV. ARISTEU DE ANDRADE, 547 - (PRÓXIMO AO COND. VARANDAS DO ALTO)	FAROL	MÁRCIO RAPOSO	(82) 98854-9553	54,00	72,00	0,00	8,09	3,00	3,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 3.048,61	2022,03	R\$ 3.435,71
46		RUA SANTO ANTÔNIO, 222	SANTO AMARO	ZEZINHO	(82) 98807-4933	99,00	100,00	0,00	8,09	3,00	3,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 1.754,33	2022,03	R\$ 1.818,18
47	*	AV MENDONÇA JUNIO - ANTIGO LEILÃO FREIRE	GRUTA DE LOURDES	AGNALDO	(82) 99982-7277	260,00	72,22	100,00	8,09	3,00	4,00	2,00	1,00	2,00	R\$ 2.657,15	2022,09	R\$ 2.884,61
48	*	AV JUCA SAMPAIO - ANTIGA IGREJA ASSEMBLEIA DE DEUS MANANCIAL DE ÁGUA VIVA	BARRO DURO	MORE MACEIÓ IMÓVEIS	(82) 99101-4017	276,00	46,00	100,00	8,09	3,00	4,00	2,00	1,00	2,00	R\$ 2.982,91	2022,09	R\$ 3.260,87
49	*	AV GOVERNADOR LAMENHA FILHO 58 - ENCONTRO HOTEL	FEITOSA	PAULO HENRIQUE	(82) 98837-7738	700,00	63,64	100,00	18,10	4,00	3,00	2,00	1,05	2,00	R\$ 902,19	2022,08	R\$ 1.528,57
50	*	RUA DR. JOSÉ MARIA CORREIA DAS NEVES, 94 - PRÓX. A IGREJA DOS CAPUXINHOS	FAROL	IMOBILIÁRIA LOPES	(82) 3436-8886	1297,48	129,75	100,00	8,09	3,00	4,00	2,00	1,00	2,00	R\$ 1.426,97	2022,09	R\$ 2.312,17
51	*	AV. FERNANDES LIMA - ANTIGO CONSÓRCIO MAGALU	FAROL	ELIO DIAS	(82) 99673-1617	276,00	76,67	100,00	2,52	2,00	4,00	2,00	1,00	2,00	R\$ 4.300,32	2022,09	R\$ 4.971,01
52		RUA MANOEL MAIA NOBRE, 108 - ANTIGO LIDICE PLACE	FAROL	JBL CONSULT	(82) 99977-5997	393,60	141,19	100,00	0,32	1,00	4,00	2,00	1,00	2,00	R\$ 2.628,04	2022,09	R\$ 3.683,94
53		RUA COMENDADOR PALMEIRA, 421 - VIZINHO AO COND. PORTO FERRÁRIO	FAROL	RICARDO ROSAL	(82) 99646-4237	169,16	47,58	100,00	2,52	2,00	4,00	2,00	1,00	2,00	R\$ 2.901,50	2022,09	R\$ 4.728,66

54	*	RUA PROFESSOR ÂNGELO NETO, 36 - ANTIGO PRO MULHER	FAROL	FELIPE GAMA	(82) 99302-1143	350,00	155,56	100,00	8,09	3,00	4,00	2,00	1,00	2,00	R\$ 3.226,91	2022,09	R\$ 2.285,71
55		RUA PROFESSOR JOSÉ PAULINO ESQ COM A AV. SANTA RITA - PRÓX. A IGREJA DE JESUS CRISTO	FAROL	RE/MAX AL MARE	(82) 99185-1208	200,00	33,33	0,00	18,10	4,00	4,00	2,00	1,10	2,00	R\$ 1.753,91	2022,09	R\$ 4.250,00
56	*	RUA CÔNEGO MACHADO, 860	FAROL	HENRIQUE	(82) 99925-8466	163,00	88,11	36,81	18,10	4,00	4,00	2,00	1,00	2,00	R\$ 2.522,84	2022,09	R\$ 2.453,99
57	*	RUA CÔNEGO MACHADO, 877 - VIZ. A CENTRAL DE ESTÁGIO DO CESMAC	FAROL	JORGE	(82) 99116-6777	200,00	137,74	100,00	8,09	3,00	4,00	2,00	1,00	2,00	R\$ 1.918,53	2022,09	R\$ 3.000,00
58	*	AV FERNANDES LIMA - VIZ AO BORRACHÃO	FAROL	MARCOS ANTONIO	(82) 99306-5627	729,00	66,27	100,00	33,20	5,00	4,00	2,00	1,00	2,00	R\$ 3.593,93	2022,09	R\$ 3.429,35
59	*	AV SANTA RITA DE CÁSSIA - VIZ AO 207 - FACHADA ROSA	FAROL	EDUARDO PAES	(82) 9.9982-4495	100,00	76,92	100,00	2,52	2,00	4,00	2,00	1,00	2,00	R\$ 1.784,83	2022,09	R\$ 5.400,00
60	*	AV FERNANDES LIMA - VIZ SUPER PIZZA	FAROL	MICHELLE	(82) 9.9977-5997	640,00	31,22	100,00	18,10	4,00	4,00	2,00	1,00	1,00	R\$ 2.930,05	2022,09	R\$ 6.250,00
61		RUA DESEMBARGADOR JOSÉ FAUSTINO DE MIRANDA. 55	GRUTA DE LOURDES	CÉSAR	(82) 9.9169-0806	144,00	40,00	0,00	2,52	2,00	4,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 3.992,13	2022,09	R\$ 3.472,22
62	*	AV FERNANDES LIMA - ANTIGA FARMÁCIA BIG BEN	FAROL	FRANK	(82) 9.9678-7971	455,00	50,00	100,00	8,09	3,00	4,00	2,00	1,00	1,00	R\$ 2.451,45	2022,09	R\$ 6.593,41
63		AV GOVERNADOR LAMENHA FILHO 2710	FEITOSA	FORTAN IMÓVEIS	(82) 99976-0100	435,00	133,03	45,98	18,10	4,00	4,00	2,00	1,00	1,00	R\$ 2.223,85	2022,09	R\$ 2.298,85
64	*	AV MENDONÇA JUNIOR, 1091	GRUTA DE LOURDES	IMOBILI CONSULTORIA	(82) 98830-1902	142,00	67,62	100,00	2,52	2,00	4,00	2,00	1,00	1,00	R\$ 4.567,95	2022,09	R\$ 4.154,93
65		RUA IRIS ALAGOENSE, 348	FAROL	DARIO MATOS	(82) 9.9908-6277	179,00	100,00	100,00	2,52	2,00	4,00	2,00	1,00	1,00	R\$ 3.034,44	2022,09	R\$ 3.631,28
66	*	RUA DR. ALFREDO OITICICA, 642	PITANGUINHA	JOSÉ MARQUES	(82) 98893-3746	250,00	69,44	0,00	18,10	4,00	4,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 1.455,23	2022,09	R\$ 1.400,00
67		AV. GENERAL ALCIR WERNER, 17	VERGEL DO LAGO	ANA PAULA	(82)9889-6824	80,00	100,00	0,00	18,10	4,00	3,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 775,51	2022,09	R\$ 1.112,50
68		RUA NOVA VILA, 04	BOM PARTO	MARCOS HILÁRIO	(82) 99842-0538	160,00	91,42	0,00	2,52	2,00	4,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 1.024,91	2022,06	R\$ 2.375,00
69		AV. VEREADOR PEDRO MOURA, 31	BOM PARTO	LEONIR	(82) 98810-6553	50,00	100,00	0,00	8,09	3,00	4,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 938,21	2022,03	R\$ 1.583,33
70		AV. VEREADOR PEDRO MOURA, 33	BOM PARTO	JOSEFA	(82) 98844-4902	64,00	100,00	0,00	18,10	4,00	3,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 938,21	2022,03	R\$ 1.328,13
71	*	RUA DOS TUPIS, 10	SERRARIA	BUCHENMAK	(41) 99214-8480	450,00	28,57	0,00	8,09	3,00	5,00	1,00	1,10	2,00	R\$ 5.128,22	2022,10	R\$ 3.088,89
72		RUA ALCEBIADES, 314	FAROL	JOÃO VICTOR	(82) 999627-7940	190,00	51,77	0,00	0,32	1,00	5,00	2,00	1,00	2,00	R\$ 1.941,29	2022,10	R\$ 5.000,00
73		RUA DANÚSIA DE MENEZES BRANDÃO AYRES	GRUTA DE LOURDES	EDMILSON TEXEIRA	(82) 99692-8805	350,00	64,81	0,00	8,09	3,00	5,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 4.398,01	2022,10	R\$ 2.571,42
74		RUA GENERAL MARIO CARVALHO, 110	BARRO DURO	IVAN	(82) 9317-2033	300,00	100,00	0,00	33,20	5,00	5,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 2.076,40	2022,10	R\$ 1.666,67
75		RUA NABOR ALBUQUERQUE, 558	GRUTA DE LOURDES	DANIEL CARNAÚBA	(82) 99173-7775	388,00	53,88	0,00	2,52	2,00	5,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 2.965,62	2022,10	R\$ 2.525,77
76		RUA ALBA MENDES FALCÃO, 85	BARRO DURO	JBL CONSULTOR IMÓVEL	(82) 99977-5997	440,00	33,84	0,00	0,32	1,00	5,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 3.276,35	2022,10	R\$ 3.863,63
77	*	RUA MAJOR FRANCISCO DE BARROS REGO, 313	FAROL	JOSÉ	(82) 99146-1515	800,00	36,36	0,00	0,32	1,00	5,00	1,00	1,15	2,00	R\$ 2.696,36	2022,10	R\$ 3.250,00
78	*	RUA DRA. DAYSE LINS BREDA, 272	BARRO DURO	JARVIS	(82) 99611-4939	222,00	30,83	0,00	0,32	1,00	5,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 2.690,94	2022,10	R\$ 5.405,40
79	*	RUA CÔNEGO VALENTE	PITANGUINHA	EDVALDO	(82) 3260-7130	177,00	70,80	0,00	8,09	3,00	4,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 1.621,92	2022,10	R\$ 1.977,40
80	*	RUA SANTO ANTÔNIO, 11	SANTO AMARO	ZEZINHO	(82) 98807-4933	46,00	85,19	0,00	8,09	3,00	3,00	1,00	1,00	2,00	R\$ 1.756,76	2022,04	R\$ 1.304,35

<input type="checkbox"/>	Variáveis	Transf.	Elasti...	t Calcula...	Sig.(%)	Coef. RL	Coef. RNL	Média	Mínimo	Máximo
<input checked="" type="checkbox"/>	Área construída	x	-5,29%	-4,41	0,01%	-3.069433		227,18	50,00	442,00
<input checked="" type="checkbox"/>	Coeficiente de Aproveitame...	1/x	-4,25%	3,88	0,05%	44124.79...		79,31	33,33	200,00
<input type="checkbox"/>	Área terreno									
<input checked="" type="checkbox"/>	Percentual do comércio	x	2,86%	2,26	3,02%	6.500696		9,04	0,00	100,00
<input type="checkbox"/>	Estado de conservação									
<input checked="" type="checkbox"/>	Estado de conservação	x	-5,90%	-6,71	0,00%	-335.055...		2,77	1,00	5,00
<input checked="" type="checkbox"/>	Padrão de acabamento	1/x	3,43%	-3,44	0,16%	-6918.57...		4,11	3,00	5,00
<input checked="" type="checkbox"/>	Vocação	x	30,6...	5,29	0,00%	696.9193...		1,39	1,00	2,00
<input checked="" type="checkbox"/>	Localização	x	33,0...	4,12	0,02%	7520.372...		1,01	1,00	1,10
<input type="checkbox"/>	Latitude									
<input type="checkbox"/>	Longitude									
<input type="checkbox"/>	Índice fiscal									
<input type="checkbox"/>	Setor censitário									
<input checked="" type="checkbox"/>	Fonte	x	10,3...	1,63	11,18%	234.9821...		1,80	1,00	2,00
<input checked="" type="checkbox"/>	Renda coordenada	ln(x)	2,27%	2,53	1,64%	400.7898...		2.978,31	775,51	4.867,68
<input checked="" type="checkbox"/>	Data	x	1,15%	1,45	15,75%	3738.069...		2.022,05	2.022,03	2.022,10
<input checked="" type="checkbox"/>	Valor unitário	y		-1,45	15,72%	-756525...		2.843,69	1.112,50	5.000,00

T...	Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast
	Área c...	227,1827	-4,41	-3,069433	x	-5,29%
	Coefici...	79,3127	3,88	44.124,791276	1/x	-4,25%
	Percen..	9,0380	2,26	6,500696	x	2,86%
	Estado...	2,7727	-6,71	-335,055294	x	-5,90%
	Padrã..	4,1136	-3,44	-6.918,576532	1/x	3,43%
	Vocação	1,0000	5,29	696,919324	x	30,66%
	Localiz...	1,0000	4,12	7.520,372639	x	33,09%
	Fonte	1,0000	1,63	234,982152	x	10,34%
	Renda ...	2.978,3075	2,53	400,789812	ln(x)	2,27%
	Data	2.022,0489	1,45	3.738,069721	x	1,15%
	Valor u...	2.272,8831	-1,45	-7.565.251,873909	y	

