EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 05/2023

PROCESSO Nº 2021-0GRMH

ID CidadES/TCE-ES: 2023-500E0600002.01.0009

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 6
6 DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL 7
7 DOS PROCEDIMENTOS GERAIS 8
8 DO CREDENCIAMENTO, APRESENTAÇÃO E CONTEÚDO DOS ENVELOPES 9
9 DA HABILITAÇÃO 12
10 DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS 14
11 DO PAGAMENTO 16
12 DA CAUÇÃO 16
13 DOS RECURSOS 17
14 DA HOMOLOGAÇÃO E DA ADJUDICAÇÃO 18
15 DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS 19
16 DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS 21
17 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS 24

2023-LF4JLL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 29/05/2023 14:12 PÁGINA 1 / 27

EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 05/2023

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- 0GRMH. O certame será conduzidopela 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 nº 13.709/2018 – Lei de Proteção de Dados Pessoais, bem como pelas demais normas pertinentes e condições estabelecidas no presente Edital.

1 DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1.1 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/.

1.2 Os pedidos de esclarecimentos deverão ser enviados à Comissão de Licitação exclusivamente para o endereço eletrônico cpl.imoveis@seger.es.gov.br, mediante confirmação do recebimento por parte da SEGER, com o assunto “EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 05/2023 – ESCLARECIMENTOS”, até o quinto dia útil que anteceder a sessão pública.

1.3 DATA, HORA E LOCAL DE REALIZAÇÃO DA SESSÃO PÚBLICA: A sessão pública para abertura dos envelopes acontecerá no **dia 29/06/2023, às 10h,** na salade reuniões da GEPAE, localizada na Av. Governador Bley, 236, Ed. Fábio Ruschi,10º andar, ala cidade, Centro, Vitória/ES.

1.4 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 1.1, na data e horário definidos no item 1.3.

1.4.1 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 1.1, até a data e o horário de início da sessão**.**

1.4.1.1 Neste caso, os envelopes deverão estar devidamente identificados, conforme previsto no item 8 deste Edital, e acondicionados conjuntamente em invólucro único, contendo do lado externo a seguinte identificação:

2023-LF4JLL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 29/05/2023 14:12 PÁGINA 2 / 27

DESTINATÁRIO:
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS – SEGER
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO ESTADUAL – GEPAE
EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 05/2023
PROCESSO N.º 2021- 0GRMH
Av. Governador Bley, 236, 10º andar do Ed. Fábio Ruschi – Ala Cidade, Centro, Vitória/ES, CEP: 29.010-150.

1.4.1.2 O acondicionamento em invólucro único e a identificação acima são necessárias para evitar a abertura acidental dos envelopes, garantindo o sigilo previsto em lei.

1.4.1.3 Não será considerada, para qualquer efeito, a data em que tenham sido postados os envelopes ou a entrega em local diferente do endereço indicado.

1.4.1.4 A SEGER não se responsabiliza por envelopes extraviados ou entregues fora do prazo definido no item 1.4.1.

1.5 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.

1.6 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.

1.7 Eventuais alterações no Edital observarão o disposto no art. 21, §4º, da Lei Federalnº 8.666/93.

1.8 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. CERTIDÕES DAS MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS;
VIII. LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS.
IX. MODELO DE DECLARAÇÃO DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL.

2023-LF4JLL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 29/05/2023 14:12 PÁGINA 3 / 27

EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 05/2023

2 DO OBJETO

2.1 Alienação dos imóveis de propriedade do Estado caracterizados 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	Área de terreno com 46.737,14 m², desmembrada da Fazenda Morro Grande, em Pimentas, Viana – ES.	2952 no CRGI da 1ª Zona de Viana
02	Área de terreno com 15.504,00 m², desmembrada da Fazenda Pimentas, em Viana – ES.	1548 no CRGI da 1ª Zona de Viana
03	Área de terreno com 1.800,00 m², desmembrada de maior porção, da Fazenda Pimentas, em Viana – ES.	2446 no CRGI da 1ª Zona de Viana
	Área de terreno com 33.976,00 m², a ser desmembrada de área maior, no lugar denominado Fazenda Pimentas, em Viana – ES.	861 no CRGI da 1ª Zona de Viana
04	Área de terreno com 3.000,00 m², desmembrada de maior porção, situada no lugar denominado Pimentas, em Viana – ES.	3902 no CRGI da 1ª Zona de Viana

3 DA AUTORIZAÇÃO LEGAL

3.1 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 e da Lei Federal nº 13.709/2018 – Lei de Proteção de dados Pessoais.

3.2 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, de30 de dezembro de 2004.

4 DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

4.1 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 12 deste Edital, apresentando os atos constitutivos dos seus componentes.

4.2 Será permitida a participação de pessoas jurídicas organizadas em consórcio constituído conforme as regras seguintes, sem prejuízo de outras existentes no

2023-LF4JLL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 29/05/2023 14:12 PÁGINA 4 / 27

edital e seus anexos:

4.2.1 A empresa líder será a responsável pela realização dos atos que cumpram ao consórcio, assim como por representar o consórcio junto ao órgão licitante.

4.2.2 No consórcio entre empresas brasileiras e estrangeiras, a liderança caberá,obrigatoriamente, à empresa brasileira.

4.2.3 Os integrantes do consórcio respondem solidariamente pelos atos praticados pelo consórcio, tanto na fase de licitação quanto na de execução do contrato.

4.2.4 As empresas consorciadas não poderão participar da licitação isoladamente ou através de outro consórcio.

4.2.5 Não será admitida a participação de empresas pertencentes a um mesmo grupo econômico em consórcios distintos.

4.2.6 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.

4.3 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:

4.3.1 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.

4.3.2 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.

4.3.3 A indicação da empresa líder como representante do consórcio.

4.3.4 Cláusula de solidariedade, nos termos deste edital e da legislação.

4.3.5 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.

4.4 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

2023-LF4JLL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 29/05/2023 14:12 PÁGINA 5 / 27

279 da Lei 6.404/1976.

4.5 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.

4.6 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. 9°, da Lei nº 8.666/93, bem como de pessoa física ou jurídica que esteja impossibilitada de licitar e/ou contratar com o Estado ou com a SEGER, nos termos da legislação vigente.

5 DA VISITA TÉCNICA

5.1 A visita técnica para conhecimento pleno dos imóveis 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.

5.2 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 aviso à Subgerência de Patrimônio Imobiliário – SUPAI, pelo telefone (27) 3636-5247 e/ou pelo e-mail: cpl.imoveis@seger.es.gov.br, e será realizada nos seguintes endereços:

Lote 1 – Rod. ES-262, s/n, Bairro Bom Pastor, Viana/ES - Coordenadas (lat/lon): -20.3865618,-40.4776871
Lote 2 – Rod. ES-262, s/n, Bairro Bom Pastor, Viana/ES - Coordenadas (lat/lon): -20.3877059,-40.4770081
Lote 3 – Rod. ES-262, s/n, Bairro Bom Pastor, Viana/ES - Coordenadas (lat/lon): -20.3866291,-40.4750817
Lote 4 – Rod. ES-262, s/n, Bairro Bom Pastor, Viana/ES - Coordenadas (lat/lon): -20.3882513,-40.4776744

5.3 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.

5.4 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.

5.5 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 5.7, independente da realização de visita.

2023-LF4JLL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 29/05/2023 14:12 PÁGINA 6 / 27

5.6 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.

5.7 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.

6 DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

6.1 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 1.3, sob pena de decair do direito de impugnação.

6.2 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.

6.3 A impugnação deverá ser protocolizada no local indicado no item 1.1, das 9h às 17h, com o assunto “EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 05/2023 – IMPUGNAÇÃO”.

6.3.1 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, mediante confirmação do recebimento por parte da SEGER.

6.4 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.

6.5 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.

6.5.1 Caso a Comissão de Licitação decida pela improcedência da impugnação ao ato convocatório, deverá encaminhar o processo para o Secretário de Estado

2023-LF4JLL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 29/05/2023 14:12 PÁGINA 7 / 27

de Gestão e Recursos Humanos da SEGER, a quem competirá, nesse caso, ratificar ou alterar a decisão.

6.5.2 Acolhida a impugnação contra o ato convocatório, será definida e publicada nova data para sua realização, exceto quando, inquestionávelmente, a alteração não afetar a formulação das propostas.

7 DOS PROCEDIMENTOS GERAIS

7.1 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:

7.1.1 Abrir a sessão pública;

7.1.2 Credenciar os participantes;

7.1.3 Receber os envelopes;

7.1.4 Analisar a documentação comprobatória de recolhimento da caução, para habilitação dos licitantes;

7.1.5 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 9 e 10 deste Edital;

7.1.6 Encerrar a sessão com a lavratura de ata circunstanciada, a qual será assinada pelos membros da comissão.

7.2 Os atos públicos poderão ser assistidos por qualquer pessoa, mas somente deles participarão ativamente os licitantes habilitados.

7.3 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.

7.4 Serão considerados habilitados aqueles que tiverem efetuado corretamente o recolhimento da caução prevista no item 12.1 deste Edital.

7.5 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.

2023-LF4JLL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 29/05/2023 14:12 PÁGINA 8 / 27

7.6 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.

7.7 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.

7.8 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.

7.9 A cada sessão pública será lavrada ata circunstanciada dos trabalhos, que será assinada pelos licitantes presentes e todos os membros da Comissão de Licitação.

7.10 O resultado da licitação será publicado na Imprensa Oficial, após o julgamento de eventuais recursos.

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

7.12 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.

8 DO CREDENCIAMENTO, APRESENTAÇÃO E CONTEÚDO DOS ENVELOPES

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

8.1.1 Em se tratando de PESSOA FÍSICA:

(a) Cópia do documento de identidade e CPF;

(b) Instrumento de procuração, se fizer representar por terceiros, acompanhado

2023-LF4JLL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 29/05/2023 14:12 PÁGINA 9 / 27

do documento de identidade do procurador, observado o disposto no item 8.1.5.

8.1.2 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 8.1.5.

(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.

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

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

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

8.1.6 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.

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

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

8.1.9 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.

2023-LF4JLL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 29/05/2023 14:12 PÁGINA 10 / 27

8.2 Os documentos para habilitação e a 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 05/2023
PROCESSO N.º 2021- 0GRMH

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 05/2023
PROCESSO N.º 2021- 0GRMH

PROPONENTE: _____
CNPJ/CPF: _____
TEL./CONTATO: _____
E-MAIL: _____

8.3 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.

8.4 Não serão recebidos documentos apresentados em meio digital.

8.5 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.

2023-LF4JLL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 29/05/2023 14:12 PÁGINA 11 / 27

8.6 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.

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

8.7.1 Para fins de Habilitação, o proponente deverá apresentar:

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

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

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

8.8.1 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 III do Edital.

8.8.1.1 O preço mínimo admitido para o objeto da licitação de cada lote é o disposto no item 6.3 do Termo de Referência - Anexo I do Edital.

8.8.2 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.

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

8.8.4 O prazo de validade das propostas será de 60 (sessenta) dias, contados da data fixada no item 1.3.

8.8.5 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.

8.8.5.1 O cumprimento do item 8.8.5 não desobriga o licitante da quitação das despesas previstas no item 10.4 e item 11 do Termo de Referência, conforme Anexo I.

9 DA HABILITAÇÃO

9.1 No dia, horário e local informados no item 1.3, 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

2023-LF4JLL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 29/05/2023 14:12 PÁGINA 12 / 27

em ata dos representantes presentes.

9.2 Iniciada a sessão, não serão admitidas quaisquer retificações que possam influir no resultado da licitação, exceto as expressamente admitidas neste Edital.

9.3 Não será aceita, em qualquer hipótese, a participação de licitante retardatário, a não ser como ouvinte.

9.4 O proponente (ou seu representante) deverá se identificar durante a sessão pública mediante documento de identidade.

9.5 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.

9.6 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.

9.7 A Comissão de Licitação examinará o conteúdo do envelope n.º 01, decidindo motivadamente a respeito.

9.8 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.

9.9 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.

9.10 Não havendo renúncia à interposição de recursos 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.

9.11 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.

9.12 Durante a sessão, somente poderá se manifestar em nome do proponente a pessoa por ele credenciada.

9.13 A cada sessão pública será lavrada ata circunstanciada dos trabalhos, que será assinada pelos licitantes presentes e todos os membros da Comissão de

2023-LF4JLL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 29/05/2023 14:12 PÁGINA 13 / 27

Licitação.

10 DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

10.1 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.

10.1.1 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.

10.1.2 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.

10.1.3 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.

10.2 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.

10.3 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.

10.4 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.

10.5 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.

10.6 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.

10.7 Serão desclassificadas as propostas que:

10.7.1 Apresentem condições de pagamento diversas daquelas previstas no item 11 deste Edital ou condicionem seus preços a situações não previstas neste Edital.

10.7.2 Consignarem valor inferior ao estipulado no item 6.3 do Anexo I do Termo de

2023-LF4JLL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 29/05/2023 14:12 PÁGINA 14 / 27

Referência.

10.7.3 Refiram, simplesmente, a acréscimos de preços sobre a melhor oferta.

10.7.4 Contenham divergências de dados, valores ou números, com exceção do estabelecido no item 10.1.2.

10.7.5 Não atenderem a todas as condições deste Edital, quer por omissão, quer por discordância.

10.7.6 Apresentarem rasuras, emendas, borrões ou entrelinhas em suas partes essenciais, de modo a ensejar dúvidas.

10.7.7 Forem preenchidas a lápis ou de forma ilegível.

10.7.8 Cujo proponente figure em mais de uma proposta.

10.7.9 Contrariem as disposições previstas nos itens 10.3, 10.4 e 10.6 deste Edital.

10.7.10 Efetuem o pagamento da caução que, por qualquer razão, não tenha sido devidamente creditado na conta especificada.

10.7.11 Sejam apresentadas por servidores da SEGER.

10.8 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.

10.9 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.

10.10 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.

10.11 Os proponentes serão notificados do resultado referente ao julgamento desta licitação durante a sessão pública ou por meio de comunicação pela Imprensa Oficial.

