

LEI Nº 627/2026 DE 10 DE FEVEREIRO DE 2026

Ementa: Desafeta e autoriza o Chefe do Poder Executivo a doar área do Município de Cacimbinhas ao IMPREC - Instituto Municipal de Previdência de Cacimbinhas/AL e dá outras providências.

O Prefeito do Município de Cacimbinhas, Estado de Alagoas, no uso de suas atribuições legais, submete à apreciação e deliberação da Câmara Municipal a seguinte proposição:

Art. 1º. Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a desafetar e doar área pertencente ao Município de Cacimbinhas ao IMPREC - Instituto Municipal de Previdência de Cacimbinhas/AL. O imóvel localiza-se na Rua Manoel Duarte da Costa, s/n, Centro, CEP 57.570-000, Cacimbinhas/AL.

Art. 2º. O imóvel objeto da doação possui uma Área Construída de 1.946,94m²., apresentando as seguintes delimitações e confrontações:

I - Ao Norte: Limita-se com a Rua Manoel Duarte Costa;

II - Ao Sul: Limita-se com Terreno;

III - Ao Leste: Limita-se com a casa de nº 190;

IV - Ao Oeste: Limita-se com casa de Nº 138;

Art. 3º. Para fins de registro e identificação técnica, o imóvel possui o seguinte georreferenciamento:

I - Zona: 24 L;

II - Latitude: UTM 8960228,89 mS (**9º 24' 1,92" S**);

III - Longitude: UTM 721381,60 mE (**36º 59' 2,39" O**);

Art. 4º. A área de terreno e edificação está avaliada no valor global de R\$ R\$ 1.480.375,00 (um milhão, quatrocentos e oitenta mil, trezentos e setenta e cinco reais).

Parágrafo único. O montante fixado no *caput* baseia-se em avaliação técnica realizada por engenheiro habilitado, utilizando o método comparativo direto de dados de mercado.

Art. 5º. O IMPREC fica autorizado a receber o imóvel e poderá ser locado, no todo ou em parte, visando a obtenção de receita adicional para a capitalização do fundo previdenciário e redução do déficit atuarial.

§ 1º. O IMPREC fica responsável pelas despesas cartoriais de registro, que devem ocorrer em até 30 dias da publicação desta Lei.

§ 2º. Em caso de descumprimento desta Lei ou dissolução do Instituto, o imóvel reverterá ao patrimônio do Município com todas as benfeitorias, sem indenização.

Art. 6º. A doação será recebida pelo IMPREC como dação em pagamento, amortizando parte do déficit atuarial do Regime Próprio de Previdência Municipal.

Art. 7º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO, 10 DE FEVEREIRO DE 2026.

WLADIMIR ARAÚJO WANDERLEY
PREFEITO

PARECER TÉCNICO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO PELO MÉTODO MERCADOLÓGICO

**SOLICITAÇÃO:
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACIMBINHAS – AL**

Fevereiro / 2026

I - OBJETO DO PARECER:

A – ESCOLA ODILON PEREIRA LIMA - Avaliação da Área e de Aluguel de um Prédio localizado na Área Urbana, situado a Rua Manoel Duarte Costa, CEP N° 57.570-000, Centro, nesta Cidade de Cacimbinhas/AL, Limitando-se Ao Norte com Rua Manoel Duarte Costa, Ao Sul com Terreno, ao Leste com a casa de nº 190 e ao Oeste com casa de N° 138, contendo uma área construída de 1.946,94m².

GEORREFERENCIAMENTO:

Zona: 24 L

Latitude: UTM 8960228,89 mS (9° 24' 1,92" S)

Longitude: UTM 721381,60 mE (36° 59' 2,39" O)

NÍVEL DE PRECISÃO:

Iremos utilizar o nível de rigor como sendo o de **PRECISÃO NORMAL**, vez que para a adoção deste nível, estaremos atrelados à Norma Técnica 14.653. Emitidos pela ABNT, que regulamenta a matéria e diz:

NBR 14653-2: Imóveis Urbanos

Essa parte da Norma é feita para Imóveis Urbanos, ou seja, as mesmas diretrizes que são apresentadas na primeira parte da Norma (que novamente lembrando, deve ser sempre avaliada em conjunto) devem ser seguidas para esta parte também.