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

Estimativa p/Área construída

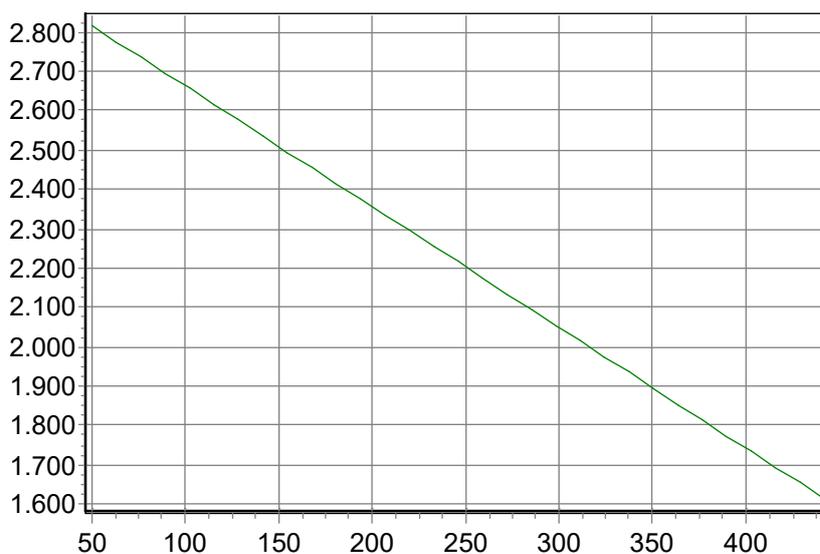


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

Estimativa p/Coefficiente de Aproveitamento

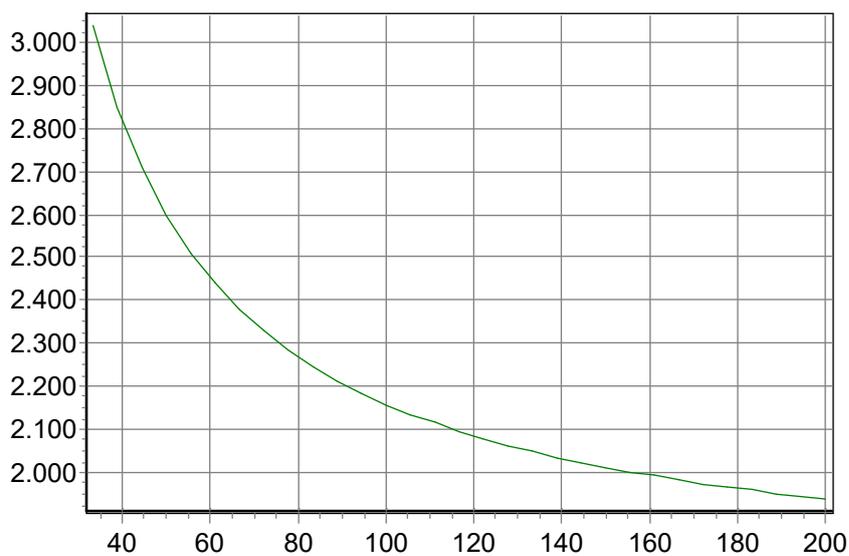


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

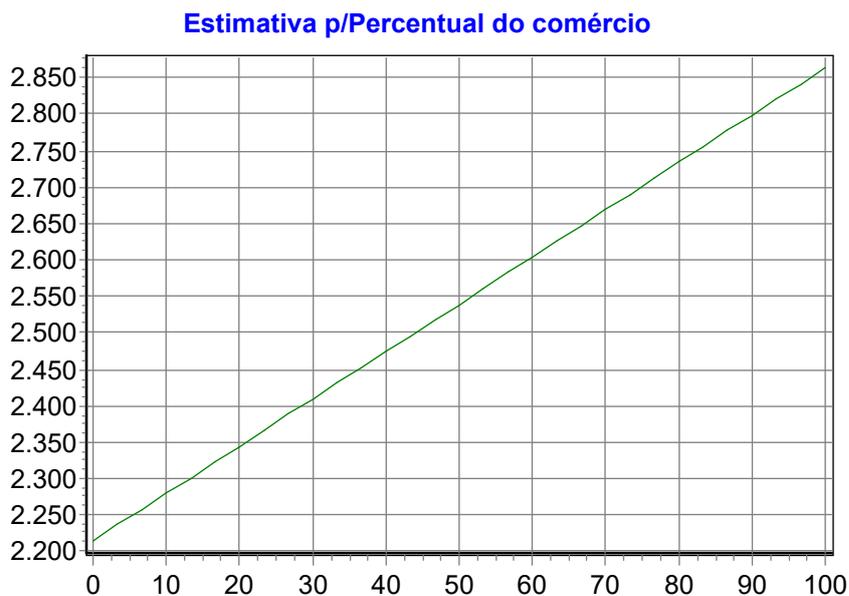


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

Estimativa p/Padrão de acabamento

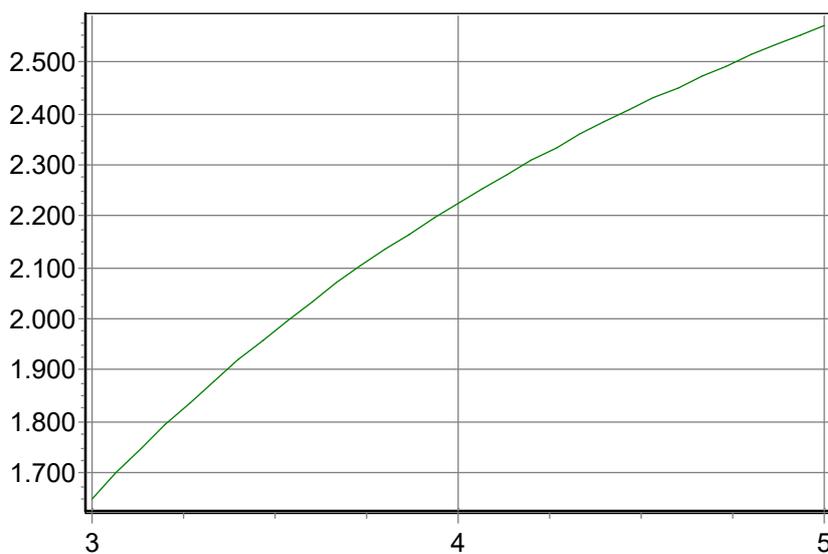


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

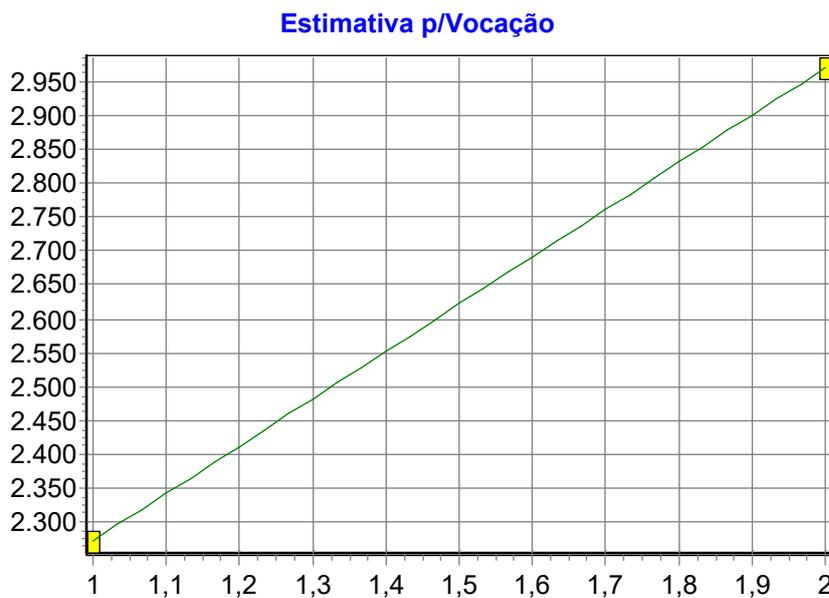


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

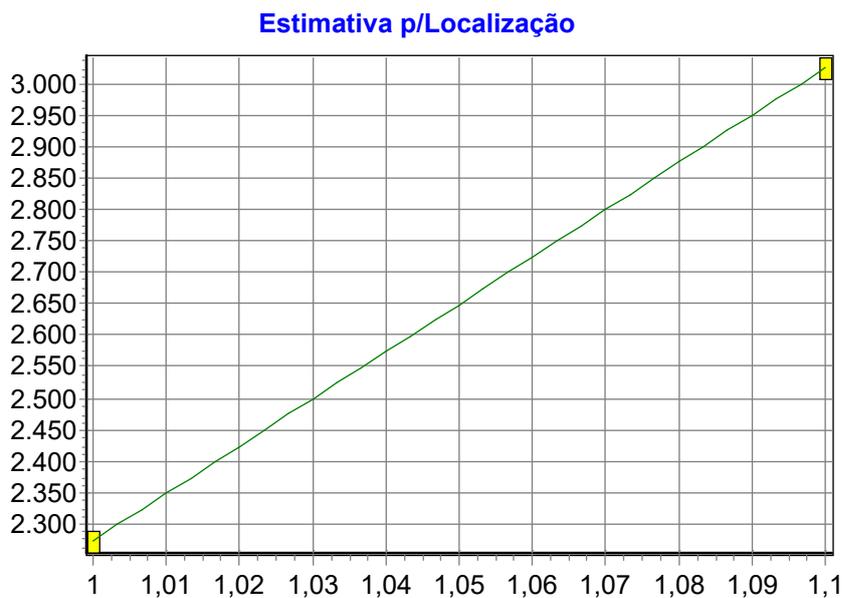


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

Estimativa p/Renda coordenada

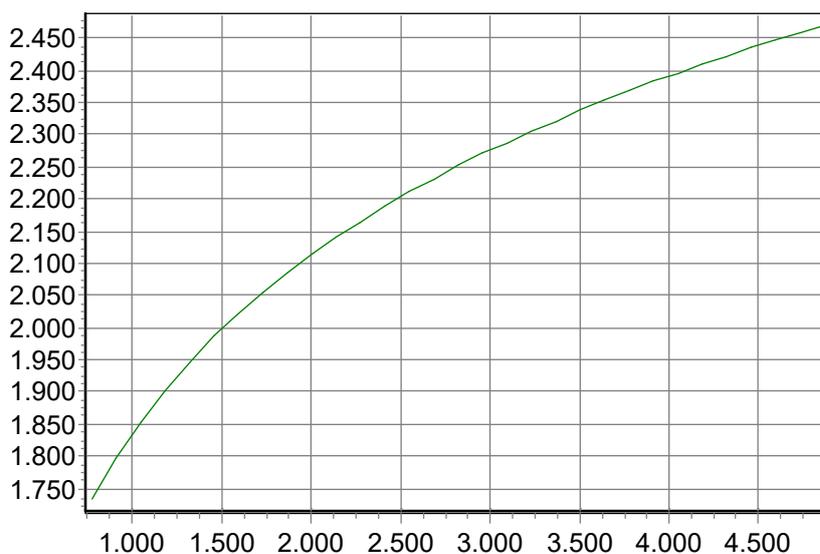
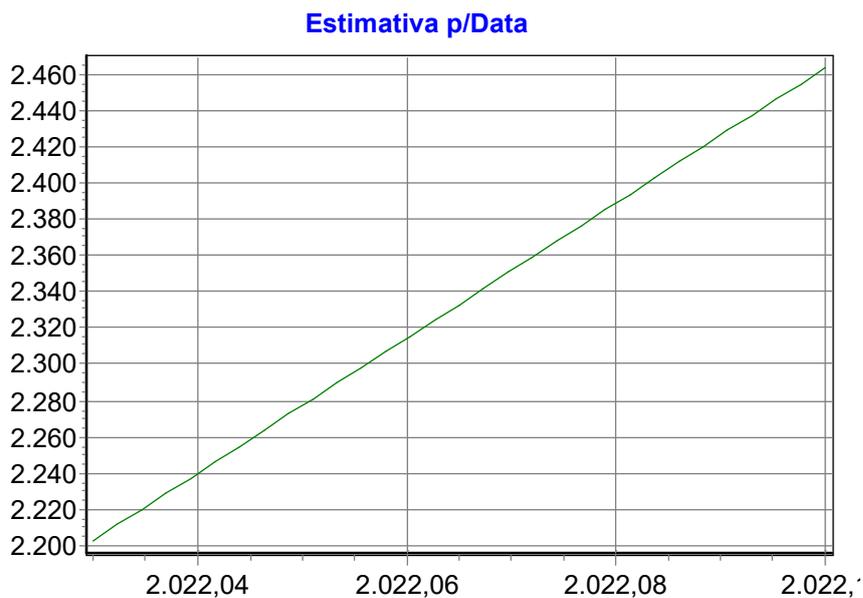
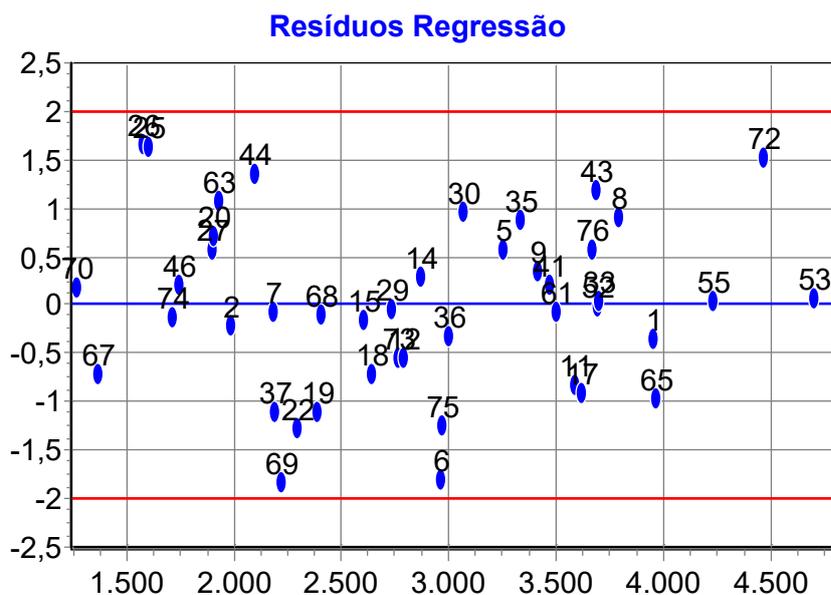


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



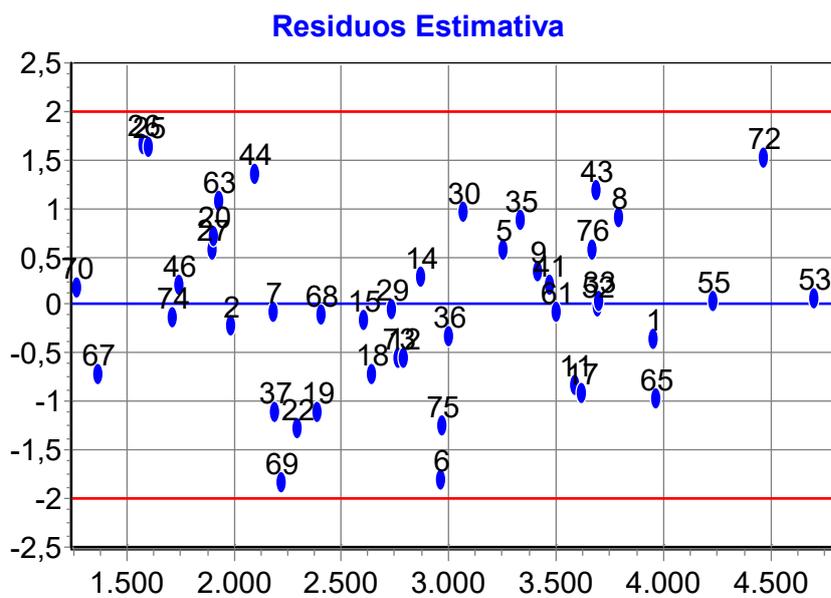
Da...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo...	Residuo/DP E...	Residuo/DP ...	Varição Inicial	Varição Resi...	Varição Expli...
1	3.833,3300...	3.951,9643...	-118,63...	-3,09%	-0,34	-0,34	2,62%	0,35%	2,89%
2	1.910,8300...	1.984,5974...	-73,767...	-3,86%	-0,21	-0,21	2,33%	0,13%	2,59%
5	3.453,1400...	3.249,6579...	203,482...	5,89%	0,58	0,58	0,99%	1,03%	0,99%
6	2.325,5800...	2.960,6795...	-635,09...	-27,31%	-1,82	-1,82	0,72%	9,99%	-0,40%
7	2.155,1700...	2.178,7693...	-23,599...	-1,10%	-0,07	-0,07	1,27%	0,01%	1,42%
8	4.108,0500...	3.791,4958...	316,554...	7,71%	0,90	0,90	4,28%	2,48%	4,49%
9	3.535,3500...	3.410,3812...	124,968...	3,53%	0,36	0,36	1,28%	0,39%	1,39%
11	3.300,0000...	3.584,2349...	-284,23...	-8,61%	-0,81	-0,81	0,56%	2,00%	0,38%
12	2.600,0000...	2.788,9524...	-188,95...	-7,27%	-0,54	-0,54	0,16%	0,88%	0,07%
14	2.966,8800...	2.865,7107...	101,169...	3,41%	0,29	0,29	0,04%	0,25%	0,01%
15	2.546,3000...	2.601,2152...	-54,915...	-2,16%	-0,16	-0,16	0,24%	0,07%	0,26%
17	3.298,1500...	3.616,2051...	-318,05...	-9,64%	-0,91	-0,91	0,55%	2,51%	0,32%
18	2.393,1800...	2.641,3620...	-248,18...	-10,37%	-0,71	-0,71	0,54%	1,53%	0,42%
19	2.000,0000...	2.385,6412...	-385,64...	-19,28%	-1,10	-1,10	1,90%	3,68%	1,69%
20	2.150,0000...	1.903,5172...	246,482...	11,46%	0,70	0,70	1,29%	1,50%	1,26%
22	1.850,0000...	2.289,8859...	-439,88...	-23,78%	-1,26	-1,26	2,64%	4,79%	2,38%
25	2.166,6700...	1.598,5816...	568,088...	26,22%	1,62	1,62	1,23%	7,99%	0,41%
26	2.155,1700...	1.577,8359...	577,334...	26,79%	1,65	1,65	1,27%	8,25%	0,42%
27	2.100,0000...	1.897,3090...	202,690...	9,65%	0,58	0,58	1,48%	1,02%	1,53%
29	2.714,9300...	2.730,9249...	-15,994...	-0,59%	-0,05	-0,05	0,04%	0,01%	0,05%
30	3.400,0000...	3.064,6057...	335,394...	9,86%	0,96	0,96	0,83%	2,79%	0,59%
33	3.714,2900...	3.699,1789...	15,1110...	0,41%	0,04	0,04	2,03%	0,01%	2,27%
35	3.636,3600...	3.331,1977...	305,162...	8,39%	0,87	0,87	1,68%	2,31%	1,60%
36	2.888,8900...	3.000,5162...	-111,62...	-3,86%	-0,32	-0,32	0,01%	0,31%	-0,03%
37	1.796,6100...	2.185,0123...	-388,40...	-21,62%	-1,11	-1,11	2,93%	3,74%	2,83%
41	3.541,6700...	3.467,0420...	74,6279...	2,11%	0,21	0,21	1,30%	0,14%	1,44%
43	4.100,9500...	3.683,8410...	417,108...	10,17%	1,19	1,19	4,23%	4,31%	4,22%
44	2.571,4300...	2.094,9684...	476,461...	18,53%	1,36	1,36	0,20%	5,62%	-0,46%
46	1.818,1800...	1.744,3530...	73,8269...	4,06%	0,21	0,21	2,81%	0,13%	3,14%
52	3.683,9430...	3.691,2823...	-7,3392...	-0,20%	-0,02	-0,02	1,89%	0,00%	2,12%
53	4.728,6592...	4.699,6649...	28,9943...	0,61%	0,08	0,08	9,50%	0,02%	10,65%
55	4.250,0000...	4.231,6060...	18,3939...	0,43%	0,05	0,05	5,29%	0,01%	5,93%
61	3.472,2200...	3.498,5503...	-26,330...	-0,76%	-0,08	-0,08	1,06%	0,02%	1,18%
63	2.298,8500...	1.925,1307...	373,719...	16,26%	1,07	1,07	0,79%	3,46%	0,47%
65	3.631,2800...	3.966,3014...	-335,02...	-9,23%	-0,96	-0,96	1,66%	2,78%	1,52%
67	1.112,5000...	1.364,7278...	-252,22...	-22,67%	-0,72	-0,72	8,01%	1,58%	8,79%
68	2.375,0000...	2.406,8579...	-31,857...	-1,34%	-0,09	-0,09	0,59%	0,03%	0,66%
69	1.583,3300...	2.220,4615...	-637,13...	-40,24%	-1,82	-1,82	4,25%	10,05%	3,55%
70	1.328,1300...	1.265,8861...	62,2438...	4,69%	0,18	0,18	6,14%	0,10%	6,87%
72	5.000,0000...	4.467,8682...	532,131...	10,64%	1,52	1,52	12,43%	7,01%	13,09%
73	2.571,4200...	2.766,0042...	-194,58...	-7,57%	-0,56	-0,56	0,20%	0,94%	0,11%
74	1.666,6700...	1.708,9807...	-42,310...	-2,54%	-0,12	-0,12	3,70%	0,04%	4,15%
75	2.525,7700...	2.964,5960...	-438,82...	-17,37%	-1,25	-1,25	0,27%	4,77%	-0,27%
76	3.863,6300...	3.664,9555...	198,674...	5,14%	0,57	0,57	2,78%	0,98%	3,00%

Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados



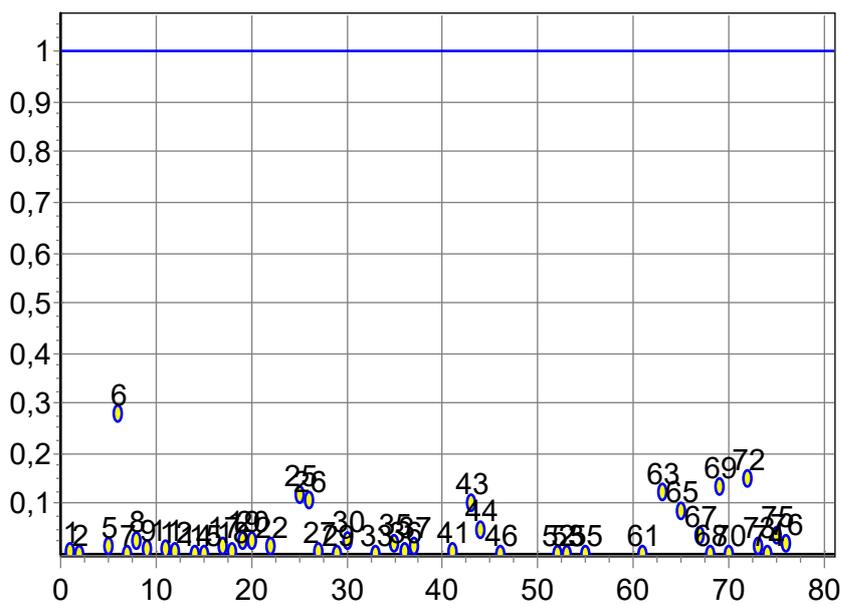
Da...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo...	Residuo/DP E...	Residuo/DP ...	Varição Inicial	Varição Resi...	Varição Expli...
1	3.833,33	3.951,96	-118,63	-3,09%	-0,34	-0,34	2,62%	0,35%	2,89%
2	1.910,83	1.984,60	-73,77	-3,86%	-0,21	-0,21	2,33%	0,13%	2,59%
5	3.453,14	3.249,66	203,48	5,89%	0,58	0,58	0,99%	1,03%	0,99%
6	2.325,58	2.960,68	-635,10	-27,31%	-1,82	-1,82	0,72%	9,99%	-0,40%
7	2.155,17	2.178,77	-23,60	-1,10%	-0,07	-0,07	1,27%	0,01%	1,42%
8	4.108,05	3.791,50	316,55	7,71%	0,90	0,90	4,28%	2,48%	4,49%
9	3.535,35	3.410,38	124,97	3,53%	0,36	0,36	1,28%	0,39%	1,39%
11	3.300,00	3.584,23	-284,23	-8,61%	-0,81	-0,81	0,56%	2,00%	0,38%
12	2.600,00	2.788,95	-188,95	-7,27%	-0,54	-0,54	0,16%	0,88%	0,07%
14	2.966,88	2.865,71	101,17	3,41%	0,29	0,29	0,04%	0,25%	0,01%
15	2.546,30	2.601,22	-54,92	-2,16%	-0,16	-0,16	0,24%	0,07%	0,26%
17	3.298,15	3.616,21	-318,06	-9,64%	-0,91	-0,91	0,55%	2,51%	0,32%
18	2.393,18	2.641,36	-248,18	-10,37%	-0,71	-0,71	0,54%	1,53%	0,42%
19	2.000,00	2.385,64	-385,64	-19,28%	-1,10	-1,10	1,90%	3,68%	1,69%
20	2.150,00	1.903,52	246,48	11,46%	0,70	0,70	1,29%	1,50%	1,26%
22	1.850,00	2.289,89	-439,89	-23,78%	-1,26	-1,26	2,64%	4,79%	2,38%
25	2.166,67	1.598,58	568,09	26,22%	1,62	1,62	1,23%	7,99%	0,41%
26	2.155,17	1.577,84	577,33	26,79%	1,65	1,65	1,27%	8,25%	0,42%
27	2.100,00	1.897,31	202,69	9,65%	0,58	0,58	1,48%	1,02%	1,53%
29	2.714,93	2.730,92	-15,99	-0,59%	-0,05	-0,05	0,04%	0,01%	0,05%
30	3.400,00	3.064,61	335,39	9,86%	0,96	0,96	0,83%	2,79%	0,59%
33	3.714,29	3.699,18	15,11	0,41%	0,04	0,04	2,03%	0,01%	2,27%
35	3.636,36	3.331,20	305,16	8,39%	0,87	0,87	1,68%	2,31%	1,60%
36	2.888,89	3.000,52	-111,63	-3,86%	-0,32	-0,32	0,01%	0,31%	-0,03%
37	1.796,61	2.185,01	-388,40	-21,62%	-1,11	-1,11	2,93%	3,74%	2,83%
41	3.541,67	3.467,04	74,63	2,11%	0,21	0,21	1,30%	0,14%	1,44%
43	4.100,95	3.683,84	417,11	10,17%	1,19	1,19	4,23%	4,31%	4,22%
44	2.571,43	2.094,97	476,46	18,53%	1,36	1,36	0,20%	5,62%	-0,46%
46	1.818,18	1.744,35	73,83	4,06%	0,21	0,21	2,81%	0,13%	3,14%
52	3.683,94	3.691,28	-7,34	-0,20%	-0,02	-0,02	1,89%	0,00%	2,12%
53	4.728,66	4.699,66	28,99	0,61%	0,08	0,08	9,50%	0,02%	10,65%
55	4.250,00	4.231,61	18,39	0,43%	0,05	0,05	5,29%	0,01%	5,93%
61	3.472,22	3.498,55	-26,33	-0,76%	-0,08	-0,08	1,06%	0,02%	1,18%
63	2.298,85	1.925,13	373,72	16,26%	1,07	1,07	0,79%	3,46%	0,47%
65	3.631,28	3.966,30	-335,02	-9,23%	-0,96	-0,96	1,66%	2,78%	1,52%
67	1.112,50	1.364,73	-252,23	-22,67%	-0,72	-0,72	8,01%	1,58%	8,79%
68	2.375,00	2.406,86	-31,86	-1,34%	-0,09	-0,09	0,59%	0,03%	0,66%
69	1.583,33	2.220,46	-637,13	-40,24%	-1,82	-1,82	4,25%	10,05%	3,55%
70	1.328,13	1.265,89	62,24	4,69%	0,18	0,18	6,14%	0,10%	6,87%
72	5.000,00	4.467,87	532,13	10,64%	1,52	1,52	12,43%	7,01%	13,09%
73	2.571,42	2.766,00	-194,58	-7,57%	-0,56	-0,56	0,20%	0,94%	0,11%
74	1.666,67	1.708,98	-42,31	-2,54%	-0,12	-0,12	3,70%	0,04%	4,15%
75	2.525,77	2.964,60	-438,83	-17,37%	-1,25	-1,25	0,27%	4,77%	-0,27%
76	3.863,63	3.664,96	198,67	5,14%	0,57	0,57	2,78%	0,98%	3,00%

Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados



Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Residuo/DP Regressão	Distância de Cook
1	3.833,33	3.951,96	-118,63	-3,09%	-0,34	0,0045
2	1.910,83	1.984,60	-73,77	-3,86%	-0,21	0,0024
5	3.453,14	3.249,66	203,48	5,89%	0,58	0,0146
6	2.325,58	2.960,68	-635,10	-27,31%	-1,82	0,2789
7	2.155,17	2.178,77	-23,60	-1,10%	-0,07	0,0001
8	4.108,05	3.791,50	316,55	7,71%	0,90	0,0278
9	3.535,35	3.410,38	124,97	3,53%	0,36	0,0103
11	3.300,00	3.584,23	-284,23	-8,61%	-0,81	0,0107
12	2.600,00	2.788,95	-188,95	-7,27%	-0,54	0,0070
14	2.966,88	2.865,71	101,17	3,41%	0,29	0,0010
15	2.546,30	2.601,22	-54,92	-2,16%	-0,16	0,0006
17	3.298,15	3.616,21	-318,06	-9,64%	-0,91	0,0169
18	2.393,18	2.641,36	-248,18	-10,37%	-0,71	0,0036
19	2.000,00	2.385,64	-385,64	-19,28%	-1,10	0,0272
20	2.150,00	1.903,52	246,48	11,46%	0,70	0,0286
22	1.850,00	2.289,89	-439,89	-23,78%	-1,26	0,0174
25	2.166,67	1.598,58	568,09	26,22%	1,62	0,1169
26	2.155,17	1.577,84	577,33	26,79%	1,65	0,1069
27	2.100,00	1.897,31	202,69	9,65%	0,58	0,0033
29	2.714,93	2.730,92	-15,99	-0,59%	-0,05	0,0001
30	3.400,00	3.064,61	335,39	9,86%	0,96	0,0249
33	3.714,29	3.699,18	15,11	0,41%	0,04	0,0000
35	3.636,36	3.331,20	305,16	8,39%	0,87	0,0239
36	2.888,89	3.000,52	-111,63	-3,86%	-0,32	0,0028
37	1.796,61	2.185,01	-388,40	-21,62%	-1,11	0,0137
41	3.541,67	3.467,04	74,63	2,11%	0,21	0,0029
43	4.100,95	3.683,84	417,11	10,17%	1,19	0,1038
44	2.571,43	2.094,97	476,46	18,53%	1,36	0,0479
46	1.818,18	1.744,35	73,83	4,06%	0,21	0,0011
52	3.683,94	3.691,28	-7,34	-0,20%	-0,02	0,0000
53	4.728,66	4.699,66	28,99	0,61%	0,08	0,0010
55	4.250,00	4.231,61	18,39	0,43%	0,05	0,0004
61	3.472,22	3.498,55	-26,33	-0,76%	-0,08	0,0003
63	2.298,85	1.925,13	373,72	16,26%	1,07	0,1227
65	3.631,28	3.966,30	-335,02	-9,23%	-0,96	0,0846
67	1.112,50	1.364,73	-252,23	-22,67%	-0,72	0,0392
68	2.375,00	2.406,86	-31,86	-1,34%	-0,09	0,0002
69	1.583,33	2.220,46	-637,13	-40,24%	-1,82	0,1336
70	1.328,13	1.265,89	62,24	4,69%	0,18	0,0013
72	5.000,00	4.467,87	532,13	10,64%	1,52	0,1533
73	2.571,42	2.766,00	-194,58	-7,57%	-0,56	0,0136
74	1.666,67	1.708,98	-42,31	-2,54%	-0,12	0,0010
75	2.525,77	2.964,60	-438,83	-17,37%	-1,25	0,0390
76	3.863,63	3.664,96	198,67	5,14%	0,57	0,0228

Gráfico - Distância de Cook



Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
1	3.833,33	3.951,96	-118,63	-3,09%	-0,34	-0,34
2	1.910,83	1.984,60	-73,77	-3,86%	-0,21	-0,21
5	3.453,14	3.249,66	203,48	5,89%	0,58	0,58
6	2.325,58	2.960,68	-635,10	-27,31%	-1,82	-1,82
7	2.155,17	2.178,77	-23,60	-1,10%	-0,07	-0,07
8	4.108,05	3.791,50	316,55	7,71%	0,90	0,90
9	3.535,35	3.410,38	124,97	3,53%	0,36	0,36
11	3.300,00	3.584,23	-284,23	-8,61%	-0,81	-0,81
12	2.600,00	2.788,95	-188,95	-7,27%	-0,54	-0,54
14	2.966,88	2.865,71	101,17	3,41%	0,29	0,29
15	2.546,30	2.601,22	-54,92	-2,16%	-0,16	-0,16
17	3.298,15	3.616,21	-318,06	-9,64%	-0,91	-0,91
18	2.393,18	2.641,36	-248,18	-10,37%	-0,71	-0,71
19	2.000,00	2.385,64	-385,64	-19,28%	-1,10	-1,10
20	2.150,00	1.903,52	246,48	11,46%	0,70	0,70
22	1.850,00	2.289,89	-439,89	-23,78%	-1,26	-1,26
25	2.166,67	1.598,58	568,09	26,22%	1,62	1,62
26	2.155,17	1.577,84	577,33	26,79%	1,65	1,65
27	2.100,00	1.897,31	202,69	9,65%	0,58	0,58
29	2.714,93	2.730,92	-15,99	-0,59%	-0,05	-0,05
30	3.400,00	3.064,61	335,39	9,86%	0,96	0,96
33	3.714,29	3.699,18	15,11	0,41%	0,04	0,04
35	3.636,36	3.331,20	305,16	8,39%	0,87	0,87
36	2.888,89	3.000,52	-111,63	-3,86%	-0,32	-0,32
37	1.796,61	2.185,01	-388,40	-21,62%	-1,11	-1,11
41	3.541,67	3.467,04	74,63	2,11%	0,21	0,21
43	4.100,95	3.683,84	417,11	10,17%	1,19	1,19
44	2.571,43	2.094,97	476,46	18,53%	1,36	1,36
46	1.818,18	1.744,35	73,83	4,06%	0,21	0,21
52	3.683,94	3.691,28	-7,34	-0,20%	-0,02	-0,02
53	4.728,66	4.699,66	28,99	0,61%	0,08	0,08
55	4.250,00	4.231,61	18,39	0,43%	0,05	0,05
61	3.472,22	3.498,55	-26,33	-0,76%	-0,08	-0,08
63	2.298,85	1.925,13	373,72	16,26%	1,07	1,07
65	3.631,28	3.966,30	-335,02	-9,23%	-0,96	-0,96
67	1.112,50	1.364,73	-252,23	-22,67%	-0,72	-0,72
68	2.375,00	2.406,86	-31,86	-1,34%	-0,09	-0,09
69	1.583,33	2.220,46	-637,13	-40,24%	-1,82	-1,82
70	1.328,13	1.265,89	62,24	4,69%	0,18	0,18
72	5.000,00	4.467,87	532,13	10,64%	1,52	1,52
73	2.571,42	2.766,00	-194,58	-7,57%	-0,56	-0,56
74	1.666,67	1.708,98	-42,31	-2,54%	-0,12	-0,12
75	2.525,77	2.964,60	-438,83	-17,37%	-1,25	-1,25
76	3.863,63	3.664,96	198,67	5,14%	0,57	0,57

Gráfico de Valores Estimados x Observados

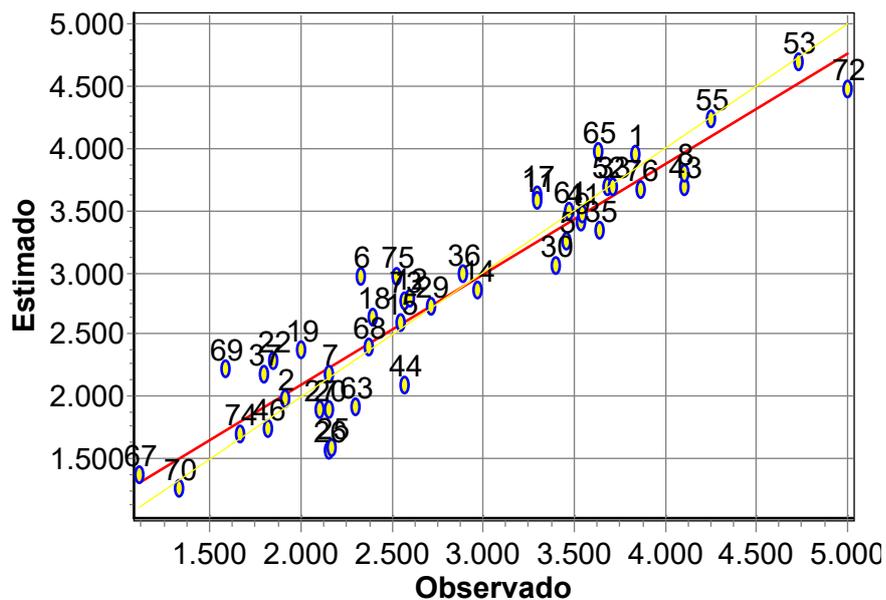
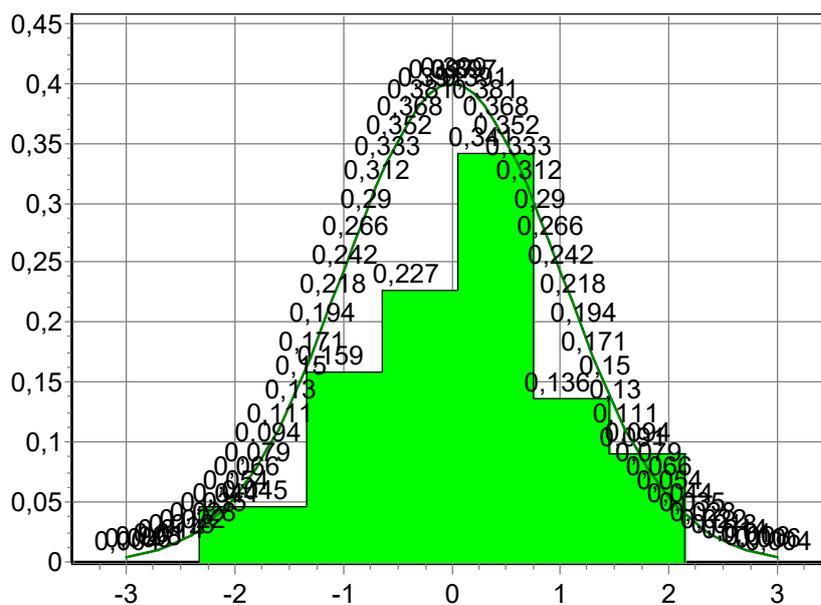
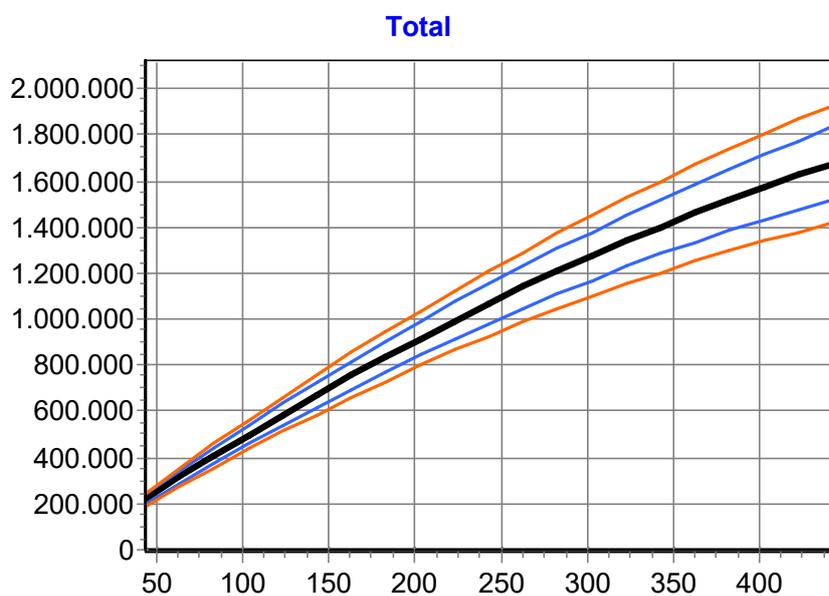


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



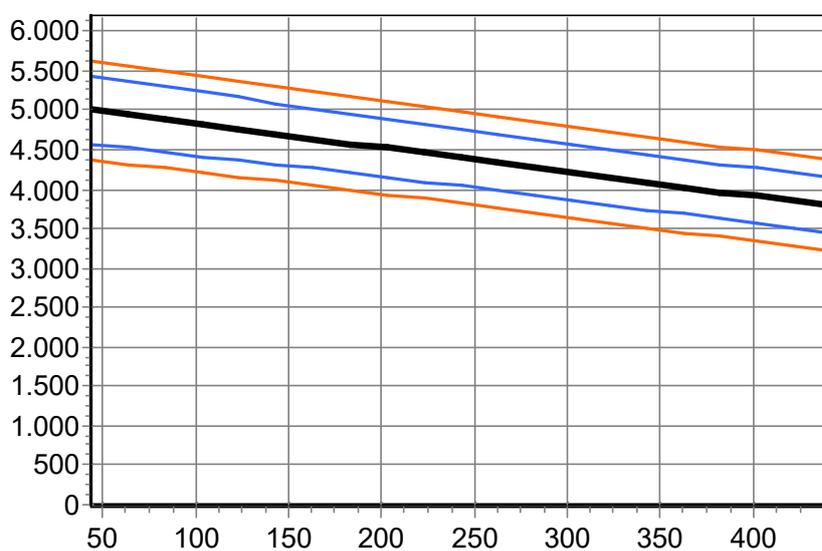
Id	Área	Estimado	Mínimo(IC)	Máximo(IC)	Mínimo(IP)	Máximo(IP)	
1		43,68	5.008,09	4.571,89	5.444,28	4.376,01	5.640,16
2		63,60	4.946,96	4.521,53	5.372,38	4.322,27	5.571,65
3		83,51	4.885,83	4.470,66	5.300,99	4.268,07	5.503,58
4		103,43	4.824,69	4.419,23	5.230,16	4.213,42	5.435,97
5		123,34	4.763,56	4.367,21	5.159,92	4.158,30	5.368,83
6		143,26	4.702,43	4.314,55	5.090,31	4.102,68	5.302,19
7		163,18	4.641,30	4.261,22	5.021,38	4.046,56	5.236,04
8		183,09	4.580,17	4.207,16	4.953,18	3.989,93	5.170,42
9		203,01	4.519,04	4.152,35	4.885,73	3.932,77	5.105,32
10		222,92	4.457,91	4.096,73	4.819,09	3.875,07	5.040,75
11		242,84	4.396,78	4.040,27	4.753,29	3.816,82	4.976,74
12		262,76	4.335,65	3.982,94	4.688,36	3.758,02	4.913,28
13		282,67	4.274,52	3.924,70	4.624,33	3.698,65	4.850,39
14		302,59	4.213,39	3.865,54	4.561,23	3.638,71	4.788,06
15		322,50	4.152,26	3.805,45	4.499,06	3.578,21	4.726,30
16		342,42	4.091,12	3.744,40	4.437,85	3.517,13	4.665,12
17		362,34	4.029,99	3.682,41	4.377,58	3.455,48	4.604,51
18		382,25	3.968,86	3.619,47	4.318,26	3.393,25	4.544,47
19		402,17	3.907,73	3.555,61	4.259,86	3.330,46	4.485,01
20		422,08	3.846,60	3.490,84	4.202,36	3.267,10	4.426,10
21		442,00	3.785,47	3.425,19	4.145,75	3.203,19	4.367,75

