



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS  
**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

PROCESSO Nº 2021-44C35

ID CidadES/TCE-ES: 2023.500E0600002.01.0005

**ÍNDICE EDITAL**

|    |  |    |
|----|--|----|
| 1  | DISPOSIÇÕES PRELIMINARES .....                                 | 2  |
| 2  | DO OBJETO.....   | 4  |
| 3  | DA AUTORIZAÇÃO LEGAL.....                                      | 4  |
| 4  | DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO.....                             | 4  |
| 5  | DA VISITA TÉCNICA .....  | 5  |
| 6  | DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL .....                                  | 6  |
| 7  | DOS PROCEDIMENTOS GERAIS .....                                 | 7  |
| 8  | DO CREDENCIAMENTO, APRESENTAÇÃO E CONTEÚDO DOS ENVELOPES ..... | 9  |
| 9  | DA HABILITAÇÃO.....  | 11 |
| 10 | DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS.....                               | 12 |
| 11 | DO PAGAMENTO.....  | 14 |
| 12 | DA CAUÇÃO.....   | 15 |
| 13 | DOS RECURSOS.....  | 16 |
| 14 | DA HOMOLOGAÇÃO E DA ADJUDICAÇÃO .....                          | 17 |
| 15 | DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.....                               | 18 |
| 16 | DAS DISPOSIÇÕES FINAIS .....                                   | 22 |



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

1.1 O ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, por intermédio da Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos, doravante denominada SEGER, realizará licitação, na modalidade "Concorrência", sob o critério "maior lance ou oferta", para **VENDA DE BEM IMÓVEL** conforme Processo n.º 2021- 44C35. O certame será conduzido pela Comissão Permanente de Licitação de Imóveis designada pela Portaria SEGER n.º 568-S/2022, publicada em 17/08/2022, autorizado pela Lei Estadual 10.748/2017, em conformidade com as diretrizes de gestão patrimonial previstas no Decreto Estadual 3.126-R/2012, nos termos da Lei 8.666/1993 e nos termos da Lei Federal nº13.709/2018 – Lei de Proteção de Dados Pessoais, bem como pelas demais normas pertinentes e condições estabelecidas no presente Edital.

**2 DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

2.1 **AQUISIÇÃO DO EDITAL:** O presente Edital e seus Anexos poderão ser obtidos na Gerência do Patrimônio Estadual - GEPAE da Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos - SEGER, localizada no 10º andar do Ed. Fábio Ruschi, Ala "Cidade", no endereço Av. Governador Bley, 236, Centro, Vitória/ES, de segunda a sexta-feira, no horário das 9h às 17h, bem como pelo site <https://portaldepatrimonio.es.gov.br/>.

2.2 Os pedidos de esclarecimentos deverão ser enviados à Comissão de Licitação exclusivamente para o endereço eletrônico [cpl.imoveis@seger.es.gov.br](mailto:cpl.imoveis@seger.es.gov.br), mediante confirmação do recebimento por parte da SEGER, com o assunto "EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023 – ESCLARECIMENTOS", até o quinto dia útil que anteceder a sessão pública.

2.3 **DATA, HORA E LOCAL DE REALIZAÇÃO DA SESSÃO PÚBLICA:** A sessão pública para abertura dos envelopes acontecerá no **dia 25/05/2023, às 10h**, na sala de reuniões da GEPAE, localizada na Av. Governador Bley, 236, Ed. Fábio Ruschi, 10º andar, ala cidade, Centro, Vitória/ES.

2.4 **RECEBIMENTO DOS ENVELOPES:** Os envelopes contendo a PROPOSTA DE PREÇOS, a HABILITAÇÃO e os documentos de CREDENCIAMENTO, definidos neste Edital, deverão ser entregues no endereço fixado no item 2.1, na data e horário definidos no item 2.3.

**2.4.1** Os interessados que optarem por não participar presencialmente da sessão pública poderão protocolar seus envelopes, pessoalmente ou via postagem, no endereço e nos horários fixados no item 2.1, até a data e o horário de início da sessão.

**2.4.1.1** Neste caso, os envelopes deverão estar devidamente identificados, conforme previsto no item 9 deste Edital, e acondicionados conjuntamente em invólucro único, contendo do lado externo a seguinte identificação:



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

DESTINATÁRIO:

**SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS – SEGER**  
**GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO ESTADUAL – GEPAE**

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

**PROCESSO N.º 2021- 44C35**

Av. Governador Bley, 236, 10º andar do Ed. Fábio Ruschi – Ala “Cidade”, Centro,  
Vitória/ES, CEP: 29.010-150.

- 2.4.1.2 O acondicionamento em invólucro único e a identificação acima são necessárias para evitar a abertura accidental dos envelopes, garantindo o sigilo previsto em lei.
- 2.4.1.3 Não será considerada, para qualquer efeito, a data em que tenham sido postados os envelopes ou a entrega em local diferente do endereço indicado.
- 2.4.1.4 A SEGER não se responsabiliza por envelopes extraviados ou entregues fora do prazo definido no item 2.4.1.
- 2.5 Somente a Comissão Permanente de Licitação de Imóveis, devidamente instituída, está autorizada a prestar, oficialmente, informações ou esclarecimentos a respeito desta licitação. As eventuais informações de outras fontes não deverão ser consideradas como oficiais.
- 2.6 Os esclarecimentos prestados aos licitantes e as respostas às impugnações estarão disponíveis no site <https://portaldepatrimonio.es.gov.br/>, dispensando qualquer outra publicidade, não podendo os licitantes, em qualquer hipótese, alegarem desconhecimento dos mesmos.
- 2.7 Eventuais alterações no Edital observarão o disposto no art. 21, §4º, da Lei Federal nº 8.666/93.
- 2.8 Conforme o art. 40, §2º, da Lei nº 8.666/93, integram este Edital os seguintes anexos:
- I. TERMO DE REFERÊNCIA;
  - II. CRONOGRAMA DE AÇÕES;
  - III. MODELO DE PROPOSTA DE PREÇO;
  - IV. MODELO DE SOLICITAÇÃO DE DEVOLUÇÃO DO VALOR DA CAUÇÃO;
  - V. MODELO DE TERMO DE DESISTÊNCIA VOLUNTÁRIA;
  - VI. MINUTA DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA;
  - VII. CERTIDÃO DA MATRÍCULA DO IMÓVEL;
  - VIII. LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.
  - IX. MODELO DE DECLARAÇÃO DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

**3 DO OBJETO**

- 3.1 Alienação do imóvel de propriedade do Estado caracterizado no Termo de Referência - Anexo I do presente Edital, realizando-se a venda à vista, por quantia igual ou superior ao preço mínimo ali especificado:

| LOTE | DESCRIÇÃO  | MATRÍCULA (S)  |
|------|--|--|
| 01   | Terreno medindo 336,29 m <sup>2</sup> , de propriedade do Estado, localizado na Rua Santa Luzia, s/n, no lugar denominado Sítio Ribeiro, município de Vila Velha – E.S.. | Nº 2.355, livro 2, no CRGI da 1ª Zona de Vila Velha. |

**4 DA AUTORIZAÇÃO LEGAL**

- 4.1 A presente alienação foi autorizada pela Lei Estadual n.º 10.748, publicada em 17 de outubro de 2017, em conformidade com as diretrizes de gestão patrimonial previstas no Decreto Estadual 3.126-R/2012 e com os termos da Lei Federal n.º 8.666/93.
- 4.2 Os recursos financeiros auferidos serão aplicados em despesa de investimento ou em fundos imobiliários e/ou fundos de participação e de investimentos, constituídos na forma da legislação aplicável, bem como em fundo especificamente constituído para garantia de Parcerias Público-Privadas, na forma da Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004.

**5 DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO**

- 5.1 Poderão participar da presente licitação pessoas físicas individualmente, pessoas jurídicas e em consórcio, desde que atendidas as exigências do art. 33 da Lei nº 8.666/93, que comprovarem o recolhimento da caução a que se refere o item 13 deste Edital, apresentando os atos constitutivos dos seus componentes.
- 5.2 Será permitida a participação de pessoas jurídicas organizadas em consórcio constituído conforme as regras seguintes, sem prejuízo de outras existentes no edital e seus anexos:
- 5.2.1 A empresa líder será a responsável pela realização dos atos que cumpram ao consórcio, assim como por representar o consórcio junto ao órgão licitante.
- 5.2.2 No consórcio entre empresas brasileiras e estrangeiras, a liderança caberá, obrigatoriamente, à empresa brasileira.
- 5.2.3 Os integrantes do consórcio respondem solidariamente pelos atos praticados pelo consórcio, tanto na fase de licitação quanto na de execução do contrato.
- 5.2.4 As empresas consorciadas não poderão participar da licitação isoladamente ou através de outro consórcio.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

- 5.2.5 Não será admitida a participação de empresas pertencentes a um mesmo grupo econômico em consórcios distintos.
- 5.2.6 Não será permitida a modificação da composição do consórcio ou a substituição de consorciado até a conclusão do objeto do certame, ressalvada, se permanecerem as condições de habilitação, a autorização expressa do órgão licitante.
- 5.3 As pessoas jurídicas que participarem em consórcio deverão apresentar, em momento oportuno, além dos demais documentos de credenciamento, termo de compromisso de constituição do consórcio, por escritura pública ou documento particular subscrito por todas, contendo:
- 5.3.1 A designação do consórcio, a indicação da participação nesta licitação e execução do contrato dela decorrente como seu objeto e o endereço em que está estabelecido.
- 5.3.2 A qualificação das empresas participantes e a forma de composição do consórcio, indicando o percentual de participação de cada uma na execução do objeto licitado.
- 5.3.3 A indicação da empresa líder como representante do consórcio.
- 5.3.4 Cláusula de solidariedade, nos termos deste edital e da legislação.
- 5.3.5 O prazo do consórcio, que deve, no mínimo, ser 180 (cento e oitenta) dias superior à data de conclusão do objeto da licitação, admitindo-se cláusula de prorrogação.
- 5.4 O licitante vencedor, se constituído sob a forma de consórcio, deverá apresentar, antes da celebração do contrato decorrente desta licitação, o instrumento de constituição e os registros do consórcio nos órgãos competentes, nos termos do art. 33, § 2º, da Lei 8.666/1993 e dos arts. 278 e 279 da Lei 6.404/1976.
- 5.5 Poderão participar da presente licitação empresas estrangeiras legalmente estabelecidas no País, nos termos do artigo 28, inciso V e artigo 33 §1º da Lei 8.666/93 e suas alterações.
- 5.6 Será vedada a participação de servidor da Secretaria de Gestão e Recursos Humanos – SEGER e dos membros da Comissão Permanente de Licitação de Imóveis, nos termos do art. 9º, da Lei nº 8.666/93, bem como de pessoa física ou jurídica a qual esteja impossibilitada de licitar e/ou contratar com o Estado ou com a SEGER, nos termos da legislação vigente.

**6 DA VISITA TÉCNICA**

- 6.1 A visita técnica para conhecimento pleno do imóvel objeto da presente licitação é facultada ao licitante para verificação das condições locais, com a finalidade de obter a avaliação própria das suas características, bem como para a obtenção de quaisquer outros dados que julgar necessário para a formulação da proposta.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

6.2 A visita técnica poderá ser realizada de segunda-feira a sexta-feira das 9h às 16h, até o último dia útil anterior à data fixada para a abertura da sessão pública, mediante prévio agendamento de horário junto a Subgerência de Patrimônio Imobiliário – SUPAI, pelo telefone (27) 3636-5247 e/ou pelo e-mail: [cpl.imoveis@seger.es.gov.br](mailto:cpl.imoveis@seger.es.gov.br), e será realizada no seguinte endereço:

Rua Santa Luzia, s/n, esquina com a Rua Santa Genoveva, Praia da Costa, coordenadas -20.325481,-40.269164, município de Vila Velha – E.S.

6.3 O licitante poderá ser representado por seus administradores, procuradores ou prepostos, que devem apresentar documento de identificação, procuração, carta de preposição ou outro documento hábil a comprovar o vínculo da pessoa indicada para a respectiva visita.

6.4 A visita será limitada a um licitante por vez, de forma a evitar a reunião de interessados em data e horário marcados capazes de dar-lhes conhecimento prévio acerca do universo de concorrentes.

6.5 A visita técnica não será obrigatória, contudo, deverá ser assinada pelo interessado a DECLARAÇÃO DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL, conforme Anexo IX, nos termos do item 6.7, independente da realização de visita.

6.6 Para todos os efeitos, considerar-se-á que o licitante tem pleno conhecimento do local e de todas as informações sobre o imóvel, não podendo alegar posteriormente a sua insuficiência, nem pleitear modificações nos preços, prazos e condições ou requerer o reequilíbrio econômico-financeiro em decorrência da falta de informações sobre o objeto.

6.7 O licitante deve ter pleno conhecimento das condições em que se encontra o imóvel, declarando e reconhecendo que tal circunstância lhe retira a possibilidade de reclamações e alegações futuras de qualquer natureza, em especial quanto a necessidade de adequação do imóvel, que está sendo ofertado na situação em que se encontra, conforme os termos desse edital e de seus anexos.

## **7 DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL**

7.1 Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar o presente Edital por irregularidades na aplicação da lei nº 8.666/93, nos termos do §1º do art. 41, devendo protocolizar o pedido em até 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a realização da sessão pública, item 2.3, sob pena de decair do direito de impugnação.

7.2 Decairá do direito de impugnar os termos do presente Edital o licitante que não o fizer até o segundo dia útil que anteceder a abertura dos envelopes de habilitação da presente concorrência, as falhas ou irregularidades que viciariam esse edital, hipótese em que tal comunicação não terá efeito de recurso.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

- 7.3 A impugnação deverá ser protocolizada no local indicado no item 2.1, das 9h às 17h, com o assunto “EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023 – IMPUGNAÇÃO”.
- 7.3.1 A impugnação poderá ser efetuada via eletrônica – internet com descrição sucinta e clara do fato que motivou a licitante a recorrer a impugnação, e enviada para o endereço eletrônico [cpl.imoveis@seger.es.gov.br](mailto:cpl.imoveis@seger.es.gov.br), mediante confirmação do recebimento por parte da SEGER.
- 7.4 A impugnação deverá especificar a qual imóvel faz referência ou indicar que se refere ao Edital como um todo, justificadamente. A impugnação relativa a questões específicas de um determinado imóvel não impedirá ou suspenderá o prosseguimento da licitação em relação aos demais.
- 7.5 A Comissão Permanente de Licitação de Imóveis deverá julgar e responder às eventuais impugnações, em até 3 (três) dias úteis, nos termos do §1º do art. 41 da Lei nº 8.666/93, disponibilizando as respostas no site: <https://portaldepatrimonio.es.gov.br>.
- 7.5.1 Caso a Comissão de Licitação decida pela improcedência da impugnação ao ato convocatório, deverá encaminhar o processo para o Secretário de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER, a quem competirá, nesse caso, ratificar ou alterar a decisão.
- 7.5.2 Acolhida a impugnação contra o ato convocatório, será definida e publicada nova data para sua realização, exceto quando, inquestionavelmente, a alteração não afetar a formulação das propostas.

**8 DOS PROCEDIMENTOS GERAIS**

- 8.1 Os trabalhos serão conduzidos pela Comissão Permanente de Licitação de Imóveis, composta por, no mínimo, 3 (três) membros, sendo um Presidente, e serão processados nas seguintes etapas:
- 8.1.1 Abrir a sessão pública;
- 8.1.2 Credenciar os participantes;
- 8.1.3 Receber os envelopes;
- 8.1.4 Analisar a documentação comprobatória de recolhimento da caução, para habilitação dos licitantes;
- 8.1.5 Verificar as propostas dos licitantes habilitados, com a divulgação dos valores ofertados, julgamento e classificação das propostas, excluindo-se as desclassificadas, na forma dos itens 10 e 11 deste Edital;



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS**

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

- 8.1.6 Encerrar a sessão com a lavratura de ata circunstanciada, a qual será assinada pelos membros da comissão.
- 8.2 Os atos públicos poderão ser assistidos por qualquer pessoa, mas somente deles participarão ativamente os licitantes habilitados.
- 8.3 Uma vez iniciada a abertura dos envelopes, não serão admitidas quaisquer retificações que possam influir no resultado da licitação, ressalvadas aquelas expressamente admitidas neste Edital, nem admitidos à licitação os proponentes retardatários.
- 8.4 Serão considerados habilitados aqueles que tiverem efetuado corretamente o recolhimento da caução prevista no item 13.1 deste Edital.
- 8.5 Havendo a inabilitação de qualquer dos licitantes, salvo se houver renúncia do direito de recorrer pelos interessados, o processo será suspenso, pelo prazo necessário para recebimento e julgamento de eventuais recursos interpostos, ocasião em que a fase do conhecimento das propostas será prorrogada, lavrando-se ata circunstanciada da reunião, que será assinada pelos membros da Comissão.
- 8.6 Havendo renúncia ou desistência (o que constará expressamente da ata), não sendo apresentado recurso, ou, quando interposto pelos inabilitados, tendo sido realizado seu julgamento e ratificada a inabilitação, serão desconsiderados, tal como recebidos, as propostas dos licitantes inabilitados, em sessão previamente designada pela Comissão, onde se procederá divulgação das propostas dos licitantes habilitados.
- 8.7 Se todos os licitantes forem inabilitados ou todas as propostas forem desclassificadas, a Comissão Permanente de Licitação de Imóveis poderá fixar o prazo de 08 (oito) dias úteis para a apresentação de nova documentação ou proposta, para saneamento das causas que as inabilitaram ou desclassificaram, conforme as disposições do §3º do art. 48 da Lei 8.666/93.
- 8.8 Havendo desistência do vencedor da licitação, será convocado o próximo licitante e assim sucessivamente, que assumirá os direitos e obrigações previstas neste instrumento e a quem serão conferidas as mesmas condições de prazo e valor constantes da proposta vencedora.
- 8.9 A cada sessão pública será lavrada ata circunstanciada dos trabalhos, que será assinada pelos licitantes presentes e todos os membros da Comissão de Licitação.
- 8.10 O resultado da licitação será publicado na Imprensa Oficial, após o julgamento de eventuais recursos.
- 8.11 Após o exame e julgamento das propostas, a Comissão apresentará ao Secretário da SEGER ata circunstanciada com todos os elementos indicativos das propostas classificadas, para efeito de homologação dos atos da Comissão Permanente de Licitação de Imóveis, adjudicação do imóvel, publicação do respectivo resultado no



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

Diário Oficial, afixação de aviso no quadro próprio da SEGER e publicação no Portal de Patrimônio.

- 8.12 Qualquer licitante, por meio de seu representante legal, poderá fazer constar em ata suas reclamações, ficando a critério dos membros da comissão acatá-las ou não, considerando não possuírem estas efeito de recurso, que deve obedecer ao procedimento apropriado.

**9 DO CREDENCIAMENTO, APRESENTAÇÃO E CONTEÚDO DOS ENVELOPES**

- 9.1 Para fins de **CREDENCIAMENTO**, os interessados deverão apresentar, em separado, os seguintes documentos:

9.1.1 Em se tratando de PESSOA FÍSICA:

- (a) Cópia do documento de identidade e CPF;
- (b) Instrumento de procuração, se fizer representar por terceiros, acompanhado do documento de identidade do procurador, observado o disposto no item 9.1.5.

9.1.2 Em se tratando de PESSOA JURÍDICA:

- (a) Documentos listados nos incisos II a V do art. 28 da Lei 8.666/93.
- (b) Instrumento de procuração, se fizer representar por terceiros, acompanhado do documento de identidade do procurador, observado o disposto no item 9.1.5.
- (c) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente.

- 9.1.3 Os documentos de credenciamento devem ser apresentados em separado, e não inseridos em nenhum dos envelopes.

- 9.1.4 Se os documentos forem apresentados por cópia não autenticada, a Comissão de Licitação requisitará os respectivos originais, para confronto e autenticação.

- 9.1.5 O instrumento de procuração deverá outorgar amplos poderes para representação do proponente em todos os atos da licitação.

- 9.1.6 Cada proponente poderá credenciar apenas um representante, que será o único autorizado a intervir no procedimento licitatório e a responder por todos os atos e efeitos previstos neste Edital, em nome da representada.

- 9.1.7 Nenhum interessado poderá participar da licitação representando mais de um proponente.

- 9.1.8 Fica assegurado aos proponentes, a qualquer tempo, a substituição de seu representante, mediante apresentação dos documentos necessários para tal.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

- 9.1.9 A falta de apresentação ou incorreção do credenciamento não inabilitará o licitante, mas obstará o representante de se manifestar na sessão e por ele responder.
- 9.2 Os documentos para habilitação e proposta deverão ser apresentados separadamente, em 02 (dois) envelopes fechados e indevassáveis (não transparentes), contendo em sua parte externa os seguintes dizeres:

**ENVELOPE N.º 01: HABILITAÇÃO**

**SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS**  
**GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO ESTADUAL – GEPAE/SEGER**  
**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**  
**PROCESSO N.º 2021- 44C35**

PROPONENTE: \_\_\_\_\_  
CNPJ/CPF: \_\_\_\_\_  
TEL./CONTATO: \_\_\_\_\_  
E-MAIL: \_\_\_\_\_

**ENVELOPE N.º 02: PROPOSTA DE PREÇO**

**SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS**  
**GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO ESTADUAL – GEPAE/SEGER**  
**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**  
**PROCESSO N.º 2021- 44C35**

PROPONENTE: \_\_\_\_\_  
CNPJ/CPF: \_\_\_\_\_  
TEL./CONTATO: \_\_\_\_\_  
E-MAIL: \_\_\_\_\_

- 9.3 Os documentos deverão estar com prazo vigente, à exceção daqueles que, por sua natureza, não contenham validade, e poderão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada por tabelião de notas ou por servidor da unidade que realizará a licitação, ou publicação em órgãos da imprensa oficial, não sendo aceitos “protocolos de entrega” ou “solicitação de documento” em substituição aos documentos requeridos neste Edital.
- 9.4 Não serão recebidos documentos apresentados em meio digital.
- 9.5 A entrega dos envelopes configura a aceitação de todas as normas e condições estabelecidas nessa Concorrência, bem como implica a obrigatoriedade de serem mantidas todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a alienação, obrigando-se o licitante a declarar, sob as penas da lei, a superveniência de fato impeditivo da habilitação, quando for o caso.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

9.6 Só terão direito de usar a palavra, rubricar as propostas, apresentar reclamações ou recursos e assinar a Ata, os Membros da Comissão de Licitação e os Representantes Credenciados dos Licitantes.

9.7 CONTEÚDO DO ENVELOPE N.º 01: DOCUMENTO DE HABILITAÇÃO

9.7.1 Para fins de Habilitação, o proponente deverá apresentar:

9.7.1.1 Comprovante de recolhimento da caução, conforme item 7 do Termo de Referência - Anexo I do Edital.

9.7.1.2 Declaração das condições do imóvel, assinada e datada, conforme Anexo IX do Edital.

9.8 CONTEÚDO DO ENVELOPE N.º 02: PROPOSTA DE PREÇO

9.8.1 A Proposta de Preço deverá ser apresentada em moeda corrente nacional, com 2 (duas) casas decimais, devidamente assinada pelo proponente ou por seu procurador, redigida em português, sem rasuras, emendas ou entrelinhas, em conformidade com o modelo constante no Anexo II do Edital.

9.8.1.1 O preço mínimo admitido para o objeto da licitação de cada lote é o disposto no item 6.4 do Termo de Referência - Anexo I do Edital.

9.8.2 A proposta será apresentada em 01(uma) via, em envelope lacrado, com a designação "PROPOSTA DE PREÇOS", sendo a última folha devidamente assinada e as demais rubricadas.

9.8.3 É vedada a apresentação de propostas alternativas ou de figurar a mesma pessoa em mais de uma proposta para o imóvel, sob pena de desclassificação.

9.8.4 O prazo de validade das propostas será de 60 (sessenta) dias, contados da data fixada no item 2.3.

9.8.5 Não poderão ser incluídas no valor da proposta quaisquer despesas nas quais o proponente se obriga a assumir, que decorrem especificamente da transação, tais como emolumentos cartorários, encargos, tributos e afins.

9.8.5.1 O cumprimento do item 9.8.5 não desobriga o licitante da quitação das despesas previstas no item 10.4 e item 11 do Termo de Referência, conforme Anexo I.

**10 DA HABILITAÇÃO**

10.1 No dia, horário e local informados no item 2.3, a Comissão de Licitação procederá ao recebimento dos documentos referentes ao CREDENCIAMENTO, dos dois envelopes de todos os proponentes e à abertura dos envelopes de **HABILITAÇÃO (ENVELOPE N.º 01)**, com chamada dos licitantes e anotação em ata dos representantes presentes.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

- 10.2 Iniciada a sessão, não serão admitidas quaisquer retificações que possam influir no resultado da licitação, exceto as expressamente admitidas neste Edital.
- 10.3 Não será aceita, em qualquer hipótese, a participação de licitante retardatário, a não ser como ouvinte.
- 10.4 O proponente (ou seu representante) deverá se identificar durante a sessão pública mediante documento de identidade.
- 10.5 Os documentos de credenciamento e habilitação serão rubricados pelos licitantes presentes e pelos membros da Comissão de Licitação, permitindo-se aos interessados o exame no local dos envelopes abertos.
- 10.6 Na mesma sessão, os membros da Comissão de Licitação e os licitantes presentes rubricarão os envelopes de n.º 02, contendo a Proposta de Preço, que ficarão sob guarda da Comissão, lacrados e inviolados.
- 10.7 A Comissão de Licitação examinará o conteúdo do envelope n.º 01, decidindo motivadamente a respeito.
- 10.8 O resultado da análise será comunicado aos licitantes após o encerramento dessa primeira fase dos trabalhos, o que poderá ocorrer na mesma sessão ou por meio de publicação na Imprensa Oficial, conforme decisão da Comissão de Licitação.
- 10.9 Havendo renúncia expressa de todos os licitantes a qualquer recurso contra o julgamento da fase de habilitação, os envelopes com as Propostas de Preço serão abertos imediatamente após encerrados os procedimentos relativos à Habilitação. Caso contrário, a Comissão de Licitação marcará nova data para abertura.
- 10.10 Não havendo renúncia à interposição de recurso por parte de todos os licitantes, será concedido o prazo recursal de 05 (cinco) dias úteis, com posterior designação de local, data e horário para abertura dos envelopes de n.º 02, observadas as respostas aos recursos, se interpostos.
- 10.11 Os envelopes de Proposta de Preço dos licitantes inabilitados serão devolvidos aos respectivos proponentes fechados, desde que, decorrido o prazo legal, não tenha sido interposto recurso, ou após sua denegação.
- 10.12 Durante a sessão, somente poderá se manifestar em nome do proponente a pessoa por ele credenciada.
- 10.13 A cada sessão pública será lavrada ata circunstanciada dos trabalhos, que será assinada pelos licitantes presentes e todos os membros da Comissão de Licitação.

**11 DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS**



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

- 11.1 Ultrapassada a fase habilitatória, em sessão pública no local, dia e horário definidos, a Comissão de Licitação procederá à abertura dos envelopes de **PROPOSTA DE PREÇO (ENVELOPE N.º 02)** dos licitantes habilitados.
- 11.1.1 A comissão de licitação examinará as propostas para verificar se estão completas, se não ocorreram quaisquer erros na sua elaboração e se os documentos foram adequadamente assinados.
- 11.1.2 Erros aritméticos serão retificados da seguinte forma: se houver discrepância entre palavras e cifras, prevalecerá o montante em palavras (por extenso). Se o proponente não aceitar a correção, sua proposta será rejeitada.
- 11.1.3 Não serão levadas em consideração vantagens não previstas neste Edital, nem ofertas de redução sobre a proposta que melhor tenha atendido os interesses da Administração.
- 11.2 A Comissão de Licitação julgará e classificará as propostas, ordenando-as de forma decrescente, segundo o critério de maior lance ou oferta, sendo declarado vencedor o licitante que ofertar o maior preço.
- 11.3 É vedada a apresentação de mais de uma proposta para o mesmo imóvel, pela mesma pessoa física ou jurídica ou filial, sob pena de desclassificação.
- 11.4 Pessoas jurídicas em consórcio estarão impedidas de participar na presente licitação para concorrer com o consórcio participante a um mesmo imóvel ou de participar em mais de um consórcio.
- 11.5 Os integrantes do consórcio são solidariamente responsáveis pelos atos praticados em consórcio, desde a fase de licitação até a lavratura da escritura pública de compra e venda.
- 11.6 Tratando-se de pessoa casada ou em união estável, sob o regime de comunhão de bens, a participação de um dos cônjuges impede a do outro, quando o imóvel de interesse for idêntico, sob pena de desclassificação de ambas as propostas, mesmo depois da convocação.
- 11.7 Serão desclassificadas as propostas que:
- 11.7.1 Apresentem condições de pagamento diversas daquelas previstas no item 12 deste Edital ou condicionem seus preços a situações não previstas neste Edital.
- 11.7.2 Consignarem valor inferior ao estipulado no item 6.4 do Anexo I – Termo de Referência.
- 11.7.3 Refiram, simplesmente, a acréscimos de preços sobre a melhor oferta.
- 11.7.4 Conttenham divergências de dados, valores ou números, com exceção do estabelecido no item 11.1.2.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

- 11.7.5 Não atenderem a todas as condições deste Edital, quer por omissão, quer por discordância.
- 11.7.6 Apresentarem rasuras, emendas, borrões ou entrelinhas em suas partes essenciais, de modo a ensejar dúvidas.
- 11.7.7 Forem preenchidas a lápis ou de forma ilegível.
- 11.7.8 Cujo proponente figure em mais de uma proposta.
- 11.7.9 Contrariem as disposições previstas nos itens 11.3, 11.4 e 11.6 deste Edital.
- 11.7.10 Efetuem o pagamento da caução que, por qualquer razão, não tenha sido devidamente creditado na conta especificada.
- 11.7.11 Sejam apresentadas por servidores da SEGER.
- 11.8 As propostas serão rubricadas pelos licitantes presentes e pelos membros da Comissão de Licitação, permitindo-se aos interessados o exame, no local, dos envelopes abertos.
- 11.9 Em caso de empate entre duas ou mais propostas, o desempate far-se-á obrigatoriamente por sorteio, na mesma sessão, presentes ou não todos os proponentes.
- 11.10 O resultado da análise será comunicado aos licitantes após o encerramento dessa fase dos trabalhos, o que poderá ocorrer na mesma sessão ou por meio de publicação na Imprensa Oficial, conforme decisão da Comissão de Licitação.
- 11.11 Os proponentes serão notificados do resultado referente ao julgamento desta licitação durante a sessão pública ou por meio de comunicação pela Imprensa Oficial.
- 11.12 Após a divulgação do resultado, e havendo renúncia expressa de todos os licitantes a qualquer recurso contra o julgamento das propostas, será declarado o vencedor do certame.
- 11.13 Não havendo renúncia à interposição de recurso por parte de todos os licitantes, será concedido o prazo recursal de 05 (cinco) dias úteis.
- 11.14 A Administração poderá desclassificar propostas de licitantes até a lavratura da escritura pública de compra e venda, por despacho fundamentado, sem direito a indenização e sem prejuízo de outras sanções cabíveis, se tiver conhecimento de fatos supervenientes ou só conhecidos após o julgamento da licitação.

