



Laudo de Avaliação



Rua Paulo Henrique Machado
Pimentel, nº 140
Bairro Inácio Barbosa
Aracaju/SE

Agosto/2026

Eng. Marcos Vinicius S. Muniz Prado
CREA 270479658-0

Sumário

1.	Solicitante	4
2.	Proprietário.....	4
3.	Objeto da Avaliação	4
3.1.	Tipo do Bem	4
3.2.	Descrição Sumária do Bem	4
3.3.	Ocupante do imóvel.....	4
4.	Finalidade do Laudo	4
5.	Objetivo da Avaliação.....	5
6.	Documentação utilizada	5
7.	Referências Normativas.....	5
8.	Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes	6
9.	Identificação e Caracterização do Bem Avaliando e Região	6
9.1.	Localização	6
9.2.	Caracterização da região.....	7
9.3.	Caracterização do terreno	7
9.4.	Caracterização da edificação e benfeitorias.....	8
10.	Relatório Fotográfico	9
11.	Diagnóstico de Mercado	12
12.	Metodologia utilizada.....	12
12.1.	Planejamento da pesquisa.....	12
12.2.	Identificação das variáveis do modelo.....	13
12.3.	Análise da Regressão Linear	13
12.4.	Valor de avaliação.....	14
12.5.	Especificação da avaliação.....	14
13.	Termo de encerramento	16
ANEXOS		
ANEXO I – Pesquisa de Mercado e Planilha de Dados.....		17
ANEXO II – Memória de cálculo.....		21
ANEXO III – Documentação do imóvel.....		36
ANEXO IV – Anotação de Responsabilidade Técnica.....		47

Resumo do Laudo

Contratante: RAMAC Empreendimentos Ltda.

Finalidade: Determinação do valor de locação do imóvel

Objetivo: Locação do imóvel para interessado

Endereço do imóvel: Rua Paulo Henrique Machado Pimentel, n° 140, bairro Inácio Barbosa, Aracaju/SE

Coordenadas: 10°57'05.7" S, 37°04'24.3" W

Proprietário: RAMAC Empreendimentos Ltda.

Área do terreno (m²): 3.000,00

Área construída (m²): 493,47

Resultados obtidos:

Valor locativo mensal do imóvel adotado: R\$ 41.500,00 mensais

Valor locativo mensal mínimo: R\$ 35.750,00 mensais

Valor locativo mensal máximo: R\$ 47.600,00 mensais

Empresa: Fundamento Avaliações Ltda. – CNPJ 34.276.341/0001-06

Responsável Técnico: Marcos Vinicius S. M. Prado – CREA/SE 270479658-0

1. Solicitante

Este trabalho atende à solicitação do RAMAC Empreendimentos Ltda.

2. Proprietário

Segundo informação obtida através da documentação fornecida, o imóvel pertence à RAMAC Empreendimentos Ltda.

3. Objeto da Avaliação

3.1. Tipo do Bem

Prédio comercial.

3.2. Descrição Sumária do Bem

Trata-se do pavimento térreo de um prédio comercial situado em um complexo comercial na Rua Paulo Henrique Machado Pimentel, n° 140, bairro Inácio Barbosa, Aracaju/SE – CEP 49040-740.

- Área construída (m²): 493,47
- Área do terreno (m²): 3.000,00

3.3. Ocupante do imóvel

O imóvel avaliando encontra-se desocupado.

4. Finalidade do Laudo

A finalidade do trabalho é a determinação do valor de locação do imóvel.

5. Objetivo da Avaliação

O presente trabalho tem como objetivo a determinação do valor locativo mensal do imóvel para subsidiar a negociação entre o contratante e o interessado.

6. Documentação utilizada

A documentação foi fornecida pelo contratante/interessado e tida como válida. Para a execução do presente trabalho foram utilizados os seguintes documentos:

- Certidão de Inteiro Teor, matrícula n° 6.939, Cartório do 5° Ofício, Comarca de Aracaju, datado de 11 de março de 2026;
- Planta de layout do pavimento térreo do imóvel avaliando, data e autoria desconhecidas.

Não é conhecido pelo avaliador nenhum ônus de qualquer natureza existente sobre o avaliando, seja do tipo hipoteca, penhor, ou qualquer passivo ambiental, tendo sido esta premissa adotada no cálculo do valor de mercado do imóvel.

7. Referências Normativas

Os documentos relacionados a seguir são indispensáveis à realização deste trabalho. Para as referências datadas, aplicam-se somente as edições citadas. Para as referências não datadas, aplicam-se as edições mais recentes do referido (incluindo emendas).

- ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- ABNT NBR 14653-2:2019, Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos;
- Decreto-Lei n° 9760/46, que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha;
- Leis Federais n° 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano;

- Resolução nº 218, de 29/06/1973, do CONFEA, que fixa as atribuições profissionais do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo nas diversas modalidades;
- Resolução nº 345, de 27/07/1990, do CONFEA, que dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia;
- Resolução nº 1.002, de 26/11/2002, do CONFEA, que adota o Código de Ética Profissional.

8. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

O imóvel avaliando está situado em um complexo comercial que engloba diversos prédios/galpões comerciais. Porém, conforme solicitado pelo Contratante, será determinado o valor de locação apenas do pavimento térreo de um desses prédios, conforme descrito nos tópicos 9.1 e 9.4 a seguir.

Vale ressaltar que o Contratante informou que entregará ao Interessado o imóvel reformado, com a infraestrutura lógica de cabeamento e climatização, além de toda a divisão das salas e reforma do forro de gesso. Portanto, para a determinação do valor locativo mensal da edificação, foi considerada a edificação como se pronta estivesse.

9. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando e Região

A vistoria foi realizada no dia 05/08/2026, na presença do Sr. Paulo Afonso (contratante - 79 99888-1560), com o objetivo de caracterizar o imóvel avaliando bem como a região na qual está inserido.

9.1. Localização

O imóvel localiza-se na Rua Paulo Henrique Machado Pimentel, nº 140, bairro Inácio Barbosa, Aracaju/SE. As coordenadas tomadas no imóvel são: 10°57'05.7" S, 37°04'24.3" W.

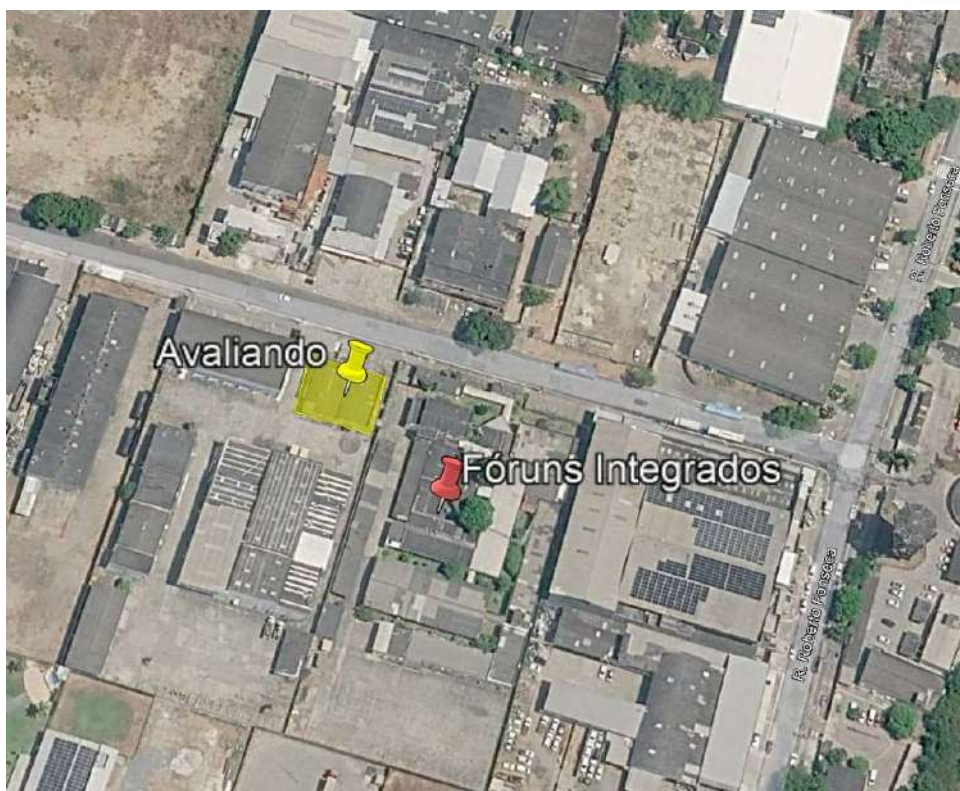


Figura 1 - Localização do avaliando

9.2. Caracterização da região

A região onde o imóvel está inserido caracteriza-se como predominantemente comercial, com a presença de diversas indústrias, galpões e prédios comerciais. Possui infraestrutura urbana completa, com suas ruas pavimentadas, rede de esgoto sanitário, redes de drenagem, de elétrica, de telefonia e de iluminação pública.

Encontram-se disponíveis na região uma série de serviços comunitários, tais como: coleta de lixo regular, transporte coletivo, teatro, centro de convenções, terminal de ônibus, restaurantes, postos de combustível, rede bancária, escolas, supermercados, padarias, comércios locais, restaurantes, lazer, saúde, dentre outros.

9.3. Caracterização do terreno

Conforme extraído da Certidão de Inteiro Teor, o terreno do complexo comercial possui uma área total de 8.640,00m², de formato regular, situado em meio de quadra, acima do nível da rua e com relevo plano. Possui Frente Norte de 72,00m, confrontando-se com a Rua Paulo Henrique Machado Pimentel; Lateral Direita Leste de 120,00m, confrontando-se com o imóvel “Fóruns Integrados III”; Fundo Sul de

72,00m, confrontando-se com a Igreja Presbiteriana Renovada e Lateral Esquerda Oeste de 120,00m, confrontando-se com os galpões da “Jadlog”.

Porém, para efeito de avaliação, foi considerada uma área de terreno para o prédio comercial avaliando de 3.000,00m², correspondentes à área de estacionamento de veículos no complexo comercial.

9.4. Caracterização da edificação e benfeitorias

No complexo industrial existem diversos prédios comerciais, porém será caracterizado apenas o pavimento térreo do prédio comercial em questão, que possui a seguinte divisão interna: hall de entrada, salão principal, duas circulações, rampa, W.C. feminino, W.C. PCD masculino, acesso de escada, onze salas, copa, sanitário feminino e sanitário masculino.

Área construída – **493,47m²** (obtida da planta de layout).

- A estrutura do prédio é de concreto armado, as alvenarias são de bloco cerâmico;
- As esquadrias da fachada são de ferro, brises de alumínio, vidro temperado alumínio; as esquadrias internas são de madeira, e vidro temperado;
- A cobertura do imóvel é em telha de fibrocimento sobre estrutura de concreto e laje pré-moldada;
- A pavimentação interna é em piso cerâmico padrão comercial, em pedra e cimentado pintado;
- O revestimento das paredes externas é em pintura PVA látex;
- O revestimento interno das áreas secas é pintura com emassamento, pintura PVA látex, gesso acartonado e revestimento cerâmico; já das áreas molhadas é em revestimento cerâmico;
- Os pavimentos são dotados de forro de gesso e laje com pintura látex PVA;
- O prédio possui um elevador interligando os pavimentos;
- O estado de conservação do prédio comercial é Bom, encontrando-se neste momento com serviços de manutenção de pinturas e reparos gerais. O Padrão Construtivo é tido como Normal.

10. Relatório Fotográfico

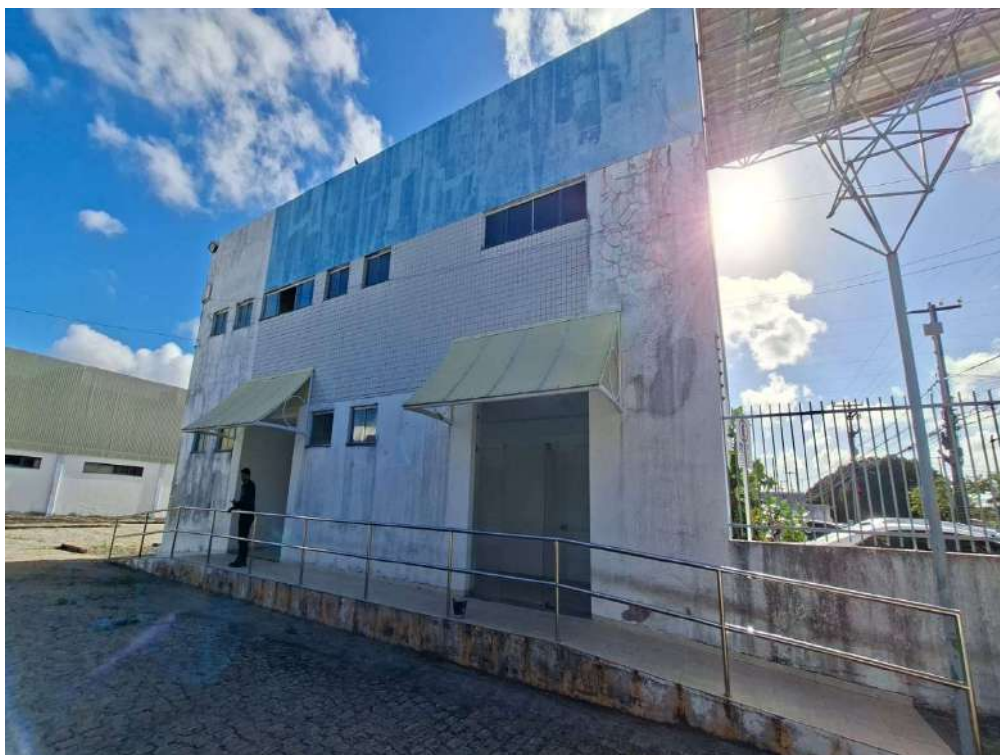


Figura 2 - Fachada do imóvel



Figura 3 – Via de acesso



Figura 4 - Salão



Figura 5 - Acesso escadas



Figura 6 - Hall



Figura 7 - Sala



Figura 8 - Sala



Figura 9 - Sanitário



Figura 10 - Sala

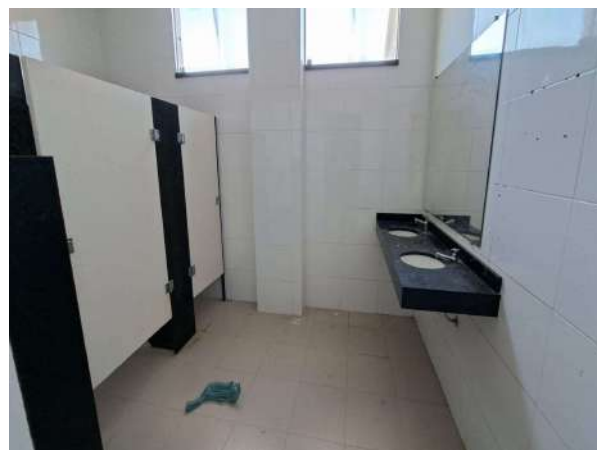


Figura 11 - Sanitário



Figura 12 - Instalações de incêndio



Figura 13 - Sala

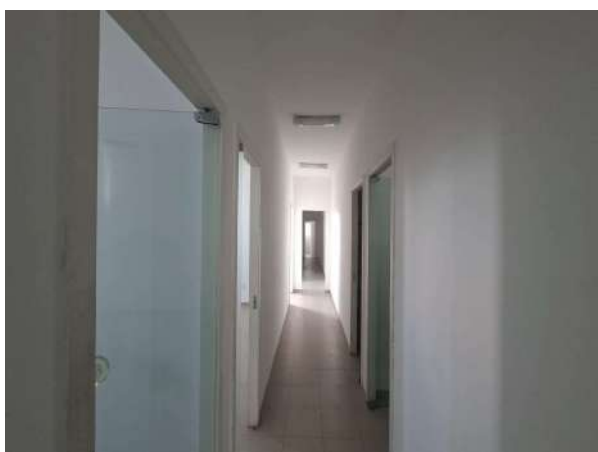


Figura 14 - Circulação



Figura 15 - Cobertura

11. Diagnóstico de Mercado

Durante o trabalho de pesquisa de mercado, foi caracterizado o mercado de imóveis locados ou disponíveis para locação no município de Aracaju. Foram encontrados alguns imóveis no DIA, Distrito Industrial de Aracaju, ou em regiões próximas, de características comerciais similares. Atualmente, existem diversos imóveis comerciais disponíveis para locação em regiões fortes economicamente, mas também existem diversos imóveis já locados em atividade. Portanto, classifica-se o desempenho do mercado como **NORMAL**. Pela quantidade de dados pesquisados, que abrangeu todo o município de Aracaju, consideramos que o número de ofertas é **ALTO**. Levando-se em consideração esse diagnóstico mercadológico e o desempenho do mercado, em virtude das altas dimensões e altos valores, classifica-se o imóvel como possuidor de **MÉDIA LIQUIDEZ** e de **MODERADA** absorção pelo mercado imobiliário.

