



Prefeitura Municipal de Ibiracú

Estado do Espírito Santo

OF/PMI/GAB/Nº339/2023

Ibiracú/ES, 24 de novembro de 2023.

Excelentíssimo Senhor Vereador
Breno Lucio Andrade Oliveira
Presidente da Câmara Municipal,
Ibiracú/ES

Senhor Presidente,

Cumprimentando-o, através do presente estamos encaminhando resposta ao Ofício CMI nº 160/2023.

Diante do pedido feito a esta serventia, encaminhamos cópia do Laudo de Avaliação que estimou o valor do bem relacionado ao Projeto de Lei n.º 3.417/2023 que "Dispõe sobre alteração do art. 1º da Lei Municipal 1.796, de 16 de dezembro de 1993, e dá outras providências".

Por fim, com as informações constantes esperamos ter esclarecido os fatos, por hora, e renovando, nesse momento, o nosso apreço, estima e consideração.

Atenciosamente,

VIVIANE BARBOSA SFALSIN

Secretária Municipal de Governo, Articulação Política e Institucional

Viviane Barbosa
Secretária de Governo,
Articulação Política e
Institucional - Ibiracú - Es

RECEBIDO

Em: 24/11/23

Por: [Handwritten Signature]





PARECER TÉCNICO Nº 025/2022



PROCESSO: 2020-D9X55

DATA: 29/06/2022

ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – ANÁLISE DE LAUDO

Procedemos ao Parecer Técnico visando à análise e homologação de Laudo de Avaliação, constante à peça #15 do referido processo e elaborado pela empresa SERTHA PLANEJAMENTO, ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA - EPP, conforme Edital de Credenciamento nº 001/2011 – Ordem de Serviço nº 004/2022 - AVA 01, para subsidiar a demanda de DOAÇÃO / DONATÁRIO, no município de IBIRAÇU, pelo Governo do Estado do Espírito Santo.

1. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado de compra e venda de um imóvel urbano, com as seguintes características:

Objeto da avaliação:

Imóvel urbano, classificado como CASA, constituído por edificação com área construída de 106,17 m² em um terreno de 155,381 m², parcela de área maior matriculada sob o nº 7410

Endereço:

Rua dos Martins dos Pescadores, S/N, Município de Ibiracú/ES

2. AUTORIA DO LAUDO

O laudo foi elaborado pela empresa SERTHA PLANEJAMENTO, ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA - EPP, sob a responsabilidade técnica do(a) Engenheiro(a) de Avaliações Tadeu Dinelli do Amaral, CREA ES-003957/D. Foi apresentado o documento de responsabilidade técnica, registrado sob o nº 0820220092889, constante às folhas 50 do laudo.

3. METODOLOGIA

A metodologia aplicada utilizou as premissas do Método Evolutivo, descrito no item 8.2.1 da ABNT NBR 14653-2, conforme indicação às folhas 5 a 7 (item 10 do laudo). Os elementos amostrais obtidos junto ao mercado imobiliário local estão relacionados às folhas 11 e 12 (anexo I), cujos dados foram saneados com tratamento científico, conforme memória de cálculo às folhas 13 a 25 (anexo II), aplicando-se uma ferramenta estatística de regressão linear múltipla através do software especializado (SISDEA / SISREN).

Analisando o modelo de inferência estatística apresentado, verificamos que ele atende aos pressupostos básicos exigidos pela ABNT NBR 14653-2 – Anexo A. Ademais, a apresentação do laudo de avaliação contempla todos os itens exigidos pela referida norma para enquadramento na modalidade “completo”.

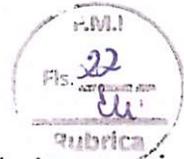
4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

Para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o autor classificou seu trabalho no Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão II, conforme enquadramento nas tabelas 1 e 2 descrito à folha 27.

Para o Método Evolutivo, o trabalho foi classificado com Grau de Fundamentação II, segundo o enquadramento descrito à folha 29.

Dessa forma a especificação da avaliação se encontra de acordo com o item 9 da ABNT NBR 14653-2:2011.





5. RESULTADO

No laudo analisado não se observou nenhum ato que esteja em desacordo com as normas técnicas, ou seja, a NBR 14653 e suas partes, pois todos os procedimentos estão suficientemente explicitados.

Portanto, concluímos que a modelagem proposta é satisfatória para explicar as variações de preço que ocorrem no mercado imobiliário em questão.

Atribui-se o seguinte valor de mercado para o imóvel avaliado, arredondado dentro da permissão normativa:

R\$ 324.000,00 (trezentos e vinte e quatro mil reais)

6. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

- 1) Ressaltamos que, conforme determinado no tópico 4.3, do Manual de Avaliações de Bens Imóveis do Estado do Espírito Santo/MAV: “A Pesquisa é de responsabilidade do autor do laudo, não cabendo sua atribuição a terceiros. No caso de eventual utilização de bancos de dados de terceiros, os elementos deverão ser conferidos e confirmados junto às fontes, passando o autor do laudo a assumir a responsabilidade pela pesquisa”;
- 2) Esta análise restringe-se aos procedimentos técnicos adotados no Laudo de Avaliação, conforme metodologias utilizadas;
- 3) É consignado que na avaliação foi considerada que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames;
- 4) É consignado que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

Em 29 de junho de 2022.

João Paulo Mello Teixeira
Arquiteto e Urbanista
Especialista em Políticas Públicas
e Gestão Governamental
SEGER/SUBAD/GEPAE

Membros da CAI conforme Portaria 399-S de 28/06/2021.

Fabiana Caniçali Braga
Arquiteta e Urbanista
Especialista em Políticas Públicas
e Gestão Governamental
SEGER/SUBAD/GEPAE



ASSINATURAS (2)

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

JOÃO PAULO MELLO TEIXEIRA
MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 29/06/2022 17:08:38 -03:00

FABIANA CANICALI BRAGA
MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 29/06/2022 16:31:34 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 29/06/2022 17:08:38 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por JOÃO PAULO MELLO TEIXEIRA (MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER) - SEGER -
SEGER - GOVES)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2022-39GN11>



Autenticar documento em <https://camaraibiracu.nopapercloud.com.br/autenticidade>
com o identificador 37003600380036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-
Brasil.



Governo do Estado do Espírito Santo

Processo nº 2020-D9X5S



TERMO DE DOAÇÃO COM ENCARGOS QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DO ESPÍRITO SANTO E A PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRAÇU.

O **ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 27.080.530/0001-43, por intermédio da Polícia Militar do Espírito Santo, representada pelo Comandante Geral **Cel QOCPM DOUGLAS CAUS**, doravante denominado **DONATÁRIO**, e de outro lado, o **MUNICÍPIO DE IBIRAÇU**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº 27.165.208/0001-17, com sede na Avenida Conde D'Eu, 486 - Centro, Ibiracú - ES, 29.670-000, representado pelo Prefeito Municipal **DIEGO KRENTZ**, doravante denominado **DOADOR**, consoante o processo administrativo tombado sob o nº 2020-D9X5S, por este instrumento e na melhor forma de direito, constituem o presente **TERMO DE DOAÇÃO COM ENCARGOS**, que se regerá em conformidade com o Decreto 3.126-R/2012 mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 Constitui objeto do presente Termo de Doação o terreno de 155,381 m², inserido em área maior, situado na Rua dos Martins dos Pescadores, s/nº, Ibiracú-ES, registrado sob matrícula nº 7410, inscrição municipal 01-01-009-0426-001 no Cartório de Registro Geral de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Ibiracú.

1.2 O valor atribuído ao bem imóvel é de:

R\$ 324.000,00 (trezentos e vinte e quatro mil reais).

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE

2.1 A presente doação tem como finalidade a construção da sede do DPM de Ibiracú pertencente ao 5º BATALHÃO da Polícia Militar daquele Município.

2.2 A inobservância da finalidade ora estipulada implicará a reversão da doação com imediata restituição da posse sobre o bem ao DOADOR.





Governo do Estado do Espírito Santo



CLÁUSULA TERCEIRA – DA PUBLICIDADE

3.1 O presente termo de doação terá início no primeiro dia subsequente ao da data da publicação do seu resumo no Diário Oficial do Estado.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES

4.1 DO DOADOR:

- a) Transferir a posse do bem relacionado na Cláusula Primeira;
- b) Providenciar a baixa contábil e patrimonial do bem doado, conforme legislação aplicável;
- c) Acompanhar a correta utilização do bem doado segundo a finalidade estabelecida na Cláusula Segunda.

4.2 DO DONATÁRIO:

- a) Receber o bem doado e utilizá-lo conforme a finalidade estabelecida na Cláusula Segunda;
- b) Providenciar o registro estadual contábil e patrimonial pertinente, em conformidade à legislação aplicável;
- c) Providenciar o registro deste instrumento na matrícula que será desmembrada da área maior matriculada sob o nº 7410 do Cartório de Registro Geral de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Ibiraçu;
- d) Providenciar a atualização cadastral do bem doado junto aos órgãos competentes assumindo ônus financeiros decorrentes da doação;
- e) Responsabilizar-se, integralmente, a partir do efetivo recebimento do bem, por ônus e obrigações que recaiam sobre o bem doado ou decorram de sua utilização.

CLÁUSULA QUINTA – DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS

5.1 O DONATÁRIO não poderá locar, vender ou leiloar o bem doado;

5.2 O DONATÁRIO não poderá utilizar o bem doado em desacordo com as finalidades descritas na Cláusula Segunda do presente Contrato de Doação, sob pena de reversão.

CLÁUSULA SEXTA – DA REVOGAÇÃO, DA INDENIZAÇÃO, DAS PENALIDADES, DA REVERSÃO E DO DISTRATO

6.1 O descumprimento deste Contrato de Doação acarretará a revogação da doação, nos termos do art. 555 do Código Civil, devendo o DONATÁRIO devolver o bem doado, arcando





Governo do Estado do Espírito Santo

com os custos da devolução, e sem qualquer ônus financeiro pendente sobre o bem, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da comunicação efetuada pelo DOADOR;

6.2 Caso cessem quaisquer das razões que justificaram a doação ou ocorra qualquer inadimplemento das obrigações assumidas pelo DONATÁRIO, o bem reverterá ao patrimônio do DOADOR, nas condições em que se encontrar, com as benfeitorias existentes, sem qualquer direito a indenização ao DONATÁRIO e sem necessidade de qualquer medida extrajudicial ou judicial.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO FORO

7.1 Fica eleito o foro de Vitória, Comarca da Capital do Espírito Santo, para dirimir qualquer dúvida ou contestação oriunda direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento, obrigando-se por si e por seus sucessores, na presença das testemunhas abaixo relacionadas.

Vitória, 26 de julho de 2022.

DONATÁRIO:

(Documento assinado eletronicamente)

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Comandante Geral da Polícia Militar do Espírito Santo
DOUGLAS CAUS – Cel QOCPM

DOADOR:

(Documento assinado eletronicamente)

MUNICÍPIO DE PINHEIROS
Prefeito Municipal
DIEGO KRENTZ

TESTEMUNHAS:

(Documento assinado eletronicamente)

Nome
CPF:

(Documento assinado eletronicamente)

Nome
CPF:





INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 01/08/2022 14:20:22 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por JOACY LEONIDAS LIMA DOS SANTOS (VOLUNTARIO MILITAR - PMDLOG - PMES - GOVES)
Valor Legal: CÓPIA SIMPLES | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2022-8M1395>



Autenticar documento em <https://camaraibiracu.nopapercloud.com.br/autenticidade>
com o identificador 37003600380036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-
Brasil.



LAUDO DE AVALIAÇÃO AVA 01 – 004/2022



1

FICHA-RESUMO DA AVALIAÇÃO - LAUDO MODELO COMPLETO

IDENTIFICAÇÃO	
Solicitante:	Governo do Estado do Espírito Santo
Interessado:	PMES - Polícia Militar do Espírito Santo
Processo Administrativo:	2022-94TDJ
Número da O.S.:	AVA-01 - 004/2022
Finalidade:	Doação / Donatário
Objetivo:	Determinação do Valor de Mercado para alienação do Imóvel
Objeto:	Casa
Endereço:	Rua dos Martins dos Pescadores, s/n – Município de Ibirapu
Cidade/UF:	Ibirapu, ES.
Proprietário:	Município de Ibirapu
Área Construída:	106,17 m ²
Área do Terreno:	155,38 m ²
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	
Valor de Mercado:	R\$ 324.000,00 (trezentos e vinte e quatro mil reais)
Liquidez:	Média
Metodologia:	Método Evolutivo
Tratamento de Dados:	Inferência Estatística
Especificação Geral:	MCDDM: Fundamentação Grau II / Precisão Grau II Quantificação de custo: Fundamentação Grau II Evolutivo: Fundamentação Grau II
Data do Laudo:	25/05/2022
DADOS DO AVALIADOR	
Nome:	Tadeu Dinelli do Amaral
Formação:	Engenheiro civil
CREA ou CAU:	ES-3957/D
IBAPE:	ES-115
CPF:	816.786.067-15
DADOS DA EMPRESA	
Nome:	Sertha Planejamento, Engenharia e Serviços Ltda
Endereço:	Av. N ^a S ^a da Penha, 565, Loja 20/parte, Praia do Canto, Vitória, ES
CREA ou CAU:	4693
CNPJ:	02.610.458/0001-98
Representante Legal:	Tadeu Dinelli do Amaral
CPF:	816.786.067-15
INFORMAÇÕES RELEVANTES	
<i>Observação: não há.</i>	

Tadeu Dinelli do Amaral
Responsável técnico e legal

**TADEU DINELLI DO
AMARAL:81678606715**

Assinado de forma digital por TADEU
DINELLI DO AMARAL:81678606715
Dados: 2022.06.29 16:15:51 -03'00'

SERTHA PLANEJAMENTO, ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA



Autenticar documento em <https://camaraibiracu.nopapercloud.com.br/autenticidade>
com o identificador 37003600380036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-
Brasil.