**12 DO PAGAMENTO**

- 12.1 As alienações pretendidas apenas serão concluídas mediante a quitação integral da proposta adjudicada, na forma do item 9 do Anexo I – Termo de Referência.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

**13 DA CAUÇÃO**

- 13.1 Para fins de habilitação para participar da Concorrência Pública, conforme art. 18 da Lei 8.666/93, será exigida dos interessados a comprovação do recolhimento de quantia correspondente a 5% (cinco por cento) de caução do valor mínimo avaliado da proposta, de acordo com a tabela do item 7 do Anexo I – Termo de Referência, o que será feito mediante depósito identificado (CPF/CNPJ do depositante) de acordo com os seguintes dados bancários:

**Favorecido:** Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos

**CNPJ:** 07.162.270/0001-48

**Nome do banco:** Banco do Estado do Espírito Santo - BANESTES S/A

**Código do banco:** 021                      **Tipo de conta:** Poupança Caução

**LOTE 01 – Agência:** 675

**Nº da conta:** 34.655.712

- 13.2 A caução deverá ser efetuada em moeda corrente nacional e será demonstrada por meio de comprovante de depósito na conta específica a ser apontada em Edital.
- 13.3 Será(ão) considerado(s) inabilitado(s) o(s) licitante(s) que não efetuar(em) o recolhimento da caução ou o fizer(em) em valor inferior, ainda que na casa dos centavos.
- 13.4 Deverá ser apresentado na etapa de habilitação o comprovante de caução do lote licitado, sob pena de desclassificação.
- 13.5 O Estado não se responsabiliza pelo não recolhimento da caução por motivos de ordem técnica, por erro ou atraso dos bancos ou entidades conveniadas no que se refere ao processamento do pagamento da caução, ficando a habilitação definitiva para o certame condicionada ao resultado da compensação bancária.
- 13.6 A caução será devolvida ao participante vencedor em até 30 (trinta) dias corridos, a contar da apresentação de requerimento específico, conforme modelo Anexo III do edital, juntamente com a apresentação do traslado das Escrituras Públicas de Compra e Venda e das respectivas certidões do Cartório do Registro Geral de Imóveis, nos termos do parágrafo único do art. 77 do Decreto Estadual n.º 3.126-R/2012.
- 13.7 Os valores depositados para fins de caução pelos participantes não vencedores serão devolvidos em até 30 (trinta) dias corridos, a contar da apresentação de requerimento específico, conforme modelo constante no Edital, após a publicação do resultado final da Concorrência Pública no Diário de Imprensa Oficial do Estado – DIO/ES.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

13.8 Os valores da caução serão atualizados monetariamente e não serão devolvidos em conta de terceiros alheios ao certame.

**14 DOS RECURSOS**

14.1 Os atos administrativos praticados no processo licitatório estarão sujeitos à interposição de recurso, nos termos do Art. 109 da Lei nº 8.666/93 e inciso XXXIV do Art. 5º da Constituição Federal, que deverá ser protocolado no endereço mencionado neste Edital.

14.2 Dos atos da Administração referentes a esta licitação cabem:

14.2.1 Recurso no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da intimação do ato ou da lavratura da ata, nos casos de:

- (a) Habilitação ou inabilitação do licitante;
- (b) Julgamento das propostas;
- (c) Anulação ou revogação da licitação;
- (d) Aplicação da penalidade de impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública, prevista no item 16.4.

14.2.2 Representação ao Secretário da SEGER, no prazo de 05 (cinco) dias úteis da decisão relacionada com o objeto da licitação, nas hipóteses não previstas no Item 14.2.1.

14.3 A comunicação dos atos referidos no subitem 14.2.1, alíneas "a", "b" e "c" será feita através da publicação na Imprensa Oficial, salvo para os casos previstos na letra "a" e "b", se presentes os prepostos dos licitantes no ato em que foi adotada a decisão, quando poderá ser feita por comunicação direta aos interessados e lavrado em ata.

14.3.1 A comunicação e o procedimento de aplicação das penalidades observará o que disposto no Item 16.

14.4 O recurso previsto nas alíneas "a", "b" e "d" no subitem 14.2.1 terá efeito suspensivo, podendo a autoridade competente, motivadamente e presentes razões de interesse público, atribuir eficácia suspensiva aos demais recursos.

14.5 Os recursos interpostos serão comunicados aos demais licitantes, que poderão impugná-los no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

14.6 As decisões atinentes ao procedimento da licitação, referidas nas alíneas "a" e "b", serão decididas pela Comissão de Licitação, sendo os eventuais recursos delas decorrentes dirigidos à própria Comissão de Licitação, que deverá apreciá-lo no



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS**

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

prazo de 05 (cinco) dias úteis, podendo reconsiderar ou, sendo mantida a decisão, encaminhar para análise do Secretário da SEGER.

- 14.7 Os casos referidos nas alíneas “c” e “d” serão decididos pelo Secretário da SEGER, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, bem como eventuais recursos delas decorrentes, podendo reconsiderar em igual prazo.

**15 DA HOMOLOGAÇÃO E DA ADJUDICAÇÃO**

- 15.1 Decorrido o prazo de recurso sem que nenhum tenha sido interposto, ou decididos os porventura interpostos, e constatada a regularidade dos atos praticados, a Comissão de Licitação remeterá o processo ao Secretário de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER, para homologação e adjudicação do objeto.
- 15.2 Após a homologação, o adjudicatário será convocado para assinar o contrato de promessa de compra e venda no prazo de até 05 (cinco) dias úteis.
- 15.2.1 A SEGER poderá prorrogar o prazo fixado no Item anterior, por igual período, nos termos do art. 64, §1º, da Lei Federal nº. 8.666/93, quando solicitado pelo licitante vencedor durante o seu transcurso, e desde que ocorra motivo justificado, aceito pelo ente promotor do certame
- 15.3 Após a homologação referida no item 15.1, o adjudicatário deverá apresentar a comprovação de pagamento do valor correspondente ao sinal e princípio de pagamento, ou do valor integral, até a assinatura do contrato de promessa de compra e venda, nos termos do item 9.2 do Anexo I - Termo de Referência.
- 15.4 Será caracterizado como desistente o proponente convocado que não se manifestar expressamente no prazo de 15 (quinze) dias corridos após a homologação referida no item 15.1, sem justificativa ou solicitação de prorrogação, desde que válida a proposta, sujeitando-se às sanções previstas neste Edital e na legislação aplicável.
- 15.5 Havendo desistência, perda de prazos, desclassificação, recusa de pagamento do valor integral ou indeferimento do primeiro classificado por qualquer motivo, o Estado do Espírito Santo se reserva ao direito de convocar o próximo participante classificado, estando a proposta de acordo com as exigências deste Edital, e assim sucessivamente, conforme ordem de classificação.
- 15.5.1 O convocado terá o prazo de 02 (dois) dias úteis para manifestar interesse expressamente na aquisição do lote em igual prazo e nas mesmas condições propostas pelo vencedor, na forma do art. 64, §2º, da Lei 8.666/93.
- 15.5.2 O convocado deverá recolher a quantia de caução prevista no item 13 deste edital, caso já devolvida, em até 5 (cinco) dias úteis após a manifestação de interesse na aquisição do imóvel.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

15.5.3 O licitante desistente deverá apresentar Termo de Desistência Voluntária, conforme modelo no Anexo V do Edital.

**16 DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

- 16.1 Em caso de desistência e/ou descumprimento dos prazos previstos neste edital, por parte do licitante vencedor, este perderá o valor da caução em favor do Estado, a título de multa, sendo-lhe, no entanto, garantida prévia defesa, cessando os seus direitos de participação na licitação.
- 16.2 Comete infração administrativa, nos termos da Lei 8.666/1993, o licitante ou adjudicatário que:
- 16.2.1 Não assinar o termo de contrato, quando convocado dentro do prazo de validade da proposta;
  - 16.2.2 Não retirar o instrumento que substitui o termo de contrato, quando convocado dentro do prazo de validade da proposta;
  - 16.2.3 Deixar de entregar os documentos exigidos;
  - 16.2.4 Apresentar documento falso;
  - 16.2.5 Ensejar o retardamento da licitação;
  - 16.2.6 Não mantiver a proposta;
  - 16.2.7 Cometer fraude fiscal; ou
  - 16.2.8 Comportar-se de modo inidôneo.
- 16.3 Reputar-se-á comportamento inidôneo, exemplificativamente, os tipificados nos arts. 90 a 97 da Lei 8.666/1993 e no art. 5º da Lei 12.846/2013, a declaração falsa quanto às condições de participação e quanto ao enquadramento como ME/EPP.
- 16.4 As sanções aplicáveis são advertência, multa, suspensão temporária de participação em licitação, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade, nos termos do estabelecido no artigo 87 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.
- 16.5 A penalidade de multa, de até 10% (dez por cento) sobre o valor estimado para o lote em que participou o licitante, pode ser aplicada cumulativamente com a sanção de impedimento.
- 16.6 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa, observando-se além da disciplina legal o disposto no termo de contrato ou no termo de referência quanto ao procedimento e outras condições.



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS**

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

- 16.7 As sanções por atos praticados durante a execução do contrato estão previstas no termo de contrato ou no termo de referência.
- 16.7.1 As sanções de advertência, suspensão temporária de participação em licitação, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade não são cumulativas entre si, mas poderão ser aplicadas juntamente com a multa compensatória por perdas e danos.
- 16.7.2 Quando imposta uma das sanções, suspensão temporária de participação em licitação, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade, a Comissão de Licitação submeterá sua decisão ao Secretário de Estado de Gestão e Recursos Humanos - SEGER, a fim de que, se confirmada, tenha efeito perante a Administração Pública Estadual.
- 16.7.3 Caso as sanções referidas no parágrafo anterior não sejam confirmadas pelo Secretário de Estado de Gestão e Recursos Humanos - SEGER, competirá a este decidir sobre a aplicação ou não das demais modalidades sancionatórias.
- 16.7.4 Confirmada a aplicação de quaisquer das sanções administrativas previstas neste item, competirá ao órgão promotor do certame proceder com o registro da ocorrência no CRC/ES, e a SEGER, no SICAF, em campo apropriado. No caso da aplicação da sanção de declaração de inidoneidade, deverá, ainda, ser solicitado o descredenciamento do licitante no SICAF e no CRC/ES.
- 16.8 As sanções administrativas somente serão aplicadas mediante regular processo administrativo, assegurada a ampla defesa e o contraditório, observando-se as seguintes regras:
- (a) Antes da aplicação de qualquer sanção administrativa, o órgão promotor do certame deverá notificar o licitante contratado, facultando-lhe a apresentação de defesa prévia.
  - (b) A notificação deverá ocorrer pessoalmente ou por correspondência com aviso de recebimento, indicando, no mínimo: a conduta do licitante contratado reputada como infratora, a motivação para aplicação da penalidade, a sanção que se pretende aplicar, o prazo e o local de entrega das razões de defesa.
  - (c) O prazo para apresentação de defesa prévia será de 05 (cinco) dias úteis a contar da intimação, exceto na hipótese de declaração de inidoneidade, em que o prazo será de 10 (dez) dias consecutivos, devendo, em ambos os casos, ser observada a regra do art. 110 da Lei 8.666/1993.
  - (d) O licitante vencedor comunicará ao órgão promotor do certame as mudanças de endereço ocorridas no curso do processo licitatório e até o registro da escritura, considerando-se eficazes as notificações enviadas ao local anteriormente indicado, na ausência da comunicação.
  - (e) Ofertada a defesa prévia ou expirado o prazo sem que ocorra a sua



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

apresentação, o órgão promotor do certame proferirá decisão fundamentada e adotará as medidas legais cabíveis, resguardado o direito de recurso do licitante que deverá ser exercido nos termos da Lei 8.666/1993.

- (f) O recurso administrativo a que se refere a alínea anterior que versar sobre questão jurídica será submetido à análise da Procuradoria, após a análise técnica da SEGER, conforme o caso, salvo no caso de dúvida jurídica, em que poderá ser formulada consulta.
- (g) Somente serão publicadas na Imprensa Oficial as decisões definitivas, após a confirmação pela SEGER, no caso do item 16.7.2, e a análise jurídica, se houver recurso administrativo, sendo as demais decisões comunicadas pessoalmente ou por correspondência com aviso de recebimento.

16.9 Os montantes relativos às multas moratória e compensatória aplicadas pela Administração poderão ser cobrados judicialmente.

16.10 Sem prejuízo da aplicação das sanções acima descritas, a prática de quaisquer atos lesivos à administração pública na licitação, nos termos da Lei 12.846/2013, será objeto de imediata apuração observando-se o devido processo legal estabelecido no marco regulatório estadual anticorrupção.

**17 PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS, COLETA E TRATAMENTO**

17.1 Sempre que tiverem acesso ou realizarem qualquer tipo de tratamento de dados pessoais, as partes comprometem-se a envidar todos os esforços para resguardar e proteger a intimidade, vida privada, honra e imagem dos respectivos titulares, observando as normas e políticas internas relacionadas a coleta, guarda, tratamento, transmissão e eliminação de dados pessoais, especialmente as previstas na Lei Federal nº 13.709/2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais”), no Decreto Estadual nº 4922-R, de 09 de julho de 2021, e demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

17.2 Caso o objeto envolva tratamento de dados pessoais com fundamento no consentimento do titular, o COMPRADOR deverá observar, ao longo de toda a vigência do Contrato, todas as obrigações legais e regulamentares específicas vinculadas a essa hipótese legal de tratamento.

17.3 Ao receber o requerimento de um titular de dados, na forma prevista nos artigos 16 e 18 da lei federal nº 13.709/2018, o COMPRADOR deverá:

17.3.1. Notificar imediatamente o VENDEDOR;

17.3.2 . Auxiliá-la, quando for o caso, na elaboração da resposta ao requerimento; e

17.3.3. Eliminar todos os dados pessoais tratados com base no consentimento em até 30 (trinta) dias corridos, contados a partir do requerimento do titular.



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS**

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

- 17.4 Necessidade – As partes devem assegurar que o acesso a dados pessoais seja limitado aos empregados, prepostos ou colaboradores e eventuais subcontratados que necessitem acessar os dados pertinentes, na medida em que sejam estritamente necessários para o cumprimento do Contrato e da legislação aplicável, assegurando que todos esses indivíduos estejam sujeitos a obrigações de sigilo e confidencialidade.
- 17.4.1. As partes devem assegurar que o acesso a dados pessoais seja limitado aos empregados, prepostos ou colaboradores e eventuais subcontratados que necessitem acessar os dados pertinentes, na medida em que sejam estritamente necessários para o cumprimento do Contrato e da legislação aplicável, assegurando que todos esses indivíduos estejam sujeitos a obrigações de sigilo e confidencialidade.
- 17.4.2. O COMPRADOR deve, enquanto operador de dados pessoais, implementar medidas técnicas e organizacionais apropriadas para o cumprimento das obrigações do VENDEDOR previstas na Lei Federal nº 13.709/2018.
- 17.5 Proteção de dados e incidentes de segurança. Considerando as características específicas do tratamento de dados pessoais e o estado atual da tecnologia, o COMPRADOR deverá adotar medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger os dados e informações de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito.
- 17.5.1. O COMPRADOR deverá notificar o VENDEDOR imediatamente sobre a ocorrência de incidentes de segurança relacionados a dados pessoais, fornecendo informações suficientes para que o COMPRADOR cumpra quaisquer deveres de comunicação, dirigidos à Autoridade Nacional de Proteção de Dados e/ou aos titulares dos dados, acerca do incidente de segurança.
- 17.5.2. As partes deverão adotar as medidas cabíveis para auxiliar na investigação e na mitigação das consequências de cada incidente de segurança.
- 17.6 Transferência Internacional. É vedada a transferência de dados pessoais pelo COMPRADOR para fora do território do Brasil sem o prévio consentimento, por escrito, do VENDEDOR, e demonstração da observância da adequada proteção desses dados, cabendo ao COMPRADOR a responsabilidade pelo cumprimento da legislação de proteção de dados ou de privacidade de outro(s) país (es) que for aplicável.
- 17.7 Responsabilidade. O COMPRADOR responderá por quaisquer danos, perdas ou prejuízos causados ao VENDEDOR ou a terceiros decorrentes do descumprimento da Lei Federal nº 13.709/2018, do Decreto Estadual Nº4922-R, de 09 de julho de 2021 e outras normas legais ou regulamentares relacionadas a este Contrato, não



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização do COMPRADOR em seu acompanhamento.

17.7.1. Eventual subcontratação, mesmo quando autorizada pelo VENDEDOR, não exime o COMPRADOR das obrigações decorrentes deste Contrato, permanecendo integralmente responsável perante o VENDEDOR, mesmo na hipótese de descumprimento dessas obrigações por subcontratada.

17.7.2. O COMPRADOR deve colocar à disposição do VENDEDOR, quando solicitado, toda informação necessária para demonstrar o cumprimento do disposto nestas cláusulas, permitindo a realização de auditorias e inspeções, diretamente pelo VENDEDOR ou por terceiros por ela indicados, com relação ao tratamento de dados pessoais.

17.7.3. O COMPRADOR deve auxiliar o VENDEDOR na elaboração de relatórios de impacto à proteção de dados pessoais, observado o disposto no artigo 38 da Lei Federal nº 13.709/2018, relativo ao objeto deste Contrato.

17.8 Eliminação – Extinto o contrato, independentemente do motivo, o COMPRADOR deverá em, até 10 (dez) dias úteis, contados da data de seu encerramento, devolver todos os dados pessoais ao VENDEDOR ou eliminá-los, inclusive eventuais cópias, certificando o COMPRADOR, por escrito, do cumprimento desta obrigação.

## **18 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

18.1 O proponente é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados em qualquer fase da licitação. A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará a imediata desclassificação do proponente que o tiver apresentado, ou, caso tenha sido o vencedor, a perda do direito de aquisição, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

18.2 Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões do imóvel poderá ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, na forma do item 2.3 do Termo de Referência - Anexo I do Edital.

18.3 O imóvel será licitado nas condições e no estado de conservação e ocupação em que se encontrar, sendo de inteira responsabilidade do adquirente a tomada das medidas necessárias para sua regularização, desocupação, notadamente aquelas necessárias para o registro da escritura.

18.4 Ao apresentar a proposta, o licitante assume que está fazendo isso de forma absolutamente independente e que, acaso se apresente, em qualquer momento, a formação de cartel ou qualquer conluio, a Administração adotará os meios necessários para as devidas averiguações e as respectivas sanções.



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS**

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

- 18.5 É facultado à Comissão de Licitação, ou a autoridade superior, em qualquer fase da licitação, promover diligências com vistas a esclarecer ou a complementar a instrução do processo, vedada a criação de exigência não prevista neste Edital.
- 18.6 Os licitantes intimados para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais deverão fazê-lo no prazo determinado pela Comissão de Licitação, sob pena de desclassificação.
- 18.7 Em caso de dúvida quanto à autenticidade de assinatura constante em documento apresentado por licitante, poder-se-á diligenciar no intuito de saná-la, inclusive concedendo prazo para o reconhecimento de firma.
- 18.8 O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará no afastamento do proponente, desde que seja possível a aferição da sua qualificação e a exata compreensão da sua proposta.
- 18.9 Os erros materiais irrelevantes serão objeto de saneamento, mediante ato motivado da Comissão de Licitação.
- 18.10 As normas que disciplinam este certame serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os proponentes, desde que não comprometam o interesse da Administração, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da contratação.
- 18.11 As decisões referentes a este processo licitatório poderão ser comunicadas aos proponentes por qualquer meio de comunicação que comprove o recebimento ou, ainda, mediante publicação na Imprensa Oficial.
- 18.12 Os casos não previstos neste Edital serão decididos pela Comissão de Licitação.
- 18.13 A participação na presente licitação implica aceitação plena e irrevogável das condições deste Edital e de seus anexos.
- 18.14 Poderá a autoridade competente, até a assinatura da escritura, excluir o licitante ou o adjudicatário do certame, por despacho motivado, se, após a fase de habilitação, tiver ciência de fato ou circunstância, anterior ou posterior ao julgamento da licitação, que revele inidoneidade ou incapacidade.
- 18.15 O procedimento licitatório somente poderá ser revogado pelo Secretário de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER, em face de razões de interesse público, por motivo de fato superveniente devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar tal conduta, devendo anulá-lo por ilegalidade, de ofício ou por provocação de qualquer pessoa, mediante ato escrito e fundamentado.
- 18.16 Os licitantes não terão direito à indenização em decorrência da anulação do procedimento licitatório, ressalvado o direito do contratado de boa-fé de ser ressarcido pelos encargos que tiver suportado no cumprimento do ajuste.



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS**

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

- 18.17 No caso de desfazimento do processo licitatório, fica assegurada a ampla defesa e o contraditório.
- 18.18 Todas as referências de tempo no Edital e durante a Sessão Pública observarão, obrigatoriamente, o horário de Brasília/DF e, dessa forma, serão registradas na documentação relativa ao certame.
- 18.19 Os envelopes de habilitação ou proposta dos proponentes que forem inabilitados ou desclassificados e que não forem retirados permanecerão em posse da Comissão de Licitação por 30 (trinta) dias corridos a contar da publicação do resultado da licitação, sendo descartados após esse prazo.
- 18.20 Na contagem dos prazos estabelecidos neste instrumento, excluir-se-á o dia publicação e incluir-se-á o do vencimento, conforme disposto no Art. 110 da Lei nº. 8.666/93. Só se iniciam e vencem os prazos previstos neste instrumento em dia de expediente na SEGER.
- 18.21 Poderão ser convidados a colaborar com a comissão, assessorando-a, quando necessário, profissionais de reconhecida competência técnica, integrantes ou não dos quadros da administração pública estadual, desde que não vinculados direta ou indiretamente a qualquer dos licitantes.
- 18.22 Caso as datas designadas para realização deste certame recaiam em dia não útil, e não havendo retificação de convocação, será o procedimento realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo local e horário previstos.
- 18.23 O licitante deverá arcar com todos os custos associados à preparação e apresentação de sua proposta. A SEGER, em nenhuma hipótese, será responsável por tais custos, quaisquer que sejam os procedimentos seguidos na licitação ou os resultados desta.
- 18.24 No caso de eventual divergência entre o edital de licitação e seus Anexos, prevalecerão as disposições do primeiro.
- 18.25 Fica eleito o foro do Juízo de Vitória - Comarca da capital do Estado do Espírito Santo, com renúncia expressa a outros, por mais privilegiados que forem, para dirimir dúvidas decorrentes do presente instrumento, que não puderem ser resolvidas administrativamente.
- 18.26 Antes de qualquer providência jurisdicional visando solucionar dúvida quanto à interpretação do presente instrumento, deverão os partícipes buscar solução administrativa, com a participação da Procuradoria Geral do Estado, por meio da Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos do Espírito Santo CPRACES, criada pela Lei Complementar nº 1.011/2022.

**Comissão Permanente de Licitação de Imóveis**

instituída pela Portaria SEGER nº 568-S, publicada em 17 de agosto de 2022,  
(documento assinado eletronicamente)

## ASSINATURAS (4)

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

**MARIA STELA PINOTTI DE ALMEIDA**  
PRESIDENTE (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA  
ALIENACAO DE IMOVEIS CPL II - SEGER)  
SEGER - SEGER - GOVES  
assinado em 13/04/2023 16:50:45 -03:00

**CLAUDIA GODOY DA ROCHA MICCHI**  
MEMBRO (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA  
ALIENACAO DE IMOVEIS CPL II - SEGER)  
SEGER - SEGER - GOVES  
assinado em 13/04/2023 13:06:37 -03:00

**RAFAEL DE OLIVEIRA FONTES**  
MEMBRO (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA  
ALIENACAO DE IMOVEIS CPL II - SEGER)  
SEGER - SEGER - GOVES  
assinado em 13/04/2023 07:30:11 -03:00

**BRUNA COELHO DA SILVA**  
MEMBRO (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA  
ALIENACAO DE IMOVEIS CPL II - SEGER)  
SEGER - SEGER - GOVES  
assinado em 13/04/2023 08:49:16 -03:00



### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 13/04/2023 16:50:46 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por MARIA STELA PINOTTI DE ALMEIDA (PRESIDENTE (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA ALIENACAO  
DE IMOVEIS CPL II - 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-S38PHP>



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS**  
**TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL**

**1 DO OBJETO**

- 1.1 Constitui objeto deste Termo de Referência a VENDA DE BEM IMÓVEL de propriedade do Estado do Espírito Santo.

**2 DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

- 2.1 O objeto do presente procedimento licitatório é composto por:

| DESCRIÇÃO  | MATRÍCULA   |
|--|---|
| Terreno medindo 336,29 m <sup>2</sup> , de propriedade do Estado, localizado na Rua Santa Luzia, s/n, no lugar denominado Sítio Ribeiro, em Praia da Costa, município de Vila Velha – E.S. | Nº 2.355, livro 2, no CRGI de 1ª Zona de Vila Velha |

- 2.2 O imóvel será adquirido nas condições e no estado de conservação e ocupação em que se encontrar.
- 2.3 A venda será em caráter "ad corpus", uma vez que a referência às suas dimensões é simplesmente enunciativa, conforme §3º, Art. 500, do Código Civil.
- 2.4 Conforme previsto no art. 6º da Lei Estadual 10.748/2017 e alterações, a venda pretendida poderá ser concretizada mesmo se imperfeita a regularização do imóvel perante o Cartório de Registro Geral de Imóveis, perante a Secretaria de Patrimônio da União, perante a Prefeitura Municipal ou qualquer outro Órgão ou Entidade da Administração Pública de qualquer esfera, cujas providências e despesas deverão ser assumidas pelo participante vencedor, sem prejuízo do eventual apoio técnico do Poder Executivo e da outorga de poderes específicos para tal finalidade.

**3 DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO**

- 3.1 Concorrência Pública.

**4 DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

- 4.1 A licitação será regida nos termos da Lei Federal nº 8.666/93.
- 4.2 A alienação do imóvel foi autorizada pela Lei Estadual nº 10.748, publicada em 17 de outubro de 2017, e suas alterações.
- 4.3 O presente termo segue as diretrizes de gestão patrimonial previstas no Decreto Estadual nº 3.126-R/2012 e suas alterações.
- 4.4 E pela Lei Federal nº 13.709/2018 – Lei de Proteção de Dados Pessoais.



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS**  
**TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL**

**5 DA JUSTIFICATIVA**

O Estado do Espírito Santo, visando uma gestão eficiente dos recursos patrimoniais imobiliários, bem como à arrecadação de recursos financeiros para demandas de investimentos programados, além de proporcionar uma nova e eficaz destinação aos imóveis públicos, utiliza a alienação como um dos instrumentos para o alcance dos seus objetivos.

Note-se que o Estado detém o domínio de milhares de imóveis localizados ao longo de sua extensão territorial, o que impossibilita a utilização direta de todos esses bens, caracterizando-os como bens dominicais, na forma prevista pelo Código Civil, em seu art. 99, III. Dessa forma, inevitavelmente, resultará numa massa de bens imóveis ociosos, para os quais se deverá buscar uma destinação produtiva à Administração.

Nessa esteira, o presente termo de referência trata do procedimento de venda de imóvel que integra o patrimônio estadual, que se encontra em desuso pela Administração Pública, na consagração de bem imóvel dominical, sem expectativa de utilização, como forma de destinação prevista no Código Civil, em seu art. 101, visando promover ainda a função social da propriedade, conforme prevê a Constituição Federal.

Além disso, o mesmo imóvel dominical, pela sua própria natureza constitutiva e extensão, pode acarretar a necessidade de contratação de serviços onerosos, como vigilância, capina, limpeza ou até intervenções de engenharia, como benfeitorias necessárias, a exemplo de cercamento, guaritas, etc., avultando-se no curso do tempo, quanto maior a inércia em promover-lhe a destinação.

Assim sendo, na forma prevista pelo Código Civil, art. 101, bem como pela Lei Estadual nº 10.748/2017, o Estado do Espírito Santo entendeu pela venda do imóvel relacionado no item 2.1 deste Termo de Referência, visando promover sua destinação produtiva – levando em conta, inclusive, que a iniciativa privada detém possibilidades mais amplas de investimento decorrentes da legislação pátria para atuação em mercado privado – objetivando, concomitantemente, auferir recursos financeiros para investimentos públicos programados.

O terreno medindo 336,29 m<sup>2</sup> foi ofertado à venda por meio do EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 004/2022, não tendo recebido proposta de preço na sessão pública realizada em 19 de outubro de 2022, que restou deserta. Desse modo, o terreno em apreço está sendo contemplado em novo certame, considerando que o artigo 13 da Lei 10.748/2017 prevê que, nos casos em que o procedimento licitatório para alienação de imóveis, por concorrência ou leilão público, resultar deserto, fica autorizado ao Órgão Gestor do Patrimônio Imobiliário estabelecer a incidência de desconto em relação



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS**  
**TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL**

ao valor inicial de alienação do bem imóvel, procedimento a que ora se recorre, na forma da legislação em tela.

## **6 DO VALOR MÍNIMO DA PROPOSTA**

- 6.1 A proposta, a ser apresentada conforme modelo constante em edital, deverá compreender o valor global do imóvel pretendido.
- 6.2 Em atendimento ao que dispõe o art. 17, inciso I, da Lei 8.666/93, procedeu-se à avaliação do bem a ser alienado.
- 6.3 Observando o art.13 da Lei Estadual nº 10.748/2017, que autoriza ao Órgão Gestor do Patrimônio aplicar um desconto em relação ao valor inicial de alienação do bem imóvel, nos casos em que o procedimento licitatório resultar deserto, foi deduzido 10% (dez por cento) sobre o valor inicial do procedimento original, de R\$ 1.046.000,00 (um milhão e quarenta e seis mil reais), considerando ser esta a primeira repetição do certame.
- 6.4 O valor mínimo a ser admitido para fins de formação da proposta é o montante de **R\$ 941.400,00 (novecentos e quarenta e um mil e quatrocentos reais)**.

## **7 DA CAUÇÃO**

- 7.1 Para fins de habilitação para participar da Concorrência Pública, conforme art. 18 da Lei 8.666/93, será exigida dos interessados a comprovação do recolhimento de quantia correspondente a 5% (cinco por cento) de caução do valor mínimo a ser admitido para fins de formação de proposta, ou seja, de **R\$47.070 (quarenta e sete mil e sete reais)** a título de caução.

## **8 DA VISITA TÉCNICA**

- 8.1 A visita técnica para conhecimento pleno do imóvel objeto da presente licitação é facultada ao licitante para verificação das condições locais, com a finalidade de obter a avaliação própria das suas características, bem como para a obtenção de quaisquer outros dados que julgar necessário para a formulação da proposta.
- 8.2 A visita técnica poderá ser realizada de segunda-feira a sexta-feira, das 9h às 16h, até o último dia útil anterior à data fixada para a abertura da sessão pública, mediante prévio agendamento de horário junto à Subgerência de Patrimônio Imobiliário – SUPAI, pelo telefone (27) 3636-5247 e/ou pelo e-mail: [cpl.imoveis@seger.es.gov.br](mailto:cpl.imoveis@seger.es.gov.br), e será realizada no seguinte endereço:



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS**  
**TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL**

Rua Santa Luzia, s/n, esquina com a Rua Santa Genoveva, no lugar denominado Sítio Ribeiro, em Praia da Costa, município de Vila Velha – E.S.

- 8.3 O licitante pode ser representado por seus administradores, procuradores ou prepostos, que devem apresentar documento de identificação, procuração, carta de proposição ou outro documento hábil a comprovar o vínculo da pessoa indicada para a respectiva visita.
- 8.4 A visitação será limitada a um licitante por vez, de forma a evitar a reunião de interessados em data e horário marcados capazes de dar-lhes conhecimento prévio acerca do universo de concorrentes.
- 8.5 A visita técnica não será obrigatória, contudo, deverá ser assinada pelo interessado documento com a declaração de conhecimento das condições do imóvel, nos termos do item 8.6, independente da realização de visita.
- 8.6 Para todos os efeitos, considerar-se-á que o licitante tem pleno conhecimento do local e de todas as informações para execução do objeto, não podendo alegar posteriormente a sua insuficiência, nem pleitear modificações nos preços, prazos e condições ou requerer o reequilíbrio econômico-financeiro em decorrência da falta de informações sobre o objeto.

## **9 DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

- 9.1 O pagamento será efetuado somente à vista e o preço mínimo da venda é o constante do item 6.4 deste termo de referência, admitindo-se somente pagamento em Reais (R\$), com recursos próprios ou provenientes de financiamento imobiliário, procedimento o qual correrá sob inteira e única responsabilidade do interessado na compra.
- 9.2 Serão exigidos do licitante vencedor, após a adjudicação da venda, 50% (cinquenta por cento) do valor proposto, a título de sinal e princípio de pagamento, até a assinatura do contrato de promessa de compra e venda. Os 50% (cinquenta por cento) restantes deverão ser pagos até a data da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda, que será lavrada no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contados da publicação, no Diário Oficial, da adjudicação do imóvel ao comprador.
- 9.3 É de inteira responsabilidade do COMPRADOR a promoção das medidas necessárias para a obtenção de recursos provenientes de financiamento imobiliário. Recomenda-se ao interessado dirigir-se à respectiva instituição financeira com antecedência, a fim de se inteirar das condições, documentos necessários e prazos visando à contratação futura do crédito imobiliário.