12. Metodologia utilizada

Na execução desta avaliação foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com o item 8.2.1 da NBR 14653-2 – Avaliação de bens: Imóveis urbanos.

12.1. Planejamento da pesquisa

Para a pesquisa de dados foi buscada a composição de uma amostra representativa do mercado imobiliário de imóveis comerciais disponíveis para locação ou já locados com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando.

Inicialmente foram pesquisados imóveis comerciais apenas no mesmo bairro do avaliando, porém a pesquisa foi ampliada para todo o município de Aracaju. Para a avaliação em questão, encontramos 102 dados de imóveis comerciais disponíveis à locação ou já locados. Destes, 69 foram efetivamente utilizados. Período da pesquisa: 05/07/2023 a 12/08/2026 – Ver planilha de dados no Anexo I.

12.2. Identificação das variáveis do modelo

No modelo estatístico foram utilizadas efetivamente 7 variáveis, sendo uma dependente (Valor unitário) e 6 independentes (Área do terreno; Área construída; Padrão construtivo; Esquina; Fluxo e Setor urbano).

- A variável independente quantitativa Área do terreno corresponde à área total do terreno medida em m². Amplitude da amostra: 280,00m² a 8.673,00m²;
- A variável independente quantitativa Área construída corresponde à área total do terreno medida em m². Amplitude da amostra: 200,00m² a 6.320,00m²;
- A variável independente qualitativa do tipo código alocado Padrão construtivo corresponde ao padrão de acabamento do imóvel. Amplitude da amostra: 3 a 5
 - 1 – Mínimo;
 - 2 – Baixo;
 - 3 – Normal, com aspectos de baixo;
 - 4 – Normal;
 - 5 – Normal, com aspectos de alto;
 - 6 – Alto;
- A variável independente dicotômica Esquina indica se o imóvel está situado em meio de quadra ou em esquina. (0 – meio de quadra; 1 – esquina);
- A variável independente dicotômica Fluxo indica se o imóvel possui frente para uma rua/avenida/rodovia com alto fluxo de veículos. (0 – não possui; 1 – possui);
- A variável independente Setor Urbano corresponde a uma variável proxy que caracteriza a renda do setor censitário em que o imóvel está inserido. Os valores foram obtidos no portal do IBGE. Amplitude da amostra: 1.403,14 a 17.837,16.
- A variável dependente Valor Unitário corresponde ao valor unitário do imóvel. Amplitude da amostra: R\$ 11,50/m² a R\$ 183,05/m².

12.3. Análise da Regressão Linear

A equação de regressão obtida através do modelo estatístico indica que o valor de locação do imóvel cresce quando se localiza numa rua/avenida com alto fluxo de veículos, com o aumento da área do terreno, da renda do setor censitário e do padrão de acabamento do imóvel, com a presença em esquina, enquanto decresce com o aumento unitário da área do terreno, demonstrando total coerência com o que se observa no mercado.

Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações resultados e tratamentos estatísticos estão detalhados na memória de cálculo presente no Anexo II do presente trabalho.

O coeficiente de correlação obtido na inferência estatística foi de 0,8745, indicando que 87,45% da variação total da variável dependente está sendo explicada pelo modelo estatístico, sendo o percentual restante relativo a outros atributos que não foram detectados em campo.

Na utilização da inferência estatística, foi possível observar através dos resultados obtidos que os regressores utilizados na explicação do modelo apresentam uma significância inferior a 30%, mostrando, desta forma, que ele está consistente, compatível com o que preceituam as normas.

O intervalo de confiança estabelecido por norma é de 80% em torno do valor médio inferido estatisticamente. Este intervalo define a probabilidade de nele estar contido o real valor buscado em uma avaliação e constitui-se no campo de arbítrio do avaliador.

12.4. Valor de avaliação

Através da metodologia empregada, determinamos o valor locativo do bem, em números redondos:

R\$ 41.500,00/mês (Quarenta e um mil e quinhentos reais mensais).

Foi calculado também o Intervalo de Valores Admissíveis (IVA):

- Valor mínimo: R\$ 35.750,00 mensais
- Valor máximo: R\$ 47.600,00 mensais

12.5. Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

Para a determinação do valor do terreno, cujo resultado foi calculado com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, como é possível ver no Anexo II, a caracterização do imóvel avaliando foi completa quanto a todas as variáveis

analisadas, foram obtidos 3 pontos referente à quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados, foram apresentadas as informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, não foi admitida extrapolação, o nível de significância dos regressores foi inferior a 10% e o nível de significância máximo admitido para o modelo foi de 1%.

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

Tabela 1 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear (Fonte: NBR 14.653-2)

Portanto, para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, foi obtido o **Grau de Fundamentação II**.

O Grau de Precisão pode ser calculado para a parcela do terreno, uma vez que foi utilizado o método da regressão linear para a sua obtenção. Em virtude da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor médio da estimativa, obtido no modelo estatístico, foi alcançado o **Grau de Precisão II**, alcançando a exigência relacionada na Tabela 2 abaixo.

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

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear (Fonte: NBR 14.653-2)

13. Termo de encerramento

O autor do presente trabalho não possui vínculos com o cliente nem conflitos de interesse.

Este trabalho é confidencial e seu resultado e toda a informação técnica, financeira ou de outra natureza foram recebidas do cliente.

O laudo possui 49 folhas impressas de um só lado, numeradas, que vão rubricadas e esta assinada, e está registrado no CREA-SE sob a ART de n° SE20260511716.

Aracaju-SE, 14 de agosto de 2026

MARCOS VINICIUS
SANTOS MUNIZ
PRADO:29592984549

Assinado de forma digital por
MARCOS VINICIUS SANTOS
MUNIZ PRADO:29592984549
Dados: 2026.08.14 10:01:15
-03'00'

Marcos Vinicius Santos Muniz Prado
Engenheiro Civil – CREA 270479658-0

Membro Titular do IBAPE-SE

LUIS FERNANDO
LISBOA
PRADO:05714975510

Assinado de forma digital por
LUIS FERNANDO LISBOA
PRADO:05714975510
Dados: 2026.08.14 10:01:35
-03'00'

Luís Fernando Lisbôa Prado
Representante Legal
Engenheiro Civil – CREA 271950868-3
CPF 057.149.755-10

ANEXO

I

PESQUISA DE MERCADO E PLANILHA DE DADOS



Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Coordenadas	Informante	Telefone do informante	Data	Pavimentos	Área do terreno	Área construída	Padrão construtivo	Esquina	Centro	Fluxo	Setor urbano	Valor total	Valor unitário
1	Avenida Augusto Maynard, 188 - Térreo	Agência Caixa Augusto Maynard	São José	-10.9241768, -37.046129	Péricles	(79) 99169-9999	ago/26	1	321,64	321,64	4	0	0	1	7.755,60	22.114,18	68,75
2	Avenida Francisco Porto, 247	Agência Caixa Francisco Porto	Grageru	-10.934760, -37.052931	Péricles	(79) 99169-9999	ago/26	1	1.037,00	914,00	4	1	0	1	10.469,96	39.870,37	43,62
3*	Avenida Min. Geraldo Barreto Sobral, 215	Agência Caixa Shopping Jardins	Jardins	-10.943240, -37.059811	Péricles	(79) 99169-9999	ago/26	1	274,00	274,00	5	0	0	1	13.541,22	40.908,25	149,30
4	Rua Pacatuba, 32	Agência Caixa Fausto Cardoso	Centro	-10.914072, -37.04934	Péricles	(79) 99169-9999	ago/26	1	1.904,00	1.417,00	5	1	1	1	5.486,65	63.628,65	44,90
5	Avenida Barão de Maruim, 344	Agência Caixa Augusto Leite	Centro	-10.918177, -37.050007	Péricles	(79) 99169-9999	ago/26	1	2.147,00	990,00	5	1	1	1	6.753,88	82.106,44	82,94
6	Avenida Hermes Fontes, 2120	Agência Caixa Distrito Industrial	Grageru	-10.936804, -37.06309	Péricles	(79) 99169-9999	ago/26	2	2.620,00	2.093,00	5	1	0	1	6.365,12	135.607,73	64,79
7*	Av. Delmiro Gouveia, Shopping Riomar	Agência Caixa Shopping Riomar	Coroa do Meio	-10.945472, -37.047567	Péricles	(79) 99169-9999	ago/26	1	290,00	290,00	5	0	0	1	4.117,35	82.915,64	285,92
8	Rua Mariano Salmeron, 561	Agência Caixa Siqueira Campos	Siqueira Campos	-10.910849, -37.0728202	Péricles	(79) 99169-9999	ago/26	1	744,00	744,00	3	1	0	1	2.141,98	14.921,84	20,06
9	Av. Des. Maynard, 74	Agência Caixa Aracaju Norte	Siqueira Campos	-10.918433, -37.070315	Péricles	(79) 99169-9999	ago/26	1	523,00	523,22	5	1	0	1	1.550,72	23.725,61	45,35
10	Av. Min. Geraldo Barreto Sobral, 215	Agência Caixa Luciano Barreto Jr	Jardins	-10.950388, -37.066700	Péricles	(79) 99169-9999	ago/26	2	630,00	500,28	5	1	0	1	10.606,68	31.278,13	62,52
11*	Avenida Melício Machado	Agência Caixa Melício Machado	Aeroporto	-10.991767, -37.062627	Péricles	(79) 99169-9999	ago/26	1	486,55	486,55	4	0	0	1	3.515,25	36.917,33	75,88
12	Avenida Francisco Porto, 566	Agência Banco do Brasil	Salgado Filho	-10.9332244, -37.0550025	Luiz Bartalotti	(11) 4298-5493	ago/26	1	882,21	712,00	5	1	0	1	7.030,68	55.553,57	78,02
13	Avenida Pref. Heráclito Rollemberg, 1800	Agência Banco do Brasil	Farolândia	-10.980276, -37.064327	Luiz Bartalotti	(11) 4298-5493	ago/26	1	630,00	630,00	5	0	0	1	3.065,23	31.695,30	50,31
14	Av. Min. Geraldo Barreto Sobral, 169	Agência Banco do Brasil	Jardins	-10.9463099, -37.062582	Luiz Bartalotti	(11) 4298-5493	ago/26	2	1.289,58	1.333,00	5	1	0	1	13.541,22	62.384,40	46,80
15	Av. Mário Jorge M. Vieira, 2964	Agência Banco do Brasil	Coroa do Meio	-10.9567505, -37.043731	Luiz Bartalotti	(11) 4298-5493	ago/26	1	1.260,00	583,00	5	0	0	1	4.117,35	30.186,00	51,78
16	Av. Marieta Leite, 03	Academia Selfit	Grageru	-10.942774, -37.062312	Durval	(79) 99972-0691	ago/26	2	1.750,00	1.400,00	4	1	0	1	7.565,65	45.279,00	32,34
17	Praça Almirante Barroso, 69	Bradesco	Centro	-10.913993, -37.049886	Durval	(79) 99972-0691	ago/26	2	1.950,00	2.050,00	4	0	1	0	5.486,65	65.429,76	31,92
18	Av. Simeão Sobral, 726	INSS - Arquivo	Santo Antonio	-10.902842, -37.056110	Fausto	(79) 99192-1793	ago/26	1	1.000,00	850,00	3	0	0	1	2.705,51	25.568,96	30,08
19	Rua Santa Luzia, 932	SEMA - Sec. Municipal do Meio Ambiente	São José	-10.922378, -37.051942	Portal da PMA - Aracaju Compras	Site	ago/26	5	900,00	691,67	4	0	0	1	5.499,52	23.455,95	33,91
20	Av. Quirino, 1294 - Cond. Cidade Comercial - Galpão 03	CELOG - Central de Logística da Fundação Hospitalar de Saúde	Inácio Barbosa	-10.957118, -37.079395	saude.se.gov.br	Site	ago/26	1	6.320,00	6.320,00	3	0	0	1	3.001,12	173.475,19	27,45
21*	Av. Augusto Franco, 3150	Sec. Estadual da Saúde - Serv. Admin, Operacionais e Administrativos	Ponto Novo	-10.934121, -37.076027	saude.se.gov.br	Site	ago/26	1	29.844,73	11.804,08	4	0	0	1	2.119,50	236.181,77	20,01
22	Rua Recife, 271	Depósito - Gov. do Estado	José Conrado de Araújo	-10.906541, -37.079112	ComprasNet	Site	ago/26	1	1.300,00	1.300,00	3	0	0	0	1.814,70	20.069,88	15,44
23	Rua Recife, 1764	Depósito - Gov. do Estado	José Conrado de Araújo	-10.906952, -37.079280	ComprasNet	Site	ago/26	1	2.344,73	2.000,00	3	0	0	0	1.814,70	32.566,51	16,28
24*	Shopping Jardins - Loja 056	Ag. Banese - Shop. Jardins	Jardins	-10.942580, -37.059190	ComprasNet	Site	ago/26	1	101,00	101,00	5	0	0	1	13.541,22	42.655,86	422,34
25*	Rua Perminio de Souza, s/n - Hosp. De Cirurgia	Ag. Banese - Augusto Leite	Cirurgia	-10.917473, -37.058985	ComprasNet	Site	ago/26	1	346,21	346,21	4	0	0	0	3.898,92	26.672,21	77,04
26*	Shopping Riomar - Loja 101A	Ag. Banese - Shop. Riomar	Coroa do Meio	-10.945092, -37.047773	ComprasNet	Site	ago/26	1	130,67	130,67	5	0	0	1	4.117,35	50.604,97	387,27
27	Praça da Bandeira, 48	Sergipe Previdência	São José	-10.918818, -37.056734	ComprasNet	Site	ago/26	3	460,00	1.170,00	4	0	0	1	5.329,01	30.438,91	26,02
28*	Rua Ribeirópolis, 1208	Detran - Arquivo	Pereira Lobo	-10.919655, -37.066212	ComprasNet	Site	ago/26	2	620,00	1.244,50	3	1	0	0	4.446,19	32.542,04	26,15
29	Av. Des. Maynard, 174	Serviço de Pronto Atendimento - IPESAÚDE	Cirurgia	-10.918421, -37.059549	ComprasNet	Site	ago/26	1	950,00	950,00	4	0	0	1	3.898,92	28.573,98	30,08
30	Av. Barão de Maruim, 733	Loja sem uso	São José	-10.918718, -37.053599	Cohab	(79) 3231-3231	ago/26	1	620,00	500,00	3	0	0	1	5.329,01	21.003,96	42,01
31*	Av. Augusto Maynard, 84	Prédio para locação	São José	-10.924431, -37.045238	Barros Filhos	(79) 3214-3013	ago/26	2	200,00	300,00	4	0	0	1	7.755,60	8.401,59	28,01
32	Av. Trancredo Neves, 1028	Prédio para locação	Inácio Barbosa	-10.951649, -37.061812	Barros Filhos	(79) 3214-3013	ago/26	2	375,00	450,00	4	0	0	1	6.968,32	14.002,64	31,12
33	Av. Quirino, 1294 - Cond. Cidade Comercial	Galpão para locação	Inácio Barbosa	-10.957118, -37.079395	Barros Filhos	(79) 3214-3013	ago/26	1	290,00	290,00	3	0	0	1	3.001,12	10.501,98	36,21
34	Av. Mário Jorge M. Vieira, 1864	Galeria para locação	Coroa do Meio	-10.966906, -37.041146	Valor Imobiliária	(79) 3226-4222	ago/26	2	600,00	474,00	4	0	0	1	5.905,88	21.003,96	44,31
35*	Rua Arauá, 806	Loja para locação	São José	-10.920674, -37.053073	Valor Imobiliária	(79) 3226-4222	ago/26	1	1.100,00	1.044,00	4	1	0	0	5.329,01	11.202,12	10,73