Referência a Aluguel: Lei nº [14.133/2021](#) também aborda de forma mais clara a renovação dos contratos de locação, estabelecendo a necessidade de uma nova avaliação do imóvel e justificativa para a renovação. Essas mudanças visam assegurar uma maior segurança jurídica para a Administração Pública para que os recursos públicos sejam utilizados de forma mais eficiente. a locação de imóveis pela Administração Pública ganha contornos particulares sob o regime da Lei nº [14.133/2021](#), que estabelece critérios específicos para a contratação direta, sem a necessidade de licitação, quando o objeto for a locação de imóvel destinado ao atendimento das necessidades da Administração. A flexibilização desse procedimento, contudo, não

se dá de forma irrestrita, havendo a necessidade de observância de requisitos e formalidades que visam garantir a eficiência, a economicidade e a transparência na contratação. Outro aspecto relevante que merece destaque é a possibilidade de impugnação do valor de avaliação do imóvel a ser locado pela Administração Pública, a fim de garantir que o valor da locação esteja em conformidade com os preços praticados no mercado

METODOLOGIA:

Na determinação da metodologia, buscamos informações detalhadas da região e os dados disponíveis, das informações obtidas, constatamos:

- 1 - Há na região Imóvel semelhante;
- 2 - Há oferta ou transação de imóvel, que por suas características ou destinações permitam comparações;
- 3 - Possuímos informações dos valores praticados no mercado pelas Imobiliárias na região e de Particulares.

A partir destas informações optamos pelo método Comparativo, para avaliação do valor do imóvel e também na possibilidade de aluguel.

MÉTODOS UTILIZADOS PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E DO ALUGUEL:

O Método comparativo de dados de mercado é o método mais empregado para avaliação de bens, já que é realizado com base na comparação de dados de mercado que possuem atributos semelhantes aos do bem avaliando. Neste método iremos tomar como base um estudo técnico econômico para determinarmos o valor do imóvel, tendo como base os terrenos com as mesmas características comercializadas no período dos últimos 12 meses aproveitando a viabilidade.

A NBR-14653-1 define a avaliação de bens como a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

A NBR 14653:1 (2001) identifica os procedimentos avaliatórios usuais com finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, sendo:

- Método comparativo direto de dados de mercado: identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra;
- Método involutivo: identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto;
- Método evolutivo: identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização;
- Método da capitalização de renda: identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

Definido o método a ser empregado, a escolha das variáveis é um fator de extrema importância para a geração de modelos representativos.

De acordo com a NBR-14653-2 (2011) as variáveis podem ser independentes que são aquelas que dão conteúdo lógico à variação de preços de mercado coletados na amostra ou dependentes que são aquelas cujo comportamento se pretende explicar pelas variáveis independentes. Além disso, a norma ainda define as variáveis em quantitativas que são aquelas que podem ser medidas ou contadas e qualitativas que são aquelas que não podem ser medidas ou contadas, mas apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem.

No que tange à escolha das variáveis no método comparativo direto de dados de mercado a NBR 14653-2 (2011) recomenda que, sempre que possível, sejam adotadas variáveis quantitativas. Quanto as variáveis independentes qualitativas a norma determina a seguinte ordem de prioridade:

- Emprego de tantas variáveis dicotômicas quantas forem necessárias, especialmente quando a quantidade de dados for abundante e puderem ser preservados os graus de liberdade necessários à modelagem estatística;
- Emprego de variáveis proxy que são as variáveis utilizadas para substituir outra de difícil mensuração e que presume guardar com ela relação de pertinência, obtida por meio de indicadores publicados ou inferidos em outros estudos de mercado;
- Por meio de códigos ajustados, quando os valores são extraídos da amostra com utilização dos coeficientes de variáveis dicotômicas que representem cada uma das características;
- Por meio de códigos alocados, que são escalas lógicas ordenadas para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

RESSALVAS E PRINCÍPIOS:

A presente avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

- 1 - Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
- 2 - Utilização do método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;
- 3 - O universo de pesquisa, o imóvel avaliando, foi inspecionado pessoalmente pelos signatários;

- 4 - Da mesma forma a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas, é de responsabilidade do profissional que subscreve o presente;
- 5 - Os honorários do avaliador não estão relacionados, de qualquer forma, as conclusões da presente avaliação;
- 6 - O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria;
- 7 - Envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação;
- 8 - As restrições tanto do ponto de vista de gravames legais quanto eventuais exceções previstas pelo Plano Diretor do Município, ou ainda planas de mudança da destinação da área, foram consideradas e narradas em sua totalidade, no presente trabalho;

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 01 – Delimitações da Área Avaliada: Zona: 24 L - Latitude: UTM 8960321,99 mS (9° 23' 57,98" S) / Longitude: UTM 727918,98 mE (36° 55' 28,20' O)

- Localização do Prédio



FOTO 02 : Vista Planta Baixa do imóvel.