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS**

***TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL***

- 9.4 Após o sexagésimo dia da publicação da adjudicação, não havendo a quitação integral do valor devido, o licitante vencedor perderá o direito de compra, bem como perderá o valor dado em caução em favor do Estado.
- 9.5 O(s) pagamento(s) deverá(ão) ser realizado(s) por meio de Documento Único de Arrecadação – DUA, conforme código específico, ou documento alternativo a ser definido pelo Estado.
- 9.6 Não serão aceitos pagamentos por meio de Títulos da Dívida Pública ou Precatórios de qualquer natureza, FGTS, carta de crédito de consórcios e afins ou qualquer outra forma que não a prevista neste edital.
- 9.7 Independentemente de se utilizar recursos próprios ou provenientes de financiamento imobiliário, o COMPRADOR somente será imitido na posse do imóvel após a celebração do contrato de promessa de compra e venda, conforme modelo previsto no edital de licitação.

**10 DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL**

- 10.1 A posse do imóvel será transmitida ao comprador somente após a celebração do contrato de promessa de compra e venda, conforme modelo previsto no edital de licitação.
- 10.2 Todos os tributos, incidentes ou que venham a incidir sobre o imóvel, com fato gerador a partir da data da adjudicação, serão de responsabilidade do comprador, mesmo que ainda lançados em nome do Estado do Espírito Santo ou de seus antecessores, devendo observar o prazo para transferência das titularidades, conforme previsto no Edital e na legislação vigente.
- 10.3 A escritura pública de compra e venda do imóvel deverá ser lavrada no cartório de notas indicado pelo comprador, após a quitação do pagamento, devendo o comprador assinar a escritura no prazo de 10 (dez) dias úteis após comunicação prévia do cartório.
- 10.3.1 A escritura pública de compra e venda do imóvel será registrada pelo comprador no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da lavratura da escritura, arcando com todas as despesas para a lavratura e registro.
- 10.3.2 No prazo de 60 (sessenta) dias úteis após registro da escritura, o comprador deverá fornecer à SUPAI/GEPAE/SEGER cópia da respectiva escritura, da certidão da matrícula do imóvel e espelho cadastral municipal, atualizados em seu nome, e certidões na SPU, em sendo o caso.



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS**  
**TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL**

- 10.4 Caberá ao comprador adotar todas as providências e o pagamento de quaisquer despesas e encargos referentes a esta transação, tais como: lavratura e registro de escritura, tributos, certidões e alvarás incidentes sobre o imóvel, desmembramentos de áreas, averbações e outras que se fizerem necessárias.
- 10.5 É proibido ao comprador ceder, permutar, vender ou negociar, sob qualquer forma, o bem adquirido neste processo, antes que seja registrada a escritura pública de transferência do imóvel.
- 10.6 No caso de transferência do imóvel por procuração, o portador deverá apresentar instrumento específico para este fim, com firma reconhecida em Cartório, devendo também fornecer uma cópia para a SUPAI/GEPAE/SEGER.

**11 DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR**

- 11.1 Realizar os devidos pagamentos conforme valor previsto na proposta vencedora, inclusive as multas, os tributos e demais despesas que incidirem sobre o imóvel.
- 11.2 Após a lavratura da escritura pública de compra e venda, transferir o imóvel perante o Cartório de Registro Geral de Imóveis, a Prefeitura e a SPU, em sendo o caso.
- 11.3 Cumprir os prazos de transferência apontados no item 10, prorrogáveis diante de motivo justificado, cuja pertinência será analisada pela GEPAE/SEGER.
- 11.4 Arcar com as despesas necessárias à lavratura e registro das escrituras públicas do imóvel, bem como adotar todas as providências descritas no edital de concorrência e em lei, tais como:
- 11.4.1 A iniciativa necessária à lavratura da escritura e seu registro, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, inclusive as de marinha, impostos e quaisquer tributos vencidos e a vencer, impostos de transmissão, laudêmio, multas de qualquer natureza, emolumentos, regularizações de qualquer natureza, retificações de área, de matrícula, desmembramentos, remembramentos, desdobros e quaisquer formas de parcelamento do solo, averbações, registros e suas alterações, cadastramentos, entre outras providências e despesas para a sua regularização, em todos os aspectos.
- 11.4.2 As despesas incidentes sobre o imóvel relativas a averbações e registros, bem como aquelas necessárias à desocupação do imóvel, correrão por conta do comprador, a quem competirá também adotar as medidas possessórias eventualmente necessárias, regularizar e/ou averbar as edificações junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis.



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS**  
**TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL**

- 11.4.3 As regularizações e transferências do imóvel perante os órgãos competentes, tais como: Cartórios, Prefeitura, INCRA, Receitas Municipal, Estadual e Federal, Secretaria do Patrimônio da União (SPU), Corpo de Bombeiros, entre outros, eximindo-se o Estado de quaisquer ônus/providências pertinentes.

**Vitória, 27 de janeiro de 2023.**

**Sandro Pandolpho da Costa**  
*Assessor Especial*  
SEGER/SUBAD/GEPAE

**Ediálida Rodrigues Pereira**  
*Supervisor I*  
SEGER/SUBAD/GEPAE/SUPAI

*(Assinado eletronicamente)*

## ASSINATURAS (2)

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

### EDIALIDA RODRIGUES PEREIRA

SUPLENTE (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA  
ALIENACAO DE IMOVEIS CPL I - SEGER)  
SEGER - SEGER - GOVES

assinado em 27/01/2023 09:41:42 -03:00

### SANDRO PANDOLPHO DA COSTA

MEMBRO (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA  
ALIENACAO DE IMOVEIS CPL I - SEGER)  
SEGER - SEGER - GOVES

assinado em 27/01/2023 09:04:34 -03:00



#### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 27/01/2023 09:41:43 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por EDIALIDA RODRIGUES PEREIRA (SUPLENTE (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/2023-863WSS>



#### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 13/04/2023 17:22:25 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)

por MARIA STELA PINOTTI DE ALMEIDA (PRESIDENTE (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA ALIENACAO DE IMOVEIS CPL II - SEGER) - SEGER - SEGER - 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/2023-V0R4DN>



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**  
ANEXO II - CRONOGRAMA DE AÇÕES

| EVENTOS | ATIVIDADES  | DATAS PREVISTAS |
|---------|---|-----------------|
| 1       | Publicação do EDITAL  | 25/04/2023      |
| 2       | Prazo para solicitação de esclarecimentos ao EDITAL                 | 18/05/2023      |
| 3       | Prazo para Impugnação ao EDITAL (cidadão)                           | 18/05/2023      |
| 4       | Prazo para Impugnação ao EDITAL (licitante)                         | 22/05/2023      |
| 5       | Visita técnica - data limite  | 24/05/2023      |
| 6       | Limite para Entrega dos Envelopes (até o horário da Sessão Pública) | 25/05/2023      |
| 7       | Abertura da Sessão Pública  | 25/05/2023      |



#### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 13/04/2023 17:22:25 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)

por MARIA STELA PINOTTI DE ALMEIDA (PRESIDENTE (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA ALIENACAO DE IMOVEIS CPL II - SEGER) - SEGER - SEGER - 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/2023-R2W5PV>



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS  
**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

ANEXO III - MODELO DE PROPOSTA DE PREÇO

À SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS – SEGER

Pelo presente, formulamos nossa Proposta de Preço, de acordo com todas as condições do EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023.

**1** **IMÓVEL**

| DESCRIÇÃO   | VALOR MÍNIMO   |
|---|--|
| Terreno medindo 336,29 m <sup>2</sup> , de propriedade do Estado, localizado na Rua Santa Luzia, s/n, no lugar denominado Sítio Ribeiro, município de Vila Velha – ES, matrícula N° 2.355, livro 2, no CRGI de 1ª Zona de Vila Velha. | R\$ 941.000,00 (novecentos e quarenta e um mil reais). |

**2** **PROPOSTA**

| VALOR DA PROPOSTA (numeral e por extenso) |
|---|
|   |

**3** **PROPONENTE(S):**

|                    |  |
|--------------------|--|
| Nome:              |  |
| Endereço completo: |  |
| E-mail:            |  |
| CPF / CNPJ:        |  |
| Telefone:          |  |
| Representante:     |  |
| CPF / CNPJ:        |  |



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

ANEXO III - MODELO DE PROPOSTA DE PREÇO

O prazo de validade das propostas será de 60 (sessenta) dias, contados da data de realização da sessão pública para abertura dos envelopes.

Declaro, sob as penas da lei, para fins da Concorrência Pública em epígrafe, que estou ciente e submeto-me às condições do Termo de Referência e do Edital, confirmando como verdadeiras todas as informações constantes na presente proposta.

Local e Data

\_\_\_\_\_  
Nome e Assinatura

MODELO



#### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 13/04/2023 17:22:25 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)

por MARIA STELA PINOTTI DE ALMEIDA (PRESIDENTE (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA ALIENACAO DE IMOVEIS CPL II - SEGER) - SEGER - SEGER - 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/2023-QH90PD>



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

ANEXO IV - MODELO DE SOLICITAÇÃO DE DEVOLUÇÃO DO VALOR DA CAUÇÃO

À SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS – SEGER

Eu, \_\_\_\_\_,  
com endereço em \_\_\_\_\_,  
inscrito no CPF/CNPJ \_\_\_\_\_, concorrente da venda de bem imóvel público, nos moldes do EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023, por se tratar de participante do certame licitatório em tela, solicito à SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS – SEGER, a devolução de valor atualizado, recolhido em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, por meio de depósito bancário, no valor inicial de R\$ \_\_\_\_\_, na conta poupança caução n.º 34.655.712, Banco 021 – Banco do Estado do Espírito Santo – BANESTES SA, Agência 675, dessa Administração, em atendimento ao art. 18 da Lei Federal n.º 8.666/1993 e ao item 12 do Edital de Concorrência citado.

Para esse feito, seguem os dados bancários de devolução:

1. Tipo de conta (informar se conta corrente ou poupança): \_\_\_\_\_
2. Código do banco: \_\_\_\_\_
3. Nome do banco: \_\_\_\_\_
4. Agência: \_\_\_\_\_
5. Endereço da agência: \_\_\_\_\_
6. N.º da conta: \_\_\_\_\_
7. Dígito verificador (se houver): \_\_\_\_\_

Local e Data

\_\_\_\_\_  
Nome e Assinatura



#### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 13/04/2023 17:22:25 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)

por MARIA STELA PINOTTI DE ALMEIDA (PRESIDENTE (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA ALIENACAO DE IMOVEIS CPL II - SEGER) - SEGER - SEGER - 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/2023-Z359KQ>



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS  
**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**  
ANEXO V – MODELO DE TERMO DE DESISTÊNCIA VOLUNTÁRIA

À SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS – SEGER

Eu, \_\_\_\_\_, com endereço em \_\_\_\_\_, inscrito no CPF/CNPJ \_\_\_\_\_, tendo participado do EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023, para aquisição do imóvel situado à \_\_\_\_\_, venho tornar pública minha desistência da referida aquisição.

Esta desistência tem caráter definitivo, nada tendo o desistente a reclamar com referência à licitação supramencionada ou com relação ao imóvel objeto do presente termo. Declaro estar ciente de que esta desistência implica as sanções previstas no referido edital, em especial a perda do valor depositado a título de caução.

Local e Data

\_\_\_\_\_  
Nome e Assinatura



#### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 13/04/2023 17:22:25 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)

por MARIA STELA PINOTTI DE ALMEIDA (PRESIDENTE (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA ALIENACAO DE IMOVEIS CPL II - SEGER) - SEGER - SEGER - 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/2023-HMCL5F>



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

ANEXO VI – MINUTA DE CONTRATO DE  
PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL

Contrato n.º \_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Concorrência n.º 03/2023  
Processo n.º 2021-44C35

Pelo presente instrumento as partes adiante identificadas têm entre si justo e acertado o presente Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel, que se regerá pelas cláusulas e condições descritas no presente:

**Partes do Contrato:**

**PROMITENTE VENDEDOR:** ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, pessoa jurídica de direito público interno, por intermédio da SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS – SEGER, Órgão da Administração Direta Estadual, situada na Av. Governador Bley, nº 236, Edifício Fábio Ruschi, Centro, Vitória/ES, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.162.270/0001-48, neste ato representado por seu Secretário MARCELO CALMON DIAS, registro funcional nº 2598469.

**PROMITENTE COMPRADOR:** xxxxxx, pessoa física/jurídica de direito privado, com sede na ....., inscrito no CPF/CNPJ sob o n.º .....

**CLÁUSULA 1ª** – O presente contrato tem por objeto a alienação do direito real de propriedade sobre o imóvel do PROMITENTE VENDEDOR: Terreno medindo 336,29 m<sup>2</sup>, localizado na Rua Santa Luzia, s/n, no lugar denominado Sítio Ribeiro, inserido em área maior matriculada sob N<sup>o</sup> 2.355, livro 2, no CRGI de 1ª Zona de Vila Velha, com inscrição imobiliária municipal 01.01.033.0021.000, município de Vila Velha – ES.

§ 1º - O imóvel encontra-se desocupado;

§ 2º - As dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos documentos do imóvel, sendo absolutamente irrelevante para o instrumento firmado, consagrando ao promitente comprador o negócio como sendo “ad corpus”, ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, de qualquer natureza.

& 3º - O imóvel integra uma área maior de propriedade do Estado cujas providências e despesas para o desmembramento e a regularização perante quaisquer instituições são de responsabilidade do PROMITENTE COMPRADOR.

**CLÁUSULA 2ª** – Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o PROMITENTE VENDEDOR se obriga a transferir ao PROMITENTE COMPRADOR a posse sobre o imóvel descrito e caracterizado na cláusula 1ª, pelo preço e em conformidade com as cláusulas por ora estabelecidas.

**CLÁUSULA 3ª** – O PROMITENTE COMPRADOR participou da Licitação n.º 03/2023, sob a modalidade de Concorrência Pública, e foi declarado vencedor nos termos da decisão de



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

ANEXO VI – MINUTA DE CONTRATO DE  
PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL

homologação da licitação, publicada no Diário Oficial em ..../..../2023.

**CLÁUSULA 4ª** – O preço certo e ajustado da alienação ora firmada é o de R\$ XXXX (XXXXXX), que serão pagos da seguinte forma:

I. O pagamento será efetuado somente à vista, admitindo-se somente pagamento em Reais (R\$), com recursos próprios ou provenientes de financiamento imobiliário, procedimento o qual correrá sob inteira e única responsabilidade do interessado na compra.

II. Serão exigidos do licitante vencedor, após a adjudicação da venda, 50% (cinquenta por cento) do valor proposto, a título de sinal e princípio de pagamento, até a assinatura do presente contrato. Os 50% (cinquenta por cento) restantes deverão ser pagos até a data da assinatura da Escritura de Compra e Venda, que será lavrada no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados da publicação, no Diário Oficial, da adjudicação do imóvel ao comprador.

IV. Após o sexagésimo dia da publicação da adjudicação, não havendo a quitação integral do valor devido, o licitante vencedor perderá o direito de compra, bem como perderá o valor dado em caução em favor do Estado.

d) O(s) pagamento(s) deverá(ão) ser realizado(s) por meio de Documento Único de Arrecadação – DUA, conforme código específico, ou documento alternativo a ser definido pelo Estado.

e) Não serão aceitos pagamentos por meio de títulos da dívida pública ou precatórios de qualquer natureza, FGTS, carta de crédito de consórcios e afins ou qualquer outra forma que não a prevista em edital.

f) Independentemente de se utilizar recursos próprios ou provenientes de financiamento imobiliário, o adquirente somente será imitido na posse do imóvel após a celebração do presente contrato.

**CLÁUSULA 5ª** – O PROMITENTE COMPRADOR dá, em garantia das obrigações assumidas, em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel ora adquirido, abrangidas todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, vigendo pelo prazo necessário ao integral cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.

**CLÁUSULA 6ª** - A escritura pública de compra e venda dos imóveis deverá ser lavrada no cartório de notas indicado pelo PROMITENTE COMPRADOR, após a quitação do valor do imóvel, devendo assinar a escritura no prazo de 10 (dez) dias úteis após comunicação prévia do cartório.

**CLÁUSULA 7ª** – A partir da imissão na posse do imóvel, correrão por conta exclusiva do PROMITENTE COMPRADOR, todos os tributos, como impostos, taxas, contribuições



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

ANEXO VI – MINUTA DE CONTRATO DE  
PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL

fiscais de qualquer natureza e outras verbas de natureza não tributária incidentes sobre o IMÓVEL objeto deste contrato, ainda que lançados em nome do ESTADO ou de terceiros assumindo o PROMITENTE COMPRADOR a responsabilidade por eventuais débitos, de qualquer natureza, anteriores à assinatura deste Contrato.

**Parágrafo único** – Fica reservado ao ESTADO o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições relativas ao imóvel dado em garantia.

**CLÁUSULA 8ª** – O PROMITENTE VENDEDOR compromete-se a firmar a Escritura Pública de compra e venda do imóvel objeto do presente, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados do pagamento do imóvel.

**CLÁUSULA 9ª** – A posse provisória do imóvel será transmitida ao comprador somente após a celebração do presente contrato de promessa de compra e venda.

§ 1º - O PROMITENTE COMPRADOR, somente após lavratura da escritura pública de compra e venda, adquire a posse definitiva, podendo desde a posse provisória exercer a defesa, através dos interditos possessórios e exercer no imóvel a atividade econômica que lhe aprouver, obrigando-se a adotar, de imediato, às suas expensas e responsabilidade, todas as medidas administrativas pertinentes à sua regularização junto a repartições ou órgãos públicos, além das de caráter policial e/ou judicial cabíveis em casos de eventual turbação, esbulho, violência, crimes ambientais e outros que vierem a ocorrer em detrimento do imóvel ora compromissado ou sua posse e domínio, sem prejuízo de, por escrito, comunicar o fato aos promitentes vendedores.

§ 2º - No exercício da posse o PROMITENTE COMPRADOR se obriga adotar as medidas necessárias no sentido de regularizar o licenciamento do imóvel junto a quaisquer instituições, além de manter em seu perfeito estado de conservação e uso as benfeitorias, edificações e melhoramentos do imóvel. As benfeitorias que vier a executar se incorporarão definitivamente ao imóvel, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, sem direito à indenização ou retenção em caso de rescisão deste contrato.

**CLÁUSULA 10ª** – O PROMITENTE COMPRADOR declara não haver na data de assinatura do presente contrato, débitos referentes a impostos, taxas ou contribuições fiscais de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, responsabilizando-se sobre os mesmos, ainda que lançados em nome do VENDEDOR ou de terceiros, assim como serão de sua inteira responsabilidade as despesas com o registro deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis, emolumentos notariais e outros, inclusive o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ITBI.

**CLÁUSULA 11** – Fica eleito o foro do Juízo de Vitória - Comarca da capital do Estado do Espírito Santo, com renúncia expressa a outros, por mais privilegiados que forem, para dirimir dúvidas decorrentes do presente instrumento, que não puderem ser resolvidas



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS**

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**

**ANEXO VI – MINUTA DE CONTRATO DE  
PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL**

administrativamente.

Antes de qualquer providência jurisdicional visando solucionar dúvida quanto à interpretação do presente instrumento, deverão os partícipes buscar solução administrativa, com a participação da Procuradoria Geral do Estado, por meio da Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos do Espírito Santo CPRACES, criada pela Lei Complementar n° 1.011/2022.

E por estarem justos e contratados, as partes aceitam o presente contrato nos expressos termos em que foi lavrado, se obrigando a cumpri-lo, por si e seus sucessores, e firmando o presente em 03 vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Vitória/ES, ..... de ..... de 2023.

**VENDEDOR:**

.....  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
Marcelo Calmon Dias – Secretário de Estado de Gestão e Recursos Humanos

**COMPRADOR:**

.....  
**XXXXX**  
CPF/CNPJ

**TESTEMUNHAS:**

1) .....  
Nome:  
CPF:

2) .....  
Nome:  
CPF:



#### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 13/04/2023 17:22:26 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)

por MARIA STELA PINOTTI DE ALMEIDA (PRESIDENTE (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA ALIENACAO DE IMOVEIS CPL II - SEGER) - SEGER - SEGER - 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/2023-9W2GW5>



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki  
Oficial

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DA 1ª ZONA DO JUÍZO DE VILA VELHA DA COMARCA DA CAPITAL

REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 - I

139  
1

MATRÍCULA N.º 2.355

DATA 10 de Novembro de 1976.

IMÓVEL: Um terreno sito no Município do Espírito Santo, contendo cerca de Quarenta e Quatro hectares, compreendendo a matiz Vila Maria Grimalda, onde se acham encravados lotes de propriedade de outros possesores, limitando-se dito Sítio Ribeiro, ao Norte, com a Barra de Vitória; Sul e Oeste com terrenos do Sítio da Costa e a Leste com terrenos de marinha. PROPRIETÁRIO: ESTADO DO ESPÍRITO SANTO. REGISTRO ANTERIOR: 8.001 de ordem do 1º nº 3-L, do Cartório Imobiliário de Vitória. O REPERIDO É VERDADE E DOU FE. Cidade de Vila Velha, 10 de Novembro de 1976. O OFICIAL MARCELO SILVA .....

R. 1-2.355 - Nos termos da Escritura lavrada em data de 30 de Novembro de 1962, pelo tabelião do Cartório dos Peitos da Fazenda Pública - Wlademiro da Silva Santos; o imóvel constante da presente matrícula, foi adquirido por ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, por desapropriação por utilidade pública de GAUDÊNCIO GONÇALVES SUBTIL e sua mulher HILARINDA DA SILVA SUBTIL, O REPERIDO É VERDADE E DOU FE. Cidade de Vila Velha, 10 de Novembro de 1976. O OFICIAL MARCELO SILVA .....

AVERBAÇÃO: Consta na Certidão, a seguinte averbação: Do terreno "Praia da Cooca" constante da presente matrícula, foi desmembrada uma área de 494,23 m²., vendida a Anadyr Soares Koutinho e Divina Beatriz Soares Koutinho, conforme transcrição 23.619 de ordem do 1º 3-B, do Cartório Imobiliário de Vitória. Vitória, 03 de Fevereiro de 1956. O OFICIAL Desluzes; SUBTEIRO. Em 10/11/76. O OFICIAL MARCELO SILVA .....

AVERBAÇÃO: Registrado por requerimento do Departamento do Patrimônio do Estado do Espírito Santo, acompanhado de Certidão do Imóvel, fornecida pelo Cartório da 1ª Zona do Registro Geral de Imóveis de Vitória, documentos estes que ficam arquivados na pasta de Certidão Petalinda. Em 10/11/76. O OFICIAL MARCELO SILVA .....



**1º OFÍCIO DA 1ª ZONA DE VILA VELHA-ES**  
**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

**CERTIFICO**, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 2355 a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé.

Vila Velha-ES, 26 de janeiro de 2023.

**Patricia Teixeira R. Casotti**  
Escrevente

Emolumento: 0,00 - Taxas: 0 - Total: 0,00

Selo: 024455.JRW2209.02542

Consulte autenticidade em: [www.tjes.jus.br](http://www.tjes.jus.br)

Certidão válida por 30 (trinta) dias - Art. 1.223, CN-CGJES.



402.204

Avenida Antônio Gil Velloso, nº 1998, Praia da Costa, Vila Velha/ES.  
CEP: 29104-011 E-mail: [contato@registrovilavelha.com.br](mailto:contato@registrovilavelha.com.br)  
Telefone: (27) 3038-1585

Página 02

Substituta Legal  
Mariana Lopes da Silveira  
Substituta  
Luciane Bueno de A. Oliveira



#### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 13/04/2023 17:22:26 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)

por MARIA STELA PINOTTI DE ALMEIDA (PRESIDENTE (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA ALIENACAO DE IMOVEIS CPL II - SEGER) - SEGER - SEGER - 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/2023-8FM6L6>

| FICHA RESUMO DA AVALIAÇÃO   |  |  |
|---|--|--|
| <b>IDENTIFICAÇÃO</b>  |  |  |
| Nº da OS  | 009/2021 - AVA 01  |  |
| Contratante   | CAI - SEGER  |  |
| <b>Solicitante</b>  | <b>Governo do Estado do Espírito Santo, SEGER/SUBAD/GEPAE/CAI</b>  |  |
| <b>Interessado</b>  | <b>SEGER – Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos</b>   |  |
| Processo Administrativo   | 2021-1XMSF   |  |
| Finalidade / Objetivo   | Alienação / Valor de Mercado   |  |
| Proprietário  | ESTADO DO ESPÍRITO SANTO   |  |
| <b>DADOS DOS IMÓVEIS</b>  |  |  |
| Objeto  | Terreno Urbano   |  |
| Tipologia   | Lote   |  |
| Endereço  | Rua Santa Luzia SN, esquina com Rua Genoveva, Bairro Praia da Costa - Lote 001 da Quadra K   |  |
| Cidade/UF   | Vila Velha/ES  |  |
| Matrícula   | 2355   |  |
| Área Construída (m <sup>2</sup> )   | --   |  |
| Área Terreno (m <sup>2</sup> )  | 336,29 m <sup>2</sup>  |  |
| <b>RESULTADO DA AVALIAÇÃO</b>   |  |  |
| Valor de mercado  | <b>R\$ 1.046.000,00</b>  |  |
| Valor total da avaliação  | <b>R\$ 1.046.000,00</b>  |  |
| Metodologia   | MCDDM  |  |
| Tratamento de dados   | Inferência Estatística   |  |
| Especificação   | Fundamentação II / Precisão III  |  |
| Data da Vistoria  | 13/09/2021   |  |
| Data do Laudo   | 11/01/2022   |  |
| <b>DADOS DO AVALIADOR</b>   |  |  |
| Nome  | Filipe Miranda de Amorim                      André Luis Nascimento Silva  |  |
| Formação  | Arquiteto e Urbanista                      Engenheiro Civil  |  |
| CPF   | 097.382.577-43                                  114.978.187-45   |  |
| CAU / CREA  | A64528-1    ES-43648/D   |  |
| <b>DADOS DA EMPRESA</b>   |  |  |
| Razão Social  | PLANELINE ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA  |  |
| CNPJ  | 16.887.693.0001-16   |  |
| Representante Legal   | Filipe Miranda de Amorim   |  |
| CAU / CREA  | A64528-1   |  |
| <b>INFORMAÇÕES RELEVANTES</b>   |  |  |
| <p>- O Valor apresentado no laudo refere-se ao imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames;</p> <p>- Conforme Lei 3.895/1986 "fica o poder executivo autorizado a alienar os seus atuais ocupantes as áreas constantes nos lotes componentes das quadras J, K, M, e N que se achem edificadas e que constituem em parte , o plano de urbanização do Sitio Ribeiro. ..."</p> <p>- Acordão 008-2014 - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO SÍTIO RIBEIRO - CELEBRAÇÃO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM FULCRO NA LEI 3.895/1986 -ATO JURÍDICO PERFEITO - PRESERVAÇÃO DA SEGURANÇA JURÍDICA.</p> |  |  |
| <b>FILIFE MIRANDA DE AMORIM:09738257743</b><br>Assinado de forma digital por FILIFE MIRANDA DE AMORIM:09738257743<br>Dados: 2022.01.11 16:10:22 -03'00'<br>Responsável Técnico  | <b>ANDRE LUIS NASCIMENTO SILVA:1149781874518745</b><br>Assinado de forma digital por ANDRE LUIS NASCIMENTO SILVA:1149781874518745<br>Dados: 2022.01.11 16:09:20 -03'00'<br>Responsável Técnico | <b>FILIFE MIRANDA DE AMORIM:09738257743</b><br>Assinado de forma digital por FILIFE MIRANDA DE AMORIM:09738257743<br>Dados: 2022.01.11 16:10:30 -03'00'<br>Representante Legal |

|  |   |                 |            |  |
|--|---|-----------------|------------|--|
|  | <b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO</b> | Data            | 13/12/2021 |  |
|  |   | Contrato/Edital | 001/2011   |  |
| 009/2021-AVA1  | Ref. TERRENO RUA SANTA LUZIA              | Revisão         | 03         | p. 2 de 47   |

## LAUDO DE AVALIAÇÃO MODELO COMPLETO

### Laudo de Uso Restrito – Conforme Norma NBR ABNT 14.653

**Referência:** CONTRATO Credenciamento Nº 001/2011

**Atividade:** AVA1

**Contratada:** Planeline Arquitetura e Engenharia Ltda.

**Endereço:** Av. Petrópolis, n.º 593, 1º Andar.

**CNPJ:** 16.887.693/0001-16

**Telefone:** 27-3207-8185

**EMAIL:** planelinemail@gmail.com

**REVISÃO 01:** 06/10/2021

**REVISÃO 02:** 13/12/2021

**REVISÃO 03:** 11/01/2022

### Representante Legal

Filipe Miranda de Amorim

Arquiteto e Urbanista - CAU A64528-1

|  |   |                 |            |  |
|--|---|-----------------|------------|--|
|  | <b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO</b> | Data            | 13/12/2021 |  |
|  |   | Contrato/Edital | 001/2011   |  |
| 009/2021-AVA1  | Ref. TERRENO RUA SANTA LUZIA              | Revisão         | 03         | p. 2 de 47   |

IBAPE-ES-309 / CPF. 097.382.577-43

## Sumário

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1.    | SOLICITANTE .....  | 5  |
| 2.    | PROPRIETÁRIOS .....  | 5  |
| 3.    | OBJETO DA AVALIAÇÃO .....  | 5  |
| 4.    | FINALIDADE DA AVALIAÇÃO .....  | 5  |
| 5.    | OBJETIVO DA AVALIAÇÃO .....  | 5  |
| 6.    | PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES .....                     | 5  |
| 7.    | IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....                | 6  |
| 7.1.  | Caracterização da Região.....  | 7  |
| 7.2.  | Caracterização do Terreno.....   | 9  |
| 7.3.  | Classificação PDM.....   | 9  |
| 8.    | DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....   | 11 |
| 8.1.  | Prazo estimado para comercialização .....                              | 12 |
| 9.    | MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS .....                               | 12 |
| 10.   | PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO DE DADOS.....                         | 13 |
| 11.   | ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....  | 14 |
| 11.1. | Especificação da Avaliação (Terreno) .....                             | 14 |
| 12.   | RESULTADO DA AVALIAÇÃO .....   | 16 |
| 12.1. | Avaliação do terreno: .....  | 16 |
| 12.2. | Valor Adotado.....   | 16 |
| 13.   | ENCERRAMENTO E CONSIDERAÇÕES FINAIS .....                              | 17 |
| 14.   | RESPONSÁVEL TÉCNICO.....   | 17 |
| 15.   | LOCAL E DATA.....  | 17 |
| 16.   | ANEXO .....  | 18 |
| I.    | Relatório Fotográfico .....  | 18 |
| II.   | Pesquisa de Mercado.....   | 23 |
| III.  | Documentação apresentada.....  | 24 |
| IV.   | Memória de Cálculo.....  | 30 |
| A.    | Justificativas, testes para aceitação e intervalos de utilização ..... | 30 |
| B.    | Análise do Modelo adotado .....  | 33 |
| C.    | Resultado da Avaliação - Projeção do Avaliando:.....                   | 34 |
| D.    | Relatório Estatístico - Regressão Linear .....                         | 35 |
| E.    | Gráficos Estatísticos – Regressão Linear.....                          | 37 |
| V.    | Registro de Responsabilidade Técnica* .....                            | 47 |

|  |   |                 |            |  |
|--|---|-----------------|------------|--|
|  | <b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO</b><br>Ref. TERRENO RUA SANTA LUZIA | Data            | 13/12/2021 |  |
|  |   | Contrato/Edital | 001/2011   |  |
|  |   | Revisão         | 03         |  |
| 009/2021-AVA1  |   |                 |            |  |

#### Lista de Figuras

|   |    |
|---|----|
| Figura 1 - Mapa esquemático de localização: <b>Bairro Praia da Costa – Vila-Velha/ES</b> .....    | 6  |
| Figura 2 - Evolução da arrecadação do ISS - Fonte: Revistas Finanças 2019 .....                   | 7  |
| Figura 3 – IPTU per capita por porte populacional – Revista Finanças Capixabas .....              | 8  |
| Figura 4 – Imóvel Avaliando Frente Rua Santa Luzia a esquerda e Rua Genoveva a Direita. ....      | 9  |
| Figura 5 - Mapa de Zoneamento do PDM de Vila Velha .....  | 10 |
| Figura 6 – Foto – Avaliando em destaque.....  | 11 |
| Figura 7 – Pesquisa, Praia da Costa e Morro do Moreno, Vila-Velha/ES. (Avaliando em azul - 00)... | 13 |

#### Lista de Tabelas

|   |    |
|---|----|
| Tabela 1 – Descrição do quadro de áreas. Fonte: Documentação fornecida pelo Contratante ..... | 5  |
| Tabela 2 – Resultados do Avaliando para Valor unitário .....                                  | 16 |
| Tabela 3 – Resultados do Avaliando para Valor Total.....                                      | 16 |

#### Lista de Fotos

|   |    |
|---|----|
| Foto 1 - Vista frontal, Terreno de esquina .....                                      | 18 |
| Foto 2 – Logradouro com avaliando a direita. ....                                     | 18 |
| Foto 3 – Vista do avaliando .....   | 19 |
| Foto 4 – Vista Logradouro – Rua Genoveva, Avaliando a esquerda .....                  | 19 |
| Foto 5 – Vista Frontal a partir da Rua Genoveva .....                                 | 20 |
| Foto 6 – Vista Frontal a partir da Rua Santa Luzia .....                              | 20 |
| Foto 7 – Rua Santa Luzia com avaliando a esquerda – Parte “Alta” Praia da Costa. .... | 21 |
| Foto 8 – Vista do Logradouro Rua Santa Luzia .....                                    | 21 |
| Foto 9 – Vista.....   | 22 |
| Foto 10 – Vista avaliando .....   | 22 |

#### Lista de Quadros

|   |    |
|---|----|
| Quadro 1 - Função Estimativa adotada.....   | 30 |
| Quadro 2 - Quantidade de dados para Grau de Fundamentação. Fonte: NBR ABNT 14653 .....      | 31 |
| Quadro 3 - Valores mínimos e valores máximos observados na amostra de mercado .....         | 31 |
| Quadro 4 - Valores das significâncias dos Regressores utilizados no Modelo estatístico..... | 32 |
| Quadro 5 - Valores das variáveis para o Avaliando.....                                      | 34 |
| Quadro 6 – Tabela de resultados do Avaliando para o valor Total .....                       | 34 |
| Quadro 7 - Tabela de resultados do Avaliando para o valor unitário .....                    | 34 |

|   |   |                 |            |  |
|---|---|-----------------|------------|--|
| <br>GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO | <b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO</b><br>Ref. TERRENO RUA SANTA LUZIA | Data            | 13/12/2021 | <br><b>PLANELINE</b><br>ARQUITETURA ENGENHARIA |
|   |   | Contrato/Edital | 001/2011   |  |
|   |   | Revisão         | 03         |  |

## 1. SOLICITANTE

Governo do Estado do Espírito Santo, SEGER/SUBAD/GEPAE/CAI

**Cliente/Interessado:** SEGER-ES

## 2. PROPRIETÁRIOS

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

## 3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

- 3.1. Descrição do Bem:** Terreno Urbano, situado à Rua Santa Luzia, S/N, esquina com a Rua Genoveva, Bairro Praia da Costa município da Vila-Velha/ES.
- 3.2. Ocupante:** Imóvel encontra-se desocupado.
- 3.3. Tipologia:** Terreno
- 3.4. Área Construída:** Conforme documentação não apresenta área de construção averbada.
- 3.5. Área Terreno:** 336,29m<sup>2</sup>. Não identificamos em vistoria a presença de edificações **Erro! Fonte de referência não encontrada..**

| Identificação | Descrição  | Matrícula Cartório | Área (m <sup>2</sup> ) | Fração ideal | Área não averbada |
|---------------|--|--------------------|------------------------|--------------|-------------------|
| Terreno Sitio | Terreno sitio, contendo 44 Hectares, constituindo a antiga Vila Grinalda, onde se acham encravados lotes de propriedade de outros posseiros, limitando-se dito Sitio Ribeiro, ao Norte com a Baía de Vitória, Sul e Oeste com terreno do Sítio da Costa e a Leste com terrenos de marinha. | 2.355              | 44 Hectare             | --           | -                 |

Tabela 1 – Descrição do quadro de áreas. Fonte: Documentação fornecida pelo Contratante.

