



FIBO ENGENHARIA LTDA
41.364.897/0001-10

Jequié - BA, 17 de outubro de 2025.

À: TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE ALAGOAS,

Assunto: Proposta Orçamentária de serviços técnicos especializados em Engenharia Civil.

Prezados,

A Fibo Engenharia Ltda agradece desde já a oportunidade de apresentar o seu menu de serviços na esperança de que seus préstimos lhe sejam válidos. Portanto, segue abaixo a descrição da proposta orçamentária solicitada.

1. OBJETO

Prestar serviços técnicos de engenharia, quando solicitado.

2. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS

- Contratação de empresa especializada no ramo de engenharia ou arquitetura ou profissional de engenharia ou arquitetura, devidamente habilitado, para elaboração de laudo de avaliação de imóvel.

Imóvel que se pretende locar 1. Imóvel destinado a sediar o Cartório da 7ª Zona Eleitoral, situado na Rua Comendador Tércio Wanderley, Rua D, nº 32, Barro Preto II, Coruripe - AL

3. RESPONSABILIDADES

3.1 DA CONTRATADA

- Entregar os serviços descritos no item 2 dentro do prazo;
- Sanar quaisquer dúvidas quanto aos serviços prestados;

FIBO ENGENHARIA LTDA
41.364.897/0001-10

3.2 DA CONTRATANTE

- Realizar os pagamentos das contratadas em tempo hábil e conforme acordado entre as partes, caso esteja de acordo com a execução de ensaios destrutivos ou não destrutivos, arcar com os custos adicionais;
- Fornecimento de todos os esclarecimentos necessários;
- Atender as solicitações do contratado em tempo suficiente para execução dos serviços citados;
- Esclarecer dúvidas quanto aos processos executivos e informações de projetos da edificação.

4. PRAZO DE ENTREGA

O prazo estimado para a execução dos serviços é de **15 dias** corridos a contar da data do fechamento do contrato e autorização de início dos serviços, podendo ser alterado conforme a necessidade do cliente.

5. VALOR DA PROPOSTA

R\$ 1.518,00

(Mil quinhentos e dezoito reais)

FIBO ENGENHARIA LTDA
41.364.897/0001-10

6. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- A vista, conforme acordado em contrato;
- O valor da visita técnica deverá ser pago, caso não haja a contratação do serviço: R\$ 300,00. (Valor da visita foi dado como cortesia independente da contratação)

7. VALIDADE DA PROPOSTA

Proposta válida por 30 dias.

Sem mais no momento, ficamos à disposição para qualquer dúvida ou esclarecimento.

Atenciosamente,

RESPONSÁVEL TÉCNICO: RENAN BERTANI SAMPAIO CREA: 519926595
IBAPE (INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS): 552
Contato: engenhariafibo@gmail.com | (73) 9 9179 7999



PROPOSTA COMERCIAL

Ref. 2025-10-Nº121

Av. Mendonça Júnior, 317 A
Gruta de Lourdes - Maceió/AL
CEP 57052-480
82 3338 1429 | 3241 0237
cotrimamaral1@uol.com.br
cotrimamaral.com.br



Maceió/AL, 17 de outubro de 2025.

AO

TRE/AL – TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE ALAGOAS

Aos Cuidados da

Sra. Ana Paula Gomes Silva

Seção de Instrução de Contratações – SEIC

Tribunal Regional Eleitoral de Alagoas - TRE-AL

+55 82 99938-4871

Atendendo solicitação de V.Sa. é com satisfação que apresentamos nossa proposta de honorários para a realização do Laudo de Avaliação.

O trabalho será desenvolvido por corpo técnico especializado, conforme atribuições de responsabilidade e competência exclusivas dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA's, em consonância com a Lei Federal 5194 e com as resoluções nº 205 e nº 218 do CONFEA, respeitado o prescrito na Lei 8.666. Mediante especificações legais do CREA, irá recolher a ART - Anotação de Responsabilidade Técnica referente aos serviços descritos na presente proposta.

Colocamo-nos à disposição para prestar os nossos serviços, bem como para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,

COTRIM E AMARAL AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA - ME.

CREA / AL 1611EMAL

CNPJ: 02.250.720/0001-30

Cláudio Amaral

Sócio/diretor

Engº. Civil (CREA 020356637-8)

Ana Maria Cotrim Amaral

Sócia/diretora

Engª. Civil (CREA 020069551-7)



1- **Apresentação**

Cotrim e Amaral Avaliações e Perícias Ltda. - ME, inscrita sob CNPJ nº 02.250.720/0001-30 com inscrição municipal nº 00900319860, empresa estabelecida na Av. Mendonça Júnior, nº 317-A, Gruta de Lourdes, Maceió/AL, vem mui respeitosamente encaminhar cotação de preço para elaboração de Laudos de avaliação, pertencente ao TRE, conforme o Objeto da avaliação.