10.12 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.

10.13 Não havendo renúncia à interposição de recurso por parte de todos os licitantes, será concedido o prazo recursal de 05 (cinco) dias úteis.

10.14 A Administração poderá desclassificar propostas de licitantes até a lavratura da

2023-LF4JLL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 29/05/2023 14:12 PÁGINA 15 / 27

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.

11 DO PAGAMENTO

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

12 DA CAUÇÃO

12.1 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 do 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
Agência: 675

LOTE 01	**Nº da conta: 36863298**
LOTE 02	**Nº da conta: 36863322**
LOTE 03	**Nº da conta: 36863348**
LOTE 04	**Nº da conta: 36863355**

12.2 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.

12.3 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.

12.4 Deverá ser apresentado na etapa de habilitação o comprovante de caução do lote licitado, sob pena de desclassificação.

12.5 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

2023-LF4JLL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 29/05/2023 14:12 PÁGINA 16 / 27

que se refere ao processamento do pagamento da caução, ficando a habilitação definitiva para o certame condicionada ao resultado da compensação bancária.

12.6 A caução será devolvida ao participante vencedor em até 30 (trinta) dias corridos, a contar da apresentação de requerimento específico, conforme modelo Anexo IV 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.

12.7 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.

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

13 DOS RECURSOS

13.1 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.

13.2 Dos atos da Administração referentes a esta licitação cabem:

13.2.1 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 15.4.

13.2.2 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 Item13.2.1.

13.3 A comunicação dos atos referidos no subitem 13.2.1, 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

2023-LF4JLL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 29/05/2023 14:12 PÁGINA 17 / 27

adotada a decisão, quando poderá ser feita por comunicação direta aos interessados e lavrado em ata.

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

13.4 O recurso previsto nas alíneas "a", "b" e “d” no subitem 13.2.1 terá efeito suspensivo, podendo a autoridade competente, motivadamente e presentes razões de interesse público, atribuir eficácia suspensiva aos demais recursos.

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

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

13.7 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.

14 DA HOMOLOGAÇÃO E DA ADJUDICAÇÃO

14.1 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 da SEGER, para homologação e adjudicação do objeto.

14.2 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.

14.2.1 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

14.3 Após a homologação referida no item 14.1, 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 do Termo de Referência.

14.4 Será caracterizado como desistente o proponente convocado que não se manifestar expressamente no prazo de 15 (quinze) dias corridos após a

2023-LF4JLL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 29/05/2023 14:12 PÁGINA 18 / 27

homologação referida no item 14.1, sem justificativa ou solicitação de prorrogação, desde que válida a proposta, sujeitando-se às sanções previstas neste Edital e na legislação aplicável.

14.5 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.

14.5.1 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.

14.5.2 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.

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

15 DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1 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.

15.2 Comete infração administrativa, nos termos da Lei 8.666/1993, o licitante ou adjudicatário que:

15.2.1 Não assinar o termo de contrato, quando convocado dentro do prazo de validade da proposta;

15.2.2 Não retirar o instrumento que substitui o termo de contrato, quando convocado dentro do prazo de validade da proposta;

15.2.3 Deixar de entregar os documentos exigidos;

15.2.4 Apresentar documento falso;

15.2.5 Ensejar o retardamento da licitação;

15.2.6 Não mantiver a proposta;

15.2.7 Cometer fraude fiscal; ou

2023-LF4JLL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 29/05/2023 14:12 PÁGINA 19 / 27

15.2.8 Comportar-se de modo inidôneo.

15.3 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.

15.4 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.

15.5 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.

15.6 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.

15.7 As sanções por atos praticados durante a execução do contrato estão previstas no termo de contrato ou no termo de referência.

15.7.1 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.

15.7.2 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 da SEGER, a fim de que, se confirmada, tenha efeito perante a Administração Pública Estadual.

15.7.3 Caso as sanções referidas no parágrafo anterior não sejam confirmadas pelo Secretário de Estado de Gestão e Recursos Humanos da SEGER, competirá a este decidir sobre a aplicação ou não das demais modalidades sancionatórias.

15.7.4 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.

15.8 As sanções administrativas somente serão aplicadas mediante regular processo administrativo, assegurada a ampla defesa e o contraditório, observando-se as

2023-LF4JLL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 29/05/2023 14:12 PÁGINA 20 / 27

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 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 15.7.2, e a análise jurídica, se houver recurso administrativo, sendo as demais decisões comunicadas pessoalmente ou por correspondência com aviso de recebimento.

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

15.10 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.

16 DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

16.1 **Proteção de dados, coleta e tratamento.** Sempre que tiverem acesso ou

2023-LF4JLL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 29/05/2023 14:12 PÁGINA 21 / 27

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.

16.1.1 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.

16.1.2 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:

(1) Notificar imediatamente o VENDEDOR;
(2) Auxiliá-lo, quando for o caso, na elaboração da resposta ao requerimento;
(3) Eliminar todos os dados pessoais tratados com base no consentimento em até 30 (trinta) dias corridos, contados a partir do requerimento do titular.

16.2 **Necessidade**. As partes armazenarão dados pessoais apenas pelo período necessário ao cumprimento da finalidade para a qual foram originalmente coletados e em conformidade com as hipóteses legais que autorizam o tratamento.

16.2.1 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.

16.2.2 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.

16.3 **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 desituações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito.

16.3.1 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

2023-LF4JLL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 29/05/2023 14:12 PÁGINA 22 / 27

quaisquer deveres de comunicação, dirigidos à Autoridade Nacional de Proteção de Dados e/ou aos titulares dos dados, acerca do incidente de segurança.

16.3.2 As partes deverão adotar as medidas cabíveis para auxiliar na investigação e na mitigação das consequências de cada incidente de segurança.

16.4 **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.

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

16.5.1 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.

16.5.2 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.

16.5.3 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.

16.5.4 Se o VENDEDOR constatar que dados pessoais foram utilizados pelo COMPRADOR para fins ilegais, ilícitos, contrários à moralidade ou mesmo para fins diversos daqueles necessários ao cumprimento deste Contrato, o COMPRADOR será notificado para promover a cessação imediata desse uso, sem prejuízo da rescisão do Contrato e de sua responsabilização pela integralidade dos danos causados.

16.6 **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

2023-LF4JLL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 29/05/2023 14:12 PÁGINA 23 / 27

eventuais cópias, certificando o VENDEDOR, por escrito, do cumprimento desta obrigação.

17 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1 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.

17.2 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.

17.3 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.

17.4 Ao apresentar a proposta, o licitante assume que está fazendo isso de forma absolutamente independente e que, caso 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.

17.5 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.

17.6 Os licitantes intimados para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais deverão fazê-lo no prazo determinado pela Comissão de Licitação, sob pena de desclassificação.

17.7 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.

17.8 O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará no afastamento do proponente, desde que seja possível a aferição da sua qualificaçãoe a exata compreensão da sua proposta.

17.9 Os erros materiais irrelevantes serão objeto de saneamento, mediante ato motivado da Comissão de Licitação.

17.10 As normas que disciplinam este certame serão sempre interpretadas em favor

2023-LF4JLL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 29/05/2023 14:12 PÁGINA 24 / 27

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.

17.11 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.

17.12 Os casos não previstos neste Edital serão decididos pela Comissão de Licitação.

17.13 A participação na presente licitação implica aceitação plena e irrevogável das condições deste Edital e de seus anexos.

17.14 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.

17.15 O procedimento licitatório somente poderá ser revogado pelo Secretário de Estado de Gestão e Recursos Humanos da 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.

17.16 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.

17.17 No caso de desfazimento do processo licitatório, fica assegurada a ampla defesa e o contraditório.

17.18 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.

17.19 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.

17.20 Na contagem dos prazos estabelecidos neste instrumento, excluir-se-á o dia da 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.

17.21 Poderão ser convidados a colaborar com a comissão, assessorando-a, quando necessário, profissionais de reconhecida competência técnica, integrantes ou

2023-LF4JLL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 29/05/2023 14:12 PÁGINA 25 / 27

não dos quadros da administração pública estadual, desde que não vinculados direta ou indiretamente a qualquer dos licitantes.

17.22 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.

17.23 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.

17.24 No caso de eventual divergência entre o edital de licitação e seus Anexos, prevalecerão as disposições do primeiro.

17.25 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.

17.26 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 n° 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)

2023-LF4JLL - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 29/05/2023 14:12 PÁGINA 26 / 27

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 29/05/2023 14:12:13 -03:00

CLAUDIA GODOY DA ROCHA MICCHI
MEMBRO (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA ALIENACAO DE IMOVEIS CPL II - SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 29/05/2023 13:02:20 -03:00

RAFAEL DE OLIVEIRA FONTES
MEMBRO (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA ALIENACAO DE IMOVEIS CPL II - SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 29/05/2023 13:41:06 -03:00

BRUNA COELHO DA SILVA
MEMBRO (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA ALIENACAO DE IMOVEIS CPL II - SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 29/05/2023 11:33:24 -03:00

INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO
Documento capturado em 29/05/2023 14:12:13 (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-LF4JLL

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:

LOTE	DESCRIÇÃO	MATRÍCULA(S)
01	Área de terreno com 46.737,14 m², desmembrada da Fazenda Morro Grande, em Pimentas, Viana – ES.	2952 no CRGI da 1ª Zona de Viana
02	Área de terreno com 15.504,00 m², desmembrada da Fazenda Pimentas, em Viana – ES.	1548 no CRGI da 1ª Zona de Viana
03	Área de terreno com 1.800,00 m², desmembrada de maior porção, da Fazenda Pimentas, em Viana – ES.	2446 no CRGI da 1ª Zona de Viana
	Área de terreno com 33.976,00 m², a ser desmembrada de área maior, no lugar denominado Fazenda Pimentas, em Viana – ES.	861 no CRGI da 1ª Zona de Viana
04	Área de terreno com 3.000,00 m², desmembrada de maior porção, situada no lugar denominado Pimentas, em Viana – ES.	3902 no CRGI da 1ª Zona de Viana

2.2 Os imóveis serão adquiridos nas condições e no estado de conservação e ocupação em que se encontrarem.

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.

2023-2T9SRT - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 18/04/2023 11:33 PÁGINA 1 / 16

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 dos imóveis 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.

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.

2023-2T9SRT - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 18/04/2023 11:33 PÁGINA 2 / 16

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.

No presente caso, trata-se da alienação de 05 (cinco) bens imóveis que totalizam área de terreno de 101.017,14 m², localizado às margens da Rod. BR-262, em Viana/ES, matriculadas individuamente sob os nº 861, 1.548, 2.446, 2.952 e 3.902.

Importa salientar que o imóvel relatado à matricula sob o nº 2.446 é composto por testada estreita e área de 1.800 m², a menor entre os cinco imóveis, cuja situação poderia resultar menos proveitosa se alienado como matrícula isolada, mas que pode propiciar maior aproveitamento se adquirido conjuntamente ao imóvel adjacente relatado à matricula sob o nº 861, com área de 33.976,00 m².

Tal agregação se fundamenta na possibilidade de o menor terreno remanescer inalienado entre as demais matrículas como um imóvel de proporção comprimida, o que poderia diminuir suas possibilidades de aproveitamento em caso de alienação isolada.

De outra sorte, se o mesmo imóvel de menor dimensão for alienado juntamente ao maior que se lhe avizinha, proporcionará ao proprietário maior disponibilidade territorial no conjunto formado por ambos os imóveis vizinhos, possibilitando, por conseguinte, a ampliação das suas possibilidades de aproveitamento.

Dessa forma, entende esta unidade administrativa pela maior viabilidade da alienação conjunta de ambos os imóveis, tornando-os mais interessantes à disputa conjuntamente, sobretudo em se tratando de áreas vizinhas, configurando uma porção territorial significativa ao dispor do seu adquirente.

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.

2023-2T9SRT - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 18/04/2023 11:33 PÁGINA 3 / 16

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 O valor total de avaliação dos bens será o valor mínimo a ser admitido para fins de formação da proposta, conforme tabela a seguir:

LOTE	DESCRIÇÃO	VALOR MÍNIMO
01	Área de terreno com 46.737,14 m², desmembrada da Fazenda Morro Grande, em Pimentas, Viana – ES.	R$ 7.600.000,00 (sete milhões e seiscentos mil reais)
02	Área de terreno com 15.504,00 m², desmembrada da Fazenda Pimentas, em Viana – ES.	R$ 4.600.000,00 (quatro milhões e seiscentos mil reais)
03	Área de terreno com 1.800,00 m², desmembrada de maior porção, da Fazenda Pimentas, em Viana – ES.	R$ 6.452.000,00 (seis milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil reais)
	Área de terreno com 33.976,00 m², a ser desmembrada de área maior, no lugar denominado Fazenda Pimentas, em Viana – ES.	
04	Área de terreno com 3.000,00 m², desmembrada de maior porção, situada no lugar denominado Pimentas, em Viana – ES.	R$ 1.150.000,00 (um milhão, cento e cinquenta mil 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, de acordo com a tabela a seguir:

2023-2T9SRT - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 18/04/2023 11:33 PÁGINA 4 / 16

LOTE	DESCRIÇÃO	VALOR CAUÇÃO
01	Área de terreno com 46.737,14 m², desmembrada da Fazenda Morro Grande, em Pimentas, Viana – ES.	R$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)
02	Área de terreno com 15.504,00 m², desmembrada da Fazenda Pimentas, em Viana – ES.	R$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)
03	Área de terreno com 1.800,00 m², desmembrada de maior porção, da Fazenda Pimentas, em Viana – ES.	R$ 322.600,00 (trezentos e vinte e dois mil e seiscentos reais)
	Área de terreno com 33.976,00 m², a ser desmembrada de área maior, no lugar denominado Fazenda Pimentas, em Viana – ES.	
04	Área de terreno com 3.000,00 m², desmembrada de maior porção, situada no lugar denominado Pimentas, em Viana – ES.	R$ 57.500,00 (cinquenta e sete mil e quinhentos reais)

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, e será realizada nos seguintes endereços:

I. Lote 1 – Rod. ES-262, s/n, Bairro Bom Pastor, Viana/ES - Coordenadas (lat/lon): -20.3865618,-40.4776871

II. Lote 2 – Rod. ES-262, s/n, Bairro Bom Pastor, Viana/ES - Coordenadas (lat/lon): -20.3877059,-40.4770081

2023-2T9SRT - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 18/04/2023 11:33 PÁGINA 5 / 16

III. Lote 3 – Rod. ES-262, s/n, Bairro Bom Pastor, Viana/ES - Coordenadas (lat/lon): -20.3866291,-40.4750817

IV. Lote 4 – Rod. ES-262, s/n, Bairro Bom Pastor, Viana/ES - Coordenadas (lat/lon): -20.3882513,-40.4776744

8.3 O licitante pode 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.

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

2023-2T9SRT - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 18/04/2023 11:33 PÁGINA 6 / 16

financeira com antecedência, a fim de se inteirar das condições, documentos necessários e prazos visando à contratação futura do crédito imobiliário.