LAUDO DE AVALIAÇÃO AVA 01 – 004/2022

2



1. SOLICITANTE

Governo do Estado do Espírito Santo
SEGER / SUBAD / GEPAE / CAI
Processo Administrativo: 2022-94TDJ
Ordem de Serviço: AVA 01: 004/2022

2. INTERESSADO

PMES - Polícia Militar do Espírito Santo

3. PROPRIETÁRIO

Município de Ibirapu

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

4.1 TIPO DO BEM

Casa

4.2 DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

Imóvel destinado ao funcionamento do batalhão da Polícia Militar de Ibirapu – 5º BPM/PMES, com área construída de 106,17 m² (utilizada para projeção) e do terreno de 155,38 m².

4.3 OCUPANTE E TIPO DE USO

O imóvel avaliando encontra-se ocupado, sendo utilizado pela Polícia Militar.

5. FINALIDADE DO LAUDO

Determinação do Valor de Mercado para doação do Imóvel.

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Em atendimento ao disposto no item 7.2 da NBR 14.653-1 informamos que:

6.1 DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA DO CLIENTE

- a.1) RGI – matrícula 7410, livro nº 2-L;
- a.2) Espelho cadastral do imóvel, pela prefeitura de Ibirapu
- a.3) Planta topográfica
- a.4) Memorial descritivo





LAUDO DE AVALIAÇÃO AVA 01 – 004/2022



3

6.2 EVENTUAIS DIVERGÊNCIAS NA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL EM RELAÇÃO AOS DOCUMENTOS APRESENTADOS

Não há divergências.

6.3 EVENTUAIS DIVERGÊNCIAS ENTRE A DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONSTANTE DA DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA E A CARACTERIZAÇÃO VERIFICADA NA VISTORIA AO LOCAL

Não há divergências.

6.4 FATORES LIMITANTES

Não há.

7. VISTORIA

A vistoria foi realizada em 16/05/2022 e acompanhada pelo Sargento Herzorg.

Os detalhes estão apresentados no **Anexo 4 – Relatório Fotográfico**.

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

8.1 CONTEXTO IMOBILIÁRIO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se inserido em área urbana popular, densamente ocupado, região com vocação residencial e comercial, com infraestrutura completa de água, luz, telefone e rede coletora de esgoto.

O acesso ao bairro se dá pela Rodovia Mario Covas (BR-101) e Av. Conde D'Eu. O bairro possui algumas vias que se encontram asfaltadas e em bom estado de conservação.

8.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Professora Ericina é um bairro de padrão normal, com características de imóveis residenciais e comerciais, média densidade populacional e está localizado na zona central de Ibiracú, cidade do Estado do Espírito Santo.

No entorno estão outros bairros importantes, tais como: Bela Vista, Campagnaro e Centro.

A região recebe diariamente um grande público circulante em busca de serviços, com destaque para serviços varejista, supermercados, escolas, bares, clínicas médicas e odontológicas, postos de combustíveis e serviços em geral.



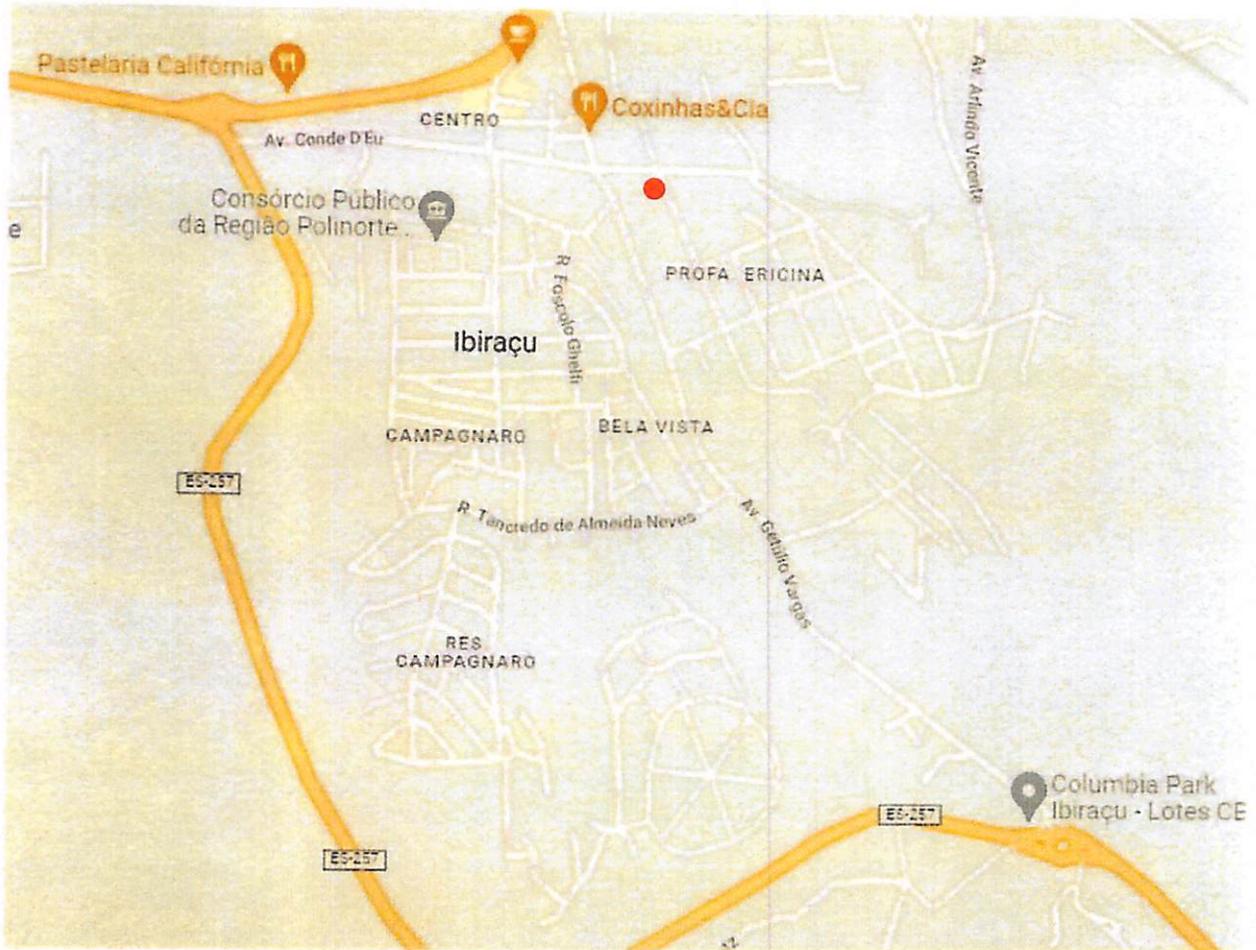


Imagem 1: Localização do avaliando no bairro Professora Ericina.

8.3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando é do tipo casa horizontal de um pavimento, situado em terreno plano, irregular, no bairro Professora Ericina, Ibiracú-ES, com acabamento normal (SINDUSCON-ES), estado de conservação classificado como entre regular e reparo simples (Ross-Heidecke) e idade aparente de 10 anos.

A estrutura é composta por sistema de pilares, vigas e lajes em concreto armado convencional, fechamento em alvenaria de lajota cerâmica, rebocada e com pintura PVA nas paredes. Para cozinha e banheiro, azulejo cerâmico até 1,80 m.

As esquadrias são em alumínio com vidros, grades nas janelas, pisos em cerâmica comum e cobertura do telhado convencional, com estrutura em madeira e telhas cerâmicas.

No imóvel funciona o 5º Batalhão da Polícia Militar e está situado à Rua dos Martins dos Pescadores, s/n, Município de Ibiracú-ES.





9. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário em Ibiracú está em crescimento e há diversos investimentos realizados pelas iniciativas públicas e privadas que qualificam esta região com boa infraestrutura e contribuem para a valorização imobiliária.

9.1 CENÁRIO ATUAL DO MERCADO

As atividades imobiliárias, bem como de todos os setores do país foram significativamente atingidos pela crise do Coronavírus – COVID 19, provocando uma crise econômica e social sem precedentes. A cautela nos mercados é uma realidade.

Inflação

A meta de inflação para 2022 foi apresentada em 3,50%. Esse é o valor que o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) poderá alcançar no próximo ano. Em 2021, a expectativa para a inflação foi atualizada para 8,35%.

Crescimento do PIB

Os economistas do mercado financeiro mantiveram a estimativa de crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) em 5,04% para 2021. Para 2022, o mercado baixou a previsão de alta do PIB de 1,72% para 1,63%. Foi a terceira redução seguida na estimativa de crescimento.

Construção Civil

O Índice de Confiança da Construção (ICST) avançou 4,4 pontos em abril, para 97,7 pontos, na série com ajuste sazonal, segundo a Fundação Getúlio Vargas (FGV). É o maior nível do indicador desde os 97,8 pontos de janeiro de 2014. Em médias móveis trimestrais, o índice registra a primeira alta no ano a avançar 1,6 pontos.

9.4 EXPECTATIVA DO AVALIADOR EM RELAÇÃO AO IMÓVEL AVALIANDO

Diante deste cenário, a expectativa deste avaliador em relação ao desempenho de mercado do imóvel avaliando está retratada na classificação abaixo e as considerações destacadas:

- a) liquidez: MÉDIA
- b) desempenho de mercado: NORMAL;
- c) número de ofertas: BAIXA;
- d) absorção pelo mercado: MÉDIA;
- e) público alvo para absorção do bem: RESIDENCIAL;
- f) facilitadores para negociação do bem: imóvel situado próximo ao centro da cidade.

10. INDICAÇÃO DO (S) MÉTODOS (S) E PROCEDIMENTO (S) UTILIZADO (S)

A metodologia utilizada para avaliação, preferencialmente, será sempre o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - MCDDM**, previsto no item 8.2.1 da NBR 14.653:2-2011, baseado no processo





LAUDO DE AVALIAÇÃO AVA 01 – 004/2022



6

de inferência estatística, com adoção do modelo de regressão múltipla elaborado pela Sertha Engenharia.

Neste caso, utilizamos o Método Evolutivo.

10.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO LOTE (VL)

Metodologia: MCDDM- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

a) Planejamento e estratégia da pesquisa

Imóveis do tipo lote com áreas até 300 m² para elaborar uma pesquisa comparativa de dados assemelhados ao imóvel avaliando, na microrregião, para desenvolvimento de uma modelagem por inferência estatística.

Foram pesquisados 18 elementos, em oferta, conforme pesquisa de mercado apresentada no ANEXO 01.

b) Identificação de variáveis do modelo

Definimos as variáveis mais significativas conforme abaixo:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Frente	Numérica	Quantitativa	Frente do lote medido em metros	não
Area	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel em metros quadrados	sim
Situação	Numérica	Dicotomica	Meio de quadra =1; esquina = 2	não
Topografia	Numérica	Dicotomica	Acidentado = 1; plano =2	sim
Condomínio	Numérica	Dicotomica	Se o imóvel está situado dentro de condomínio =2; fora = 1	sim
Valor Unitário	Numérica	Quantitativa	Valor unitário do imóvel (R\$/m ²)	sim

As variáveis **Frente** e **Situação** não funcionaram no modelo. A variável **Evento (oferta/transação)** não foi incluída no modelo pois todos os elementos são de oferta, fugindo à norma de micronumerosidade.

Observamos que na região central do município existem poucos lotes disponíveis em oferta.

Destes, uma parcela está situada em condomínio fechado, razão pela qual utilizamos uma variável **Condomínio** como um importante item na formação de preços do modelo.

Descartamos o uso de variável **Localização** pela ausência de índices fiscais e pela baixa oferta de elementos.

c) Levantamento de dados

Foram levantados os dados disponíveis nas imobiliárias (sites e telefones) e pesquisa de campo;





d) Tratamento de dados – utilizamos inferência estatística – SISDEA

Como há o tipo de evento oferta, identificado na pesquisa, para estes elementos da amostra, aplicamos uma redução de fator de oferta com base na prática de mercado (10%), evidenciando assim a possibilidade de desconto nas transações como ocorrem normalmente em processo de negociação de compra e venda de um mercado normal (ver pesquisa de mercado – anexo V). Tal procedimento encontra amparo na NBR 14.653:2/2011, metodologia prevista nos itens 8.2.1.4.2 e 9.2.1.3.