Projeção para Total



Projeção para Unitário

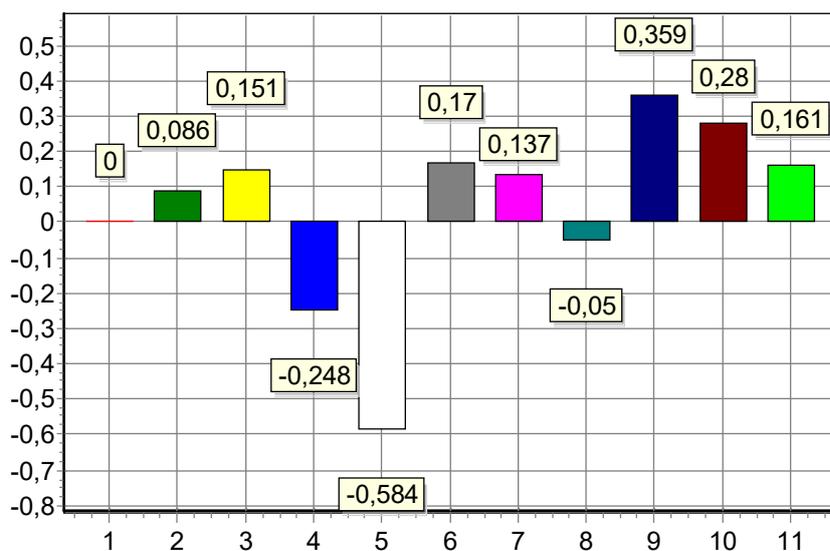
Unitário



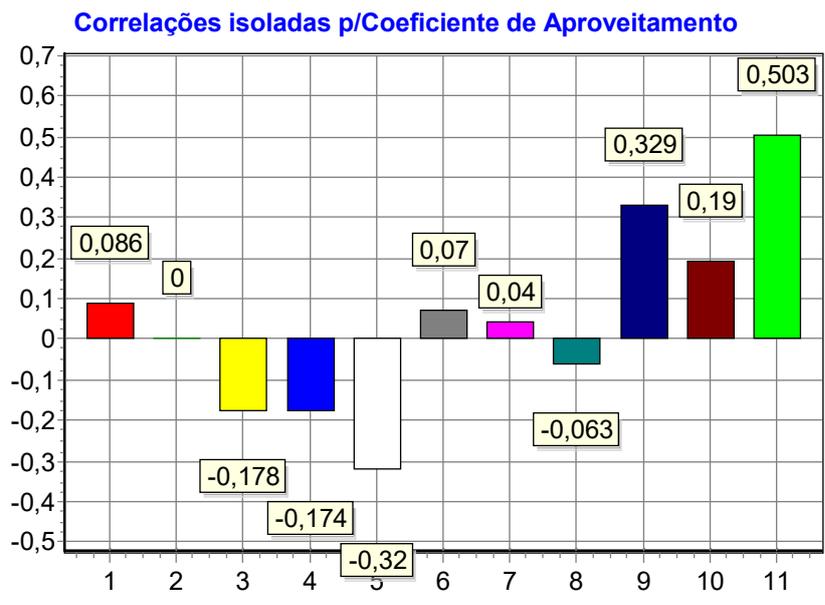
I. Variável	Tra...	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	x7	x8	x9	x10	y
Área construída	x	x1	0	0,09	0,15	-0,25	-0,58	0,17	0,14	-0,05	0,36	0,28	0,16
Coeficiente de Apr...	1/x	x2	0,09	0	-0,18	-0,17	-0,32	0,07	0,04	-0,06	0,33	0,19	0,50
Percentual do com...	x	x3	0,15	-0,18	0	-0,22	0,02	0,42	0,01	-0,22	0,01	0,43	0,36
Estado de conserv...	x	x4	-0,25	-0,17	-0,22	0	0,37	-0,12	0,13	0,09	-0,06	-0,13	-0,58
Padrão de acabam..	1/x	x5	-0,58	-0,32	0,02	0,37	0	-0,15	0,02	-0,03	-0,27	-0,24	-0,45
Vocação	x	x6	0,17	0,07	0,42	-0,12	-0,15	0	0,30	-0,18	0,10	0,13	0,59
Localização	x	x7	0,14	0,04	0,01	0,13	0,02	0,30	0	0,00	0,01	-0,01	0,27
Fonte	x	x8	-0,05	-0,06	-0,22	0,09	-0,03	-0,18	0,00	0	-0,30	-0,06	-0,10
Renda coordenada	ln(x)	x9	0,36	0,33	0,01	-0,06	-0,27	0,10	0,01	-0,30	0	-0,18	0,25
Data	x	x10	0,28	0,19	0,43	-0,13	-0,24	0,13	-0,01	-0,06	-0,18	0	0,27
Valor unitário	y	y	0,16	0,50	0,36	-0,58	-0,45	0,59	0,27	-0,10	0,25	0,27	0

Correlações parciais isoladas

Correlações isoladas p/Área construída

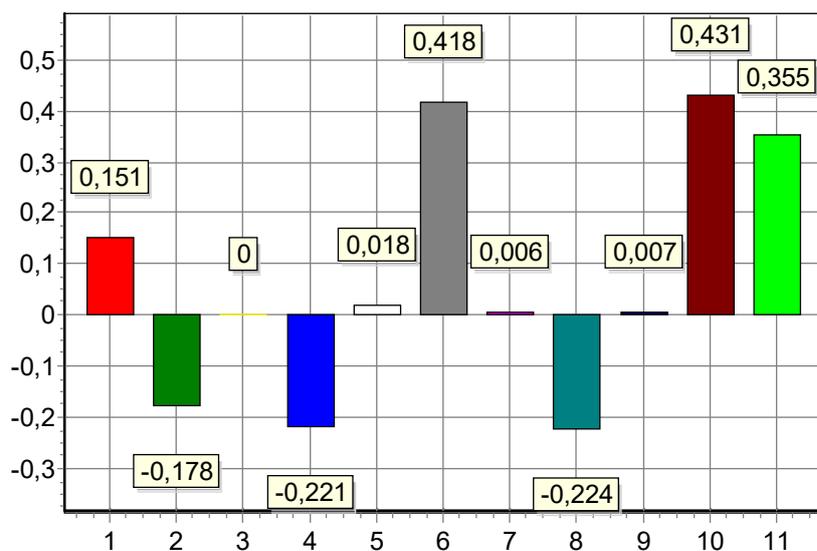


Correlações parciais isoladas

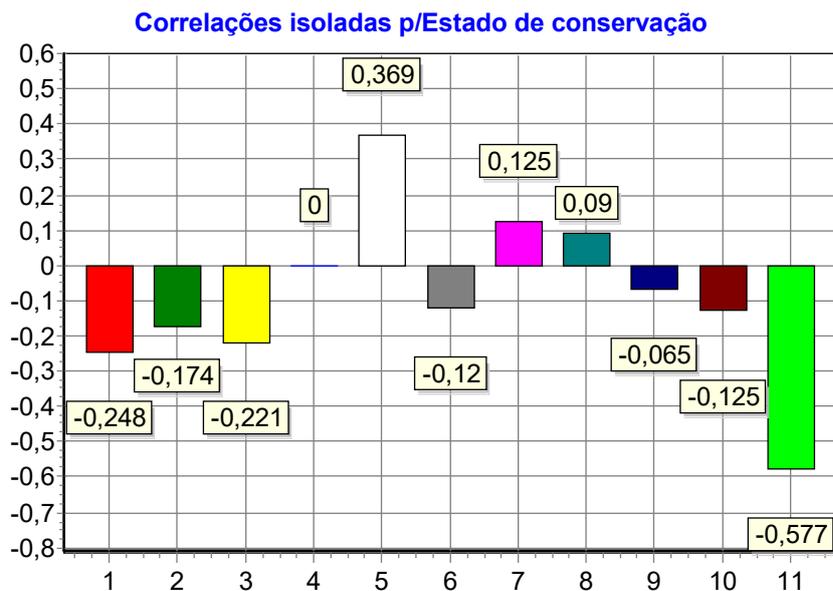


Correlações parciais isoladas

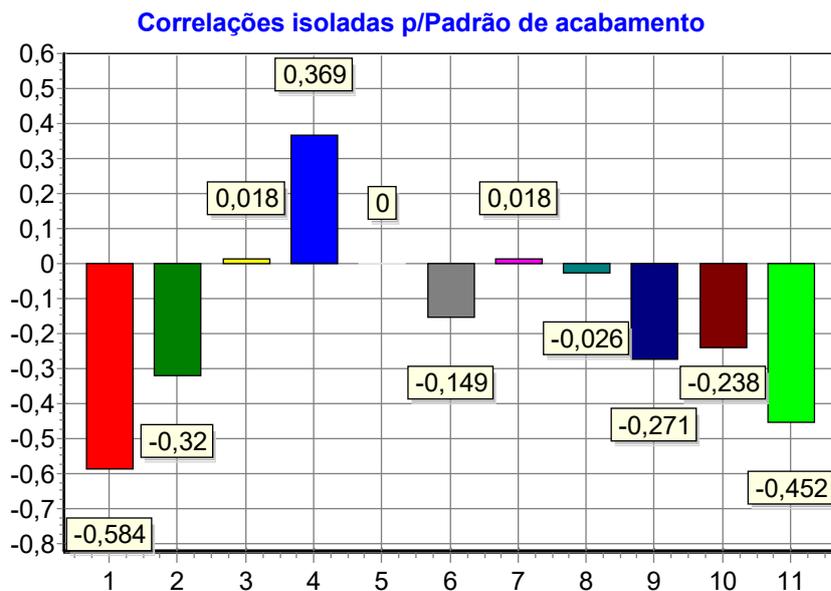
Correlações isoladas p/Percentual do comércio



Correlações parciais isoladas

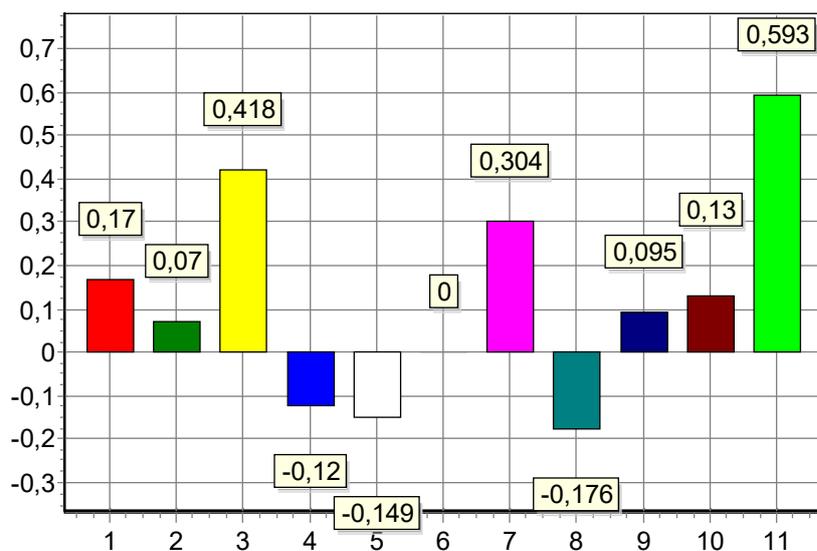


Correlações parciais isoladas



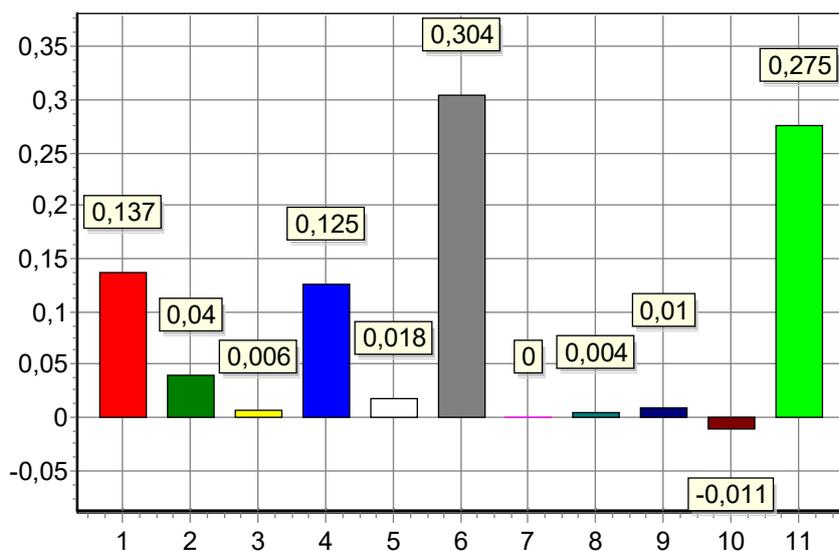
Correlações parciais isoladas

Correlações isoladas p/Vocação



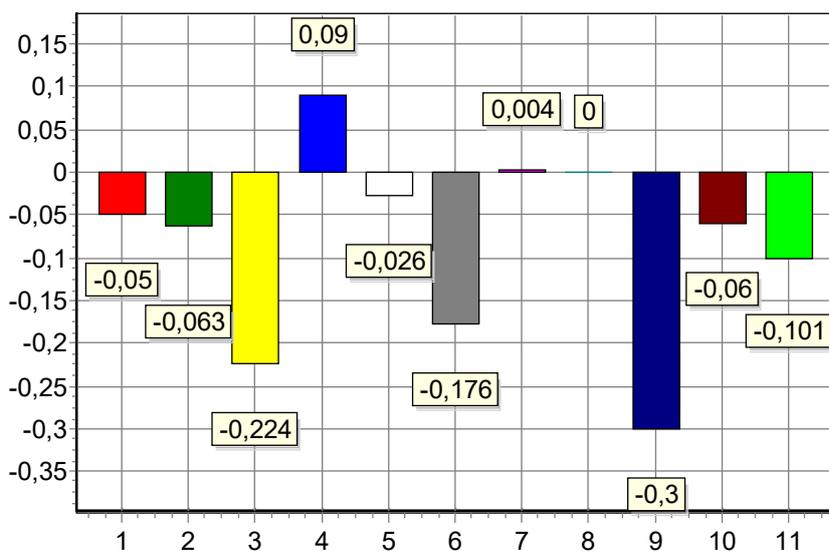
Correlações parciais isoladas

Correlações isoladas p/Localização

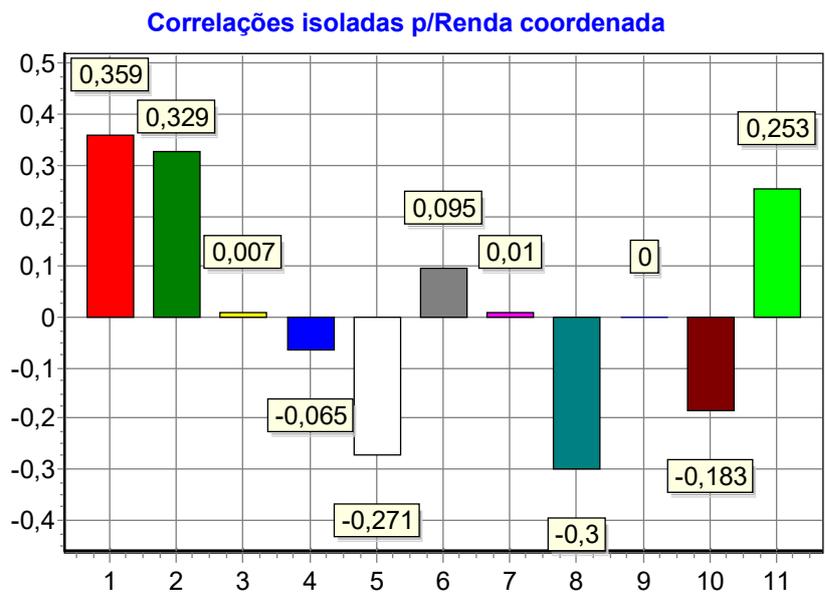


Correlações parciais isoladas

Correlações isoladas p/Fonte

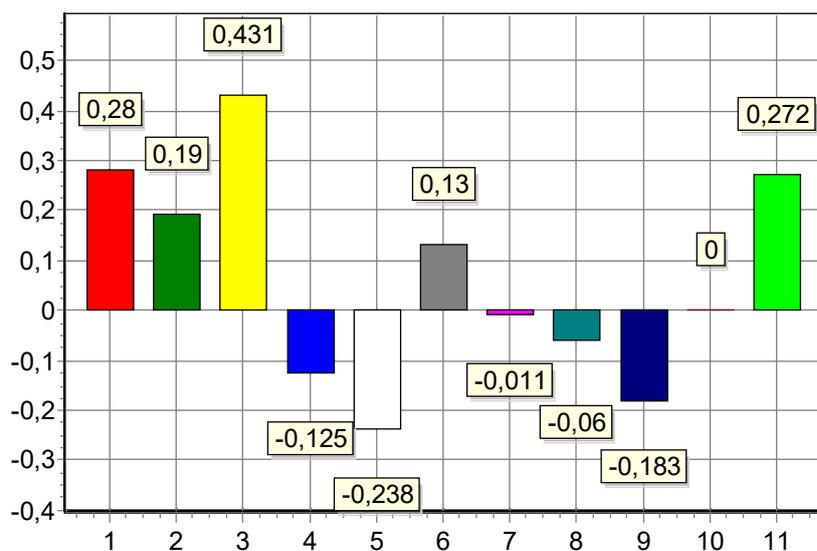


Correlações parciais isoladas



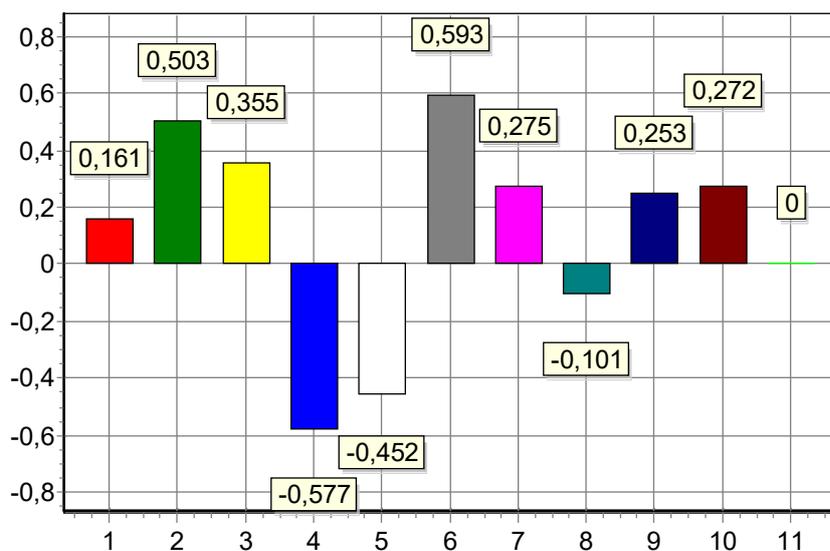
Correlações parciais isoladas

Correlações isoladas p/Data



Correlações parciais isoladas

Correlações isoladas p/Valor unitário



INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Cotrim e Amaral
Modelo:	Imóveis - Maceió 2022
Data do modelo:	sexta-feira, 25 de novembro de 2022
Tipologia:	Casas

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	17
Variáveis utilizadas no modelo:	11
Total de dados:	80
Dados utilizados no modelo:	44

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área construída	50,00	442,00	392,00	227,18
Coefficiente de Aproveitamento	33,33	200,00	166,67	79,31
Percentual do comércio	0,00	100,00	100,00	9,04
Estado de conservação	1,00	5,00	4,00	2,77
Padrão de acabamento	3,00	5,00	2,00	4,11
Vocação	1,00	2,00	1,00	1,39
Localização	1,00	1,10	0,10	1,01
Fonte	1,00	2,00	1,00	1,80
Renda coordenada	775,51	4.867,68	4.092,17	2.978,31
Data	2.022,03	2.022,10	0,07	2.022,05
Valor unitário	1.112,50	5.000,00	3.887,50	2.843,69

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9444670 / 0,9444670
Coefficiente de determinação:	0,8920179
Fisher - Snedecor:	27,26
Significância do modelo (%):	0,00

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	33355491,297	10	3335549,130	27,261
Não Explicada	4037807,735	33	122357,810	
Total	37393299,032	43		

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário = $-7565251,874 - 3,069432839 * \text{Área construída} + 44124,79128 / \text{Coeficiente de Aproveitamento} + 6,500695934 * \text{Percentual do comércio} - 335,0552937 * \text{Estado de conservação} - 6918,576532 / \text{Padrão de acabamento} + 696,9193243 * \text{Vocação} + 7520,372639 * \text{Localização} + 234,9821523 * \text{Fonte} + 400,7898116 * \ln(\text{Renda coordenada}) + 3738,069721 * \text{Data}$

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área construída	x	-4,41	0,01
Coeficiente de Aproveitamento	1/x	3,88	0,05
Percentual do comércio	x	2,26	3,02
Estado de conservação	x	-6,71	0,00
Padrão de acabamento	1/x	-3,44	0,16
Vocação	x	5,29	0,00
Localização	x	4,12	0,02
Fonte	x	1,63	11,18
Renda coordenada	ln(x)	2,53	1,64
Data	x	1,45	15,75
Valor unitário	y	-1,45	15,72

