ANEXO VIII – LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Obs.: Este anexo fará referência às peças #268 e #269, documentos a serem incluídos previamente à publicação do edital

2023-P4ZDBW - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 15/08/2023 11:35 PÁGINA 1 / 2

ASSINATURAS (4)

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

FABIANA CANIÇALI BRAGA
PRESIDENTE (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA ALIENACAO DE IMOVEIS - CPL I -SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 15/08/2023 11:35:49 -03:00

RAFAEL ARANHA DE OLIVEIRA
MEMBRO (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA ALIENACAO DE IMOVEIS - CPL I -SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 15/08/2023 10:14:23 -03:00

CRISTHIANE PARANHOS HONORIO
MEMBRO (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA ALIENACAO DE IMOVEIS - CPL I -SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 15/08/2023 10:54:24 -03:00

SANDRO PANDOLPHO DA COSTA
MEMBRO (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA ALIENACAO DE IMOVEIS CPL I - SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 15/08/2023 10:12:21 -03:00

INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO
Documento capturado em 15/08/2023 11:35:49 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por FABIANA CANIÇALI BRAGA (PRESIDENTE (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA ALIENACAO DE IMOVEIS - CPL I -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/2023-P4ZDBW

MELLOZANON
arquitetura

LAUDO DE AVALIAÇÃO

011/2022
AVA 002
2021-JCJPL

JANEIRO DE 2023

FICHA-RESUMO DA AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO	
Solicitante:	Governo do Estado do Espírito Santo - SEGER/SUBAD/GEPAE/CAI
Interessado:	SEGER – Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos
Processo Administrativo:	2021-JCJPL
Número da O.S.:	AVA-02: 011/2022
Finalidade:	Alienação
Objetivo:	Determinação do Valor de Venda de Mercado
Objeto:	Imóvel Urbano sem construção (Lote)
Endereço:	Av. Nossa Senhora da Penha, nº 455, Santa Lúcia, 29056-245
Cidade/UF:	Vitória / ES
Proprietário:	Estado do Espírito Santo e União Federal
Área de Terreno:	2.127,02 m^2
Vagas de Estacionamento:	Não há
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	
Valor de Venda:	**R$ 7.500.000,00**
Liquidez:	Média
Metodologia:	MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tratamento de Dados:	Inferência Estatística
Especificação:	Grau de Fundamentação II / Grau de Precisão II
Data do Laudo:	13/01/2023
DADOS DO AVALIADOR	
Nome:	Aline Sampaio de Mello Guimarães
Formação:	Arquiteta e Urbanista
CAU:	A38370-8
CPF:	054.020.547-89
DADOS DA EMPRESA	
Nome:	MelloZanon Arquitetura Ltda-ME
Endereço:	Rua José Alexandre Buaiz, nº 350, sala 1915, Ed. Affinity Work, Enseada do Suá, Vitória, ES, CEP 29050-545
CAU:	28451-3
CNPJ:	21.347.757/0001-26
Representante Legal:	Aline Sampaio de Mello Guimarães
CPF:	054.020.547-89
INFORMAÇÕES RELEVANTES	

As análises foram desenvolvidas segundo os critérios básicos estabelecidos pelas Normas Brasileiras para Avaliações de Imóveis Urbanos – NBR 14653-2:2011, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este documento possui 11 páginas numeradas e rubricadas, excluindo anexos. Assume-se que as documentações fornecidas estão corretas e que as informações obtidas de terceiros são precisas e confiáveis.

A avaliação realizada, assim como qualquer inferência mercadológica, reflete uma dada conjuntura econômica, ficando a ela subordinada suas conclusões e resultados finais.

Data da Vistoria: 10/11/2022

Período da Pesquisa: Setembro/2020 a Novembro/2022

MELLOZANON
arquitetura

LAUDO DE AVALIAÇÃO – 011/2022 AVA02 2021-JCJPL

CORPO DO LAUDO

1. SOLICITANTE

Governo do Estado do Espírito Santo
SEGER/SUBAD/GEPAE/CAI
Processo Administrativo: 2021-JCJPL
Ordem de Serviço: AVA-02: 011/2022

2. INTERESSADO

SEGER – Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos

3. PROPRIETÁRIO

Proprietária do terreno de marinha e acrescido de marinha: União Federal. Detentor do domínio útil sobre o terreno de marinha e acrescido de marinha com área de 1.331,45 m² e proprietário do terreno alodial com área de 795,57 m²: Estado do Espírito Santo

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

4.1. Tipo do Bem: Imóvel Urbano sem construção (Lote)

4.2. Descrição Sumária do Bem: Trata-se de um lote urbano, sem construção e com afloramento rochoso nos fundos, localizado na Av. Nossa Senhora da Penha, nº 455, esquina com R. Dr. Eurico de Aguiar, Santa Lúcia, Vitória, ES, CEP 29056-245.

Área do Terreno: 2.127,02 m²

4.3. Ocupante e Tipo de Uso: O imóvel atualmente encontra-se desocupado, tendo vocação para uso comercial e potencial até mesmo para uso institucional (já foi feito projeto no local para ampliação do Hospital Infantil Nossa Senhora da Glória que fica acima, nos fundos do terreno). Existe um ponto de táxi na frente e os taxistas possuem a chave do portão e usam o terreno para urinar. Foi relatado durante a vistoria preocupação com a grande quantidade de pessoas que invadem o terreno durante todo o dia para o uso de drogas.

5. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO

Alienação

6. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de venda

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Atendemos ao disposto no item 7.2 da NBR 14653-1:2019, que diz respeito ao conhecimento da documentação disponível, e temos as seguintes considerações:

- Recebemos a matrícula fornecida pelo solicitante (Anexo V) que atesta o proprietário do terreno como sendo o Estado do Espírito Santo, CNPJ 27.080.530/0001-43, desde 2011. Vale ressaltar que o imóvel é de marinha e a União é proprietária do terreno de marinha e acrescido de marinha. O Estado do Espírito Santo, por sua vez, é detentor do domínio útil sobre o terreno de marinha e acrescido de marinha com área de 1.331,45m² e proprietário do terreno alodial com área de 795,57m²;

- Recebemos o Espelho Cadastral da Unidade, emitido pela Prefeitura Municipal de Vitória, que também atesta a propriedade do terreno do Estado do Espírito Santo, CNPJ 27.080.530/0001-43, e informa o CEP correto (lado ímpar da avenida, no bairro Santa Lúcia);

- Recebemos a Certidão de Inteiro Teor do Imóvel, emitida pelo Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, Secretaria do Patrimônio da União – SPU, que confirma o tipo de regime de utilização como sendo Aforamento, e traz ainda a informação de que existe débito em processo de inscrição na Dívida Ativa da União. Neste documento o CEP informado está errado;

- Consideramos que o imóvel está livre de hipotecas, penhoras ou quaisquer ônus reconhecidos em lei, e que inexistem registros de Citações de Ações Reais ou Pessoais Reipersecutórias, relativas ao imóvel, apesar de não ter esse tipo de menção na matrícula apresentada (matrícula para simples consulta, não valendo como certidão).

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

8.1. Período da Vistoria

Realizada em 10/11/2022 acompanhado do Sr. Odilon (Supai)

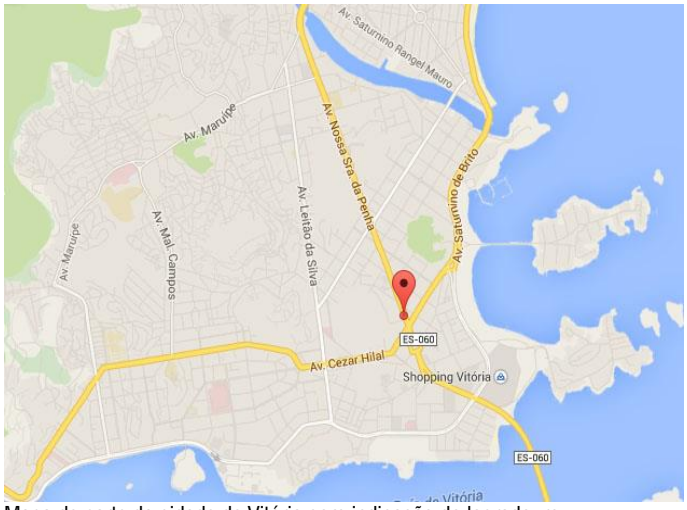
8.2. Localização

O imóvel se localiza em Santa Lúcia, bairro do município de Vitória em uma região com intensa atividade comercial. A região caracteriza-se por abrigar comércio de rua e dois centros comerciais, bem como alguns restaurantes e lanchonetes. A região também é bem servida de padarias, supermercados, agências bancárias, hospital e está próximo ao principal shopping da cidade.

A avenida onde se localiza o imóvel, Avenida Nossa Senhora da Penha, é uma das vias mais importantes da cidade, possuindo todos os melhoramentos públicos existentes no bairro: pavimentação asfáltica, passeio público e arborização, rede de água tratada, rede de esgotos, rede de águas pluviais, rede de energia elétrica, rede de gás encanado, rede telefônica, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal. A ocupação da avenida é primordialmente de estabelecimentos comerciais e o padrão de ocupação é normal/alto, com média densidade. Na avenida há pontos de ônibus atendidos por diversas linhas, as quais interligam a região às principais zonas da cidade e de cidades vizinhas, como Vila Velha e Serra.