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 dos imóveis 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 os imóveis, 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 As escrituras públicas de compra e venda dos imóveis deverão ser lavradas 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 As escrituras públicas de compra e venda dos imóveis serão registradas 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.

2023-2T9SRT - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 18/04/2023 11:33 PÁGINA 7 / 16

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.

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.

2023-2T9SRT - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 18/04/2023 11:33 PÁGINA 8 / 16

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.

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.

18 de abril de 2023.

Sandro Pandolpho da Costa
Assessor Especial
SEGER/SUBAD/GEPAE

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

(Assinado eletronicamente)

2023-2T9SRT - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 18/04/2023 11:33 PÁGINA 9 / 16

ANEXO I
MINUTA DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Contrato n.º ___/_____
Concorrência n.º XXX/2023
Processo n.º 2021-0GRMH

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 de propriedade do PROMITENTE VENDEDOR: *(descrição do imóvel conforme termo de referência).*

§ 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.

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 XXX/2023, sob a modalidade de Concorrência Pública, e foi declarado vencedor nos termos da decisão de homologação da licitação, publicada no Diário Oficial em …/…/2023.

2023-2T9SRT - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 18/04/2023 11:33 PÁGINA 10 / 16

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 COMPRADOR 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

2023-2T9SRT - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 18/04/2023 11:33 PÁGINA 11 / 16

PROMITENTE COMPRADOR, todos os tributos, como impostos, taxas, contribuições 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 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.

2023-2T9SRT - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 18/04/2023 11:33 PÁGINA 12 / 16

CLÁUSULA 11 – PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS, COLETA E TRATAMENTO - 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.

§ 1º Caso o objeto envolva o 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.

§ 2º 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:

I. Notificar imediatamente o VENDEDOR;

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

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

§ 3º Necessidade - As partes armazenarão dados pessoais apenas pelo período necessário ao cumprimento da finalidade para a qual foram originalmente coletados e em conformidade com as hipóteses legais que autorizam o tratamento.

I. 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.

II. 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.

§ 4º 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

2023-2T9SRT - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 18/04/2023 11:33 PÁGINA 13 / 16

ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito.

I. 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.

II. As partes deverão adotar as medidas cabíveis para auxiliar na investigação e na mitigação das consequências de cada incidente de segurança.

§ 5º 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.

§ 6° 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 nº 4922-R, de 09 de julho de 2021 e outras normas legais ou regulamentares relacionadas a este Contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização do COMPRADOR em seu acompanhamento.

I. 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.

II. 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.

III. 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.

IV. Se o VENDEDOR constatar que dados pessoais foram utilizados pelo COMPRADOR para fins ilegais, ilícitos, contrários à moralidade ou mesmo para fins diversos daqueles necessários ao cumprimento deste Contrato, o COMPRADOR será notificado para promover a cessação imediata desse uso, sem prejuízo da rescisão do Contrato e de sua responsabilização pela integralidade dos danos causados.

2023-2T9SRT - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 18/04/2023 11:33 PÁGINA 14 / 16

§ 7° 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 o VENDEDOR ou eliminá-los, inclusive eventuais cópias, certificando o COMPRADOR, por escrito, do cumprimento desta obrigação.

CLÁUSULA 12 – 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.

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)	2) .....
Nome:	Nome:
CPF:	CPF:

2023-2T9SRT - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 18/04/2023 11:33 PÁGINA 15 / 16

ASSINATURAS (2)

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

SANDRO PANDOLPHO DA COSTA
ASSESSOR ESPECIAL NIVEL II - QCE-05
SUPAM - SEGER - GOVES
assinado em 18/04/2023 11:33:06 -03:00

JOÃO PAULO MELLO TEIXEIRA
ESPECIALISTA EM POL PUB E GESTAO GOVERNAMENTAL
GEPAE - SEGER - GOVES
assinado em 18/04/2023 11:01:19 -03:00

INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO
Documento capturado em 18/04/2023 11:33:06 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por CLAUDIA GODOY DA ROCHA MICCHI (SUBGERENTE SUB-FG - SUPAI - SEGER - GOVES)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: https://e-docs.es.gov.br/d/2023-2T9SRT

EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 05/2023

ANEXO II – CRONOGRAMA DE AÇÕES

EVENTOS	ATIVIDADES	DATAS PREVISTAS
1	Publicação do EDITAL	30/05/2023
2	Prazo para solicitação de esclarecimentos ao EDITAL	22/06/2023
3	Prazo para Impugnação ao EDITAL (cidadão)	22/06/2023
4	Prazo para Impugnação ao EDITAL (licitante)	27/06//2023
5	Visita técnica - data limite	28/06/2023
6	Limite para Entrega dos Envelopes (até o horário da Sessão Pública)	29/06/2023
7	**Abertura da Sessão Pública**	**29/06/2023**

2023-ZLWT3H - E-DOCS - CÓPIA SIMPLES 24/05/2023 13:51 PÁGINA 1 / 2

INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO
Documento capturado em 24/05/2023 13:51:21 (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-ZLWT3H

2023-ZLWT3H - E-DOCS - CÓPIA SIMPLES 24/05/2023 13:51 PÁGINA 2 / 2

EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N. 05/2023

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. 05/2023

1 IMÓVEIS

LOTE	DESCRIÇÃO	VALOR MÍNIMO
01	Área de terreno com 46.737,14 m², desmembrada da Fazenda Morro Grande, em Pimentas, Viana – ES.	R$ 7.600.000,00 (sete milhões e seiscentos mil reais)
02	Área de terreno com 15.504,00 m², desmembrada da Fazenda Pimentas, em Viana – ES.	R$ 4.600.000,00 (quatro milhões e seiscentos mil reais)
03	Área de terreno com 1.800,00 m², desmembrada de maior porção, da Fazenda Pimentas, em Viana – ES.	R$ 6.452.000,00 (seis milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil reais)
	Área de terreno com 33.976,00 m², a ser desmembrada de área maior, no lugar denominado Fazenda Pimentas, em Viana – ES.	
04	Área de terreno com 3.000,00 m², desmembrada de maior porção, situada no lugar denominado Pimentas, em Viana – ES.	R$ 1.150.000,00 (um milhão, cento e cinquenta mil reais)

2 PROPOSTA

VALOR DA PROPOSTA (numeral e por extenso)

2023-G92BDK - E-DOCS - CÓPIA SIMPLES 24/05/2023 13:51 PÁGINA 1 / 3

EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N. 05/2023

ANEXO III - MODELO DE PROPOSTA DE PREÇO

3 PROPONENTE(S):

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

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

2023-G92BDK - E-DOCS - CÓPIA SIMPLES 24/05/2023 13:51 PÁGINA 2 / 3

INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO
Documento capturado em 24/05/2023 13:51:21 (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-G92BDK

2023-G92BDK - E-DOCS - CÓPIA SIMPLES 24/05/2023 13:51 PÁGINA 3 / 3

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

EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER Nº 05/2023

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 Nº 05/2023, 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 XXXXX, Banco 021 – Banco do Estado do Espírito Santo – BANESTES S/A, 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

MODELO

2023-7R9ZM7 - E-DOCS - CÓPIA SIMPLES 24/05/2023 13:51 PÁGINA 1 / 2

INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO
Documento capturado em 24/05/2023 13:51:20 (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/2023-7R9ZM7

2023-7R9ZM7 - E-DOCS - CÓPIA SIMPLES 24/05/2023 13:51 PÁGINA 2 / 2

EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.05/2023

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.05/2023, 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

2023-MZ3CPN - E-DOCS - CÓPIA SIMPLES 24/05/2023 13:51 PÁGINA 1 / 2

INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO
Documento capturado em 24/05/2023 13:51:21 (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-MZ3CPN

ANEXO I
MINUTA DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Contrato n.º____/_____
Concorrência n.º XXX/2023
Processo n.º 2021-0GRMH

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 de propriedade do PROMITENTE VENDEDOR: *(descrição do imóvel conforme termo de referência).*

§ 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.

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 XXX/2023, sob a modalidade de Concorrência Pública, e foi declarado vencedor nos termos da decisãode homologação da licitação, publicada no Diário Oficial em /2023/...

2023-CL52S0 - E-DOCS - CÓPIA SIMPLES 24/05/2023 13:51 PÁGINA 1 / 8

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 COMPRADOR 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

2023-CL52S0 - E-DOCS - CÓPIA SIMPLES 24/05/2023 13:51 PÁGINA 2 / 8

PROMITENTE COMPRADOR, todos os tributos, como impostos, taxas, contribuições 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 apósa 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 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 serãode 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 deTransmissão de Bens Imóveis ITBI.

2023-CL52S0 - E-DOCS - CÓPIA SIMPLES 24/05/2023 13:51 PÁGINA 3 / 8

CLÁUSULA 11 – PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS, COLETA E TRATAMENTO - 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.

§ 1º Caso o objeto envolva o 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.

§ 2º 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:

I. Notificar imediatamente o VENDEDOR;

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

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

§ 3º Necessidade - As partes armazenarão dados pessoais apenas pelo período necessário ao cumprimento da finalidade para a qual foram originalmente coletados e em conformidade com as hipóteses legais que autorizam o tratamento.

I. 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.

II. 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.

§ 4º 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

2023-CL52S0 - E-DOCS - CÓPIA SIMPLES 24/05/2023 13:51 PÁGINA 4 / 8

ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito.

I. 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.

II. As partes deverão adotar as medidas cabíveis para auxiliar na investigação e na mitigação das consequências de cada incidente de segurança.

§ 5º 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.

§ 6° 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 nº 4922-R, de 09 de julho de 2021 e outras normas legais ou regulamentares relacionadas a este Contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização do COMPRADOR em seu acompanhamento.

I. 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.

II. 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.

III. 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.

IV. Se o VENDEDOR constatar que dados pessoais foram utilizados pelo COMPRADOR para fins ilegais, ilícitos, contrários à moralidade ou mesmo para fins diversos daqueles necessários ao cumprimento deste Contrato, o COMPRADOR será notificado para promover a cessação imediata desse uso, sem prejuízo da rescisão do Contrato e de sua responsabilização pela integralidade dos danos causados.

2023-CL52S0 - E-DOCS - CÓPIA SIMPLES 24/05/2023 13:51 PÁGINA 5 / 8

§ 7° 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 o VENDEDOR ou eliminá-los, inclusive eventuais cópias, certificando o COMPRADOR, por escrito, do cumprimento desta obrigação.

CLÁUSULA 12 – 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.

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)	2) .....
Nome:	Nome:
CPF:	CPF:

2023-CL52S0 - E-DOCS - CÓPIA SIMPLES 24/05/2023 13:51 PÁGINA 6 / 8

INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO
Documento capturado em 24/05/2023 13:51:21 (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-CL52S0

Valide aqui
a certidão.

Cartório do 1º Ofício de Viana -ES

Luiz Claudio da Rocha - Oficial Interino

CERTIDÃO

Ficha: 01
3902
CERT

MATRÍCULA Nº. 3902 — LIVRO Nº. 2-N — DATA 13.05.2004 — FICHA 092

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - LIVRO Nº 2 -ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

IMÓVEL: - Uma área de terreno com 3.000,00m² (três mil metros quadrados), desmembrada de maior porção, situada no lugar denominado **PIMENTAS**, Viana/ES, confrontando-se por seus diversos lados com Estrada Municipal, Luiz de Souza Rocha, cerca do DNER, Córrego e restante da área remanescente.**********

PROPRIETÁRIO: - **ALFREDO GERALDO COSER** e sua mulher **DENILDA DETTMANN COSER**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, ele agricultor, portador da CI nº 97.851-SSP/ES, inscrito no CPF nº 452.351.988-91, ela funcionária pública estadual, portadora da CI nº 190.027-SSP/ES, inscrita no CPF nº 471.195.787-15, residentes na Rua XV de Novembro, 70, Campo Grande, Cariacica/ES.****

REGISTRO ANTERIOR: - Registrado no Lº 2-F, fls. 061, matrícula R-1:1548, de ordem em 31 de julho de 1989, deste Cartório de RGI de Viana. Viana-ES., 13 de maio de 2004. O OFICIAL. **********