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	x7	x8
Área construída	x1	0,00	0,14	0,20	0,52	0,63	0,42	0,49	0,22
Coeficiente de Aproveitamento	x2	0,14	0,00	0,50	0,31	0,17	0,30	0,27	0,12
Percentual do comércio	x3	0,20	0,50	0,00	0,11	0,36	0,05	0,27	0,17
Estado de conservação	x4	0,52	0,31	0,11	0,00	0,23	0,53	0,52	0,26
Padrão de acabamento	x5	0,63	0,17	0,36	0,23	0,00	0,25	0,39	0,05
Vocação	x6	0,42	0,30	0,05	0,53	0,25	0,00	0,20	0,26
Localização	x7	0,49	0,27	0,27	0,52	0,39	0,20	0,00	0,15
Fonte	x8	0,22	0,12	0,17	0,26	0,05	0,26	0,15	0,00

Renda coordenada	x9	0,54	0,11	0,04	0,42	0,14	0,32	0,30	0,39
Data	x10	0,39	0,21	0,38	0,31	0,01	0,27	0,19	0,16
Valor unitário	y	0,61	0,56	0,37	0,76	0,51	0,68	0,58	0,27

Variável	Alias	x9	x10	y
Área construída	x1	0,36	0,28	0,16
Coefficiente de Aproveitamento	x2	0,33	0,19	0,50
Percentual do comércio	x3	0,01	0,43	0,36
Estado de conservação	x4	-0,06	-0,13	-0,58
Padrão de acabamento	x5	-0,27	-0,24	-0,45
Vocação	x6	0,10	0,13	0,59
Localização	x7	0,01	-0,01	0,27
Fonte	x8	-0,30	-0,06	-0,10
Renda coordenada	x9	0,00	-0,18	0,25
Data	x10	-0,18	0,00	0,27
Valor unitário	y	0,25	0,27	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	x7	x8
Área construída	x1	0,00	0,14	0,20	0,52	0,63	0,42	0,49	0,22
Coefficiente de Aproveitamento	x2	0,14	0,00	0,50	0,31	0,17	0,30	0,27	0,12
Percentual do comércio	x3	0,20	0,50	0,00	0,11	0,36	0,05	0,27	0,17
Estado de conservação	x4	0,52	0,31	0,11	0,00	0,23	0,53	0,52	0,26
Padrão de acabamento	x5	0,63	0,17	0,36	0,23	0,00	0,25	0,39	0,05
Vocação	x6	0,42	0,30	0,05	0,53	0,25	0,00	0,20	0,26
Localização	x7	0,49	0,27	0,27	0,52	0,39	0,20	0,00	0,15
Fonte	x8	0,22	0,12	0,17	0,26	0,05	0,26	0,15	0,00
Renda coordenada	x9	0,54	0,11	0,04	0,42	0,14	0,32	0,30	0,39
Data	x10	0,39	0,21	0,38	0,31	0,01	0,27	0,19	0,16
Valor unitário	y	0,61	0,56	0,37	0,76	0,51	0,68	0,58	0,27

Variável	Alias	x9	x10	y
Área construída	x1	0,54	0,39	0,61
Coefficiente de Aproveitamento	x2	0,11	0,21	0,56
Percentual do comércio	x3	0,04	0,38	0,37
Estado de conservação	x4	0,42	0,31	0,76
Padrão de acabamento	x5	0,14	0,01	0,51
Vocação	x6	0,32	0,27	0,68
Localização	x7	0,30	0,19	0,58
Fonte	x8	0,39	0,16	0,27
Renda coordenada	x9	0,00	0,53	0,40
Data	x10	0,53	0,00	0,24
Valor unitário	y	0,40	0,24	0,00

TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

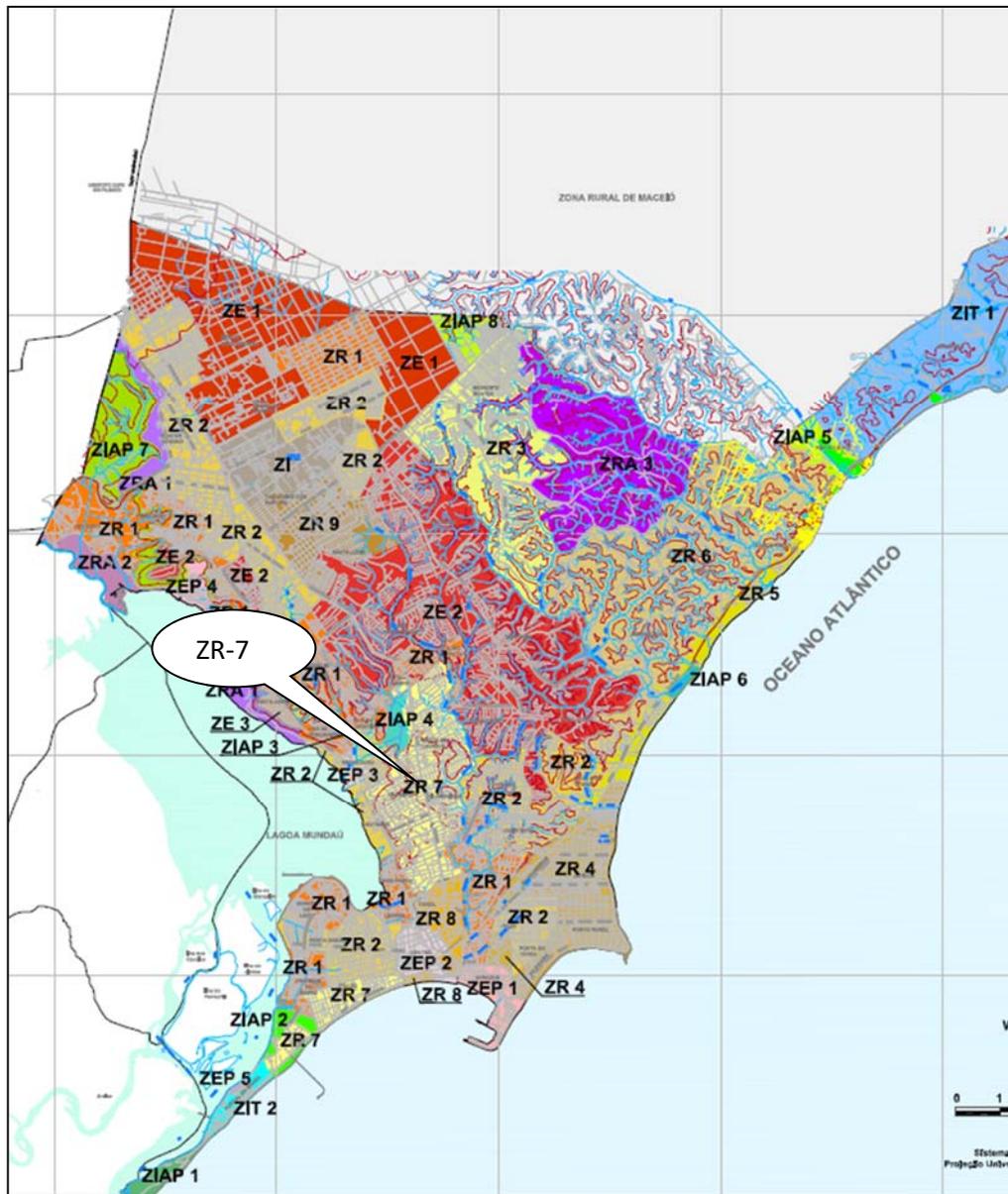
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	3.833,33	3.951,96	-118,63	-3,0948%	-0,339152	0,00450000
2	1.910,83	1.984,60	-73,77	-3,8605%	-0,210887	0,00236500
5	3.453,14	3.249,66	203,48	5,8927%	0,581715	0,01463000
6	2.325,58	2.960,68	-635,10	-27,3093%	-1,815624	0,27894300
7	2.155,17	2.178,77	-23,60	-1,0950%	-0,067466	0,00011800
8	4.108,05	3.791,50	316,55	7,7057%	0,904966	0,02775700
9	3.535,35	3.410,38	124,97	3,5348%	0,357261	0,01031000
11	3.300,00	3.584,23	-284,23	-8,6132%	-0,812572	0,01067600
12	2.600,00	2.788,95	-188,95	-7,2674%	-0,540178	0,00703600
14	2.966,88	2.865,71	101,17	3,4100%	0,289223	0,00101700
15	2.546,30	2.601,22	-54,92	-2,1567%	-0,156992	0,00056800
17	3.298,15	3.616,21	-318,06	-9,6434%	-0,909257	0,01694300
18	2.393,18	2.641,36	-248,18	-10,3704%	-0,709504	0,00363600
19	2.000,00	2.385,64	-385,64	-19,2821%	-1,102472	0,02715700
20	2.150,00	1.903,52	246,48	11,4643%	0,704645	0,02861400
22	1.850,00	2.289,89	-439,89	-23,7776%	-1,257547	0,01738500
25	2.166,67	1.598,58	568,09	26,2194%	1,624052	0,11685000
26	2.155,17	1.577,84	577,33	26,7883%	1,650484	0,10686900
27	2.100,00	1.897,31	202,69	9,6520%	0,579453	0,00330900
29	2.714,93	2.730,92	-15,99	-0,5891%	-0,045726	0,00007200
30	3.400,00	3.064,61	335,39	9,8645%	0,958826	0,02489100
33	3.714,29	3.699,18	15,11	0,4068%	0,043200	0,00004900
35	3.636,36	3.331,20	305,16	8,3920%	0,872399	0,02386700
36	2.888,89	3.000,52	-111,63	-3,8640%	-0,319118	0,00275600
37	1.796,61	2.185,01	-388,40	-21,6186%	-1,110366	0,01373300
41	3.541,67	3.467,04	74,63	2,1071%	0,213347	0,00287200
43	4.100,95	3.683,84	417,11	10,1710%	1,192432	0,10375400
44	2.571,43	2.094,97	476,46	18,5290%	1,362109	0,04785100
46	1.818,18	1.744,35	73,83	4,0605%	0,211057	0,00106400
52	3.683,94	3.691,28	-7,34	-0,1992%	-0,020981	0,00004700
53	4.728,66	4.699,66	28,99	0,6132%	0,082889	0,00102500
55	4.250,00	4.231,61	18,39	0,4328%	0,052585	0,00040900
61	3.472,22	3.498,55	-26,33	-0,7583%	-0,075273	0,00034400
63	2.298,85	1.925,13	373,72	16,2568%	1,068389	0,12272100
65	3.631,28	3.966,30	-335,02	-9,2260%	-0,957760	0,08460900
67	1.112,50	1.364,73	-252,23	-22,6722%	-0,721070	0,03924600
68	2.375,00	2.406,86	-31,86	-1,3414%	-0,091075	0,00017000
69	1.583,33	2.220,46	-637,13	-40,2400%	-1,821433	0,13359200
70	1.328,13	1.265,89	62,24	4,6866%	0,177943	0,00132900
72	5.000,00	4.467,87	532,13	10,6426%	1,521260	0,15333000
73	2.571,42	2.766,00	-194,58	-7,5672%	-0,556278	0,01359900
74	1.666,67	1.708,98	-42,31	-2,5386%	-0,120958	0,00103300
75	2.525,77	2.964,60	-438,83	-17,3740%	-1,254517	0,03898000
76	3.863,63	3.664,96	198,67	5,1422%	0,567971	0,02279500



ANEXO V

ZONEAMENTO

ZONEAMENTO BAIRRO PINHEIRO



ZR-7 (ZONA RESIDENCIAL)

ANEXO VI

MAPA DE SETORIZAÇÃO DE DANOS E DE LINHAS DE AÇÕES PRIORITÁRIAS

MAPA DE SETORIZAÇÃO DE DANOS E DE LINHAS DE AÇÕES PRIORITÁRIAS – VERSÃO 4



MAPA DE SETORIZAÇÃO DE DANOS E DE LINHAS DE AÇÕES PRIORITÁRIAS – VERSÃO 4



ANEXO VII

DOCUMENTAÇÃO

DECLARAÇÃO

1º SERVIÇO NOTARIAL
 1º SERVIÇO REGISTRAL
 Rua Dr. Luis Fontes de Azevedo nº 40
 Fone: (33) 3211-5000

CERTIFICO que a presente cópia fotostática é de igual teor ao original exibido, do que dou fé.

Maceió, 11 ABR. 2001

1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL
 Cartório Notarial de Maceió
 Cartório de Notas de Maceió
 Cartório de Protestos de Maceió
 Cartório de Inventários de Maceió
 Cartório de Testamentos de Maceió

Eu, JOSÉ MARCELO DOS SANTOS FARIAS, brasileiro, comerciante, casado com Simone Rodrigues Farias, portador da C.I. nº 880.545-SSP/AL, inscrito no CPF nº 647.072.294-68 e PAULO HENRIQUE RODRIGUES, brasileiro, solteiro, estudante, portador da C.I. nº 1.602.631-SSP/AL, inscrito no CPF nº 841.703.604-00, ambos residentes e domiciliados nesta cidade de Maceió/AL, declaramos que adquirimos em conjunto a casa nº 10, situada na Rua Manoel Menezes, no bairro do Farol, nesta cidade, conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto de Maceió, no Livro 482, às fls. 110, em 28.03.2001, e resolvemos de comum acordo, determinar a parte que caberá a cada um de nós compradores, da maneira seguinte: caberá ao comprador José Marcelo dos Santos Farias: 6,60m de frente e de fundos, por 5,45m de extensão de frente a fundos em ambos os lados, limitando-se pela frente com a Rua Manoel Menezes, pelo lado direito com a outra parte do imóvel, pertencente a Paulo Henrique Rodrigues, pelo lado esquerdo com a Rua Miguel Palmeira e pelos fundos com parte da casa 562, da Rua Miguel Palmeira e a parte que caberá ao comprador Paulo Henrique Rodrigues: 6,60m de frente e de fundos, por 5,45m de extensão de frente a fundos em ambos os lados, limitando-se pela frente com a Rua Manoel Menezes, pelo lado direito com a casa nº 16, de Florentino Rodrigues Neto, pelo lado esquerdo com a outra parte do imóvel, pertencente a José Marcelo dos Santos Farias e pelos fundos com parte da casa 562, da Rua Miguel Palmeira; ficando determinado assim, a parte de cada um dos compradores, para nada reclamarem, por si, seus herdeiros e sucessores, com fundamento em tal transação. A presente declaração é feita em caráter irrevogável e irretroatável.

Maceió, 10 de Abril de 2001.

José Marcelo dos Santos Farias
 JOSÉ MARCELO DOS SANTOS FARIAS

Paulo Henrique Rodrigues
 PAULO HENRIQUE RODRIGUES

1º SERVIÇO NOTARIAL, REGISTRAL
 Rua Dr. Luis Fontes de Azevedo, nº 40
 Fone: (33) 3211-5000

Reconheço a firma por semelhança
 de José Marcelo dos Santos Farias e Paulo Henrique Rodrigues
 Em test. da verdade.

Maceió, 11 ABR. 2001

1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL
 Cartório Notarial de Maceió
 Cartório de Notas de Maceió
 Cartório de Protestos de Maceió
 Cartório de Inventários de Maceió
 Cartório de Testamentos de Maceió



Livro Nº _____
 Folhas Nº _____
 Traslado _____

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTOS REGISTRAL
 COMARCA DE MACEIÓ - ESTADO DE ALAGOAS
 Rua Dr. Luis Pontes de Miranda, 88 - Fone 227-0000
Celso Sarmiento Pontes de Miranda
 TABELIÃO



Livro: 482
 Fls.: 110

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, COMO ABAIXO SE EXPRESSA:

S A I B A M quantos este público instrumento de Escritura de Compra e Venda virem, que aos 28 (vinte e oito) dias do mês de Março, do ano de dois mil e um (2001), nesta cidade de Maceió, Capital do Estado de Alagoas, República Federativa do Brasil, em meu Serviço Notarial, situado na Rua Dr. Luiz Pontes de Miranda, nº 42 - Centro, perante mim Tabelião, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber, de um lado como **OUTORGANTES VENDEDORES: FERNANDO JORGE OMENA e esposa MARIA DO CARMO DE MEDEIROS OMENA**, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, ele militar, ela agente de polícia, portadores das C.I.s nºs 453.689-SSP/AL e 535.859-SSP/AL, inscritos nos CPFs nºs 349.491.944-53 e 349.491.944-53; **MARIA DAS GRAÇAS OMENA DA SILVA e esposo AZANIAS FÉLIX DA SILVA**, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, ela func. pública, ele aposentado, portadores das C.I.s nºs 141.921-SSP/AL e 93.101-SSP/AL, inscritos nos CPFs nºs 387.899.144-49 e 004.447.904-20; **JOSÉ RUBENS OMENA JÚNIOR**, brasileiro, solteiro, maior; estudante universitário, portador da C.I. nº 1.581.729-SSP/AL, inscrita no CPF nº 042.916.434-38 e **ISABELLE DOS PASSOS OMENA**, brasileira, solteira, emancipada, estudante universitária, portadora da C.I. nº 98001050967-SSP/AL, inscrita no CPF nº 045.603.764-09, todos residentes e domiciliados nesta cidade; e do outro lado como **OUTORGADOS COMPRADORES: JOSÉ MARCELO DOS SANTOS FARIAS**, brasileiro, comerciante, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com **SIMONE RODRIGUES FARIAS**, ele portador da C.I. nº 880.545-SSP/AL, inscrito no CPF nº 647.072.294-68, ela brasileira, professora, portadora da C.I. nº 5.022.475-SSP/PE, inscrita no CPF nº 999.333.734-04 e **PAULO HENRIQUE RODRIGUES**, brasileiro, solteiro, maior, estudante, portador da C.I. nº 1.602.631-SSP/AL, inscrito no CPF nº 841.703.604-00, ambos residentes e domiciliados nesta cidade. As presentes pessoas conhecidas por mim Tabelião, do que dou fé. E, perante mim Tabelião, pelos Outorgantes Vendedores, me foi dito que a justo título são senhores e legítimos possuidores da: **CASA situada na Rua Manoel Menezes, nº 10, no bairro do Farol, nesta cidade**, construída de taipa e parte de tijolos, coberta de telhas, com 4 portas e uma janela de frente e 3 portas de lado, ou seja, para a Rua Miguel Palmeira. Edificada em terreno próprio, medindo 13,20m de largura na frente e de fundos, por 11,25m de frente a fundos em ambos os lados, limitando-se pelo lado direito com a casa nº 16, de Florentino Rodrigues Neto, lado esquerdo com a rua Miguel Palmeira e fundos com a casa nº 562 da Rua Miguel Palmeira, pertencente ao espólio de Joaquim Gomes Filho. **Imóvel esse devidamente registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Comarca, conforme matrícula nº 45418, R.1/2-45.418, em 01.04.1986 e Formais de Partilha, à registrar. Pelo preço certo ajustado de R\$ 8.000,00 (OITO MIL REAIS)**, que os Outorgantes Vendedores, confessam e declaram haverem recebido em moeda corrente brasileira, de cujo preço lhes dão plena, geral e irrevogável quitação, vendem ao(a, s) Outorgado(a, s) Comprador(a, es), como de fato vendido tem, o(s) descrito(s) bem(ns), obrigando-se ele(s, a) Outorgante(s) Vendedor(a, es) a fazer(em) esta venda sempre boa, firma e valiosa e a responder(em) pela evicção, quando chamado(a, s) à autoria, podendo o(a, s) Outorgado(a, s) Comprador(a, es), empossar-se desde já do(s) bem(ns) vendido(s), pois ele(s) transfere(m) neste ato e pela cláusula "constituti" todo o direito, domínio, ação e posse que sobre o(s) mesmo(s) vinha(m) exercendo. Então pelo Outorgado Comprador, foi dito que aceitava esta escritura em todos os seus termos, por se achar o mesmo de pleno acordo com o ajustado e contratado entre si. Foi pago na Prefeitura Municipal de Maceió, o Imposto sobre Transmissão de Imóveis, conforme guia nº 083348, no valor de R\$ 202,38 (duzentos e dois reais e trinta e oito centavos), datada de 26.03.2001, que fica

ANEXO VIII

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (A.R.T.)