2- **Objeto da avaliação**

O presente trabalho tem por objetivo **determinar o valor de mercado** do bem imóvel, para fins de **compra e venda e de locação**, conforme a caracterização descrita a abaixo.

“Imóvel destinado a sediar o Cartório da 7ª Zona Eleitoral, situado na Rua Comendador Tércio Wanderlei, Rua D, nº 32, Barro Preto II, Coruripe – AL”.

Valor: R\$ 1.700,00 (hum mil e setecentos reais)

3- **Metodologia**

A Cotrim e Amaral Avaliações e Perícias Judiciais Ltda – ME, baseia seus trabalhos de avaliações nas prescrições da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e entidades às quais o IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia:

NBR 14.653-1/2019: Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais - Fixa as diretrizes para avaliação de bens em geral, quanto à classificação da sua natureza; instituição de terminologias, definições, símbolos e abreviaturas; classificação de sua natureza; descrição das atividades básicas; definições de metodologias básicas; especificação das avaliações; requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação;

NBR 14.653-2/2011: Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos - Fixa as diretrizes para avaliação de imóveis urbanos, segundo os parâmetros descritos na NBR 14.653-1: objetivando a identificação do valor de mercado do imóvel urbano;

Neste trabalho será utilizado para efeitos dos cálculos um dos métodos estabelecidos na Norma que rege sobre avaliações (ABNT NBR 14653-2:2011), sendo eles:



Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: Na rotina das avaliações, comumente é utilizado o método conhecido como Comparativo Direto de Dados de Mercado, previsto pela norma brasileira (NBR 14653-2), item 8.2.1, quanto pelas normas regionais IBAPE. O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a um tratamento de dados, de

forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão. É a respeito da etapa do tratamento dos dados e das variáveis a serem levadas em consideração que entendemos ser necessário um aprofundamento das características analisadas na malha de amostras, para compor o valor final da forma mais justa e precisa possível. 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.

Método Evolutivo: Conforme item 8.2.4 da Norma que rege sobre avaliações NBR 14653-2:2011 (Avaliações de bens – Imóveis urbanos) da ABNT – Avaliação Brasileira de Normas Técnicas, o método Evolutivo, define que o valor do imóvel é obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja: $VI = (VT + CB) * FC$.

Método da Quantificação do Custo: Conforme item 8.3.1 da NBR 14653-2:2011 o Método da Quantificação do Custo, é utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo Custo Unitário Básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

De acordo com as normas citadas a avaliação pode ser utilizada para as seguintes finalidades:

- ☐ Comercialização (venda e locação);
- ☐ Atualização do valor de ativos;
- ☐ Avaliação para fins de seguro, hipotecários, garantias;
- ☐ Análise de carteira de portfólios imobiliários;
- ☐ Análise de investimentos imobiliários (lastro);
- ☐ Determinação de valor de mercado;
- ☐ Análises de viabilidade de empreendimentos;
- ☐ Análise de “highest and best use”;
- ☐ Desapropriações e servidões administrativas;
- ☐ Indenizações;
- ☐ Revisionais e renovatórias de valor de locação etc.



4- Descrição do Processo de Avaliação

Avaliação dos bens imóveis é a definição técnica do valor de mercado dos bens (tangíveis) ou de direitos ou frutos sobre eles (intangíveis).

O estudo tem por finalidade verificar o valor de mercado em tela.

Assume-se como conceito de valor de mercado a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a venda de um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Tratando-se de laudo para garantia bancária, será também calculado o valor de liquidação forçada, o qual considera a hipótese de venda compulsória ou em prazo menor do que o médio de absorção pelo mercado.

A elaboração do laudo de avaliação é realizada através de 4 etapas:

1. Análise documental
2. Vistoria do imóvel
3. Pesquisa de mercado
4. Determinação do valor do ativo

O Relatório de Avaliação abordará os seguintes pontos básicos:

Descrição dos bens imóveis

Descrição detalhada do imóvel avaliando com ênfase nos aspectos relevantes como:

Terreno: dimensões do imóvel: área, testada e profundidade, caracterização do perímetro, confrontantes, vegetação existente, topografia, restrições ou incentivos de uso e ocupação, conforme legislação municipal vigente, entre outros.

Edificações e Benfeitorias: área construída, área privativa, estado de conservação, acabamentos internos e externos, caracterização de uso do imóvel, presença de equipamento predial, vaga de estacionamento, entre outros.