10.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DA BENFEITORIA (VB)

Metodologia: Método da Quantificação de Custo

Foi elaborado um estudo com base no custo unitário (CUB) com mês de referência de abril de 2022. Os cálculos estão apresentados no **anexo 2 – Memória de Cálculo**.

11. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Período de pesquisa: de 13/05/2021 a 15/02/2021 conforme **Anexo 1 – Pesquisa de Mercado**.

Tratamento dos dados: foi utilizado um software de regressão linear múltipla denominado SisDEA Windows, desenvolvido pela Pelli Sistemas, complementado pela memória de cálculo do modelo.

Tipo de tratamento: estatística inferencial

Conforme preconizado pela NBR 14653-1:2011, nos laudos de avaliação do tipo “completo” apresentamos o memorial de cálculo com as informações necessárias para tratamento e resultados encontrados, apresentado no **Anexo 2 – Memória de Cálculo**.

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A classificação da avaliação foi de:

- MCDDM - Grau II e quanto à precisão Grau II
- Quantificação de custo – Fundamentação Grau II
- Evolutivo - Fundamentação Grau II

A tabela com os cálculos, segundo a ABNT NBR 14.653 - Parte 2: Imóveis Urbanos, item 9.2 e tabelas 2 e 5, estão apresentadas no **Anexo 3 – Especificação**.





13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Aplicando os atributos das variáveis independentes ao modelo inferido, através da opção de projeção do aplicativo SisDEA Windows, conforme memória de cálculo disponível no **Anexo 2 – Memória de Cálculo**, obteve-se o seguinte intervalo de confiança e campo de arbítrio (com nível de confiança estatística de 80% de certeza para a MODA) para o **lote**:

Tabela 1 - Lote

Área	Unid	Intervalo de valores unitários calculados pelo modelo				
		limite inferior do intervalo de confiança	limite inferior do campo de arbítrio do avaliador	valor médio	limite superior do campo de arbítrio do avaliador	limite superior do intervalo de confiança
		-15,39%	-15,00%	-	15,00%	18,18%
155,38	R\$/m ²	226,19	227,23	267,33	307,43	315,93
	R\$	35.145,08	35.307,08	41.537,74	47.768,40	49.089,30

Nota:

1. Adotado médio calculado, sem justificativas conforme NBR 14.653:2/11.

13.5 VALOR FINAL DE MERCADO

Com base no exposto, somado aos cálculos realizados para a benfeitoria (ver anexo 2 – Memória de Cálculo), atribuímos o valor de mercado do imóvel avaliando em **R\$ 324.000,00 (trezentos e vinte e quatro mil reais)**, arredondado menor que 1%, permitido pela NBR 14.653:2.

14. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

- 14.1 É consignado que o Laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT para a Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se na documentação fornecida, em informações constatadas in loco na vistoria ao imóvel, e em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local;
- 14.2 É consignado que na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado;





LAUDO DE AVALIAÇÃO AVA 01 – 004/2022



9

14.3 É consignado que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações in loco foram feitas sem instrumentos de medição de precisão; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

15. PROFISSIONAL (IS) RESPONSÁVEL (IS)

Autor: Tadeu Dinelli do Amaral

Formação: Engenheiro civil

Nº Registro no Conselho de Classe CREA 3957/D-ES, IBAPE ES-115

CPF: 816.786.067-15

Co Autor e sócio da Sertha: Felipe Valory do Amaral

Formação: Engenheiro civil

Nº Registro no Conselho de Classe CREA 40.500/D-ES

CPF: 128.479.607-83

TADEU DINELLI DO
AMARAL:816786067
15

Assinado de forma digital por
TADEU DINELLI DO
AMARAL:81678606715
Dados: 2022.06.29 16:16:10 -03'00'

Tadeu Dinelli do Amaral
Responsável Técnico

FELIPE VALORY DO
AMARAL:128479607
83

Assinado de forma digital por
FELIPE VALORY DO
AMARAL:12847960783
Dados: 2022.06.29 16:16:18 -03'00'

Felipe Valory do Amaral
Responsável Técnico

16. LOCAL E DATA DO LAUDO

Encerramos o presente laudo de avaliação, que foi elaborado segundo os preceitos da ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos gerais e Parte 2 – Imóveis urbanos, sendo composto por 10 (dez) folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada, e ainda 7 (sete) anexos também rubricados pelo signatário.

Vitória, 25 de maio de 2022.





LAUDO DE AVALIAÇÃO AVA 01 – 004/2022



10

17. ANEXOS

- 01 – Pesquisa de Mercado
- 02 – Memória de Cálculo
- 03 – Especificação
- 04 – Relatório Fotográfico
- 05 – Croqui de localização
- 06 – Documentação Apresentada
- 07 – ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)





LAUDO DE AVALIAÇÃO AVA 01 – 004/2022



11

ANEXO 01 – PESQUISA DE MERCADO



SEGER

Endereço	Bairro	Contato	Link	Telefone do Informante	Esquina = 2 Melo de Quadra = 1							FO=	
					1	2	3	4	5	6	7		
					1	2	3	4	5	6	7	Preço c/ Fator Oferta	Preço Pesquisa
rodovia ES-257	Columbia	Alves Martins	https://www.zillow.com.br/terreno-lote-condominio-centro-ibiracu-es-200m2-ld-...	98102-0990	12	200	1	1	2	2	279,00	55.800,00	62.000,00
rodovia ES-257	Columbia	Raphael Zamboni	https://es.olv.com.br/norte-do-espírito-santo/terrenos/columbia-park-ibiracu-es-103177712	99223-0146	12	200	1	1	2	2	282,65	56.530,80	62.812,00
rua Paulina Recla Cecato	Aricanja	Duda	https://es.olv.com.br/norte-do-espírito-santo/terrenos/lote-1030125008	99522-7355	15	350	1	1	1	2	115,71	40.500,00	45.000,00
rua Renato Batisti	São Cristóvão	Piolsuellen	https://es.olv.com.br/norte-do-espírito-santo/terrenos/lote-em-ibiracu-10245814307	99954-5588	12	200	1	1	1	2	180,00	36.000,00	40.000,00
rua Sebastião Gratz	Cidade Jardim	Samara Rabelo	https://es.olv.com.br/norte-do-espírito-santo/terrenos/loteamento-residencial-cidade-jardim-1027739809	99686-1942	12	250	1	2	2	2	295,20	73.800,00	82.000,00
rua Maria da Penha Moraes Deplzolz	São Cristóvão	Helhosan Nascimento	https://es.olv.com.br/norte-do-espírito-santo/terrenos/avendo-1017097740	99830-2209	12	200	1	1	1	2	360,00	72.000,00	80.000,00
rodovia ES-257	Columbia	Thais Acerbi	https://es.maimoveis.com.br/lotesem-avendo-em-ibiracu-columbia-park-lotes-partir-660000-avenda-es-290127300	3325-4413	12	200	1	1	2	2	297,00	59.400,00	66.000,00
rua dos Tucanos	Colina	Eduardo	https://es.maimoveis.com.br/lotes-em-ibiracu-no-bairro-colinas-avenda-es-ibiracu-284666246	-	12	250	2	2	1	2	324,00	81.000,00	90.000,00
rodovia ES-257	Columbia	Milla	https://es.maimoveis.com.br/columbia-park-lotes-ibiracu-avenda-es-ibiracu-375-lotes-partir-200-m-279305582	3325-4413	12	200	1	1	2	2	283,46	56.691,00	62.990,00
rua dos Lírios	Colina	Wellerson Peruch	https://es.maimoveis.com.br/avendo/rova/financio-lote-colina-avenda-es-ibiracu-278950525	-	20	560	1	2	1	2	337,50	189.000,00	210.000,00
rua Fortunato Redivo	São Cristóvão	Fabrizio Rui	https://www.zillow.com.br/terreno-lote-condominio-em-sao-cristovao-avenda-es-ibiracu-lote-tem-150-metro-esta-locado-...	-	12	150	1	1	1	2	180,00	27.000,00	30.000,00
rua Virginia Tamanini	São Cristóvão	Mauro Marcello	https://www.mauromarcello.lol.br/lotes/103-001-terrenos-espírito-santo	-	20	600	2	2	1	2	172,50	103.500,00	115.000,00
rua Justiniano Bispo	Elias Bragatto	Bravo	https://bravocorretor.com.br/immovel/ibiracu/parada-ibiracu/326/	99947-5797	15	300	1	2	1	2	210,00	63.000,00	70.000,00
rua Cesar Matluzzi	Boa Vista	Bravo	https://bravocorretor.com.br/immovel/ibiracu/boa-vista/335/	99947-5797	20	600	1	1	1	2	127,50	76.500,00	85.000,00
rodovia ES-257	Columbia	Paulo Rosalem	:	99906-6946	15	300	2	1	2	2	300,00	90.000,00	100.000,00
rua das Araras	Prof. Ericina	Paulo Rosalem	:	99906-6946	15	300	1	1	1	2	225,00	67.500,00	75.000,00
rua João Furieri	Elias Bragatto	Wellison Lozer	:	99813-9873	12	150	1	1	1	2	150,00	22.500,00	25.000,00
rua Tancredo de Almeida Neves	Bela Vista	Wellison Lozer	:	99813-9873	12	250	1	2	1	2	324,00	81.000,00	90.000,00

Micronumerosidade	1	15	12	12	0
	2	3	6	6	18
	3				
	TOTAL	18	18	18	18

n	18
30 < n >= 100; n1 >= 10% n	3

3	6	6	0
OK	OK	OK	Erro



Autenticar documento em <https://camaraibiracu.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 37003600380036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



LAUDO DE AVALIAÇÃO AVA 01 – 004/2022

12

ANEXO 02 – MEMÓRIA DE CÁLCULO



VERIFICAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS PARA UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR (ANEXO A DA NBR 14.653:2/2011)

Atendendo orientação da NBR 14.653:2/2011 quando da utilização modelo matemático de regressão linear múltipla, observamos os apontamentos previstos no subitem 8.2.1.4.3.

Tratamento Científico

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

Sendo assim, utilizaremos o roteiro do Anexo A para testar e analisar cada uma das hipóteses de regressão linear, a saber:

Na modelagem devem ser expostas as hipóteses relativas aos comportamentos das variáveis dependentes e independentes, com base no conhecimento que o engenheiro de avaliações tem a respeito do mercado, quando serão formuladas as hipóteses nula e alternativa para cada parâmetro.

A.2 – Pressupostos básicos

a) Numerosidade

Para evitar a micronumerosidade, o número mínimo de dados efetivamente utilizados (n) no modelo deve obedecer aos seguintes critérios, com respeito ao número de variáveis independentes (k): $n \geq 4(k+1)$, para $n \leq 30$; $n_i = 3$.

No nosso caso, foram pesquisados 18 elementos, mas o modelo utilizou efetivamente $n = 16$ elementos e $4(k+1) = 4 \times 4 = 16 \leq 16$ elementos utilizados (Ok – Grau II).

Contato	Link	Telefone do informante	Frente	Area	Situação	Topografia	Condomínio	Evento	Valor unitário
		1			15	12	12	0	
		2			3	6	6	18	
		3							
		TOTAL			18	18	18	18	
					3	6	6	0	
		n							
		16							
		30 < n <= 100; n_i >= 10% n			OK	OK	OK	Erro	
		3							



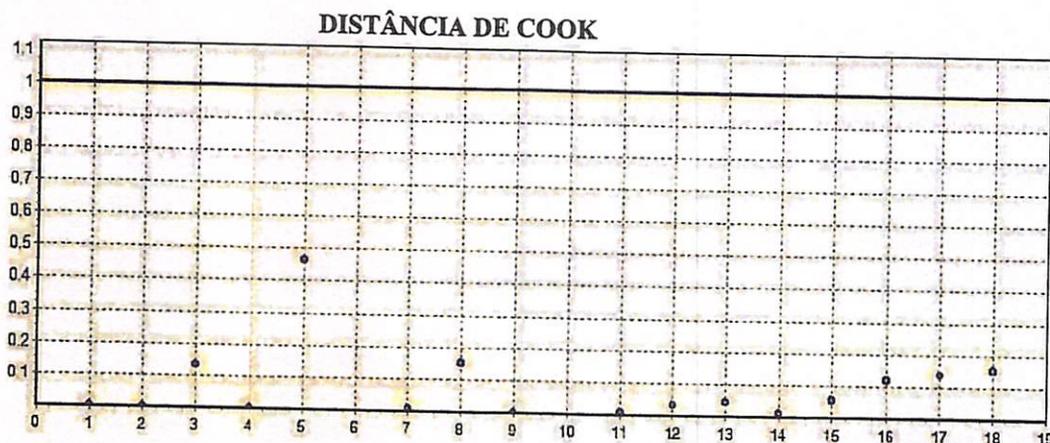
Laudo Nº 004/2022 – Casa em Ibiracu-ES

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	62%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

e) Os erros são **não autorelacionados**, isto é, são independentes sob a condição de normalidade.