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Coordenadas	Informante	Telefone do informante	Data	Pavimentos	Área do terreno	Área construída	Padrão construtivo	Esquina	Centro	Fluxo	Setor urbano	Valor total	Valor unitário
36*	Av. Francisco Porto, 45	Sicredi	Jardins	-10.934613, -37.053206	Fábio Liege	(71) 99243-8148	ago/26	2	280,00	380,00	4	1	0	1	10.469,96	49.009,26	128,97
37	Av. Beira Mar, 4040	Antiga farmácia Pague Menos	Farolândia	-10.960846, -37.055153	DUPAR	(85) 99607-1453	ago/26	1	630,00	305,00	4	0	0	1	4.884,90	11.202,12	36,73
38*	Av. Mário Jorge M. Vieira, 2759, 2739, 2723, 2707, 2707, 2691 e 2675	Núcleo de Suprimentos da Sec. Municipal de Saúde	Coroa do Meio	-10.956902, -37.044376	Portal da PMA - Aracaju Compras	Site	ago/26	1	3.380,00	2.530,00	3	1	0	1	4.117,35	67.898,80	26,84
39*	Rua Espírito Santo, 988	Almoxarifado - SEC. Municipal da Família e da Assil. Social	Siqueira Campos	-10.912387, -37.076789	Portal da PMA - Aracaju Compras	Site	ago/26	1	730,00	600,00	3	1	0	0	1.541,39	7.283,69	12,14
40	Rua Boquim, 67	SEPLOG	Centro	-10.917468, -37.049862	Portal da PMA - Aracaju Compras	Site	ago/26	2	800,00	710,00	4	0	1	0	6.753,88	12.962,50	18,26
41*	Av. Beira Mar, 180	Casa para locação comercial	13 de Julho	-10.927091, -37.043598	Cohab	(79) 3231-3131	ago/26	2	1.094,59	842,52	3	1	0	1	8.885,84	15.402,91	18,28
42	Av. Hermes Fontes, 1118	McDonald's	Suissa	-10.927986, -37.060005	Durval	(79) 99972-0691	ago/26	1	2.838,00	337,00	5	1	0	1	4.942,24	49.380,95	146,53
43*	Rua Juarez Carvalho, 322	McDonald's	Jardins	-10.942386, -37.056243	Durval	(79) 99972-0691	ago/26	1	2.080,00	350,00	5	1	0	1	17.837,16	83.947,61	239,85
44	Av. Santos Dumont, 15	McDonald's	Atalaia	-10.988761, -37.048987	Durval	(79) 99972-0691	ago/26	1	1.127,00	290,00	5	1	0	1	5.645,73	53.084,52	183,05
45	Avenida Beira Mar, 620	McDonald's	13 de Julho	-10.929788, -37.045947	Durval	(79) 99972-0691	ago/26	1	2.200,00	367,00	4	1	0	1	9.401,55	37.035,72	100,91
46	Av. Dep. Silvio Teixeira, 735	Burguer King	Jardins	-10.940930, -37.058495	Durval	(79) 99972-0691	ago/26	2	2.895,00	622,00	5	1	0	1	13.541,22	61.726,19	99,24
47	Av. Hermes Fontes, 435	Siccoob	São José	-10.922549, -37.057147	Durval	(79) 99972-0691	ago/26	1	670,00	255,00	4	0	0	1	3.830,31	27.159,53	106,51
48*	Av. José Josino de Almeida, 909	Drogasil	Farolândia	-10.968625, -37.066301	Durval	(79) 99972-0691	ago/26	1	640,00	260,00	4	0	0	1	2.351,01	26.161,20	100,62
49	Rua Arauá, 892	Controladoria Geral do Município	São José	-10.922161, -37.053195	Portal da PMA - Aracaju Compras	Site	ago/26	1	970,00	550,00	4	0	0	0	3.830,31	14.145,20	25,72
50*	Av. Beira Mar, 2118	CAPS AD - III - PRIMAVERA	Farolândia	-10.978451, -37.053847	Portal da PMA - Aracaju Compras	Site	ago/26	1	990,00	550,00	3	0	0	1	6.482,08	9.258,93	16,83
51	Rua Frei Paulo, 344	CAPS AD - III - INFANTO JUVENIL VIDA	Suissa	-10.921812, -37.058125	Portal da PMA - Aracaju Compras	Site	ago/26	1	1.135,00	430,00	3	0	0	0	6.985,94	8.771,29	20,40
52*	Rua Carlos Pereira de Melo, 450	AGAP Sergipe	Farolândia	-10.967345, -37.069900	Portal da PMA - Aracaju Compras	Site	ago/26	1	7.900,00	850,00	3	1	0	0	2.310,38	15.024,16	17,68
53	Rua Celso Oliva, 114	SEMDEC E DA DEFESA CIVIL MUNICIPAL	13 de Julho	-10.926751, -37.044752	Portal da PMA - Aracaju Compras	Site	ago/26	2	280,00	420,00	4	0	0	0	8.885,84	11.488,18	27,35
54*	Av. Augusto Maynard, 189	ESTÇÃO CIDADANIA	São José	-10.924760, -37.046060	Portal da PMA - Aracaju Compras	Site	ago/26	1	750,00	250,00	4	0	0	1	7.755,60	12.098,34	48,39
55	Rua Cherobina de Carvalho Pinto, 84	Forneria	Jardins	-10.938347, -37.052547	Luciano (Cohab)	(79) 99977-9772	ago/26	1	500,00	420,00	4	1	0	0	17.437,32	14.814,28	35,27
56	Avenida Jorge Amado, 1551	Reitoria IFS	Jardins	-10.942157, -37.053033	ComprasNet	Site	ago/26	3	420,00	1.142,25	4	0	0	1	17.837,16	79.146,49	69,29
57	Avenida Jorge Amado, 1069	Agência Caixa Econômica Federal - Iolanda Assis	Jardins	-10.937384, -37.052767	Péricles	(79) 99169-9999	ago/26	2	450,00	389,82	5	1	0	1	17.437,32	39.744,90	101,96
58	Av. Mario Jorge Menezes Vieira, n° 2739	Galpões comerciais	Coroa do Meio	-10.956576, -37.044182	Mônica Andrade	(79) 3246-3454	ago/26	1	3.600,00	2.545,00	3	0	0	1	4.117,35	100.937,89	39,66
59*	Av. Mario Jorge Menezes Vieira, n° 667	Restaurante Talhado	Coroa do Meio	-10.977318, -37.043633	Mônica Andrade	(79) 3246-3454	ago/26	2	700,00	360,00	4	0	0	1	7.048,41	11.215,32	31,15
60*	Rua Niceu Dantas, s/n°	Mercatto D'Itália	Atalaia	-10.995842, -37.054485	González Imobiliária	(79) 98824-0216	ago/26	1	695,00	300,00	4	0	0	0	6.271,86	6.729,19	22,43
61*	Rua Eng. Francisco M. da Costa, 522	Galeria com diversas salas	Atalaia	-10.978876, -37.045963	González Imobiliária	(79) 98824-0216	ago/26	2	800,00	756,00	3	0	0	0	7.324,53	5.271,20	6,97
62	Av. Mario Jorge Menezes Vieira, s/n°	Prédio de 3 pavimentos	Coroa do Meio	-10.955026, -37.044461	González Imobiliária	(79) 98824-0216	ago/26	3	480,00	1.037,79	3	0	0	1	4.117,35	19.066,05	18,37
63	Rua Antônio Andrade, 1112	Espaço Alexandre Wendel	Coroa do Meio	-10.965469, -37.039173	Cohab	(79) 3231-3231	ago/26	2	470,00	472,92	5	0	0	0	4.619,21	16.822,98	35,57
64	Rua Antônio Andrade, 1500	Chopp Pilsen	Coroa do Meio	-10.962745, -37.041199	Cohab	(79) 3231-3231	ago/26	1	400,00	286,00	4	0	0	1	4.117,35	11.215,32	39,21
65*	Av. Mario Jorge Menezes Vieira, 2768		Coroa do Meio	-10.958746, -37.042976	Mônica Andrade	(79) 3246-3454	ago/26	1	548,00	355,00	3	0	0	1	4.117,35	5.046,89	14,22
66*	Av. Mario Jorge Menezes Vieira, 477	Unique Empresarial	Coroa do Meio	-10.977339, -37.043827	Mônica Andrade	(79) 3246-3454	ago/26	1	795,00	350,00	4	0	0	1	7.048,41	11.215,32	32,04
67	Rua Espírito Santo, 498	EMEF Ágape	Siqueira Campos	-10.912971, -37.072346	Portal da PMA - Aracaju Compras	Site	ago/26	1	350,00	200,00	3	0	0	0	1.967,34	4.852,71	24,26
68*	Rua Estância, 2218	Almoxarifado Sec. Municipal da Educação	Getúlio Vargas	-10.915802, -37.068037	Portal da PMA - Aracaju Compras	Site	ago/26	2	900,00	1.050,00	3	1	0	0	2.481,48	11.327,47	10,79
69	Av. Quirino, 1294 - Cond. Cidade Comercial	Galpão para locação	Inácio Barbosa	-10.957118, -37.079395	Portal da PMA - Aracaju Compras	Site	ago/26	1	2.340,65	2.138,00	3	0	0	1	3.001,12	47.627,20	22,28
70	Rua Manoel Andrade, 1745	EMEF Núbia Marques	Coroa do Meio	-10.967027, -37.043802	Portal da PMA - Aracaju Compras	Site	ago/26	2	530,00	830,00	4	1	0	0	5.905,88	20.780,47	25,04