MELLOZANON arquitetura

LAUDO DE AVALIAÇÃO – 011/2022 AVA02 2021-JCJPL



Mapa de parte da cidade de Vitória com indicação do logradouro

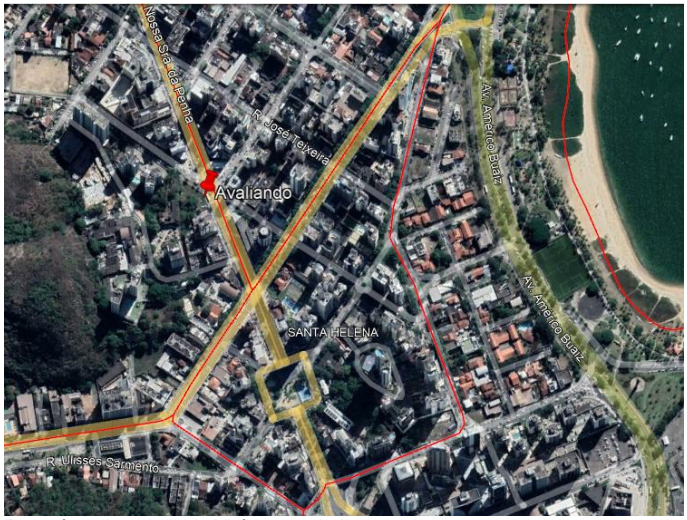


Foto aérea da cidade de Vitória com indicação do terreno

Segundo o zoneamento urbano estabelecido pela Prefeitura Municipal da cidade de Vitória, o imóvel avaliando se encontra em uma macrozona urbana consolidada, mais especificamente na ZAR 1 (Zona Arterial 1). De acordo com a Lei 9271/2018 (que institui o Plano Diretor Urbano do Município de Vitória) em seu Título II, Capítulo III, Seção V, Art. 22, as Zonas Arteriais são caracterizadas como áreas de abrangência de vias arteriais no Município, com a concentração de transporte coletivo e a presença de usos não residenciais ou mistos, ainda que não predominante, sendo seus objetivos: estimular, de forma controlada, o incremento da ocupação urbana, compatibilizando-a à infraestrutura urbana instalada; estimular o uso múltiplo, com interação de usos residenciais e não residenciais; melhorar as condições de mobilidade urbana, em especial nos pontos problemáticos do sistema viário; preservar visuais de marcos significativos da paisagem urbana. O parágrafo único ainda diz que as zonas arteriais devem integrar-se à dinâmica da RMGV e à política metropolitana de mobilidade urbana, atendendo às funções públicas de interesse comum.

Imagem do logradouro com o terreno avaliando

Recorte do Mapa de Zoneamento do Município de Vitória, com a marcação do imóvel avaliando (ZAR 1)

8.3. Caracterização da Região

Usos predominantes:

__ Residencial Unifamiliar

X Residencial Multifamiliar

X Comercial

__ Industrial

Infraestrutura urbana:

X Água	X Telefone	X Gás Canalizado
X Esgoto Sanitário	X Pavimentação	X Iluminação
X Energia Elétrica	X Esgoto Pluvial	

Serviços públicos e comunitários:

X Coleta de Lixo	X Rede Bancária	X Segurança
X Transporte Coletivo	X Escola	X Lazer
X Comércio	X Saúde	

8.4. Caracterização do Terreno

Forma: Irregular

Inclinação: Plano, acima do nível da rua, com afloramento rochoso nos fundos

Situação: Esquina

Cercamento: Muro baixo com grade nas duas fachadas. Muro nas laterais. Sem cercamento no fundo, pois a rocha faz o papel de divisa

Área: 2.127,02 m^2

Vale destacar que o imóvel está localizado em importante eixo viário da cidade (a Avenida Nossa Senhora da Penha), em uma esquina, com grande vocação comercial, próximo a centros comerciais, cartórios, comércios e serviços em geral. Existe em seu interior, no entanto, um afloramento rochoso que ocupa aproximadamente 46% da superfície do terreno, fazendo com que sua área não seja totalmente aproveitada para construção. Consultando o Plano Diretor Urbano do Município de Vitória, não existe limite de gabarito para construção no terreno avaliando. O coeficiente de aproveitamento mínimo é de 0,2 e o máximo de 1,2 em caso de residências unifamiliares e multifamiliares de pequeno porte e horizontais. Já nos casos de prédios (residências multifamiliares verticais) o coeficiente passa para 2,8, assim como para hotéis, apart-hotéis, usos mistos e não comerciais. A taxa de ocupação máxima é de 60% e a taxa de permeabilidade de 10%.

9. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Durante a vistoria foi possível identificar o mercado a ser estudado, tanto pela análise da vizinhança, pela busca de imóveis em oferta na região, como através de conversas com profissionais do ramo imobiliário da cidade.

Não existem muitos imóveis de tamanho semelhante (consequentemente com fins comercial, institucional e/ou incorporação) em oferta para venda na cidade de Vitória. Por outro lado, existe um maior número de terrenos padrão (para uso residencial unifamiliar) em oferta para venda no

mercado. Coletamos os dados que encontramos, montando, assim, uma amostra heterogênea, mesclando terrenos de diferentes localidades na cidade e com diferentes potenciais de uso.

Vale destacar que praticamente não existem terrenos vazios na avenida, por ser uma região muito ocupada e adensada. Por outro lado, os terrenos que existem com áreas maiores possuem normalmente alguma construção e apresentam, consequentemente, valores maiores. Com isso, entendemos que a liquidez deste tipo de imóvel na região é média.

Desta forma, considerando a venda do terreno na região, temos, em resumo, o seguinte diagnóstico de mercado:

a) liquidez: MÉDIA
b) desempenho de mercado: AQUECIDO PARA EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS/INSTITUCIONAIS
c) número de ofertas: MÉDIO/BAIXO
d) absorção pelo mercado: MÉDIA
e) público-alvo para absorção do bem: COMÉRCIO OU SERVIÇO
f) facilitadores para negociação do bem: LOCALIZAÇÃO (AVENIDA), POSIÇÃO (ESQUINA) E TOPOGRAFIA (PLANO)

10. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), pois segundo definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2019, este método “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

11. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

11.1. Período de Pesquisa

De Setembro/2020 a Novembro/2022. Consultar o Anexo IV – Planilha dos Dados Utilizados.

11.2. 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. Consultar o Anexo III – Memória de Cálculo.

11.3. Tipo de Tratamento

Uso de Estatística Inferencial, mais especificamente com a construção de um modelo de Regressão Linear baseado no Método dos Mínimos Quadrados.

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo a ABNT NBR 14653-2:2011, item 9, no caso de utilização de modelos de regressão linear, a especificação da avaliação deve ser enquadrada nos graus de fundamentação e precisão conforme explicitado a seguir:

MELLOZANON arquitetura

LAUDO DE AVALIAÇÃO – 011/2022 AVA02 2021-JCJPL

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Segundo a ABNT NBR 14653-2:2011 (Parte 2: Imóveis Urbanos, item 9 e subitem 9.2.1):

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

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos
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 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	10 %	20 %	30 %	2

	(teste bicaudal)				
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %	3
				Pontuação Total	**15**

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

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	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

Logo, **Grau de Fundamentação II** (Segundo a ABNT NBR 14653-2:2011).

GRAU DE PRECISÃO:

Segundo a ABNT NBR 14653-2:2011 (Parte 2: Imóveis Urbanos, item 9 e subitem 9.2.2):

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

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

Logo, **Grau de Precisão II** (Segundo a ABNT NBR 14653-2:2011).

13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

13.1. Determinação do Valor de Venda do Imóvel

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 III, obteve-se o seguinte intervalo de confiança e campo de arbítrio (com nível de confiança estatística de 80% de certeza para a MODA):

Mínimo do Campo de Arbítrio	Limite Inferior do Intervalo de Confiança	Estimado	Limite Superior do Intervalo de Confiança	Máximo do Campo de Arbítrio	Resultados
3.020,98	2.951,33	3.554,10	4.279,97	4.087,21	Valor Unitário (R$/m²)
-15,00%	-16,96%	-	+20,42%	+15,00%	Amplitude do Intervalo

13.2. Valor Unitário Adotado

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 III, optamos por adotar o valor médio estimado pelo modelo estatístico, apesar de o modelo não contemplar a influência de oferta e transação. Entendemos que esse fato é compensado pela posição de esquina do imóvel, e pela localização no eixo valorizante da cidade, que é a Avenida Nossa Senhora da Penha (essas variáveis não se comportaram bem no modelo e não foram utilizadas). Assim, mantemos o valor médio como o valor unitário arbitrado para a avaliação, que é de R$3.554,10/m2.

13.3. Data de Referência

13/01/2023

13.4. Valor de Mercado

O valor de mercado de um terreno localizado na Av. Nossa Senhora da Penha, nº 455, esquina com R. Dr. Eurico de Aguiar, Santa Lúcia, Vitória, ES, importa em:

VI = R$3.554,10/m² x 2.127,02m² = R$7.559.632,26

Arredondando-se teremos:

VI = R$7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais)

Tendo em vista a caracterização física descrita no item 8 deste laudo de avaliação, e com base no cenário imobiliário vigente diagnosticado no item 9, entendemos que o imóvel avaliando apresenta uma liquidez "média".

14. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

- É consignado que este laudo fundamenta-se 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;

- 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 (reiteramos ainda que esta questão deverá ser confirmada com a apresentação da certidão de ônus atualizada);

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

ALINE SAMPAIO DE MELLO GUIMARÃES
CPF 054.020.547-89 CAU-ES A38370-8
RESPONSÁVEL TÉCNICO / REPRESENTANTE LEGAL

15. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Autor: Aline Sampaio de Mello Guimarães
Formação: Arquiteta e Urbanista
CAU ES A38370-8, CPF 054.020.547-89
RRT: 12572691

ALINE SAMPAIO DE MELLO GUIMARÃES
Responsável Técnico

MELLOZANON ARQUITETURA LTDA
Representante Legal

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 11 folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada, e ainda 06 anexos também rubricados pelo signatário.

Vitória, 13 de Janeiro de 2023.

17. ANEXOS

I – Relatório Fotográfico;

II – Vista Aérea

III – Memória de Cálculo;

IV – Planilha dos Dados Utilizados;

V – Certidão;

VI – RRT (Registro de Responsabilidade Técnica).