## 4. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Alienação.

## 5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Determinação do Valor de Mercado de um **Terreno de 336,29 m<sup>2</sup>** em Praia da Costa, Vila Velha/ES.

## 6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Em atendimento ao disposto no item 7.2 da NBR 14.653-1, segue abaixo a relação da documentação, do imóvel avaliando, apresentada pelo solicitante:

- a) **Certidão de Registro de imóveis – Matrícula 2.355 – terreno contendo 44 hectares constituindo a antiga Vila Grinalda. Averbação cita que foi desmembrada uma área de 494,23m<sup>2</sup> e vendida para Anadyr Soares Moutinho e Divina Beatriz Soares Moutinho, transcrição 23.619 de ordem do L<sup>o</sup> 3-VA.**
- b) **Área com frente para Rua Santa Luzia, esquina com a Rua Genoveva;**
- c) **Planta do Loteamento Sitio Ribeiro (fornecido pelo solicitante).**
- d) **Não foi fornecido a matrícula individualizada do imóvel. Contratante foi acionado e informa desconhecer a existência deste.**

|   |   |                 |            |   |
|---|---|-----------------|------------|---|
| <br>GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO | <b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO</b><br>Ref. TERRENO RUA SANTA LUZIA | Data            | 13/12/2021 | <br>PLANELINE<br>ARQUITETURA ENGENHARIA |
|   |   | Contrato/Edital | 001/2011   |   |
|   |   | Revisão         | 03         |   |

Não foi constatado uma divergência de informação entre a documentação e as informações identificadas em vistoria:

Documentação complementar:

- a) **Planta Topográfica – Local Sitio Ribeiro, tendo o Responsável Técnico Sr. Joseney Rodrigues Moro. (Anexo documentação) onde consta uma área de 336,29m<sup>2</sup> - Elaborada pelo IDAF em Novembro de 2020, utilizada para efeitos de cálculo nesta avaliação.**
- b) **As informações para Avaliação de mercado foi retirada da Planta topográfica fornecida em Anexo.**

Este trabalho não levou em consideração para efeitos de cálculos e para cumprimento de Norma, os imbrólios jurídicos inerentes aos imóveis localizados na região do Morro do Moreno, no que se refere a possibilidade de construções.

## 7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

A vistoria foi realizada no dia **13 de Setembro de 2021**.

A localização esquemática do imóvel avaliando no **Entorno do Bairro Praia da Costa, Vila-Velha/ES** pode ser verificada conforme a Figura 1: **Avaliando em destaque**.

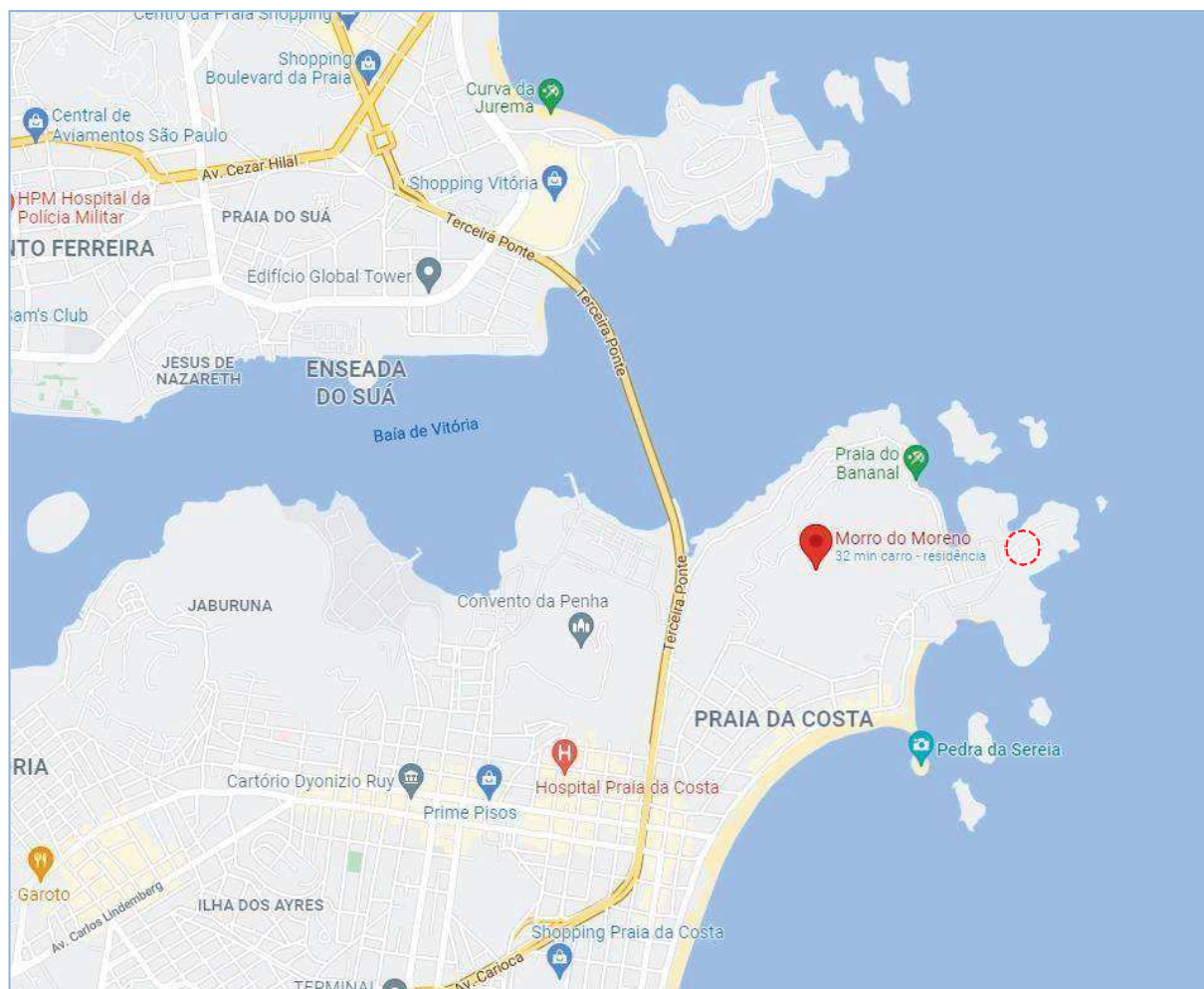


Figura 1 - Mapa esquemático de localização: **Bairro Praia da Costa – Vila-Velha/ES.**

|  |   |                 |            |   |
|--|---|-----------------|------------|---|
|  GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO | <b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO</b><br>Ref. TERRENO RUA SANTA LUZIA | Data            | 13/12/2021 |  <b>PLANELINE</b><br>ARQUITETURA ENGENHARIA |
|  |   | Contrato/Edital | 001/2011   |   |
|  |   | Revisão         | 03         |   |
| 009/2021-AVA1  |   |                 |            |   |

## 7.1. Caracterização da Região

**Vila Velha** é um município vizinho da capital do estado do Espírito Santo que juntamente com outros seis municípios integram a Região Metropolitana da Grande Vitória.

O município de Vila Velha em 2019 obteve a segunda posição na lista da arrecadação de IPTU dentre os municípios capixabas.

Os municípios capixabas recolheram de IPTU o equivalente a R\$ 75,21 por habitante. A atual líder no ranking de IPTU per capita, a Capital Vitória, registrou o valor de R\$ 201,19, com Vila Velha em 4º lugar com R\$ 132,50.

O município de Vila Velha, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, possui aproximadamente 486.208 habitantes, e possui uma Receita Total de R\$ 943.340.050,10, onde ocupa a 3ª posição no ranking dos municípios capixabas. (Fonte: Revista Finanças Capixabas 2019).

Na arrecadação de ISS o município detém a 3ª posição no Ranking dos municípios do Espírito Santo e cai para a 9ª posição após a divisão de ISS per capita.

O Bairro Praia da Costa é considerado um bairro com ocupação urbana consolidada, com boa infraestrutura urbana, sendo uma região bem assistida de serviços e comércios em geral. É caracterizada pela verticalização de suas edificações, com usos residenciais multifamiliares, misto ou comercial.



Figura 2 - Evolução da arrecadação do ISS - Fonte: Revistas Finanças 2019

Quando se divide a receita total pelo número de habitantes, Vila Velha cai para um dos mais baixos índices per capita, ocupando a 75ª posição dos 78 municípios.

A receita Total per capita do Município foi de R\$ 1.940,20 em 2018, abaixo da média do Estado do Espírito Santo que foi de R\$ 3.034,00. (Fonte: Revista Finanças Capixabas 2019, p.15.)

Os municípios onde o IPTU acusou as maiores participações na receita corrente, em 2017, foram Vila Velha (8,4%), Guarapari (7,6%), Vitória (4,8%), Serra (4,6%) e Cachoeiro de Itapemirim (3,9%).

|  |   |                 |            |  |
|--|---|-----------------|------------|--|
|  | <b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO</b> | Data            | 13/12/2021 |  |
|  |   | Contrato/Edital | 001/2011   |  |
| 009/2021-AVA1  | Ref. TERRENO RUA SANTA LUZIA              | Revisão         | 03         | p. 2 de 47   |



Figura 3 – IPTU per capita por porte populacional – Revista Finanças Capixabas.

**Praia da Costa**, bairro onde localiza-se o imóvel avaliando, é um bairro com ocupação urbana consolidada.

O imóvel avaliando está localizado em uma porção bastante peculiar dentro do bairro, localiza-se nas proximidades do “Farol de Santa Luzia” patrimônio Capixaba, inaugurado por Dom Pedro II em 1889. O Terreno onde está situado o Farol é de propriedade da União desde 1913 e entregue a Marinha do Brasil em 1985.

Assim classificamos esta região, onde não possui edificações de alto gabarito como **região do Farol de Santa Luzia**, que possui características de vocação residencial, bastante diferentes do bairro Praia da Costa como um todo caracterizado pela predominância de imóveis comerciais de padrão construtivo Normal e Normal Alto, e alguns exemplares de imóveis comerciais mais novos com padrão de construção alto.

Quanto a infraestrutura urbana, o bairro possui água potável, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. Os serviços urbanos identificados são: coleta de lixo, comércio, transporte coletivo, saúde, segurança, lazer, educação e rede bancária.

Em sua grande maioria devido a característica de ser um bairro predominantemente residencial, apresenta exemplares de Edifícios unifamiliares (Região do Farol) e edifícios Multifamiliar com características residencial e comercial na parte baixa, Praia da Costa em sua essência.

Esta característica comercial não é predominante nas proximidades do imóvel avaliando.



Figura 4 – Imóvel Avaliando Frente Rua Santa Luzia a esquerda e Rua Genoveva a Direita.

O bairro é bastante movimentado durante o dia pois é passagem para o Farol e Praia do Ribeiro “Praia Secreta”.

## 7.2. Caracterização do Terreno

O Terreno está situado com frente para a Rua Santa Luzia, esquina com a Rua Genoveva.

A topografia é irregular com acive para os fundos superior a 20% de inclinação. Apresenta-se acima do mesmo nível de cota de greide da Rua de Acesso.

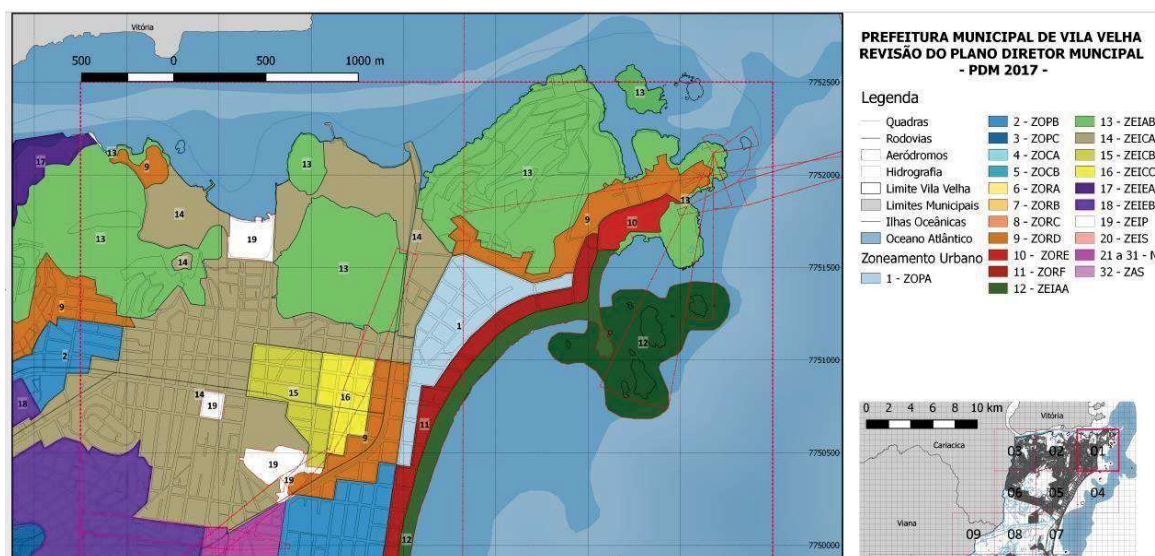
O terreno apresenta-se apenas cercado e vegetação rasteira. Identificamos afloramento rochoso no interior do lote com a presença de diversas Rochas.

Apresenta-se com frente para a Rua Santa Luzia com cerca de 22,00m de comprimento e 15,00m de comprimento pela Rua Genoveva – Estimados no local. (Omitidas na documentação apresentada)

## 7.3. Classificação PDM

De acordo com o PDM Municipal Art. 314, temos que o imóvel pode ser identificado como Zona de ocupação Restrita-D, conforme o mapa abaixo.

Lei Complementar Nº 65 de 2018.



|  |   |                 |            |  |
|--|---|-----------------|------------|--|
|  | <b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO</b> | Data            | 13/12/2021 |  |
|  |   | Contrato/Edital | 001/2011   |  |
| 009/2021-AVA1  | Ref. TERRENO RUA SANTA LUZIA              | Revisão         | 03         | p. 2 de 47   |

Figura 5 - Mapa de Zoneamento do PDM de Vila Velha

De acordo com o PDM os coeficientes da ZOR-D estão de acordo com a tabela abaixo:

|       | Coeficiente de aproveitamento básico | Taxa de ocupação máxima | Taxa de permeabilidade mínima | Gabarito  | Altura da edificação limite |
|-------|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------|-----------------------------|
| ZOR-D | (a)                                  | (b)                     | (c)                           | (d)       | (e)                         |
|       | 1,0                                  | 60%                     | 15%                           | 2 Pavtos. | 8,00                        |

(f), (g), (h) - “A Altura máxima da edificação: limitada por interferência em cones aeroviários, cones visuais do convento da Penha, Carta Náutica 1401 e estudos de sombreamento, o que for menor. ”

Graus de impacto permitido: 1, 2, 3, atendidas as condições da Lei e Modelo de Parcelamento MP-B



|   |   |                 |            |  |
|---|---|-----------------|------------|--|
| <br>GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO | <b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO</b> | Data            | 13/12/2021 | <br>ARQUITETURA ENGENHARIA |
|   |   | Contrato/Edital | 001/2011   |  |
| 009/2021-AVA1   | Ref. TERRENO RUA SANTA LUZIA              | Revisão         | 03         | p. 2 de 47   |

### 8.1. Prazo estimado para comercialização

A partir da pesquisa de mercado e analisando o comportamento do mercado para o tipo de imóvel e suas características, entendemos que o prazo de comercialização do imóvel está em torno de **12 meses**.

## 9. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para a adoção da metodologia aplicável, a natureza do Bem, a disponibilidade, e a quantidade de informações colhidas no mercado que são responsáveis por esta função. A Norma preconiza que em situações onde ficarem comprovadas a impossibilidade de utilizar-se de metodologias previstas na parte 1 da Norma em situações Normais e típicas de mercado, é facultado ao Arquiteto/Engenheiro de Avaliações o emprego de outro procedimento, com a devida justificativa, sendo assim:

Para a esta avaliação, não foi necessário a adoção de outra metodologia, utilizamos o Método Comparativo Direto de dados de Mercado – MCDDM, devido a disponibilidade das informações disponíveis no mercado.

Trata-se de um **Terreno**, cujas características então dentro da média dos demais imóveis do bairro.

Foram encontrados diversos imóveis desta tipologia em oferta no mercado local, contendo a quantidade mínima necessária para a utilização do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM, por meio de inferência estatística como tratamento de dados**.

|   |   |                 |            |  |
|---|---|-----------------|------------|--|
| <br>GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO | <b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO</b><br>Ref. TERRENO RUA SANTA LUZIA | Data            | 13/12/2021 | <br><b>PLANELINE</b><br>ARQUITETURA ENGENHARIA |
|   |   | Contrato/Edital | 001/2011   |  |
|   |   | Revisão         | 03         |  |

## 10. PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO DE DADOS

Pesquisa de mercado realizada no mês de **setembro a novembro de 2021**.

A pesquisa abrange **imóveis com características similares**, ao longo da cidade de **Vila-Velha/ES** nas proximidades do bairro do avaliando e com os devidos tratamentos estatísticos.

O tratamento de dados: foi utilizado um software de regressão linear múltipla – Sisdea®, que está complementado na Memória de Cálculo deste laudo disposto no Anexo IV. Foi utilizada a estatística de saneamento da Amostra para o tratamento dos dados.



Figura 7 – Pesquisa, Praia da Costa e Morro do Moreno, Vila-Velha/ES. (Avaliando em azul - 00)

A pesquisa é composta de imóveis que foram encontrados em oferta no mercado local e não foi possível conseguir quantidade suficiente de dados transacionados para utilização uma variável que explique, dentro dos parâmetros econométricos de Norma, a variação dos preços de oferta dos preços de transação.

Assim, neste trabalho o Responsável técnico se resguarda no direito/possibilidade de arbitrar o valor dentro dos intervalos admissíveis conforme Norma para avaliar o Valor de mercado do bem avaliando. (Vide Memória de Cálculo)

A Amostra utilizada nesta avaliação é composta apenas de dados em oferta.

A área de abrangência da pesquisa imobiliária foi ampliada até os imóveis com características semelhantes ao avaliando e estão dispostos no bairro Praia da Costa, Itapoã, Centro Itaparica, em Vila velha, região da Praia das castanheiras e região do Morro do Moreno, com características próximas às do avaliando, com a adoção das devidas variáveis para diferenciação.

## 11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 11.1. Especificação da Avaliação (Terreno):

O modelo apresentado obteve a seguinte fundamentação, segundo a NBR 14.653:2, item 9 e sub-ítem 9.1 a 9.2.1.4:

Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

| Item | Descrição  | Grau   |  |  | Pontos |
|------|--|--|--|--|--------|
|      |  | 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   | 2      |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados  | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes  | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes  | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes  | 3      |
| 3    | Identificação dos dados de mercado   | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem   | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizadas no modelo  | 2      |
| 4    | Extrapolação   | Não admitida   | Admitida para apenas uma variável, desde que:<br><br>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;<br><br>b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo | Admitida, desde que:<br><br>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;<br><br>b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente em módulo. | 3      |
| 5    | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10%  | 20%  | 30%  | 2      |
| 6    | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste de F de Snedecor.                   | 1%   | 5%   | 10%  | 3      |

Fonte: ABNT NBR 14653-2:2011, p.22-23.

Total de pontos da Tabela 01: 15 pontos

|  |   |                 |            |  |
|--|---|-----------------|------------|--|
|  | <b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO</b> | Data            | 13/12/2021 |  |
|  |   | Contrato/Edital | 001/2011   |  |
|  |   | Revisão         | 03         |  |
| 009/2021-AVA1  | Ref. TERRENO RUA SANTA LUZIA              |                 |            | p. 2 de 47   |

**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 no grau correspondente | 2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II. | 2, 4, 5 e 6 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I. | Todos, no mínimo no grau I |

Fonte: ABNT NBR 14653-2:2011, p.24.

Logo, o **Grau de Fundamentação** atingiu **Grau II** para a determinação do valor a partir do modelo de regressão linear, segundo a ABNT NBR 14.653:2, Tabela 2, Item 9.2.1.4.

**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% |

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Fonte: ABNT NBR 14653-2:2011, p.26.

Segundo norma ABNT NBR 14.653:2, item 9 e sub-itens 9.2.2 a 9.2.2.1, o modelo atingiu **Grau de Precisão III**. Os resultados dos valores que fundamentaram o Grau de precisão do modelo estão conforme ANEXO IV deste laudo.

|  |   |                 |            |  |
|--|---|-----------------|------------|--|
|  | <b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO</b> | Data            | 13/12/2021 |  |
|  |   | Contrato/Edital | 001/2011   |  |
| 009/2021-AVA1  | Ref. TERRENO RUA SANTA LUZIA              | Revisão         | 03         | p. 2 de 47   |

## 12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme Memória de Cálculo disponível no Anexo IV, por meio das projeções de valores do Software *Excel*, obteve-se o seguinte intervalo de confiança e campo de arbítrio com nível de confiança estatística de 80% de certeza para a **Moda**. A partir da projeção gerada pelo Software, disponível nos Quadros da Memória de cálculo, segue abaixo a tabela Resumo com o resultado da avaliação:

De acordo com a Norma e a partir dos resultados apresentados na Tabela 3 do Laudo, temos que o intervalo de confiança está inferior aos **30%** conforme indica a Norma, desta maneira o Laudo apresenta **Grau III de Precisão**.

### 12.1. Avaliação do terreno:

$$V_{\text{terreno}} = V_{\text{unitário}} \times \text{Área Total}$$

| Identificação | Mínimo CA | Mínimo IC | Médio    | Máximo IC | Máximo CA |
|---------------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|
| <b>Imóvel</b> | 3.113,07  | 3.339,40  | 3.662,43 | 3.985,46  | 4.211,79  |
|               | -15,00%   | -8,82%    | -        | 8,82%     | 15,00%    |

Tabela 2 – Resultados do Avaliando para Valor unitário.

| Identificação | Mínimo CA    | Mínimo IC    | Médio        | Máximo IC    | Máximo CA    |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Imóvel</b> | 1.046.892,80 | 1.123.008,06 | 1.231.638,58 | 1.340.269,11 | 1.416.384,37 |
|               | 15,00%       | 8,82%        | -            | 8,82%        | 15,00%       |

Tabela 3 – Resultados do Avaliando para Valor Total.

### 12.2. Valor Adotado<sup>1</sup>

Os Valores estão devidamente explicados e justificados na Memória de Cálculo, disponível no Anexo IV deste Laudo. Assim temos:

**O valor de mercado do imóvel avaliando é de: R\$ 1.046.000,00<sup>2</sup>**

**(Um milhão e quarenta e seis mil reais).**

<sup>1</sup> Adotamos o limite inferior do Campo de Arbítrio intervalo de confiança para esta avaliação considerando que os dados pesquisados ainda estão em oferta no mercado e, portanto, não sofreram nenhum desconto efetivo de transação que é prática do mercado local.

<sup>2</sup> Arredondamento dentro dos parâmetros admissíveis por Norma em 1%

|  |   |                 |            |  |
|--|---|-----------------|------------|--|
|  | <b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO</b> | Data            | 13/12/2021 |  |
|  |   | Contrato/Edital | 001/2011   |  |
| 009/2021-AVA1  | Ref. TERRENO RUA SANTA LUZIA              | Revisão         | 03         | p. 2 de 47   |

### 13. ENCERRAMENTO E CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Valor apresentado no laudo refere-se ao imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames. Todas informações obtidas nas fontes de pesquisa foram tomadas como de boa-fé.

### 14. RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Arquiteto Filipe Miranda de Amorim – Registro CAU nº. A64528-1 – IBAPE 309

Engenheiro Civil – André Luis Nascimento Silva – Registro CREA-ES 43648/D

### 15. LOCAL E DATA

Encerramos o presente Laudo de Avaliação, que foi elaborado segundo os preceitos ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos gerais e Parte 2 – Imóveis urbanos, sendo composto de uma Capa (nos padrões do contratante) que somados ao corpo do laudo e anexos, totalizam 47 páginas numeradas e assinadas digitalmente com certificação digital<sup>3</sup>.

Vitória/ES, 11 de janeiro de 2022.

**FILIP  
MIRANDA  
DE  
AMORIM:09  
738257743**

Assinado de forma digital por FILIPE MIRANDA DE AMORIM:09738257743  
Dados: 2022.01.11 16:09:58 -03'00'

Representante Legal  
**Filipe Miranda de Amorim**  
Arquiteto e Urbanista  
CAU nº. A64528-1 / IBAPE 309  
CPF: 097.382.577-43

**FILIP  
MIRANDA  
DE  
AMORIM:09  
738257743**

Assinado de forma digital por FILIPE MIRANDA DE AMORIM:09738257743  
Dados: 2022.01.11 16:10:09 -03'00'

Responsável Técnico  
**Filipe Miranda de Amorim**  
Arquiteto e Urbanista  
CAU nº. A64528-1 / IBAPE 309  
CPF: 097.382.577-43

**ANDRE LUIS  
NASCIMENT  
O  
SILVA:1149  
7818745**

Assinado de forma digital por ANDRE LUIS NASCIMENTO SILVA:11497818745  
Dados: 2022.01.11 16:09:44 -03'00'

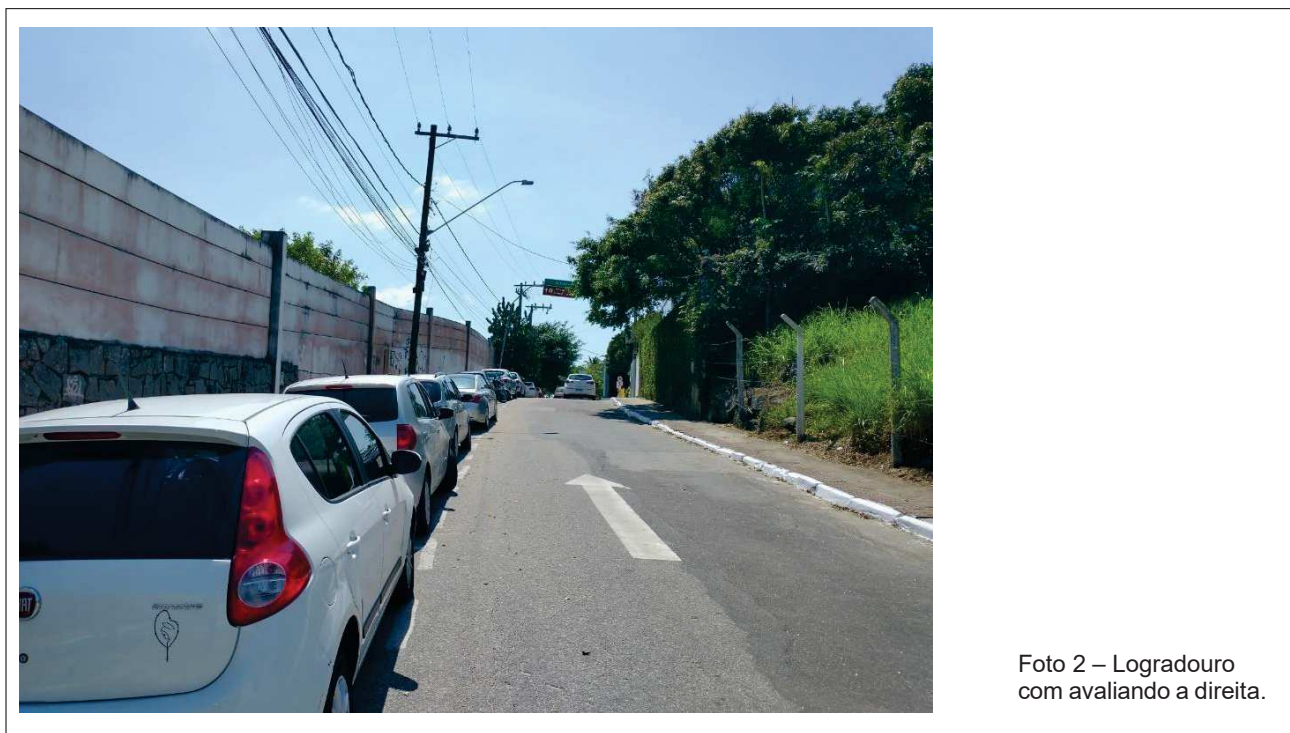
Responsável Técnico  
**André Luis Nascimento Silva**  
Engenheiro Civil  
CREA-ES 43648 /D  
CPF: 114.978.187-45

<sup>3</sup> A última página trata-se da Registro de responsabilidade técnica, que pode ser substituído pela via original devidamente assinado quando necessário for.

|  |   |                 |            |  |
|--|---|-----------------|------------|--|
|  | <b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO</b><br>Ref. TERRENO RUA SANTA LUZIA | Data            | 13/12/2021 | <br>p. 2 de 47 |
|  |   | Contrato/Edital | 001/2011   |  |
|  |   | Revisão         | 03         |  |

## 16. ANEXO

### I. Relatório Fotográfico



|  |   |                 |            |  |
|--|---|-----------------|------------|--|
|  | <b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO</b><br>Ref. TERRENO RUA SANTA LUZIA | Data            | 13/12/2021 | <br>p. 2 de 47 |
|  |   | Contrato/Edital | 001/2011   |  |
|  |   | Revisão         | 03         |  |



Foto 3 – Vista do avaliando.