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Coordenadas	Informante	Telefone do informante	Data	Pavimentos	Área do terreno	Área construída	Padrão construtivo	Esquina	Centro	Fluxo	Setor urbano	Valor total	Valor unitário
71	Rua Campos, 152	SEMED - DAF, ASTEC, COEX e COTED	São José	-10.922236, -37.046630	Portal da PMA - Aracaju Compras	Site	ago/26	5	380,00	1.000,00	4	0	0	0	8.349,60	18.393,13	18,39
72	Rua Senador Rollemberg, 405 e 384	EMEF José Conrado de Araújo	São José	-10.919995, -37.049862	Portal da PMA - Aracaju Compras	Site	ago/26	4	1.165,00	2.560,00	3	0	0	0	6.498,74	53.833,54	21,03
73	Rua Dom José Thomaz, 328	Diretoria Tec. Inf. Sec. Segurança Pública	São José	-10.921517, -37.049310	ComprasNet	Site	ago/26	2	425,00	650,00	3	0	0	0	6.498,74	11.389,16	17,52
74	Rua Dom José Thomaz, 55	DEOTAP Sec. Segurança Pública	São José	-10.919122, -37.049002	ComprasNet	Site	ago/26	1	850,00	800,00	5	0	0	0	7.933,86	28.038,30	35,05
75*	Rua Campos, 177	IPES Saúde	São José	-10.921517, -37.049310	ComprasNet	Site	ago/26	2	6.451,00	4.250,00	4	0	0	0	8.349,60	78.507,25	18,47
76	Rua Nely Correia de Andrade, 50	Sec. Municipal de Saúde - Logística	Coroa do Meio	-10.948052, -37.045897	Portal da PMA - Aracaju Compras	Site	ago/26	4	1.500,00	2.900,00	4	1	0	0	4.117,35	75.465,00	26,02
77	Avenida Augusto Franco, 2848 A	Almoxarifado Central Sec. Mun. Da Saúde	Ponto Novo	-10.929178, -37.074247	Portal da PMA - Aracaju Compras	Site	ago/26	1	3.000,00	3.000,00	3	0	0	1	1.403,14	74.581,89	24,86
78	Avenida Augusto Franco, 2848 B	INSS	Ponto Novo	-10.929398, -37.073804	Fausto	(79) 99192-1793	ago/26	1	2.352,24	2.352,24	3	0	0	1	1.403,14	73.500,00	31,25
79	Av. Murilo Dantas, 881 - Pav. Superior	NÚCLEO DE MULTIMÉDIOS - SUPEC	Farolândia	-10.971008, -37.056016	ComprasNet	Site	ago/26	1	429,75	429,75	3	0	0	1	5.102,56	10.950,11	25,48
80	Rua Roberto Fonseca	Almoxarifado - BANESE	Inácio Barbosa	-10.951488, -37.071939	Transparência Banese	Site	ago/26	1	1.170,00	915,00	3	0	0	0	5.817,28	18.558,90	20,28
81	Av. Heráclito Rollemberg, 2760A	Ag. Banese Farolândia	Farolândia	-10.976021, -37.072375	Transparência Banese	Site	ago/26	1	325,00	325,00	5	0	0	1	2.499,85	24.337,25	74,88
82*	Av. Ministro Geraldo Barreto Sobral, 276	Tok&Stok	Jardins	-10.941924, -37.061568	Durval	(79) 99972-0691	ago/26	2	6.360,00	5.000,00	4	1	0	1	5.937,21	118.731,60	23,75
83*	Av. Melício Machado, 440	Drogasil	Aeroporto	-10.992436, -37.063081	Durval	(79) 99972-0691	ago/26	1	1.450,00	200,00	4	0	0	1	3.515,25	24.148,80	120,74
84*	Av. Ministro Geraldo Barreto Sobral, 240	Vizinho ao Cartório do 4º Ofício	Jardins	-10.946815, -37.062962	Habilar	(79) 99924-7142	ago/26	1	200,00	200,00	5	0	0	1	6.968,32	4.486,13	22,43
85*	Av. Ministro Geraldo Barreto Sobral, 160	Vizinho à Agência do Banco do Brasil	Jardins	-10.946118, -37.062710	Daniel	(79) 99979-4822	ago/26	4	1.134,00	3.780,00	5	0	0	1	13.541,22	100.937,89	26,70
86	Rua José Carvalho Pinto, 280	2º pavimento	Jardins	-10.940421, -37.054572	Gustavo Burity	(79) 99981-7477	ago/26	1	5.160,00	2.500,00	5	1	0	0	14.899,71	134.000,69	57,80
87	R. Paulo Henrique Machado Pimentel, 140	Receita Federal	Inácio Barbosa	-10.951910, -37.073467	ComprasNet	Site	ago/26	1	8.673,00	4.340,00	3	0	0	0	5.817,28	135.823,09	31,30
88*	Av. Murilo Dantas, 881	EMSETUR - Galeria Farol	Farolândia	-10.971001, -37.056039	ComprasNet	Site	ago/26	1	2.500,00	429,75	5	0	0	0	5.102,56	32.096,14	74,69
89	Rua Ténisson Ribeiro, 530	2 pavimento	Salgado Filho	-10.931759, -37.055583	ComprasNet	Site	ago/26	2	330,00	420,95	4	0	0	0	7.030,69	20.999,52	49,89
90	Rua José Carvalho Pinto, 280	Min. Público Federal - 2 pavimentos	Jardins	-10.940348, -37.054473	Emílio Nilton		ago/26	5	5.160,00	4.770,00	5	1	0	0	14.899,71	275.183,81	57,69
91	Avenida Jorge Amado, 975	Agência Estilo Banco do Brasil	Jardins	-10.937036, -37.052753	Iran	(79) 99942-5257	ago/26	2	1.384,00	840,00	5	1	0	1	17.437,32	65.403,00	77,86
92	Rua Olímpio de Souza Campos Júnior, 98	Banese	Inácio Barbosa	-10.950330, -37.070955	Iran	(79) 99942-5257	ago/26	1	1.361,00	955,80	3	0	0	0	5.817,28	10.991,30	11,50
93	Avenida Rotary, 209	Banese	Atalaia	-10.988115, -37.050603	Iran	(79) 99942-5257	ago/26	1	2.480,89	959,50	5	0	0	1	5.645,60	46.788,30	48,76
94	Rua Olímpio de Souza Campos Júnior, 31	CAB Banese	Inácio Barbosa	-10.950084, -37.073728	Iran	(79) 99942-5257	ago/26	1	7.065,00	4.185,22	4	1	0	0	5.817,28	144.188,46	34,45
95	Av. Dep. Sílvio Teixeira, 1020	Banese	Jardins	-10.940293, -37.059176	Iran	(79) 99942-5257	ago/26	2	3.250,00	1.710,91	5	1	0	1	5.937,21	95.589,00	55,87
96	Avenida Francisco Porto, 106	Banese	Salgado Filho	-10.934837, -37.051325	Iran	(79) 99942-5257	ago/26	1	1.865,00	1.138,15	5	1	0	1	13.456,54	54.334,80	47,74
97	Trav. Baltazar Góis, 86 - Ed. Estado de Sergipe	Banese - 2 pavimentos	Centro	-10.909282, -37.050034	Iran	(79) 99942-5257	ago/26	2	1.183,50	2.366,99	4	1	1	1	2.230,75	60.372,00	25,51
98	Av. Melício Machado, 440-612	SEPLAN - Secretaria de Planejamento	Atalaia	-10.992177, -37.062802	Durval	(79) 99972-0691	ago/26	1	1.000,00	1.000,00	5	0	0	0	3.515,25	62.384,40	62,38
99*	Avenida João Rodrigues, 42	CEAC - Aracaju Parque Shopping	Industrial	-10.901040, -37.049447	Governo de Sergipe	Site	ago/26	1	438,00	438,00	5	0	1	1	1.836,64	49.598,80	113,24
100	Av. Min. Geraldo Barreto Sobral, 1615	Secretaria Municipal de Educação	Jardins	-10.945982, -37.062536	Governo de Sergipe	Site	ago/26	3	1.546,03	3.647,83	5	0	0	1	13.541,22	94.582,80	25,93
101*	Av. Delmiro Gouveia, Shopping Riomar	CEAC - Shopping Riomar	Coroa do Meio	-10.945092, -37.047773	Governo de Sergipe	Site	ago/26	1	846,91	846,91	4	0	0	1	4.117,35	101.335,37	119,65
102	Rua Paulo Henrique Machado Pimentel, 140	INSS - Novo Prédio	Inácio Barbosa	-10.951556, -37.073605	Fausto	(79) 99192-1793	ago/26	2	5.000,00	2.200,00	4	0	0	0	5.817,28	90.000,00	40,91

Os dados assinalados com (*) foram testados no tratamento por inferência estatística, porém não atenderam às exigências da NBR 14.653-2 e foram removidos.

ANEXO

II

MEMÓRIA DE CÁLCULO



Modelo:

Locação de prédios comerciais e agências bancárias

Data de Referência:

sexta-feira, 14 de agosto de 2026

Informações Complementares: Modelo estatístico para avaliação locatícia de prédios comerciais e agências bancárias em Aracaju/SE

Dados para a projeção de valores:

- Área do terreno = 3.000,00
- Área construída = 493,47
- Padrão construtivo = 5
- Esquina = 0
- Fluxo = 1
- Setor urbano = 5.817,28

- Endereço = Rua Paulo Henrique Machado Pimentel
- Complemento = IBAMA - Pavimento Térreo
- Bairro = Inácio Barbosa
- Coordenadas = -10.951570, -37.073423
- Informante =
- Telefone do informante =
- Data = ago/26

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (13,93%) = 72,23
 - Médio = 83,91
 - Máximo (16,18%) = 97,49

- Valor Total
 - Mínimo = 35.640,87
 - Médio = 41.408,09
 - Máximo = 48.108,54

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 27.534,48
 - Máximo = 62.272,11
 - Mínimo (33,50%) = 55,80
 - Máximo (50,39%) = 126,19
- - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 71,33
 - RL Máximo = 96,50

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Luís Lisbôa
Modelo:	Locação de prédios comerciais e agências bancárias
Data do modelo:	sexta-feira, 14 de agosto de 2026
Tipologia:	Prédios

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	10
Variáveis utilizadas no modelo:	7
Total de dados:	102
Dados utilizados no modelo:	69

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Coordenadas	Texto			Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Data	Texto			Sim
Pavimentos	Numérica	Quantitativa		Não
Área do terreno	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Área construída	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Esquina	Numérica	Dicotomica		Sim
Centro	Numérica	Dicotomica		Não
Fluxo	Numérica	Dicotomica		Sim
Setor urbano	Numérica	Proxy		Sim
Valor total	Numérica	Quantitativa	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área do terreno	280,00	8.673,00	8.393,00	1.637,52
Área construída	200,00	6.320,00	6.120,00	1.288,72

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Padrão construtivo	3,00	5,00	2,00	4,06
Esquina	0,00	1,00	1,00	0,36
Fluxo	0,00	1,00	1,00	0,64
Setor urbano	1.403,14	17.837,16	16.434,02	6.636,98
Valor unitário	11,50	183,05	171,55	45,72

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8692973 / 0,8744745
Coeficiente de determinação:	0,7556778
Fisher - Snedecor:	31,96
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	95%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	2,90%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	16,457	6	2,743	31,961
Não Explicada	5,321	62	0,086	
Total	21,778	68		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

In (Valor unitário) = $+0,4896642069 + 0,2549293157 * \ln(\text{Área do terreno}) + 284,2015082 / \text{Área construída} + 0,04371539048 * \text{Padrão construtivo}^2 + 0,1074582475 * \text{Esquina} + 0,3321133802 * \text{Fluxo} - 543357,5404 / \text{Setor urbano}^2$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

Valor unitário = $+1,497572369 * e^{(+0,2549293157 * \ln(\text{Área do terreno}) * e^{(+284,2015082 / \text{Área construída}) * e^{(+0,04371539048 * \text{Padrão construtivo}^2) * e^{(+0,1074582475 * \text{Esquina}) * e^{(+0,3321133802 * \text{Fluxo}) * e^{(-543357,5404 / \text{Setor urbano}^2)}}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

Valor unitário = $+1,631768191 * e^{(+0,2549293157 * \ln(\text{Área do terreno}) * e^{(+284,2015082 / \text{Área construída}) * e^{(+0,04371539048 * \text{Padrão construtivo}^2) * e^{(+0,1074582475 * \text{Esquina}) * e^{(+0,3321133802 * \text{Fluxo}) * e^{(-543357,5404 / \text{Setor urbano}^2)}}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

Valor unitário = $+1,70331035 * e^{(+0,2549293157 * \ln(\text{Área do terreno}) * e^{(+284,2015082 / \text{Área construída}) * e^{(+0,04371539048 * \text{Padrão construtivo}^2) * e^{(+0,1074582475 * \text{Esquina}) * e^{(+0,3321133802 * \text{Fluxo}) * e^{(-543357,5404 / \text{Setor urbano}^2)}}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área do terreno	$\ln(x)$	4,63	0,00
Área construída	$1/x$	6,52	0,00
Padrão construtivo	x^2	6,43	0,00
Esquina	x	1,19	23,76
Fluxo	x	4,28	0,01
Setor urbano	$1/x^2$	-1,56	12,34
Valor unitário	$\ln(y)$	1,12	26,69

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Área do terreno	x1	0,00	-0,63	0,07	0,28	-0,06	0,05	0,09
Área construída	x2	-0,63	0,00	0,03	-0,12	0,14	-0,05	0,34
Padrão construtivo	x3	0,07	0,03	0,00	0,51	0,21	-0,32	0,69
Esquina	x4	0,28	-0,12	0,51	0,00	0,19	-0,16	0,47
Fluxo	x5	-0,06	0,14	0,21	0,19	0,00	0,09	0,45
Setor urbano	x6	0,05	-0,05	-0,32	-0,16	0,09	0,00	-0,26
Valor unitário	y	0,09	0,34	0,69	0,47	0,45	-0,26	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Área do terreno	x1	0,00	0,73	0,32	0,13	0,27	0,15	0,51
Área construída	x2	0,73	0,00	0,38	0,08	0,23	0,11	0,64
Padrão construtivo	x3	0,32	0,38	0,00	0,25	0,19	0,10	0,63
Esquina	x4	0,13	0,08	0,25	0,00	0,04	0,01	0,15
Fluxo	x5	0,27	0,23	0,19	0,04	0,00	0,25	0,48
Setor urbano	x6	0,15	0,11	0,10	0,01	0,25	0,00	0,19
Valor unitário	y	0,51	0,64	0,63	0,15	0,48	0,19	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	4,23	3,87	0,36	8,5775%	1,238674	0,01751000
2	3,78	3,70	0,07	1,8698%	0,240986	0,00076600
4	3,80	4,13	-0,33	-8,5519%	-1,110610	0,01111000
5	4,42	4,25	0,17	3,7360%	0,563454	0,00270100
6	4,17	4,15	0,02	0,4825%	0,068697	0,00004800
8	3,00	3,27	-0,27	-9,1076%	-0,932289	0,02719600
9	3,81	3,94	-0,12	-3,1639%	-0,411969	0,01354800
10	4,14	4,23	-0,09	-2,2511%	-0,317776	0,00103300
12	4,36	4,14	0,22	4,9952%	0,742920	0,00504100
13	3,92	3,95	-0,03	-0,8408%	-0,112457	0,00020200
14	3,85	4,06	-0,21	-5,5202%	-0,724703	0,00537000
15	3,95	4,19	-0,24	-6,1564%	-0,829478	0,01039200
16	3,48	3,73	-0,25	-7,1782%	-0,851813	0,00896800
17	3,46	3,24	0,22	6,4188%	0,758832	0,00564000
18	3,40	3,24	0,17	4,9218%	0,571881	0,00301800
19	3,52	3,65	-0,12	-3,5352%	-0,425229	0,00117800
20	3,31	3,43	-0,12	-3,5774%	-0,404501	0,00440900
22	2,74	2,76	-0,03	-1,0097%	-0,094332	0,00019000
23	2,79	2,84	-0,05	-1,7384%	-0,165564	0,00062100
27	3,26	3,31	-0,05	-1,5085%	-0,167816	0,00042000
29	3,40	3,53	-0,13	-3,7808%	-0,439301	0,00133700
30	3,74	3,40	0,33	8,9435%	1,141149	0,01513200
32	3,44	3,65	-0,21	-6,2449%	-0,732857	0,00472800
33	3,59	3,58	0,01	0,2514%	0,030801	0,00001700
34	3,79	3,74	0,06	1,4565%	0,188492	0,00023800
37	3,60	4,07	-0,47	-13,0389%	-1,603936	0,03402300
40	2,90	3,28	-0,38	-12,9745%	-1,286482	0,01297900
42	4,99	4,87	0,12	2,3484%	0,399801	0,00496700
44	5,21	4,78	0,43	8,3154%	1,478799	0,05064600
45	4,61	4,36	0,26	5,5332%	0,871529	0,01994500