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

CREA-AL

ART OBRA / SERVIÇO
Nº AL20220279205

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Alagoas

INICIAL

1. Responsável Técnico

CAROLINA COTRIM AMARAL

Título profissional: **ENGENHEIRA CIVIL**

RNP: **0215237668**

Registro: **2181467/2016 AL**

Empresa contratada: **CAROLINA COTRIM AMARAL ENGENHARIA - ME**

Registro : **0000501492-AL**

2. Dados do Contrato

Contratante: **JOSÉ MARCELO DOS SANTOS FARIAS**

CPF/CNPJ: **647.072.294-68**

RUA MANOEL MENEZES

Nº: **10**

Complemento:

Bairro: **PINHEIRO**

Cidade: **MACEIÓ**

UF: **AL**

CEP: **57055690**

Contrato:

Celebrado em:

Valor: **R\$ 1.100,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Física**

Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA MANOEL MENEZES

Nº: **10**

Complemento:

Bairro: **PINHEIRO**

Cidade: **MACEIÓ**

UF: **AL**

CEP: **57055690**

Data de Início: **03/05/2022**

Previsão de término: **25/05/2022**

Coordenadas Geográficas: **-9.639567, -35.741588**

Finalidade: **Misto**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **JOSÉ MARCELO DOS SANTOS FARIAS**

CPF/CNPJ: **647.072.294-68**

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

Quantidade

Unidade

66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #1.1.1.1 - DE ALVENARIA

2,00

un

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

5. Observações

Referente a Avaliação de 02 (dois) imóveis situados na Rua Manoel Meneses, nº 10, no bairro do Pinheiro. Área do terreno: 37,05m². (Conforme fração ideal equivalente a 49,90% da área total de 74,25m², Escritura de compra e venda) Área Construída: 66,86m² (Conforme levantamento realizado "in loco") Documentação: Escritura Pública de Compra e venda do 1º Ofício de Notas e Protestos da Comarca de Maceió/Al, livro: 482, fls: 110, datada em 28 de março de 2021. Área do terreno: 37,20m². (Conforme fração ideal equivalente a 50,10% da área total de 74,25m², Conforme Escritura de compra e venda) Área Construída: 43,68m² (Conforme levantamento realizado "in loco") Documentação: Escritura Pública de Compra e venda do 1º Ofício de Notas e Protestos da Comarca de Maceió/Al, livro: 482, fls: 110, datada em 28 de março de 2021 (Térreo)

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

CAROLINA COTRIM AMARAL - CPF: 050.187.714-29

Local

data

JOSÉ MARCELO DOS SANTOS FARIAS - CPF: 647.072.294-68

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\$ 88,78**

Registrada em: **27/05/2022**

Valor pago: **R\$ 88,78**

Nosso Número: **8302018886**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-al.sitac.com.br/publico/>, com a chave: YBz6B
 Impresso em: 27/05/2022 às 13:21:41 por: , ip: 181.213.63.221





MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES
GABINETE DE PROCURADOR DA REPÚBLICA

Termo de Conversão

(Gerado automaticamente pelo Sistema Único)

Expediente:

1.11.000.000175/2023-82

Classe de origem:

Notícia de Fato

Classe de destino:

Procedimento Preparatório

Data prevista de finalização:

25/05/2023

Usuário:

DOUGLAS HENRIQUE DOS SANTOS VIANA

Data:

24/02/2023 18:25

**Ministério Público Federal - FT-Pinheiro Procedimento Preparatório n.º
1.11.000.000175/2023-82**

1 mensagem

PRAL 7º Ofício <pral-07oficio@mpf.mp.br>
Para: informacaopcf@faleck.com.br

24 de fevereiro de 2023 às 18:21

A Sua Senhoria o Senhor
Fernando Mota dos Santos
Representante da BRASKEM S.A

De ordem das Exmas. procuradoras da República integrantes do FT-Pinheiro, encaminhamos o Formulário de Solicitação de Informações para ciência e adoção da providências solicitadas.

Por gentileza, confirmar o recebimento.

Atenciosamente,

Secretaria do 7º Ofício
Ministério Público Federal
Procuradoria da República em Alagoas

 **1.11.000.000175.2023-82.pdf**
20275K



Maceió/AL, 3 de março de 2023

**Exmas. Sras. Dras. Procuradoras da República
Ministério Público Federal
Procuradoria da República – Alagoas**

Assunto: Formulário de informações
Procedimento Preparatório n.º 1.11.000.000175/2023-82

Excelentíssimas Sras. Dras. Procuradoras,

A Braskem S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.150.391/0001-70, com sede na Rua Eteno, 1.561, Polo Industrial de Camaçari, Camaçari - BA, CEP 42816-200 ("Braskem"), vem, pelo presente documento, atender ao quanto indicado no Formulário de informações em epígrafe, o fazendo conforme a seguir:

I. Das informações requisitadas

A Braskem foi instada a prestar informações pormenorizadas acerca dos casos do Sr. **José Marcelo dos Santos Farias** ("Sr. José Marcelo" ou "assistido"), referente aos imóveis vinculados no Programa de Compensação Financeira e Apoio à Realocação ("PCF") sob os números **H02700008A e H02700008C** ("imóveis selados"), considerando os fatos constantes em manifestação apresentada.

Em síntese, foi apresentada manifestação na qual o Sr. José informa sua irrisignação em relação às propostas de compensação apresentadas para seus imóveis selados, alegando que, não obstante a apresentação de laudos particulares de avaliações com valores superiores aos oferecidos e a opção pelo fluxo de Parecer Técnico Independente, não houve majoração suficiente dos valores, motivo pelo qual solicitou auxílio desta Procuradoria para garantir que a compensação de seus imóveis seja paga com valores condizentes ao mercado imobiliário.

II. Do andamento dos casos no PCF

A reunião de ingresso no fluxo compensatório foi realizada de forma conjunta em 28/07/2021, na presença do Sr. José Marcelo e de seu advogado, o Dr. Fábio Luciano de Barros Braga. Na ocasião, o Sr. José se apresentou como proprietário locador de três imóveis, todos edificadas sobre o mesmo terreno, dos quais dois eram destinados a locações comerciais e situados no piso superior (selos H02700008B e H02700008C) e, um deles, destinado à locação residencial situado no térreo (selo H02700008A). Alegou que a aquisição do terreno se deu no ano de 2001 em conjunto com seu amigo, Sr. Paulo Henrique Rodrigues, que também possui selos no PCF que correspondem às demais salas edificadas



sobre o terreno em questão, não havendo, portanto, vinculação deste com a propriedade dos imóveis tratados em reunião.

Considerando que o objeto do ofício se restringe exclusivamente aos selos H02700008A e H02700008C, as informações apresentadas dispensarão a análise do selo H02700008B, o qual, inclusive, já encontra-se concluído no âmbito do PCF.

Para fins de início da análise jurídica no fluxo compensatório é necessária a apresentação de documentação mínima, o que, nos casos em questão, ocorreu apenas no dia em 06/08/2021.

Após a conclusão dos trâmites regulares, dentre eles a necessidade de complementação da documentação apresentada para fins de informações acerca da aquisição dos imóveis, os casos tiveram a análise jurídica concluída, de modo que, em 22/03/2022, foi encaminhada proposta conjunta por e-mail ao patrono. Posteriormente, a pedido do assistido, no dia 07/04/2022 houve a realização de reunião na qual foram informados os parâmetros utilizados na valoração, oportunidade em que o assistido e seu patrono sinalizaram o interesse pelo prazo de reflexão.

Em 20/04/2022 o patrono sinalizou o aceite da proposta ofertada para o selo H02700008C. Todavia, no dia 26/04/2022 houve o declínio do aceite, com solicitação de reanálise, não só para o selo em questão, como também para o selo H02700008A, cujo pedido formal só foi efetivado em 31/05/2022, acompanhado de laudo particular para embasar ambas as reanálises.

Concluídas as reanálises, foram apresentadas propostas para ambos os selos, ocasião que os valores foram mantidos, sendo que foram realizadas reuniões em datas distintas, a saber: a do selo H02700008A realizada em 23/06/2022 e a do selo H02700008C em 11/07/2022, oportunidades em que, igualmente, foram solicitadas novas reanálises, com apresentação dos laudos particulares em 20/07/2022.

Com a conclusão da segunda reanálise dos casos, no dia 15/08/2022 foi realizada reunião conjunta para apresentação das novas propostas. Não obstante, o assistido manteve sua irresignação, razão pela qual foi explicado em reunião acerca da elegibilidade dos casos ao fluxo do Parecer Técnico Independente (“PTI”), pelo qual optou o assistido em 19/08/2022. A conclusão do PTI, contendo os pontos de inconsistências detectados pelo parecerista, foi informada ao assistido e ao Ministério Público Federal no dia 21/12/2022, por e-mail, como de praxe.

Por fim, após o envio do laudo conclusivo emitido pelo parecerista independente, que analisou tanto o descritivo de valoração emitido pelo Programa, como também os laudos particulares apresentados pelo assistido, houve o terceiro pedido de reanálise dos casos,



acompanhado de contestação por perito particular, os quais já foram concluídos e as propostas majoradas já foram encaminhadas por e-mail ao patrono nos dias 24/02/2023 e 01/03/2023 para os selos H027000008A e H027000008C, respectivamente.

Atualmente, os casos aguardam retorno do assistido quanto às propostas apresentadas, seja para aceitá-las, recusá-las ou solicitar nova reanálise, desde que acompanhada de documentação para tanto.

Pondera-se, por fim, que, como o PCF se trata de um programa não adversarial de ingresso voluntário e facultativo, colocado à disposição dos moradores e comerciantes da região que desejam receber uma oferta de compensação financeira da Braskem, sem a necessidade de ingresso em Juízo, **não há qualquer vinculação quanto ao aceite das propostas apresentadas e nem quanto à obrigatoriedade de apresentar pedido de reanálise, sendo este apenas uma opção fornecida ao assistido.**

Outrossim, a Braskem reitera seu compromisso com a transparência do programa e se coloca à disposição para fornecer as informações complementares que porventura se fizerem necessárias.

Atenciosamente,

Braskem S.A.

Patricia Brasil Massmann

OAB/SP nº 241.790

OAB/AL nº 17.622-A

Assinado com login e senha por MARCELO IRANLEY PINTO DE LUNA ROSA, em 03/03/2023 17:51. Para verificar a autenticidade acesse <http://www.transparencia.mpf.mp.br/validacaodocumento>. Chave 7A5896C4.300005D8.14F411A4.64D1F676



Ministério Público Federal
Sala de Atendimento ao Cidadão

Manifestação 20230020344

Pessoa Física Manifestante	Sexo Masculino JOSE MARCELO DOS SANTOS FARIAS
CPF	647.072.294-68
Nascimento	22/01/1970
Ocupação	Profissional Liberal ou Autônomo
Email	marceloofariaa@gmail.com
Telefone	(82) 98803-1330
Município	MACEIÓ
UF	AL
País	Brasil
Endereço	Rua Durval Coelho Normande 370 - Farol
CEP	57055-210

Pedido de Informação Processual

Descrição

O manifestante acima identificado compareceu a esta Procuradoria da República para entregar documento adicional aos autos de nº 1.11.000.000175/2023-82 e informar que a proposta indenizatória da Braskem seja feita conforme esse novo laudo de avaliação apresentado.



Ministério Público Federal
Sala de Atendimento ao Cidadão

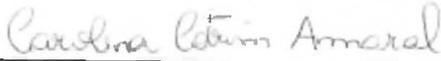


Ministério Público Federal
Sala de Atendimento ao Cidadão

Andamentos

Data	Tipo	Responsável
17/03/2023 11:11	Assume manifestação	GEORGE BRASILEIRO
17/03/2023 11:11	Cadastro de Manifestação	GEORGE BRASILEIRO

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Nº. do laudo: 84/2022	
Interessado: José Marcelo dos Santos Farias	CPF: 647.072.294-68
Proprietário: José Marcelo dos Santos Farias	CPF: 647.072.294-68
Objetivo da avaliação: Valor de Mercado	
Endereço completo do imóvel	
Endereço: Rua Manoel Meneses, N° 10, esquina com a rua Miguel Palmeira	
Complemento: Comercial	
Bairro: Pinheiro	Cidade: Maceió UF: AL CEP: 57055-690
Área do Terreno: 37,20 m ² (conforme fração ideal equivalente a 50,10% da área total de 74,25 m ² , conforme escritura de compra e venda)	
Área Construída: 43,68 m ² (conforme levantamento realizado “in loco”)	
Documentação: Escritura Pública de Compra e Venda do 1º Ofício de Notas e Protesto da Comarca de Maceió/AL, livro:482, fls: 110, datada em 28 de março de 2001.	
Método (s) utilizado (s): Direto Comparativo de Dados de Mercado	
Classificação quanto à liquidez: Baixa	
Grau de fundamentação: II	
Grau de Precisão: III	
Resultado da avaliação:	
- Valor de mercado para venda em números redondos:	
<i>Valor mínimo: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)</i>	
<i>Valor médio: R\$ 219.000,00 (duzentos e dezenove mil reais)</i>	
<i>Valor máximo: R\$ 238.000,00 (duzentos e trinta e oito mil reais)</i>	
Dados e assinatura dos Responsáveis Técnicos do laudo de avaliação:	
 Carolina Cotrim Amaral Engenheira Civil CREA NACIONAL 021523766-8	CAROLINA COTRIM AMARAL:05018 771429
<small>Digitally signed by CAROLINA COTRIM AMARAL:05018771429 DN: cn=NR, ou=CP-Bras, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e CPF AL, ou=EM BRANCO, ou=1182080200157, ou=REX/CONFERENCEIA, ou=CAROLINA COTRIM AMARAL:05018771429 Date: 2022.12.13 11:59:36 -03'00'</small>	
Local e data do laudo de avaliação: Maceió/AL, 25 de novembro de 2022.	



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES

Referência: Procedimento Preparatório n.º 1.11.000.000175/2023-82

DESPACHO

Trata-se de Procedimento Preparatório instaurado no âmbito desta Procuradoria da República, em virtude de representação que noticia suposta irregularidade no andamento do Programa de Compensação Financeira e Apoio à Realocação (PCF).

Consoante Manifestação 20230006805 (PR-AL-00003189/2023), aduziu o representante que é proprietário de imóvel localizado no Bairro Pinheiro e integrante do Programa de Compensação Financeira e Apoio à Realocação (PCF). Prosseguindo com seu relato, afirmou que a empresa fez uma proposta de indenização muito abaixo do real valor de mercado do bem. Ademais, informou que apresentou Avaliação particular, todavia, a Braskem S.A. alegou inconsistências no laudo apresentado. Da mesma forma, esclareceu que a empresa de engenharia contratada alega inconsistências na avaliação realizada pela empresa petroquímica.

Dessa maneira, buscou a intervenção do Ministério Público, a fim de obter a regular tramitação do seu caso.

Como medida inicial (PR-AL-00004329/2023), a empresa Braskem S.A. foi instada a se manifestar acerca da situação relatada pelo representante.

Em resposta (PR-AL-00006965/2023), a empresa petroquímica informou, em síntese, que:

1. a reunião de ingresso ocorreu em 28/07/2021;
2. foi o representante foi apresentado como locador de três imóveis, todos edificadas sobre o mesmo terreno, dos quais dois eram destinados a locações comerciais e situados no piso superior (selos H02700008B e H02700008C) e, um deles, destinado à locação residencial situado no térreo (selo H02700008A);
3. a aquisição do terreno ocorreu em 2001, em conjunto com o Sr. Paulo Henrique Rodrigues, o qual também possui selos no PCF que correspondem as demais salas edificadas sobre o terreno em questão, não havendo, portanto, vinculação deste com a propriedade dos imóveis tratados em reunião;



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES

4. o objeto do ofício se restringe exclusivamente aos selos H02700008A e H02700008C, as informações apresentadas dispensarão a análise do selo H02700008B, o qual, inclusive, já encontra-se concluído no âmbito do PCF;

5. a apresentação mínima de documentos ocorreu em 06/08/2021;

6. após a conclusão dos trâmites regulares, dentre eles a necessidade de complementação da documentação apresentada para fins de informações acerca da aquisição dos imóveis, os casos tiveram a análise jurídica concluída, de modo que, em 22/03/2022, foi encaminhada proposta conjunta por e-mail ao patrono. Posteriormente, a pedido do assistido, no dia 07/04/2022 houve a realização de reunião na qual foram informados os parâmetros utilizados na valoração, oportunidade em que o assistido e seu patrono sinalizaram o interesse pelo prazo de reflexão;

7. em 20/04/2022 o patrono sinalizou o aceite da proposta ofertada para o selo H02700008C. Todavia, no dia 26/04/2022 houve o declínio do aceite, com solicitação de reanálise, não só para o selo em questão, como também para o selo H02700008A, cujo pedido formal só foi efetivado em 31/05/2022, acompanhado de laudo particular para embasar ambas as reanálises;

8. concluídas as reanálises, foram apresentadas propostas para ambos os selos, ocasião que os valores foram mantidos, sendo que foram realizadas reuniões em datas distintas, a saber: a do selo H02700008A realizada em 23/06/2022 e a do selo H02700008C em 11/07/2022, oportunidades em que, igualmente, foram solicitadas novas reanálises, com apresentação dos laudos particulares em 20/07/2022;

9. com a conclusão da segunda reanálise dos casos, no dia 15/08/2022 foi realizada reunião conjunta para apresentação das novas propostas. Não obstante, o assistido manteve sua irrisignação, razão pela qual foi explicado em reunião acerca da elegibilidade dos casos ao fluxo do Parecer Técnico Independente (“PTI”), pelo qual optou o assistido em 19/08/2022;

10. após o envio do laudo conclusivo emitido pelo parecerista independente, que analisou tanto o descritivo de valoração emitido pelo Programa, como também os laudos

particulares apresentados pelo assistido, houve o terceiro pedido de reanálise dos casos, acompanhado de contestação por perito particular, os quais já foram concluídos e as propostas majoradas já foram encaminhadas por e-mail ao patrono nos dias 24/02/2023 e 01/03/2023 para os selos H027000008A e H027000008C, respectivamente;

11. os casos aguardam retorno do assistido quanto às propostas apresentadas, seja para aceitá-las, recusá-las ou solicitar nova reanálise,



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES

desde que acompanhada de documentação para tanto.

É o relatório no que tem de essencial.

Compulsando os autos e visando dar andamento ao feito, verifica-se a necessidade de abrir vistas ao representante acerca das informações prestadas pela Braskem S.A., uma vez que foi informado que os casos relatados se encontram aguardando o retorno quanto às propostas apresentadas.

Diante do exposto, **determinamos** a expedição de ofício ao representante para ciência e envio de esclarecimentos que entenda necessários. Com o ofício, encaminhe-se cópia da resposta apresentada pela Braskem S.A. (PR-AL-00006965/2023).

Maceió/AL, data da assinatura digital.

Assinado Digitalmente

JULIANA DE AZEVEDO SANTA ROSA CÂMARA

Procuradora da República

Assinado Digitalmente

JÚLIA WANDERLEY VALE CADETE

Procuradora da República

Assinado Digitalmente

NIEDJA GORETE DE ALMEIDA ROCHA KASPARY

Procuradora da República

Assinado Digitalmente

ROBERTA LIMA BARBOSA BOMFIM

Procuradora da República



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Assinatura/Certificação do documento **PR-AL-00007726/2023 DESPACHO nº 116-2023**

.....
Signatário(a): **ROBERTA LIMA BARBOSA BOMFIM**

Data e Hora: **11/05/2023 18:40:05**

Assinado com login e senha

.....
Signatário(a): **JULIA WANDERLEY VALE CADETE**

Data e Hora: **12/05/2023 15:28:20**

Assinado com login e senha

.....
Signatário(a): **JULIANA DE AZEVEDO SANTA ROSA CAMARA**

Data e Hora: **12/05/2023 17:01:51**

Assinado com login e senha

.....
Acesse <http://www.transparencia.mpf.mp.br/validacaodocumento>. Chave dc733832.01835c9d.d01e1506.6912c91d



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES

Ofício nº140/2023/PR-AL/7º Ofício/GAB-RLBB

Maceió, data da assinatura digital.