Como se pôde ver no gráfico de resíduos apresentado, os pontos estão dispersos aleatoriamente; da mesma forma, o gráfico de Distância de Cook também está atendido.



f) O engenheiro de avaliações deve se empenhar para que as **variáveis importantes estejam incorporadas no modelo** – inclusive as decorrentes de iteração – e as variáveis irrelevantes não estejam presentes;

Nesse caso, exceto as variáveis que não funcionaram no modelo como Evento (oferta/transação), Frente e Situação (meio de quadra/esquina), consideramos que incluímos no modelo as variáveis mais importantes que influenciam na formação de preços do imóvel avaliando.

g) Em caso de correlação linear elevada entre quaisquer subconjuntos de variáveis independentes, isto é, **multicolinearidade**, deve-se examinar a coerência das características do imóvel avaliando com a estrutura de multicolinearidade inferida, vedada a utilização do modelo em caso de incoerência;

Abaixo seguem as correlações entre os subconjuntos:



Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area	Isoladas	Influência
Topografia	0,25	0,49
Condomínio	-0,33	0,24
Valor Unitário	-0,45	0,55
Correlações parciais para Topografia	Isoladas	Influência
Condomínio	-0,24	0,59
Valor Unitário	0,29	0,69
Correlações parciais para Condomínio	Isoladas	Influência
Valor Unitário	0,62	0,73

Todas as correlações entre as variáveis dependentes atendem ao valor máximo permitido pela norma de 0,80, sem justificativas, conforme subitem A.2.1.5.2.

- h) Não devem existir **correlações** evidentes entre o erro aleatório e as variáveis independentes do modelo, ou seja, o gráfico de resíduos não pode sugerir evidências de regularidade estatística com respeito às variáveis independentes;

Tal fato não foi observado no gráfico de resíduos;

- i) Possíveis **pontos influenciadores ou "outliers"**, ou aglomerados deles, devem ser investigados e sua retirada fica condicionada à apresentação de justificativas;

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

A.2.1 Todos as verificações dos pressupostos do modelo foram testadas conforme demonstrado no item anterior.

A.3 Teste de Significância

A análise dos níveis de significância demonstra que o modelo atende o grau III de fundamentação ($\leq 10\%$) para qualquer variável independente e a significância do modelo também que é de $0,01\%$ ($\leq 1,0\%$).

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area	x	-2,28	4,18
Topografia	x	3,33	0,60
Condomínio	x	3,74	0,28
Valor Unitário	ln(y)	16,57	0,01

A.4 Poder de explicação

O modelo apresenta bom grau de explicação conforme dados abaixo descritos:



Laudo N° 004/2022 – Casa em Ibirapu-ES

5

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8442652 / 0,7881273
Coefficiente de determinação:	0,7127838
Fisher - Snedecor:	9,93
Significância do modelo (%):	0,01

A.5 Variáveis dicotômicas

Critérios atendidos.

A.6 Códigos alocados

Não se aplica.

A.7 Códigos Ajustados

Não se aplica.

A.8 Diferentes agrupamentos

Não se aplica.

A.9 Apresentação do modelo

A variável dependente está apresentada abaixo na forma direta (moda):

Valor Unitário = $+93,64763306 * e^{(-0,0009516005501 * Area)} * e^{(+0,3857869541 * Topografia)} * e^{(+0,4252317594 * Condominio)}$

A.10 Avaliação Intervalar

Não se aplica.

Conclusão

Diante do exposto, consideramos que o modelo atende as hipóteses de regressão linear conforme orientado pela NBR 14.653:2/2011.

Sendo assim, o valor final adotado para o imóvel avaliando é de R\$ **41.500,00 (quarenta e um mil e quinhentos reais)**, arredondado menor que 1%, permitido pela NBR 14.653:2.

TADEU DINELLI DO
AMARAL:81678606715

Assinado de forma digital por TADEU
DINELLI DO AMARAL:81678606715
Dados: 2022.06.29 16:16:39 -03'00'

Tadeu Dinelli do Amaral – Eng. Civil – CREA 3957/D-ES

SERTHA PLAN. ENG. E SERVICOS LTDA.



Autenticar documento em <https://camaraibiracu.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 37003600380036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Relatório Estatístico - Regressão Linear1) **Modelo:**

- Laudo AVA 01 - OS 04/22

2) **Data de referência:**

- segunda-feira, 16 de maio de 2022

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	16

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8442652 / 0,7881273
Coefficiente de determinação:	0,7127838
Fisher - Snedecor:	9,93
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	62%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

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

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%



7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,250	3	0,417	9,927
Não Explicada	0,504	12	0,042	
Total	1,753	15		

8) **Equação de regressão:**

$$\ln(\text{Valor Unitário}) = +4,58150514 - 0,0009516005501 * \text{Area} + 0,3857869541 * \text{Topografia} + 0,4252317594 * \text{Condomínio}$$

• **Função estimativa (moda):**

$$\text{Valor Unitário} = +93,64763306 * e^{(-0,0009516005501 * \text{Area})} * e^{(+0,3857869541 * \text{Topografia})} * e^{(+0,4252317594 * \text{Condomínio})}$$

• **Função estimativa (mediana):**

$$\text{Valor Unitário} = +97,66127758 * e^{(-0,0009516005501 * \text{Area})} * e^{(+0,3857869541 * \text{Topografia})} * e^{(+0,4252317594 * \text{Condomínio})}$$

• **Função estimativa (média):**

$$\text{Valor Unitário} = +99,7321541 * e^{(-0,0009516005501 * \text{Area})} * e^{(+0,3857869541 * \text{Topografia})} * e^{(+0,4252317594 * \text{Condomínio})}$$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area	x	-2,28	4,18
Topografia	x	3,33	0,60
Condomínio	x	3,74	0,28
Valor Unitário	ln(y)	16,57	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area	Isoladas	Influência
Topografia	0,25	0,49
Condomínio	-0,33	0,24
Valor Unitário	-0,45	0,55
Correlações parciais para Topografia	Isoladas	Influência
Condomínio	-0,24	0,59
Valor Unitário	0,29	0,69
Correlações parciais para Condomínio	Isoladas	Influência
Valor Unitário	0,62	0,73





Gráfico de Aderência - Regressão Linear

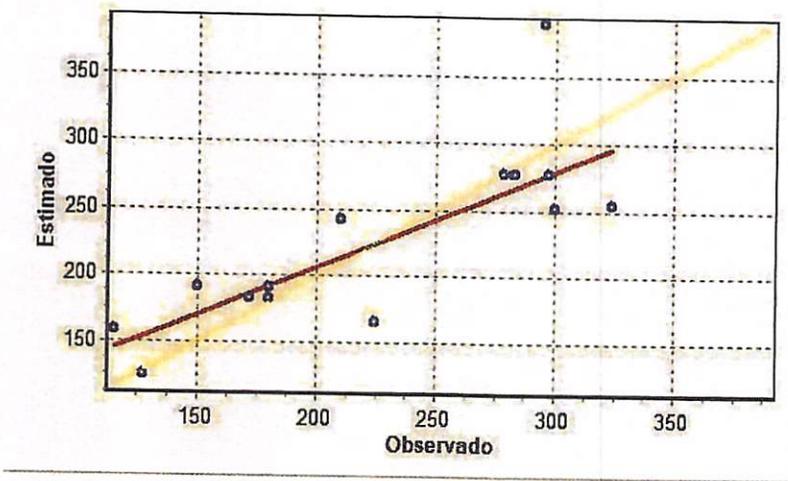
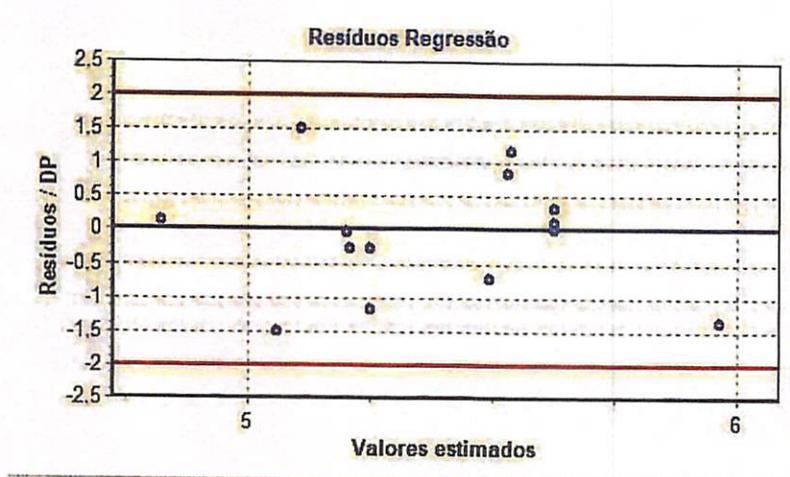


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





Modelo:

Laudo AVA 01 - OS 04/22

Data de Referência:

segunda-feira, 16 de maio de 2022

Informações Complementares: Lotes em Ibiracu-ES

Dados para a projeção de valores:

- Area = 155,38
- Topografia = 2,00
- Condomínio = 1,00

- Endereço = Rua dos Martins dos Pescadores
- Bairro = Município de Ibiracu
- Informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (15,39%) = 226,20
- Médio = 267,33
- Máximo (18,18%) = 315,94

•Valor Total

- Mínimo = 35.146,43
- Médio = 41.537,79
- Máximo = 49.091,41

•Intervalo Predição

- Mínimo = 30.037,39
- Máximo = 57.441,35
- Mínimo (27,69%) = 193,32
- Máximo (38,29%) = 369,68

• Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 227,23
- RL Máximo = 307,43



RESUMO DE PROJEÇÃO - LOTE EM IBIRACU-ES

OS

004/2022

la 1

ea	Unid	Intervalo de valores unitários calculados pelo modelo				
		limite inferior do intervalo de confiança	limite inferior do campo de arbítrio do avaliador	valor médio	limite superior do campo de arbítrio do avaliador	limite superior do intervalo de confiança
		-15,39%	-15,00%	-	15,00%	18,18%
155,38	R\$/m2	226,19	227,23	267,33	307,43	315,93
	R\$	35.145,08	35.307,08	41.537,74	47.768,40	49.089,30

lo médio calculado, sem justificativas conforme NBR 14.653:2/11.



Autenticar documento em <https://camaraibiracu.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 37003600380036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



**LAUDO DE AVALIAÇÃO: OS 004/2022 - LOTE E BENFEITORIA EM IBIRAÇU-ES
MEMÓRIA DE CÁLCULO DO CUSTO DE REEDIÇÃO**

MÉTODO EVOLUTIVO - ITEM 8.2.4 da NBR 14653:2/2011

1 CUB utilizado :

CUB - SINDUSCON - ES

Base: Abril/22

Tipologia	CATEGORIA	Referência	CustoUnit (R\$/m2)
Padrão Residencial	R-1	padrão NORMAL	2.475,98

2 Custo de construção unitário estimado

$$C = [CUB + \frac{OE + OI + (Ofe - Ofd)}{S}] (1+A) (1+F)(1+L)$$

CUB	Custo unitário básico - SINDICON-ES	2.475,98
OE	orçamento de elevadores	
OI	orçamento de instalações especiais	
Ofe	orçamento de fundações especiais	
Ofd	orçamento de fundações diretas	
S	área equivalente de construção - ABNT NBR 12721	1,00
A	taxa de administração de construção	10,0%
F	custos financeiros durante a fase de construção	5,0%
L	lucro da construtora	7,0%

Custo Total com BDI em R\$/m2	3.059,94
--------------------------------------	-----------------

3 Depreciação

Idade aparente		10
Idade percentual		20%
Estado de conservação	Entre regular e reparos simples	D
Hoss-Heideck		13,20%
K		86,8%

Custo unitário da benfeitoria depreciado (3059,94x K)	2.656,03
--	-----------------

4 Área equivalente de construção do imóvel (m2)

Averbada	106,17
Não averbada	0,00
Total (conforme RGI)	106,17

5 Valor da benfeitoria depreciada

Custo unitário depreciado x área da benfeitoria	R\$ 281.990,47
---	----------------

6 Valor do terreno

Área averbada do terreno	155,38
Área não averbada do terreno	-
Área Total do terreno	155,38
Fração Ideal	1,0000000
Área do terreno relativa a fração do imóvel	155,38
Custo unitário do terreno	R\$/m2 267,09
Valor do terreno (adotado - valor médio calculado)	R\$ 41.500,00

7 Valor total do imóvel

Valor da Benfeitoria depreciada - VB	R\$ 282.000,00
Valor do Terreno - VT	R\$ 41.500,00
VB + VT	R\$ 323.500,00
Fator de comercialização - FC	1,00
Valor Total do Imóvel calculado = (VB +VT)*FC	R\$ 323.500,00
Valor Total do Imóvel adotado (VI) - arredondado < 1%	R\$ 324.000,00

8 Comentários Importantes

- (1) Para determinar o valor do terreno foi elaborada uma modelagem com uso de inferência estatística de terrenos na região de entorno do imóvel avaliando.
- (2) Custo de construção utilizado no método acima - CUB - SINDUSCON-ES, Abr/22
- (3) O valor do preço unitário R\$/m2 do terreno foi calculado em memória de cálculo específica
- (4) As áreas da benfeitoria e terreno são aquelas apontadas no RGI e verificada na vistoria.
- (5) A determinação do valor das benfeitorias obedece o item 8.3.1- Método da Quantificação de Custos, ABNT 14653:2/2011
- (6) O Fator de Comercialização (FC) foi arbitrado pelo sentimento de mercado do avaliador e informações obtidas junto a corretores da região.