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

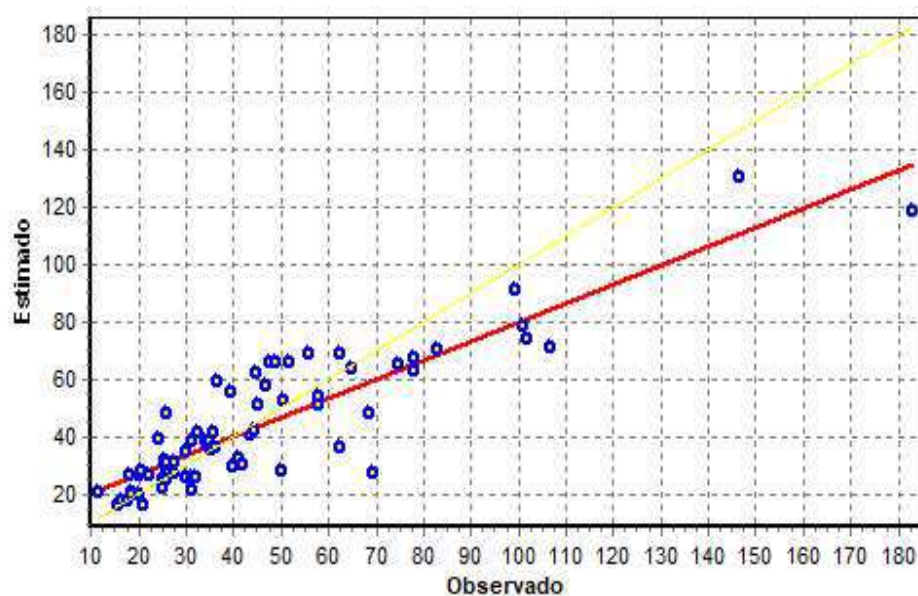
46	4,60	4,51	0,09	1,9465%	0,305490	0,00115400
47	4,67	4,26	0,41	8,7964%	1,401744	0,04660100
49	3,25	3,42	-0,17	-5,3818%	-0,596557	0,00281400
51	3,02	3,33	-0,31	-10,3013%	-1,060390	0,01704000
53	3,31	3,30	0,01	0,4033%	0,045552	0,00002900
55	3,56	3,56	0,01	0,2047%	0,024902	0,00001500
56	4,24	3,31	0,93	21,9460%	3,175091	0,17507200
57	4,62	4,31	0,32	6,8712%	1,084704	0,01543700
58	3,68	3,38	0,30	8,0963%	1,017145	0,02018300
62	2,91	3,03	-0,12	-4,1288%	-0,410233	0,00294100
63	3,57	3,73	-0,16	-4,3411%	-0,529251	0,00616300
64	3,67	4,01	-0,34	-9,3039%	-1,165228	0,01797200
67	3,19	3,66	-0,47	-14,6842%	-1,598415	0,23131400
69	3,10	3,27	-0,16	-5,2169%	-0,552711	0,00409500
70	3,22	3,22	0,00	-0,0642%	-0,007058	0,00000100
71	2,91	2,98	-0,07	-2,3365%	-0,232242	0,00093400
72	3,05	2,78	0,26	8,6927%	0,903825	0,01080100
73	2,86	2,85	0,01	0,4546%	0,044437	0,00002900
74	3,56	3,65	-0,09	-2,5853%	-0,313883	0,00193500
76	3,26	3,23	0,03	0,9817%	0,109212	0,00021400
77	3,21	3,08	0,14	4,3021%	0,471879	0,01592500
78	3,44	3,04	0,40	11,7059%	1,375388	0,12935500
79	3,24	3,40	-0,16	-5,0483%	-0,557980	0,00403900
80	3,01	2,98	0,03	1,0291%	0,105725	0,00011200
81	4,32	4,18	0,14	3,2262%	0,475303	0,00534500
86	4,06	3,98	0,08	1,8841%	0,260921	0,00144400
87	3,44	3,24	0,20	5,7903%	0,680652	0,01584800
89	3,91	3,33	0,58	14,7884%	1,973728	0,04826500
90	4,06	3,93	0,13	3,1721%	0,439091	0,00406100
91	4,35	4,20	0,15	3,4997%	0,520255	0,00222500
92	2,44	3,00	-0,56	-22,9946%	-1,917085	0,03753300
93	3,89	4,19	-0,30	-7,7060%	-1,022447	0,02132500
94	3,54	3,61	-0,07	-1,9303%	-0,233231	0,00132000
95	4,02	4,23	-0,21	-5,2511%	-0,721127	0,00555900
96	3,87	4,19	-0,32	-8,3536%	-1,102350	0,01063500
97	3,24	3,44	-0,20	-6,3113%	-0,697832	0,00914800
98	4,13	3,58	0,55	13,2941%	1,875676	0,07732700
100	3,26	3,86	-0,61	-18,6234%	-2,069537	0,09405800
102	3,71	3,47	0,24	6,4088%	0,811937	0,01257400

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

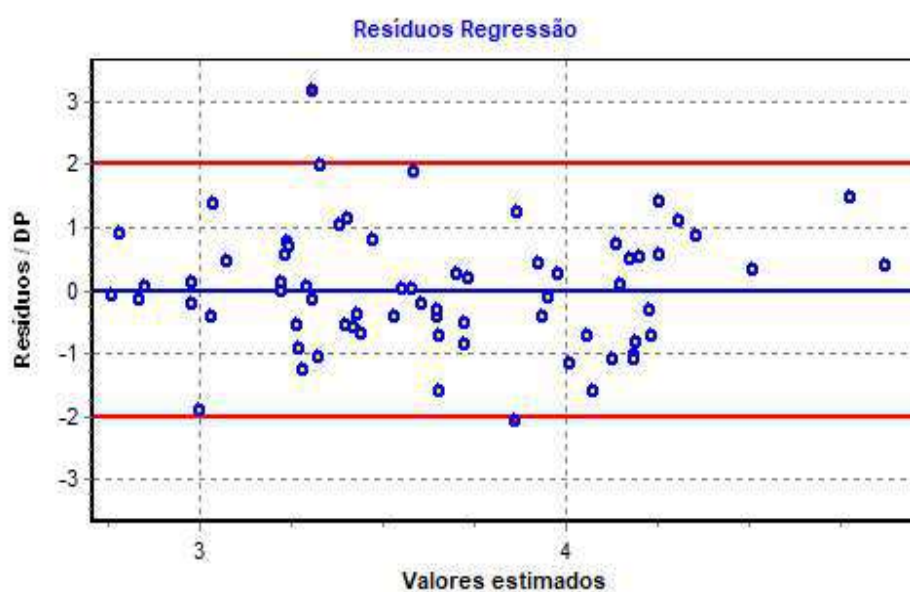
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k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

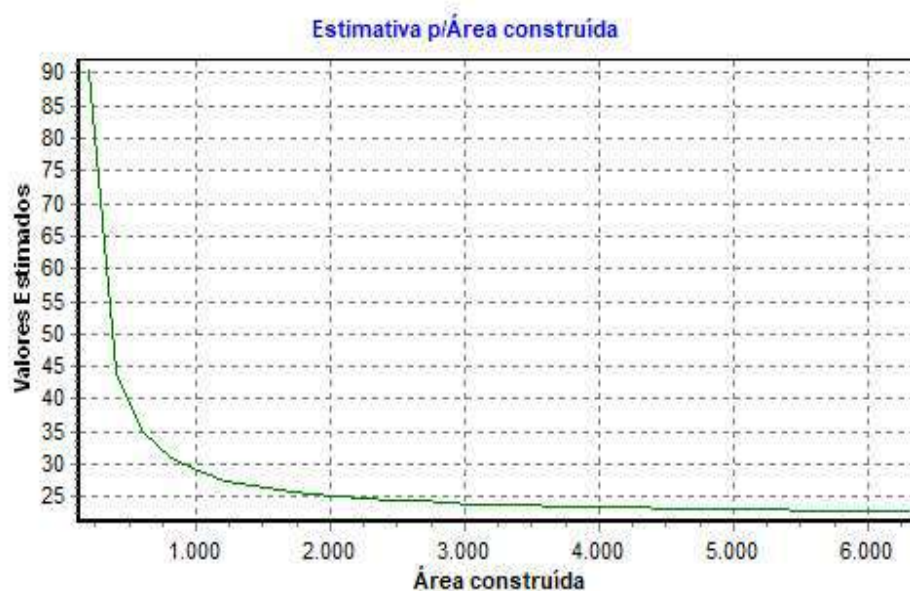
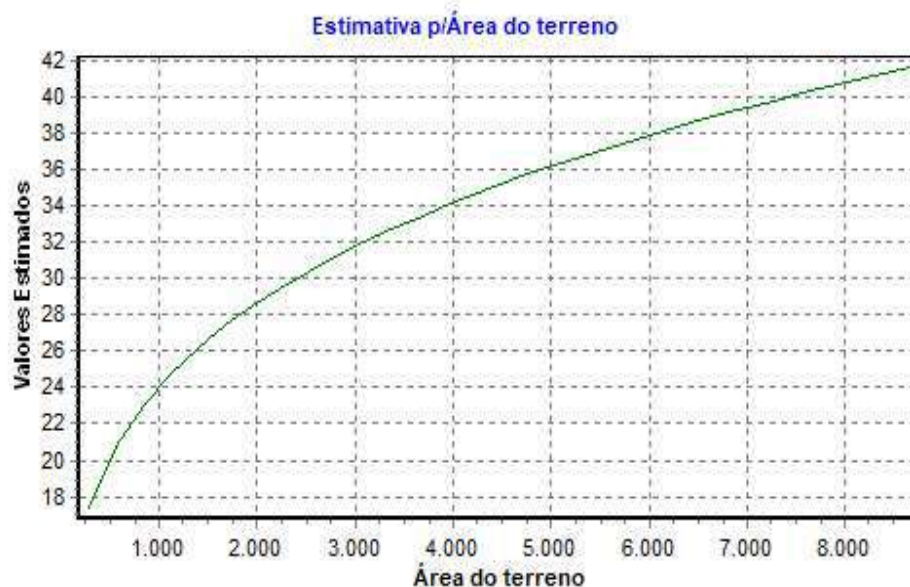
15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

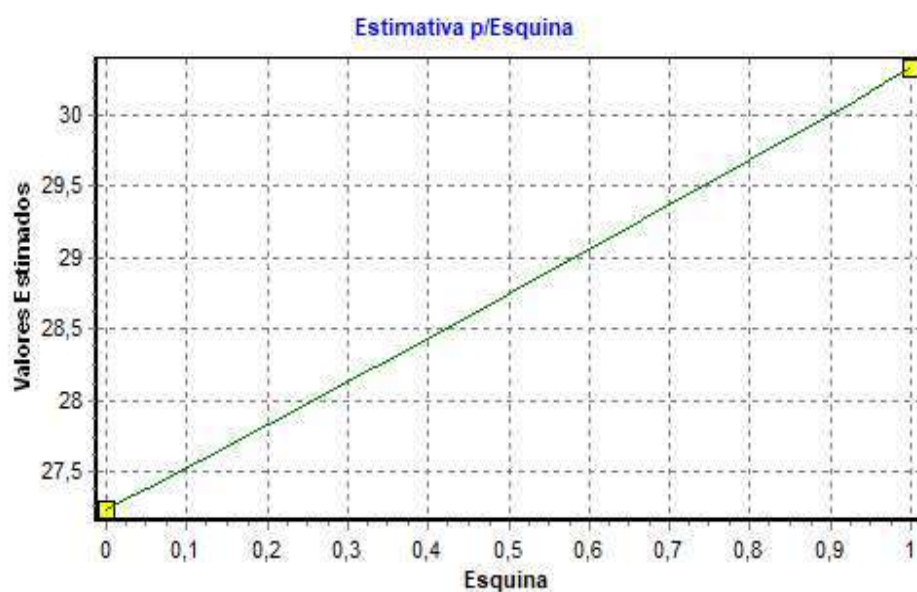
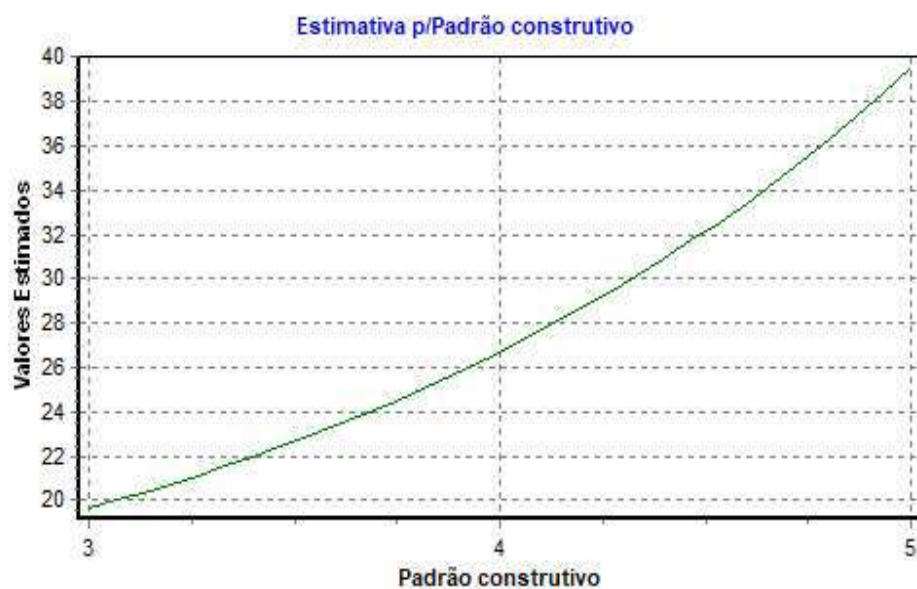
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

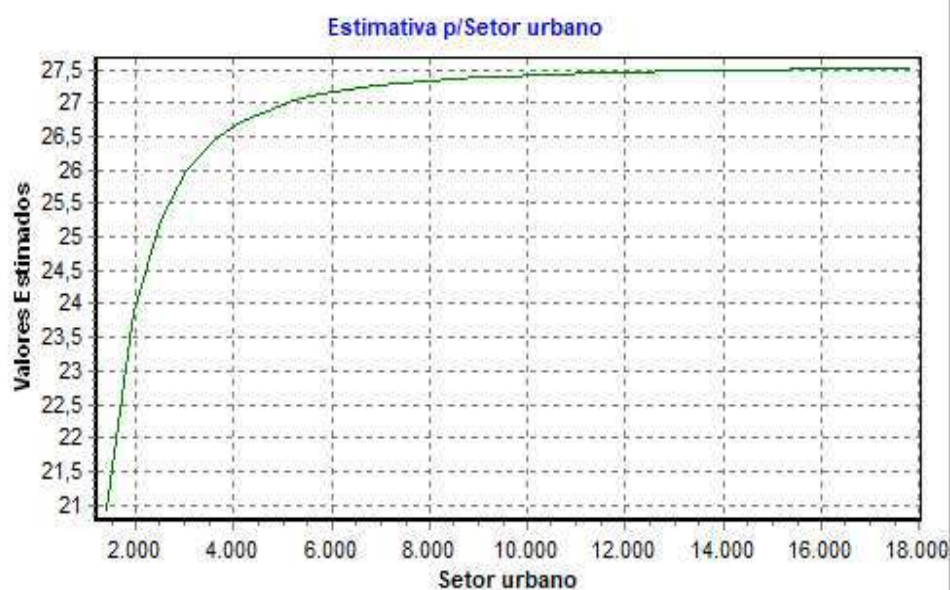
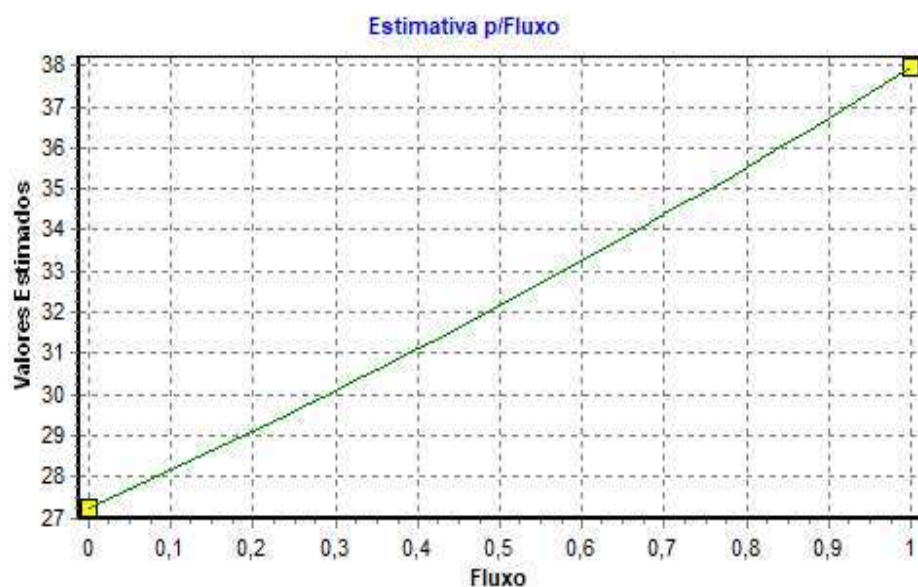