ALINE SAMPAIO DE MELLO GUIMARÃES
CPF 054.020.547-89 CAU-ES A38370-8
RESPONSÁVEL TÉCNICO / REPRESENTANTE LEGAL

ANEXO I

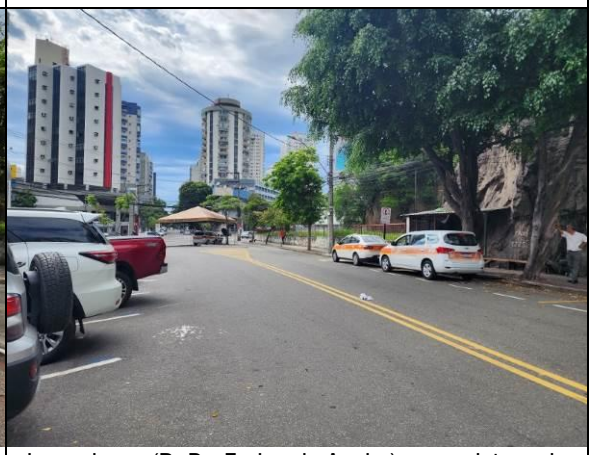
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ALINE SAMPAIO DE MELLO GUIMARÃES
CPF 054.020.547-89 CAU-ES A38370-8
RESPONSÁVEL TÉCNICO / REPRESENTANTE LEGAL

Frente do Terreno avaliando, na R. Dr. Eurico de Aguiar

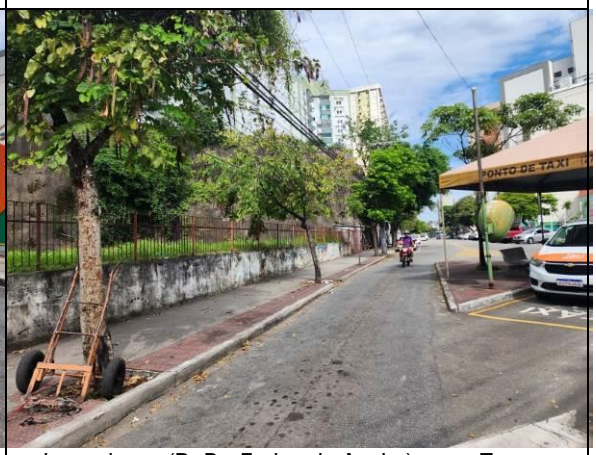
Entrada do Terreno avaliando, na R. Dr. Eurico de Aguiar

Logradouro (Av. Nossa Sra. da Penha), com terreno avaliando à direita



Logradouro (R. Dr. Eurico de Aguiar), com vista mais afastada do Terreno avaliando

Logradouro (R. Dr. Eurico de Aguiar), com Terreno avaliando à esquerda



Logradouro (R. Dr. Eurico de Aguiar), com Terreno avaliando à esquerda

Logradouro (Av. Nossa Sra. da Penha), com Terreno avaliando à esquerda

Calçada (R. Dr. Eurico de Aguiar), com Terreno avaliando à direita

Lateral Direita do Terreno avaliando, com Av. Nossa Sra. da Penha à esquerda

Fundos do Terreno avaliando, com formação rochosa à direita

Vista do Terreno a partir dos fundos, com formação rochosa à esquerda e Av. Nossa Sra. da Penha à direita

Vista a partir dos fundos do Terreno avaliando, com Av. Nossa Sra. ao fundo

ALINE SAMPAIO DE MELLO GUIMARÃES
CPF 054.020.547-89 CAU-ES A38370-8
RESPONSÁVEL TÉCNICO / REPRESENTANTE LEGAL

Vista do interior do Terreno avaliando com formação rochosa à direita

Vista do interior do Terreno avaliando, com formação rochosa à esquerda e entrada ao fundo

Vista do interior do Terreno avaliando com formação rochosa ao fundo e entrada à direita

Vista do interior do terreno com Rua Dr. Eurico de Aguiar à esquerda e Av. Nossa Sra. da Penha à direita (esquina)

ANEXO II

VISTA AÉREA

ALINE SAMPAIO DE MELLO GUIMARÃES
CPF 054.020.547-89 CAU-ES A38370-8
RESPONSÁVEL TÉCNICO / REPRESENTANTE LEGAL

Vista Aérea com marcação do terreno (imóvel avaliando)

ANEXO III

MEMÓRIA DE CÁLCULO

ALINE SAMPAIO DE MELLO GUIMARÃES
CPF 054.020.547-89 CAU-ES A38370-8
RESPONSÁVEL TÉCNICO / REPRESENTANTE LEGAL

Descrição das Variáveis do Modelo / Expectativa de Crescimento / Elasticidade:

- ÁREA: variável quantitativa relativa à área do imóvel
  Expectativa de Crescimento: com o aumento do valor da variável, o valor unitário aumenta
  Amplitude: 250,00 a 6.828,00
- ÁREA SEM ROCHA %: variável quantitativa relativa à área livre para construção, não ocupada por afloramento rochoso
  Expectativa de Crescimento: com o aumento do valor da variável, o valor unitário aumenta
  Amplitude: 0,4 a 1
- GRANDEZA: variável dicotômica relativa ao tamanho do lote, sendo 0-MENOR, para terrenos com até 800,00 m² e 1-MAIOR, para terrenos com mais de 800,00 m²
  Expectativa de Crescimento: com o aumento do valor da variável, o valor unitário aumenta
  Amplitude: 0 a 1
- TOPOGRAFIA: variável dicotômica relativa ao fato de o lote ser plano, sendo 0-NÃO É PLANO, 1-É PLANO
  Expectativa de Crescimento: com o aumento do valor da variável, o valor unitário aumenta
  Amplitude: 0 a 1
- VOCAÇÂO: variável dicotômica relativa à vocação comercial e de incorporação do imóvel, sendo 0-NÃO TEM VOCAÇÂO COMERCIAL/INCORPORAÇÂO, 1-TEM VOCAÇÂO COMERCIAL/INCORPORAÇÃO
  Expectativa de Crescimento: com o aumento do valor da variável, o valor unitário aumenta
  Amplitude: 0 a 1
- POTENCIAL: código alocado que representa a tendência de construção no lote, dependendo da região onde ele está inserido, sendo 0-RESIDENCIAL, 1-COMERCIAL, 2-AMBOS
  Expectativa de Crescimento: com o aumento do valor da variável, o valor unitário é reduzido
  Amplitude: 0 a 2
- C.A. MÁX.: variável proxy elaborada a partir do Plano Diretor Urbano do Município de Vitória, que define o potencial construtivo mínimo do lote a partir da multiplicação do fator definido pela área do lote
  Expectativa de Crescimento: com o aumento do valor da variável, o valor unitário aumenta
  Amplitude: 1,4 a 2,8
- SETOR URBANO: variável proxy elaborada a partir da renda na região, segundo IBGE 2010 (último levantamento realizado), por serem diferentes as localizações/bairros dos terrenos pesquisados
  Expectativa de Crescimento: com o aumento do valor da variável, o valor unitário aumenta
  Amplitude: 2.213,87 a 12.737,24
- EVENTO: variável dicotômica relativa ao fato de o imóvel ser um dado de oferta ou de transição, sendo 0-OFERTA, 1-TRANSAÇÃO
  Expectativa de Crescimento: com o aumento do valor da variável, o valor unitário é reduzido
  Amplitude: 0 a 1
- DATA (há quantos meses): variável quantitativa relativa a quanto tempo o dado foi coletado no mercado
  Expectativa de Crescimento: com o aumento do valor da variável, o valor unitário é reduzido
  Amplitude: 0 a 26
- VALOR TOTAL R$: variável quantitativa que representa o valor locativo mensal do imóvel, em Reais
  Amplitude: 198.000,00 a 26.500.000,00

- VALOR UNITÁRIO R$/m²: variável quantitativa que representa o valor locativo mensal, em Reais, por metro quadrado de área construída do imóvel – variável dependente
  Amplitude: 462,96 a 5.952,38

Dados do Imóvel Avaliando:

- Área privativa = 2.127,02
- Área sem rocha % = 0,46
- Grandeza = 1
- Vocação = 1
- CA máximo = 2,80
- Setor urbano = 8.131,91

- Bairro = Santa Lúcia
- Endereço = Av. Nossa Senhora da Penha, nº 455
- Data = 11/2022

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário
- Mínimo (16,96%) = 2.951,33
- Médio = 3.554,10
- Máximo (20,42%) = 4.279,97

Valor Total
- Mínimo = 6.277.538,38
- Médio = 7.559.632,26
- Máximo = 9.103.574,75

Intervalo Predição
- Mínimo = 5.349.143,92
- Máximo = 10.683.586,15
- Mínimo (29,24%) = 2.514,85
- Máximo (41,32%) = 5.022,80

Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 3.020,98
- RL Máximo = 4.087,21

Mínimo do Campo de Arbítrio	Limite Inferior do Intervalo de Confiança	Estimado	Limite Superior do Intervalo de Confiança	Máximo do Campo de Arbítrio	Resultados
3.020,98	2.951,33	3.554,10	4.279,97	4.087,21	Valor Unitário (R$/m²)
-15,00%	-16,96%	-	+20,42%	+15,00%	Amplitude do Intervalo

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 12
- Número de variáveis consideradas: 7
- Número de dados: 61
- Número de dados considerados: 35

Resultados Estatísticos:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9606471 / 0,9501153
Coeficiente de determinação:	0,9228428
Fisher - Snedecor:	55,82
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos Resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	71%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	85%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

Outliers do Modelo de Regressão:

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

Análise da Variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	16,531	6	2,755	55,816
Não Explicada	1,382	28	0,049	
Total	17,913	34		

Testes de Hipótese:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	1/x	1,69	10,18
Área sem rocha %	$1/x^2$	-3,18	0,35
Grandeza	x	4,56	0,01
Vocação	x	5,57	0,01
CA máximo	x½	3,59	0,13
Setor urbano	x	7,12	0,01
Valor unitário	ln(y)	6,84	0,01

Equação de Regressão:

ln (Valor unitário) = +4,269629819 +115,9329852 / Área privativa -0,1043418759 / Área sem rocha %² +0,5500134577 * Grandeza +0,770452368 * Vocação +1,251887587 * CA máximo½ +0,0001203798381 * Setor urbano

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área privativa	Isoladas	Influência
Área sem rocha %	0,03	0,01
Grandeza	-0,71	0,69
Vocação	-0,64	0,46
CA máximo	-0,38	0,36
Setor urbano	-0,19	0,41
Valor unitário	-0,67	0,30

Correlações parciais para Área sem rocha %	Isoladas	Influência
Grandeza	-0,04	0,28
Vocação	-0,25	0,22
CA máximo	-0,12	0,29
Setor urbano	-0,05	0,36
Valor unitário	-0,39	0,52

Correlações parciais para Grandeza	Isoladas	Influência
Vocação	0,32	0,49
CA máximo	0,05	0,50
Setor urbano	0,27	0,54
Valor unitário	0,58	0,65