Vitória, 25 de maio de 2022.

Sertha Engenharia
02.610.458/0001-98

Assinado de forma digital por
TADEU DINELLI DO
AMARAL:81678606715
Dados: 2022.06.29 16:17:04 -03'00'
Tadeu Dinelli do Amaral CREA 3957/D-ES
Responsável Técnico CPF 816.786.067-15





ATENDIMENTO
(27) 3434-2050
8h30 às 12h e 13h30 às 18h

ÁREA RESTRITA AOS ASSOCIADOS

CNPJ:

Senha:

Pesquisar no site

Esqueci a senha [Associe-se](#)



[Início](#)
[Sinduscon-ES](#)
[Serviços](#)
[Informações](#)
[Comissões](#)
[CUB](#)
[Eventos e Treinamentos](#)
[Cartão](#)
[COVID-19](#)

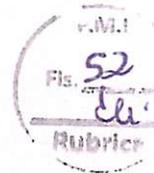
CUB

- Definição
- Valor do CUB
- Valores (download PDF)
- Composição do CUB
- Tabela de Insumos
- Tabela de Encargos Sociais
- Tabela Detalhada
- Série Histórica
- CUB Desonerado - Nota Técnica

Composição do CUB

CUB m2 CUB m2 - Desonerado

abril ▼ 2022 ▼



Projeto - Padrão Residencial

	BAIXO	NORMAL	ALTO
R-1			
Material	1.103,16	1.155,87	1.700,09
Mão-de-obra	871,08	1.189,89	1.290,99
Desp. Administ.	138,36	129,91	122,82
Equipamento	4,42	0,31	0,38
TOTAL	2.117,02	2.475,98	3.114,28
PP-4			
Material	1.172,10	1.110,47	-
Mão-de-obra	730,57	1.052,60	-
Desp. Administ.	36,79	155,78	-
Equipamento	4,27	0,06	-
TOTAL	1.943,73	2.318,91	-
R-8			
Material	1.116,13	989,50	1.396,39
Mão-de-obra	687,09	944,95	1.000,30
Desp. Administ.	33,10	71,87	84,74
Equipamento	4,48	6,00	5,66
TOTAL	1.840,80	2.012,32	2.487,09
R-16			
Material	-	974,50	1.312,77
Mão-de-obra	-	908,38	1.123,51
Desp. Administ.	-	59,48	73,51
Equipamento	-	5,71	8,58
TOTAL	-	1.948,07	2.518,37
PIS			
Material	783,31	-	-
Mão-de-obra	593,63	-	-
Desp. Administ.	34,31	-	-
Equipamento	2,23	-	-
TOTAL	1.413,48	-	-

Projeto - Padrão Comercial

	BAIXO	NORMAL	ALTO
CAL - 8			
Material	-	1.121,84	1.302,18
Mão-de-obra	-	1.052,95	1.063,05
Desp. Administ.	-	96,29	96,30
Equipamento	-	10,13	10,13
TOTAL	-	2.281,21	2.471,66
CSL - 8			
Material	-	927,81	1.106,26
Mão-de-obra	-	951,08	977,95
Desp. Administ.	-	76,02	76,02
Equipamento	-	6,42	6,48
TOTAL	-	1.961,33	2.166,71
CSL - 16			
Material	-	1.258,09	1.489,54
Mão-de-obra	-	1.266,71	1.303,14
Desp. Administ.	-	85,27	85,26
Equipamento	-	9,95	9,88
TOTAL	-	2.620,02	2.887,82

Projeto - Padrão Galpão Industrial



Autenticar documento em <https://camaraibiracu.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 37003600380036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



ANEXO 03 – ESPECIFICAÇÃO



AVALIANDO:

Casa - Ibirajú, ES

TABELA 1 - MDCDM

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas 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 (soma do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

r.M.I.
54
Fabrica

4,18%

0,01%

Tabela 2 - Enquadramento para FUNDAMENTAÇÃO

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
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	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

Verificar: micronumerosidade extrapolação
Ok Ok

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

GRAU DE PRECISÃO	TABELA 5 DA NBR 14653:2/2011			Soma
Graus	III	II	I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<= 30%	<= 40%	<= 50%	
Grau de Precisão do Laudo				II

amplitude máxima apurada nas projeções= 18,18% 33,57%
amplitude mínima apurada nas projeções= 15,39%



LAUDO DE AVALIAÇÃO

LD 004/2022 - Lote e Benfeitoria em Ibiracu-ES

Tabela 7 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
		3 pontos	2 pontos	1 pontos
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente, com os devidos ajustes.
	pontos		2	
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
	pontos	3		
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada
	pontos		2	
Tabela 8 — Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quant.custo de benfeitorias				
Total de pontos			7	
Pontos mínimos da Tabela 12 - enquadramento		7	5	3
		1 e 2 grau III, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
CONCLUSÃO: ENQUADRAMENTO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:			GRAU II	



Quantificação - Quantificação de custo



Autenticar documento em <https://camaraibiracu.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 37003600380036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LD 004/2022 - Lote e Benfeitoria em Ibraçu-ES

Tabela 10 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE MÉTODO EVOLUTIVO

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III 3 pontos	GRAU II 2 pontos	GRAU I 1 pontos
1	Estimativa de valor do terreno pontos	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo 2	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição pontos	Grau III de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação de custo 2	Grau I de fundamentação no método da quantificação de custo
3	Fator de comercialização pontos	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado 1
Total de pontos			5	

Tabela 11 - Enquadramento do laudo

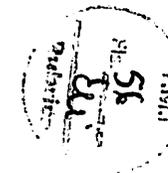
Pontos mínimos para enquadramento	8	5	3
	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

CONCLUSÃO: ENQUADRAMENTO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	GRAU II
--	----------------

pecificação - Método Evolutivo



Autenticar documento em <https://camaraibiracu.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 37003600380036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





ANEXO 04 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DE VISTORIA

Nº OS: 004/2022

Localização: Rua dos Martins dos Pescadores

Cidade: Ibraçu/ES



Foto 1: Vista da fachada do imóvel avaliando que está ocupado pelo batalhão da polícia militar.



Foto 2: Vista da via de acesso ao imóvel avaliando com pavimentação de bloco intertravado.



Autenticar documento em <https://camaraibiracu.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 37003600380036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

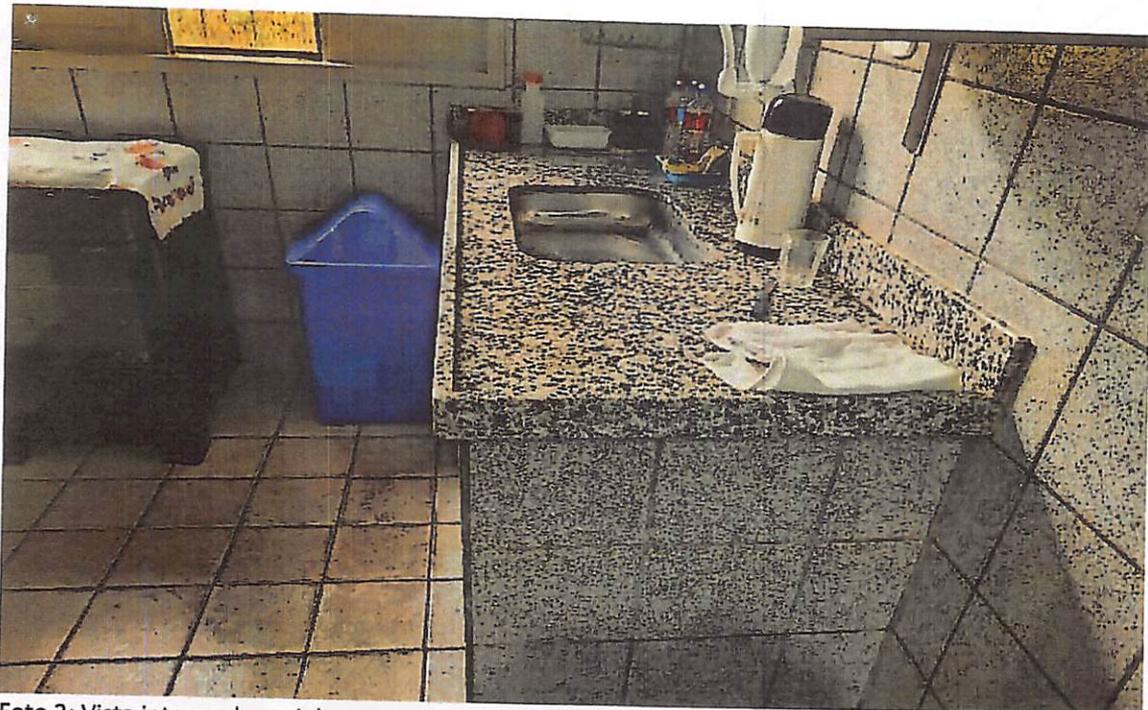


Foto 3: Vista interna da cozinha com piso cerâmico e azulejo até 1,80 m.

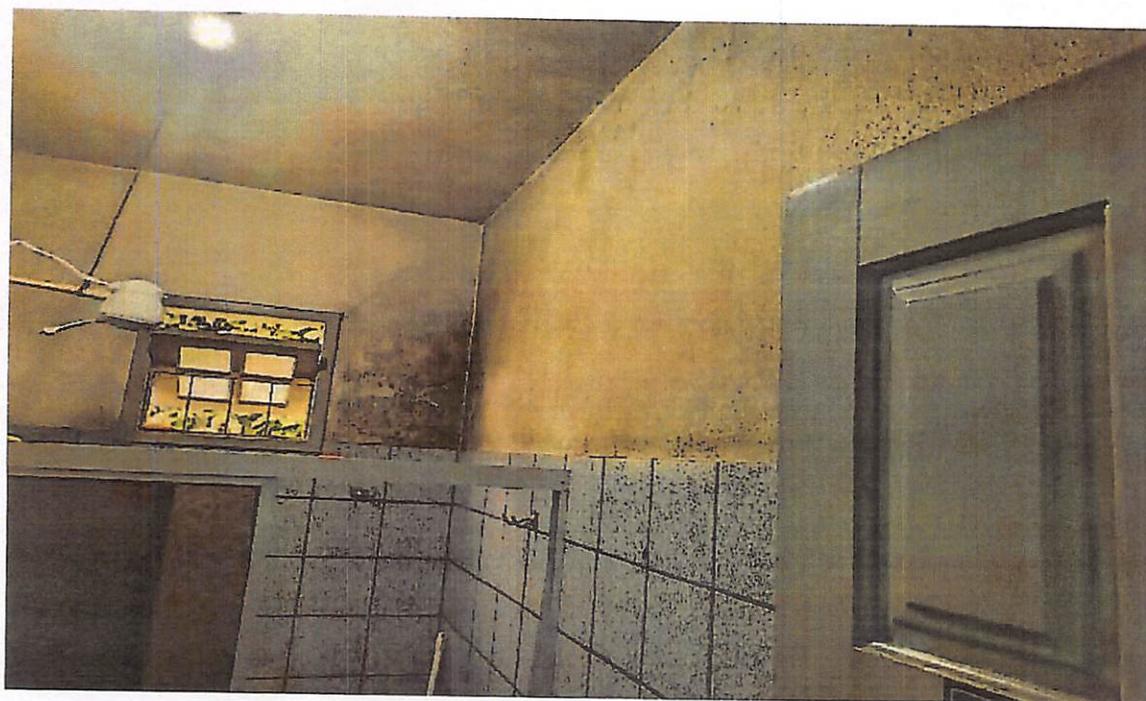


Foto 4: Vista do banheiro com azulejo até 1,80 m e restante com reboco e emassamento. Indícios de mofo nas paredes.