R-1: 3902: - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do Cartório Terceiro Ofício de Notas "Alzira", Campo Grande, Cariacica/ES, Lº 168, fls. 194/196, datada de 12 de março de 2004, os proprietários acima descritos venderam o imóvel da presente matrícula para **LUIZ DE SOUZA ROCHA**, brasileiro, solteiro, aposentado, CI nº 79.360-SSP/ES, CPF nº 117.530.057-87, residente na Rodovia BR 262, km 16, Pimentas, Viana/ES; **DÉLIO JOSÉ ROCHA SOBRINHO**, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Jucinei Avance Rocha, ele juiz de direito, CI nº 306.720-SSP/ES, CPF nº 621.225.847-34, ela professora, CI nº 5.39945-SSP/ES, CPF nº 780.082.987-15, residente na Rua Desembargador Augusto Botelho, 414/101, Praia da Costa, Vila Velha/ES; e **SIGNUS VITÓRIA COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA**, com sede à Rua Américo Siqueira, 58, Campo Grande, Cariacica/ES, inscrita no CNPJ nº 27.443.506/0001-21, neste ato representada pelo sócio José Francisco Gava, brasileiro, casado, empresário, CI nº 89.412-SSP/ES, CPF nº 086.211.447-00, residente na Rua Américo Siqueira, 58, Campo Grande, Cariacica/ES. A compra e venda foi efetuada pelo valor de R$30.000,00 (trinta mil reais), sem condições. O imóvel foi avaliado em R$30.000,00 (trinta mil reais). Imposto de Transmissão pago conforme DAM, processo nº 0232/2004, no valor de R$600,00, em 17.02.2004. Dispensada pelos outorgados compradores a apresentação das Certidões Negativas de Dívida à Fazenda Pública Municipal e à Fazenda Pública Estadual, nos termos da Lei nº 7433 de 18.12.85, regulamentada pelo Decreto nº 93240 de 09.09.86. Os outorgantes vendedores, por serem pessoas físicas não equiparadas à pessoa jurídica, estão isentos de apresentarem a CND do INSS, em consonância com o disposto na Ordem de Serviço INSS nº 207/99 de 19.04.1999. Planta de Situação feita pelo Engenheiro Civil, Sr. Fernando Antônio Renon, CREA nº 2713/D-ES. ART nº 200336525. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 13 de maio de 2004. O OFICIAL. **********

AV-2:3902: - Procede-se a esta averbação para constar o Requerimento, datado de 02.12.2013, firmado pela firma proprietária, representada pelo sócio José Francisco Gava Junior, onde conforme a 8ª Alteração Contratual da Sociedade Signus Vitória Comércio e Serviços Ltda., datada de 28.11.2003 são sócios da empresa **JOSÉ FRANCISCO GAVA**, brasileiro, casado, sob regime de comunhão parcial de bens, comerciante, portador da Carteira de Identidade 89.412 – SSP/ES e do CIC 086.211.447-00, residente à Rua Américo Siqueira, nº 58, Campo Grande, Cariacica-ES, CEP: 29.146-190; **JOSÉ FRANCISCO GAVA JÚNIOR**, brasileiro, casado sob regime comunhão parcial de bens, comerciante, portador da Carteira de Identidade nº. 599.610-SSP/ES e do CIC 764.715.517-20, residente à Rodovia BR 262 – Km 14,5 – Pimentas, Viana-ES, CEP: 29.146-783 e **JULIO CÉSAR ROCHA GAVA**, brasileiro, casado, sob o regime de comunhão parcial de bens, comerciante, portador da Carteira de Identidade nº.

Protocolo nº 3.934

Continua no verso.

Data Ass: CPF Assinante: Nome Assinante:
Hash:

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2VM76-W32VM-B5TKW-9ATKE

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Av. Guarapari, 25 - Sala 201 - Arlindo Angelo Villaschi, Viana - ES, 29136-176.
E-mail: rgi@cart1viana.com.br
Telefone: (27) 3343-3342

Valide aqui a certidão.

MATRÍCULA Nº.

LIVRO Nº 2 **(VERSO)**

694.188 – SSP/ES e do CIC 895.791.437-49, residente à Rua Manoel José da Silva, nº. 15, Vera Cruz, Cariacica-ES. O capital social é de R$60.000,00 (Sessenta mil reais) dividido em 60 (Sessenta) quotas no valor de R$1.000,00 (Um mil reais) cada, pertencendo a José Francisco Gava 33 (Trinta e três) quotas, que correspondem a R$33.000,00 (Trinta e três mil reais), pertencendo a José Francisco Gava Junior 15 (Quinze) quotas, que correspondem a R$15.000,00 (Quinze mil reais) e pertencendo a Julio César Rocha Gava 12 (Doze) quotas, que correspondem a R$12.000,00 (Doze mil reais). Tudo conforme registro na junta comercial do Estado do Espírito Santo em 17.12.2003, sob o nº. 030816513. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 12 de dezembro de 2013. O OFICIAL. *****

Selo Digital de Fiscalização: 023101GUM130202717.

R-3: 3902: - Nos termos da Escritura Pública de Dação em Pagamento, em decorrência da dissolução de Sociedade Limitada, lavrada nas notas do Cartório Terceiro Ofício de Notas, no Livro nº 295, fls. 001/004, datada de 22 de dezembro de 2014, os integrantes da empresa Signus Vitória Comércio e Serviços Ltda – ME, representada por José Francisco Gava Junior, resolveram dissolver a sociedade, conforme o Distrato Social registrado na JUCEES em 13.08.2009, sob o nº 20090980280, e por acordo 1/3 do imóvel da presente matrícula, será dividido em proporções correspondentes às suas respectivas cotas, cabendo ao outorgado **ESPÓLIO DE JOSÉ FRANCISCO GAVA**, inscrito no CPF sob o nº 086.211.447-00, representado pela inventariante Nivalda Rocha Gava, brasileira, viúva, inscrita no CPF sob o nº 080.549.497-90, conforme Escritura Pública de Inventário, Partilha e Cessão de Direitos Hereditários, lavrada aos 23.04.2014, no Cartório do Terceiro Ofício de Notas de Cariacica-ES; 18,33% do imóvel, no valor correspondente de R$5.500,00 (Cinco mil e quinhentos reais), pois o mesmo detinha de 55% das cotas do capital social; ao outorgado **JOSÉ FRANCISCO GAVA JUNIOR**, brasileiro, nascido aos 20.02.1964, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 599.610 SSP ES, inscrito no CPF sob o nº 764.715.517-20, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com TÂNIA MÁRCIA EFFGEN GAVA, brasileira, técnica de enfermagem, inscrita no CPF sob o nº 716.997.247-68, residentes e domiciliados na BR 262, s/nº, Km 14, Ribeira, Viana-ES; 8,33% do imóvel, no valor correspondente de R$2.500,00 (Dois mil e quinhentos reais), pois o mesmo detinha de 25% das cotas do capital social; e ao outorgado **JÚLIO CESAR ROCHA GAVA**, brasileiro, nascido aos 11.12.1966, empresário, portador do RG nº 694.188 SPTC ES, inscrito no CPF sob o nº 895.791.437-49, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com TÂNIA BARBOSA SALLES GAVA, brasileira, professora universitária federal, inscrita no CPF sob o nº 031.030.327-30, residentes e domiciliados na Rua João Joaquim da Mota, 328, aptº 201, Praia da Costa, Vila Velha-ES; 6,66% do imóvel, no valor correspondente de R$2.000,00 (Dois mil reais), pois o mesmo detinha de 20% das cotas do capital social. As partes atribuíram ao imóvel o valor de R$10.000,00 (Dez mil reais). Tendo efetivamente acordado em receber o imóvel, pelo valor total de R$10.000,00 (Dez mil reais), em pagamento restante do valor de suas cotas do Capital Social na empresa dissolvida, aceitam a dação constante da escritura. O imóvel foi avaliado em R$164.476,35 (Cento e sessenta e quatro mil, quatrocentos e setenta e seis reais e trinta e cinco centavos). Imposto de Transmissão – ITBI, pago conforme Guia processo nº 16028/2014, no valor de R$3.289,53 (Três mil, duzentos e oitenta e nove reais e cinquenta e três centavos), em 17.12.2014. Foram apresentadas as Certidões necessárias à lavratura do ato, as quais foram devidamente transcritas na mencionada escritura. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 15 de janeiro de 2015. O OFICIAL. **********

SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO Nº 023101VMC140300555.

- Vide continuação da matrícula 3902, no Livro 2, ficha. 01.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2VM76-W32VM-B5TKW-9ATKE

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Data Ass: CPF Assinante: Nome Assinante:
Hash:

Consulte a autenticidade em www.tjes.jus.br - Selo: 023101.ZAF2106.01390
Av. Guarapari, 25 - Sala 201 - Arlindo Angelo Villaschi, Viana - ES, 29136-176.
E-mail: rgi@cart1viana.com.br
Telefone: (27) 3343-3342

Valide aqui
a certidão.

Cartório do 1º Ofício de Viana - ES

Luiz Claudio da Rocha - Oficial Interino

CERTIDÃO

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE VIANA - ES

matrícula -3.902- | LIVRO Nº 02 | DATA 13 de maio de 2004 | ficha -1-

...Continuação do Livro 2-N, fls. 092v°.

R-4: 3902 - Nos termos da Escritura Pública de Sobrepartilha, lavrada nas notas do Cartório Terceiro Ofício de Notas "Alzira", em Cariacica - ES, no Livro nº. 295, fls. 005/011, datada de 22 de dezembro de 2014, referente aos bens deixados pelo falecimento de José Francisco Gava, que em data de 23.04.2014, realizaram a Escritura Pública de Inventário e Partilha e Cessão de Direitos de Meação e Hereditários e Adjudicação dos Bens que compunham o Espólio de José Francisco Gava, no Cartório da Alzira, no Livro 282, às fls. 185 à 193; que por ocasião deixou de ser arrolado **18,33% do imóvel da presente matrícula**. Cujo pagamento e sobrepartilha dos quinhões, são feitos da seguinte forma: à viúva meeira pertencendo à viúva meeira **NIVALDA ROCHA GAVA**, brasileira, nascida aos 16.06.1933, aposentada, viúva, portadora da Cédula de Identidade RG nº 924.525 SSP ES, inscrita no CPF sob o nº 080.549.497-90, residente e domiciliada na Rua Padre Jose Carlos, 60, Ed. Vitório Mattedi, aptº 901, Campo Grande, Cariacica-ES, caberá 9,165% do imóvel da presente matricula, correspondente ao valor de R$2.250,00 (Dois mil, duzentos e cinquenta reais); à herdeira **MARIA ANATÁLIA ROCHA GAVA MONTEIRO**, brasileira, nascida aos 07.03.1960, aposentada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 440.197 SSP ES, inscrita no CPF sob o nº 707.649.567-87, assistida por seu marido EDVALDO MONTEIRO, brasileiro, nascido aos 09.12.1955, funcionário público estadual, portador da Cédula de Identidade RG nº 300.606. SSP ES, inscrito no CPF sob o nº 416.652.447-04, na Avenida José Julio de Souza, 1900, aptº 1804, Praia de Itaparica, Vila Velha ES, casados pelo regime de comunhão universal de bens, caberá 1,309% do imóvel da presente matrícula, correspondente ao valor de R$321,42 (Trezentos e vinte e um reais e quarenta e dois centavos); à herdeira **IZABEL CRISTINA ROCHA GAVA VASCONCELOS**, brasileira, nascida aos 07.02.1961, aposentada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 443.305 SSP ES, inscrita no CPF sob o nº 716.812.567-20, assistida por seu marido JOAQUIM CORDEIRO DE ARAÚJO VASCONCELOS, brasileiro, nascido aos 01.04.1958, bancário, portador da Carteira de Identidade RG nº 328.719 SSP ES, inscrito no CPF sob o nº 525.887.937-20, residentes e domiciliados na Rua Maranhão, 175, aptº 603, Ed. Castello Di Veneza, Praia da Costa, Vila Velha-ES, caberá 1,309% do imóvel da presente matrícula, correspondente ao valor de R$321,42 (Trezentos e vinte e um reais e quarenta e dois centavos); à herdeira **FÁTIMA GAVA DA SILVA**, brasileira, nascida aos 19.10.1962, aposentada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 511.111 SSP ES, inscrita no CPF sob o nº 721.233.897-49, assistida por seu marido ROGÉRIO RODRIGUES DA SILVA, brasileiro, nascido aos 12.12.1959, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 432.418 SSP ES, inscrito no CPF sob o nº 731.724.727-87, residentes e domiciliados na Rua Elson Pinto de Almeida, 37, Praia das Gaivotas, Vila Velha-ES, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, caberá 1,309% do imóvel da presente matrícula, correspondente ao valor de R$321,42 (Trezentos e vinte e um reais e quarenta e dois centavos); **JOSE FRANCISCO GAVA JUNIOR**, brasileiro, nascido aos 20.02.1964, empresário, portador da carteira de identidade RG nº 599.610 SSP ES, inscrito no CPF sob 764.715.517-20, assistido por sua mulher TÂNIA MARCIA EFFGEN GAVA, brasileira, nascida aos 12.11.1962, técnica em enfermagem, portadora da Cédula de Identidade RG nº 561.079 SSP ES, inscrita no CPF sob o nº 716.997.247-68, residentes e domiciliados na BR 262, s/nº, Km 14, Ribeira, Viana-ES, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, caberá 1,309% do imóvel da presente matrícula, correspondente ao valor de R$321,42 (Trezentos e vinte e um reais e quarenta e dois centavos); **JULIO CESAR ROCHA GAVA**, brasileiro, nascido aos 11.12.1966, empresário, portador da Carteira nacional de Habilitação nº 680450495 DETRAN ES, inscrito no CPF sob o nº 895.791.437-49, assistido por sua mulher TÂNIA BARBOSA SALLES GAVA, brasileira,

continua no verso

Protocolo nº 3.934 Continua no verso.