Localização:

Apresentação ilustrativa da localização do imóvel avaliando e entendimento da ocupação circunvizinha ao imóvel avaliando, acessos, barreiras geográficas, melhoramentos públicos,



proximidade de pólos valorizantes ou desvalorizantes (comunidades, córregos, etc.), infraestrutura básica e transporte.

Fotografias do móvel:

Apresentação de fotos ilustrativas do imóvel avaliando, envolvendo logradouro, fachadas e detalhes internos, assim como aspectos relevantes do entorno.

Documentação:

Descrição e análise da documentação existente, incluindo escritura, registro de imóveis (matrícula), imposto predial e territorial urbano ou imposto territorial rural, convenção e especificação de condomínio, contratos de locação, estrutura por cotas de participação.

Análise documental tem como objetivo verificar possíveis divergências de informações sobre área do imóvel constantes nos documentos fornecidos, assim como a existência de servidões de passagem, áreas de preservação permanente, desapropriações e etc.

Memorial de Cálculo com Descrição da Metodologia utilizada:

Serão apresentados descritivamente os estudos e memórias de cálculos obtidos de forma a possibilitar a aferição do raciocínio desenvolvido pela equipe, incluindo classificação dos métodos, normas e critérios técnicos, assim como nível de fundamentação e precisão alcançados.

Conclusões:

Conclusões finais contendo valor de mercado serão expostos de forma clara e objetiva, assim como justificativas técnicas e observações complementares.

Entrega do Relatório:

Nossas conclusões serão apresentadas em **relatório técnico detalhado**, contendo as análises realizadas. O relatório será disponibilizado em **formato digital** e, caso solicitado, poderá ser emitida **uma via impressa**, acompanhada de **fotografias, planilhas de cálculo** e demais **anexos complementares** que se fizerem necessários à plena compreensão do trabalho.

Os laudos deverão ser entregues por meio do endereço eletrônico sapev@tre-al.jus.br.



❖ Requisitos dos laudos de avaliação para o TRE

Os laudos de avaliação deverão elaborados em conformidade com as normas ABNT NBR 14.653 e Instrução Normativa SPU nº 01/2014, contendo, no mínimo, os seguintes itens:

Identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho;

Objetivo;

Finalidade;

Identificação e caracterização do bem avaliando (com descrição do estado do imóvel e número e especificação de cômodos);

Área construída;

Área do terreno;

Valor venal da área construída;

Valor venal da área do terreno;

Valor para locação (de todo o imóvel e da área já ocupada pelo TRE – separadamente, se for o caso)

Vida útil remanescente do imóvel;

Pessoa física ou jurídica executora do Laudo com o nº do CREA ou CAU;

Indicação do (s) método (s) utilizado (s), com justificativa da escolha;

Diagnóstico de Mercado;

Resultado da avaliação e sua data de referência, confirmando-o na equação apresentada;

Anotação de Responsabilidade Técnica – ART (recolhida) e RRT;

Ressalvas e pressupostos;

Pesquisa de Mercado;

Tratamento de dados;

Estimativas;

Equação de regressão;

Análise de sensibilidade;

Testes de aderência;

Tabela de enquadramento do Grau de fundamentação;

Tabela de enquadramento do Grau de precisão.

Ainda com relação aos laudos, o contratado, quando do envio eletrônico daqueles, deverá fornecer mídia com os arquivos gerados com o *software* de inferência estatística SisRen ou SisDea para facilitação da análise.



5- Documentação necessária

Cópias das plantas de arquitetura de todas as construções existentes e seus respectivos pavimentos;

Certidão (ões) do registro de imóveis / escritura(s), de preferência atualizadas;

Cópia(s) do(s) carnê(s) de IPTU atualizado

O contratante fica responsável pelo fornecimento de documentação e informações que propicie a avaliação do imóvel.

6- Remuneração dos Serviços

Honorários

Os honorários para a prestação dos serviços descritos nesta proposta serão de **R\$1.700,00 (hum mil e setecentos reais)**

Esse valor inclui todas as taxas e despesas referentes à execução do trabalho.

Forma de Pagamento: Nota de Empenho

Em caso de aprovação, confirmar realizando o pagamento inicial, através de transferência bancária, conforme dados bancários abaixo:

Dados bancários abaixo:

BANCO DO BRASIL (001)

AGÊNCIA: 1233-5

CONTA: 2585-2

PIX: (82) 99981.6864

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (104)

AGÊNCIA: 2404 OPERAÇÃO: 003

CONTA CORRENTE: 671-4

PIX: (CNPJ) 02.250.720/0001-30

Prazo de Execução

O prazo para entrega dos laudos é de 15 (quinze) dias contados do recebimento da ordem de empenho.

Validade

A validade desta proposta, que adquire efeitos de contrato para todos os fins e efeitos legais após seu aceite por ambas as partes, é de 30(trinta) dias.