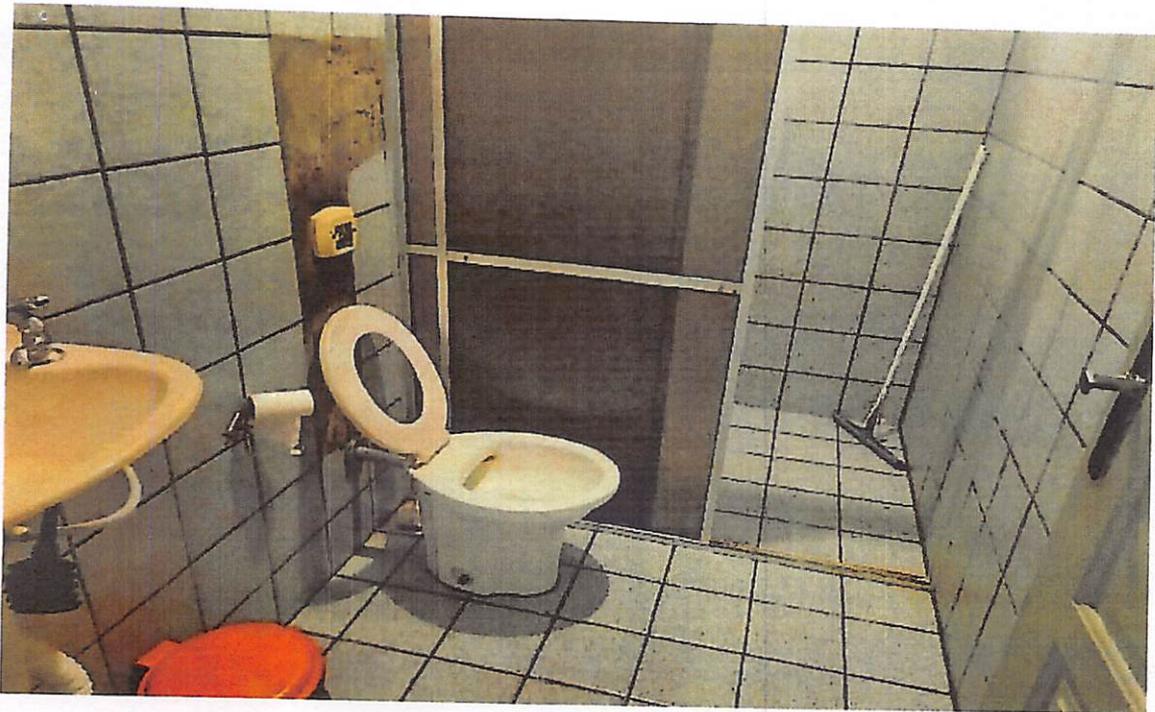
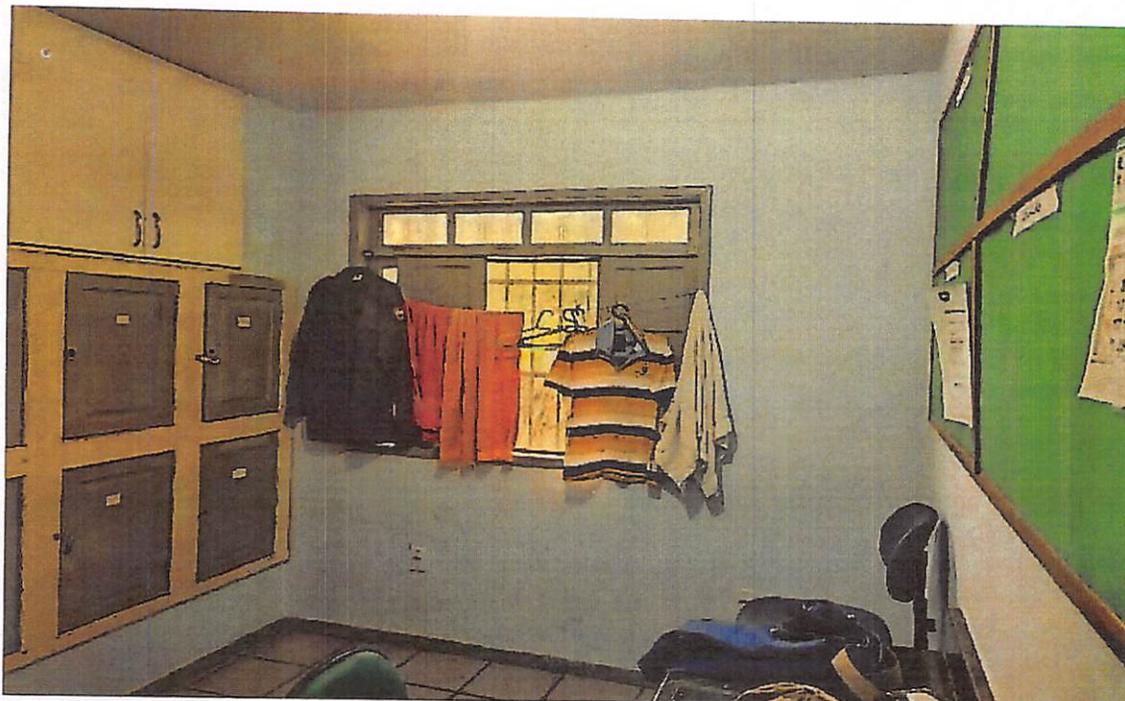


Foto 5: Outra vista interna do banheiro com danos no azulejo da fiada da descarga.



Foto 6: Vista interna do alojamento. Paredes com pintura PVA.





11.11.1
Fls. 61
Eli
Rubrica

Foto 7: Vista do vestiário com piso cerâmico.

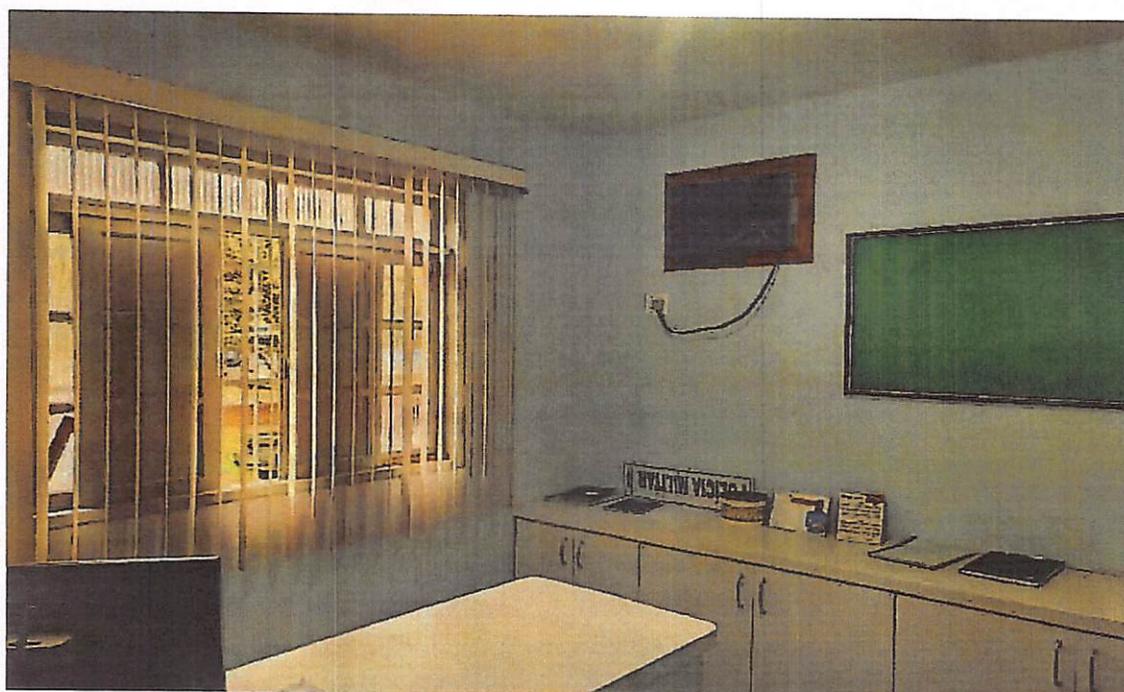
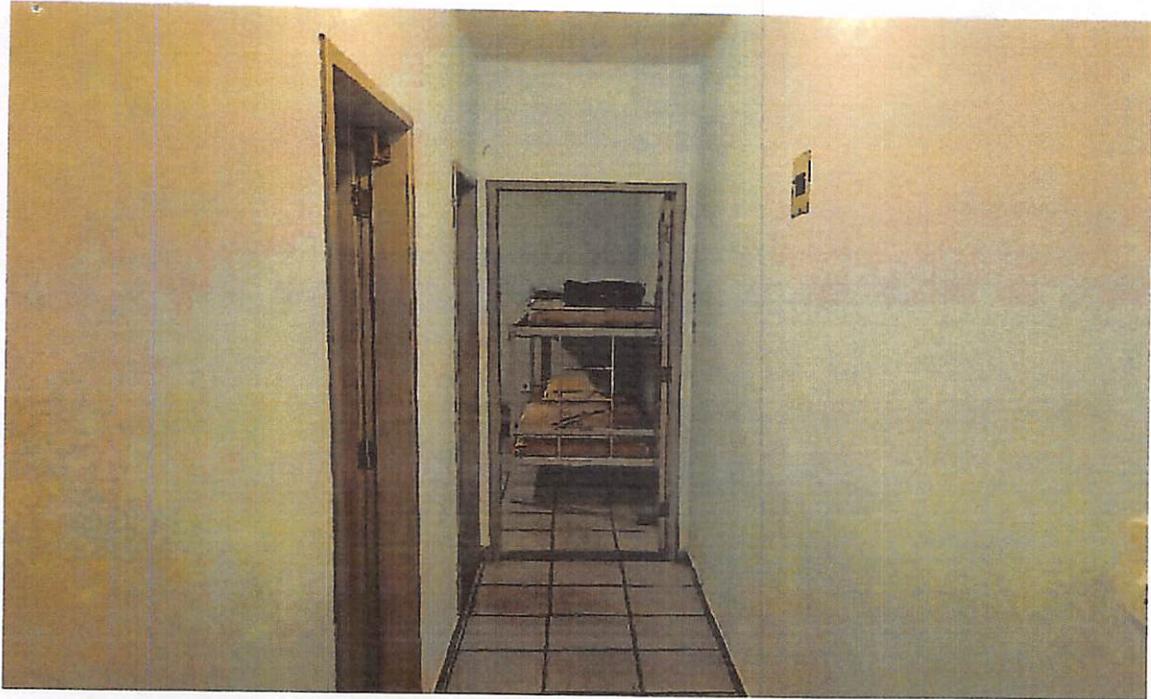


Foto 8: Vista interna da sala do capitão do batalhão.





F.M.I.
Fls. 62
Rubrica

Foto 9: Vista do corredor com piso cerâmico e paredes com pintura PVA.



Foto 10: Vista da área de estacionamento.

Vitória/ES, 25/05/2022

TADEU DINELLI DO AMARAL:81678606715
Assinado de forma digital por TADEU DINELLI DO AMARAL:81678606715
Dados: 2022.06.29 16:17:31 -03'00'

Tadeu Dinelli do Amaral
CPF 816.786.067-15
Representante legal

TADEU DINELLI DO AMARAL:81678606715
Assinado de forma digital por TADEU DINELLI DO AMARAL:81678606715
Dados: 2022.06.29 16:17:39 -03'00'

Tadeu Dinelli do Amaral
CREA 3957-D/ES
Responsável Técnico



Autenticar documento em <https://camaraibiracu.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 37003600380036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

ANEXO 05 – CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO AVA 01 – 004/2022