Foto 4 – Vista Logradouro – Rua Genoveva, Avaliando a esquerda.

|  |   |                 |            |  |
|--|---|-----------------|------------|--|
|  | <b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO</b> | Data            | 13/12/2021 |  |
|  |   | Contrato/Edital | 001/2011   |  |
|  |   | Revisão         | 03         |  |
| 009/2021-AVA1  | Ref. TERRENO RUA SANTA LUZIA              |                 |            | p. 2 de 47   |



Foto 5 – Vista Frontal a partir da Rua Genoveva.

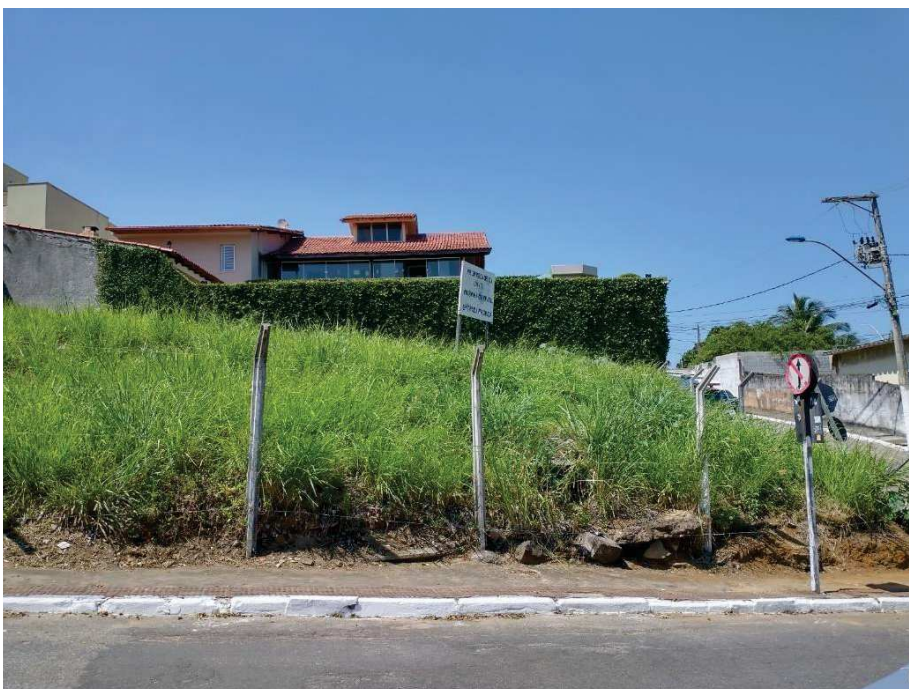


Foto 6 – Vista Frontal a partir da Rua Santa Luzia.

|   |   |                 |            |  |
|---|---|-----------------|------------|--|
| <br>GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO | <b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO</b><br>Ref. TERRENO RUA SANTA LUZIA | Data            | 13/12/2021 | <br><b>PLANELINE</b><br>ARQUITETURA ENGENHARIA |
|   |   | Contrato/Edital | 001/2011   |  |
|   |   | Revisão         | 03         |  |

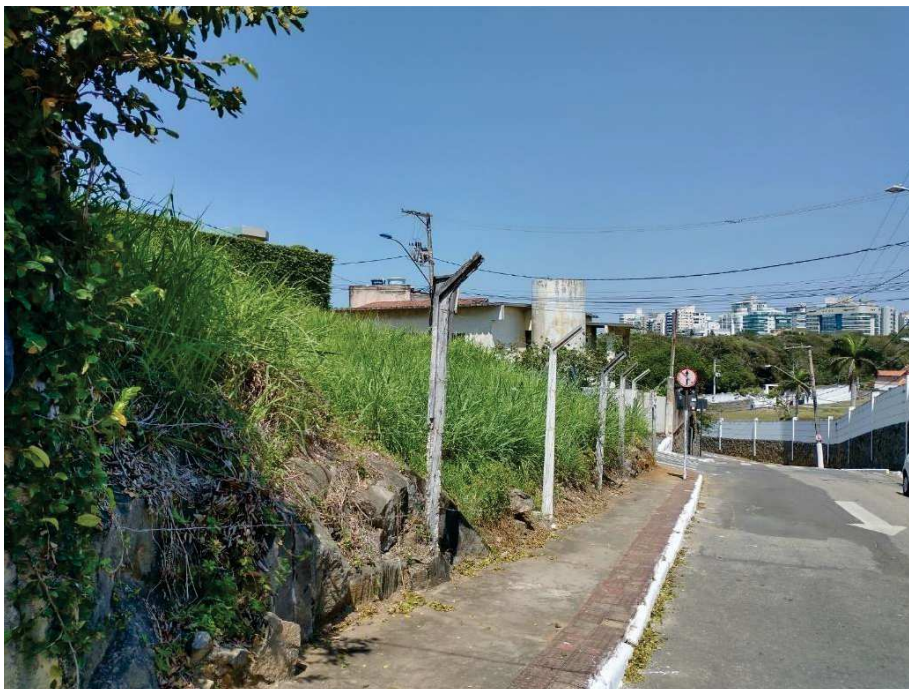


Foto 7 – Rua Santa Luzia com avaliando a esquerda – Parte “Alta” Praia da Costa.



Foto 8 – Vista do Logradouro Rua Santa Luzia.

|   |   |                 |            |  |
|---|---|-----------------|------------|--|
| <br>GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO | <b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO</b><br>Ref. TERRENO RUA SANTA LUZIA | Data            | 13/12/2021 | <br><b>PLANELINE</b><br>ARQUITETURA ENGENHARIA |
|   |   | Contrato/Edital | 001/2011   |  |
|   |   | Revisão         | 03         |  |
| 009/2021-AVA1   |   |                 |            |  |



Foto 9 – Vista.



Foto 10 – Vista avaliando.



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO

009/2021-AVA1

Ref. TERRENO RUA SANTA LUZIA

Revisão

03

p. 23 de 47

Data 13/12/2021

Contrato/Edital

004/2011

## II. Pesquisa de Mercado

| Endereço | Complemento            | Bairro                 | Informante                | Telefone do informante | Área total | Fora1/More no2 | Vocação Comercial | Topografia | PGV    | Renda    | Dist. Centro VV | Fluxo Pessoas | Vista Panorâmica | Cond. Fechado | Valor unitário |
|----------|------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|------------|----------------|-------------------|------------|--------|----------|-----------------|---------------|------------------|---------------|----------------|
| 1        |                        | Praia da costa         | Jorge Braga               | (27) 3325-9814         | 468,00     | 1              | 2                 | 2          | 495,06 | 4.543,73 | 0,66            | 3             | 1                | 0             | 2.136,75       |
| 2        |                        | Praia da Costa         | Grand House Imobiliária   | (27) 3077-1717         | 1.154,00   | 2              | 2                 | 2          | 541,05 | 9.353,65 | 1,88            | 2             | 1                | 0             | 1.733,10       |
| 3        |                        | Morro do Moreno        | NovaAliança               | (27) 2125-4200         | 380,00     | 2              | 1                 | 1          | 173,27 | 7.027,62 | 1,96            | 1             | 2                | 0             | 1.447,37       |
| 4        | R. Xavantes            | Morro do Moreno        | Inxiv                     | (27) 3026-9222         | 1.200,00   | 2              | 1                 | 1          | 294,68 | 7.027,62 | 2,5             | 1             | 2                | 0             | 1.133,33       |
| 5        |                        | Morro do Moreno        | Masioli imóveis           | (27) 3077-0500         | 300,00     | 2              | 1                 | 1          | 173,27 | 7.027,62 | 1,97            | 1             | 2                | 0             | 1.433,33       |
| 6        | Prox Shopping          | Praia da costa         | Otimiza Imóveis           | MGF site               | 440,00     | 1              | 2                 | 2          | 724,90 | 7.654,08 | 0,8             | 3             | 1                | 0             | 6.818,18       |
| 7        |                        | Praia da costa         | Otimiza Imóveis           | MGF site               | 300,00     | 2              | 1                 | 1          | 294,68 | 7.027,62 | 2,54            | 1             | 2                | 0             | 1.333,33       |
| 8        | -20.323682, -40.27834  | Morro do Moreno        | Betha Espaço              | (27) 3320-5151         | 300,00     | 2              | 1                 | 1          | 173,27 | 7.027,62 | 2,23            | 1             | 2                | 0             | 630,00         |
| 9        |                        | Praia da costa         | New Century Netimóveis    | (27) 3055-2121         | 700,00     | 2              | 1                 | 1          | 173,27 | 7.027,62 | 1,98            | 1             | 2                | 0             | 1.428,57       |
| 10       |                        | Praia da costa         | New Century Netimóveis    | (27) 3055-2122         | 468,00     | 2              | 1                 | 1          | 294,68 | 7.027,62 | 2,59            | 1             | 2                | 0             | 811,97         |
| 11       |                        | Praia da costa         | Marco Netimóveis          | (27) 3149-8989         | 430,00     | 1              | 2                 | 2          | 724,90 | 7.905,58 | 0,88            | 2             | 1                | 0             | 2.558,14       |
| 12       |                        | Praia do Ribeiro       | Praia Imobiliaria         | (27) 99744-8084        | 375,00     | 1              | 2                 | 2          | 848,67 | 7.210,79 | 2,54            | 2             | 1                | 0             | 4.320,00       |
| 13       |                        | Morro do Moreno        | Ricardo                   | (27) 98116-8445        | 587,00     | 2              | 1                 | 1          | 294,68 | 7.027,62 | 2,55            | 1             | 2                | 0             | 1.500,00       |
| 14       |                        | Morro do Moreno        | Ricardo Fialho            | (27) 3013-5989         | 360,00     | 2              | 1                 | 2          | 347,72 | 7.027,62 | 0,82            | 2             | 1                | 0             | 2.480,55       |
| 15       |                        | Praia das castanheiras | Daniele                   | (27) 99225-2096        | 450,00     | 1              | 2                 | 2          | 895,82 | 7.027,62 | 1,53            | 3             | 1                | 0             | 4.444,44       |
| 16       | ao lado Dinamika       | Praia da costa         | Stanley Porpino           | (27) 9994-2278         | 360,00     | 1              | 2                 | 2          | 895,82 | 4.543,73 | 0,7             | 3             | 1                | 0             | 4.861,11       |
| 17       |                        | Centro                 | NovaAliança               | (27) 2125-4200         | 500,00     | 1              | 2                 | 2          | 518,63 | 2.983,74 | 0,35            | 3             | 1                | 0             | 2.300,00       |
| 18       |                        | Itapua                 | Aliança Imóveis           | (27) 4009-0000         | 360,00     | 1              | 1                 | 2          | 459,69 | 3.246,55 | 1,37            | 3             | 1                | 0             | 1.666,67       |
| 19       |                        | Divino                 | Glauber Seara             | (27) 99727-1967        | 450,00     | 1              | 2                 | 2          | 231,03 | 2.453,28 | 0,7             | 2             | 1                | 0             | 2.111,11       |
| 20       | Prox Carone            | Praia de Itaparica     | Carlos Rubens             | (27) 99727-1967        | 310,00     | 1              | 2                 | 2          | 479,73 | 3.386,03 | 4,44            | 3             | 1                | 0             | 3.870,97       |
| 21       |                        | Praia de Itaparica     | Anderson Martins          | (27) 3075-0568         | 1.350,00   | 1              | 2                 | 2          | 660,07 | 7.555,27 | 3,13            | 3             | 1                | 0             | 2.666,67       |
| 22       |                        | Praia de Itaparica     | Nova Aliança              | (27) 2125-4200         | 675,00     | 1              | 1                 | 2          | 306,46 | 4.301,79 | 4,49            | 1             | 1                | 0             | 1.629,63       |
| 23       |                        | Praia de Itaparica     | Ricardo Fialho            | (27) 3337-6087         | 540,00     | 1              | 2                 | 2          | 371,29 | 4.213,79 | 5,06            | 3             | 1                | 0             | 2.407,41       |
| 24       |                        | Praia da Costa         | Adl Imoveis               | (27) 99971-1925        | 678,00     | 1              | 1                 | 2          | 848,67 | 7.210,79 | 2,75            | 2             | 1                | 0             | 4.203,54       |
| 25       | prox Hospital          | Divino                 | Locamaxx                  | (27) 99617-9456        | 240,00     | 1              | 2                 | 2          | 231,03 | 2.098,45 | 0,82            | 2             | 1                | 0             | 2.708,33       |
| 26       |                        | Vale Encantado         | Adl Imoveis               | (27) 99971-1925        | 5.000,00   | 1              | 2                 | 2          | 306,46 | 1.787,53 | 5,85            | 1             | 1                | 0             | 850,00         |
| 27       |                        | Cobilandia             | Glauber Seara             | (27) 99727-1967        | 628,00     | 1              | 2                 | 2          | 507,24 | 2.323,84 | 4,26            | 3             | 1                | 0             | 2.229,30       |
| 28       |                        | Planalto               | Imovi Consultoria         | (27) 99253-0320        | 4.000,00   | 1              | 2                 | 2          | 507,24 | 2.323,84 | 3,64            | 3             | 1                | 0             | 1.000,00       |
| 29       |                        | Planalto               | Locamaxx                  | (27) 99617-9456        | 8.510,00   | 1              | 2                 | 2          | 507,24 | 2.323,84 | 4,2             | 3             | 1                | 0             | 1.985,90       |
| 30       | MODELO                 | Ponta da Fruta         | Fabio Chiabai             | (27) 3337-6087         | 360,00     | 1              | 1                 | 2          | 47,15  | 1.637,38 | 21,06           | 1             | 1                | 0             | 191,67         |
| 31       | MODELO                 | Ponta da Fruta         | Fabio Chiabai             | (27) 3337-6087         | 360,00     | 1              | 1                 | 2          | 47,15  | 1.637,38 | 20,86           | 1             | 1                | 0             | 230,56         |
| 32       |                        | Interlagos             | Ricardo Fialho            | (27) 3337-6087         | 360,00     | 1              | 1                 | 2          | 86,05  | 2.690,81 | 19,25           | 1             | 1                | 0             | 416,67         |
| 33       |                        | Ponta da Fruta         | Glauber Seara             | (27) 99727-1967        | 400,00     | 1              | 2                 | 2          | 86,05  | 5.481,20 | 22,38           | 1             | 1                | 0             | 925,00         |
| 34       |                        | Ponta da Fruta         | Seara Imóveis             | (27) 99727-1967        | 360,00     | 1              | 2                 | 2          | 86,05  | 1.981,54 | 21,14           | 1             | 1                | 0             | 777,78         |
| 35       |                        | Morada do sol          | JR negocios Imobiliarios  | (27) 3072-8528         | 360,00     | 1              | 1                 | 2          | 107,26 | 4.922,23 | 16,16           | 1             | 1                | 0             | 500,00         |
| 36       |                        | Santa Paula I          | Ideal Imoveis             | (27) 3062-4747         | 450,00     | 1              | 1                 | 2          | 77,79  | 3.198,30 | 9,97            | 1             | 1                | 0             | 555,56         |
| 37       |                        | Itanhanga              | Sarto imoveis             | (27) 3026-0606         | 360,00     | 1              | 1                 | 2          | 107,26 | 5.481,20 | 17,09           | 1             | 1                | 0             | 608,33         |
| 38       | Sevidao                | Nova Ponta da Fruta    | Inova Plataforma          | (31) 3889-4765         | 360,00     | 1              | 1                 | 2          | 86,05  | 2.433,88 | 22,81           | 1             | 1                | 0             | 361,11         |
| 39       |                        | Cond Jardins Veneza    | Jorge Vieira              | (27) 997883434         | 969,00     | 1              | 1                 | 2          | 12,97  | 5.481,20 | 17,35           | 1             | 1                | 1             | 505,68         |
| 40       |                        | Cond Jardins Veneza    | Gabriel Saib              | (27) 3013-5989         | 611,00     | 1              | 1                 | 2          | 12,97  | 5.481,20 | 17,35           | 1             | 1                | 1             | 744,68         |
| 41       |                        | Cond Jardins Veneza    | LAREAL Imóveis            | (27) 3077-0087         | 1.142,00   | 1              | 1                 | 2          | 12,97  | 5.481,20 | 17,33           | 1             | 1                | 1             | 595,45         |
| 42       |                        | Riviera Park           | Mauro Schneider Duarte    | (27) 99225-5729        | 601,00     | 1              | 1                 | 2          | 29,47  | 3.198,30 | 9,53            | 1             | 1                | 1             | 998,34         |
| 43       |                        | Riviera Park           | Fabio Chiabai             | (27) 3337-6087         | 600,00     | 1              | 1                 | 2          | 29,47  | 3.198,30 | 9,52            | 1             | 1                | 1             | 750,00         |
| 44       |                        | Riviera Park           | Fabio Chiabai             | (27) 3337-6087         | 617,00     | 1              | 1                 | 2          | 29,47  | 3.198,30 | 9,51            | 1             | 1                | 1             | 705,02         |
| 45       |                        | Santa Paula I          | Ideal Imoveis             | (27) 3062-4747         | 1.350,00   | 1              | 1                 | 2          | 77,79  | 2.322,99 | 9,88            | 1             | 1                | 0             | 577,78         |
| 46       | -20.341537, -40.301501 | Cristóvão Colombo      | Fabio Telles              | (27) 992272683         | 300,00     | 1              | 1                 | 2          | 141,44 | 2.243,50 | 0,99            | 1             | 1                | 0             | 1.333,33       |
| 47       | -20.374716, -40.307123 | Praia de Itaparica     | New Century Netimóveis    | (27) 3055-2121         | 675,00     | 1              | 2                 | 2          | 371,29 | 3.386,03 | 4,48            | 3             | 1                | 0             | 2.222,22       |
| 48       | R. Trindade, 289       | Jardim Guadalaajara    | Priscila Xavier 9978F     | (27) 99574-2867        | 315,00     | 1              | 1                 | 2          | 160,30 | 3.694,48 | 2,94            | 1             | 1                | 0             | 1.142,86       |
| 49       | -20.341122, -40.297749 | Ilha dos Ayres         | Cassio Gontijo            | (27) 99258-2003        | 414,00     | 1              | 1                 | 1          | 247,53 | 3.782,86 | 0,67            | 1             | 1                | 0             | 966,18         |
| 50       | -20.348027, -40.325826 | Ataide                 | Leandro Firmiro           | (21) 99678-5250        | 200,00     | 1              | 1                 | 2          | 176,81 | 1.663,79 | 3,59            | 1             | 1                | 0             | 1.050,00       |
| 51       | -20.376721, -40.345828 | Vale Encantado         | Imobiliária Multitec      | (27) 99519-8048        | 250,00     | 1              | 1                 | 2          | 97,83  | 1.630,39 | 7,04            | 1             | 1                | 0             | 680,00         |
| 52       | -20.331853, -40.351917 | São Torquato           | Anderson Fiorotti         | (27) 99649-3600        | 904,00     | 1              | 2                 | 2          | 62,47  | 2.335,09 | 6,09            | 3             | 1                | 0             | 1.659,29       |
| 53       | -20.352052, -40.326951 | Nossa Senhora da Penha | PAVAN                     | (27) 99982-0455        | 3.060,00   | 1              | 2                 | 2          | 507,24 | 1.663,79 | 3,88            | 2             | 1                | 0             | 1.470,59       |
| 54       | -20.331725, -40.296110 | Centro                 | Pedro Fernandes Junior    | (27) 99926-3528        | 650,00     | 1              | 1                 | 1          | 153,23 | 5.130,14 | 0,57            | 1             | 1                | 0             | 438,46         |
| 55       | -20.433865, -40.331825 | São Conrado            | Anderson Martins Imóveis  | (27) 3061-3067         | 960,00     | 1              | 2                 | 2          | 82,51  | 1.991,84 | 11,54           | 2             | 1                | 0             | 1.656,25       |
| 56       | -20.344510, -40.322130 | Ataide                 | A2 Assessoria Imobiliária | (27) 99794-4512        | 2.889,00   | 1              | 1                 | 2          | 115,51 | 2.299,93 | 3,1             | 1             | 1                | 0             | 778,82         |
| 57       | -20.334714, -40.302003 | Centro                 | Raphael Brandao Imoveis   | (27) 99900-0335        | 320,00     | 1              | 2                 | 2          | 377,19 | 3.731,75 | 0,89            | 3             | 1                | 0             | 1.937,50       |



|  |   |                 |            |  |
|--|---|-----------------|------------|--|
|  | <b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO</b> | Data            | 13/12/2021 |  |
|  |   | Contrato/Edital | 001/2011   |  |
| 009/2021-AVA1  | Ref. TERRENO RUA SANTA LUZIA              | Revisão         | 03         | p. 25 de 47  |


**INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO**

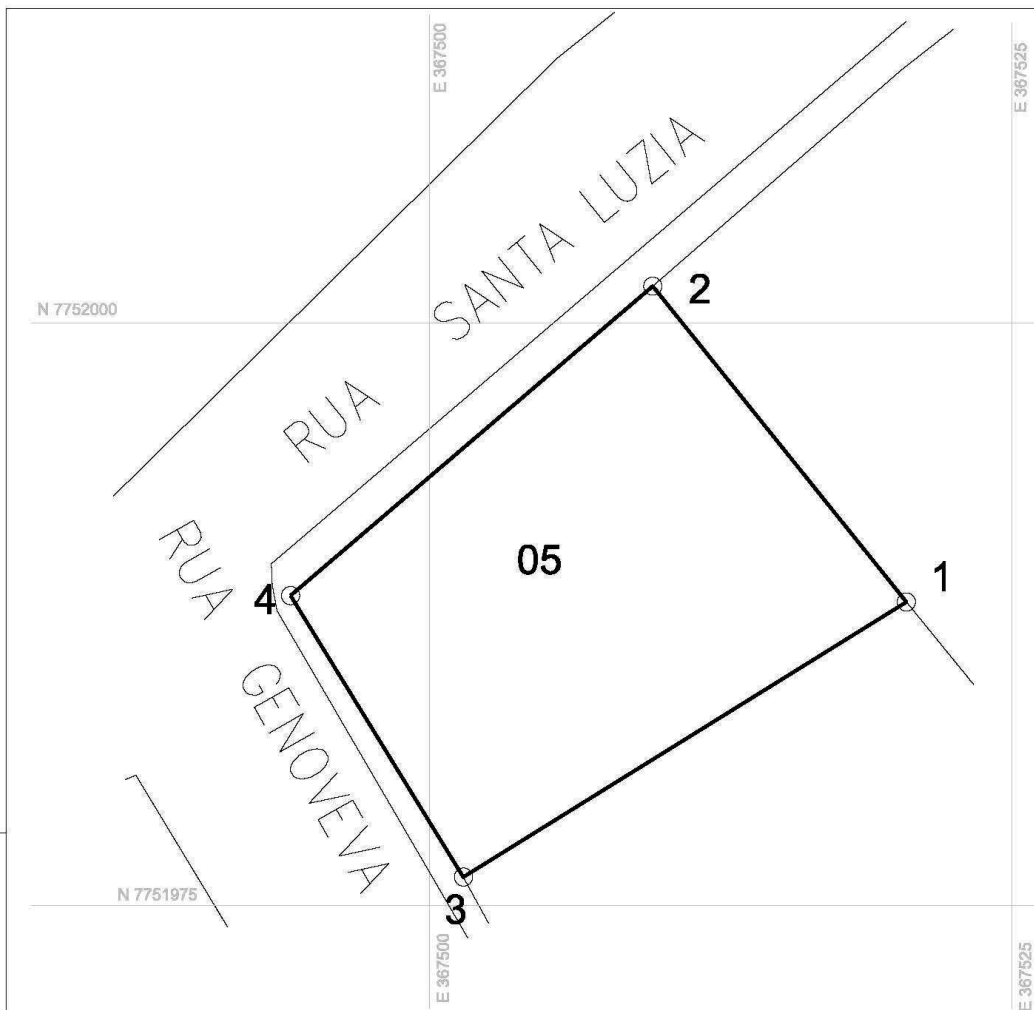
Documento capturado em 22/06/2021 17:25:06 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por CLAUDIA GODOY DA ROCHA MICCHI (SUBGERENTE SUB-FG - SEGER - SUPAI)  
Valor Legal: CÓPIA SIMPLES | Natureza: DOCUMENTO DIGITALIZADO  
Conferência: CONFERIDO COM DOCUMENTO CÓPIA SIMPLES EM SUPORTE PAPEL.

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2021-LR8VQ3>

2021-LR8VQ3 - E-DOCS - CÓPIA SIMPLES 22/06/2021 17:25 PÁGINA 2 / 2

2023-2LTLQ - E-DOCS - CÓPIA SIMPLES 13/04/2023 17:22 PÁGINA 25 / 54

Documentação complementar:



2020-60CB8L - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 09/11/2020 11:14 PÁGINA 1 / 2

 Meio Fio  
 Limite da Propriedade

Projeção UTM  
 Datum SIRGAS2000 - Zona 24S



**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**

**PLANTA TOPOGRÁFICA**

Interessado: **GOVERNO DO ESPÍRITO SANTO**

|   |                             |                       |  |                      |
|---|-----------------------------|-----------------------|--|----------------------|
| LOCALIZAÇÃO DO ARQUIVO<br>Sítio Ribeiro4.dgn    | Local: <b>Sítio Ribeiro</b> | Distrito: <b>SEDE</b> | Município: <b>VILA VELHA</b>                   | UF: <b>ES</b>        |
|   | Executor:                   |                       | Área: <b>336,29 m2</b>                         | Escala: <b>1/250</b> |
|   |                             |                       | Fonte: <b>Topografica realizada pelo IDAF</b>  |                      |
| Joseney Rodrigues Moro<br>Nº Funcional: 2830825 |                             |                       | Local / Data: <b>Vitória, novembro de 2020</b> |                      |

|  |   |                 |            |  |
|--|---|-----------------|------------|--|
|  | <b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO</b> | Data            | 13/12/2021 |  |
|  |   | Contrato/Edital | 001/2011   |  |
| 009/2021-AVA1  | Ref. TERRENO RUA SANTA LUZIA              | Revisão         | 03         | p. 27 de 47  |

## ASSINATURA

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

**JOSENEY RODRIGUES MORO**  
 AGENTE EM DESENVOLVIMENTO AGROPECUARIO  
 IDAF - SGCA  
 assinado em 09/11/2020 11:12:44 -03:00



### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

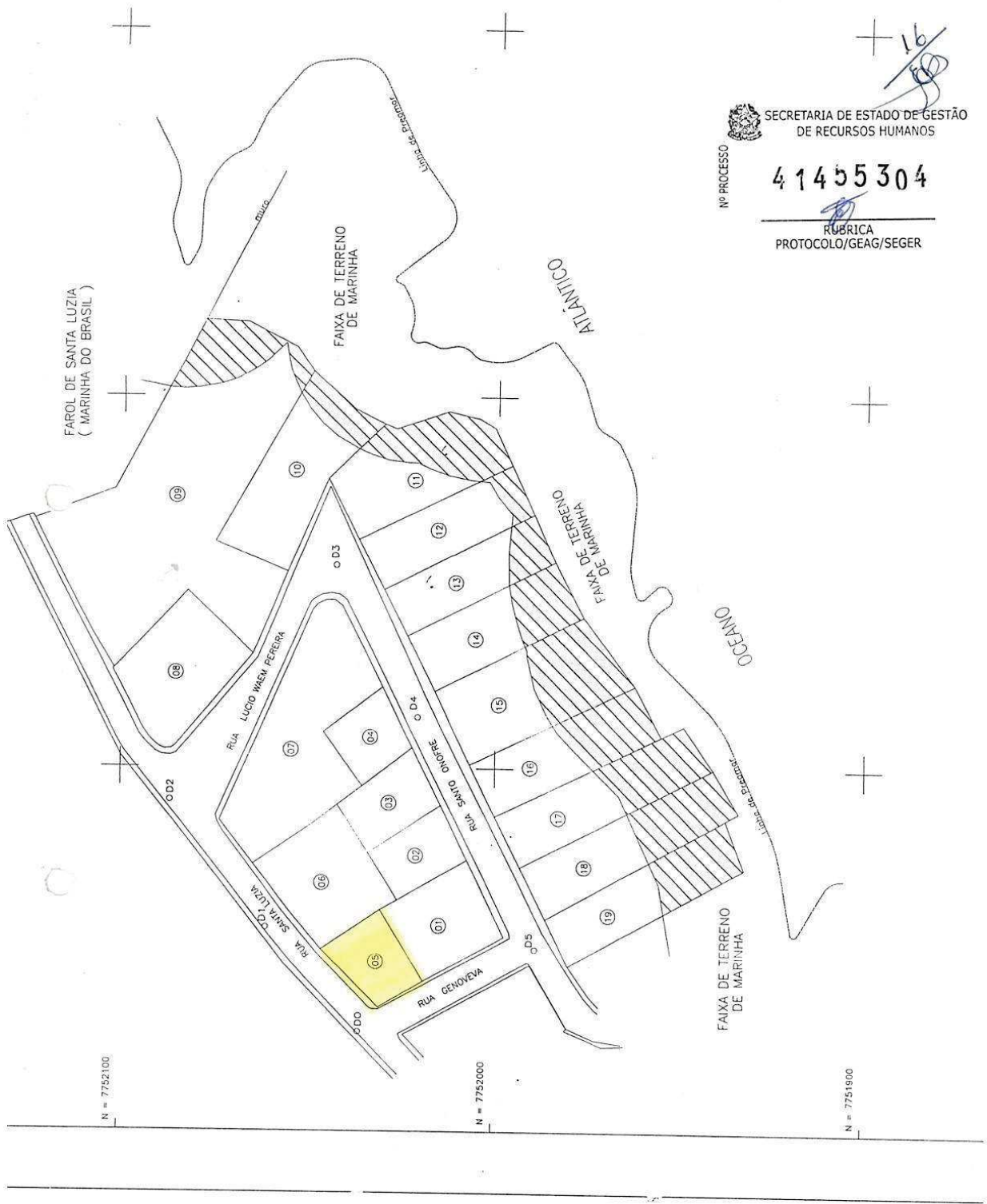
Documento capturado em 09/11/2020 11:12:44 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
 por JOSENEY RODRIGUES MORO (AGENTE EM DESENVOLVIMENTO AGROPECUARIO - IDAF - SGCA)  
 Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2020-6QCB8L>

2020-6QCB8L - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 09/11/2020 11:14 PÁGINA 2 / 2

2023-2LTLQ - E-DOCS - CÓPIA SIMPLES 13/04/2023 17:22 PÁGINA 27 / 54

|   |   |                 |            |  |
|---|---|-----------------|------------|--|
| <br>GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO | <b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO</b><br>Ref. TERRENO RUA SANTA LUZIA | Data            | 13/12/2021 | <br><b>PLANELINE</b><br>ARQUITETURA ENGENHARIA |
|   |   | Contrato/Edital | 001/2011   |  |
|   |   | Revisão         | 03         |  |



SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DE RECURSOS HUMANOS  
 Nº PROCESSO **41455304**  
 RUBRICA  
 PROTOCOLO/GEAG/SEGER



|  |   |                 |            |  |
|--|---|-----------------|------------|--|
|  | <b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO</b><br>Ref. TERRENO RUA SANTA LUZIA | Data            | 13/12/2021 |  |
|  |   | Contrato/Edital | 001/2011   |  |
|  |   | Revisão         | 03         |  |

#### IV. Memória de Cálculo

Memória de cálculo do Modelo Estatístico para o Cálculo do Valor de Mercado **Terreno Urbano**, no município de **Vila-Velha /ES**, na **região do Bairro Praia da Costa**.