Resíduos da Regressão Linear



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	72,23	78,70	82,15	13,93%	
Valor Médio	83,91	91,43	95,44	-	II
Valor Máximo	97,49	106,23	110,88	16,18%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua Paulo Henrique Machado Pimentel	-
Complemento	IBAMA - Pavimento Térreo	-
Bairro	Inácio Barbosa	-
Coordenadas	-10.951570, -37.073423	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Data	ago/26	-
Área do terreno	3.000,00	Não
Área construída	493,47	Não
Padrão construtivo	5,00	Não
Esquina	0,00	Não
Fluxo	1,00	Não
Setor urbano	5.817,28	Não

IVA

INTERVALO DE VALORES ADMISSÍVEIS

Cálculo do Intervalo de Valores Admissíveis (mínimo e máximo na Avaliação Intervalar) Norma Brasileira - 14.653-2

**Valor calculado pelo Modelo Matemático - Regressão
(Estimativa de Tendência Central - Moda, Média ou Mediana)**

Valor Calculado: **41.408,09**

Intervalo de Confiança obtido na regressão - 80% (IC)

V mínimo (IC): **35.640,87** (-13,93% => -5.767,22) **Variação de IC < Variação de CA**

V máximo (IC): **48.108,54** (+16,18% => +6.700,45) **Variação de IC > Variação de CA**

Grau de precisão: **GRAU II**

Campo de Arbitrio - Definido na NB - (CA)

V mínimo (CA): **35.196,88** (-15,00% => -6.211,21)

V máximo (CA): **47.619,30** (+15,00% => +6.211,21)

Avaliação - Valor Arbitrado pelo Avaliador (justificar se diferente da Estimativa de Tendência Central)

V de Avaliação: **41.500,00**

**Intervalo de Valores Admissíveis (Intervalar - IVA)
(valores limitados pelos valores do CA)**

V Mínimo de Avaliação: **35.732,78** (-5.767,22 => Valor Mínimo: definido pela variação do IC)

V Máximo de Avaliação: **47.619,30** (+6.119,30 => Valor Máximo: limitado pelo CA)

INSTRUÇÕES:

- Preencher os campos em amarelo com o Valor calculado/projetado para o imóvel avaliando, resultante do software de regressão utilizado (Valor calculado, Valor mínimo do IC -Intervalo de Confiança e Valor Máximo do IC).
- Preencher o campo Laranja com o Valor de Avaliação adotado. A NB recomenda a adoção da estimativa de tendência central (Moda, Média ou Mediana). Caso haja arbitramento para o um valor diferente do calculado (Estimativa de Tendência central) a NB define pela necessidade de justificativa.
- Os valores Mínimos e Máximos Admissíveis de Avaliação (Intervalar - Intervalo de Valores Admissíveis - IVA) serão mostrados abaixo em vermelho/negrito.

ANEXO

III

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL AMINTHAS GARCEZ

5º Ofício de Notas e Protesto de Títulos

2ª Circunscrição Imobiliária

Avenida Augusto Maynard, 188 - 1º Andar, Bairro São Jose, Aracaju - SE, CEP: 49015-380

Telefone/Fax: (079) 3214-0167 | 3214-2522 | 3022-3379 | 99981-1163

quintooficio@quintooficio.com.br

Aracaju - Sergipe

C E R T I D ã O

Eu, **Daniel Pierete, Oficial Interino** do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Aracaju, Capital do Estado de Sergipe, na forma da Lei, etc...

CERTIFICO e dou fé, a pedido de pessoa interessada, que revendo em Cartório os Livros de Registros Imobiliários, a meu cargo, deles **não constam** Hipotecas, Indisponibilidades, Anticrese, Servidões, Usufruto, Uso, Habitação, Alienação Fiduciária, ou quaisquer outros Ônus Reais, inclusive Ações Reais, Pessoais Reipersecutórias, que grave o seguinte imóvel: Edificação de uso não residencial, situada na Rua Paulo H. Machado Pimentel, nº 140, Bairro Inácio Barbosa, nesta Capital, objeto da Matrícula nº **006.939**, do Livro RG-02, registrado em nome da **RAMAC EMPREENDIMENTOS LTDA**, CNPJ/MF nº 09.527.013/0001-98, exceto, **Alienação Fiduciária** junto ao Credor, BANCO DO ESTADO DE SERGIPE S.A. Passada nesta Cidade de Aracaju, Capital do Estado de Sergipe.

Cartório do 5º Ofício da Comarca de Aracaju

Av. Augusto Maynard, 188 - 1º andar - São José - Aracaju/SE - Tel.(79)3214-2522/(79)3214-0167

Valide a certidão em:

www.quintooficio.com.br

Código: **0899514**

Chave: **NNGEUZ**



Aracaju/SE, 12 de Março de 2026 às 15:04h

(adriano)

Selo TJSE: 202629509026687 Acesse: www.tjse.jus.br/x/NNGEUZ



KELLY REGINA LACERDA
GARCIA:00093247559

Assinado de forma digital por KELLY REGINA LACERDA GARCIA:00093247559
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Certificado Digital PF A1, ou=Videoconferencia, ou=45616309000149, ou=AC SyngularID Multipla, cn=KELLY REGINA LACERDA GARCIA:00093247559
Dados: 2026.03.12 15:06:09 -03'00'

2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SE

CNM: 109876.2.0006939-32

Matrícula 006.939

Matrícula N. 6939 - Data 21 de maio de 1980. Imóvel: Módulos nºs 24 a 36, tipo M-6, com área de 8.640,00m², localizado na SQ-2-Q-C, confrontando-se ao sul, com Q-D da SQ-2, ao norte, com a rua H, a leste, com o módulo 37, de propriedade da CODISE, e a oeste, com o módulo 23 pertencente a Walter Rezende Filho ? Cia. Ltda. O imóvel acima descrito e ora vendido fica desmembrado do havido de maior quantidade de compra ao CONDESE. REGISTRO ANTERIOR: R.1-5895, livro 02, Dou. fê. Aracaju, 21.05.1980. O Oficial: *[assinatura]*

R.1-6939: Nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada nas notas do 1º Ofício desta capital, livro 442, fls. 68, em 15 de maio de 1980, o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido pela empresa CASTELO BIOQUÍMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO SA.- CABISA, cgc.13.180.583/0001-21, por compra a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL E DE RECURSOS MINERAIS DE SERGIPE - CODISE, pelo preço de cr\$ 8.640,00, correspondendo a cr\$ 1,00 por cada metro quadrado de área vendida, mediante a seguinte forma de pagamento: à vista no ato da lavratura desta escritura. Dou. fê. Aracaju, 21.05.1980. O Oficial: *[assinatura]*

R.2-6939: CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL, emitida em 22 de maio de 1980. Valor cr\$ 21.330.986,00, equivalentes em abril de 1980, a 39.022,0000 ORTN's. Credor: BANCO DO ESTADO DE SERGIPE SA. Aracaju-SE. Emitente: CASTELO BIOQUÍMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO SA CABISA CGC. 13.180.583/0001-21. Vencimento: em 10 de junho de 1988. A emitente dá em hipoteca cedular de primeiro grau, sem concorrência de terceiros, nos termos do Decreto-Lei nº 413/69, o imóvel objeto da presente matrícula. Incorporar-se-ão à hipoteca ora constituída as construções, equipamentos e instalações referidas no Cronograma de Execução do Projeto Anexo-D-3, do projeto, bem como todas as construções, equipamentos, instalações e acessórios que, na vigência desta cédula, forem acrescidos à Unidade Industrial da EMITENTE. EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, nos termos da Lei nº 4.728/65, com a nova redação dada pelo Decreto-Lei nº 911/69 e nos termos Decreto-Lei 413/69, máquinas e equipamentos que serão adquiridas pela Emitente com recursos deste financiamento, e que serão instalados no imóvel situado no DIA, conforme consta da referida cédula. Dou. fê. Aracaju, 28.05.1980. O Oficial: *[assinatura]*

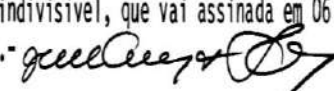
R.3-6939: CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL, emitida em 22.05.1980. Valor cr\$ 21.330.494,00, equivalente a 39.021,1000 ORTN'S, em abril de 1980. Vencimento em 10 de junho de 1988. Credor: BANCO DO ESTADO DE SERGIPE SA. Emitente: CASTELO BIOQUÍMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO SA. CABISA, cgc.13.180.583/0001-21. A emitente dá em hipoteca cedular do 1º grau, por extensão sem concorrência de terceiros nos termos do Decreto-Lei nº 413/69, o imóvel objeto da presente matrícula. Incorporar-se-ão à hipoteca ora constituída as construções, equipamentos e instalações referidas no Cronograma de Execução do projeto anexo - D-3, do projeto, bem como todas as construções, equipamentos, instalações e acessórios que, na vigência desta cédula, forem acrescidas à unidade industrial da emitente EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - Nos termos da Lei nº 4.728/65 com a nova redação dada pelo Decreto-Lei nº 911/69 e nos termos do Decreto-Lei 413/69, máquinas e equipamentos que serão adquiridas pela emitente com recursos deste financiamento, e que serão instalados no imóvel situado no DIA, conforme consta da referida cédula. Dou. fê. Aracaju, 28.05.1980. O Oficial: *[assinatura]*

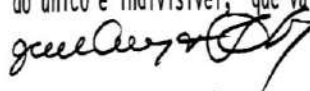
Av.4-6939: Nos termos do aditivo de retificação e ratificação a Cédula de Crédito Industrial, emitida por CASTELO BIOQUÍMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO SA., datado de 05.01.1981 e o BANCO DO ESTADO DE SERGIPE SA. BANESE, resolveram de comum acordo retificar a Cédula de Crédito Industrial de responsabilidade da emitente, emitida em 22.05.1980, retificando as cláusulas AVALIAÇÃO DOS BENS E FORMA DE PAGAMENTO, na forma abaixo: I - AVALIAÇÃO DOS BENS - Para todos os fins de direito, inclusive o previsto no artigo 818 do Código Civil, os bens objetos da garantia constituída, com todas as benfeitorias, na conformidade da Cláusula GARANTIAS, ficam avaliadas no total de cr\$ 63.643.644,60, em face da atualização monetária, efetuada com base no fator de correção estipulado em 1.2189, reservado ao BANCO o direito de pedir nova avaliação. II - FORMA DE PAGAMENTO - O principal da dívida decorrente da Cédula será amortizada em 72 prestações mensais e sucessivas, cada uma no valor correspondente a 1/72 do valor do débito corrigido, vencendo-se a primeira em 10 de julho de 1982, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, obrigando-se portanto, a EMITENTE, a liquidar com o último pagamento, em 10 de junho de 1988, todas as obrigações decorrentes da Cédula. III.- RATIFICAÇÃO - Ficam para to -

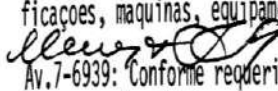
2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

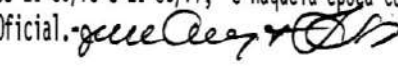
LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SE

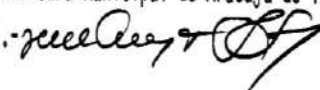
CNM: 109876.2.0006939-32

dos os fins de direito, ratificadas todas as cláusulas, termos e condições, não expressamente alteradas neste aditivo, formando juntamente com a Cédula de Crédito Industrial ora aditada, um todo único e indivisível, que vai assinada em 06 vias de igual teor e um só efeito legal. Dou fê. Aracaju, 27 de fevereiro de 1981. O Oficial. - 

Av.5-6939: Nos termos do aditivo de retificação e ratificação à Cédula de Crédito Industrial, emitida por CASTELO BIOQUÍMICA INDUSTRIA E COMERCIO SA., de 05.01.1981 e o BANCO DO ESTADO DE SERGIPE SA. BANESE, resolveram de comum acordo retificar a Cédula de Crédito Industrial de responsabilidade da Emitente, emitida em 22.05.1980, retificando a cláusula AVALIAÇÃO DOS BENS na forma -- abaixo: I - AVALIAÇÃO DOS BENS - Para todos os fins de direito, inclusive o previsto no artigo 818 do Código Civil, os bens objetos da garantia constituída, com todas as benfeitorias, na conformidade da Cláusula GARANTIAS, ficam avaliadas no total de cr\$ ---- 63.643.644,60, em face da atualização monetária, efetuada com base no fator de correção estipulado em 1,2189, ressalvado ao Banco, o direito de pedir nova avaliação, II.- RATIFICAÇÃO - Ficam para todos os fins de direito, ratificadas todas as cláusulas, termos e condições, não expressamente alteradas neste aditivo, formando juntamente com a Cédula de Crédito Industrial ora aditada, um todo único e indivisível, que vai assinada em 06 vias de igual teor e um só efeito legal. Dou fê. Aracaju, 27.02.1981. O Oficial. - 

R. 66939: CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL. Emitida em 20.05.1981. Vencimento em 30.03.1982. Valor : cr\$ 10.000.000,00, para complementação do capital de giro da emitente. Credor: BANCO DO ESTADO DE SERGIPE SA. Aracaju-SE. Emitente: CASTELO BIOQUÍMICA INDUSTRIA E COMERCIO SA.- CABISA, CGC. 13.009.717/0001-46, com sede e foro nesta capital. EM HIPOTECA CEDULAR do 1º grau por extensão, sem concorrência de terceiros, nos termos do Decreto-Lei nº 413/69, o Conjunto Industrial da Emitente, compreendendo terreno, edificações, máquinas, equipamentos e instalações, objeto da presente matrícula. Dou fê. Aracaju, 27.05.1981. O Oficial. - 

Av.7-6939: Conforme requerimento de 22 de julho de 1981, do Banco do Estado de Sergipe SA., a fim de ficar constando que já se encontram instaladas na unidade industrial da CABISA - CASTELO BIOQUÍMICA INDUSTRIA E COMERCIO SA., as máquinas e equipamentos constantes da relação anexa, em alienação fiduciária em garantia, aos contratos EI-80/76 e EI-80/77, e naquela época constavam como máquinas e equipamentos a serem adquiridas. Dou fê. Aracaju, 07.08.1981. O Oficial. - 