A Sua Senhoria o Senhor

José Marcelo dos Santos Farias

marceloofariaa@gmail.com

Referência: Procedimento Preparatório nº 1.11.000.000175/2023-82

Prezado Senhor,

O **MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**, por suas presentantes infra-assinadas, encaminha, para ciência resposta apresentada pela empresa Braskem S.A. acerca da situação relatada por Vossa Senhoria. Na oportunidade, solicitamos manifestação no que entender de direito.

Certas de contar com a presteza de Vossa Senhoria, **fixamos o prazo de 05 (cinco) dias**, a contar do recebimento, para o atendimento da presente solicitação, colocando-nos à disposição para qualquer esclarecimento.

Ressaltamos a possibilidade de arquivamento do feito em caso de não apresentação de resposta.

Por ocasião da resposta, solicitamos que seja feita referência expressa ao número do ofício e do inquérito civil em epígrafe. Alfim, tendo em vista se tratar de procedimento eletrônico, nos termos da Portaria PGR/MPF nº.: 1.213, de 26.12.2018, a resposta deverá ser encaminhada exclusivamente por meio do sistema de peticionamento eletrônico do Ministério Público Federal, no endereço apps.mpf.mp.br/spe/login (formatação de arquivos em PDF pesquisável-pdfA de até 100 mb por arquivo). Não sendo possível o peticionamento eletrônico, a resposta poderá ser encaminhada para o seguinte correio eletrônico institucional: pral-07oficio@mpf.mp.br. Não serão mais recepcionados documentos físicos, nem mesmo via Correios.

Atenciosamente,



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES

(assinado digitalmente)

JÚLIA WANDERLEY VALE CADETE

Procuradora da República

(assinado digitalmente)

JULIANA DE AZEVEDO SANTA ROSA CÂMARA

Procuradora da República

(assinado digitalmente)

NIEDJA GORETE DE ALMEIDA ROCHA KASPARY

Procuradora da República

(assinado digitalmente)

ROBERTA LIMA BARBOSA BOMFIM

Procuradora da República



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Assinatura/Certificação do documento **PR-AL-00007735/2023 OFÍCIO nº 140-2023**

.....
Signatário(a): **ROBERTA LIMA BARBOSA BOMFIM**

Data e Hora: **11/05/2023 18:40:50**

Assinado com login e senha

.....
Signatário(a): **JULIA WANDERLEY VALE CADETE**

Data e Hora: **12/05/2023 15:28:20**

Assinado com login e senha

.....
Signatário(a): **JULIANA DE AZEVEDO SANTA ROSA CAMARA**

Data e Hora: **12/05/2023 17:01:52**

Assinado com login e senha

.....
Acesse <http://www.transparencia.mpf.mp.br/validacaodocumento>. Chave bd9a1a2a.e6629109.8ee6ba33.d4405589



Maceió/AL, 3 de março de 2023

**Exmas. Sras. Dras. Procuradoras da República
Ministério Público Federal
Procuradoria da República – Alagoas**

Assunto: Formulário de informações
Procedimento Preparatório n.º 1.11.000.000175/2023-82

Excelentíssimas Sras. Dras. Procuradoras,

A Braskem S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.150.391/0001-70, com sede na Rua Eteno, 1.561, Polo Industrial de Camaçari, Camaçari - BA, CEP 42816-200 ("Braskem"), vem, pelo presente documento, atender ao quanto indicado no Formulário de informações em epígrafe, o fazendo conforme a seguir:

I. Das informações requisitadas

A Braskem foi instada a prestar informações pormenorizadas acerca dos casos do Sr. **José Marcelo dos Santos Farias** ("Sr. José Marcelo" ou "assistido"), referente aos imóveis vinculados no Programa de Compensação Financeira e Apoio à Realocação ("PCF") sob os números **H02700008A e H02700008C** ("imóveis selados"), considerando os fatos constantes em manifestação apresentada.

Em síntese, foi apresentada manifestação na qual o Sr. José informa sua irresignação em relação às propostas de compensação apresentadas para seus imóveis selados, alegando que, não obstante a apresentação de laudos particulares de avaliações com valores superiores aos oferecidos e a opção pelo fluxo de Parecer Técnico Independente, não houve majoração suficiente dos valores, motivo pelo qual solicitou auxílio desta Procuradoria para garantir que a compensação de seus imóveis seja paga com valores condizentes ao mercado imobiliário.

II. Do andamento dos casos no PCF

A reunião de ingresso no fluxo compensatório foi realizada de forma conjunta em 28/07/2021, na presença do Sr. José Marcelo e de seu advogado, o Dr. Fábio Luciano de Barros Braga. Na ocasião, o Sr. José se apresentou como proprietário locador de três imóveis, todos edificadas sobre o mesmo terreno, dos quais dois eram destinados a locações comerciais e situados no piso superior (selos H02700008B e H02700008C) e, um deles, destinado à locação residencial situado no térreo (selo H02700008A). Alegou que a aquisição do terreno se deu no ano de 2001 em conjunto com seu amigo, Sr. Paulo Henrique Rodrigues, que também possui selos no PCF que correspondem às demais salas edificadas



sobre o terreno em questão, não havendo, portanto, vinculação deste com a propriedade dos imóveis tratados em reunião.

Considerando que o objeto do ofício se restringe exclusivamente aos selos H02700008A e H02700008C, as informações apresentadas dispensarão a análise do selo H02700008B, o qual, inclusive, já encontra-se concluído no âmbito do PCF.

Para fins de início da análise jurídica no fluxo compensatório é necessária a apresentação de documentação mínima, o que, nos casos em questão, ocorreu apenas no dia em 06/08/2021.

Após a conclusão dos trâmites regulares, dentre eles a necessidade de complementação da documentação apresentada para fins de informações acerca da aquisição dos imóveis, os casos tiveram a análise jurídica concluída, de modo que, em 22/03/2022, foi encaminhada proposta conjunta por e-mail ao patrono. Posteriormente, a pedido do assistido, no dia 07/04/2022 houve a realização de reunião na qual foram informados os parâmetros utilizados na valoração, oportunidade em que o assistido e seu patrono sinalizaram o interesse pelo prazo de reflexão.

Em 20/04/2022 o patrono sinalizou o aceite da proposta ofertada para o selo H02700008C. Todavia, no dia 26/04/2022 houve o declínio do aceite, com solicitação de reanálise, não só para o selo em questão, como também para o selo H02700008A, cujo pedido formal só foi efetivado em 31/05/2022, acompanhado de laudo particular para embasar ambas as reanálises.

Concluídas as reanálises, foram apresentadas propostas para ambos os selos, ocasião que os valores foram mantidos, sendo que foram realizadas reuniões em datas distintas, a saber: a do selo H02700008A realizada em 23/06/2022 e a do selo H02700008C em 11/07/2022, oportunidades em que, igualmente, foram solicitadas novas reanálises, com apresentação dos laudos particulares em 20/07/2022.

Com a conclusão da segunda reanálise dos casos, no dia 15/08/2022 foi realizada reunião conjunta para apresentação das novas propostas. Não obstante, o assistido manteve sua irresignação, razão pela qual foi explicado em reunião acerca da elegibilidade dos casos ao fluxo do Parecer Técnico Independente (“PTI”), pelo qual optou o assistido em 19/08/2022. A conclusão do PTI, contendo os pontos de inconsistências detectados pelo parecerista, foi informada ao assistido e ao Ministério Público Federal no dia 21/12/2022, por e-mail, como de praxe.

Por fim, após o envio do laudo conclusivo emitido pelo parecerista independente, que analisou tanto o descritivo de valoração emitido pelo Programa, como também os laudos particulares apresentados pelo assistido, houve o terceiro pedido de reanálise dos casos,



acompanhado de contestação por perito particular, os quais já foram concluídos e as propostas majoradas já foram encaminhadas por e-mail ao patrono nos dias 24/02/2023 e 01/03/2023 para os selos H027000008A e H027000008C, respectivamente.

Atualmente, os casos aguardam retorno do assistido quanto às propostas apresentadas, seja para aceitá-las, recusá-las ou solicitar nova reanálise, desde que acompanhada de documentação para tanto.

Pondera-se, por fim, que, como o PCF se trata de um programa não adversarial de ingresso voluntário e facultativo, colocado à disposição dos moradores e comerciantes da região que desejam receber uma oferta de compensação financeira da Braskem, sem a necessidade de ingresso em Juízo, **não há qualquer vinculação quanto ao aceite das propostas apresentadas e nem quanto à obrigatoriedade de apresentar pedido de reanálise, sendo este apenas uma opção fornecida ao assistido.**

Outrossim, a Braskem reitera seu compromisso com a transparência do programa e se coloca à disposição para fornecer as informações complementares que porventura se fizerem necessárias.

Atenciosamente,

Braskem S.A.

Patricia Brasil Massmann

OAB/SP nº 241.790

OAB/AL nº 17.622-A



PRAL 7º Ofício <pral-07oficio@mpf.mp.br>

FT PINHEIRO - Ofício n. 140/2023 - Procedimento Preparatório n° 1.11.000.000175/2023-82 - Ministério Público Federal

1 mensagem

PRAL 7º Ofício <pral-07oficio@mpf.mp.br>

7 de junho de 2023 às 10:34

Para: marceloofariaa@gmail.com

A Sua Senhoria o Senhor
José Marcelo dos Santos Farias

De ordem das Exmas. procuradoras da República integrantes da FT-Pinheiro, encaminha-se cópia do ofício em epígrafe, para conhecimento e adoção de providências.

Ressalte-se sobre a possibilidade de arquivamento em caso de ausência de manifestação.

Por gentileza, confirmar o recebimento.

--

Atenciosamente,

Secretaria do 7º Ofício
Procuradoria da República em Alagoas
Ministério Público Federal

 **1.11.000.000175.2023-82.pdf**
289K



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES

Referência: Procedimento Preparatório n.º 1.11.000.000175/2023-82

DESPACHO

Trata-se de Inquérito Civil instaurado no âmbito desta Procuradoria da República, em virtude de representação que noticia suposta irregularidade na execução do Programa de Compensação Financeira e Apoio à Realocação (PCF).

Compulsado os autos, verifica-se o transcurso *in albis* do prazo assinalado no **Ofício n.º 140/2023/PR-AL/7.º Ofício/GAB-RLBB** (comprovante de envio PR-AL-00017472/2023),

Sendo assim, **determinamos** a reiteração do **Ofício n.º 140/2023/PR-AL/7.º Ofício/GAB-RLBB**, ressaltando-se a possibilidade de arquivamento em caso de ausência de resposta.

Outrossim, tendo em vista que os elementos constantes nos autos são insuficientes para que se formule um juízo conclusivo acerca da situação, bem como para a imediata adoção de qualquer das medidas previstas nos incisos I a VI do art. 4.º da Resolução n.º 87/2010, do Conselho Superior do Ministério Público Federal, determinamos, com fulcro no §1.º, do dispositivo retro citado, a prorrogação dos presentes autos por mais 90 (noventa) dias para que haja continuação da análise das informações coletadas e adoção de outras providências cabíveis.

Maceió/AL, data da assinatura digital

Assinado Digitalmente

JULIANA DE AZEVEDO SANTA ROSA CÂMARA

Procuradora da República

Assinado Digitalmente

JÚLIA WANDERLEY VALE CADETE

Procuradora da República

Assinado Digitalmente

NIEDJA GORETE DE ALMEIDA ROCHA KASPARY

Procuradora da República



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES

Assinado Digitalmente
ROBERTA LIMA BARBOSA BOMFIM
Procuradora da República



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Assinatura/Certificação do documento **PR-AL-00020957/2023 DESPACHO nº 425-2023**

.....
Signatário(a): **JULIA WANDERLEY VALE CADETE**

Data e Hora: **17/07/2023 17:02:40**

Assinado com login e senha

.....
Signatário(a): **JULIANA DE AZEVEDO SANTA ROSA CAMARA**

Data e Hora: **17/07/2023 20:11:48**

Assinado com login e senha

.....
Signatário(a): **NIEDJA GORETE DE ALMEIDA ROCHA KASPARY**

Data e Hora: **18/07/2023 12:57:27**

Assinado com login e senha

.....
Signatário(a): **ROBERTA LIMA BARBOSA BOMFIM**

Data e Hora: **18/07/2023 14:18:14**

Assinado com login e senha

.....
Acesse <http://www.transparencia.mpf.mp.br/validacaodocumento>. Chave 7e5d08ff.6deca7f7.1d303c3a.dd30a1fb



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES

Ofício nº 291/2023/PR-AL/7º Ofício/GAB-RLBB

Maceió-AL, data da assinatura digital.

A Sua Senhoria o Senhor
José Marcelo dos Santos Farias
marceloofariaa@gmail.com

Referência: Procedimento Preparatório nº 1.11.000.000175/2023-82

Prezado Senhor,

O **MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**, por suas presentantes infra-assinadas, encaminha, para ciência, resposta encaminhada pela empresa Braskem S.A. acerca da situação relatada por Vossa Senhoria. Na oportunidade, **reiteramos** os teor do Ofício nº 140/2023/PR-AL/7º Ofício/GAB-RLBB, o qual solicita manifestação no que entender de direito dos termos apresentados pela empresa petroquímica.

Certas de contar com a presteza de Vossa Senhoria, com fundamento no artigo 8º, § 5º, da Lei Complementar nº 75/93, **fixamos o prazo de 05 (cinco) dias**, a contar do recebimento, para o atendimento da presente solicitação, colocando-nos à disposição para qualquer esclarecimento.

Ressaltamos a possibilidade de arquivamento do feito em caso de não apresentação de resposta.

Por ocasião da resposta, solicitamos que seja feita referência expressa ao número do ofício e do procedimento administrativo em epígrafe.

Alfim, tendo em vista se tratar de procedimento eletrônico, nos termos da Portaria PGR/MPF nº.: 1.213, de 26.12.2018, a resposta deverá ser encaminhada exclusivamente por meio do sistema de peticionamento eletrônico do Ministério Público Federal, no endereço apps.mpf.mp.br/spe/login (formatação de arquivos em PDF pesquisável -pdfA de até 100 mb por arquivo). Não sendo possível o peticionamento eletrônico, a resposta poderá ser encaminhada para o seguinte correio eletrônico institucional: pral-07oficio@mpf.mp.br. Não serão mais recepcionados documentos físicos, nem mesmo via Correios.



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES

Atenciosamente,

Assinado Digitalmente

JULIANA DE AZEVEDO SANTA ROSA CÂMARA

Procuradora da República

Assinado Digitalmente

JÚLIA WANDERLEY VALE CADETE

Procuradora da República

Assinado Digitalmente

NIEDJA GORETE DE ALMEIDA ROCHA KASPARY

Procuradora da República

Assinado Digitalmente

ROBERTA LIMA BARBOSA BOMFIM

Procuradora da República



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Assinatura/Certificação do documento **PR-AL-00020961/2023 OFÍCIO nº 291-2023**

.....
Signatário(a): **JULIA WANDERLEY VALE CADETE**

Data e Hora: **17/07/2023 17:02:40**

Assinado com login e senha

.....
Signatário(a): **JULIANA DE AZEVEDO SANTA ROSA CAMARA**

Data e Hora: **17/07/2023 20:11:48**

Assinado com login e senha

.....
Signatário(a): **NIEDJA GORETE DE ALMEIDA ROCHA KASPARY**

Data e Hora: **18/07/2023 12:57:27**

Assinado com login e senha

.....
Signatário(a): **ROBERTA LIMA BARBOSA BOMFIM**

Data e Hora: **18/07/2023 14:20:54**

Assinado com login e senha

.....
Acesse <http://www.transparencia.mpf.mp.br/validacaodocumento>. Chave 135b1307.54cf3f5b.5e45db10.23d9af81



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES
GABINETE DE PROCURADOR DA REPÚBLICA

Termo de Prorrogação

(Gerado automaticamente pelo Sistema Único)

Expediente:

1.11.000.000175/2023-82

Data prevista de finalização:

23/08/2023 18:25

Usuário:

DOUGLAS HENRIQUE DOS SANTOS VIANA

Data:

19/07/2023 13:17

**FT PINHEIRO - Ofício n. 291/2023 - Procedimento Preparatório nº
1.11.000.000175/2023-82 - Ministério Público Federal**

1 mensagem

PRAL 7º Ofício <pral-07oficio@mpf.mp.br>

10 de agosto de 2023 às 09:16

Para: marceloofariaa@gmail.com

A Sua Senhoria o Senhor
José Marcelo dos Santos Farias

De ordem das Exmas. procuradoras da República integrantes da FT-Pinheiro, encaminha-se cópia do ofício em epígrafe, para conhecimento e adoção de providências.

Ressalte-se sobre a possibilidade de arquivamento em caso de ausência de manifestação.

Por gentileza, confirmar o recebimento.

--
Atenciosamente,Secretaria do 7º Ofício
Procuradoria da República em Alagoas
Ministério Público Federal**2 anexos****OF 291-2023 MPF.pdf**

73K

**ANEXO 291-2023.pdf**

216K



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES

Referência: Procedimento Preparatório n.º 1.11.000.000175/2023-82

PROMOÇÃO DE ARQUIVAMENTO

Trata-se de Procedimento Preparatório instaurado no âmbito desta Procuradoria da República, em virtude de representação que noticia suposta irregularidade no andamento do Programa de Compensação Financeira e Apoio à Realocação (PCF).

Consoante Manifestação 20230006805 (PR-AL-00003189/2023), aduziu o representante que é proprietário de imóvel localizado no Bairro Pinheiro e integrante do Programa de Compensação Financeira e Apoio à Realocação (PCF). Prosseguindo com seu relato, afirmou que a empresa fez uma proposta de indenização muito abaixo do real valor de mercado do bem. Ademais, informou que apresentou Avaliação particular, todavia, a Braskem S.A. alegou inconsistências no laudo apresentado. Da mesma forma, esclareceu que a empresa de engenharia contratada alega inconsistências na avaliação realizada pela empresa petroquímica.

Dessa maneira, buscou a intervenção do Ministério Público, a fim de obter a regular tramitação do seu caso.

Como medida inicial (PR-AL-00004329/2023), a empresa Braskem S.A. foi instada a se manifestar acerca da situação relatada pelo representante.