##### A. Justificativas, testes para aceitação e intervalos de utilização.

Nesta avaliação partiu-se da pesquisa imobiliária descrita no Anexo II, e utilizou-se das ferramentas previstas na norma ABNT NBR 14653:1 e 14653:2, que descreve o Método Comparativo de dados de Mercado. Utilizando-se de uma ferramenta estatística de regressão linear múltipla com aplicação do software *SISDEA*, obtendo-se então o seguinte Modelo estatístico para avaliação de valores de mercado de **Terreno Urbano** na região **do Bairro Praia da Costa** no município de **Vila-Velha/ES**, já descritos no item 7 do laudo.

| <b>Função Estimativa</b> |   |
|--------------------------|---|
| <i>Valor Unitário =</i>  | $+883,4086191$<br>$-0,2317486534 * \text{Área total}$<br>$+254,8487079 * \text{Topografia}$<br>$+0,003542827765 * \text{PGV}^2$<br>$-37,18720335 * \text{Dist. Centro VV}$<br>$+38,91480475 * \text{Fluxo Pessoas}^2$ |

Quadro 1 - Função Estimativa adotada

A adoção das variáveis deve ser escolhida com a finalidade de investigar o mercado para determinar as variações de preços dos imóveis. A variável dependente será com base no valor unitário. O objetivo é estimar o valor médio desta variável que devem ser representativas para explicar o fenômeno da variação dos preços na região.

Variável dependente: **Valor Unitário**, em R\$/m<sup>2</sup>, no mercado local de **Terreno Urbano** no entorno do imóvel avaliando. Todos os dados da pesquisa estão situados na mesma região, no mesmo Bairro e Bairros adjacentes, e as variáveis explicativas/ independentes em número de **05 (cinco)**, descritas abaixo:

- Área Total:** variável quantitativa que expressa a dimensão do imóvel em metros quadrados, obtida pela indicação das fontes de informação.
- Topografia:** variável qualitativa códigos alocados que indica a característica da topografia do terreno: (2) para terreno plano, (1) para terreno Semi-Plano e para terrenos com topografia irregular, aclive ou declive superior a 20%. Valores obtidos por meio das fontes de informações e características dos imóveis.
- PGV:** variável Proxy que possui relação de pertinência com a posição que o imóvel está inserido na região. Valores estão dispostos de acordo com a Planta Genérica de Valores do Município.
- Distância ao Centro de VV:** variável quantitativa que indica a distância do imóvel ao Centro, neste caso a praça Duque de Caxias no Centro de Vila Velha. É traçado um raio de distância entre o imóvel até a praça, medidos em Quilômetros.
- Fluxo de pessoas:** Variável dicotômica que indica o fluxo de pessoas nas proximidades, sendo (1) quando para baixo fluxo de pessoas e (2) para um fluxo Normal de pessoas e (3) para um fluxo alto de pessoas. Obtidas por meio da localização dos imóveis.

Pressupostos e sua confirmação: espera-se que a variável dependente (Valor Unitário) siga uma lógica quanto ao seu crescimento ou decréscimo em função das variáveis explicativas:

|  |   |                 |            |   |
|--|---|-----------------|------------|---|
|  | <b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO</b><br>Ref. TERRENO RUA SANTA LUZIA | Data            | 13/12/2021 | <br>p. 31 de 47 |
|  |   | Contrato/Edital | 001/2011   |   |
|  |   | Revisão         | 03         |   |

- 1. Área Total:** relação inversa de crescimento, pois quanto maior a área do imóvel espera-se que o valor unitário diminua.
- 2. Topografia:** relação direta de crescimento, pois quando o terreno apresenta características de topografia plana eles tendem a ser mais valorizados que os de topografia acidentada, assim quanto melhor a topografia mais valorizado o imóvel será e consequentemente maiores serão os valores unitários.
- 3. PGV:** relação direta de crescimento, pois quanto mais valorizada a região maior será o índice Fiscal e consequentemente maiores serão os valores do imóvel.
- 4. Distancia ao Centro de Vila Velha:** Relação Inversa de crescimento, pois maior a distância do polo valorizante, menor deverá ser os valores dos imóveis, consequentemente menor valor unitário.
- 5. Fluxo de pessoas:** Relação direta de crescimento, espera-se que imóveis onde existe um fluxo maior de pessoas na rua tenham valores superiores a imóveis com menor fluxo de pessoas.

Todos estes pressupostos foram observados nos gráficos das projeções do *SISDEA*, disponível neste anexo, estando coerente com o mercado local estudado.

| Quantidade de dados necessários: (ABNT NBR 14653:2) |                               |                              |
|---|-------------------------------|------------------------------|
| Grau III<br>$N \geq 6 (K + 1)$                      | Grau II<br>$N \geq 4 (K + 1)$ | Grau I<br>$N \geq 3 (K + 1)$ |

Quadro 2 - Quantidade de dados para Grau de Fundamentação. Fonte: NBR ABNT 14653.

Sendo: N = número de elementos considerados = **(51)**.

K = número de variáveis independentes efetivamente utilizadas no modelo = **(5)**

$$N \geq 6 \times (K + 1)$$

$$N \geq 6 \times (5 + 1)$$

$$N \geq 6 \times (6)$$

$$51 \geq 36$$

Logo, soma-se **03 pontos** para grau de Fundamentação, conforme NBR ABNT 14653.

Foi estudado no mercado local a influência de outras variáveis como: **Comercial, Vista Panorâmica, Renda IBGE, Cond.Fechado**, porém procedidos os estudos estatísticos verificou-se a confirmação da hipótese nula dos Regressores para algumas variáveis e/ou comportamento inverso ao esperado, apresentaram alta significância sendo retirada do modelo sem prejuízos ao resultado nesta avaliação.

Intervalo de utilização das variáveis:

| Variável        | Mínimo | Máximo   | Amplitude |
|-----------------|--------|----------|-----------|
| Área Total      | 200,00 | 5.000,00 | 4.800,00  |
| Topografia      | 1      | 2        | 1         |
| PGV             | 12,97  | 895,82   | 882,85    |
| Dist. Centro VV | 0,35   | 22,81    | 22,46     |
| Fluxo pessoas   | 1      | 3        | 2         |

Quadro 3 - Valores mínimos e valores máximos observados na amostra de mercado

**Fonte: Pesquisa de mercado realizada em Setembro, outubro e Novembro de 2021.**

Observamos que todos os atributos do imóvel avaliando estão inseridos nos intervalos acima, não sendo necessária nenhuma extrapolação a fim de procedermos a sua avaliação nesta modelagem, além disso, testada a hipótese dos regressores serem nulos a mesma foi rejeitada num nível de significância listada a seguir:

|  |   |                 |            |  |
|--|---|-----------------|------------|--|
|  | <b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO</b> | Data            | 13/12/2021 |  |
|  |   | Contrato/Edital | 001/2011   |  |
| 009/2021-AVA1  | Ref. TERRENO RUA SANTA LUZIA              | Revisão         | 03         | p. 32 de 47  |

| <b>Regressor</b> | <b>Significância</b> |
|------------------|----------------------|
| Área Total       | 0,05                 |
| Topografia       | 18,42                |
| PGV              | 0,01                 |
| Dist. Centro VV  | 0,25                 |
| Fluxo pessoas    | 10,97                |

Quadro 4 - Valores das significâncias dos Regressores utilizados no Modelo estatístico.

Atendidos todos os pressupostos econométricos descritos na norma ABNT NBR 14653, partes 1 e 2, aceitamos o modelo adotado como explicativo para o mercado de **Terrenos em Praia da Costa - Morro do Moreno**, podendo ser assim utilizado na avaliação do imóvel em tela a seguir.

|   |   |                 |            |   |
|---|---|-----------------|------------|---|
| <br>GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO | <b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO</b> | Data            | 13/12/2021 | <br>PLANELINE<br>ARQUITETURA ENGENHARIA |
|   |   | Contrato/Edital | 001/2011   |   |
| 009/2021-AVA1   | Ref. TERRENO RUA SANTA LUZIA              | Revisão         | 03         | p. 33 de 47   |

## B. Análise do Modelo adotado

### **Coefficiente de correlação (r)**

$r = 0,9343700$  indicando que as variáveis utilizadas no modelo têm influência na formação do valor unitário;

### **Coefficiente de determinação: ( $r^2$ )**

$r^2 = 0,8730474$  ou seja, cerca de 87,30% das diferenças em relação ao modelo de regressão nulo, são explicadas pelas variáveis inseridas no modelo;

### **Confiança do modelo:**

O índice de significância de 1% indica que a probabilidade de a equação ser interpretativa do fenômeno investigado é de 99%;

### **Variância:**

O valor de Fisher-Snedecor calculado (61,89) é superior ao valor tabelado, confirmando a hipótese de existência da regressão;

### **Significância dos regressores:**

Em todas as variáveis é inferior a **20,00%**, podendo o modelo ser enquadrado, para este item de controle, no **Grau II**;

### **Crescimento dos Regressores:**

O crescimento/decrescimento dos regressores confirma as tendências da influência dos mesmos na formação do valor;

### **Normalidade de resíduos:**

A normalidade dos resíduos 72%; 92%; 98% apresenta aderência à Normal Reduzida 68%; 90%; 95%;

### **Existência de Auto Regressão:**

Não Auto Regressão 90% - Auto-Regressão: negada, pela estatística de Durbin-Watson, a hipótese de haver auto regressão;

### **Multicolinearidade:**

Não apresentou colinearidade acima de 80% entre variáveis dependentes. Entendemos não ser necessário nenhuma exclusão;

### **Homocedasticidade:**

O gráfico de resíduos apresenta um comportamento na distribuição dos de forma aleatória e sem pontos influenciadores, ou seja, apresenta um comportamento homocedástico;

### **Outliers:**

Apresentou 1 ponto atípico (resíduo relativo 39,01%). Todos dados tendo em vista seu resíduo relativo e o teste da distância de Cook, estão em patamares aceitáveis no modelo Estatístico.

Procedidas às análises, o modelo proposto foi considerado satisfatório ao nível de **Grau de Precisão III**, como explicativo para o mercado local, podendo ser assim utilizado na avaliação do imóvel em tela.

|  |   |                 |            |  |
|--|---|-----------------|------------|--|
|  | <b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO</b> | Data            | 13/12/2021 |  |
|  |   | Contrato/Edital | 001/2011   |  |
| 009/2021-AVA1  | Ref. TERRENO RUA SANTA LUZIA              | Revisão         | 03         | p. 34 de 47  |

### C. Resultado da Avaliação - Projeção do Avaliando:

Nesta avaliação, o imóvel avaliando foi projetado para efeitos de cálculo, conforme o quadro abaixo. Assim temos a seguir os atributos do avaliando.

| Variáveis       | Avaliando |
|-----------------|-----------|
| Área Total      | 336,29    |
| Topografia      | 1,00      |
| PGV             | 848,67    |
| Dist. Centro VV | 2,83      |
| Fluxo pessoas   | 2,00      |

Quadro 5 - Valores das variáveis para o Avaliando.

#### Valores de tendência para Moda

| Mínimo CA    | Mínimo IC    | Médio        | Máximo IC    | Máximo CA    |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1.046.892,80 | 1.123.008,06 | 1.231.638,58 | 1.340.269,11 | 1.416.384,37 |
| 15,00%       | -8,82%       | -            | 8,82%        | 15,00%       |

Quadro 6 – Tabela de resultados do Avaliando para o valor Total.

A partir dos dados do avaliando, segue abaixo os resultados das projeções:

| Mínimo CA | Mínimo IC | Médio    | Máximo IC | Máximo CA |
|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|
| 3.113,07  | 3.339,40  | 3.662,43 | 3.985,46  | 4.211,79  |
| -15,00%   | -8,82%    | -        | 8,82%     | 15,00%    |

Quadro 7 - Tabela de resultados do Avaliando para o valor unitário.

Adotamos o limite do Campo de Arbítrio para esta avaliação considerando que os dados pesquisados ainda estão em oferta no mercado e, portanto, não sofreram nenhum desconto efetivo de transação que é prática do mercado local.

Observa-se que a amplitude do intervalo ficou abaixo de **30%** exigido pela norma, segundo a tabela 3 do item 9.2, portanto atingiu-se o **Grau III de Precisão**

$$\begin{aligned}
 V_{Total} &= V_{unitário} \times \text{Área total} \\
 V_{Total} &= 3.113,07 \text{ R\$/m}^2 \times 336,29 \text{ m}^2 \\
 V_{Total} &= \text{R\$ } 1.046.892,80^4
 \end{aligned}$$

**O valor de mercado do imóvel avaliando é de: R\$ 1.046.000,00**  
(Um milhão e quarenta e seis mil reais).

<sup>4</sup> Valor Total = Valor Unitário x Área total. Arredondamento dentro dos parâmetros admissíveis por Norma em 1%.

#### D. Relatório Estatístico - Regressão Linear:

- Modelo:** Terrenos Urbanos Praia da Costa – Vila-Velha/ES.
- Data de referência:** Setembro, Outubro e Novembro de 2021
- Informações Complementares:**

| Variáveis e dados do modelo     | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis:             | 11     |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6      |
| Total de dados:                 | 57     |
| Dados utilizados no modelo:     | 51     |

#### 4. Estatísticas:

| Estatísticas do modelo        | Valor                 |
|-------------------------------|-----------------------|
| Coefficiente de correlação:   | 0,9343700 / 0,9343700 |
| Coefficiente de determinação: | 0,8730474             |
| Fisher - Snedecor:            | 61,89                 |
| Significância do modelo (%):  | 0,01                  |

#### 5. Normalidade dos resíduos:

| Distribuição dos resíduos                             | Curva Normal | Modelo |
|---|--------------|--------|
| Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$       | 68%          | 72%    |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90%          | 92%    |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95%          | 98%    |

#### 6. Outliers do modelo de regressão:

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Quantidade de outliers: | 1     |
| % de outliers:          | 1,96% |

#### 7. Análise da variância:

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F      |
|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------|
| Explicada         | 50751590,387       | 5                  | 10150318,077   | 61,893 |
| Não Explicada     | 7379952,711        | 45                 | 163998,949     |        |
| Total             | 58131543,098       | 50                 |                |        |

#### 8. Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor unitário =  $+883,4086191 - 0,2317486534 * \text{Área total} + 254,8487079 * \text{Topografia} + 0,003542827765 * \text{PGV}^2 - 37,18720335 * \text{Dist. Centro VV} + 38,91480475 * \text{Fluxo Pessoas}^2$

#### 9. Testes de Hipóteses:

| Variáveis       | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|-----------------|---------|--------|---------|
| Área total      | x       | -3,74  | 0,05    |
| Topografia      | x       | 1,35   | 18,42   |
| PGV             | $x^2$   | 10,58  | 0,01    |
| Dist. Centro VV | x       | -3,20  | 0,25    |
| Fluxo Pessoas   | $x^2$   | 1,63   | 10,97   |
| Valor unitário  | y       | 3,09   | 0,34    |

#### 10. Correlações Parciais:

| Correlações parciais para Área total | Isoladas | Influência |
|--------------------------------------|----------|------------|
| Topografia                           | 0,14     | 0,25       |
| PGV                                  | 0,02     | 0,39       |
| Dist. Centro VV                      | -0,05    | 0,31       |

|                |       |      |
|----------------|-------|------|
| Fluxo Pessoas  | 0,05  | 0,08 |
| Valor unitário | -0,16 | 0,49 |

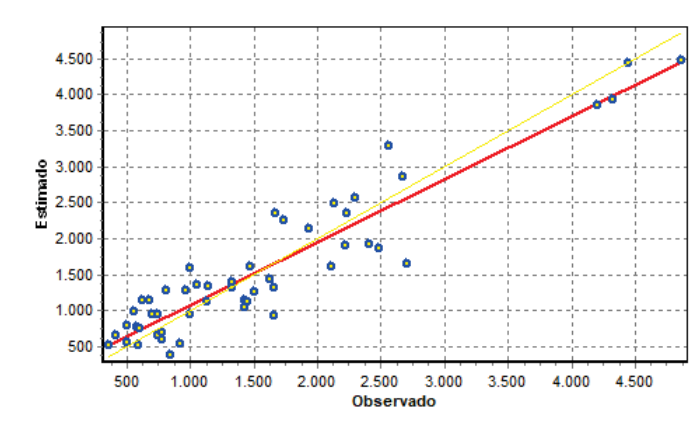
| Correlações parciais para Topografia | Isoladas | Influência |
|--------------------------------------|----------|------------|
| PGV                                  | 0,18     | 0,09       |
| Dist. Centro VV                      | 0,30     | 0,56       |
| Fluxo Pessoas                        | 0,34     | 0,37       |
| Valor unitário                       | 0,16     | 0,20       |

| Correlações parciais para PGV | Isoladas | Influência |
|-------------------------------|----------|------------|
| Dist. Centro VV               | -0,42    | 0,22       |
| Fluxo Pessoas                 | 0,56     | 0,02       |
| Valor unitário                | 0,89     | 0,84       |

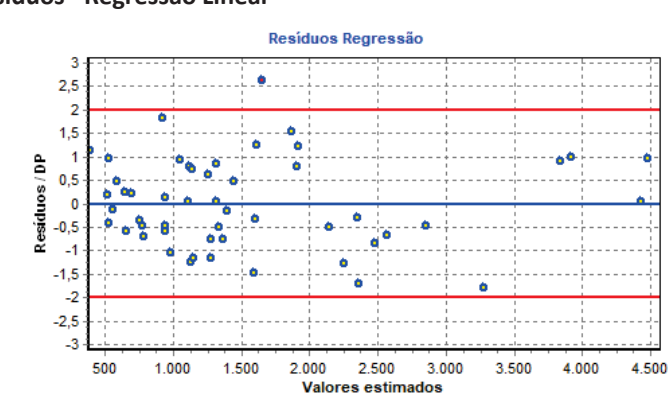
| Correlações parciais para Dist. Centro VV | Isoladas | Influência |
|---|----------|------------|
| Fluxo Pessoas                             | -0,41    | 0,26       |
| Valor unitário                            | -0,53    | 0,43       |

| Correlações parciais para Fluxo Pessoas | Isoladas | Influência |
|---|----------|------------|
| Valor unitário                          | 0,63     | 0,24       |

### 11. Gráfico de Aderência - Regressão Linear

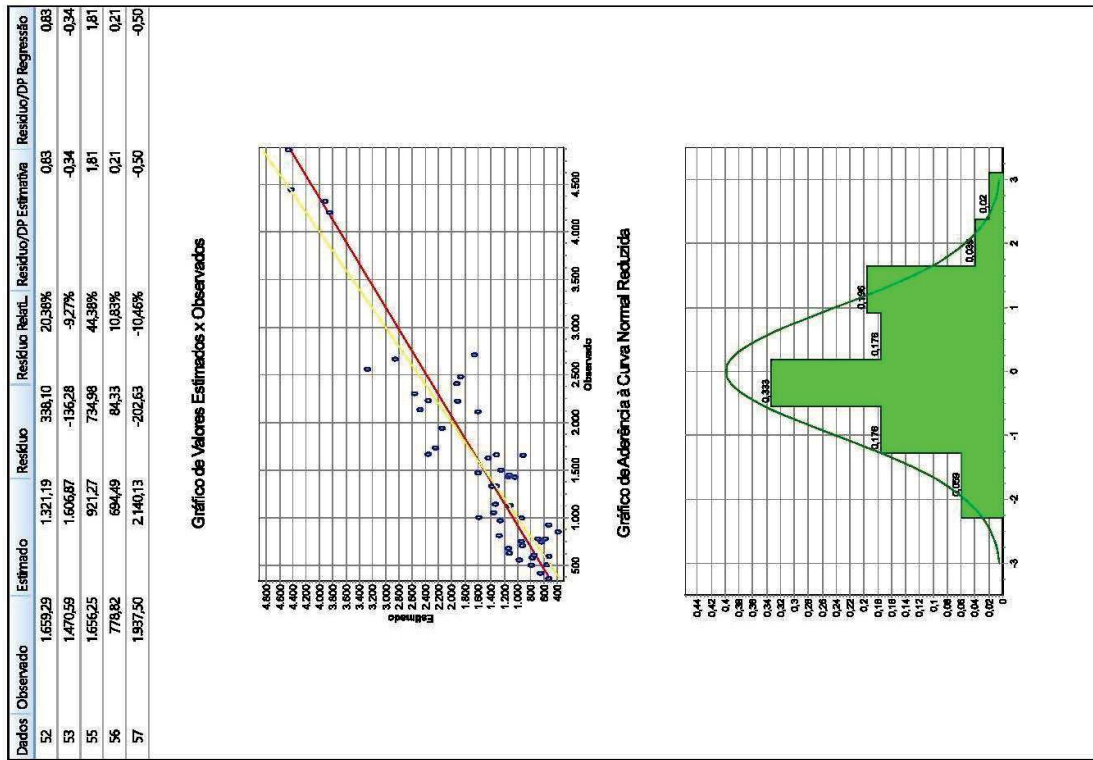


### 12. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



**E. Gráficos Estatísticos – Regressão Linear:**

SIDEA Home - Modelagem de Dados  
 Terrenos - Vila Velha -MACRO - Morro do Moreno - Praia da Costa - DEZ 2021 R76  
 13/12/2021

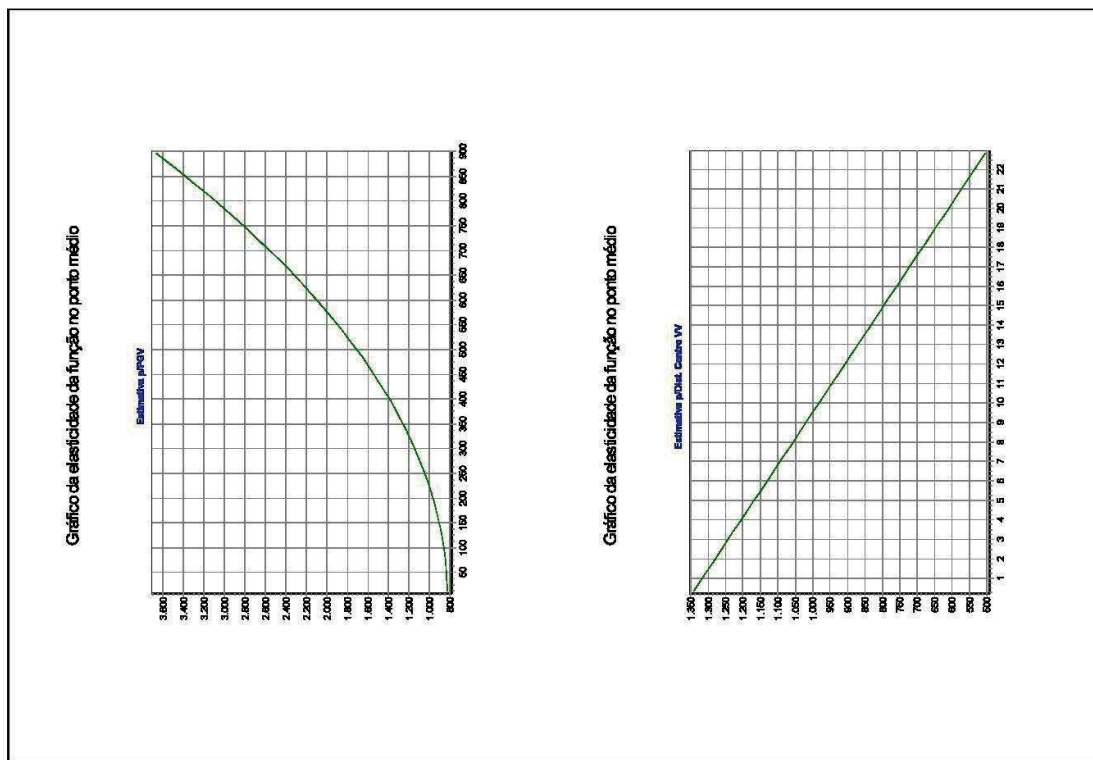


SIDEA Home - Modelagem de Dados  
 Terrenos - Vila Velha -MACRO - Morro do Moreno - Praia da Costa - DEZ 2021 R76  
 13/12/2021

| Dados | Observado | Estimado | Resíduo  | Resíduo Relat. | Resíduo/DP Estimativa | Resíduo/DP Regressão |
|-------|-----------|----------|----------|----------------|-----------------------|----------------------|
| 1     | 2.136,75  | 2.478,63 | -341,88  | -16,00%        | -0,84                 | -0,84                |
| 2     | 1.733,10  | 2.248,53 | -515,43  | -29,74%        | -1,27                 | -1,27                |
| 3     | 1.447,37  | 1.122,59 | 324,78   | 22,44%         | 0,80                  | 0,80                 |
| 4     | 1.133,33  | 1.113,75 | 19,58    | 1,73%          | 0,05                  | 0,05                 |
| 5     | 1.433,33  | 1.140,75 | 292,58   | 20,41%         | 0,72                  | 0,72                 |
| 7     | 1.333,33  | 1.320,84 | 12,49    | 0,94%          | 0,03                  | 0,03                 |
| 8     | 630,00    | 1.131,08 | -501,08  | -79,54%        | -1,24                 | -1,24                |
| 9     | 1.428,57  | 1.047,68 | 380,89   | 26,66%         | 0,94                  | 0,94                 |
| 10    | 811,97    | 1.280,04 | -468,07  | -57,65%        | -1,16                 | -1,16                |
| 11    | 2.584,14  | 3.278,07 | -719,93  | -28,14%        | -1,78                 | -1,78                |
| 12    | 4.320,00  | 3.919,09 | 400,91   | 9,28%          | 0,99                  | 0,99                 |
| 13    | 1.500,00  | 1.253,95 | 246,05   | 16,40%         | 0,61                  | 0,61                 |
| 14    | 2.480,55  | 1.863,20 | 617,35   | 24,89%         | 1,52                  | 1,52                 |
| 15    | 4.444,44  | 4.425,25 | 19,19    | 0,43%          | 0,05                  | 0,05                 |
| 16    | 4.861,11  | 4.476,97 | 384,14   | 7,90%          | 0,95                  | 0,95                 |
| 17    | 2.300,00  | 2.567,29 | -267,29  | -11,63%        | -0,66                 | -0,66                |
| 18    | 1.666,67  | 2.357,62 | -690,95  | -41,46%        | -1,71                 | -1,71                |
| 19    | 2.111,11  | 1.607,55 | 503,56   | 23,85%         | 1,24                  | 1,24                 |
| 21    | 2.666,67  | 2.857,67 | -191,00  | -7,16%         | -0,47                 | -0,47                |
| 22    | 1.629,63  | 1.441,35 | 188,28   | 11,55%         | 0,46                  | 0,46                 |
| 23    | 2.407,41  | 1.918,43 | 488,98   | 20,31%         | 1,21                  | 1,21                 |
| 24    | 4.203,54  | 3.841,06 | 362,48   | 8,62%          | 0,90                  | 0,90                 |
| 25    | 2.708,33  | 1.651,75 | 1.056,58 | 39,01%         | 2,61                  | 2,61                 |
| 26    | 850,00    | 388,47   | 461,53   | 54,30%         | 1,14                  | 1,14                 |
| 27    | 2.229,30  | 2.350,93 | -121,63  | -5,46%         | -0,30                 | -0,30                |
| 28    | 1.000,00  | 1.592,53 | -592,53  | -59,25%        | -1,46                 | -1,46                |
| 32    | 416,67    | 658,97   | -242,30  | -58,15%        | -0,60                 | -0,60                |
| 33    | 925,00    | 533,30   | 391,70   | 42,35%         | 0,97                  | 0,97                 |
| 34    | 777,78    | 588,69   | 189,09   | 24,31%         | 0,47                  | 0,47                 |
| 35    | 500,00    | 788,41   | -288,41  | -57,68%        | -0,71                 | -0,71                |
| 36    | 555,56    | 978,42   | -422,86  | -76,11%        | -1,04                 | -1,04                |
| 37    | 608,33    | 753,82   | -145,49  | -23,92%        | -0,36                 | -0,36                |
| 38    | 361,11    | 526,58   | -165,47  | -45,82%        | -0,41                 | -0,41                |
| 39    | 505,68    | 562,85   | -57,17   | -11,31%        | -0,14                 | -0,14                |
| 40    | 744,68    | 645,82   | 98,86    | 13,28%         | 0,24                  | 0,24                 |
| 41    | 595,45    | 523,51   | 71,94    | 12,08%         | 0,18                  | 0,18                 |
| 42    | 998,34    | 941,42   | 56,92    | 5,70%          | 0,14                  | 0,14                 |
| 43    | 750,00    | 942,03   | -192,03  | -25,60%        | -0,47                 | -0,47                |
| 44    | 705,02    | 938,46   | -233,44  | -33,11%        | -0,58                 | -0,58                |
| 45    | 577,78    | 773,19   | -195,41  | -33,82%        | -0,48                 | -0,48                |
| 46    | 1.333,33  | 1.396,56 | -63,23   | -4,74%         | -0,16                 | -0,16                |
| 47    | 2.222,22  | 1.908,71 | 313,51   | 14,11%         | 0,77                  | 0,77                 |
| 48    | 1.142,86  | 1.340,73 | -197,87  | -17,31%        | -0,49                 | -0,49                |
| 49    | 966,18    | 1.273,39 | -307,21  | -31,80%        | -0,76                 | -0,76                |
| 50    | 1.050,00  | 1.362,92 | -312,92  | -29,80%        | -0,77                 | -0,77                |
| 51    | 680,00    | 1.146,19 | -466,19  | -68,56%        | -1,15                 | -1,15                |

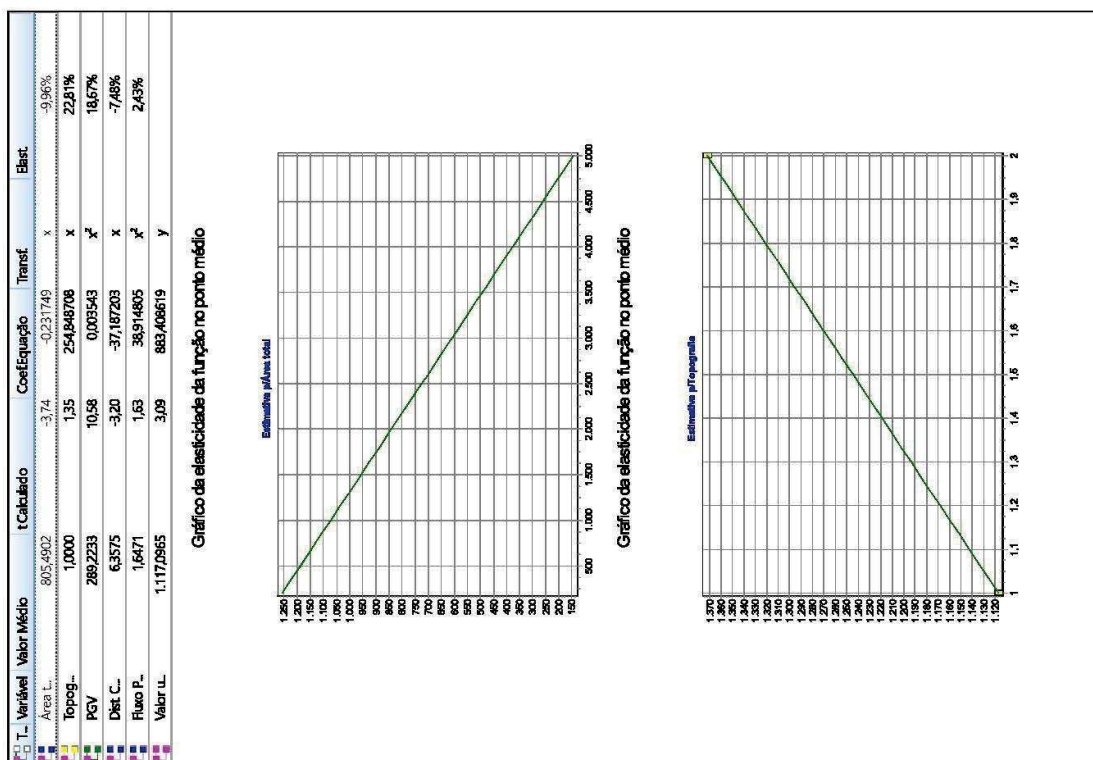
SisDEA Home - Modelagem de Dados  
 13/12/2021  
 Terrenos - Via Velha -MACRO - Morro do Moreno -  
 Praia da Costa - DEZ 2021\_R72