7- Considerações Finais

Esta proposta é regida e interpretada pelas leis da República Federativa do Brasil. As partes nomeiam o tribunal da cidade de Maceió / AL, com exclusão de qualquer outro, não importa o quão mais privilegiado seja, para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes da presente proposta.

CONFIRMAÇÃO DE ACEITAÇÃO DA PROPOSTA: Como SOLICITANTE, declaro termo de aceite da proposta do serviço, aceitando-a em todos os seus termos.

Maceió/AL,de.....2025.

Nome/Empresa:.....
CPF/CNPJ:.....

Assinatura do Responsável

Cláusula de Sigilo

Os trabalhos a serem desenvolvidos, tais como: análise de documentos, vistorias, cálculos e emissão de laudo técnico, terão todas as etapas garantidas pelo sigilo profissional. As informações necessárias ao desenvolvimento do trabalho serão utilizadas apenas pela equipe destinada ao serviço. Qualquer informação só será divulgada após sua expressa autorização por escrito.

Dados da Empresa

Razão Social: Cotrim e Amaral Avaliações e Perícias Ltda. – ME

CNPJ: 02.250.720/0001-30 Inscrição Estadual: Isenta

Inscrição Municipal: 900319860

Telefone: (82) 3338-1429 / (82) 9.8819-3399

E-mail: cotrimeamaral1@uol.com.br Site: www.cotrimamaral.com.br

Representante Técnico/Legal: Cláudio Amaral - Sócio/Diretor

Representante Técnico/Legal: Ana Maria Cotrim Amaral - Sócia/Diretora





ÁLTIMA LTDA – ÁLTIMA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CNPJ: 51.550.475/0001-92 | CREA-AL: 0000564710

Avenida Menino Marcelo, 2213 – Maceió/AL | E-mail: ultima.engenharia1@gmail.com | Tel: (82) 99420-2626

PROPOSTA TÉCNICA E COMERCIAL

À

Seção de Instrução de Contratações – SEIC

Tribunal Regional Eleitoral de Alagoas – TRE/AL

Ref.: Processo SEI nº 0007363-60.2025.6.02.8000

Objeto: Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel – 7ª Zona Eleitoral – Coruripe/AL

Em atenção à solicitação encaminhada, apresentamos a seguir a proposta técnica e comercial para a elaboração de laudo de avaliação do imóvel destinado à sede do Cartório da 7ª Zona Eleitoral, localizado na Rua Comendador Tércio Wanderley, Rua D, nº 32, Barro Preto II, Coruripe/AL, conforme as especificações constantes no Termo de Referência do TRE/AL (Lei nº 14.133/2021).

1. DESCRIÇÃO TÉCNICA DO SERVIÇO

Serviço de elaboração de Laudo Técnico de Avaliação, em conformidade com as normas da ABNT NBR 14.653 e a Instrução Normativa SPU nº 01/2014, incluindo vistoria in loco, análise de mercado, inferência estatística (SisDEA/SisRen), e apresentação dos valores de mercado (compra e venda), locação e vida útil remanescente do imóvel. A execução do laudo será realizada sob responsabilidade técnica da Engenheira Civil **Rayna Valéria Maciel de Oliveira**, CREA-AL **021340632-2**, associada ao **IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**, assegurando que os trabalhos sigam os mais elevados padrões de qualidade e ética profissional. A **Áltima Avaliações e Perícias** é empresa credenciada como avaliadora de imóveis junto a diversas instituições públicas e financeiras, entre elas a **Caixa Econômica Federal**, **Banco do Brasil**, **Banco do Nordeste**, **BADESC**, **BNDES**, bem como **Prefeituras de Recife-PE**, **Chopinzinho-SC** e **Canoas-RS**, entre outras. Esses credenciamentos atestam a qualificação técnica e a experiência consolidada da empresa na elaboração de laudos de avaliação conforme as normas da ABNT NBR 14.653 e os padrões exigidos pelos órgãos públicos.

2. CONDIÇÕES COMERCIAIS

Valor global: R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais).

Prazo de entrega: até 15 (quinze) dias corridos após o recebimento da nota de empenho.

Forma de entrega: exclusivamente digital, via e-mail institucional sapev@tre-al.jus.br.

Validade da proposta: 30 (trinta) dias a contar desta data.

No valor proposto estão inclusos todos os tributos, encargos e despesas de deslocamento.

Atenciosamente,

Ulisses Correia Barros Bisneto

Administrador da Última Avaliações e Perícias

Maceió/AL, 20 de outubro de 2025.

Proposta elaborada por Última Avaliações e Perícias – Engenharia, Avaliações e Consultoria Técnica.