Data Ass: CPF Assinante: Nome Assinante:
Hash:

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2VM76-W32VM-B5TKW-9ATKE

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Av. Guarapari, 25 - Sala 201 - Arlindo Angelo Villaschi, Viana - ES, 29136-176.
E-mail: rgi@cart1viana.com.br
Telefone: (27) 3343-3342

Valide aqui a certidão.

matrícula 3.902-

ficha -1v°-

nascida aos 12.05.1972, professora universitária federal, portadora da Cédula de Identidade RG n° 1.017.893 SSP ES, inscrita no CPF sob o n° 031.030.327-30, residentes e domiciliados na Rua João Joaquim da Mota, 328, apt° 201, Praia da Costa, Vila Velha-ES, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, caberá 1,309% do imóvel da presente matrícula, correspondente ao valor de R$321,42 (Trezentos e vinte e um reais e quarenta e dois centavos); **PATRICIA ROCHA GAVA SILVA**, brasileira, nascida aos 27.03.1973, empresaria, portadora da Cédula de Identidade RG n° 1.015.847 SSP ES, inscrita no CPF sob o n° 031.537.647-35, assistida por seu marido PEDRO FRANCISCO DA SILVA FILHO, brasileiro, nascido aos 05.11.1969, técnico em administração, portador da Cédula de Identidade RG n° 806.183 SSP ES, inscrito no CPF sob o n° 969.879.367-49, residentes e domiciliados na Rua Padre Jose Carlos, 60, Ed. Vitorio Mattedi, apt° 901, Campo Grande, Cariacica-ES, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, caberá 1,309% do imóvel da presente matrícula, correspondente ao valor de R$321,42 (Trezentos e vinte e um reais e quarenta e dois centavos); **MARCELO ROCHA GAVA**, brasileiro, nascido aos 13.03.1977, engenheiro mecânico, portador da Cédula de Identidade RG n° 1.387.947 SSP ES, inscrito no CPF sob o n° 076.131.397-43, assistido por sua mulher HAMANDA ZORZAL ALVES GAVA, brasileira, nascida aos 04.04.1979, bacharela em comunicação social, portadora da Cédula de Identidade RG n° 1.538.817 SSP ES, inscrita no CPF sob o n° 055.281.977-83, residentes e domiciliados na Rua Canadá, 105, Jardim América, Cariacica-ES, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, caberá 1,309% do imóvel da presente matrícula, correspondente ao valor de R$321,42 (Trezentos e vinte e um reais e quarenta e dois centavos). Compareceu neste ato como assistente o Dr. Rogerio Rodrigues da Silva, inscrito na OAB-ES sob o n° 4.193-ES. As partes atribuem ao imóvel o valor de R$5.500,00 (Cinco mil e quinhentos reais). Conforme avaliação para efeitos fiscais foi atribuído ao imóvel o valor de R$90.461,98 (Noventa mil, quatrocentos e sessenta e um reais e noventa e oito centavos). ITCD pago conforme DUA n° 1843693396, no valor de R$1.809,23 (Um mil, oitocentos e nove reais e vinte e três centavos), em 17.12.2014, e Multa por infração à Legislação do ITCD, paga conforme DUA n° 1843697979, no valor de R$108,92 (Cento e oitenta reais e noventa e dois centavos), em 17.12.2014. Foram apresentadas as Certidões necessárias à lavratura do ato, as quais foram devidamente transcritas na mencionada escritura. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 28 de janeiro de 2015. O OFICIAL: **********

SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO N° 023101GHT150100117.

R-5: 3902: - Nos termos da Escritura Pública de Desapropriação Amigável, lavrada nas notas do Cartório do 4° Ofício de Notas de Vitória-ES, no Livro 536, às folhas 093/100, datada de 12 de maio de 2015, os proprietários acima descritos, todos representados por sua bastante procuradora Nivalda Rocha Gava, nos termos da procuração lavrada em 23/12/2014, no Cartório do Terceiro Ofício de Notas "Alzira", às fls. 163/166, do Livro n° 237, foram desapropriados do imóvel da presente matrícula conforme decreto Estadual n° 1155-S, de 07 de junho de 2013, publicado no Diário Oficial dos Poderes do Estado, no dia 10 de junho de 2013, onde declarou de utilidade pública, para fins de desapropriação, com a finalidade à implantação de Complexo de Armazenagem de Grãos, que ficará a cargo da Companhia Nacional de Abastecimento – CONAB, no prazo máximo de 05 (Cinco) anos, sob pena de reversão do mesmo ao Estado (art. 2° do Decreto n 1155-S – Processo n° 60277149/2012); outorgado expropriante **ESTADO DO ESPIRITO SANTO**, inscrito no CNPJ sob o n° 27.080.530/0001-43, pessoa jurídica de direito público interno, com sede em Vitória-ES, representado neste ato pela Procuradora Dra. Luciana Marques de Abreu Judice Dessaune, inscrita no CPF sob o n°

continua na ficha n° 2

Data Ass: CPF Assinante: Nome Assinante:
Hash:

Consulte a autenticidade em www.tjes.jus.br - Selo: 023101.ZAF2106.01390

Av. Guarapari, 25 - Sala 201 - Arlindo Angelo Villaschi, Viana - ES, 29136-176.
E-mail: rgi@cart1viana.com.br
Telefone: (27) 3343-3342

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2VM76-W32VM-B5TKW-9ATKE

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
a certidão.

Cartório do 1º Ofício de Viana - ES

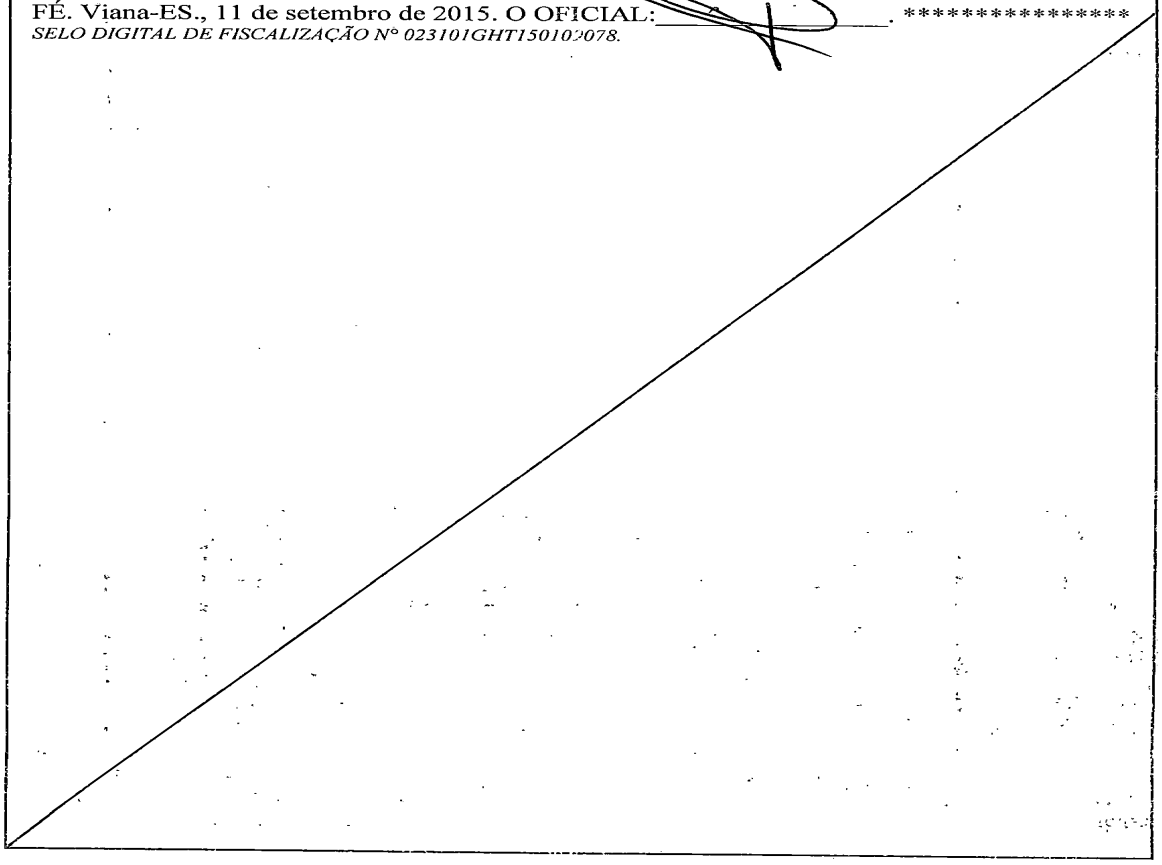
Luiz Claudio da Rocha - Oficial Interino

CERTIDÃO

matrícula -3.902- | LIVRO Nº 02 | DATA 13 de maio de 2004 | ficha -2-

764.789.477-34, designado pela Ordem de Serviço nº 13, de 29 de abril de 2015. O expropriante ofereceu a título de indenização a quantia de R$502.000,00 (Quinhentos e dois mil reais), pagos da seguinte forma: R$167.333,33 (Cento e sessenta e sete mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), representados pelo cheque nº 006959 nominal a Luiz de Souza Rocha, R$167.333,33 (Cento e sessenta e sete mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), representados pelo cheque nº 006957 nominal a Délio José Rocha Sobrinho e R$167.333,34 (Cento e sessenta e sete mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos), representados pelo cheque nº 007020 nominal à Nivalda Rocha Gava, ambos da agência 0104 do Banestes, pelo que eles outorgantes expropriados dão plena, rasa, geral e irrevogável quitação. O outorgado expropriante está isento do pagamento de imposto de transmissão e de bens imóveis e de direitos, nos termos do artigo 150, inciso VI, da Constituição Federal. Foram apresentadas as Certidões necessárias à lavratura do ato, as quais foram devidamente transcritas na mencionada escritura. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 11 de setembro de 2015. O OFICIAL:_____. **********

SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO Nº 023101GHT150100078.



Protocolo nº 3.934

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão de inteiro teor é cópia fiel da matrícula arquivada nesta Serventia, nos termos do §11 do artigo 19 da Lei n.º 6.015/73. Dou fé. Viana/ES, 10/02/2023. Luiz Claudio da Rocha – Oficial Interino. Emolumento: R$ 0,00, Funepj: R$ 0,00, Fadespes: R$ 0,00, ISS: R$ 0,00, Funemp R$ 0,00, Funcad: R$ 0,00, Total: R$ 0,00. **VÁLIDA POR 30 DIAS/ Para proceder a qualquer ato de transferência será necessário prévia retificação de registro (artigos 212 e 213 da Lei 6.015/73) para inserir confrontações do imóvel.**

Data Ass: CPF Assinante: Nome Assinante:
Hash:

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2VM76-W32VM-B5TKW-9ATKE

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Av. Guarapari, 25 - Sala 201 - Arlindo Angelo Villaschi, Viana - ES, 29136-176.
E-mail: rgi@cart1viana.com.br
Telefone: (27) 3343-3342

Valide aqui
a certidão.

Cartório do 1º Ofício de Viana -ES

Luiz Claudio da Rocha - Oficial Interino

CERTIDÃO

MATRÍCULA Nº 2952 — LIVRO Nº 2-J — FICHA 298 — DATA 15.03.1999

MATRÍCULA Nº

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - LIVRO Nº 2 – ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

IMÓVEL: -Uma área de terreno com 53.870,00m2 (cinquenta e três mil, oitocentos e setenta metros quadrados), perímetro de 1.139,00m, desmembrada da Fazenda Morro Grande, em **PIMENTAS**, Viana-ES., confrontando-se ao Norte com Faixa de domínio da Rede Ferroviária Federal S/A (RFFSA), ao Sul, com Alfredo Coser/BR-262, à Leste com Paulo Bastos e à Oeste com Jonyr Souza.**********

PROPRIETÁRIO: - **JOSUÉ ALANO DE SOUZA**, aposentado, portador da CI nº 48581-ES e sua mulher Sra. Nair de Souza Firme, que é também conhecida e se assina Nair Firme de Souza, do lar, portadora da CTPS nº 13.431, Série 00005-ES, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, inscritos no CPF/MF sob o nº 086.755.467/34, residentes e domiciliados na Rua Cel Vieira Pimentel, nº 14, Viana, neste Estado.**********

REGISTRO ANTERIOR: - Registrado no Lº 2-I, fls. 161, matr. 2536, de ordem em 05 de fevereiro de 1996, deste Cartório de Registro Geral de Imóveis. Viana-ES., 15 de março de 1999. O OFICIAL: _____.**********

R-1: 2952: - Nos termos do Formal de Partilha, da 1ª Vara de Órfãos e Sucessões da Comarca de Viana, extraído dos autos de nº 42 dos bens deixados pelo falecimento de Josué Alano de Souza, em 16 de setembro de 1986, e conforme Sentença, datada de 02 de fevereiro de 1999, homologada pelo Juiz de Direito, Dr. João Patrício Barroso Neto, ficou determinado que o imóvel da presente matrícula passará a pertencer à herdeira **THEREZINHA SOUZA NASCIMENTO**, brasileira, e seu marido **SEBASTIÃO SIQUEIRA DO NASCIMENTO**, brasileiro, aposentados, domiciliados neste município, ela inscrita no CPF nº 053.816.097-79. Imposto de Transmissão "Causa Mortis", pago conforme DUA, auto nº 42/98, datado de 22.01.99. Certidão Negativa de Tributos Municipais, nº 0181/98, datada de 16.10.98. Certidão Negativa de Dívida à Fazenda Pública Estadual, nº 00261/98, datada de 29.09.98. Imóvel registrado no INCRA, nº 505.030.002.070-0. Planta datada de 10/1995, feita pelo engenheiro agrimensor, Luciano Rubim Franco - CREA 66866-MG, ART nº 398781. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 15 de março de 1999. O OFICIAL: _____.*

R-2: 2952: - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do Cartório Nascimento, Sede, Viana/ES., Lº 156, fls. 103/104vº, datada de 12 de julho de 1999, os proprietários acima descritos, neste ato representados na pessoa de sua procuradora Ivonia de Souza Rocha, brasileira, solteira, aposentada, inscrita no CPF nº 117.917.567/00, conforme poderes contidos na procuração lavrada nas notas do Cartório do 3º Ofício de Cariacica/ES, no Lº 59, fls. 34/35, venderam o imóvel da presente matrícula para **LUIZ DE SOUZA ROCHA**, solteiro, aposentado, residente na Rod. BR 262, km 16, neste município, inscrito no CPF nº 117.530.057/87; **DÉLIO JOSÉ ROCHA SOBRINHO**, magistrado, casado com Jucinei Avance Rocha, residente na Rua Des. Augusto Botelho, 414, aptº 101, Praia da Costa, Vila Velha/ES, inscrito no CPF nº 621.225.847/34; **SIGNUS COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA**, com sede na Rua Américo Siqueira, nº 58, Campo Grande, Cariacica/ES, CGC nº 27.443.506/0001-21, representada neste ato na pessoa de seu sócio José Francisco Gava, casado, comerciante, residente no mesmo endereço da firma outorgada, inscrito no CPF nº 086.211.4477/00 e **BENEDITO ROCHA PIGNATON**, técnico metalúrgico, casado com Andréa Souza Carmo Pignaton, residente na Av. 22 de Abril, nº 494, em Manguinhos, Serra/ES, inscrito no CPF nº 493.508.207/06, todos brasileiros. A compra e venda foi efetuada pelo valor de R$30.000,00 (trinta mil reais), nas seguintes condições: fica determinado entre os compradores que 26,66% (vinte e seis vírgula e sessenta e seis por cento) da área de terreno, ficará pertencendo ao comprador José Luiz da Rocha; 26,66% (vinte e seis vírgula sessenta e seis por cento) da área de terreno, ficará pertencendo ao comprador Délio José Rocha Sobrinho; 26,66% (vinte e seis vírgula sessenta e seis por cento) da área de terreno, ficará pertencendo à compradora Signus Comércio e Serviços Ltda e finalmente 20,02% (vinte vírgula dois por cento) da área de terreno, ficará pertencendo ao

Protocolo nº 3.916 — Continua no verso.