Correlações parciais para Vocação	Isoladas	Influência
CA máximo	0,71	0,07
Setor urbano	-0,11	0,50
Valor unitário	0,78	0,73

Correlações parciais para CA máximo	Isoladas	Influência
Setor urbano	-0,53	0,76
Valor unitário	0,43	0,56

Correlações parciais para Setor urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,35	0,80

Tabela Resíduos Relativos da Estimativa:

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
11	1.320,00	978,03	341,97	25,91%	0,64
12	1.625,00	1.737,78	-112,78	-6,94%	-0,21
13	507,69	739,19	-231,50	-45,60%	-0,43
15	833,33	939,86	-106,53	-12,78%	-0,20
16	655,27	766,07	-110,80	-16,91%	-0,21
17	1.375,00	928,58	446,42	32,47%	0,83
18	1.898,73	1.804,22	94,51	4,98%	0,18
19	1.155,18	961,23	193,95	16,79%	0,36
20	1.270,70	961,23	309,47	24,35%	0,58
21	1.041,67	816,35	225,32	21,63%	0,42
22	3.881,08	3.419,35	461,73	11,90%	0,86
23	4.074,07	3.794,26	279,81	6,87%	0,52
25	2.782,07	4.027,25	-1.245,18	-44,76%	-2,33
27	2.027,03	2.980,16	-953,13	-47,02%	-1,78
31	5.573,77	4.286,03	1.287,74	23,10%	2,41
32	2.112,68	2.079,34	33,34	1,58%	0,06
33	3.816,79	3.838,56	-21,77	-0,57%	-0,04
34	3.753,75	3.192,35	561,40	14,96%	1,05
35	3.529,41	3.343,78	185,63	5,26%	0,35
36	5.200,00	4.859,94	340,06	6,54%	0,64
37	5.952,38	5.143,47	808,91	13,59%	1,51
38	4.491,90	5.558,43	-1.066,53	-23,74%	-1,99
45	4.139,07	4.076,48	62,59	1,51%	0,12
50	3.953,49	3.361,94	591,55	14,96%	1,11
51	3.947,37	4.008,06	-60,69	-1,54%	-0,11
52	462,96	530,03	-67,07	-14,49%	-0,13
53	2.702,70	2.803,85	-101,15	-3,74%	-0,19
54	870,65	1.303,81	-433,16	-49,75%	-0,81
55	2.522,52	2.589,64	-67,12	-2,66%	-0,13
56	2.721,09	2.664,03	57,06	2,10%	0,11
57	763,89	690,95	72,94	9,55%	0,14
58	826,69	1.078,90	-252,21	-30,51%	-0,47
59	3.846,15	3.641,52	204,63	5,32%	0,38
60	2.559,11	2.770,01	-210,90	-8,24%	-0,39
61	2.545,87	2.686,12	-140,25	-5,51%	-0,26

Gráfico de Aderência – Regressão Linear:

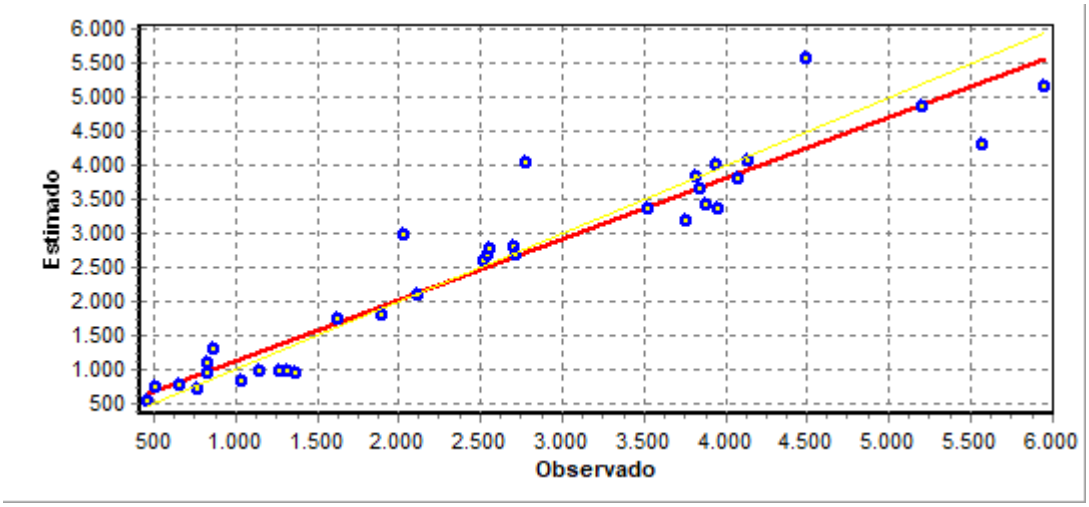


Gráfico de Resíduos – Regressão Linear:

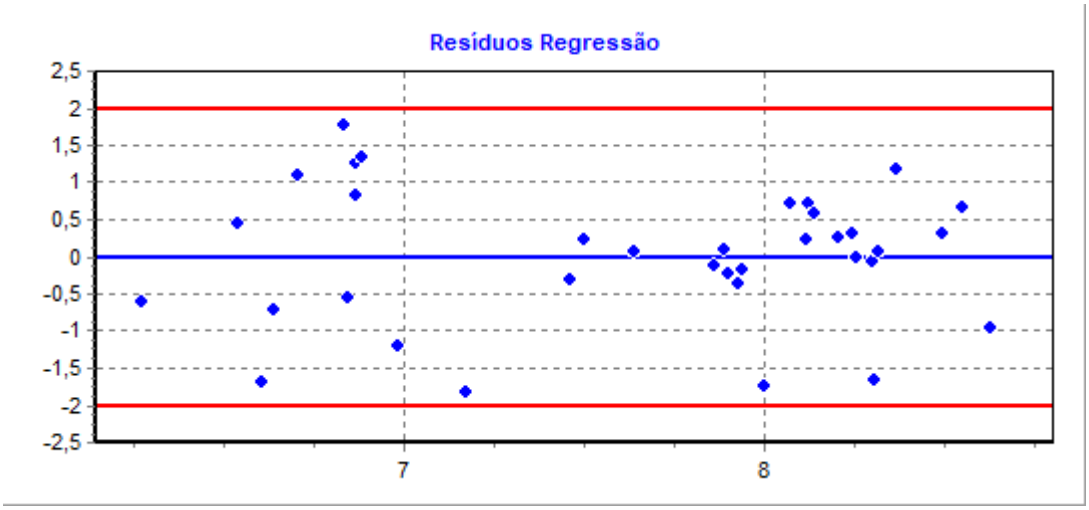
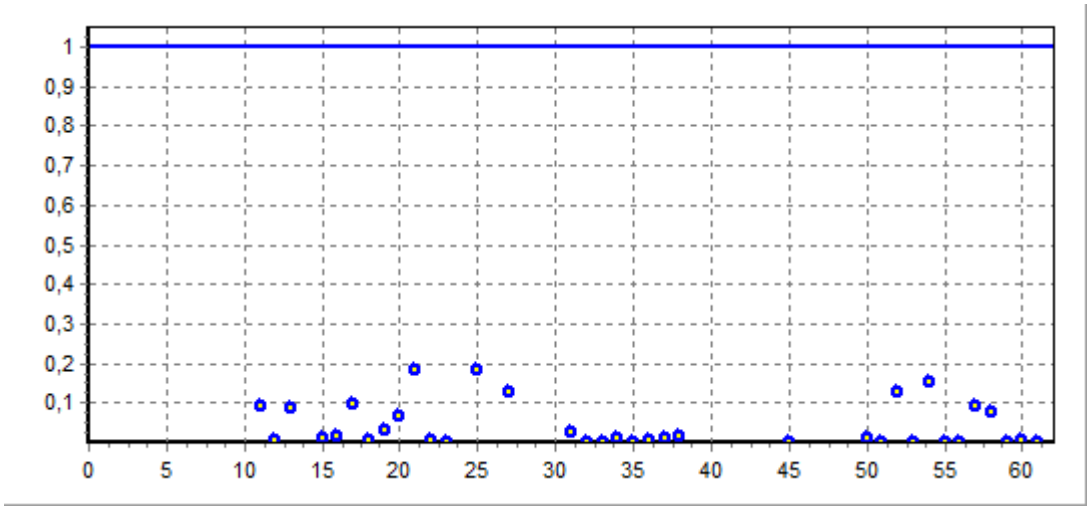


Gráfico de Distância de Cook – Regressão Linear:



ALINE SAMPAIO DE MELLO GUIMARÃES
CPF 054.020.547-89 CAU-ES A38370-8
RESPONSÁVEL TÉCNICO / REPRESENTANTE LEGAL

ANEXO IV

PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS

ALINE SAMPAIO DE MELLO GUIMARÃES
CPF 054.020.547-89 CAU-ES A38370-8
RESPONSÁVEL TÉCNICO / REPRESENTANTE LEGAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO – 011/2022 AVA02 2021-JCJPL