SisDEA Home - Modelagem de Dados



SisDEA Home - Modelagem de Dados  
 13/12/2021  
 Terrenos - Via Velha -MACRO - Morro do Moreno -  
 Praia da Costa - DEZ 2021\_R72

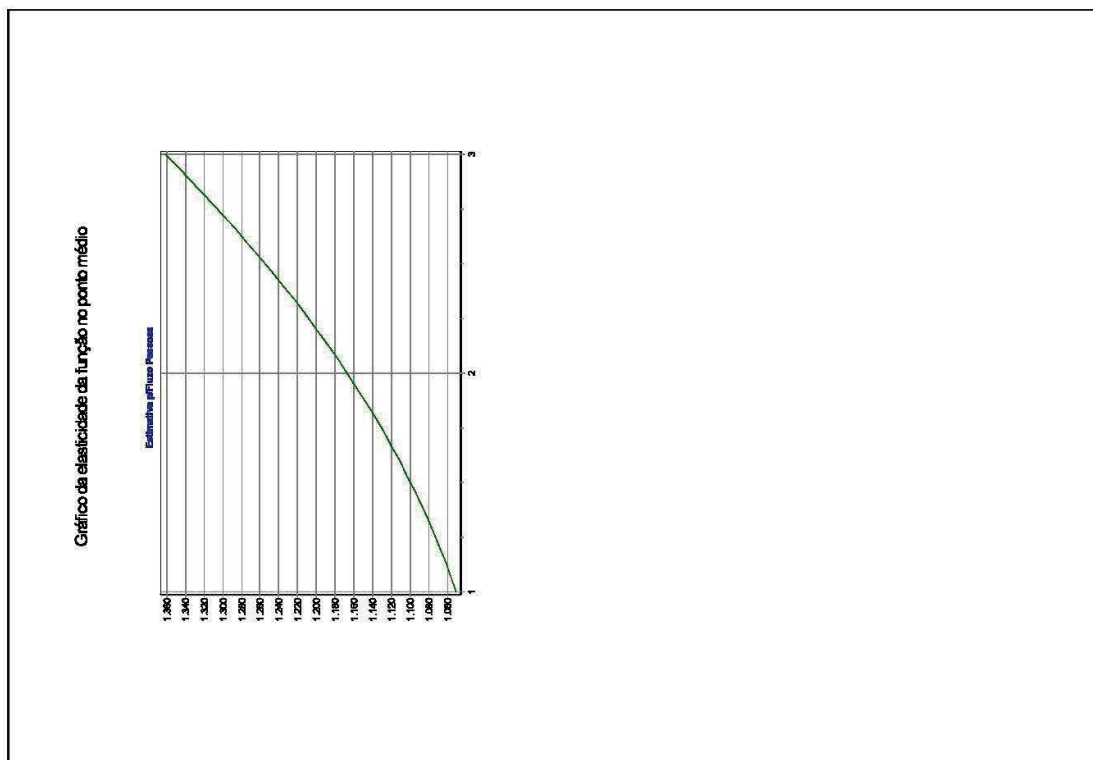
SisDEA Home - Modelagem de Dados



SisDEA Home - Modelagem de Dados  
 13/12/2021  
 Terrenos - Via Velha -MACRO - Morro do Moreno -  
 Praia da Costa - DEZ 2021\_R75

| D. | Observado | Estimado | Resíduo  | Residuo/DP | Residuo/DP | Residuo/DP | Variação Inicial | Variação Real | Variação Expt. |
|----|-----------|----------|----------|------------|------------|------------|------------------|---------------|----------------|
| 1  | 2.136,75  | 2.478,63 | -341,88  | -16,00%    | -0,84      | -0,84      | 0,56%            | 1,58%         | 0,41%          |
| 2  | 1.733,10  | 2.248,53 | -515,43  | -29,74%    | -1,27      | -1,27      | 0,05%            | 3,60%         | -0,47%         |
| 3  | 1.447,37  | 1.122,59 | 324,78   | 22,49%     | 0,80       | 0,80       | 0,02%            | 1,49%         | -0,18%         |
| 4  | 1.133,33  | 1.113,75 | 19,58    | 1,73%      | 0,05       | 0,05       | 0,32%            | 0,01%         | 0,37%          |
| 5  | 1.433,33  | 1.140,75 | 292,58   | 20,41%     | 0,72       | 0,72       | 0,03%            | 1,16%         | -0,13%         |
| 7  | 1.333,33  | 1.320,84 | 12,49    | 0,94%      | 0,03       | 0,03       | 0,09%            | 0,00%         | 0,11%          |
| 8  | 630,00    | 1.131,08 | -501,08  | -79,54%    | -1,24      | -1,24      | 1,51%            | 3,40%         | 1,24%          |
| 9  | 1.428,57  | 1.047,68 | 380,89   | 26,66%     | 0,94       | 0,94       | 0,03%            | 1,97%         | -0,25%         |
| 10 | 811,97    | 1.280,04 | -468,07  | -57,65%    | -1,16      | -1,16      | 0,98%            | 2,97%         | 0,69%          |
| 11 | 2.558,14  | 3.278,07 | -719,93  | -28,14%    | -1,78      | -1,78      | 1,69%            | 7,02%         | 0,91%          |
| 12 | 4.320,00  | 3.919,09 | 400,91   | 9,28%      | 0,99       | 0,99       | 13,03%           | 2,18%         | 14,61%         |
| 13 | 1.500,00  | 1.253,95 | 246,05   | 16,40%     | 0,61       | 0,61       | 0,01%            | 0,82%         | -0,11%         |
| 14 | 2.480,55  | 1.863,20 | 617,35   | 24,89%     | 1,52       | 1,52       | 1,43%            | 5,16%         | 0,89%          |
| 15 | 4.444,44  | 4.425,25 | 19,19    | 0,43%      | 0,05       | 0,05       | 14,24%           | 0,00%         | 16,31%         |
| 16 | 4.861,11  | 4.476,97 | 384,14   | 7,90%      | 0,95       | 0,95       | 18,66%           | 2,00%         | 21,08%         |
| 17 | 2.300,00  | 2.567,39 | -267,39  | -11,63%    | -0,66      | -0,66      | 0,92%            | 0,97%         | 0,92%          |
| 18 | 1.666,67  | 2.357,62 | -690,95  | -41,46%    | -1,71      | -1,71      | 0,02%            | 6,47%         | -0,92%         |
| 19 | 2.111,11  | 1.607,55 | 503,56   | 23,85%     | 1,24       | 1,24       | 0,51%            | 3,44%         | 0,08%          |
| 21 | 2.666,67  | 2.857,67 | -191,00  | -7,16%     | -0,47      | -0,47      | 2,08%            | 0,49%         | 2,31%          |
| 22 | 1.629,63  | 1.441,35 | 188,28   | 11,55%     | 0,46       | 0,46       | 0,01%            | 0,48%         | -0,06%         |
| 23 | 2.407,41  | 1.978,43 | 488,98   | 20,31%     | 1,21       | 1,21       | 1,21%            | 3,24%         | 0,92%          |
| 24 | 4.203,54  | 3.841,06 | 362,48   | 8,62%      | 0,90       | 0,90       | 11,95%           | 1,78%         | 13,43%         |
| 25 | 2.708,33  | 1.651,75 | 1.056,58 | 39,01%     | 2,61       | 2,61       | 2,24%            | 15,13%        | 0,86%          |
| 26 | 850,00    | 388,47   | 461,53   | 54,30%     | 1,14       | 1,14       | 0,89%            | 2,89%         | 0,59%          |
| 27 | 2.229,30  | 2.350,93 | -121,63  | -5,46%     | -0,30      | -0,30      | 0,75%            | 0,20%         | 0,83%          |
| 28 | 1.000,00  | 1.592,53 | -592,53  | -59,25%    | -1,46      | -1,46      | 0,55%            | 4,76%         | -0,08%         |
| 32 | 416,67    | 658,97   | -242,30  | -58,15%    | -0,60      | -0,60      | 2,28%            | 0,80%         | 2,49%          |
| 33 | 925,00    | 533,30   | 391,70   | 42,39%     | 0,97       | 0,97       | 0,71%            | 2,08%         | 0,51%          |
| 34 | 777,78    | 588,69   | 189,09   | 24,31%     | 0,47       | 0,47       | 1,07%            | 0,48%         | 1,16%          |
| 35 | 500,00    | 788,41   | -288,41  | -57,68%    | -0,71      | -0,71      | 1,96%            | 1,13%         | 2,08%          |
| 36 | 555,56    | 978,42   | -422,86  | -76,11%    | -1,04      | -1,04      | 1,76%            | 2,42%         | 1,67%          |
| 37 | 608,33    | 753,82   | -145,49  | -23,92%    | -0,36      | -0,36      | 1,58%            | 0,29%         | 1,77%          |
| 38 | 361,11    | 526,58   | -165,47  | -45,82%    | -0,41      | -0,41      | 2,50%            | 0,37%         | 2,81%          |
| 39 | 505,68    | 562,85   | -57,17   | -11,31%    | -0,14      | -0,14      | 1,94%            | 0,04%         | 2,22%          |
| 40 | 744,68    | 645,82   | 98,86    | 13,28%     | 0,24       | 0,24       | 1,16%            | 0,19%         | 1,31%          |
| 41 | 595,45    | 523,51   | 71,94    | 12,08%     | 0,18       | 0,18       | 1,63%            | 0,07%         | 1,85%          |
| 42 | 998,34    | 941,42   | 56,92    | 5,70%      | 0,14       | 0,14       | 0,56%            | 0,04%         | 0,63%          |
| 43 | 750,00    | 942,03   | -192,03  | -25,60%    | -0,47      | -0,47      | 1,15%            | 0,50%         | 1,24%          |
| 44 | 705,02    | 958,46   | -253,44  | -33,11%    | -0,58      | -0,58      | 1,28%            | 0,74%         | 1,56%          |
| 45 | 577,78    | 773,19   | -195,41  | -33,82%    | -0,48      | -0,48      | 1,69%            | 0,52%         | 1,85%          |
| 46 | 1.333,33  | 1.396,56 | -63,23   | -4,74%     | -0,16      | -0,16      | 0,99%            | 0,05%         | 0,10%          |
| 47 | 2.222,22  | 1.908,71 | 313,51   | 14,11%     | 0,77       | 0,77       | 0,74%            | 1,33%         | 0,65%          |
| 48 | 1.142,86  | 1.340,73 | -197,87  | -17,31%    | -0,49      | -0,49      | 0,31%            | 0,53%         | 0,28%          |
| 49 | 966,18    | 1.273,39 | -307,21  | -31,80%    | -0,76      | -0,76      | 0,62%            | 1,28%         | 0,53%          |
| 50 | 1.050,00  | 1.362,92 | -312,92  | -29,80%    | -0,77      | -0,77      | 0,46%            | 1,33%         | 0,33%          |
| 51 | 680,00    | 1.146,19 | -466,19  | -68,56%    | -1,15      | -1,15      | 1,35%            | 2,94%         | 1,12%          |

SisDEA Home - Modelagem de Dados  
 13/12/2021  
 Terrenos - Via Velha -MACRO - Morro do Moreno -  
 Praia da Costa - DEZ 2021\_R72



SisDEA Home - Modelagem de Dados  
 13/12/2021  
 Terrenos - Via Velha -MACRO - Morro do Moreno - Praia da Costa - DEZ 2021\_R72

| T.       | Verifável   | Valor Médio | t Calculado | Coefficiente | Transf | Elast. |
|----------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------|--------|
| Area L.  | 805,4902    | -3,74       | -0,231749   | x            | -9,96% |        |
| Topogr.  | 1,000       | 1,35        | 254,846708  | x            | 22,81% |        |
| PGV      | 143,8674996 | 10,58       | 0,009543    | x            | 16,67% |        |
| Dist. C. | 6,3575      | -3,20       | -37,187203  | x            | -7,49% |        |
| Fluxo P. | 3,4118      | 1,63        | 39,914805   | x            | 2,43%  |        |
| Valor L. | 1,3576362   | 3,09        | 883,408619  | y            |        |        |

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

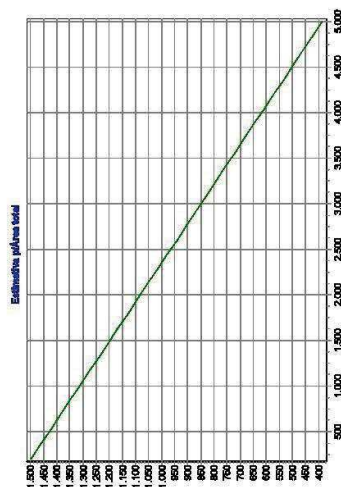
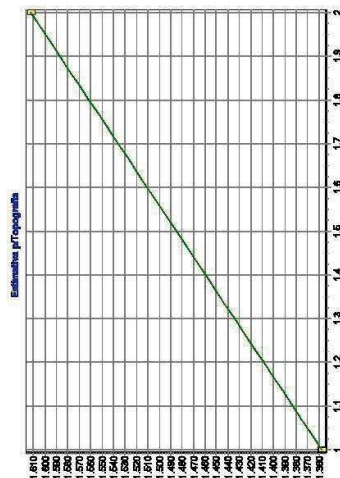


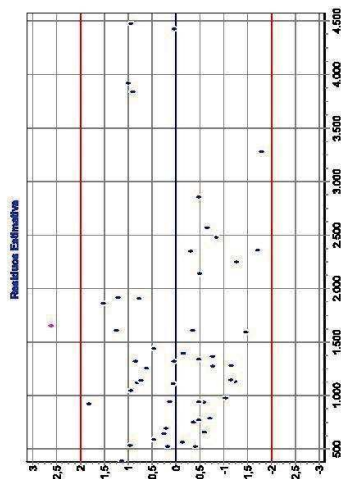
Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



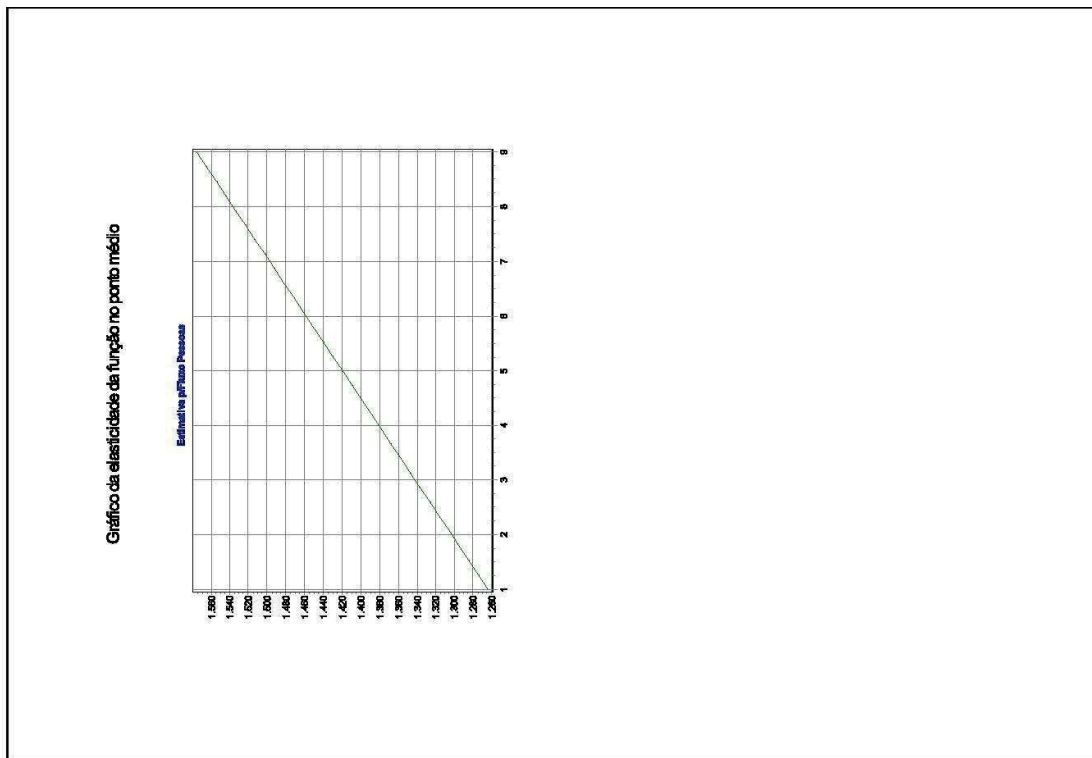
SisDEA Home - Modelagem de Dados  
 13/12/2021  
 Terrenos - Via Velha -MACRO - Morro do Moreno - Praia da Costa - DEZ 2021\_R75

| D. | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo | Resíduo/DP | Resíduo/DP | Variação Inicial | Variação Resi. | Variação Epil. |
|----|-----------|----------|---------|---------|------------|------------|------------------|----------------|----------------|
| 52 | 1,659,29  | 1,321,19 | 338,10  | 20,38%  | 0,83       | 0,01%      | 1,55%            | 0,21%          | -0,21%         |
| 53 | 1,470,59  | 1,606,87 | -136,28 | -9,27%  | -0,34      | 0,02%      | 0,25%            | -0,02%         | -0,02%         |
| 55 | 1,656,25  | 921,27   | 734,98  | 44,38%  | 1,81       | 0,01%      | 7,32%            | -1,05%         | -1,05%         |
| 56 | 778,82    | 694,49   | 84,33   | 10,83%  | 0,21       | 1,07%      | 0,10%            | 1,21%          | 1,21%          |
| 57 | 1,937,50  | 2,140,13 | -202,63 | -10,46% | -0,50      | 0,24%      | 0,56%            | 0,19%          | 0,19%          |

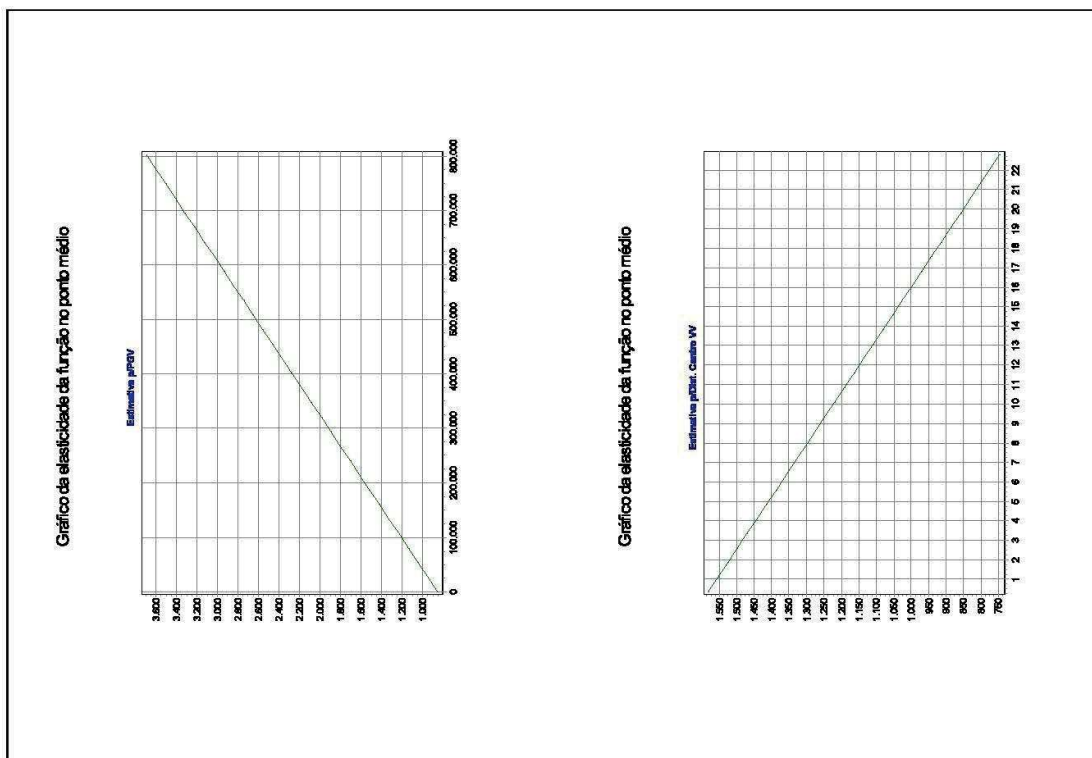
Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados



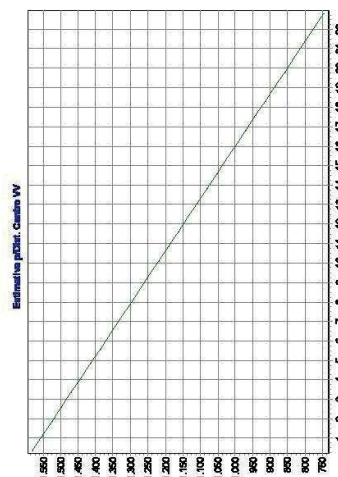
SisDEA Home - Modelagem de Dados  
13/12/2021  
Terrenos - Via Velha - MACRO - Morro do Moreno - Praia da Costa - DEZ 2021\_R72



SisDEA Home - Modelagem de Dados  
13/12/2021  
Terrenos - Via Velha - MACRO - Morro do Moreno - Praia da Costa - DEZ 2021\_R72



**Gráfico da elasticidade da função no ponto médio**



SisDEA Home - Modelagem de Dados  
 Terrenos - Vila Velha -MACRO - Morro do Moreno -  
 Praia da Costa - DEZ 2021\_R75

SisDEA Home - Modelagem de Dados  
 Terrenos - Vila Velha -MACRO - Morro do Moreno -  
 Praia da Costa - DEZ 2021\_R75

| D. | Observado   | Estimado    | Resíduo  | Resíduo/DP | Resíduo/DP - | Resíduo/DP + | Variação Inicial | Variação Real | Variação Expl. |
|----|-------------|-------------|----------|------------|--------------|--------------|------------------|---------------|----------------|
| 52 | 1.659.2900. | 1.321.1943. | 338.095. | 0,83       | 0,83         | 0,83         | 0,01%            | 1,55%         | -0,21%         |
| 53 | 1.470.5900. | 1.606.6707. | -136.28. | -0,34      | -0,34        | -0,34        | 0,02%            | 0,25%         | -0,02%         |
| 55 | 1.656.2900. | 921.26549.  | 734.994. | 44,39%     | 1,81         | 1,81         | 0,01%            | 73,2%         | -1,09%         |
| 56 | 778.82000.  | 684.48904.  | 84.3306. | 10,83%     | 0,21         | 0,21         | 1,07%            | 0,10%         | 1,21%          |
| 57 | 1.937.5000. | 2.140.1293. | -202.62. | -10,46%    | -0,50        | -0,50        | 0,24%            | 0,58%         | 0,19%          |

| D. | Observado     | Estimado    | Resíduo   | Resíduo/DP | Resíduo/DP - | Resíduo/DP + | Variação Inicial | Variação Real | Variação Expl. |
|----|---------------|-------------|-----------|------------|--------------|--------------|------------------|---------------|----------------|
| 1  | 2.136.7300.   | 2.478.6291. | -341.87.  | -16,00%    | -0,84        | -0,84        | 0,56%            | 1,58%         | 0,41%          |
| 2  | 1.733.1000.   | 2.248.5254. | -51542.   | -29,74%    | -1,27        | -1,27        | 0,05%            | 3,60%         | -0,47%         |
| 3  | 1.447.737000. | 1.122.982.  | 324.794.  | 22,44%     | 0,80         | 0,80         | 0,02%            | 1,43%         | -0,18%         |
| 4  | 1.133.3300.   | 1.113.7518. | 19.5781.  | 1,73%      | 0,05         | 0,05         | 0,32%            | 0,01%         | 0,37%          |
| 5  | 1.483.3300.   | 1.140.752.  | 292.576.  | 20,41%     | 0,72         | 0,72         | 0,03%            | 1,16%         | -0,13%         |
| 7  | 1.333.3300.   | 1.320.8381. | 12.4918.  | 0,94%      | 0,03         | 0,03         | 0,09%            | 0,00%         | 0,11%          |
| 8  | 690.00000.    | 1.131.0845. | -501.08.  | -79,54%    | -1,24        | -1,24        | 1,51%            | 3,40%         | 1,24%          |
| 9  | 1.428.5700.   | 1.047.6819. | 380.888.  | 26,66%     | 0,94         | 0,94         | 0,03%            | 1,97%         | -0,25%         |
| 10 | 811.97000.    | 1.280.0448. | -468.07.  | -57,65%    | -1,16        | -1,16        | 0,98%            | 2,97%         | 0,69%          |
| 11 | 2.598.1400.   | 3.278.0737. | -719,93.  | -28,14%    | -1,78        | -1,78        | 1,69%            | 7,02%         | 0,91%          |
| 12 | 4.320.0000.   | 3.919.0930. | 400.906.  | 9,28%      | 0,99         | 0,99         | 13,03%           | 2,18%         | 14,61%         |
| 13 | 1.500.0000.   | 1.253.9543. | 246.045.  | 16,40%     | 0,61         | 0,61         | 0,01%            | 0,82%         | -0,11%         |
| 14 | 2.480.5500.   | 1.863.2026. | 617.347.  | 24,89%     | 1,52         | 1,52         | 1,43%            | 5,16%         | 0,89%          |
| 15 | 4.444.4400.   | 4.425.2521. | 19.1878.  | 0,43%      | 0,05         | 0,05         | 14,24%           | 0,00%         | 16,31%         |
| 16 | 4.861.1100.   | 4.476.9748. | 384.135.  | 7,90%      | 0,95         | 0,95         | 18,66%           | 2,00%         | 21,06%         |
| 17 | 2.300.0000.   | 2.567.3888. | -267,38.  | -11,63%    | -0,66        | -0,66        | 0,92%            | 0,97%         | 0,92%          |
| 18 | 1.666.6700.   | 2.357.6155. | -690,94.  | -41,46%    | -1,71        | -1,71        | 0,02%            | 6,47%         | -0,92%         |
| 19 | 2.111.1100.   | 1.607.5452. | 503.564.  | 23,85%     | 1,24         | 1,24         | 0,51%            | 3,44%         | 0,08%          |
| 21 | 2.666.6700.   | 2.857.6657. | -190,99.  | -7,16%     | -0,47        | -0,47        | 2,08%            | 0,69%         | 2,31%          |
| 22 | 1.629.6300.   | 1.441.3543. | 188.275.  | 11,55%     | 0,46         | 0,46         | 0,01%            | 0,48%         | -0,06%         |
| 23 | 2.407.4100.   | 1.918.4287. | 488.981.  | 20,31%     | 1,21         | 1,21         | 1,21%            | 3,24%         | 0,92%          |
| 24 | 4.203.5400.   | 3.841.0538. | 362.476.  | 8,62%      | 0,90         | 0,90         | 11,95%           | 1,78%         | 13,43%         |
| 25 | 2.708.3300.   | 1.651.7500. | 1.056,57. | 39,01%     | 2,61         | 2,61         | 2,46%            | 15,13%        | 0,36%          |
| 26 | 850.00000.    | 384.46678.  | 461.533.  | 54,30%     | 1,14         | 1,14         | 0,89%            | 2,89%         | 0,59%          |
| 27 | 2.293.3000.   | 2.350.9263. | -121,62.  | -5,46%     | -0,30        | -0,30        | 0,75%            | 0,20%         | 0,85%          |
| 28 | 1.000.0000.   | 1.592.5259. | -592,52.  | -59,25%    | -1,46        | -1,46        | 0,55%            | 4,76%         | -0,06%         |
| 32 | 4.166.6700.   | 659.97089.  | 242,30.   | -58,15%    | -0,60        | -0,60        | 2,28%            | 0,80%         | 2,49%          |
| 33 | 925.00000.    | 533.30489.  | 391.695.  | 42,33%     | 0,97         | 0,97         | 0,71%            | 2,08%         | 0,51%          |
| 34 | 777.78000.    | 586.68707.  | 189.092.  | 24,31%     | 0,47         | 0,47         | 1,07%            | 0,48%         | 1,16%          |
| 35 | 500.00000.    | 788.40531.  | -288,40.  | -57,68%    | -0,71        | -0,71        | 1,96%            | 1,13%         | 2,08%          |
| 36 | 555.56000.    | 978.41618.  | -422,85.  | -76,11%    | -1,04        | -1,04        | 1,76%            | 2,42%         | 1,67%          |
| 37 | 608.33000.    | 753.82121.  | -145,49.  | -23,92%    | -0,36        | -0,36        | 1,58%            | 0,29%         | 1,77%          |
| 38 | 361.11000.    | 526.58444.  | -165,47.  | -45,82%    | -0,41        | -0,41        | 2,50%            | 0,37%         | 2,81%          |
| 39 | 505.68000.    | 562.85489.  | -57,174.  | -11,31%    | -0,14        | -0,14        | 1,94%            | 0,04%         | 2,22%          |
| 40 | 744.68000.    | 645,82041.  | 98,8595.  | 13,28%     | 0,24         | 0,24         | 1,16%            | 0,13%         | 1,31%          |
| 41 | 595.45000.    | 523,50562.  | 71,9443.  | 12,08%     | 0,18         | 0,18         | 1,63%            | 0,07%         | 1,85%          |
| 42 | 998.34000.    | 941,42272.  | 56,9172.  | 5,70%      | 0,14         | 0,14         | 0,56%            | 0,04%         | 0,63%          |
| 43 | 750.00000.    | 940,02635.  | -192,02.  | -25,60%    | -0,47        | -0,47        | 1,15%            | 0,50%         | 1,24%          |
| 44 | 705.02000.    | 938,65849.  | -233,43.  | -33,11%    | -0,58        | -0,58        | 1,28%            | 0,74%         | 1,36%          |
| 45 | 577.78000.    | 773,18924.  | -195,40.  | -33,82%    | -0,48        | -0,48        | 1,69%            | 0,52%         | 1,85%          |
| 46 | 1.333.3300.   | 1.396,5561. | -63,226.  | -4,74%     | -0,16        | -0,16        | 0,09%            | 0,05%         | 0,10%          |
| 47 | 2.222.2200.   | 1.908,7112. | 313,508.  | 14,11%     | 0,77         | 0,77         | 0,74%            | 1,33%         | 0,63%          |
| 48 | 1.142,86000.  | 1.340,7264. | -197,86.  | -17,31%    | -0,49        | -0,49        | 0,31%            | 0,53%         | 0,28%          |
| 49 | 966,18000.    | 1.273,9857. | -307,80.  | -31,80%    | -0,76        | -0,76        | 0,62%            | 1,28%         | 0,53%          |
| 50 | 1.050.0000.   | 1.362,9241. | -312,92.  | -29,80%    | -0,77        | -0,77        | 0,46%            | 1,33%         | 0,33%          |
| 51 | 680.00000.    | 1.146,1931. | -466,19.  | -68,56%    | -1,15        | -1,15        | 1,35%            | 2,94%         | 1,12%          |