Em resposta (PR-AL-00006965/2023), a empresa petroquímica informou, em síntese, que:

1. a reunião de ingresso ocorreu em 28/07/2021;
2. foi o representante foi apresentado como locador de três imóveis, todos edificadas sobre o mesmo terreno, dos quais dois eram destinados a locações comerciais e situados no piso superior (selos H02700008B e H02700008C) e, um deles, destinado à locação residencial situado no térreo (selo H02700008A);
3. a aquisição do terreno ocorreu em 2001, em conjunto com o Sr. Paulo Henrique Rodrigues, o qual também possui selos no PCF que correspondem as demais salas edificadas sobre o terreno em questão, não havendo, portanto, vinculação deste com a propriedade dos imóveis tratados em reunião;
4. o objeto do ofício se restringe exclusivamente aos selos H02700008A e



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES

H02700008C, as informações apresentadas dispensarão a análise do selo H02700008B, o qual, inclusive, já encontra-se concluído no âmbito do PCF;

5. a apresentação mínima de documentos ocorreu em 06/08/2021;

6. após a conclusão dos trâmites regulares, dentre eles a necessidade de complementação da documentação apresentada para fins de informações acerca da aquisição dos imóveis, os casos tiveram a análise jurídica concluída, de modo que, em 22/03/2022, foi encaminhada proposta conjunta por e-mail ao patrono. Posteriormente, a pedido do assistido, no dia 07/04/2022 houve a realização de reunião na qual foram informados os parâmetros utilizados na valoração, oportunidade em que o assistido e seu patrono sinalizaram o interesse pelo prazo de reflexão;

7. em 20/04/2022 o patrono sinalizou o aceite da proposta ofertada para o selo H02700008C. Todavia, no dia 26/04/2022 houve o declínio do aceite, com solicitação de reanálise, não só para o selo em questão, como também para o selo H02700008A, cujo pedido formal só foi efetivado em 31/05/2022, acompanhado de laudo particular para embasar ambas as reanálises;

8. concluídas as reanálises, foram apresentadas propostas para ambos os selos, ocasião que os valores foram mantidos, sendo que foram realizadas reuniões em datas distintas, a saber: a do selo H02700008A realizada em 23/06/2022 e a do selo H02700008C em 11/07/2022, oportunidades em que, igualmente, foram solicitadas novas reanálises, com apresentação dos laudos particulares em 20/07/2022;

9. com a conclusão da segunda reanálise dos casos, no dia 15/08/2022 foi realizada reunião conjunta para apresentação das novas propostas. Não obstante, o assistido manteve sua irrisignação, razão pela qual foi explicado em reunião acerca da elegibilidade dos casos ao fluxo do Parecer Técnico Independente (“PTI”), pelo qual optou o assistido em 19/08/2022;

10. após o envio do laudo conclusivo emitido pelo parecerista independente, que analisou tanto o descritivo de valoração emitido pelo Programa, como também os laudos particulares apresentados pelo assistido, houve o terceiro pedido de reanálise dos casos, acompanhado de contestação por perito particular, os quais já foram concluídos e as propostas majoradas já foram encaminhadas por e-mail ao patrono nos dias 24/02/2023 e 01/03/2023 para os selos H027000008A e H027000008C, respectivamente;

11. os casos aguardam retorno do assistido quanto às propostas apresentadas, seja para aceitá-las, recusá-las ou solicitar nova reanálise desde que acompanhada de documentação para tanto.



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES

No Despacho PR-AL-00007726/2023, foi determinada a expedição de Ofício ao representante, solicitando manifestação acerca dos termos apresentados pela empresa, ressaltando a possibilidade de arquivamento em caso de ausência de resposta (PR-AL-00007735/2023). Tendo em vista a inércia do representante, o Ofício foi reiterado (PR-AL-00020961/2023), ressaltando, mais uma vez, a possibilidade de arquivamento em caso de não apresentação de resposta. Novamente, o representante não se manifestou.

É o relatório no que tem de essencial.

Compulsando os autos, verifica-se inércia da representante quanto à tentativa deste *Parquet* Federal de obter informações mais precisas e necessárias à correta instrução do procedimento.

Com efeito, observa-se que para a análise da situação narrada faz imprescindível o fornecimento de informações pelo representante. Todavia, este permaneceu inerte a solicitação ministerial.

Nesse contexto, constata-se que foi expedido o Ofício nº 140/2023/PR-AL/7º Ofício/GAB-RLBB (PR-AL-00007735/2023), com seu comprovante de envio registrado no expediente PR-AL-00017472/2023. Por cautela, foi oficiado novamente ao representante, através do Ofício nº 291/2023/PR-AL/7º Ofício/GAB-RLBB, registrado seu encaminhamento no expediente PR-AL-00024906/2023.

Deve-se salientar que os Ofícios foram encaminhados ao correio eletrônico informado pelo representante na Manifestação inicial (PR-AL-00003189/2023), no entanto, sem êxito.

As informações e documentações requeridas têm o condão de subsidiar o Ministério Público na compreensão adequada do feito e sem os quais torna-se inviável o seu prosseguimento. Por óbvio, em qualquer investigação, deve-se sempre partir de fatos minimamente delimitados, sob pena de não se alcançar resultado prático algum. Nesse contexto, a representação revela significativa probabilidade de se alongar indefinidamente, sem perspectiva de resultados práticos, o que prejudica uma atuação extrajudicial proativa, com foco nos resultados institucionais e sociais que a atividade ministerial pode e deve gerar.

Nesta perspectiva, consideramos que está prejudicado o pleito apresentado, mostrando-se contraproducente a insistência em contactar o representante no intuito de obter informações ante a sua inércia verificada.



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES**

DESTAQUE-SE, NO ENTANTO, QUE NADA IMPEDE DO REPRESENTANTE APRESENTAR NOVA MANIFESTAÇÃO COM OS DADOS SOLICITADOS.

De toda sorte, mostra-se relevante traçar algumas linhas acerca da atuação do Ministério Público Federal no caso, que envolve desafio gigantesco, haja vista o grande impacto ao meio ambiente e à sociedade alagoana, que envolve a subsidência (afundamento) pelo menos destes bairros anteriormente tão densamente habitados e tradicionais de Maceió, abrangendo milhares de imóveis e pessoas.

Celebrado o acordo em janeiro de 2020, passamos ao acompanhamento frequente de sua execução, o que fora feito através de diversas reuniões, que considerando o advento da pandemia do Covid-19, passaram a ser telepresenciais. Ademais, com as medidas de restrição implementadas, também precisaram ser adaptados os fluxos inicialmente previstos para possibilitar a realocação e a indenização, de forma que a selagem dos imóveis passou de física à virtual, assim como o atendimento do atingido passou a ser virtual, com o fechamento da Central dos Moradores. Ainda nesse cenário adverso, no início da quadra chuvosa, previsto para abril, as áreas consideradas de risco extremo foram intensamente desocupadas.

Em paralelo, chegavam ao Ministério Público Federal questionamentos mais diversos, seja quanto à amplitude do próprio acordo, seja quanto à ampliação dos sinais físicos do avanço do fenômeno de subsidência e também quanto à velocidade do fluxo de indenização e também do atendimento da Junta Técnica.

Nesta perspectiva, foram realizadas reuniões com as Defesas Cíveis para acompanhar o processo de monitoramento do fenômeno que estava sendo realizado, questionando sobre o efetivo avanço do afundamento e, conseqüentemente, a ampliação da área de criticidade 00. Em sequência, em junho de 2020, houve atualização do Mapa de Setorização de Danos e Linhas de Ações Prioritárias (versão 2 do Mapa), alterando a classificação de parte dos imóveis, de maneira que mais imóveis passaram à criticidade 00.

Em razão disso, fora proposto entendimento com a empresa Braskem para ampliação do alcance do acordo e resultou na celebração do Primeiro aditivo, em 15 de julho de 2020. Portanto, o acordo inicialmente concebido para abrigar cerca de 4.500 (quatro mil e quinhentos) imóveis passou, após 06 (seis) meses da celebração, a incorporar mais 1.918 (um



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES

mil e dezoito) imóveis.

Algumas reuniões foram realizadas com a empresa e representantes das Defesas Cíveis para acompanhamento das ações desenvolvidas pela Junta Técnica, haja vista, como mencionado, a demanda apresentada pela comunidade de que estava havendo demora na realização das vistorias e também da apresentação dos laudos. Em consequência, a Braskem aumentou a equipe responsável e adaptações no fluxo foram empreendidas pelos componentes da Junta Técnica, o que aumentou a velocidade dos atos que lhe eram pertinentes e melhor atendeu aos anseios da população.

Já no que tange à demanda apresentada pela comunidade quanto à demora no fluxo de indenização, várias foram as reuniões realizadas buscando a implementação de ajustes e aprimoramentos. Podem ser citadas as seguintes medidas adotadas: aumento de equipe para atendimento dos atingidos, estabelecimento de metas mensais de acordos individuais a ser perseguida pela empresa e estabelecimento de referências de prazo entre as etapas do fluxo.

Em setembro de 2020, a Braskem apresentou resultados de estudos contratados e que retratavam, novamente, o avanço do fenômeno. Imediatamente deliberou-se pelo encaminhamento destes estudos aos órgãos públicos competentes para ciência e análise, o que acarretou a atualização parcial do Mapa de Setorização de Danos e Linhas de Ações Prioritárias em 29 de setembro de 2020 (versão 3 do Mapa).

A versão 3 do Mapa de Setorização de Danos recomendou a realocação de 1.587 (um mil e quinhentos e oitenta e sete) imóveis que estavam em área de criticidade 01 (área de monitoramento) na versão 2 do Mapa de Setorização de Danos (publicada em 16 de junho de 2020), mais a inclusão de área com 119 (cento e dezenove) imóveis localizados em Bebedouro – que até então estavam fora do Mapa, totalizando 1.706 (um mil e setecentos e seis) imóveis para realocação. Diante disso, em 08 de outubro de 2020, as partes signatárias ajustaram nova incorporação de imóveis ao acordo, através da Resolução, o que aumentou o seu escopo para atender no total cerca de 8.200 (oito mil e duzentos) imóveis.

Já em dezembro de 2020 houve uma outra atualização do Mapa, que passou a ser denominado Mapa de Linhas de Ações Prioritárias (versão 4 do Mapa). Este instrumento, além de alterar classificação da criticidade dos imóveis já existentes, ampliou o próprio perímetro da área de risco, inserindo mais 1.417 (um mil e quatrocentos e dezessete) lotes no



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES

mapa como área de monitoramento e recomendando a realocação de outros 586 (quinhentos e oitenta e seis) lotes.

Em resultado das tratativas realizadas durante o ano, mas intensificadas a partir de setembro de 2020, em 30 de dezembro de 2020, fora firmado o Segundo Aditivo. Nesse aditivo, o próprio escopo do acordo foi ampliado para alcançar também os imóveis classificados como criticidade 01, possibilitando que seus ocupantes pudessem ser realocados e indenizados, a partir do cronograma estabelecido, sem a necessidade de avaliação individual de risco pela Junta Técnica como ocorria anteriormente. Como os imóveis situados em área de criticidade 01 são imóveis sem risco estrutural declarado pelo poder público, mas situados em área de monitoramento, a saída com a respectiva indenização é opcional.

Além disso, alguns ajustes foram realizados em aprimoramento das disposições iniciais para atender algumas demandas trazidas pela comunidade e que aportaram tanto no Ministério Público Federal, como nas demais instituições signatárias.

Foram elas: i) pagamento do valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) a título de antecipação da compensação final, nos casos em que ficar comprovada a dificuldade financeira e a necessidade de recebimento de valor adicional para garantir moradia provisória à família realocada; ii) pagamento a título de adiantamento de valores a microempresas, empresas de pequeno, médio e grande porte, a ser definido individualmente, conforme informações e suporte probatório prestados pelo beneficiário; iii) previsão expressa de pagamento do dano moral à pessoa física ocupante do imóvel para o exercício de atividade econômica.

Em inovação, foi criado o Grupo Técnico, denominado Comitê de Acompanhamento Técnico, a ser composto por equipe multidisciplinar e representantes das Defesas Cíveis do Município de Maceió e Nacional, além da Braskem, objetivando o monitoramento de áreas adjacentes ao Mapa em eventual avanço do fenômeno de subsidência.

O Segundo Termo Aditivo também estabeleceu a disponibilização adicional de recursos financeiros, para arcar com os custos das ações de compensação e apoio à realocação, relacionadas aos imóveis adicionais no valor R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), em 10 (dez) parcelas de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões), além da alteração da apólice de seguro garantia para R\$ 1.800.000.000,00 (um bilhão e oitocentos milhões de



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES

reais).

Neste contexto, ao longo do ano de 2020 os sucessivos ajustes do Ministério Público Federal e das demais instituições signatárias com a Braskem permitiram que 13.949 (treze mil e novecentos e quarenta e nove) imóveis pudessem ter acesso ao Programa de Compensação Financeira, englobando todos os imóveis localizados na área de risco definida pelas Defesas Cíveis, com apoio do Serviço Geológico do Brasil.

Em concreto após o ano inteiro de intenso acompanhamento da execução do Termo de Acordo e dos aditivos que lhe seguiram, é possível apontar os seguintes resultados em 31/01/24:

Imóveis selados

14.545

Imóveis realocados

14.481

Propostas de acordo apresentadas

19.118

Acordos individuais celebrados

18.686

Propostas recusadas

116

O quadro acima apresentado aponta que a região de risco, anteriormente densamente habitada, foi maciçamente desocupada, de forma que se o evento trágico e incerto ocorrer as vidas dos moradores, comerciantes e trabalhadores da região foram preservadas.

Por outro lado, evidencia o avanço das indenizações, porém não descartamos a necessidade de continuar cobrar e implementar melhorias no fluxo de indenização e de que o acompanhamento do Ministério Público Federal se mantenha intenso.

Nessa pisada e no acompanhamento constante realizado pelo *Parquet* Federal e das demais instituições signatárias do acordo, verificou-se que a partir de fevereiro de 2021, representações relatando questionamentos com os valores apresentados passaram a se mostrar mais frequentes. Ademais, em reuniões realizadas com representantes dos moradores, assim como na audiência pública realizada no último dia 10 de março de 2021, este tema também fora suscitado.

Nesse contexto, o Ministério Público Federal e as demais instituições signatárias do acordo instaram a Braskem S.A. a apresentar os documentos que estão



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES

subsidiando a valoração dos imóveis. Em resposta, após diversas reuniões, a partir de 07 de junho de 2021, a empresa passou a apresentar o documento que apresenta a justificativa da valoração do imóvel, indicando os parâmetros utilizados para tanto, o que imprimiu maior transparência ao fluxo e atende coletivamente à demanda apresentada pela comunidade.

Portanto, com as sucessivas atualizações do Mapa de Setorização de Danos, as autoridades reconheceram a necessidade de evacuação imediata das áreas mais afetadas e, sem a participação direta da principal responsável – a Braskem –, o poder público teria dificuldades inimagináveis para conseguir a evacuação de todos os quase 14.000 (catorze mil) imóveis atingidos, o que poderia custar vidas.

Sendo assim, o acordo no âmbito judicial buscou reduzir o tempo de trâmite das demandas, dar uma resposta mais célere aos atingidos, que com os valores da indenização poderão recomeçar suas vidas, até então suspensas em razão da tragédia. Outrossim, garantiu-se o título executivo, o que aceleraria eventual nova demanda judicial que precise ser manejada em face da Braskem, o que se mostra absolutamente possível caso o cidadão não concorde com a proposta de indenização apresentada.

Também nesse cenário é importante destacar que o processo de negociação da indenização deverá ser acompanhado por advogado livremente escolhido pelo atingido ou pelas Defensorias Públicas, caso esta seja a opção do cidadão, bem como que a discussão acerca dos danos individuais sofridos por cada pessoa é possível, mediante a comprovação.

Por outro lado, apresentada a proposta e considerada não adequada, o cidadão, inclusive por seu advogado, poderá solicitar a reanálise da sua situação e acrescentar novos documentos que demonstrem seu pleito, sem descartar, como acima assinalado, a possibilidade de buscar o reconhecimento de seu direito ajuizando sua ação individual.

Neste diapasão, esclarecidas as circunstâncias consideramos que não mais subsistem motivos para o prosseguimento do feito, nem para a intervenção/atuação do Parquet Federal, motivo pelo qual promovemos o seu ARQUIVAMENTO, nos termos do artigo 4º, inciso V, da Resolução nº 87, do Conselho Superior do Ministério Público Federal – CSMPF.

Oficie-se o representante da presente decisão, a fim de que, querendo, manifeste eventual inconformidade contra o arquivamento, apresente de razões escritas e documentos diretamente à Procuradoria Federal dos Direitos do Cidadão (PFDC), consoante



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES

prescreve o art. 17, §3º da Resolução nº 87/2010 do Conselho Superior do Ministério Público Federal.

Remetam-se os autos à Procuradoria Federal dos Direitos do Cidadão (PFDC) do Ministério Público Federal, através do Núcleo Operacional da PFDC da 5ª Região (NAOP5), para que delibere a respeito da presente decisão, em decorrência das disposições contidas no artigo 17, §2º, da Resolução nº 87/2010, do CSMFP.

Assinado Digitalmente

JULIANA DE AZEVEDO SANTA ROSA CÂMARA

Procuradora da República

Assinado Digitalmente

JÚLIA WANDERLEY VALE CADETE

Procuradora da República

Assinado Digitalmente

NIEDJA GORETE DE ALMEIDA ROCHA KASPARY

Procuradora da República

Assinado Digitalmente

ROBERTA LIMA BARBOSA BOMFIM

Procuradora da República



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES**

Ofício nº 70/2024/PR-AL/7º Ofício/GAB-RLBB

Maceió-AL, data da assinatura digital.

A Sua Senhoria o Senhor

José Marcelo dos Santos Farias

marceloofariaa@gmail.com

Referência: Procedimento Preparatório n.º 1.11.000.000175/2023-82

Prezado Senhor,

Cumprimentando-o, encaminhamos anexa ao presente cópia da Promoção de Arquivamento proferida nos autos em epígrafe, os quais foram instaurados no âmbito do Ministério Público Federal em virtude de representação formulada por Vossa Senhoria.

Informamos ainda que, de acordo com o art. 17, §3º da Resolução nº 87 do Conselho Superior do Ministério Público Federal e do artigo 3º, I, da Portaria PGR/MPF nº 653, de 30 de outubro de 2012, na hipótese de discordância quanto ao arquivamento, poderão ser apresentadas razões escritas ou documentos, diretamente ao Núcleo de Apoio Operacional à Procuradoria Federal dos Direitos do Cidadão na Procuradoria Regional da República 5ª região, no endereço a seguir indicado:

Procuradoria Regional da República da 5ª Região

NAOP/ PFDC – PRR 5ª Região: 9º andar, Sala 903

Rua Frei Matias Téves (antiga R. Sport Club do Recife), 65 - Paissandu

Recife/PE. CEP 50.070-450.

Ademais, tendo em vista se tratar de procedimento eletrônico, nos termos da Portaria PGR/MPF nº.: 1.213, de 26.12.2018, a resposta poderá ser encaminhada por meio do sistema de peticionamento eletrônico do Ministério Público Federal, no endereço apps.mpf.mp.br/spe/login (formatação de arquivos em PDF pesquisável -pdfA de até 100 mb por arquivo). Não sendo possível o peticionamento eletrônico, a resposta poderá ser encaminhada para o seguinte correio eletrônico institucional: pral-07oficio@mpf.mp.br. Não serão mais recepcionados documentos físicos, nem mesmo via Correios.



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA - ALAGOAS/UNIÃO DOS PALMARES

Atenciosamente,

Assinado Digitalmente

JULIANA DE AZEVEDO SANTA ROSA CÂMARA

Procuradora da República

Assinado Digitalmente

JÚLIA WANDERLEY VALE CADETE

Procuradora da República

Assinado Digitalmente

NIEDJA GORETE DE ALMEIDA ROCHA KASPARY

Procuradora da República

Assinado Digitalmente

ROBERTA LIMA BARBOSA BOMFIM

Procuradora da República



PRAL 7º Ofício <pral-07oficio@mpf.mp.br>

MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL - Ofício 70/2024 - PP n.º 1.11.000.000175/2023-82

1 mensagem

PRAL 7º Ofício <pral-07oficio@mpf.mp.br>

7 de março de 2024 às 09:59

Para: marceloofariaa@gmail.com

A Sua Senhoria o Senhor
José Marcelo dos Santos Farias

De ordem das Exmas. procuradoras da República integrantes da FT Pinheiro, encaminha-se cópia do Ofício em epígrafe (e da Promoção do Arquivamento) para ciência.

Por gentileza, acusar recebimento.

Atenciosamente,

Secretaria do 7º Ofício
Procuradoria da República em Alagoas
Ministério Público Federal

2 anexos



OF 70-2024 MPF.pdf

45K



ARQUIVAMENTO 175.pdf

90K