MELLOZANON arquitetura

Obs: Os dados utilizados no modelo estão destacados na tabela

Bairro	Endereço	ÁREA (m²)	ÁREA SEM ROCHA %	GRANDEZA	TOPOGRAFIA	VOCAÇÃO	POTENCIAL	C.A. MÁX.	SETOR URBANO	EVENTO	DATA (há quantos meses)	DATA	Informante	VALOR TOTAL (R$)	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)
Fradinhos	R. Áureo Poli Monjardim	402	1	0	0	0	0	1,4	5716,11	0	22	03/2021	Viva Real, cód. E926F2 - Jeferson Pessoa Imóveis 27 3357-6000	R$ 350.000,00	R$ 870,65
Fradinhos	R. Máximo Vieira Varejão	508	1	0	0	0	0	1,4	4643,26	0	22	03/2021	Viva Real, cód. 1185 - Reserva Negócios Imobiliários 27 3100-2014	R$ 457.000,00	R$ 899,61
Fradinhos	R. Joaquim Tavares da Silva	360	1	0	0	0	0	1,4	7453,77	0	22	03/2021	Viva Real, cód. 804472 - Dilermando Betha Espaço 27 99970-6898	R$ 275.000,00	R$ 763,89
Maruípe	R. Marechal Hermes, nº 295	255	1	0	1	1	2	2,1	3865,7	0	22	03/2021	Zap Imóveis, cód. 2513147973 - Luiz Pinho	R$ 380.000,00	R$ 1.490,20
Centro	R. Henrique Novaes, nº 154	962	1	1	1	1	2	2,8	5945,55	0	22	03/2021	Viva Real, cód. 1481 - Visão Imóveis 27 3395-1900	R$ 1.100.000,00	R$ 1.143,45
Nazaré	R. João Toscano de Brito, nº 41	410	1	0	0	0	0	2,1	4267,88	0	22	03/2021	Viva Real, cód. 5TP9Q2 - PSC Assessoria 27 99907-7376	R$ 230.000,00	R$ 560,98
Resistência	R. Nossa Senhora da Conceição, nº 253	97	1	0	1	0	0	4	1283,87	0	22	03/2021	OLX, cód. 850539315 - Tomé	R$ 90.000,00	R$ 927,84
Santa Cecília	R. João Galerani	648	1	0	0	0	0	2,1	5366,79	0	22	03/2021	Zap Imóveis, cód. 2451965227 - Sarlo Imóveis	R$ 300.000,00	R$ 462,96
Fradinhos	R. Máximo Vieira Varejão, nº 186	527	1	0	0	0	0	1,4	4643,26	0	22	03/2021	Zap Imóveis, cód. 2491432377 - Lopes Espirito Santo	R$ 650.000,00	R$ 1.233,40
Fradinhos	R. Teotônio Villela, nº 1	720	1	0	0	0	0	1,4	7453,77	0	22	03/2021	Zap Imóveis, cód. 2491431977 - Lopes Espirito Santo	R$ 600.000,00	R$ 833,33
Jucutuquara	R. Francisco Rudio	250	1	0	0	0	0	2,1	3674,7	0	3	10/2022	Viva Real, cód. GI1042 - Giovanni Gonçalves 27 99918-0274	R$ 330.000,00	R$ 1.320,00
Consolação	R. Antônio Aleixo, nº 470	400	1	0	1	1	2	2,1	3494,22	0	3	10/2022	Viva Real, cód. 777 - Wilson Banhos Pereira Junior 27 99923-0835	R$ 650.000,00	R$ 1.625,00
Santa Tereza	R. José Sardi, nº 130	390	0,91	0	0	0	0	2,1	2911,67	0	3	10/2022	Viva Real, cód. 2F117B - Gelton Alves Costa 27 99944-6342	R$ 198.000,00	R$ 507,69
Maria Ortiz	R. Professora Ocarlina Drumond de Carvalho	530	1	0	1	0	0	3,2	2311,06	0	3	10/2022	Viva Real, cód. D4EPAJ - Rogerio Adm. de Imóveis 27 99836-3869	R$ 700.000,00	R$ 1.320,75
Fradinhos	R. Luiz Rocha, nº 235	384	1	0	0	0	0	1,4	7453,77	0	3	10/2022	Zap Imóveis, cód. 2568738362 - Inova Plataforma	R$ 320.000,00	R$ 833,33
Joana D'arc	R. João Carlos de Carvalho	351	1	0	0	0	0	2,1	2754,1	0	3	10/2022	Zap Imóveis, cód. 2578424296 - Dilermando Betha	R$ 230.000,00	R$ 655,27
Fradinhos	R. Topázio	400	1	0	0	0	0	1,4	7453,77	0	3	10/2022	MGF Imóveis, cód. 294430469 - Imovi Consultoria Imobiliária	R$ 550.000,00	R$ 1.375,00
Jabour	R. Doutor Agliberto Rodrigues Moreira	553	1	0	1	1	2	2,1	4472,03	0	3	10/2022	MGF Imóveis, cód. 277679823 - Bruno Dantas	R$ 1.050.000,00	R$ 1.898,73
Jucutuquara	R. Francisco Rudio, nº 5, Lt. 03, Qd. IV	259,7	1	0	0	0	0	2,1	3674,7	1	3	10/2022	AS 676441/2022 transação - Igor 27 98805-0563	R$ 300.000,00	R$ 1.155,18
Jucutuquara	R. Francisco Rudio, nº 5, Lt. 03, Qd. IV	259,7	1	0	0	0	0	2,1	3674,7	0	3	10/2022	AS 676441/2022 oferta - Igor 27 98805-0563	R$ 330.000,00	R$ 1.270,70
Fradinhos	R. Teotônio Vilela	720	1	0	0	0	0	1,4	7453,77	0	3	10/2022	Lopes, cód. REO250748	R$ 750.000,00	R$ 1.041,67
Santa Luíza	Av. Nossa Senhora da Penha, nº 1337	6828	0,69	1	1	1	1	2,8	5436,81	0	2	11/2022	Paulo Sadenberg Imóveis, cód. TE0071 - 27 3235 6565	R$ 26.500.000,00	R$ 3.881,08
Santa Lúcia	Av. Nossa Senhora da Penha, nº 1365	2700	0,86	1	1	1	1	2,8	5436,81	0	2	11/2022	Zap Imóveis, cód. REO330359 - Lopes Espirito Santo	R$ 11.000.000,00	R$ 4.074,07
Jardim da Penha	R. Úrsula Bravin Gagno, nº 5	402	1	0	1	1	2	2,25	8812,48	0	2	11/2022	Viva Real, cód. RAY05 - 27 3064-3327	R$ 2.200.000,00	R$ 5.472,64
Bento Ferreira	R. Henrique Rosetti	647	1	0	1	1	2	2,8	9063,85	0	2	11/2022	OLX, cód. TE0013 - David Natalli Imóveis	R$ 1.800.000,00	R$ 2.782,07
Praia do Suá	Av. Leitão da Silva	418	1	0	1	1	1	2,8	4116,08	0	2	11/2022	OLX, cód. 53086_2-1411017 - Conecta Imóveis Imobiliários LTDA	R$ 1.090.000,00	R$ 2.607,66
Bento Ferreira	Av. Cezar Hilal, nº 44	370	1	0	1	1	1	2,8	5448,19	0	2	11/2022	OLX, cód. 2420 - Litorânea Imóveis LTDA	R$ 750.000,00	R$ 2.027,03
Praia de Santa Helena	R. Almirante Soído	598	1	0	1	1	2	2,8	12940,95	0	2	11/2022	Viva Real, cód. TE0017 - David Natalli Imóveis	R$ 1.250.000	R$ 2.090,30
Enseada do Suá	R. Eng. Guilherme José Monjardim Varejão	440	1	0	1	1	1	2,25	8671,58	0	2	11/2022	Viva Real, cód. TE0153 - Sarlo Imóveis	R$ 4.400.000	R$ 10.000,00
Gurigica	R. Carlos Alves	843	0,92	1	0	1	1	2,8	5167,35	0	2	11/2022	Viva Real, cód. 914723 - Betha Espaço Imóveis LTDA	R$ 1.650.000	R$ 1.957,30
Bento Ferreira	Av. Joubert de Barros	915	1	1	1	1	2	2,8	5448,19	0	2	11/2022	Viva Real, cód. TE00067 - Imovi Consultoria LTDA	R$ 5.100.000	R$ 5.573,77
Bento Ferreira	Av. Jair Etienne Dessaune	355	1	0	1	1	1	2,8	2348,28	0	2	11/2022	Viva Real, cód. TE00048 - Imovi Consultoria LTDA	R$ 750.000	R$ 2.112,68
Bento Ferreira	R. Hélio Marconi, nº 265	786	0,93	0	0	1	2	2,8	9063,85	0	2	11/2022	Viva Real, cód. COD. 70354_2-1010802 - Conecta Imóveis Imobiliários	R$ 3.000.000	R$ 3.816,79
Horto	R. Construtor Camilo Gianordoli	1332	1	1	1	1	1	2,8	3330,41	0	3	10/2022	OLX, cód. TE00070 - Imovi Construtora LTDA	R$ 5.000.000	R$ 3.753,75
Consolação	R. Joaquim Leopoldino Lopes, nº 250	1020	1	1	0	1	2	2,8	3494,22	0	2	11/2022	OLX, cód. 960142602 - Fabricio Barbosa Bravim	R$ 3.600.000	R$ 3.529,41
Mata da Praia	Av. Desembargador Dermeval Lyrio	1250	1	1	0	1	1	1,4	11870,99	0	2	11/2022	Olx, cód. TE0031 - Sarlo Imóveis	R$ 6.500.000	R$ 5.200,00
Enseada do Suá	R. Manoel Delmaestro	840	1	1	1	1	1	2,25	8671,58	0	2	11/2022	Olx, cód. B91d2c - Jeferson Pessoa Imóveis LTDA	R$ 5.000.000	R$ 5.952,38
Enseada do Suá	R. Licínio dos Santos Conte	1358	1	1	1	1	2	2,25	9753,43	0	2	11/2022	Olx, cód. TE0007 - Sarlo Imóveis	R$ 6.100.000	R$ 4.491,90
GURIGICA	AV. LEITÃO DA SILVA, PROX. EMIDIO PAES	320	1	0	1	1	1	2,8	2049,74	0	28	09/2020	(27) 3026-9222(27) 99936-3636	R$ 1.700.000	R$ 5.312,50
BENTO FERREIRA	RUA HELIO MARCONI, 245	718	1	0	0	1	2	2,8	6607,66	0	28	09/2020	BETHA ESPAÇO (27) 3335-5444	R$ 2.650.002	R$ 3.690,81
SANTA LUCIA	RUA JOSÉ TEIXEIRA, 1234 / 997	1200	1	1	0	1	2	2,25	5436,81	0	28	09/2020	LIVIA MACHADO	R$ 1.400.004	R$ 1.166,67
PRAIA DO CANTO	RUA ANTONIO DAMIANI, 14A	1240	0,8	1	0	1	2	1,4	9936,33	0	28	09/2020	IMOVI IMOB (27) 3244-9065(27) 99253-0320	R$ 2.199.996	R$ 1.774,19
ILHA DE SANTA MARIA	AV. PAULINO MULLER C/ RUA HELEONORA GRECCO	484	1	0	1	1	1	2,8	4156,78	0	28	09/2020	ANUAR BACHOUR (27) 99833-2299	R$ 1.380.000	R$ 2.851,24
SANTA LUÍZA	RUA JOSÉ FARIAS, 180	1274	1	1	1	1	2	2,8	5964,66	0	28	09/2020	BETHA ESPAÇO	R$ 4.205.003	R$ 3.300,63
SANTA HELENA	AV. AMÉRICO BUAIZ (PROX. ED. ENSEADA CENTER)	604	1	0	1	1	2	1,4	9586,65	0	28	09/2020	ADIMÓVEL 3205-9000	R$ 2.499.998	R$ 4.139,07
JARDIM DA PENHA	AV. ANISIO FERNADES COELHO, AO LADO DA CAPELA SÃO	446	1	0	1	1	2	2,25	7484,91	0	28	09/2020	INOVA (31) 3889-4767	R$ 2.300.000	R$ 5.156,95
SANTA LUCIA	AV. RETA DA PENHA EM FRENTE A PETROBRAS	6831,06	0,7	1	0	1	2	2,8	5436,81	0	28	09/2020	Courtier Netimóveis (27) 3357-3200	R$ 32.000.032	R$ 4.684,49
ILHA DE SANTA MARIA	RUA MARIA DE LOURDES GARCIA, 154	270	1	0	1	1	1	2,8	2482,63	0	28	09/2020	JACSON JOSE MARIA (27)999075530	R$ 550.001	R$ 2.037,04
BENTO FERREIRA	RUA HELIO MARCONI	786	1	0	0	1	2	2,8	6607,66	0	28	09/2020	CONECTA IMÓVEIS	R$ 2.632.000	R$ 3.348,60
SANTA LUCIA	AV. RETA DA PENHA PROX. EST VIPLAST	2150	0,8	1	0	1	2	2,8	5436,81	0	28	09/2020	PLINIO SAMPAIO (27) 99234-9389	R$ 8.500.004	R$ 3.953,49
SANTA LUCIA	AV. RETA DA PENHA EM FRENTE AO MC DONALD'S	1900	1	1	1	1	2	2,8	5436,81	0	28	09/2020	PLINIO SAMPAIO (27) 99234-9389	R$ 7.500.003	R$ 3.947,37
SANTA CECILIA	RUA JOÃO GALERANI	648	0,4	0	0	0	0	2,1	3674,7	0	28	09/2020	SARLO IMÓVEIS	R$ 299.998	R$ 462,96
ILHA DO BOI	RUA ROMULO LEÃO CASTELO	555	1	0	0	0	0	1,4	12737,24	0	28	09/2020	ALCURE IMÓVEIS 98113-758	R$ 1.499.999	R$ 2.702,70
FRADINHOS	RUA AUREO POLI MONJARDIM	402	1	0	0	0	0	1,4	5716,11	0	28	09/2020	JEFFERSON PESSOA	R$ 350.001	R$ 870,65
ILHA DO BOI	RUA RENATO NASCIMENTO DAHER CARNEIRO	555	0,9	0	0	0	0	1,4	12737,24	0	28	09/2020	PAULO SARDENBERG 3235-6565	R$ 1.399.999	R$ 2.522,52
ILHA DO BOI	RUA RENATO NASCIMENTO DAHER CARNEIRO	735	1	0	0	0	0	1,4	12737,24	0	28	09/2020	ALCURE IMÓVEIS 98113-758	R$ 2.000.001	R$ 2.721,09
FRADINHOS	RUA JOAQUIM TAVARES DA SILVA - C PEDRAS	360	0,4	0	0	0	0	1,4	7453,77	0	28	09/2020	BETHA ESPAÇO	R$ 275.000	R$ 763,89
FRADINHOS	Rua Máximo Vieira Varejão	508,05	1	0	0	0	0	1,4	4643,26	0	28	09/2020	BETHA ESPAÇO	R$ 420.000	R$ 826,69
SANTA LUCIA	AV. RETA DA PENHA PROX. BRADESCO	2600	0,9	1	0	1	2	2,8	5436,81	0	28	09/2020	Courtier Netimóveis (27) 3357-3200	R$ 9.999.990	R$ 3.846,15
BOA VISTA	AV. FERNANDO FERRARI, 1770	1457,54	1	1	1	1	1	2,8	2213,87	0	28	09/2020	ACD IMÓVEIS 99969-2484	R$ 3.730.005	R$ 2.559,11
BOA VISTA	AV. FERNANDO FERRARI, 1790	2376,4	1	1	1	1	1	2,8	2213,87	0	28	09/2020	ACD IMÓVEIS 99969-2484	R$ 6.050.005	R$ 2.545,87