Data Ass: CPF Assinante: Nome Assinante:
Hash:

Consulte a autenticidade em www.tjes.jus.br - Selo: 023101.ZAF2106.01356

Av. Guarapari, 25 - Sala 201 - Arlindo Angelo Villaschi, Viana - ES, 29136-176.
E-mail: rgi@cart1viana.com.br
Telefone: (27) 3343-3342

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/U28X2-WQPYF-4E4CX-Y68L3

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

comprador Benedito Rocha Pignaton. O imóvel foi avaliado em R$30.000,00 (trinta mil reais). Imposto de Transmissão foi pago conforme DAM, processo nº 1599/99, em 27.05.99, no valor de R$600,00. Certidão Negativa de Dívida à Fazenda Pública Estadual nº 00123/99, datada de 05.07.99. Foi apresentado o CCIR 1996/1997, pago em 09.10.97. Foi dispensada a apresentação da Certidão Negativa de dívida municipal, assumindo os outorgados a responsabilidade dos pagamentos, porventura existentes e incidentes sobre o imóvel que ora adquire, conforme permite o parágrafo 2º, Inciso V, Artigo 1º, do Decreto nº 93.240 de 09.09.86. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 12 de novembro de 1999. O OFICIAL: ***

AV-3: 2952: - Procede-se a esta averbação para constar a 6ª Alteração Contratual da empresa Signus Comércio e Serviços Ltda, CNPJ nº 27.443.506/0001-21, datada de 01 de março de 1999 e registrada na Junta Comercial do Estado do Espírito Santo em 08.03.1999, sob o nº 990072576, representada por seus sócios Sr. José Francisco Gava, CPF nº 086.211.447-00, Sr. José Francisco Gava Junior, CPF nº 764.715.517-20 e Sr. Julio Cesar Rocha Gava, CPF nº 895.791.437-49, onde consta na cláusula primeira a alteração da razão social da empresa acima descrita para **Signus Vitória Comércio e Serviços Ltda**. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 13 de março de 2008. O OFICIAL: ******************

R-4: 2952: - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, Livro nº 0186, fls. 145/146, datada de 30 de dezembro de 2005 e Escritura Pública de Retificação e Ratificação, Livro nº 205, fls. 148/149, datada de 21 de fevereiro de 2008, ambas lavradas nas notas do Cartório Terceiro Ofício de Notas "Alzira", Campo Grande, Cariacica/ES, a empresa acima descrita Signus Vitória Comércio e Serviços Ltda, neste ato representada por José Francisco Gava, brasileiro, casado, empresário, portador da CI nº 89.412-SSP/ES, CPF nº 086.211.447-00, residente em Cariacica/ES, vendeu sua parte no imóvel da presente matrícula, equivalente a 26,66% (vinte e seis vírgula sessenta e seis por cento) do imóvel em condomínio para **PATRÍCIA ROCHA GAVA SILVA**, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com Pedro Francisco da Silva Filho, ela administradora, portadora da CI nº 1.015.847-ES, inscrita no CPF sob o nº 031.537.647-35, ele almoxarife, portador da CI nº 806.183-SSP/ES, inscrito no CPF sob o nº 969.879.367-49, residentes na Rua Américo Siqueira Campos, 58, Campo Grande, Cariacica/ES, **com a concordância dos demais co-proprietários acima descritos**, Sr. Luiz de Souza Rocha, Sr. Délio José Rocha Sobrinho e sua esposa Sra. Jucinei Avance Rocha, e Sr. Benedito Rocha Pignaton e sua esposa Sra. Andréa Souza Carmo Pignaton. A compra e venda foi efetivada pelo valor de R$10.000,00 (dez mil reais), sem condições. O imóvel foi avaliado em R$20.000,00 (vinte mil reais). Imposto de Transmissão pago conforme DAM, processo nº 4459/2005, no valor de R$400,00, em 30.09.2005. Foram apresentadas as seguintes certidões: Certidão Negativa de Débito para com a Fazenda Pública Estadual nº 2005237482, datada de 07.11.2005; Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, datada de 29.12.2005; Certidão Negativa de Débito do INSS nº 043342005-07001050, datada de 26.12.2005. Dispensada pela outorgada compradora a apresentação da Certidão Negativa de Dívida à Fazenda Pública Municipal, nos termos da Lei nº 7433 de 18.12.1985, regulamentada pelo Decreto nº 93240 de 09.09.1986. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 13 de março de 2008. O OFICIAL: ********

R-5: 2952: - Nos termos do Mandado de Registro nº 2657/07, datado de 13 de abril de 2007, expedido pela MMª. Juíza de Direito Dra. Cynthia Rocha Pena – Cartório Cível e Comercial – Juízo de Viana/ES, nos autos da Ação de Desapropriação nº 050.06.000348-5, que Petróleo Brasileiro S/A – PETROBRAS move em face dos proprietários do imóvel desta matrícula, onde foi autorizada instituição de **Servidão Administrativa de Passagem** do Gasoduto Cabiúnas/

Protocolo nº 3.916 Continua na ficha 02

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/U28X2-WQPYF-4E4CX-Y68L3

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Data Ass: CPF Assinante: Nome Assinante:
Hash:

Consulte a autenticidade em www.tjes.jus.br - Selo: 023101.ZAF2106.01356

Valide aqui
a certidão.

Cartório do 1º Ofício de Viana - ES

Luiz Claudio da Rocha - Oficial Interino

CERTIDÃO

MATRÍCULA Nº.

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - LIVRO Nº 2 -ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

MATRÍCULA Nº. 2952 | LIVRO Nº. 2 - T | DATA 20.08.2010 | FICHA 112

Continuação da matrícula 2952, fls. 298 do Livro 2-J.

Vitória, sobre uma área do imóvel da presente matrícula assim descrita: "Uma área atingida correspondente a 7.132,86m² (sete mil, cento e trinta e dois metros, oitenta e seis decímetros quadrados), inserida na área total da propriedade de 53.870,00m² (cinqüenta e três mil, oitocentos e setenta metros quadrados), que se caracteriza se desenvolve conforme descrito. Inicia-se nas coordenadas N=7.745.070,05 e E=345.683,67, localizadas na interseção do eixo da faixa e a divisa das terras do outorgante com a propriedade denominada Fazenda Morro Grande de Jonyr de Souza. Daí segue com rumo geral noroeste e azimute 335°34'42" por uma distancia de 13,61 metros ate as coordenadas N=7.745.082,44 e E=345.678,04. Neste ponto faixa deflete à direita e passa a seguir o azimute 022°29'47" por uma distancia de 12,41 metros ate encontrar as coordenadas N=7.745.093,91 e E=345.682,79. Neste ponto a faixa deflete direita e passa a seguir o azimute 054°40'18" por uma distancia de 15,43 metros ate encontrar a coordenadas N=7.745.102,83 e E=345.695,38, localizadas na interseção do eixo da faixa e divisa das terras do outorgante com a Ferrovia Campos dos Goytacazes - Vitoria da Ferrovia Centro Atlântica S/A. Neste ponto a lateral do polígono não sofre deflexão e segue com o mesmo azimute por uma distancia de 3,18 metros ate encontrar as coordenadas N=7.745.104,67 e E=345.697,97. Neste ponto a faixa deflete à direita e passa a seguir o azimute 064°58'02" por uma distancia de 28,67 metros ate encontrar as coordenadas N=7.745.116,80 e E=345.723,94. Neste ponto a faixa deflete a direita e passa a seguir o azimute 155°34'42" por uma distância de 129,01 metros ate encontrar as coordenadas N=7.744.999,34 e E=345.777,28. Neste ponto faixa deflete à direita e passa a seguir o azimute 244°42'45" por uma distancia de 56,01 metros ate encontrar as coordenadas N=7.744.975,41 e E=345.726,64. Neste ponto a faixa deflete direita e passa a seguir o azimute 335°34'42" por uma distancia de 103,94 metros ate encontrar a coordenadas N=7.745.070,05 e E=345.683,67, onde termina teve inicio esta descrição, em favor de **PETRÓLEO BRASILEIRO S/A - PETROBRAS**, sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ sob o nº 33.000.167/0001-01, com sede na Av. República do Chile, nº 65, Centro, Rio de Janeiro/RJ. A Requerente dá como indenização aos proprietários a quantia de R$270.906,02 (Duzentos e setenta mil, novecentos e seis reais e dois centavos), conforme Sentença datada de 23 de março de 2007, pela MMª. Juiza de Direito Dra. Cynthia Rocha Pena – Juizado de Direito da 1ª Vara Cível e Comercial de Viana. Planta feita pela Empresa Esteio Engenharia e Aerolevantamentos S/A, através de seu Responsável Técnico Sr. Valther Xavier Aguiar – CREA nº 18.491-D PR. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 20 de agosto de 2010. O OFICIAL: _____.**

R-6: 2952 - Nos termos do ofício nº 314/2012, datado de 31.05.2012, expedido pela Vara Cível e Comercial de Viana, devidamente assinado pelo juiz Dr. Arion Mergár, referente ao processo nº 0000348-59.2006.8.08.0050 (050.06.000348-5), Ação de Desapropriação, tendo como requerente Petróleo Brasileiro S.A. e como requerido Luiz de Souza Rocha, onde determina a retificação do R-5 da presente matrícula, fazendo constar que se trata de DESAPROPRIAÇÃO, em nome da requerente, de uma área de terra, com 7.132,86m², que se localiza no imóvel Fazenda Morro Grande, situada na Zona Rural do município de Viana-ES. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 09 de agosto de 2012. O OFICIAL: _____. **********

SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO Nº 023101ZMG12019158.

Protocolo nº 3.916

Continua no verso.

Data Ass: CPF Assinante: Nome Assinante:
Hash:

Consulte a autenticidade em www.tjes.jus.br - Selo: 023101.ZAF2106.01356

Av. Guarapari, 25 - Sala 201 - Arlindo Angelo Villaschi, Viana - ES, 29136-176.
E-mail: rgi@cart1viana.com.br
Telefone: (27) 3343-3342

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/U28X2-WQPYF-4E4CX-Y68L3

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

MATRÍCULA Nº. LIVRO Nº 2 (VERSO)

AVERBAÇÃO EX-OFFICIO: - Vide Livro 2, ficha 01, matrícula 6946, de ordem em 11 de outubro de 2012, onde foi desmembrada uma área com 7.132,86m² (Sete mil, cento e trinta e dois metros e oitenta e seis decímetros quadrados), desapropriada em favor de Petróleo Brasileiro S.A. – Petrobras, conforme consta no **R-6: 2952** da presente matrícula. Restando remanescente a área de 46.737,14m² (Quarenta e seis mil, setecentos e trinta e sete metros e catorze decímetros quadrados). Viana-ES. 11 de outubro de 2012. O OFICIAL: _____. **********

R-7: 2952: - Nos termos da Escritura Pública de Desapropriação Amigável, lavrada nas notas do Cartório do 4° Ofício de Notas de Vitória-ES, no Livro 536, às folhas 131/134, datada de 16 de junho de 2015, e Escritura Pública de Rerratificação, lavrada nas notas do Cartório do 4° Ofício de Notas de Vitória-ES, no Livro 538, às folhas 045/046, datada de 14 de setembro de 2015 os proprietários acima descritos, foram desapropriados do imóvel da presente matrícula conforme decreto Estadual n° 1155-S, de 07 de junho de 2013, publicado no Diário Oficial dos Poderes do Estado, no dia 10 de junho de 2013, onde declarou de utilidade pública, para fins de desapropriação, com a finalidade à implantação de Complexo de Armazenagem de Grãos, que ficará a cargo da Companhia Nacional de Abastecimento – CONAB, no prazo máximo de 05 (Cinco) anos, sob pena de reversão do mesmo ao Estado (art. 2° do Decreto n 1155-S – Processo n° 60277149/2012); outorgado expropriante **ESTADO DO ESPIRITO SANTO**, inscrito no CNPJ sob o n° 27.080.530/0001-43, pessoa jurídica de direito público interno, com sede em Vitória-ES, representado neste ato pela Procuradora Dra. Daniela Ribeiro Pimenta Valbão, inscrita no CPF sob o n° 031.483.967-40, designado pela Ordem de Serviço n° 20, de 01 de junho de 2015 emitida pela PGE (Processo n° 60277149). O expropriante ofereceu a título de indenização a quantia de R$6.400.000,00 (Seis milhões e quatrocentos mil reais), sendo que R$3.795.000,00 (Três milhões, setecentos e noventa e cinco mil reais) se encontram depositados em juízo pelo Estado do Espírito Santo, e o restante ou seja, R$2.605.000,00 (Dois milhões, seiscentos e cinco mil reais), pagos neste ato aos outorgantes expropriados, da seguinte forma: R$694.493,00 (Seiscentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e noventa e três reais) através do cheque n° 007033 nominal a Luiz de Souza Rocha; R$694.493,00 (Seiscentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e noventa e três reais) através do cheque n° 007034 nominal a Delio José Rocha Sobrinho; R$521.521,00 (Quinhentos e vinte e um mil, quinhentos e vinte e um reais) através do Cheque n° 007036 nominal a Benedito Rocha Pignaton; e R$694.493,00 (Seiscentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e noventa e três reais) através do cheque n° 007035 nominal a Patrícia Rocha Gava Silva, cheques estes emitidos contra a agencia 0104 do Banestes S.A., pelo que dão a mais plena, rasa, geral e irrevogável quitação. O outorgado expropriante está isento do pagamento de imposto de transmissão e de bens imóveis e de direitos, nos termos do artigo 150, inciso VI, da Constituição Federal. Foram apresentadas as Certidões necessárias à lavratura do ato, as quais foram devidamente transcritas na mencionada escritura. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 14 de janeiro de 2016. O OFICIAL: _____. **********

SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO Nº 023101GDJ150301751.