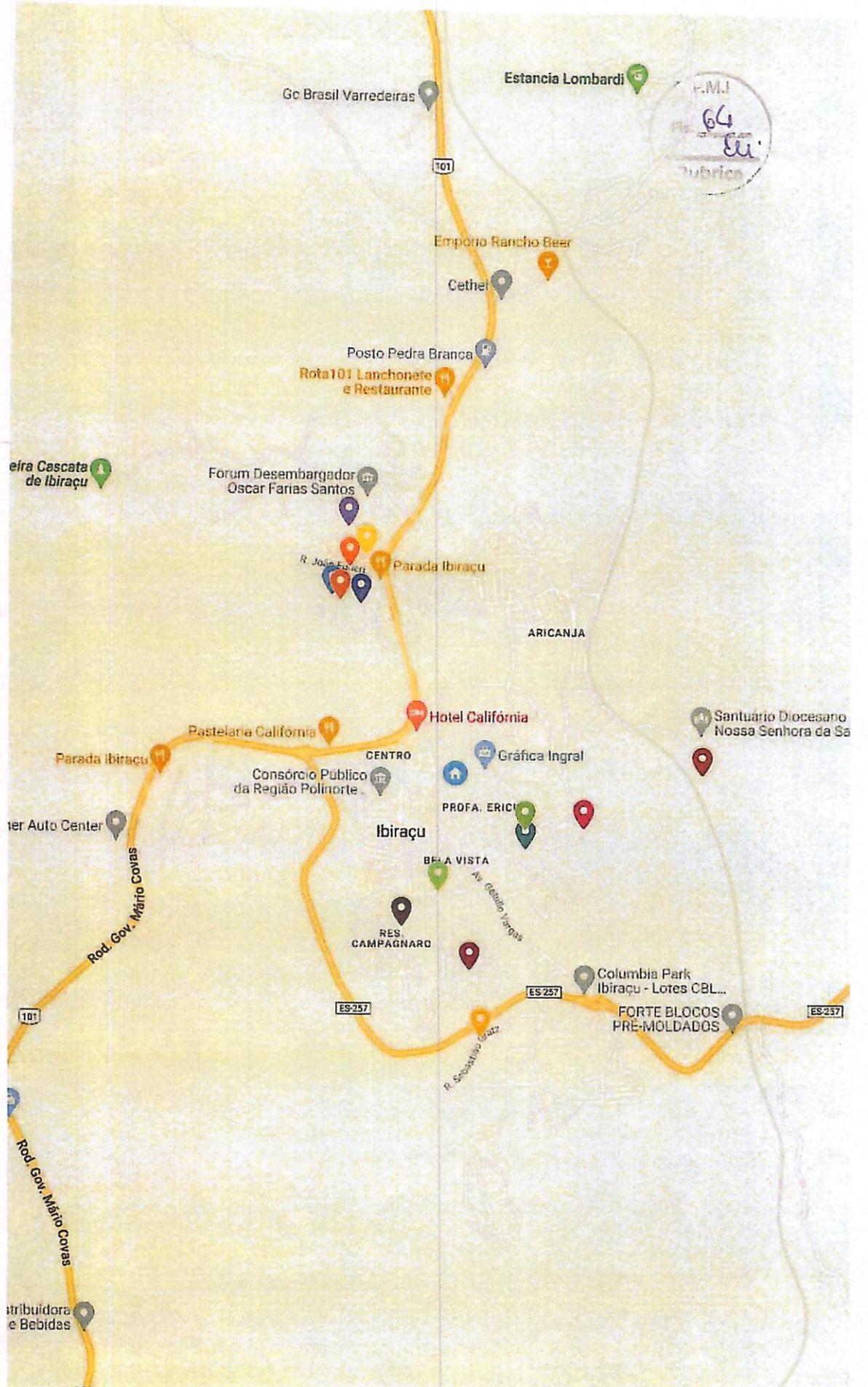
15



Lotes em Ibiraju

Camada sem título

-  Lotes 1, 2, 7, 9 e 15
-  Lote 3
-  Lote 4
-  Lote 5
-  Lote 6
-  Lote 8
-  Lote 10
-  Lote 11
-  Lote 12
-  Lote 13
-  Lote 14
-  Lote 16
-  Lote 17
-  Lote 18
-  Avaliando



Autenticar documento em <https://camaraibiracu.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 37003600380036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



ANEXO 06 – DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA





GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER
Subsecretaria de Estado de Administração Geral – SUBAD
Gerência de Patrimônio Estadual – GEPAE
Subgerência de Patrimônio Imobiliário – SUPAI



OF./SEGER/SUPAI/Nº16/2022.

Vitória, 04 de Fevereiro de 2022.

Ao

ILMO. SENHOR. DORVALINO BATISTA FERREIRA
Oficial do Cartório de Registro Geral de Imóveis de Ibirapu/ES – 1ª Zona.

Assunto: Certidão de Inteiro Teor.

Senhor Oficial:

Primeiramente, informamos que esta Subgerência de Patrimônio Imobiliário, é a unidade administrativa da Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos - SEGER, responsável pelo controle centralizado dos bens imóveis pertencentes ao Estado do Espírito Santo.

Assim, vimos por meio deste, solicitar a Vossa Senhoria a gentileza de fornecer a esta Secretaria, **Certidão de Inteiro Teor da matrícula de nº7.410, livro nº 2-L.**

Solicitamos o benefício da GRATUIDADE na prestação do serviço, com base no parecer da Corregedoria Geral de Justiça (anexo), em que foi reconhecida a gratuidade de emolumentos dos atos cartorários para requisições realizadas por entes do Poder Público, conforme previsão de enquadramento legal para atos gratuitos ou valor reduzido, constantes do anexo IV da Tabela do Provimento nº 40/2011-CGJES.

Contando com a compreensão e colaboração de V.Sa., antecipamos nossos agradecimentos.

Atenciosamente,

Odilon Botelho
Assistente de Gerência
SEGER/SUBAD/GEPAE/SUPAI

Av. Governador Bley, nº 236, 10 andar, Edifício Fábio Ruschi, cep: 29.010-150, Centro, Vitória/ES.
Tel: 027-3636-5247 – 3636-5766 – E-mail: supai@seger.es.gov.br



Autenticar documento em <https://camaraibiracu.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 37003600380036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

ASSINATURA

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

ODILON BOTELHO
ASSISTENTE GERENCIA QC-02
SUPAI - SEGER - GOVES
assinado em 04/02/2022 12:00:06 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 04/02/2022 12:00:06 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por ODILON BOTELHO (ASSISTENTE GERENCIA QC-02 - SUPAI - SEGER - GOVES)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2022-H252G7>





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRACÚ
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA



08 - Boletim de Cadastro (00097)

Servidor Responsavel pela Emissao: LANYELLE LEONIDIO SANTOS - 17/02/2022

Fossa	Não
013 - Dimensões da Unidade	
Área do Terreno	150,0000
Área da Unidade	101,0000
Área Total da Edificação	101,0000
Testada do Imóvel	22,0000
Testada Iluminação	22,0000
Testada Calçamento	22,0000
Testada Limpeza	22,0000
Nº de Unidades	1.0000
Total da Prova	441,0000

**Memorial
Alteracoes**

Processo:	Data: 0
------------------	----------------



ASSINATURA

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

ODILON BOTELHO
ASSISTENTE GERENCIA QC-02
SUPAI - SEGER - GOVES
assinado em 24/02/2022 15:17:07 -03:00



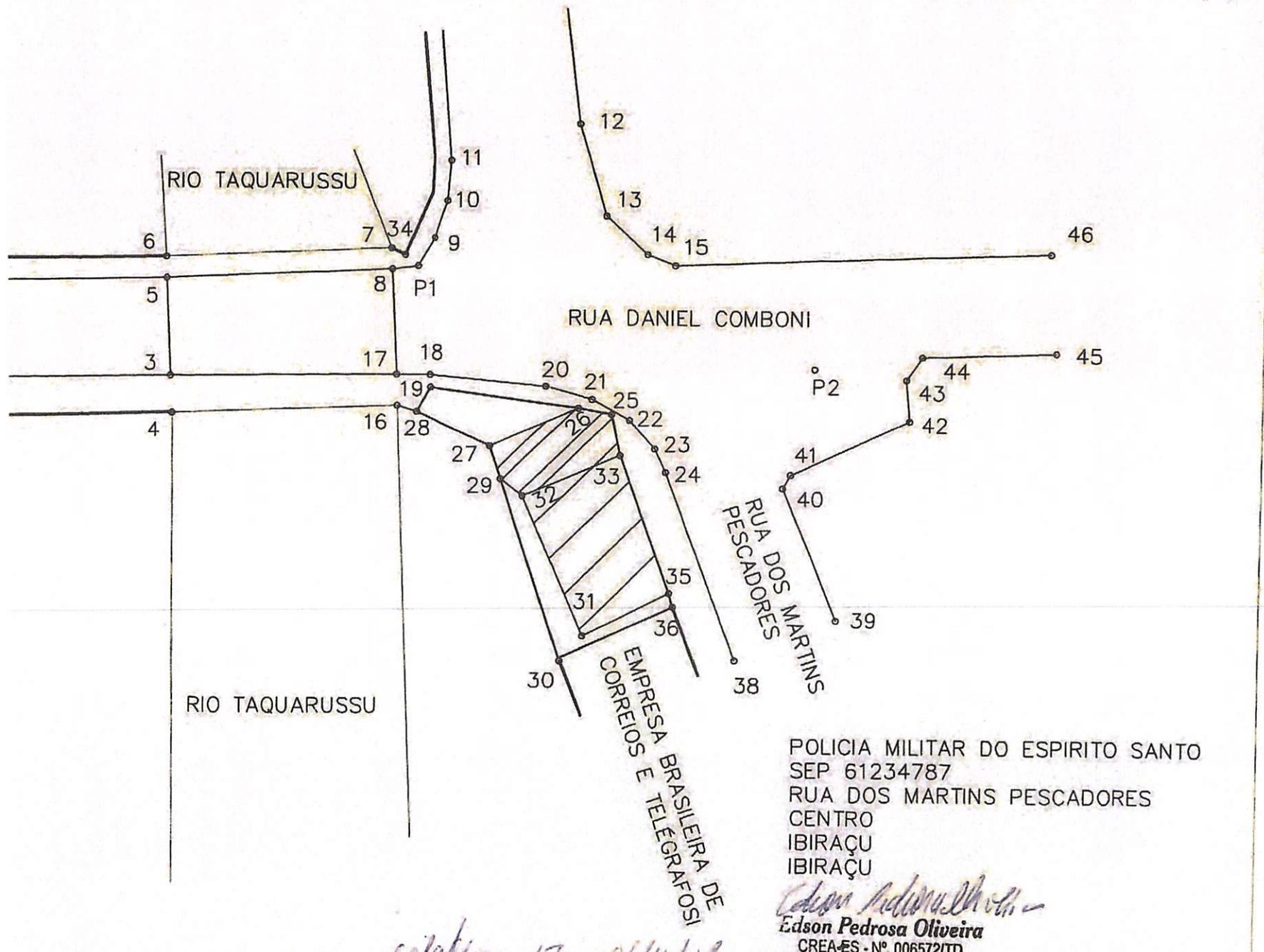
INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 24/02/2022 15:17:07 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por ODILON BOTELHO (ASSISTENTE GERENCIA QC-02 - SUPAI - SEGER - GOVES)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2022-K8QV4T>



Autenticar documento em <https://camaraibiracu.nopapercloud.com.br/autenticidade>
com o identificador 37003600380036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-
Brasil.



POLICIA MILITAR DO ESPIRITO SANTO
 SEP 61234787
 RUA DOS MARTINS PESCADORES
 CENTRO
 IBIRAÇU
 IBIRAÇU

Edson Pedrosa Oliveira
Edson Pedrosa Oliveira
 CREA-ES - Nº. 006572/10
 Têc. em Desenho Arquitetônico

72
 Su.

DAF/E.R. de Colômbia
 Nº Proc.: 61234787
 Autenticação



Autenticar documento em <https://camaraibiracu.nopapercloud.com/verificacao> com o identificador 37003600380036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



MEMORIAL DESCRITIVO

Interessado: ESTADO DO ESPÍRITO SANTO-DPM-IBIRAÇU

Município: IBIRAÇU

Distrito: SEDE

Local: RUA DOS MARTINS PESCADORES, CENTRO

Área (m²): 155,381

Perímetro (m/l): 59,13

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 19, de coordenadas N 7.806.668,586 m. e E 356.836,959 m., situado no limite com RIO TAQUARUSSU E RUA DANIEL COMBONI, deste, segue com azimute de 97°21'59" e distância de 10,322 m., confrontando neste trecho com RUA DANIEL COMBONI, até o vértice 26, de coordenadas N 7.806.667,262 m. e E 356.847,195 m.; deste, segue com azimute de 100°07'00" e distância de 2,324 m., confrontando neste trecho com RUA DANIEL COMBONI, até o vértice 25, de coordenadas N 7.806.666,854 m. e E 356.849,483 m.; deste, segue com azimute de 167°21'53" e distância de 2,957 m., confrontando neste trecho com RUA DOS MARTINS PESCADORES, até o vértice 33, de coordenadas N 7.806.663,969 m. e E 356.850,130 m.; deste, segue com azimute de 159°18'23" e distância de 10,289 m., confrontando neste trecho com RUA DOS MARTINS PESCADORES, até o vértice 35, de coordenadas N 7.806.654,344 m. e E 356.853,766 m.; deste, segue com azimute de 164°08'02" e distância de 1,001 m., confrontando neste trecho com RUA DOS MARTINS PESCADORES, até o vértice 36, de coordenadas N 7.806.653,380 m. e E 356.854,040 m.; deste, segue com azimute de 243°39'01" e distância de 8,706 m., confrontando neste trecho com EMPRESA BRASILEIRA DE CORREIOS E TELÉGRAFOS, até o vértice 30, de coordenadas N 7.806.649,516 m. e E 356.846,238 m.; deste, segue com azimute de 341°31'28" e distância de 13,408 m., confrontando neste trecho com RIO TAQUARUSSU, até o vértice 29, de coordenadas N 7.806.662,233 m. e E 356.841,989 m.; deste, segue com azimute de 341°41'16" e distância de 2,406 m., confrontando neste trecho com RIO TAQUARUSSU, até o vértice 27, de coordenadas N 7.806.664,516 m. e E 356.841,233 m.; deste, segue com azimute de 294°01'33" e distância de 5,739 m., confrontando neste trecho com RIO TAQUARUSSU, até o vértice 28, de coordenadas N 7.806.666,853 m. e E 356.835,992 m.; deste, segue com azimute de 29°09'42" e distância de 1,984 m., confrontando neste trecho com RIO TAQUARUSSU, até o vértice 19, de coordenadas N 7.806.668,586 m. e E 356.836,959 m.; ponto inicial da descrição deste perímetro.