VARIÁVEIS NUMÉRICAS

ÁREA: variável quantitativa relativa à área do imóvel;
ÁREA SEM ROCHA %: variável quantitativa relativa à área livre para construção, não ocupada por afloramento rochoso;
GRANDEZA: variável dicotômica relativa ao tamanho do lote, sendo 0-PEQUENO, 1-GRANDE;
TOPOGRAFIA: variável dicotômica relativa ao fato de o lote ser plano, sendo 0-NÃO É PLANO, 1-É PLANO;
VOCAÇÃO: variável dicotômica relativa à vocação comercial e de incorporação do imóvel, sendo 0-NÃO TEM VOCAÇÃO COMERCIAL/INCORPORAÇÃO, 1-TEM VOCAÇÃO COMERCIAL/INCORPORAÇÃO;
POTENCIAL: código alocado que representa a tendência de construção no lote, dependendo da região onde ele está inserido, sendo 0-RESIDENCIAL, 1-COMERCIAL, 2-AMBOS;
C.A. MÁX.: variável proxy elaborada a partir do Plano Diretor Urbano do Município de Vitória, que define o potencial construtivo mínimo do lote a partir da multiplicação do fator definido pela área do lote;
SETOR URBANO: variável proxy elaborada a partir da renda na região, segundo IBGE 2010 (último levantamento realizado), por serem diferentes as localizações/bairros dos terrenos pesquisados;
EVENTO: variável dicotômica relativa ao fato de o imóvel ser um dado de oferta ou de transação, sendo 0-OFERTA, 1-TRANSAÇÃO;
DATA (há quantos meses): variável quantitativa relativa a quanto tempo o dado foi coletado no mercado;
VALOR TOTAL (R$): variável quantitativa que representa o valor de venda do imóvel, em Reais;
VALOR UNITÁRIO (R$/m2): variável quantitativa que representa o valor de venda, em Reais, por metro quadrado de área construída do imóvel - variável independente.

ALINE SAMPAIO DE MELLO GUIMARÃES
CPF 054.020.547-89 CAU-ES A38370-8
RESPONSÁVEL TÉCNICO / REPRESENTANTE LEGAL

ANEXO V

CERTIDÕES

Registro Geral de Imóveis - 2ª Zona de Vitória

Bel. Helvécio Duia Castello

OFICIAL

REGISTRO GERAL	Matrícula nº **55.624** - Folha nº **1** - Livro nº **2**

IMÓVEL: Terreno situado na Avenida Nossa Senhora da Penha, nº 455, Praia do Canto, Vitória-ES, com a área de 2.127,02m², confrontando-se pela frente com a Avenida Nossa Senhora da Penha, onde mede 20,30m; pelo lado direito em três segmentos, sendo 30,00m e 12,17m confrontando-se com Estevão Nickmann e 19,80m com quem de direito; pelo lado esquerdo com a Rua Dr. Eurico de Aguiar, onde mede 50,39m; e pelos fundos com quem de direito, onde mede 78,03m. **PROPRIETÁRIA DO TERRENO DE MARINHA E ACRESCIDO DE MARINHA**: UNIÃO FEDERAL. **DETENTOR DO DOMÍNIO ÚTIL SOBRE TERRENO DE MARINHA E ACRESCIDO DE MARINHA COM A ÁREA DE 1.331,45M² E PROPRIETÁRIO DO TERRENO ALODIAL COM A ÁREA DE 795,57M²**: HALLEY PINHEIRO MONTEIRO, brasileiro, casado, magistrado, residente em Vitória-ES. **MATRICULA ANTERIOR**: 46.094, deste Cartório. **REGISTRO ANTERIOR**: 1004 de ordem do Lº 3-B, deste Cartório. Lançado no Protocolo sob o nº 127.605. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 27 de fevereiro de 2004. Eu _____ a conferi. O OFICIAL _____ MLHH

R-1-55.624: **TRANSMITENTES**: HALLEY PINHEIRO MONTEIRO (ESPÓLIO) CPF nº 014.757.117-00 e EMMA GRANDI MONTEIRO (ESPÓLIO). **ADQUIRENTES**: MARÍLIA GRANDI MONTEIRO MORGADO HORTA, funcionária pública federal, CPF nº 036.068.567-68 e seu marido MURILO DREWS MORGADO HORTA, engenheiro civil, CPF nº 049.556.767-15, brasileiros, casados sob o regime de Comunhão Universal de Bens, residentes na Rua Moacir Avidos, nº 592, Praia do Canto, Vitória-ES. **TITULO**: Formal de Partilha extraído dos autos de Arrolamento dos bens deixados pelos "De Cujus" (Processo nº 024.960.009.306 – 09/96), expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara de Órfãos e Sucessões de Vitória- ES. **FORMA**: Herança. **VALOR**: R$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais), do imóvel avaliado em R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). O presente registro refere-se a 1/4 (um quarto) do imóvel constante da presente matrícula. Lançado no Protocolo sob o nº 127.605. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 27 de fevereiro de 2004. Eu, _____ a conferi. O OFICIAL, _____ MLHH.

TRANSFERIDO

R-2-55.624: **TRANSMITENTES**: HALLEY PINHEIRO MONTEIRO (ESPÓLIO) CPF nº 014.757.117-00 e EMMA GRANDI MONTEIRO (ESPÓLIO). **ADQUIRENTES**: ANTONIO FABIANO GRANDI MONTEIRO, engenheiro civil, CPF nº 014.730.857-72 e sua mulher VANIA MARIA HORTA MONTEIRO, do lar, CPF nº 132.675.826-87, brasileiros, casados sob o regime de Comunhão Universal de Bens, residentes na Rua João da Cruz, nº 315, Praia do Canto, Vitória-ES. **TITULO**: Formal de Partilha extraído dos autos de Arrolamento dos bens deixados pelos "De Cujus" (Processo nº 024.960.009.306 – 09/96), expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara de Órfãos e Sucessões de Vitória- ES. **FORMA**: Herança. **VALOR**: R$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais), do imóvel avaliado em R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). O presente registro refere-se a 1/4 (um quarto) do imóvel constante da presente matrícula. Lançado no Protocolo sob o nº 127.605. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 27 de fevereiro de 2004. Eu, _____ a conferi. O OFICIAL, _____ MLHH.