Av.8-6939: Conforme requerimento da Castelo Bioquímica Indústria e Comércio SA.- CABISA, datado de 26 de outubro de 1981, a fim de ficar constando a construção dos prédios relacionados a seguir: 1) Prédio de administração: Hall entrada, 15,45m2; portaria; 15,45m2 Vestiário: 61,15m2. Sanitário do vestiário: 9,0m2. Refeitório: 45,65m2; sanitários gerais masculinos: 18,00m2; sanitário feminino: 6,04m2; hall de distribuição: 6,04m2. 2) Prédio Industrial: sala de fermentação: 224,6m2; sala de processo: 461,3m2; sala de evaporação: 148,41m2; depósito: 99,61m2; laboratório: 62,62m2; sala de propagação: 18,20m2; ante camara 8,70m2. 3) Casa de caldeira: 144,00m2. 4) Galpão de secagem: 72m2; 5) Subestação: 45,82m2. Total da área dos prédios: 1.462,04m2. Tudo conforme licença para construção da Prefeitura Municipal de Aracaju de 18.04.1980 e plantas aprovadas pela Prefeitura Municipal de Aracaju de 14.04.1980. Dou fê. Aracaju, 29.10.1981. O Oficial. - Valor de construção: cr\$ 32.857.652,00. O Oficial. - 

Av.9- 6939: Nos termos do Aditivo de Retificação e Ratificação da Cédula de Crédito Industrial, emitida por CASTELO BIOQUÍMICA INDUSTRIA E COMERCIO S/A - CABISA, CGC13.180.583/0001-21, de 18 de Junho de 1987, em favor do BANCO DO ESTADO DE SERGIPE S/A., no valor de Cz\$ - 21.330.986,00 equivalentes em Abril de 1980 à 39.022.0000 ORTN'S, com vencimento para 10 de Junho de 1988, resolvem de comum acordo - retificar a CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL, de responsabilidade da Emitente, EI-80/077, objeto do R. 2 acima, e o livro auxiliar nº 03, registro sob nº 196, em 28.05.1980. As partes resolvem de comum acordo retificar a cláusula OITAVA que passará a vigor com a seguinte redação: A INPAL S/A - INDUSTRIAS QUIMICAS, sociedade por ações, sediada à Av. Brasil nº 42.401, na Cidade do Rio de Janeiro-RJ., CGC sob nº 33.413.527/0001-05 por seus representantes legais na qualidade de INTERVENIENTE, daqui em diante assim denominada, assume com relação à EMITENTE, e os Srs. Edmundo Xavier Tiengo, Adauray Maia Dantas e Manoel Moysés Zauberman, brasileiros, o primeiro e o terceiro casado, o segundo separado judicialmente, industriais, CIC nºs. 029.235.137-20, 027.628.387-20 e 002.423.657-87, respectivamente, todos residen-

2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SE

CNM: 109876.2.0006939-32

residentes e domiciliados na Cidade do Rio de Janeiro-RJ, também na qualidade de INTERVENIENTES, assumem com relação a INPAL S/A Industria Quimicas, as seguintes obrigações: a) Observar no que couber, perante o BANCO, as Disposições Aplicáveis aos Contratos do BNDES APROVADAS PELA Resolução nº 535/79 de 11 de Outubro de 1979, especialmente assumido as obrigações previstas no artigo 35 bem como as sanções fixadas no aludido artigo; b) Cumprir todas as disposições contidas na Resolução 575/82, de 02.12.82 da Diretoria do BNDES e demais atos que forem pertinentes; c) Manter, sob forma nominativa, durante a vigência desta Cédula, as ações representativas de sua participação no capital social da EMITENTE, correspondente a, no mínimo, 51% necessário ao controle desse Capital; d) tomar todas as medidas necessárias e convenientes para que os contratos de construção e de prestação de serviços, bem como a aquisição de quaisquer bens, concernentes à execução do projeto amparado, sejam feitos a custo de mercado, levando-se em conta os fatores de qualidade, eficiência e outros pertinentes. Ficam para todos os fins de direito, ratificadas todas as Cláusulas, termos e condições não expressamente alteradas por este aditivo, formando com a Cédula de Crédito Industrial ora aditada, um todo único e indivisível. Dou fé. Aracaju, 26 de Junho de 1987. O Oficial: *Maio de Souza, Geny Vaine*.

Av. 10- 6939: Nos termos do Aditivo de Retificação e Ratificação da Cédula de Crédito Industrial, emitida por CASTELO BIOQUIMICA INDUSTRIA E COMERCIO S/A. - CABISA, CGC 13.180.583/0001-21 de 18 de Junho de 1987 em favor do BANCO DO ESTADO DE SERGIPE S/A., no valor de Cz\$ 21.330.494,00 equivalentes em Abril de 1980 à 39.021,0000 RTN'S com vencimento para 10 de Junho de 1988, resolvem de comum acordo retificar a Cédula de Crédito Industrial, de responsabilidade da Emitente EI-80/076, objeto do R. 3 acima e o livro auxiliar nº 03, registro sob nº 197, em 28.05.1980. As partes resolvem de comum acordo retificar a cláusula OITAVA que passará a vigor com a seguinte redação: A INPAL S/A - INDUSTRIAS QUIMICAS, sociedade por ações, sediada à Av. Brasil nº 42.401, na cidade do Rio de Janeiro-RJ., CGC 33.413.527/0001-05 por seus representantes legais na qualidade de INTERVENIENTES, daqui por diante assim denominada assume com relação a EMITENTE e os Srs. Edmundo Xavier Tiengo, Adaury Maia Dantas e Manoel Moyses Zauberman, brasileiros, o primeiro e o terceiro casados, o segundo separado judicialmente, CIC029.235.137-20, 027.628.387-20 e 002.423.657-87 respectivamente todos residentes e domiciliados na Cidade do Rio de Janeiro-RJ, também na qualidade de INTERVENIENTES assumem com relação a INPAL S/A - INDUSTRIAS QUIMICAS, as seguintes obrigações: a) Observar no que couber, perante o Banco, as Disposições Aplicáveis aos Contratos do BNDES aprovadas pela Resolução nº 535/79 de 11 de Outubro de 1979, especialmente assumindo as obrigações previstas no artigo 35, bem como as sanções fixadas no aludido artigo; b) Cumprir todas as disposições contidas na Resolução 575/82 de 02.12.82 da Diretoria do BNDES e demais atos que forem pertinentes; c) Manter, sob forma nominativa, durante a vigência desta Cédula as ações representativas de sua participação no Capital Social da Emitente, correspondente a no mínimo 51% necessário ao controle deste capital; d) tomar todas as medidas necessárias e convenientes para que os contratos de construção e de prestação de serviços bem como a aquisição de quaisquer bens, concernentes à execução do projeto amparado, sejam feitos a custo de mercado, levando-se em conta os fatores de qualidade, eficiência e outros pertinentes. Ficam para todos os fins de direito, ratificadas todas as Cláusulas, termos e condições não expressamente alteradas por este aditivo, formando com a Cédula de Crédito Industrial ora aditada um todo único e indivisível, Dou fé. Aracaju, 26 de Junho de 1987. O Oficial: *Maio de Souza, Geny Vaine*.

Av.11-6939: Em 19 de Setembro de 2000. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Conforme Carta de Liberação de Garantia Real, datado de 18 de Setembro de 2000, o BANCO DO ESTADO DE SERGIPE S/A., autoriza o cancelamento do ônus hipotecário que gravava o imóvel objeto da presente matrícula.

O OFICIAL: *Geny Vaine*.

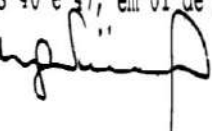
2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SE

CNM: 109876.2.0006939-32

R.12-6939: Em 24 de novembro de 2000. **PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PROMITENTE VENDEDORA:** CASTELO BIOQUIMICA INDUSTRIA E COMÉRCIO S/A - CABISA, CNPJ nº 13.180.583/0001-21, com sede à rua H, Super Quadra 02, Qd.C, D.I.A. **PROMITENTE COMPRADOR:** GERALDO SOARES DIAS, brasileiro, casado, CPF nº 022.242.165-72, C.I.127.690-SSP/SE., residente e domiciliado na rua Lagarto, 1139, nesta Capital. **Interveniente Anuente:** COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL E DE RECURSOS MINERAIS DE SERGIPE- CODISE, CNPJ nº 13.146.642/0001-45. **Valor:** R\$ 200.000,00, em 36 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$ 1.500,00 cada uma sem correção, todas representadas por igual número de Notas Promissórias, de valores e vencimentos a elas correspondentes, emitidas pelo outorgado em favor da outorgante, vencendo-se a primeira delas no dia 30.09.2000, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, as quais deverão ser pagas na sede da outorgante promitente vendedora. Foi pago o ITBI no valor de R\$ 4.000,00 conforme GUIA nº 5723/2000 em 20.10.2000, Certidão Negativa de Débitos da P.M.A. de 19 de outubro de 2000. A Promitente Vendedora, apresentou a Certidão Negativa de Débitos do INSS nº 069552000-22601001 de 13 de outubro de 2000. Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal nº 4.070.016 de 22.09.2000. **Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda**, lavrada em notas do 3º Ofício da Comarca de Nossa Senhora da Glória, neste Estado, livro 005, folhas 46 e 47, em 01 de setembro de 2000, o imóvel

O Oficial:



R.13-06.939: Em 08 de novembro de 2004. **COMPRA E VENDA.** Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em Notas do 3º Ofício da comarca de Nossa Senhora da Glória/SE, no Livro 12, às folhas 01/02, em 25 de novembro de 2003, o imóvel objeto da presente Matrícula foi adquirido por **GERALDO SOARES DIAS**, brasileiro, empresário, C.I. nº 127.690-SSP/SE, CPF/MF nº 022.242.165-72, casado, residente e domiciliado na Rua Lagarto, 1139, Centro, nesta Capital, por compra feita a CASTELO BIOQUIMICA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, CNPJ/MF nº 13.180.583/0001-21, com sede na Rua H, Super Quadra 02, QC, Distrito Industrial, nesta Capital, pelo preço de **R\$ 200.000,00**, conforme Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda, lavrada nas notas do 3º Of. De N.S.Glória/SE., livro nº 05, fls. 46/47, em 01 de setembro de 2000. Foi apresentado os seguintes documentos: Declaração fornecida pelo Município de Aracaju, informando que o imposto foi recolhido, comprovando a Inscrição Municipal do imóvel objeto desta Matrícula sob nº 30.02.005.0212.00.000. CND/CPD-EN expedida pelo "INSS" em 20.11.2003. CNDTCF/CPTCF-EN expedida pela Secretaria da Receita Federal em 09.09.2004. CDA expedida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional em 09.09.2003. Selo nº AD268302.



R.14-06.939: Em 08 de novembro de 2004. **INCORPORAÇÃO. ADQUIRENTE:** ZELAR ALUGÉIS, ADMINISTRAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., com sede na rua Lagarto, nº 1.122, Galeria Distak, sala 04, térreo, nesta Capital, CNPJ/FM nº 07.002.396/0001-55. **TRANSMITENTE:** GERALDO SOARES DIAS, brasileiro, empresário, C.I. nº 127.690-SSP/SE., CPF/MF nº 022.242.165-72, casado com

2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SE

CNM: 109876.2.0006939-32

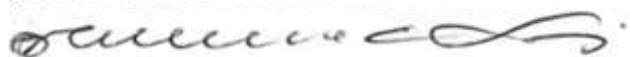
ROMÉLIA ANDRADE DIAS, comerciante, C.I. 212.431-SSP/SE., CIC 234.664.645-87, residentes e domiciliados na Rua Edson Ribeiro, 806, apto. 102, Mansão Jardins, bairro Salgado Filho, nesta Capital. Contrato de Sociedade Limitada, datado de 21 de setembro de 2004, para incorporar o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de R\$ 249.000,00 Foi apresentado os seguintes documentos: Isenção de ITBI Parecer nº 2196/04, expedido pela Prefeitura Municipal de Aracaju, datado de 22 de outubro de 2004 e Certidão Negativa de Débitos datado de 28 de outubro de 2004, expedida pela Prefeitura Municipal de Aracaju. Selo nº AD268309.mc



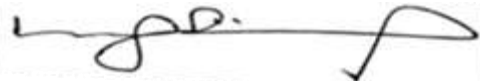
R.15 - Em 02 de dezembro de 2004. **HIPOTECA**. Nos termos da Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, lavrada em notas do 5º Ofício desta Capital, livro 290, folhas 049, em 02 de dezembro de 2004, o imóvel objeto da presente matrícula, foi dado em **primeira, única e especial hipoteca**, como credor, **BANCO ABN AMRO REAL S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ/MF nº 33.066.408/0001-15, com sede na Avenida Paulista, nº 1.374, 3º andar, na Cidade de São Paulo, Capital do Estado de São Paulo, como devedor, **ZELAR IMÓVEIS LTDA.**, CNPJ/MF nº 13.944.939/0001-56, com sede na Av. Anízio Azevedo, nº 728, bairro Salgado Filho, nesta Capital, como outorgante hipotecante **ZELAR ALUGÉIS, ADMINISTRAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, com sede na rua Lagarto, nº 1.122, Galeria Distak, sala 04, térreo, nesta Capital, CNPJ/FM nº 07.002.396/0001-55, como intervenientes garantidores solidários, **GERALDO SOARES DIAS**, brasileiro, empresário, C.I. nº 127.690-SSP/SE., CPF/MF nº 022.242.165-72, casado com **ROMÉLIA ANDRADE DIAS**, comerciante, C.I. 212.431-SSP/SE., CIC 234.664.645-87, residentes e domiciliados na Rua Edson Ribeiro, 806, apto. 102, Mansão Jardins, bairro Salgado Filho, nesta Capital, dívida no valor de **R\$ 400.000,00**, com vencimento para 15 de novembro de 2007.