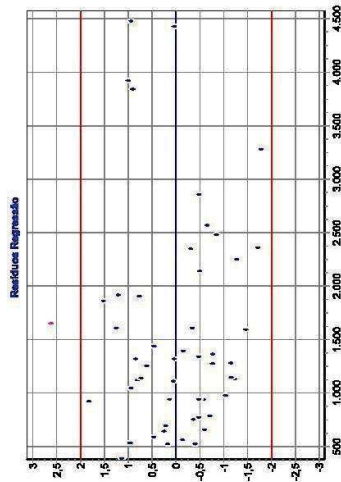
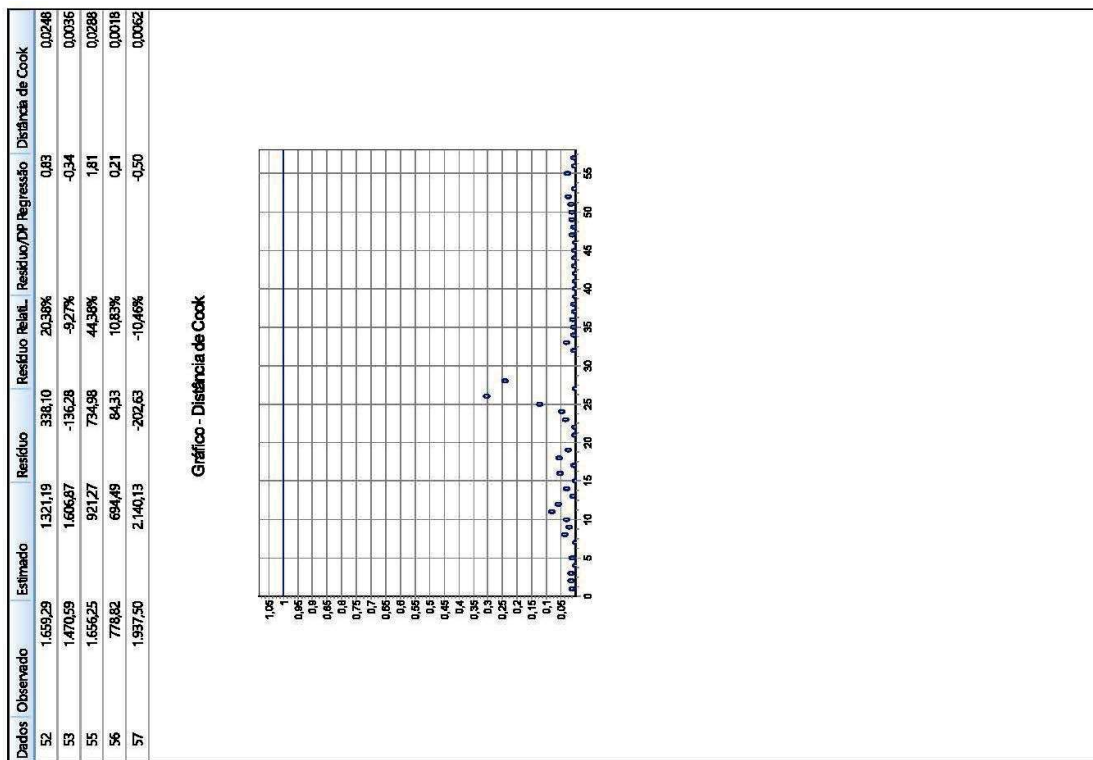


Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados

SisDEA Home - Modelagem de Dados  
 13/12/2021  
 Terrenos - Vila Velha -MACRO - Morro do Moreno -  
 Praia da Costa - DEZ 2021\_R75

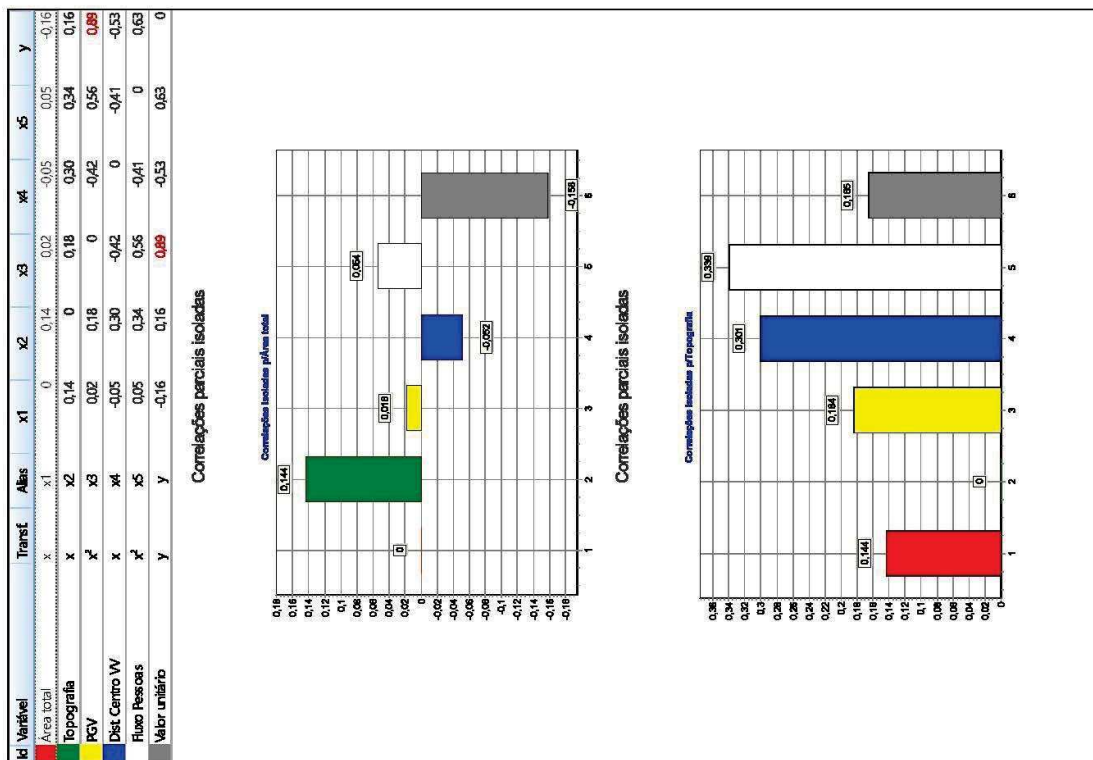


SisDEA Home - Modelagem de Dados  
 13/12/2021  
 Terrenos - Vila Velha -MACRO - Morro do Moreno -  
 Praia da Costa - DEZ 2021\_R75

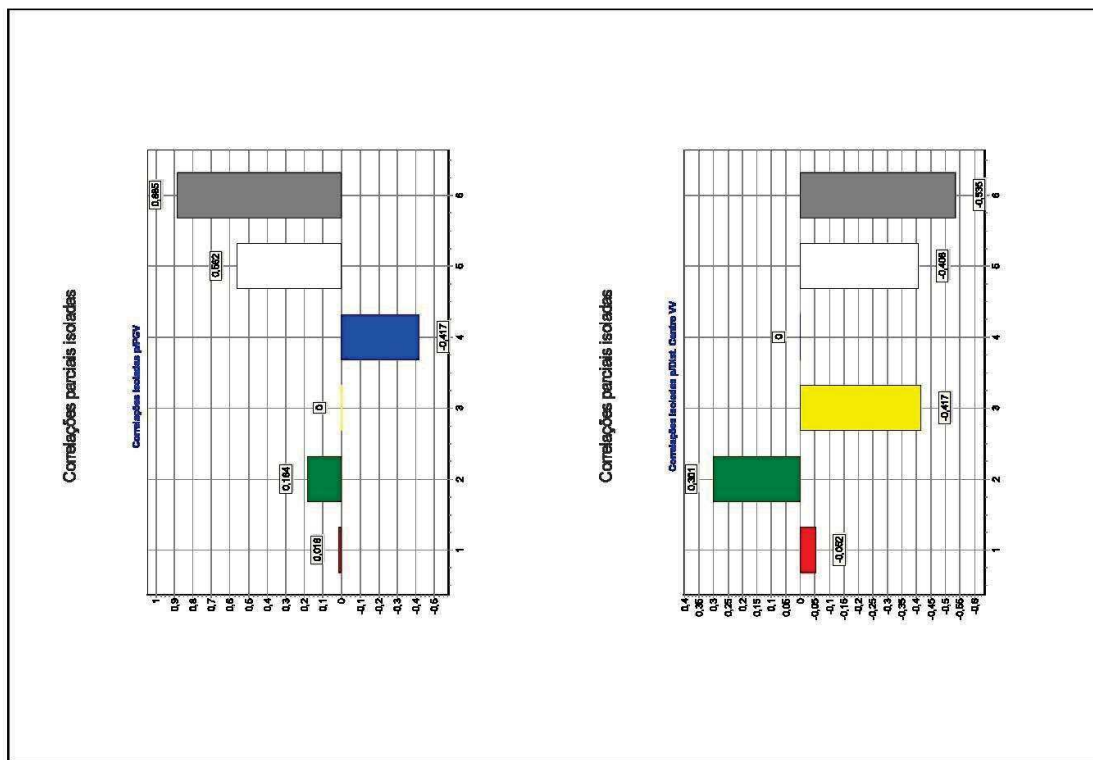
| Dados | Observado | Estimado | Resíduo  | Resíduo Relat. | Resíduo/DP | Regressão | Distância de Cook |
|-------|-----------|----------|----------|----------------|------------|-----------|-------------------|
| 1     | 2.136,73  | 2.478,63 | -341,88  | -16,00%        | -0,84      | -0,84     | 0,0129            |
| 2     | 1.733,10  | 2.248,53 | -515,43  | -29,74%        | -1,27      | -1,27     | 0,0148            |
| 3     | 1.447,37  | 1.122,59 | 324,78   | 22,44%         | 0,80       | 0,80      | 0,0153            |
| 4     | 1.133,33  | 1.113,75 | 19,58    | 1,73%          | 0,05       | 0,05      | 0,0001            |
| 5     | 1.433,33  | 1.407,75 | 25,58    | 2,04%          | 0,12       | 0,12      | 0,0015            |
| 7     | 1.333,33  | 1.320,84 | 12,49    | 0,94%          | 0,03       | 0,03      | 0,0000            |
| 8     | 600,00    | 1.131,08 | -501,08  | -79,54%        | -1,24      | -1,24     | 0,0366            |
| 9     | 1.428,57  | 1.047,68 | 380,89   | 26,66%         | 0,94       | 0,94      | 0,0210            |
| 10    | 811,97    | 1.280,04 | -468,07  | -57,65%        | -1,16      | -1,16     | 0,0316            |
| 11    | 2.558,14  | 3.278,07 | -719,93  | -28,14%        | -1,78      | -1,78     | 0,0816            |
| 12    | 4.320,00  | 3.919,09 | 400,91   | 9,28%          | 0,99       | 0,99      | 0,0589            |
| 13    | 1.500,00  | 1.253,95 | 246,05   | 16,40%         | 0,61       | 0,61      | 0,0088            |
| 14    | 2.480,55  | 1.863,20 | 617,35   | 24,89%         | 1,52       | 1,52      | 0,0325            |
| 15    | 4.444,44  | 4.425,25 | 19,19    | 0,43%          | 0,05       | 0,05      | 0,0001            |
| 16    | 4.861,11  | 4.476,97 | 384,14   | 7,90%          | 0,95       | 0,95      | 0,0530            |
| 17    | 2.300,00  | 2.567,39 | -267,39  | -11,63%        | -0,66      | -0,66     | 0,0076            |
| 18    | 1.668,67  | 2.357,62 | -690,95  | -41,46%        | -1,71      | -1,71     | 0,0574            |
| 19    | 2.111,11  | 1.607,55 | 503,56   | 23,85%         | 1,24       | 1,24      | 0,0260            |
| 21    | 2.666,67  | 2.857,67 | -191,00  | -7,16%         | -0,47      | -0,47     | 0,0042            |
| 22    | 1.629,63  | 1.441,35 | 188,28   | 11,55%         | 0,46       | 0,46      | 0,0030            |
| 23    | 2.407,41  | 1.918,43 | 488,98   | 20,31%         | 1,21       | 1,21      | 0,0334            |
| 24    | 4.203,54  | 3.841,06 | 362,48   | 8,62%          | 0,90       | 0,90      | 0,0475            |
| 25    | 2.708,33  | 1.651,75 | 1.056,58 | 39,01%         | 2,61       | 2,61      | 0,1233            |
| 26    | 850,00    | 388,47   | 461,53   | 54,30%         | 1,14       | 1,14      | 0,3043            |
| 27    | 2.229,30  | 2.350,93 | -121,63  | -5,46%         | -0,30      | -0,30     | 0,0015            |
| 28    | 1.000,00  | 1.592,53 | -592,53  | -59,25%        | -1,46      | -1,46     | 0,2413            |
| 32    | 416,67    | 658,97   | -242,30  | -58,15%        | -0,60      | -0,60     | 0,0074            |
| 33    | 925,00    | 533,30   | 391,70   | 42,35%         | 0,97       | 0,97      | 0,0319            |
| 34    | 777,78    | 588,69   | 189,09   | 24,31%         | 0,47       | 0,47      | 0,0061            |
| 35    | 500,00    | 788,41   | -288,41  | -57,68%        | -0,71      | -0,71     | 0,0066            |
| 36    | 555,56    | 978,42   | -422,86  | -76,11%        | -1,04      | -1,04     | 0,0087            |
| 37    | 608,33    | 753,82   | -145,49  | -23,92%        | -0,36      | -0,36     | 0,0019            |
| 38    | 361,11    | 526,58   | -165,47  | -45,82%        | -0,41      | -0,41     | 0,0061            |
| 39    | 505,68    | 562,85   | -57,17   | -11,31%        | -0,14      | -0,14     | 0,0003            |
| 40    | 744,68    | 645,82   | 98,86    | 13,28%         | 0,24       | 0,24      | 0,0009            |
| 41    | 595,45    | 523,51   | 71,94    | 12,08%         | 0,18       | 0,18      | 0,0005            |
| 42    | 996,34    | 941,42   | 54,92    | 5,70%          | 0,14       | 0,14      | 0,0002            |
| 43    | 750,00    | 942,03   | -192,03  | -25,60%        | -0,47      | -0,47     | 0,0020            |
| 44    | 705,02    | 938,46   | -233,44  | -33,11%        | -0,58      | -0,58     | 0,0029            |
| 45    | 577,78    | 773,19   | -195,41  | -33,82%        | -0,48      | -0,48     | 0,0021            |
| 46    | 1.333,33  | 1.396,56 | -63,23   | -4,74%         | -0,16      | -0,16     | 0,0007            |
| 47    | 2.222,22  | 1.908,71 | 313,51   | 14,11%         | 0,77       | 0,77      | 0,0133            |
| 48    | 1.142,86  | 1.340,73 | -197,87  | -17,31%        | -0,49      | -0,49     | 0,0052            |
| 49    | 966,18    | 1.273,39 | -307,21  | -31,80%        | -0,76      | -0,76     | 0,0138            |
| 50    | 1.050,00  | 1.362,92 | -312,92  | -29,80%        | -0,77      | -0,77     | 0,0123            |
| 51    | 680,00    | 1.146,19 | -466,19  | -68,56%        | -1,15      | -1,15     | 0,0170            |

SisDEA Home - Modelagem de Dados

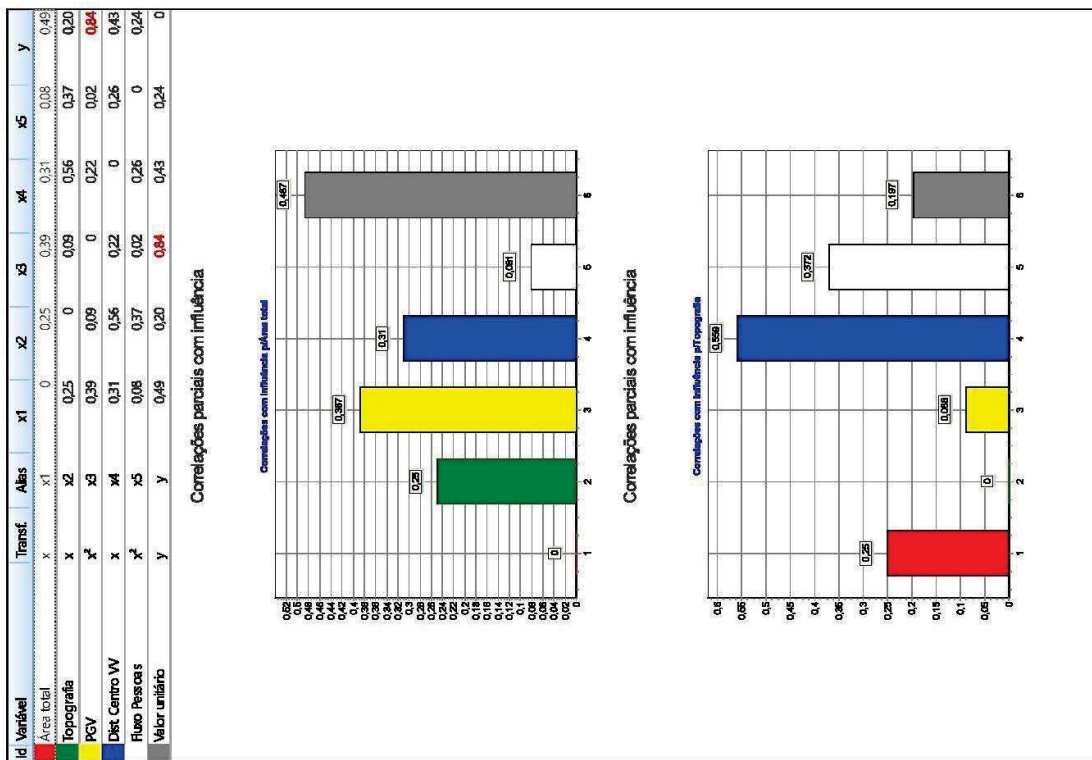
13/12/2021  
Terrenos - Via Velha -MACRO - Morro do Moreno - Praia da Costa - DEZ 2021\_R77



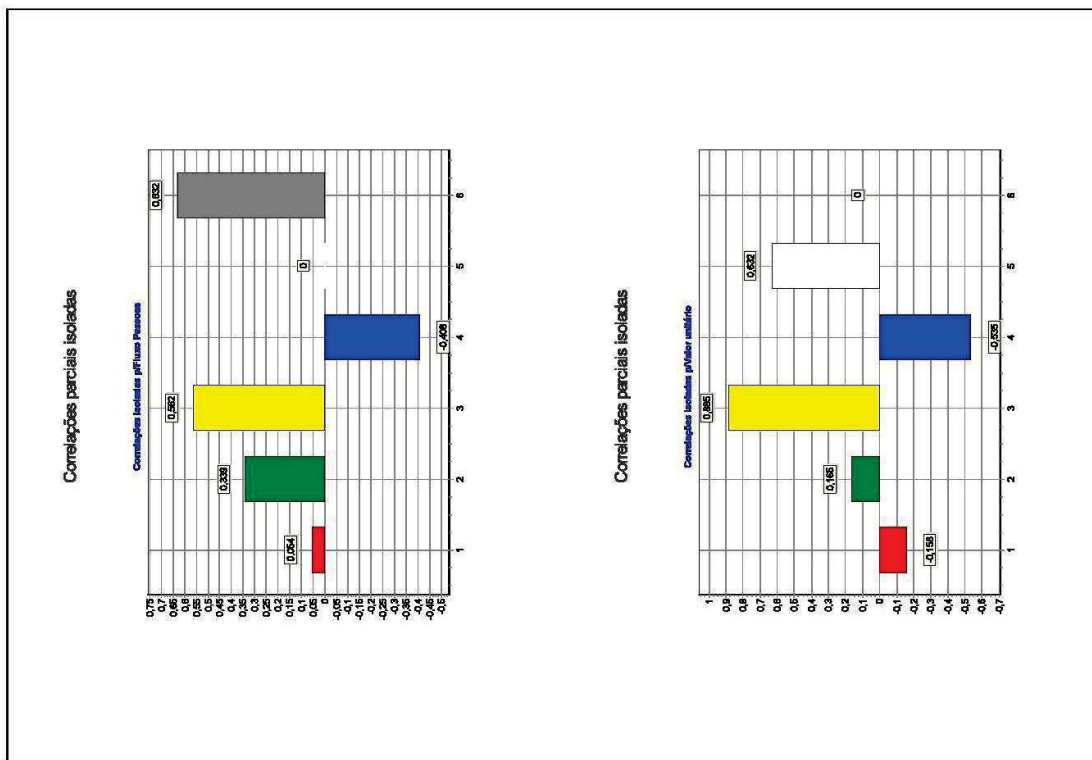
13/12/2021  
Terrenos - Via Velha -MACRO - Morro do Moreno - Praia da Costa - DEZ 2021\_R77



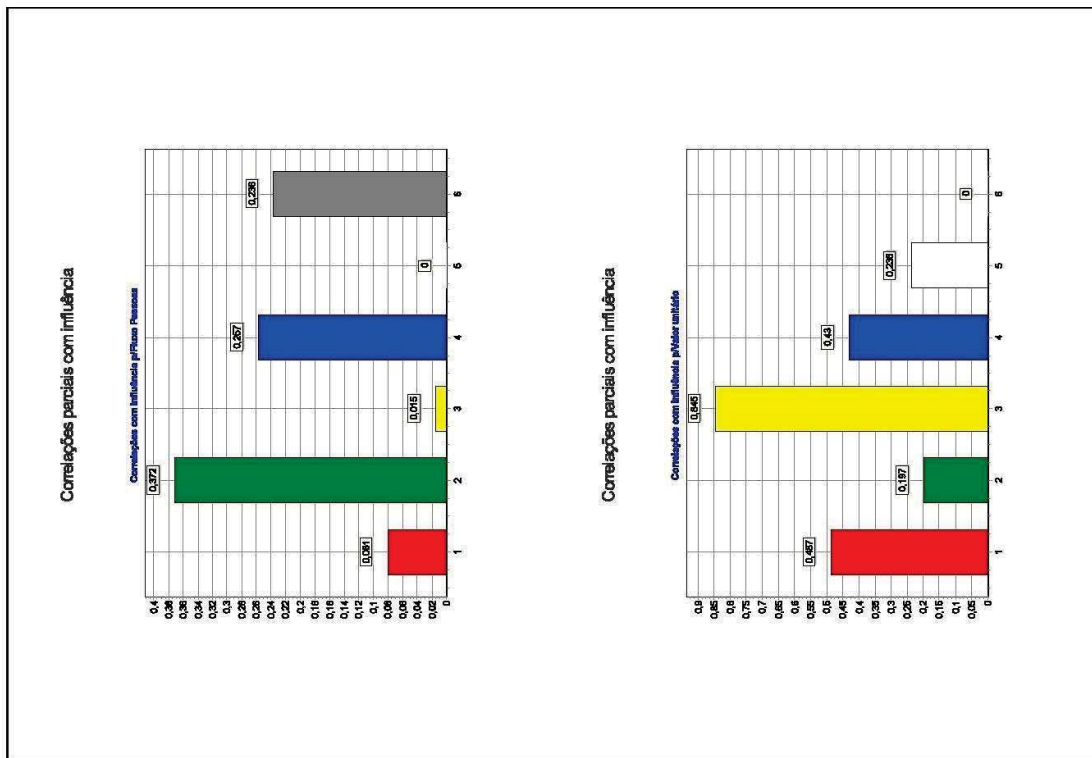
SisDEA Home - Modelagem de Dados  
 13/12/2021  
 Terrenos - Vila Velha -MACRO - Morro do Moreno -  
 Praia da Costa - DEZ 2021\_R77



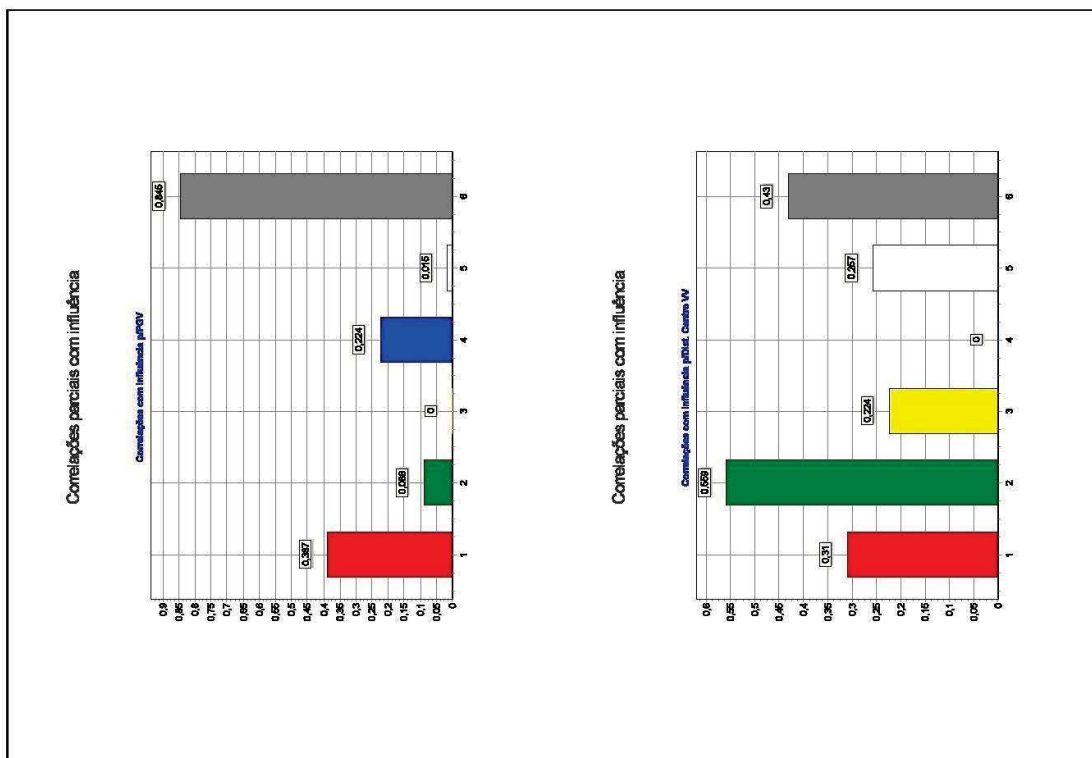
SisDEA Home - Modelagem de Dados  
 13/12/2021  
 Terrenos - Vila Velha -MACRO - Morro do Moreno -  
 Praia da Costa - DEZ 2021\_R77



SisDEA Home - Modelagem de Dados  
 13/12/2021  
 Terrenos - Via Velha -MACRO - Morro do Moreno -  
 Praia da Costa - DEZ.2021\_R77



SisDEA Home - Modelagem de Dados  
 13/12/2021  
 Terrenos - Via Velha -MACRO - Morro do Moreno -  
 Praia da Costa - DEZ.2021\_R77



|   |                                    |                 |            |   |
|---|------------------------------------|-----------------|------------|---|
| <br>GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO | LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO | Data            | 13/12/2021 | <br>PLANELINE<br>ARQUITETURA ENGENHARIA |
|   |                                    | Contrato/Edital | 001/2011   |   |
| 009/2021-AVA1   | Ref. TERRENO RUA SANTA LUZIA       | Revisão         | 03         | p. 47 de 47   |

## V. Registro de Responsabilidade Técnica\*

\* Conforme contrato assinado, o registro da ART/ RRT é realizado ao final do serviço realizado.

CONTRATO Credenciamento Nº 001-2011.

**RRT: 11265630**

**ART: 0820210112728**

---

A autenticidade do RRT/ART pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br> e <https://creaes.org.br>



RRT 11265630



Verificar Autenticidade

## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FILIPE MIRANDA DE AMORIM  
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 097.XXX.XXX-43  
Nº do Registro: 000A645281

### 1.1 Empresa Contratada

Razão Social: Planeline Arquitetura e Engenharia Ltda ME.

CNPJ: 16.XXX.XXX/0001-16  
Nº Registro: PJ21611-9

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI11265630I00CT001  
Data de Cadastro: 06/10/2021  
Data de Registro: 07/10/2021  
Tipologia: NÃO SE APLICA

Modalidade: RRT SIMPLES  
Forma de Registro: INICIAL  
Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$97,95

Pago em: 06/10/2021

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos  
Tipo: Pessoa jurídica de direito público  
Valor do Serviço/Honorários: R\$1.400,00

CPF/CNPJ: 07.XXX.XXX/0001-48  
Data de Início: 09/09/2021  
Data de Previsão de Término: 09/10/2021

#### 3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 29101040  
Logradouro: SANTA LUZIA  
Bairro: PRAIA DA COSTA  
UF: ES

Nº: SN  
Complemento: ESQUINA RUA GENOVEVA  
Cidade: VILA VELHA  
Longitude: Latitude:

#### 3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

laudo de avaliação de Imóvel urbano, classificado como TERRENO, denominado Lote 001 da Quadra K do loteamento "Sítio Ribeiro" com área total de 336,29 m<sup>2</sup>, parcela do imóvel registrado sob a Matrícula nº 2.355. - Conforme Norma ABNT NBR 14653.

#### 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 nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

#### 3.1.4 Dados da Atividade Técnica



RRT 11265630



Verificar Autenticidade

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

Quantidade: 336.29  
Unidade: metro quadrado

#### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

| Nº do RRT          | Contratante                                       | Forma de Registro | Data de Registro |
|--------------------|---|-------------------|------------------|
| SI11265630I00CT001 | Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos | INICIAL           | 06/10/2021       |

#### 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 FILIPE MIRANDA DE AMORIM, registro CAU nº 000A645281, na data e hora: 06/10/2021 09:50:16, 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.





## **PARECER TÉCNICO Nº 002/2022**

**PROCESSO:** 2021-1 XMSF

**DATA:** 19/01/2022

**ASSUNTO:** AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – ANÁLISE DE LAUDO

Procedemos ao Parecer Técnico visando à análise e homologação de Laudo de Avaliação, constante à peça #19 do referido processo e elaborado pela empresa PLANELINE ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA - ME, conforme Edital de Credenciamento nº 001/2011 – Ordem de Serviço nº 009/2021 - AVA 01, para subsidiar a demanda de ALIENAÇÃO, no município de VILA VELHA, 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, denominado Lote 001 da Quadra K do loteamento "Sítio Ribeiro" com área total de 336,29 m<sup>2</sup>, parcela do imóvel registrado sob a Matrícula nº 2.355

#### **Endereço:**

Rua Santa Luzia, esquina com Rua Genoveva, s/nº, Praia da Costa, município de Vila Velha - ES

### **2. AUTORIA DO LAUDO**

O laudo foi elaborado pela empresa PLANELINE ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA - ME, sob a responsabilidade técnica dos Engenheiros de Avaliações FILIPE MIRANDA DE AMORIM, CAU A64528-1 e ANDRÉ LUIS NASCIMENTO SILVA, CREA-ES 43648/D. Foram apresentados os documentos de responsabilidade técnica, registrados sob o nº RRT 11265630 e ART 0820210112728, constante às peças #21 e #20 do processo, respectivamente.

### **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 folha 12 (item 9 do laudo). Os elementos amostrais obtidos junto ao mercado imobiliário local estão relacionados à folha 23 (anexo II), cujos dados foram saneados com tratamento científico, conforme memória de cálculo às folhas 30 a 46 (anexo IV), 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 folhas 14 e 15.

Quanto à precisão, o trabalho foi classificado com Grau de Precisão III, segundo o enquadramento descrito à folha 15.





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\$ 1.046.000,00 ( Um milhão e quarenta e seis 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 19 de janeiro de 2022.

### **Fabiana Caniçali Braga**

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

### **Lígia Lucena Lima**

Engenheira Civil  
Especialista em Políticas Públicas  
e Gestão Governamental  
SEGER/SUBAD/GEPAE

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



## ASSINATURAS (2)

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

**LIGIA LUCENA LIMA**  
PRESIDENTE (COMISSAO DE AVALIACAO  
IMOBILIARIA/CAI/SEGER)  
SEGER - SEGER - GOVES  
assinado em 19/01/2022 15:46:12 -03:00

**FABIANA CANICALI BRAGA**  
MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)  
SEGER - SEGER - GOVES  
assinado em 19/01/2022 16:10:11 -03:00



### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 19/01/2022 16:10:11 (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/2022-DGK575>



#### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 13/04/2023 17:22:26 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)

por MARIA STELA PINOTTI DE ALMEIDA (PRESIDENTE (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA ALIENACAO DE IMOVEIS CPL II - SEGER) - SEGER - SEGER - 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/2023-2LTLCQ>



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS  
**EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 03/2023**  
**ANEXO IX**

**MODELO DE DECLARAÇÃO DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL**

**À SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS – SEGER**

A (PF ou PJ) \_\_\_\_\_ inscrita no (CNPJ ou CPF) sob nº \_\_\_\_\_, representada, neste ato, por \_\_\_\_\_, (qualificação, endereço e contato) \_\_\_\_\_, sob CPF nº \_\_\_\_\_, interessada em participar do certame licitatório de venda do terreno do Estado matriculado no RGI sob nº 2.355, localizado na Rua Santa Luzia, s/n, no lugar denominado Sítio Ribeiro, Vila Velha–E.S., **declara** que possui pleno conhecimento da situação e condições de regularização em que se encontra o imóvel, reconhecendo que tais circunstâncias lhes retiram a possibilidade de reclamações e alegações futuras de qualquer natureza, em especial, quanto à necessidade de adequação do imóvel, que está sendo ofertado na situação e condições de regularização em que se encontra, conforme Edital de Concorrência GEPAE/SEGER nº 03/2023 e anexos.

\_\_\_\_\_  
Local e Data

\_\_\_\_\_  
Assinatura



#### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 13/04/2023 17:22:27 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)

por MARIA STELA PINOTTI DE ALMEIDA (PRESIDENTE (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA ALIENACAO DE IMOVEIS CPL II - SEGER) - SEGER - SEGER - 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/2023-MZ5KPH>