TRANSFERIDO

R-3-55.624: **TRANSMITENTES**: HALLEY PINHEIRO MONTEIRO (ESPÓLIO) CPF nº 014.757.117-00 e EMMA GRANDI MONTEIRO (ESPÓLIO). **ADQUIRENTES**: MARCIA GRANDI MONTEIRO DE TANCREDO, arquiteta, CPF nº

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:11/05/2021 10:15:32

Matrícula nº **55.624** - Folha nº **1** - verso

036.038.577-04 e seu marido ANTONIO CARLOS TANCREDO, empresário, CPF nº 055.181.489-68, brasileiros, sob o regime de Comunhão Universal de Bens, residentes na Rua Praia do Flamengo, nº 334, aptº 101, Rio de Janeiro-RJ. **TITULO**: Formal de Partilha extraído dos autos de Arrolamento dos bens deixados pelos "De Cujus" (Processo nº 024.960.009.306 – 09/96), expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara de Órfãos e Sucessões de Vitória- ES. **FORMA**: Herança. **VALOR**: R$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais), do imóvel avaliado em R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). O presente registro refere-se a 1/4 (um quarto) do imóvel constante da presente matrícula. Lançado no Protocolo sob o nº 127.605. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 27 de fevereiro de 2004. Eu, _____ a conferi. O OFICIAL, _____ MLHH.

R-4-55.624: **TRANSMITENTES**: HALLEY PINHEIRO MONTEIRO (ESPÓLIO) CPF nº 014.757.117-00 e EMMA GRANDI MONTEIRO (ESPÓLIO). **ADQUIRENTES**: DALILA MARIA GRANDI MONTEIRO PEIXOTO, arquiteta, CPF nº 525.774.227-68 e seu marido OSMAR PEIXOTO FILHO, engenheiro civil, CPF nº 159.552.907-10, brasileiros, casados sob o regime de Comunhão Universal de Bens, residentes na Rua Desembargador Sampaio, nº 352, aptº 203, Praia do Canto, Vitória-ES. **TITULO**: Formal de Partilha extraído dos autos de Arrolamento dos bens deixados pelos "De Cujus" (Processo nº 024.960.009.306 – 09/96), expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara de Órfãos e Sucessões de Vitória- ES. **FORMA**: Herança. **VALOR**: R$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais), do imóvel avaliado em R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). O presente registro refere-se a 1/4 (um quarto) do imóvel constante da presente matrícula. Lançado no Protocolo sob o nº 127.605. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 27 de fevereiro de 2004. Eu, _____ a conferi. O OFICIAL, _____ MLHH.

TRANSFERIDO

AV-5-55.624: Em virtude da Sentença extraída dos autos da Ação de Separação Consensual Judicial (Processos nºs 024.000.200.537 e 024.96009306), em que são partes OSMAR PEIXOTO FILHO e DALILA MARIA GRANDI MONTEIRO PEIXOTO, homologada pelo Juízo de Direito da Quarta Vara de Família de Vitória-ES, foi decretada a separação judicial do casal, passando 1/4 (um quarto) do imóvel constante da presente matrícula, objeto do R-4-55.624, a pertencer exclusivamente a DALILA MARIA GRANDI MONTEIRO PEIXOTO, que continuará a usar o nome de casada. Lançado no Protocolo sob o nº 127.605. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 27 de fevereiro de 2004. Eu, _____ a conferi. O OFICIAL, _____ MLHH.

R-6-55.624: **EXEQUENTE**: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO OURO VERDE. **EXECUTADA**: ENGEC CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 27.190.081/0001-96. **TÍTULO**: Termo de Penhora extraído dos autos da Ação de Restauração de Autos (Processo nº 024.990.094.369), expedido em 15/05/2007, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível de Vitória-ES. **FORMA**: Penhora. **VALOR**: R$ 46.276,96 (quarenta e seis mil, duzentos e setenta e seis reais e noventa e seis centavos), a

CANCELADO

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:11/05/2021 10:15:32

Registro de Imóveis - 2ª Zona de Vitória
Bel. Helvécio Duia Castello
OFICIAL

REGISTRO GERAL | Matrícula nº **55.624** - Folha nº **2** - Livro nº **2**

ser corrigido no ato do pagamento. A presente Penhora refere-se somente a 1/4 (um quarto) do imóvel constante da presente matrícula, objeto do R-1-55.624. Lançado no Protocolo sob o nº 139.857. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 05 de junho de 2007. Eu [signature] a conferi. O OFICIAL [signature] SGS

AV-7-55.624: Em virtude do Ofício nº 752/2008 (Processo nº 024.080.076.524), extraído dos autos da Ação de Embargos de Terceiros, expedido em 13/08/2008, pelo Juízo de Direito da Primeira Vara Cível de Vitória-ES, fica cancelada para todos os fins de direito a penhora constante do R-6-55.624 sobre 1/4 (um quarto) do imóvel objeto desta matrícula. Lançado no Protocolo sob o nº 144.646. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 27 de agosto de 2008. Eu, [signature] a conferi. O OFICIAL, [signature] (SGS)

AV-8-55.624: Em virtude do Ofício nº 913/08, Processo nº 024.080.076.524, extraído dos autos da Ação de Embargos de Terceiros requerida por MURILO DREWS MORGADO HORTA (ESPÓLIO) e OUTRO contra CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO OURO VERDE, expedido em 24/10/2008, pelo Juízo de Direito da Primeira Vara Cível de Vitória-ES, foi determinado a este Serviço Registral que mantenha a restrição judicial de penhora objeto do R-6-55.624, tornando sem efeito a AV-7-55.624. Lançado no Protocolo sob o nº 145.481. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 11 de novembro de 2008. Eu, [signature] a conferi. O OFICIAL, [signature] (SGS)

AV-9-55.624: Em virtude do Ofício nº 696/2008 (Processo nº 024.080.076.524), expedido em 16/12/2008, pelo Juízado de Direito da 1ª Vara Cível de Vitória-ES, fica cancelada para todos os fins de direito a penhora constante do R-6-55.624. Lançado no Protocolo sob o nº 145.956. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 18 de dezembro de 2008. Eu, [signature] a conferi. O OFICIAL, [signature] (NC)

TRANSFERIDO **R-10-55.624:** **TRANSMITENTES**: ESPÓLIO DE MURILO DREWS MORGADO HORTA, CPF nº 049.556.767-15; ANTONIO FABIANO GRANDI MONTEIRO, brasileiro, engenheiro civil, CPF nº 014.730.857-72 e sua mulher VANIA MARIA HORTA MONTEIRO, brasileira, do lar, CPF nº 132.675.826-87, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes na Rua João da Cruz, nº 315, Praia do Canto, Vitória-ES; MARCIA GRANDI MONTEIRO DE TANCREDO, brasileira, arquiteta, CPF nº 036.038.577-04 e seu marido ANTONIO CARLOS TANCREDO, brasileiro, engenheiro, CPF nº 055.181.489-68, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes na Praia do Flamengo, nº 334, aptº 101, Rio de Janeiro-RJ; e DALILA MARIA GRANDI MONTEIRO PEIXOTO, brasileira, arquiteta, CPF nº 525.774.227-68, separada judicialmente, residente na Rua Desembargador Sampaio, nº 352, aptº 203, Praia do Canto, Vitória-ES. **ADQUIRENTE**: MINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 10.522.444/0001-40, com sede na Rua Sebastião Fabiano Dias, nº 210,

ARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:11/05/2021 10:15:32

Matrícula nº **55.624** - Folha nº **2** - Verso

sala 701, Belvedere, Belo Horizonte-MG. **TITULO**: Escrituras lavradas no Serviço Notarial do 2º Tabelionato de Vila Velha-ES, no Lº 218, às fls. 80/85 e 98/101, em 24/03/2009, respectivamente; e no Lº 219, às fls. 108, em 30/04/2009. **FORMA**: Compra e Venda. **VALOR**: R$ 3.610.000,00 (três milhões, seiscentos e dez mil reais), sendo R$ 200.000,00 (duzentos mil reais), pagos anteriormente; R$ 2.688.000,00 (dois milhões, seiscentos e oitenta e oito mil reais), pagos no ato da escritura; e R$ 722.000,00 (setecentos e vinte dois mil reais), representados por uma Nota Promissória dada "pro soluto", emitida na data de 24/03/2009 pela adquirente, com vencimento em 30/04/2009, prorrogada por 15 (quinze) dias. Imóvel cadastrado no SPU-ES sob o RIP nº 5705.0018250-06. Lançado no Protocolo sob o nº 147.558. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 01 de junho de 2009. Eu, _____ a conferi. O OFICIAL, _____ (MLHH).