AV.8 – 2.952 – Protocolo nº 19431 de 24/02/2021 – INDISPONIBILIDADE – Conforme comunicado da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, datada de 24/02/2021, extraído do processo nº 00112337620135010004, enviado pelo TST – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região – RJ, foi determinada a **indisponibilidade** do imóvel, bem como dos direitos pertencentes a **PETRÓLEO BRASILEIRO S/A - PETROBRAS, CNPJ nº 33.000.167/0001-01**. Viana/ES, 26 de fevereiro de 2021. A OFICIAL: _____. SELO DIGITAL: 023101.XGO2101.01393 Emolumentos: R$ 0,00 Taxas: R$ 0,00 Total: R$ 0,00 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/U28X2-WQPYF-4E4CX-Y68L3

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Data Ass: CPF Assinante: Nome Assinante:
Hash:

Consulte a autenticidade em www.tjes.jus.br - Selo: 023101.ZAF2106.01356

Av. Guarapari, 25 - Sala 201 - Arlindo Angelo Villaschi, Viana - ES, 29136-176.
E-mail: rgi@cart1viana.com.br
Telefone: (27) 3343-3342

Valide aqui
a certidão.

Cartório do 1º Ofício de Viana - ES

Luiz Claudio da Rocha - Oficial Interino

CERTIDÃO

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE VIANA - ES
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula **2.952**
Ficha **03F**

AV.010 – 2.952 – Em 20/04/2021. Procede-se a esta averbação de retificação *ex-offício* com fulcro no artigo 213, I, "a", da Lei n.º 6.015/73, para constar a sequência dos atos corretos, onde se lê Ex-offício, **leia-se Av.7**, onde se lê R-7, **leia-se R-8**, onde se lê Av. 8, **leia-se Av.9**, e não como constou grafado anteriormente. Ato isento de emolumentos. DOU FÉ. SUBSTITUTA: ( ) Eliane Jardim Ferreira Rangel. Título prenotado sob o n.º 19.506, em 24 de março de 2021. CFB.
Selo: 023101.FNF2102.00343, Emolumentos: R$ 0,00, Funepj: R$ 0,00, Farpen: R$ 0,00, Fadespes: R$ 0,00, ISS: R$ 0,00, Funemp: R$ 0,00, Funcad: R$ 0,00.

AV.011 - 2.952 - Em 20/04/2021. Procede-se a esta averbação para **CANCELAR A INDISPONIBILIDADE** averbada sob o AV.008 desta matrícula, com base na Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade, datada de 22 de março de 2021, oriunda da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraída dos autos do processo n.º 00112337620135010004, conforme protocolo de cancelamento n.º 202103.2215.01543046-TA-590, emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região/RJ – 4ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. DOU FÉ. SUBSTITUTA: ( ) Eliane Jardim Ferreira Rangel. Título prenotado sob o n.º 19.506, em 24 de março de 2021. CFB.
Selo: 023101.FNF2102.00343, Emolumentos: R$ 0,00, Funepj: R$ 0,00, Farpen: R$ 0,00, Fadespes: R$ 0,00, ISS: R$ 0,00, Funemp: R$ 0,00, Funcad: R$ 0,00.

Protocolo nº 3.916

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão de inteiro teor é cópia fiel da matrícula arquivada nesta Serventia, nos termos do §11 do artigo 19 da Lei n.º 6.015/73. Dou fé. Viana/ES, 07/02/2023. Luiz Claudio da Rocha – Oficial Interino. Emolumento: R$ 0,00, Funepj: R$ 0,00, Fadespes: R$ 0,00, ISS: R$ 0,00, Funemp R$ 0,00, Funcad: R$ 0,00, Total: R$ 0,00. **VÁLIDA POR 30 DIAS.**

Data Ass: CPF Assinante: Nome Assinante:
Hash:

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/U28X2-WQPYF-4E4CX-Y68L3

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Av. Guarapari, 25 - Sala 201 - Arlindo Angelo Villaschi, Viana - ES, 29136-176.
E-mail: rgi@cart1viana.com.br
Telefone: (27) 3343-3342

Valide aqui
a certidão.

Cartório do 1º Ofício de Viana -ES

Luiz Claudio da Rocha - Oficial Interino

CERTIDÃO

Ficha: 01
2446
CERT

MATRÍCULA Nº 2446 | LIVRO Nº 2 -I | DATA 08.03.95 | FICHA 060

MATRÍCULA Nº

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - LIVRO Nº 2

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

IMÓVEL:- Uma área medindo aproximadamente 1.800,00m2 (Hum mil e oito centos metros quadrados), sendo 14,40m de frente e fundos, por 125,00 metros pelas laterais, confrontando-se pela frente com a faixa de domínio da Br.262; À direita com Antonio Epiphanio de Souza em 125,00m; À esquerda com restante do terreno de propriedade de Alfredo Geraldo Coser, e pelos fundos com terreno de Jpsué Alano de Souza, área esta desmembrada de maior porção, da Fazenda PIMENTAS - Viana-ES.:::::::

PROPRIETÁRIO:- Alfredo Geraldo Coser, comerciante, CPF.452.351.988/91 e sua esposa Denilda Dettmann Coser, serventuária da Justiça, inscrita no CPF.471.195.787-15, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, residentes na Rua Vicente Celestino, nº36, Campo Grande, Municipio de Cariacica-ES.:::::::::::::::::::::::::::::::::::::::

REGISTRO ANTERIOR:- Registrado no Livro 2-F, fls.61, matrícula 1548-R.1 de ordem em 31 de Julho de 1.989, deste Cartório do 1º Ofício de Viana. Viana-ES., 08 de Março de 1.995. O Oficial _____.:

R-1:2446:- Nos termos da Escritura Pública de Dação em Pagamento de Bem Imóvel, lavrada nas notas do Cartório Hugo Antonio Ronconi - Sucursal de Itacibá - Município de Cariacica-ES., no Livro nº21, fls. 256/258vº, em 17 de Janeiro de 1.995, os proprietários, qualificados como Intervenientes Outorgantes Dadores, deram o imóvel descrito na presente matrícula, como pagamento da Dívida contraida pela firma Devedora Frigo'Alos Comercial Ltda., CGC.39.279.351/0001-19, no valor de R$29.394,60 (vinte e nove mil, trezentos e noventa e quatro reais e sessenta centavos), para liquidação da mesma, decorrente do Contrato para Financiamento de Capital de Movimento ou Abertura de Crédito e Financiamento para Aquisição de bens móveis, ou Crédito Pessoal, ou Prestação de Serviços e outras avenças nº1250-007583-6, datado de 13 de Abril de 1.994, ao Credor BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A., com sede em Curitiba-PR., na Travessa Oliveira Belo, 11-B, 4º andar, inscrito no CGC. sob o nº76.543.115/0001-94, neste ato representada por seus procuradores, Sr. José Carlos da Silva, CPF.703.235.187/53 e Sr. Wanderlei Breda, CPF.697.428.800/78, conforme poderes constantes na procuração lavrada às fls.107 do Livro 251-P do Cartório Distrital do Boqueirão - Curitiba-PR., e assim por força desta escritura os intervenientes dadores, transmitem ao Credor, toda posse, dominio e ação que exerciam sobre o imóvel. Avaliado para efeitos de recolhimento do Imposto de Transmissão em R$29.136,54 (vinte e nove mil, cento e trinta e seis reais e cinquenta e quatro centavos) e o imposto foi pago conforme DAM-Processo nº4206/94, no valor de R$587,90 em 10/01/95. Apresentada a Certidão Negativa da Fazenda Pública Estadual nº025737 / 94, datada de 14/11/94. Certidão Negativa da Fazenda Pública Municipal nº352/94, datada de 12/12/94. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 08 de Março de 1.995. O Oficial _____.:::::::

R-2: 2446: - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do 1º Tabelionato de Notas de Curitiba - Gievannetti-PR, Lº 1126-N, fls. 083/084, datada de 29 de outubro de 1999, o Banco Bamerindus do Brasil, sociedade anônima em Liquidação Extrajudicial, conforme Ato do Presidente do Banco Central do Brasil nº 791 de 26.03.98, publicado no Diário Oficial da União de 27.03.1998, seção 1, pág. 16, instituição financeira de direito privado, neste ato representado por seu liquidante, Gilberto Loscilha, brasileiro, càsado, advogado, portador da CI nº 458.053/DF e PF nº 061.513.888-87, devidamente

Protocolo nº 3.934

Continua no verso.

Data Ass: CPF Assinante: Nome Assinante:
Hash:

Consulte a autenticidade em www.tjes.jus.br - Selo: 023101.ZAF2106.01389

Av. Guarapari, 25 - Sala 201 - Arlindo Angelo Villaschi, Viana - ES, 29136-176.
E-mail: rgi@cart1viana.com.br
Telefone: (27) 3343-3342

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QSN6U-D7G6E-XH3KD-ZSBJA

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

MATRÍCULA Nº 2446 LIVRO Nº 2 – I (VERSO)

nomeado conforme Ato nº 848, de 31.03.99, publicado no Diário Oficial de 05.04.99, seção 1, pág. 05, vendeu o imóvel da presente matrícula para **AIRTON TEODORO DA SILVA**, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Valdete Fátima de Paiva Teodoro Silva, em data de 18.07.81, comerciante, portador da CI nº 7.489.553/SP, inscrito no CPF nº 664.392.998-91, residente e domiciliado à Rua Luiza B. Alzani, 186, ap. 181, Vila Moreira, na Cidade de Guarulhos, São Paulo, e **FRANCISCO FERREIRA DE SOUZA**, brasileiro, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Osmarina da Silva Souza, em data de 26.06.75, comerciante, portador da CI nº 1.674.354/ES, inscrito no CPF nº 764.549.408-53, residente e domiciliado à Rua Projetada, 12, Vila Capixaba, na Cidade de Cariacica/ES. A compra e venda foi efetuada pelo valor de R$5.040,00 (cinco mil e quarenta reais), sem condições. O imóvel foi avaliado em R$15.696,00 (quinze mil, seiscentos e noventa e seis reais). Imposto de Transmissão pago conforme DAM, processo nº 3573, em 22.11.99, no valor de R$313,92. CND do INSS nº 096431999-14601001, emitida em 10.08.99. Foi dispensada a apresentação das certidões de que trata a Letra "a", Inciso III, do Art. 1º do Decreto nº 93.240 de 09.09.86, assumindo as responsabilidades decorrentes, conforme dispõe o Parágrafo 2º, Inciso V, do Art. 1º do mesmo decreto. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 10 de dezembro de 1999. O OFICIAL: _____

R-3: 2446: - Nos termos da Escritura Pública de Desapropriação Amigável, lavrada nas notas do Cartório do 4° Ofício de Notas de Vitória-ES, no Livro 534, às folhas 009/011, datada de 12 de setembro de 2014, os proprietários acima descritos, foram desapropriados do imóvel da presente matrícula conforme decreto Estadual nº 1155-S, de 07 de junho de 2013, publicado no Diário Oficial dos Poderes do Estado, no dia 10 de junho de 2013, onde declarou de utilidade pública para fins de desapropriação, com a finalidade à implantação de Complexo de Armazenagem de Grãos, que ficará a cargo da Companhia Nacional de Abastecimento – CONAB, no prazo máximo de 05 (Cinco) anos, sob pena de reversão do mesmo ao Estado (art. 2° do Decreto n 1155-S – Processo nº 60277149/2012 volumes I e II; outorgado expropriante **ESTADO DO ESPIRITO SANTO**, inscrito no CNPJ sob o nº 27.080.530/0001-43, pessoa jurídica de direito público interno, com sede em Vitória-ES, representado neste ato pelo Procurador Dr. Roger Faiçal Ronconi, OAB-ES nº 7.808, designado pela Ordem de Serviço nº 057, de 28 de agosto de 2014. O expropriante ofereceu a título de indenização a quantia de R$319.000,00 (Trezentos e dezenove mil reais), pagos da seguinte forma: R$159.500,00 (Cento e cinqüenta e nove mil e quinhentos reais) representados pelo cheque nº 006843 nominal a Airton Teodoro da Silva e R$159,500,00 (Cento e cinqüenta e nove mil e quinhentos reais) representados pelo cheque nº 006842 nominal a Francisco Ferreira de Souza, cheques esses da agência 0104 do Banestes, pelo que os outorgantes expropriados dão plena, rasa, geral e irrevogável quitação. O outorgado expropriante está isento do pagamento de imposto de transmissão e de bens imóveis e de direitos, nos termos do artigo 150, inciso VI, da Constituição Federal. Foram apresentadas as Certidões necessárias à lavratura do ato, as quais foram devidamente transcritas na mencionada escritura. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 18 de maio de 2015. O OFICIAL. _____ **********

SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO Nº 023101GHT150104112.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QSN6U-D7G6E-XH3KD-ZSBJA

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

.onr

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Protocolo nº 3.934

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão de inteiro teor é cópia fiel da matrícula arquivada nesta Serventia, nos termos do §11 do artigo 19 da Lei n.º 6.015/73. Dou fé. Viana/ES, 10/02/2023. Luiz Claudio da Rocha – Oficial Interino. Emolumento: R$ 0,00, Funepj: R$ 0,00, Fadespes: R$ 0,00, ISS: R$ 0,00, Funemp R$ 0,00, Funcad: R$ 0,00, Total: R$ 0,00. **VÁLIDA POR 30 DIAS/ Para proceder a qualquer ato de transferência será necessário prévia retificação de registro (artigos 212 e 213 da Lei 6.015/73) para inserir confrontações do imóvel.**

Data Ass: CPF Assinante: Nome Assinante:

Hash:

Valide aqui
a certidão.