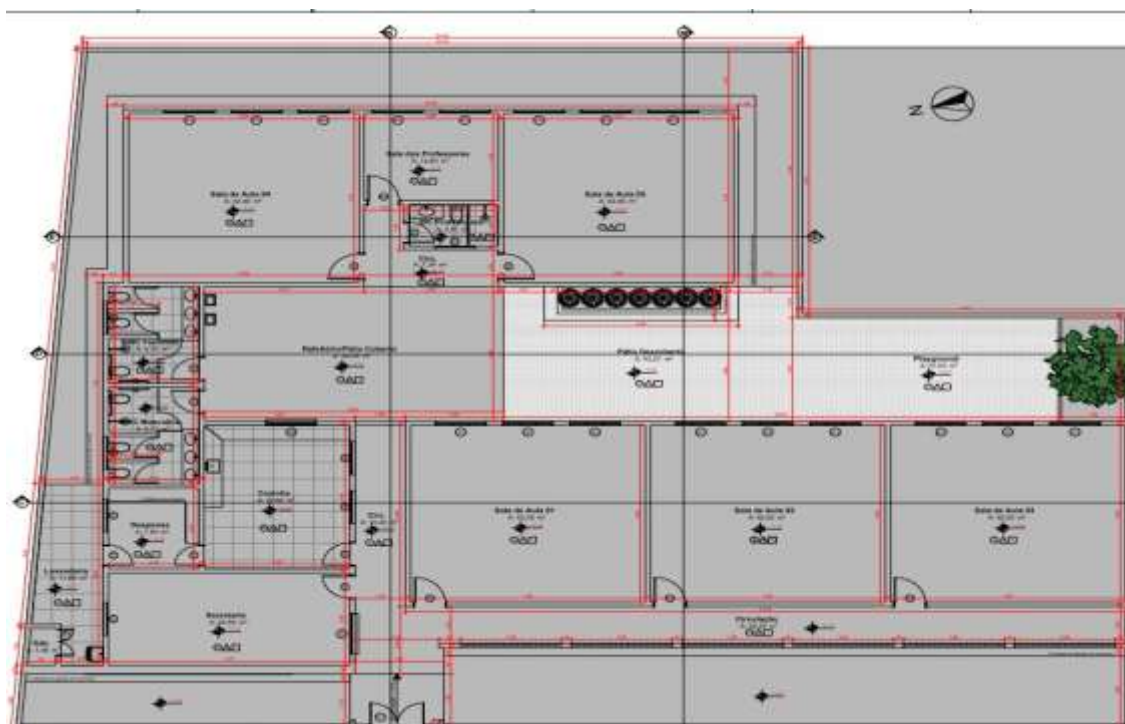


FOTO 03 – Vista Frontal do Prédio



FOTO 04 – Vista interna da sala de aula da Escola



Foto 05 – Vista interna do wc



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Laudo de Avaliação:

Elaborado conforme as normas da ABNT

NBR 14653-1: Procedimentos gerais e

NBR 14653-2: Imóveis Urbanos

Características Geográficas do Município:

Elevação: 270 m

Altitude: 270 m

Área total: 272,978 km²

Emancipação: 19 de setembro de 1958 (66 anos); (desmembrada de Palmeira dos Índios)

IDH (PNUD/2000): 0,558 — baixo

PIB (IBGE/2008): R\$ 37 223,638 mil

População total (IBGE/2010): 10 197 hab

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Ao visitar o imóvel no dia 10 de Fevereiro de 2025, observamos que o mesmo tem as seguintes características:

1 – Endereço:

Prédio localizado na Área Urbana, situado a Rua Manoel Duarte Costa, CEP N° 57.570-000, Centro, nesta Cidade de Cacimbinhas/AL

2 – Georreferenciamento:

Zona: 24 L

Latitude: UTM 8960228,89 mS (9° 24' 1,92" S)

Longitude: UTM 721381,60 mE (36° 59' 2,39" O)

3 – Área do Prédio:

1.946,94 m²

4 – Energia Elétrica: possui rede de energia nas proximidades;

5 – Água – Rua possui rede d'água;

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

Prédio localizado na Área Urbana, situado a Rua Manoel Duarte Costa, CEP Nº 57.570-000, Centro, nesta Cidade de Cacimbinhas/AL, onde se encontra imóveis e Loteamentos valorizados, e Infraestrutura com abastecimento de água potável, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo orgânico e reciclável.

PARECER FINAL:

Concluimos os valores dos imóvel avaliado, baseado nas informações detalhadas da região e os dados disponíveis, constatamos que há na região Imóveis semelhantes e oferta ou transação de imóvel, que por suas características ou destinações permitam comparações. Possuímos informações dos valores praticados no mercado.

OBS: O valor da área construída tem como referência o valor de mercado e a base atual de edificações semelhantes em torno de R\$ 2.500,00/m²;

Desta forma temos:

Valor do Prédio: R\$ 2.500,00/m² x 592,15 m² = R1.480.375,00 (um milhão, quatrocentos e oitenta mil, trezentos e setenta e cinco reais).

Valor do Aluguel: R\$ 2.950,00 (dois mil, novecentos e cinquenta reais).

Cacimbinhas/AL, 10 de fevereiro de 2025.


ARTUR LOPES DA SILVA FILHO
Engenheiro Civil - CREA 0200722590
CPF: 208.135.114-33
Artur Lopes da Silva Filho
Engº Civil Crea nº 20072259-0