Selo nº AD268866. mc

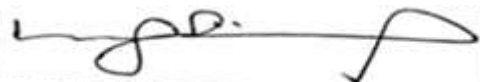
O Oficial:



Av.16 - Em 03 de novembro de 2006. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**. Nos termos do Instrumento Particular expedido pelo Credor Hipotecário **BANCO ABN AMRO REAL S.A.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, à Avenida Paulista, 1374, 12º andar, CNPJ/MF nº 33.066.408/0001-15, datado de 26 de outubro de 2006, fica cancelado o ônus hipotecário que gravava o imóvel objeto da presente Matrícula. Selo nº DA532969. Guia de Recolhimento nº 143060034949. mc



R.17 - Em 20 de novembro de 2008. **HIPOTECA**. Nos termos da Escritura Particular de Constituição de Hipoteca, datada de 08 de outubro de 2008, o imóvel objeto da presente Matrícula foi dado em **primeira, única e especial hipoteca** por **ZELAR ALUGUEIS, ADMINISTRAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, CNPJ/MF nº 07.002.396/0001-55, com sede na Rua João Leal Soares, nº 216, sala 04, Bairro Jabotiana, nesta Capital, ao Credor, **BANCO ABN AMRO REAL S/A.**, CNPJ/MF nº 33.066.408/0001-15, com sede na Avenida Paulista, nº 1.374, 3º andar, São Paulo/SP. Em 24 de outubro de 2007, o Banco, por contrato de empréstimo nº 86.172468-9, concedeu um empréstimo no Valor de **R\$ 250.000,00**, com vencimento para 24 de outubro de 2010. Selo nº DA01446175. Guia de Recolhimento nº 143080041275.c



2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SE

CNM: 109876.2.0006939-32

Av.18 - Em 27 de março de 2012. **CONSTRUÇÃO**. Procedo a presente averbação a requerimento da proprietária, datado de 26 de março de 2012, a fim de ficar constando a construção sobre o terreno objeto da presente Matrícula de uma edificação de uso não residencial (sede da Receita Federal), situada na Rua Paulo H. Machado Pimentel, Bairro Inácio Barbosa, nesta Capital, que recebeu da Municipalidade o nº 140, com área total construída de 4.522,23m², constando 02 pavimentos com os seguintes compartimentos: Pav. Térreo - escritório CAC, 04 baterias de sanitários (masculino e feminino) sendo cada 01 com box adaptado as pessoas com deficiência, sala de caixas eletrônicos, hall e plataforma para deficiente físico. Pav. Superior - salão, 04 sanitários (masculino e feminino) adaptados às pessoas com deficiência e depósito. Apresentou Certidão Negativa de Débito expedida pelo "INSS", nº 105352012-22001020, de 22 de março de 2012, e Habite-se nº 008/2012, Processo nº 7169/2011, de 23 de janeiro de 2012. Inscrição Municipal: 30.02.005.0212.00.001. Valor da Construção: R\$ 814.794,48. Selo nº SEDA0680798. Guia de Recolhimento nº 143120012849.t



AV.19 - Em 06 de setembro de 2012. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**. Conforme Instrumento Particular expedido pelo Credor, **BANCO ABN AMRO REAL S/A**, CNPJ/MF sob nº 33.066.408/0001-15, datado de 09 de agosto de 2012, fica cancelado o ônus hipotecário que gravava o imóvel objeto da presente Matrícula. Selo nº SEDA1048888. Guia de Recolhimento nº 143120038218.x



R.20-006.939: Em 11 de março de 2026. **COMPRA E VENDA**. Nos termos do Contrato por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, datado de 23 de fevereiro de 2026, o imóvel objeto da presente Matrícula foi adquirido por **RAMAC EMPREENDIMENTOS LTDA**, CNPJ/MF nº 09.527.013/0001-98, com sede na Desembargador José Sotero, nº 175, Treze de Julho, nesta Capital, por compra feita a ZELAR ALUGUEIS ADMINISTRACOES E INCORPORACOES LTDA, CNPJ/MF nº 07.002.396/0001-55, com sede na Rua Siriri, nº 1175, Bairro Centro, nesta Capital. GARANTIDORES/FIADORES: ALEXANDRE CESAR FALCAO DE SA, nacionalidade Brasileira, Cotista de Sociedade Industrial, CPF 842.306.495-68, CNH nº 03717166607-DETRAN/SE em 13/05/2025, casado sob o regime Separação Total de Bens com TAYNAH ALVES QUEIROZ SA, nacionalidade Brasileira, Autônoma, CPF 067.420.393-37, CNH nº 06114266648-DETRAN/SE em 16/04/2024, residentes e domiciliados à Rua Desembargador Jose Sotero, nº 175, Bairro Treze De Julho, nesta Capital, pelo preço de **R\$ 12.500.000,00**, sendo composto mediante a integralização das parcelas: Recursos próprios: R\$ 2.500.000,00. Valor do financiamento liberado pelo vendedor: R\$ 10.000.000,00. Foram apresentados os seguintes documentos: Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Tributos Vinculada ao Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal de Aracaju em 06.03.2026, comprovando a Inscrição Municipal do imóvel objeto desta Matrícula sob nº 30-02-005-0212-00-001. Guia de ITBI nº 2089/2026, no valor de R\$ 250.000,00, devidamente quitada em 06/03/2026 junto à rede bancária, calculado sobre o valor do imóvel de R\$ 12.500.000,00, avaliado pela Secretaria Municipal da Fazenda. o Transmittente fica dispensado da apresentação da |Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União| expedida pela RFB/PGFN/INSS, tendo em vista o julgamento pelo Supremo Tribunal Federal das Ações Diretas de inconstitucionalidades nºs 173-6 e 394-1, que reconheceu, por unanimidade, a inconstitucionalidade, dentre outros dispositivos, do artigo 1º, inciso IV, da Lei nº 7.711/88; a decisão do Conselho Nacional da Justiça nos autos do Pedido de Providências nº 0001230-82.2015.2.00.000, que concluiu pela

2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SE

CNM: 109876.2.0006939-32

não necessidade de comprovação da regularidade fiscal quando do registro na serventia de imóveis dos negócios jurídicos realizados; o Provimento nº 21/2017, expedido pela Corregedoria-Geral da Justiça, em 08 de novembro de 2017; e, o Parecer Técnico nº 110/2018, expedido pela Corregedoria-Geral da Justiça, em 10 de janeiro de 2019. CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS PESQUISA **NEGATIVA** HASH 6yh8ejqypw. Protocolo nº 319796 de 06/03/2026. Selo TJSE: 202629509025820 Acesse: www.tjse.jus.br/x/NF97HB. Guia de Recolhimento nº 143260013587, emolumentos: R\$ 10.696,68, Ferd: R\$ 2.139,34.fid

Adriana Melne

R.21-006.939: Em 11 de março de 2026. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Nos termos do Contrato por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, datado de 23 de fevereiro de 2026, a Devedora/Fiduciante, **RAMAC EMPREENDIMENTOS LTDA**, acima qualificada, com o escopo de garantia, transfere a Propriedade Resolúvel do Imóvel objeto da presente Matrícula ao Credor/Fiduciário, **BANCO DO ESTADO DE SERGIPE S.A**, CNPJ/MF nº 13.009.717/0001-46. Valor do imóvel para fins de Venda em público leilão: R\$ 17.800.000,00. Valor da Dívida/Financiamento: **R\$ 10.000.000,00**. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 17.800.000,00. Sistema de Amortização: SAC - Sistema de amortização constante. Prazo de amortização, em meses: 240. Taxa de Juros ao ano: Nominal 13,470000%a.a. Efetiva 14,333520%a.a. Encargos Inicial (previsão teórica): Prestação (A+J): R\$ 147.500,00. Prêmios de Seguros: R\$ 658,60. Tarifa de Administração: R\$ 25,00. Total: R\$ 148.183,60. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 23.03.2026. Reajuste dos Encargos: De acordo com a Cláusula Sexta. Forma de pagamento do encargo mensal: débito. Custo Efetivo Total - CET: Mensal: 1,1251%a.m. Anual: 14,3687%a.a. Vencimento do Contrato: 23/Fev/2046. Sendo as prestações e o saldo devedor reajustáveis na forma do título. As partes aceitam e obrigam-se por todas as operações, cláusulas e condições pactuadas no contrato, que fica arquivado digitalmente neste serviço registral. CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS PESQUISA **NEGATIVA** HASH wh2z5siu9u. Protocolo nº 319796 de 06/03/2026. Selo TJSE: 202629509025821 Acesse: www.tjse.jus.br/x/Z8RZT2. Guia de Recolhimento nº 143260013587, emolumentos: R\$ 5.348,34, Ferd: R\$ 1.069,67.fid

Adriana Melne

Cartório do 5º Ofício da Comarca de Aracaju

Av. Augusto Maynard, 188 - 1º andar - São José - Aracaju/SE - Tel.(79)3214-2522/(79)3214-0167

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR: Certifico que a presente é reprodução autêntica da Ficha Real a que se refere, extraída nos termos do Artigo 19º, § 1º, da Lei nº 6.015/73. Válida por 30 dias, conforme Artigo 1º, item IV, do Decreto nº 93.240/86. Mat.006939.

Aracaju/SE, 11 de Março de 2026 às 16:17h



(nice)

Selo TJSE: 202629509026201 Acesse: www.tjse.jus.br/x/U88DQC

Valide a certidão em:

www.quintooficio.com.br

Código: 0899192

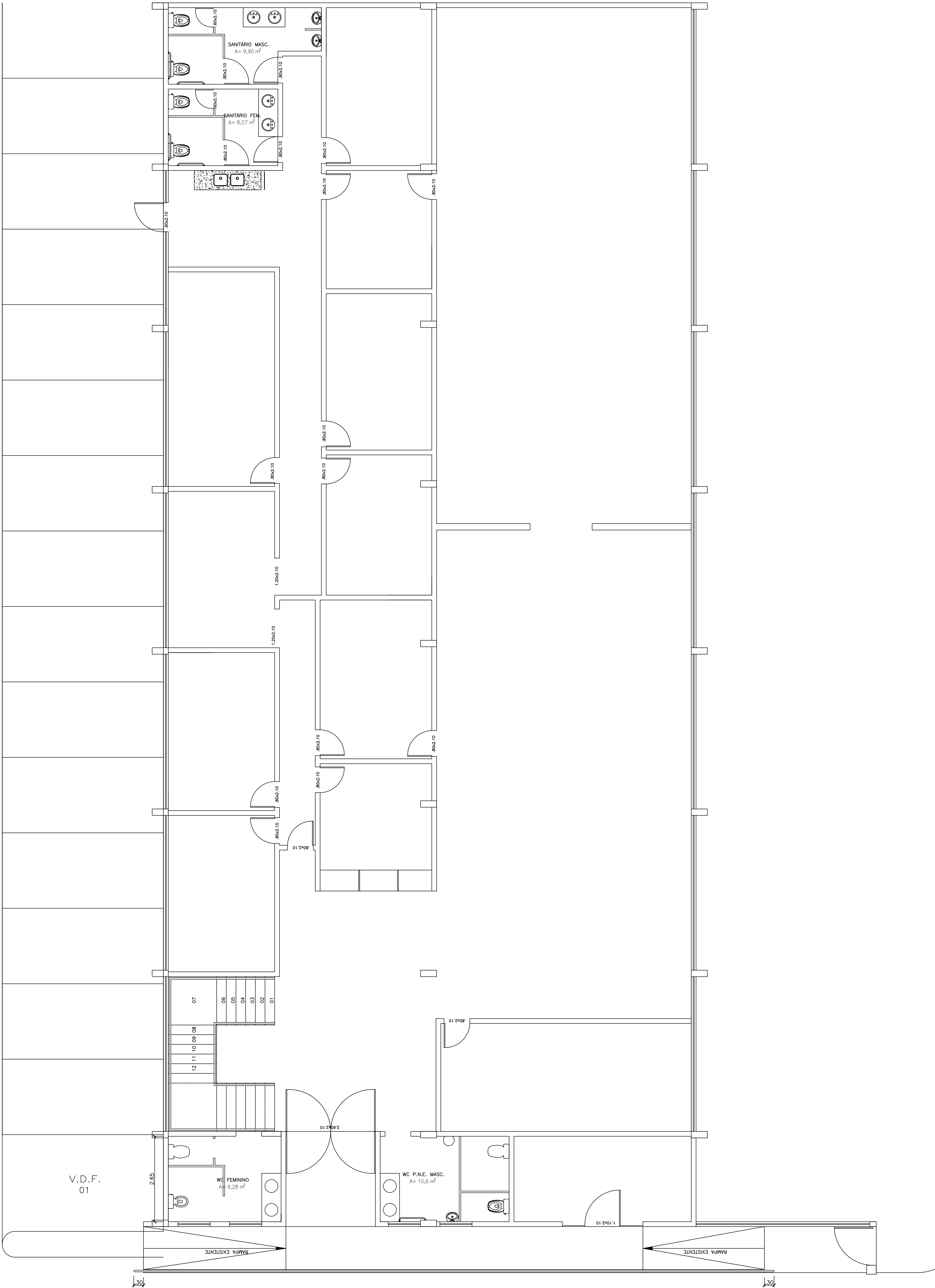
Chave: U88DQC



KELLY REGINA LACERDA
GARCIA:00093247559

Assinado de forma digital por KELLY REGINA LACERDA
GARCIA:00093247559
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Certificado Digital PF A1,
ou=Videoconferencia, ou=45616309000149, ou=AC SyngularID
Multipla, cn=KELLY REGINA LACERDA GARCIA:00093247559
Dados: 2026.03.11 16:17:58 -03'00'

PLANTA DE LAYOUT



ANEXO

IV

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



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

CREA-SE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº SE20260511716

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

INICIAL

1. Responsável Técnico

MARCOS VINICIUS SANTOS MUNIZ PRADO

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL, ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO**

RNP: **2704796580**

Registro: **5668SE**

Empresa contratada: **FUNDAMENTO AVALIAÇÕES LTDA**

Registro : **0000165964-SE**

2. Dados do Contrato

Contratante: **RAMAC EMPREENDIMENTOS LTDA**

CPF/CNPJ: **09.527.013/0001-98**

RUA DESEMBARGADOR JOSÉ SOTERO

Nº: **175**

Complemento:

Bairro: **TREZE DE JULHO**

Cidade: **ARACAJU**

UF: **SE**

CEP: **49020110**

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em:

Valor: **R\$ 2.000,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Juridica de Direito Privado**

Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA PAULO HENRIQUE MACHADO PIMENTEL

Nº: **140**

Complemento:

Bairro: **INÁCIO BARBOSA**

Cidade: **ARACAJU**

UF: **SE**

CEP: **49040740**

Data de Início: **05/08/2026**

Previsão de término: **17/08/2026**

Coordenadas Geográficas: **-10.951570, -37.073423**

Finalidade: **SEM DEFINIÇÃO**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **RAMAC EMPREENDIMENTOS LTDA**

CPF/CNPJ: **09.527.013/0001-98**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
16 - Execução		
85 - Vistoria > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #TOS_1.1.9.2 - PARA FINS COMERCIAIS	1,00	un
9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #TOS_1.1.9.2 - PARA FINS COMERCIAIS	493,47	m2
14 - Elaboração		
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #TOS_1.1.9.2 - PARA FINS COMERCIAIS	1,00	un

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

5. Observações

Avaliação para locação do pavimento térreo do prédio comercial situado na Rua Paulo Henrique Machado Pimentel, nº 140, bairro Inácio Barbosa, Aracaju/SE - CEP 49040-740.

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.

- 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-SE, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar

7. Entidade de Classe

NENHUMA - NAO OPTANTE

MARCOS VINICIUS SANTOS
MUNIZ PRADO:29592984549

Assinado de forma digital por MARCOS VINICIUS SANTOS MUNIZ PRADO:29592984549
 Dados: 2026.08.14 10:02:06 -03'00'

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

MARCOS VINICIUS SANTOS MUNIZ PRADO - CPF: 295.929.845-49

_____, _____ de _____ de _____
 Local data

RAMAC EMPREENDIMENTOS LTDA - CNPJ: 09.527.013/0001-98

9. Informações

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

* O comprovante de pagamento deverá ser apensado para comprovação de quitação

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-se.sitac.com.br/publico/>, com a chave: ddC4x
 Impresso em: 14/08/2026 às 09:40:59 por: , ip: 200.106.210.197





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

CREA-SE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº SE20260511716

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

INICIAL

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 108,39**

Registrada em: **14/08/2026**

Valor pago: **R\$ 108,40**

Nosso Número: **8204462015**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-se.sitac.com.br/publico/>, com a chave: ddC4x
Impresso em: 14/08/2026 às 09:41:00 por: , ip: 200.106.210.197