AV-11-55.624: Em virtude do Documento de Arrecadação Municipal emitido em 18/05/2009, pelo Município de Vitória, ficou provado que o imóvel objeto desta matrícula com inscrição fiscal nº 7037880 acha-se cadastrado no CIM sob o nº 05.04.006.0483.001 Fc: 3. Lançado no Protocolo sob o nº 147.558. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 01 de junho de 2009. Eu, _____ a conferi. O OFICIAL, _____ (MLHH)

R-12-55.624: **TRANSMITENTE**: MINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 10.522.444/0001-40, com sede na Rua Sebastião Fabiano Dias, nº 210, sala 701, Belvedere, Belo Horizonte-MG. **ADQUIRENTE**: ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, CNPJ nº 27.080.530/0001-43. **TÍTULO**: Escritura lavrada no Cartório do 4º Ofício de Notas de Vitória-ES, no Lº 515, às fls. 104/107, em 27/05/2011. **FORMA**: Desapropriação Amigável. **VALOR**: R$ 3.836.776,36 (três milhões, oitocentos e trinta e seis mil, setecentos e setenta e seis reais e trinta e seis centavos), pagos no ato da escritura. Lançado no Protocolo sob o nº 157.324. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 20 de julho de 2011. Eu, _____ a conferi. O OFICIAL, _____ (JGN)
Selo Digital: 024448.YEQ1104.00588

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:11/05/2021 10:15:32

ALINE SAMPAIO DE MELLO GUIMARÃES
CPF 054.020.547-89 CAU-ES A38370-8
RESPONSÁVEL TÉCNICO / REPRESENTANTE LEGAL

Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Certidão de Inteiro Teor do Imóvel

Número RIP: 5705 0018250-06

Regime de utilização: Aforamento
CPF/CNPJ: 27.080.530/0001-43
Responsável Atual: ESTADO DO ESPIRITO SANTO

Endereço do imóvel: AV NS DA PENHA, 455
Bairro: STA LUCIA CEP: 29055-131
Cidade: VITORIA, ES

Características Técnicas do imóvel

Natureza: **Urbano**
Conceituação: **MARINHA**
Fração Ideal: **1,0000000**
Área Total do Terreno: **2.127,02 m2**
Área Total da União: **1.331,45 m2**

Certifico que, sob o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) em epígrafe, está inscrito ESTADO DO ESPIRITO SANTO como foreiro do terreno da União acima caracterizado.

Certificamos, ainda, que para o imóvel acima identificado **existe débito em processo de inscrição na Dívida Ativa da União.**

Obs.: Esta Certidão não é válida para transferência e registro de imóvel junto aos cartórios, órgãos públicos e instituições financeiras.

Data da emissão: **25/10/2022** Hora da emissão: **12:09:18**

Código de controle da certidão: **EA78.DAF4.B907.EE4A**

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na internet, no endereço http://e-spu.planejamento.gov.br/

ALINE SAMPAIO DE MELLO GUIMARÃES
CPF 054.020.547-89 CAU-ES A38370-8
RESPONSÁVEL TÉCNICO / REPRESENTANTE LEGAL

Prefeitura Municipal de Vitória

Secretaria Municipal de Fazenda - Coordenação de Cadastro Imobiliário

Espelho Cadastral da Unidade

Inscrição Fiscal: 2 - 7037880 **Inscrição Imobiliária:** 05.04.006.0483.001 **Face:** 3

Situação Cadastral: **Normal**

Localização da Propriedade

Endereço: AV NOSSA SENHORA DA PENHA, 455 - SANTA LÚCIA. CEP: 29.056-245

Município: VITORIA - ESPÍRITO SANTO

Identificação do Responsável

Nome: ESTADO DO ESPIRITO SANTO **Doc. Ident.:** CNPJ 27.080.530/0001-43

Endereço: PC JOÃO CLÍMACO, S/N PALACIO DO GOVERNO - CENTRO

Município: Vitoria - ES **CEP:** 29.015-110

Responsável(is) Fiscal(is)

Nome	Documento	Situação	Condição
ESTADO DO ESPIRITO SANTO	CNPJ 27.080.530/0001-43	Proprietário	

Informações do Lote

Área do Terreno:	2.127,02	**Testada Principal:**	20,30	**Situação do Lote:**	Esquina
Área acima da Cota 50:	0,00	**Localização:**	Demais	**Topografia:**	Plano
Área Non Aedificandi:	0,00	**Caracterização:**	Não Construído	**Muro:**	Não
Área Preservada:	0,00	**Condição do Solo:**	Normal	**Calçada:**	Sim
Área Total Edificada:	0,00	**Demais Testadas:**	2 - 50.39	**Ref. Loteamento:**	000 0000
Percentual de Isenção Preservação:	0,00%			**Dt de Lançamento:**	01/01/1977

Informações da Unidade

Exercício: 1977

Ocupação: Sem uso **Patrimônio:** Particular **Numeração Oficial:** Sim

Informações da Edificação

Área da Edificação:	0,00	**Conservação:**		**Ar Condicionado:**	
Fração Ideal:	0,000000	**Forro:**		**Sauna/Pisc Privativa:**	
Área Frac Terreno:	0,00	**Piso:**		**Sauna/Pisc Comunit:**	
Área Terreno Exced:	0,00	**Inst Sanitária:**		**Nº de Quartos:**	Não Avaliado
Estrutura:		**Quant Pavimentos:**		**Nº de Suítes:**	Não Avaliado
Esquadria:		**Nº Pavimento:**		**Nº Vagas Garagem:**	Não Avaliado
Revest. Fachada:		**Elevador:**		**Sol da Manhã:**	Não Avaliado
Revest Interno:		**Escada Rolante:**		**Varanda:**	Não Avaliado
Data Construção:		**Tipo Construção:**		**Posição Via Pública:**	Não Avaliado

Isenção e/ou Imunidade

Tipo	Descrição	Fator Imposto	Fator TCRS	Fator COSIP
Imune	Imunidade de IPTU - Imóvel da União, Estado do ES, inclusive suas autarquias e fundações (Constituição Federal).	0,0000	1,0000	1,0000

ANEXO VII

RRT (REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA)

CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 12572691

Verificar Autenticidade

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ALINE SAMPAIO DE MELLO GUIMARÃES
CPF: 054.XXX.XXX-89
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista
Nº do Registro: 000A383708

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: MELLOZANON ARQUITETURA LTDA
CNPJ: 21.XXX.XXX/0001-26
Nº Registro: PJ28451-3

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI12572691I00CT001
Modalidade: RRT SIMPLES
Data de Cadastro: 16/11/2022
Forma de Registro: INICIAL
Data de Registro: 17/11/2022
Forma de Participação: INDIVIDUAL
Tipologia: NÃO SE APLICA

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R$108,69
Pago em: 16/11/2022

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS – SEGER
CPF/CNPJ: 07.XXX.XXX/0001-48
Tipo: Órgão Público
Data de Início: 07/11/2022
Valor do Serviço/Honorários: R$1.614,00
Data de Previsão de Término: 16/11/2022

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 29055131
Nº: 455
Logradouro: NOSSA SENHORA DA PENHA - DE 356 A 570 - LADO PAR
Complemento: ESQUINA R DR EURICO DE AGUIAR
Bairro: PRAIA DO CANTO
Cidade: VITÓRIA
UF: ES
Longitude:
Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

Elaboração de laudo de avaliação completo de imóvel urbano (terreno com 2.127,02m2 no bairro Santa Lúcia em Vitória, ES) para fins de Alienação, com a utilização de inferência estatística, segundo a NBR 14653, atingindo grau de fundamentação II e grau de precisão III.

3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei n° 13.146, de 06 de julho de 2015.

ALINE SAMPAIO DE MELLO GUIMARÃES
CPF 054.020.547-89 CAU-ES A38370-8
RESPONSÁVEL TÉCNICO / REPRESENTANTE LEGAL

CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 12572691

Verificar Autenticidade

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 2127.02
Unidade: metro quadrado

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI12572691I00CT001	**SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS - SEGER**	**INICIAL**	**16/11/2022**

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ALINE SAMPAIO DE MELLO GUIMARÃES, registro CAU nº 000A383708, na data e hora: 16/11/2022 15:50:06, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural **(LGPD)**
A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos, ou via QRCode.

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos, ou via QRCode. Documento Impresso em: 22/11/2022 às 16:33:43 por: siccau, ip 10.128.0.1.

ALINE SAMPAIO DE MELLO GUIMARÃES
CPF 054.020.547-89 CAU-ES A38370-8
RESPONSÁVEL TÉCNICO / REPRESENTANTE LEGAL

PARECER TÉCNICO Nº 002/2023

PROCESSO: 2021-JCJPL
DATA: 16/01/2023
ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – ANÁLISE DE LAUDO

Procedemos ao Parecer Técnico visando à análise e homologação de Laudo de Avaliação, constante à peça #267 do referido processo e elaborado pela empresa MELLOZANON ARQUITETURA LTDA - ME, conforme Edital de Credenciamento nº 001/2011 – Ordem de Serviço nº 011/2022 - AVA 02, para subsidiar a demanda de ALIENAÇÃO, no município de VITÓRIA, 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 TERRENO com área total de 2.127,02 m², matriculado sob nº 55.624

Endereço:
Avenida Nossa Senhora da Penha, nº 455, bairro Santa Lúcia, Vitória/ES, CEP: 29055-131

2. AUTORIA DO LAUDO

O laudo foi elaborado pela empresa MELLOZANON ARQUITETURA LTDA - ME, sob a responsabilidade técnica do(a) Engenheiro(a) de Avaliações Aline Sampaio de Mello Guimarães, CAU A38370-8. Foi apresentado o documento de responsabilidade técnica, registrado sob o nº 12572691, constante às páginas 36 a 38 do laudo.

3. METODOLOGIA

A metodologia aplicada utilizou as premissas do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, descrito no item 8.2.1 da ABNT NBR 14653-2, conforme indicação à página 8 (item 10 do laudo). Os elementos amostrais obtidos junto ao mercado imobiliário local estão relacionados às páginas 27 e 28 (anexo IV), cujos dados foram saneados com tratamento científico, conforme memória de cálculo às páginas 19 a 26 (anexo III), 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

Quanto à especificação, para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o autor classificou seu trabalho no Grau de Fundamentação II conforme enquadramento nas tabelas 1 e 2 descrito às páginas 8 a 10.

Quanto à precisão, o trabalho foi classificado com Grau de Precisão II, segundo o enquadramento descrito à página 10.

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

2023-LCPHCV - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 16/01/2023 16:08 PÁGINA 1 / 3

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$ 7.500.000,00 (Sete milhões e quinhentos 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 16 de janeiro de 2023.

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

Tatiana Freitas Spadeto
Arquiteta e Urbanista
Especialista em Políticas Públicas
e Gestão Governamental
SEGER/SUBAD/GEPAE

Membros da CAI conforme Portaria 801-S de 27/12/2022.

2023-LCPHCV - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 16/01/2023 16:08 PÁGINA 2 / 3

ASSINATURAS (2)

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

TATIANA FREITAS SPADETO
MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 16/01/2023 16:00:19 -03:00

JOÃO PAULO MELLO TEIXEIRA
MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 16/01/2023 16:08:31 -03:00

INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO
Documento capturado em 16/01/2023 16:08:31 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por TATIANA FREITAS SPADETO (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/2023-LCPHCV