Obs.: As coordenadas dos pontos iniciais P1 e P2 da poligonal topográfica foram obtidas por GPS Geodésico, ASTECH, PROMARK, Geóide (EGM96), Fuso 24-Sul, Datum SIRGAS 2000.





GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA, ABASTECIMENTO, AQUICULTURA E PESCA
INSTITUTO DE DEFESA AGROPECUÁRIA E FLORESTAL DO ESPÍRITO SANTO

IDAF



Vitória - ES, 20 de Novembro de 2018.

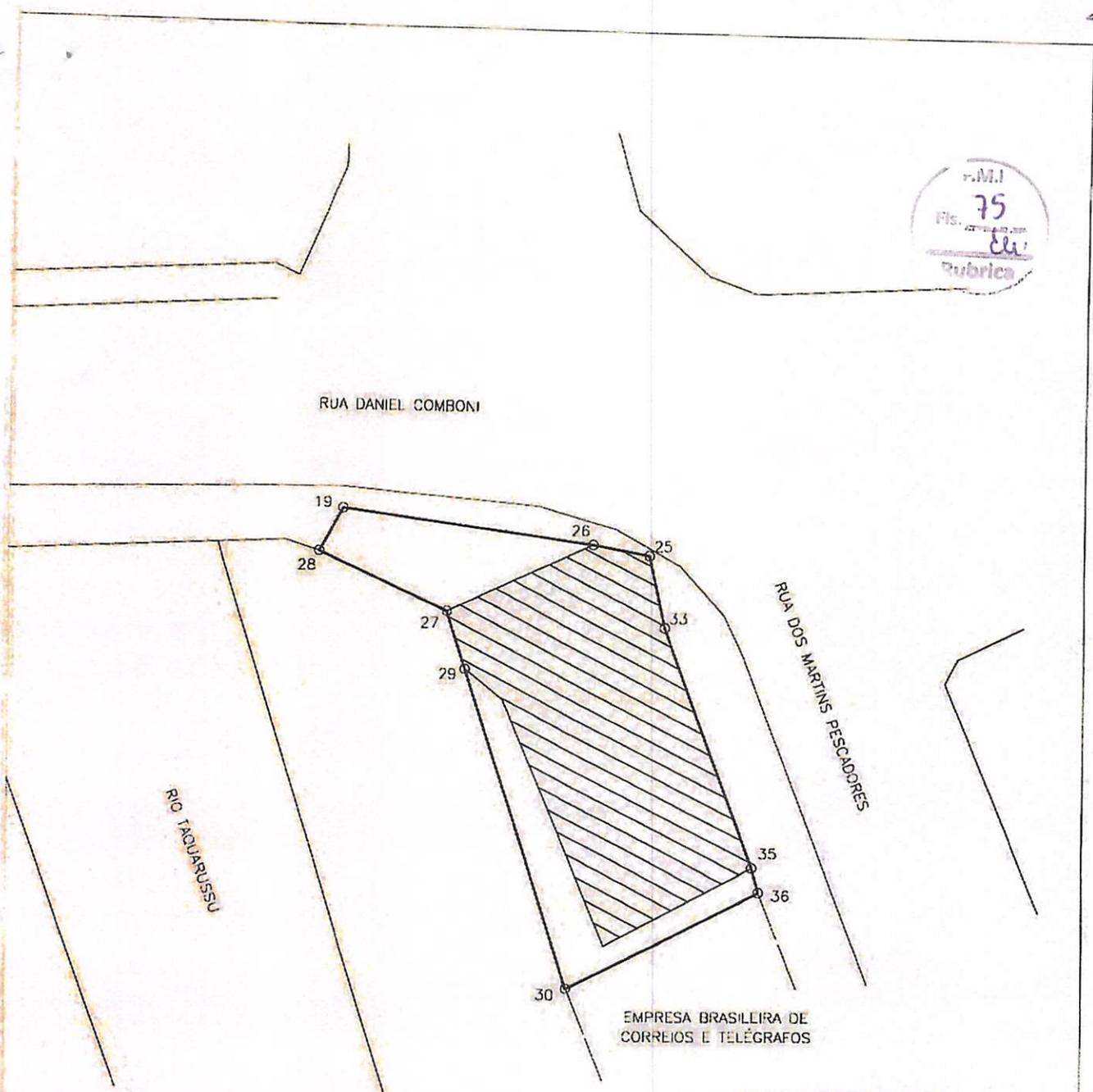
Edson Redona Oliveira

Responsável Técnico:



Autenticar documento em <https://camaraibiracu.nopapercloud.com.br/autenticidade>
com o identificador 37003600380036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-
Brasil.

r.M.I.
Fls. 75
Eli
Rubrica



OBSERVAÇÃO	
Area construida (área hachurada)	106,17 m ²

	<p align="center">GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA, ABASTECIMENTO, AQUICULTURA E PESCA INSTITUTO DE DEFESA AGROPECUÁRIA E FLORESTAL DO ESPÍRITO SANTO</p>	
	<p>PLANTA TOPOGRÁFICA</p>	

Interessado: Estado do Espírito Santo - DPM - Ibiracú

Município: Ibiracú Distrito: Sede Local: Rua dos Martins Pescadores, Centro	Obs: As coordenadas dos pontos iniciais P1 e P2 da poligonal topográfica foram obtidas por GPS Geodésico, ASHTECH, PROMARK, Geóide (EGM96), Fuso 24-Sul, Datum SIRGAS 2000.
---	---

Executor: 	Área Total (m ²): <p align="center">155,381</p>	Perímetro (m/l): <p align="center">59,13</p>
--	--	---





ANEXO 07 – ART (ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA)





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

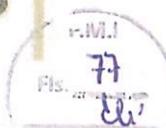
CREA-ES

ART de Obra ou Serviço

0820220092889

ART Individual

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do ES



1. Responsável Técnico

TADEU DINELLI DO AMARAL

Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 0802474373

Registro: ES-003957/D

Empresa contratada: SERTHA PLANEJAMENTO, ENGENHARIA E
SERVICOS LTDA EPP

Registro: 4693



2. Dados do Contrato

Contratante: SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS -
SEGER

CPF/CNPJ: 07162270000148

Rua: AVENIDA GOVERNADOR BLEY 236

Nº: 236

Complemento: ED. FABIO RUSCHI

CEP: 29010917

Cidade: VITÓRIA

UF: ES

Bairro: CENTRO

Telefone:

Contrato:

Nº do Aditivo: 0

Valor do Contrato/Honorários: R\$1.786,01

Tipo de contratante: PESSOA JURÍDICA

3. Dados da Obra/Serviço

Rua: AC IBIRAÇU MARTIN PESCADOR 26

Nº:

Complemento:

Bairro: ERICINA

Quadra Lote

Cidade: IBIRAÇU

UF: ES

CEP: 29670970

Data de início: 16/05/2022

Prev. Término: 16/06/2022

Coord. Geogr.:

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRACU

CPF/CNPJ: 27165208000117

4. Atividade Técnica

Qtde de Pavimento(s): 1 Nº Pavimento(s): 1 Dimensão/Quantidade: 1 Unidade de medida: UNID

ATIVIDADE(S) TÉCNICA(S): 47 - 16.3 - AVALIAÇÃO

PARTICIPAÇÃO:

NATUREZA: 100 - RESPONSABILIDADE TÉCNICA

NÍVEL: 104 - EXECUÇÃO

NATUREZA DO(S) SERVIÇO(S): 1101 - EDIFICAÇÕES

TIPO DA OBRA/SERVIÇO: 112 - EDIFICAÇÃO FINS SERVIÇOS PÚBLICOS

PROJETO(S)/SERVIÇO(S): 100 - NENHUM

Após a conclusão das atividades técnicas, o profissional deverá proceder a baixa desta ART.

5. Observações

ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA DOS MARTINS DOS PESCADORES, MUNICÍPIO DE IBIRACU-ES, CREDENCIAMENTO Nº 001/2011, PROCESSO Nº 50716875/2011, AVA 001: 004/2022, DE ACORDO COM A NBR 14.653:2/11 E NORMAS INTERNAS DA SEGER.

6. Declarações

TADEU DINELLI DO AMARAL
Assinado de forma digital por
TADEU DINELLI DO AMARAL:81678606715
Dados: 2022.06.29 16:18:03 -03'00'

Profissional

Contratante

Acessibilidade: <declara a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº5.296, de 2 de dezembro de 2004, às atividades profissionais acima relacionadas.>

7. Entidade de classe

IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAS DE ENGENHEIROS DO ESPÍRITO SANTO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

de de

TADEU DINELLI DO AMARAL:81678606715
Assinado de forma digital por TADEU
DINELLI DO AMARAL:81678606715
Dados: 2022.06.29 16:18:10 -03'00'

TADEU DINELLI DO AMARAL - CPF: 81678606715

SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS - SEGER -
CPF/CNPJ: 07162270000148

9. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, podendo sua conferência ser realizada no site do CREA.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creaes.org.br ou www.confes.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creaes.org.br
tel: (27)3134-0046

creaes@creaes.org.br
art@creaes.org.br



Valor ART: R\$ 88,78

Registrada em: 23/05/2022

Data de pagamento: 25/05/2022

Valor Pago: R\$ 88,78

Nosso Número: 14000000010794340

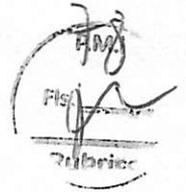


Autenticar documento em <https://camaraibiracu.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 37003600380036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Prefeitura Municipal de Ibiracú

Estado do Espírito Santo
Procuradoria Geral



Processo nº. 2932/2023.

Assunto: Regularização de doação de imóvel onde funciona o Destacamento da Policial Militar (DPM) de Ibiracú (do 5º BPM).

Ao Setor de Engenharia da PMI.

Despacho

Trata-se de processo encaminhado a essa Procuradoria para análise e Parecer quanto a possibilidade de modificar os termos e/ou metragem da doação feita anteriormente, relativa ao imóvel onde funciona o Destacamento da Policial Militar (DPM) de Ibiracú do 5º BPM.

Já no ofício da fl. 02, o 5º BPM apresentou pedido da seguinte documentação:

- a) - Cópia da Publicação do Termo de Posse e documentos pessoais do atual Prefeito;
- b) - Alteração do Artigo 1º da Lei 1.796/1993, que autoriza a doação do imóvel, pois a área avaliada tem metragem de 155,381 m², onde ultrapassa a área prevista de 150,00 m², constante do referido dispositivo;
- c) - Análise e Parecer jurídico da Minuta do Termo de Doação pela Procuradoria do Município.

Contudo, observo que o setor de engenharia da PMI ainda não se manifestou sobre a medição, memorial descritivo e planta das fls. **06/23** e fls. **72/75**, para fins de verificar se há alguma irregularidade ou inconformidade.

Assim, antes da análise jurídica, remeto os autos para manifestação técnica de referida documentação. Após, retorne os autos.

Ibiracú/ES, em 02 de agosto de 2023.


Jhonatan dos Santos Silva

Procurador Geral - Mat. 12.274 – OAB/ES 19.908





LEI MUNICIPAL DE IBIRACÚ

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO.



LEI Nº 1.796

DISPÕE SOBRE A DOAÇÃO DE IMÓVEL
PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO MUNI-
CIPAL PARA O FIM QUE ESPECIFICA.

O PREFEITO MUNICIPAL DE IBIRACÚ, Estado do Espírito San-
to., usando de suas atribuições legais, faço saber que a Câmara Municipal a
provou e eu sanciono a seguinte Lei.

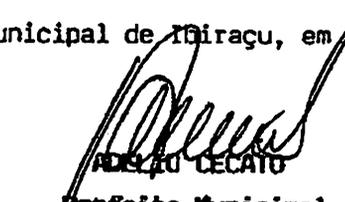
Art. 1º - Autoriza ao Chefe do Poder Executivo a doar
para o Estado do Espírito Santo, o imóvel pertencente ao Patrimônio municí-
pal constituído do lote urbano, medindo 150.00 M² (cento e cinquenta metros
quadrados), confrontando-se pela frente com a Rua dos Martins Pescadores ,
fundos com o Fio Taquarassu, lado direito com a Agência dos Correios e Telé-
grafos e esquerda com a Rua Daniel Comboni.

Art. 2º - A destinação da presente doação é a constru-
ção da sede do DPM, cuja construção será levada a efeito no prazo máximo
de dois anos.

Art. 3º - A doação será condicionada à construção, e ,
findo o biênio sem a sua efetivação, o imóvel retornará para o patrimônio
Municipal.

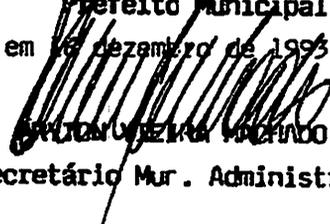
Art. 4º - Esta Lei entra em vigor na data de sua pu-
blicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Ibiracú, em 16 de
dezembro de 1993.


PREFEITO MUNICIPAL

Prefeito Municipal

Registrada e publicada em 16 dezembro de 1993.


SECRETÁRIO MUNICIPAL

Secretário Mur. Administração