Cartório do 1º Ofício de Viana -ES

Luiz Claudio da Rocha - Oficial Interino

CERTIDÃO

Ficha: 01
1548
CERT

MATRÍCULA Nº 1548 — LIVRO Nº 2-F — DATA 31.07.1989 — FICHA 61

MATRÍCULA Nº

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - LIVRO Nº 2 – ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

IMÓVEL: Uma área de terreno próprio, com 20.304,00 m2 (vinte mil trezentos e quatro metros quadrados) e o perímetro de 671,00 metros lineares, desmembrada da Fazenda Pimentas, situada no Município de Viana, neste Estado, área sem benfeitorias, tendo as seguintes medidas e confrontações: frente numa extensão de 242,00 metros com a faixa de dominio da Br 262; a direita de quem da área olha para a citada / Rodovia, numa extensão de 49,00 metros, margeando o caminho até a vala em divisa com terras de Josué Alano de Souza; a esquerda, ainda na mesma posição, numa extensão de 125,00 metros, com área remanescente pertencente a Antonio Epiphanio de Souza; e fundos, em duas linhas tendo uma delas 230,00 metros e outra 25,00 metros, em divisa com o mesmo Josué Alano de Souza, linha essa que margea uma vala.::::

PROPRIETARIO: Espólio de José Carlos Pereira,::::::::::::::::::::::::

REGISTRO ANTERIOR:Registrada no Livro 2-H nº 01 Matrícula 3067 de ordem em 20 de julho de 1979 no Cartório da 1ª Zona do Registro Geral de Imóveis e Registro Torrens da Comarca de Vitória. Viana -ES., 31 de julho de 1989. O Oficial Substª. _____ ::::::::::::::::::::

R-1:1548: Nos termos da Escritura Pública de compra e venda lavrada no Cartório Ronconi no Livro nº 15 às Fls. 149/150 em 18 de julho de 1989.O proprietário representado neste ato na pessoa da viúva inventariante Aurea Veronesi Pereira, brasileira, viúva, do lar, portadora da Identidade nº 305 069 SSP/ES e do CPF/ MF 017 302 677-00, residente a Rua Castelo Branco 1958 - Vila Velha -ES., conforme alvará expedido pelo MM. Juiz de Direito Antônio Marinho Machado, com anuência dos filhos, noras e genros como segue:Benedito Porto Pestana e esposa Rita de cássia Pereira Pestana, ele comerciante, ela digitadora, cédulas de identidade RG. nº 206841 e 280 635-SSP-ES respectivamente inscritos no CPF sob o nº282 845 777/04; Gilson Veronesi Pereira, pescador, identidade RG.437 204/SSP -ES. e esposa Maria da Penha Murillo Pereira, do lar, identidade 917 051-SSP/ES., inscritos no CPF sob o nº 578 785 107-25; José Carlos Pereira Filho, solteiro bancário, cédula de identidade RG 776 123 -SSP/ES., inscrito no CPF sob o nº903 637 367-00; Carlos Alberto Pereira, solteiro, identidade RG nº 280 631-SSP/ES. inscrito no CPF nº 525 595 057-20; Regina Mara Pereira da Silva, do lar, esposo Mauro Bernardes da Silva, ferroviário,cédulas de identidade RG 322 188 e 258 092-SSP/ES respectivamente,CPF 317 862 517-87;Aureo Cezar Pereira, motorista, identidade 338 418 -- SSP -ES. e esposa Sonia Maria Pereira, digitadora, identidade 431900 SSP-ES., CPF nº 557 867 237-04; José Luiz Pereira, ferroviário, identidade 243 353 -SSP/ES. esposa Lilian Santana Pereira, do lar, identidade 259 528-SSP-ES., CPF 317 395 987/68 e Gilsara Veronesi Pereira, solteira, digitadora, identidade 475 633-SSP-ES e CPF 578546.107--20, todos brasileiros, representados pela procuradora Srª. Aurea Veronesi Pereira, conforme poderes das procurações lavradas no Cartório de notas do 3º Ofício de Vila Velha- Livro 106 -189V. e 190 V., venderam o imóvel descrito na presente matrícula para ALFREDO GERALDO COSER, brasileiro, desquitado, comerciante, identidade 97 851-SSP/ES., inscrito no CPF sob o nº 452 351 988-91 e residente na Rua Vicente Celestino, 36, Campo Grande -Cariacica -ES. pelo preço de Ncz$ 3.000,00 (tres mil cruzados novos) sem condições. O imóvel foi avaliado em Ncz$ 14.212,80 (quatorze mil, duzentos e doze cruzados novos e oitenta centavos) - guia nº 1912/89 -imposto de transmissão foi pago conforme guia nº 089 no valor de Ncz$287,75 em 27.06.1989

Protocolo nº 3.934

Continua no verso.

Data Ass: CPF Assinante: Nome Assinante:
Hash:

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6HGEQ-KCFP7-6NMF7-QQVY3

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Av. Guarapari, 25 - Sala 201 - Arlindo Angelo Villaschi, Viana - ES, 29136-176.
E-mail: rgi@cart1viana.com.br
Telefone: (27) 3343-3342

TRÍCULA Nº 1548 — LIVRO Nº 2 –F — (VERSO)

Valide aqui a certidão.

As certidões negativas de dívida a Fazenda Pública Estadual,Municipal ônus foram apresentadas quando da lavratura da escritura Pública de compra e venda.Foi apresentada planta da medição e discrimanação da Fazenda.O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana –ES., 31 de julho de 1989 O Oficial Substª. ::

AVERBAÇÃO EX-OFÍCIO: Vide registro no Livro 2-I, fls.060, matrícula nº2446 de ordem em 08 de Março de 1.995, onde o proprietário Sr. Alfredo Geraldo Coser, através de Escritura Pública de Dação em pagamento, desmembrou desta matrícula á área de 1.800,00m2, em favor do outorgado credor Banco Bamerindus do Brasil S/A. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 08 de Março de 1.995. O Oficial .....:::::

AVERBAÇÃO EX-OFFICIO: - Vide registro no Lº 2-N, fls. 092, matrícula 3902, de ordem em 13.05.2004, onde, conforme Decreto nº 034/2004, expedido pela Prefeita Municipal de Viana, Solange Siqueira Lube, em 11.02.2004, foi aprovado o desmembramento de uma área com 3.000,00m², e vendida para **LUIZ DE SOUZA ROCHA e outros**. Viana-ES., 13 de maio de 2004. O OFICIAL. **********

R-2: 1548: - Nos termos do Auto de Penhora, Processo nº 0800724-51.2002.8.08.0050 (050.03.000931-5) expedido pela Vara Cível e Comercial de Viana/ES, pelo MM. Juiz de Direito Dr. Arion Mergár, em 04 de abril de 2013, tendo como exequente Evaldo Antonio Barbosa e como executado Alfredo Geraldo Coser, e conforme Auto de Penhora e Avaliação, datado de 04 de abril de 2013, ficou determinada a **PENHORA** do remanescente imóvel da presente matrícula. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 09 de maio de 2013. O OFICIAL. **********

Selo Digital de Fiscalização: 023101DDZ130103064

R-3: 1548: - Procede-se a este registro para constar a determinação através do Termo de Penhora, processo nº 0000877-20.2002.8.08.0050 (050.03.000877-0) datado de 14.04.2014, expedido pela Vara Cível e Comercial de Viana/ES, pelo MM. Juiz de Direito Dr. Pedro Benedito Alves Santana, tendo como requerente Alfredo Geraldo Coser e requerido Evaldo Antonio Barbosa, onde foi determinada a **PENHORA** do remanescente do imóvel da presente matrícula. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 13 de maio de 2014. O OFICIAL. **********

Selo Digital de Fiscalização: 023101ZHK140103480.

AV-4: 1548: - Procede-se a esta averbação para constar o Ofício nº 497/2014, datado de 14.11.2014, expedido pela Vara Cível e Comercial de Viana, por ordem do Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Viana Dr. Augusto Passamani Bufulin, referente ao processo nº 0800724-51.2002.8.08.0050 (050.03.000931-5) onde foi determinado o **CANCELAMENTO DA PENHORA**, contido no R-2: 1548 da presente matrícula. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 26 de novembro de 2014. O OFICIAL. **********

SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO: 023101JQE140200396.

Protocolo nº 3.934 — Continua na ficha 02

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6HGEQ-KCFP7-6NMF7-QQVY3

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Data Ass: CPF Assinante: Nome Assinante:
Hash:

Consulte a autenticidade em www.tjes.jus.br - Selo: 023101.ZAF2106.01391

Av. Guarapari, 25 - Sala 201 - Arlindo Angelo Villaschi, Viana - ES, 29136-176.
E-mail: rgi@cart1viana.com.br
Telefone: (27) 3343-3342

Valide aqui
a certidão.

Cartório do 1º Ofício de Viana - ES

Luiz Claudio da Rocha - Oficial Interino

CERTIDÃO

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE VIANA - ES Não Copiar

matrícula -1.548- | LIVRO Nº 02 | DATA 31 de julho de 1989 | ficha -1-

... Continuação do livro 2-F, fls. 61.

AV-5: 1548: - Procede-se a esta averbação para constar o Ofício nº 520/2014, datado de 28.11.2014, expedido pela Vara Cível e Comercial de Viana, por ordem do Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Viana Dr. Augusto Passamani Bufulin, referente ao processo nº 0800724-51.2002.8.08.0050 (050.03.000931-5) onde foi determinado o **CANCELAMENTO DA PENHORA**, contido no **R-2: 1548** da presente matrícula. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 02 de dezembro de 2014. O OFICIAL: .**********

SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO: 023101JQE140200710.

AV-6: 1548: - Procede-se a esta averbação para constar o Ofício nº 001/2015, datado de 07.01.2015, expedido pela Vara Cível e Comercial de Viana, por ordem do Juízo de Direito de Viana – Vara Cível e Comercial, referente ao processo nº 0000877-20.2002.8.08.0050 (050.03.000877-0) onde foi determinado o **CANCELAMENTO DA PENHORA**, contido no **R-3: 1548** da presente matrícula. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 08 de janeiro de 2015. O OFICIAL: .**********

SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO: 023101[illegible]140300196.

R-7: 1548: - Nos termos da Escritura Pública de Desapropriação Amigável, lavrada nas notas do Cartório do 4° Ofício de Notas de Vitória-ES, no Livro 536, às folhas 031/033, datada de 23 de janeiro de 2015, o Sr. Alfredo Geraldo Coser, ja descrito anteriormente, foi desapropriado da **área de 15.504,00m²** remanescente do imóvel da presente matrícula a seguir descrito: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **V15**, de coordenadas **N 7.745.054,560** m. e **E 345.909,738** m., situado no limite com **AIRTON TEODORO DA SILVA E FRANCISCO FERREIRA DE SOUZA**, deste, segue com azimute de 147°25'16" e distância de 122,889 m., confrontando neste trecho com **AIRTON TEODORO DA SILVA E FRANCISCO FERREIRA DE SOUZA**, até o vértice **V5**, de coordenadas **N 7.744.951,007** m. e **E 345.975,908 m.**; deste, segue com azimute de 238°28'57" e distância de 117,262 m., confrontando neste trecho com **FAIXA DE DOMÍNIO DO DNIT BR 262 (BELO HORIZONTE <> VITÓRIA) E ALFREDO GERALDO COSER**, até o vértice **V22**, de coordenadas **N 7.744.889,707** m. e **E 345.875,945** m.; deste, segue com azimute de 238°20'15" e distância de 49,018 m., confrontando neste trecho com **FAIXA DE DOMÍNIO DO DNIT BR 262 (BELO HORIZONTE <> VITÓRIA) E ALFREDO GERALDO COSER**, até o vértice **V23**, de coordenadas **N 7.744.863,977** m. e **E 345.834,223** m.; deste, segue com azimute de 328°19'30" e distância de 25,967 m., confrontando neste trecho com **ALFREDO GERALDO COSER**, até o vértice **V24**, de coordenadas **N 7.744.886,076** m. e **E 345.820,588** m.; deste, segue com azimute de 328°19'51" e distância de 24,282 m., confrontando neste trecho com **ALFREDO GERALDO COSER**, até o vértice **V25**, de coordenadas **N 7.744.906,743** m. e **E 345.807,839** m.; deste, segue com azimute de 328°19'59" e distância de 14,203 m., confrontando neste trecho com **ALFREDO GERALDO COSER**, até o vértice **V2**, de coordenadas **N 7.744.918,831** m. e **E 345.800,383** m.; deste, segue com azimute de 38°51'29" e distância de 174,300 m., confrontando neste trecho com **JOSUÉ ALANO DE SOUZA**, até o vértice **V15**, de coordenadas **N 7.745.054,560** m. e **E 345.909,738** m.; ponto

continua no verso

Protocolo nº 3.934 Continua no verso.

Data Ass: CPF Assinante: Nome Assinante:
Hash:

Consulte a autenticidade em www.tjes.jus.br - Selo: 023101.ZAF2106.01391

Av. Guarapari, 25 - Sala 201 - Arlindo Angelo Villaschi, Viana - ES, 29136-176.
E-mail: rgi@cart1viana.com.br
Telefone: (27) 3343-3342

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6HGEQ-KCFP7-6NMF7-QQVY3

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

matrícula -1.548-

ficha -1vº-

inicial da descrição deste perímetro; Perímetro 527,922 . Declinação 23°33'15, conforme decreto Estadual nº 1155-S, de 07 de junho de 2013, publicado no Diário Oficial dos Poderes do Estado, no dia 10 de junho de 2013, onde declarou de utilidade pública, para fins de desapropriação, com a finalidade à implantação de Complexo de Armazenagem de Grãos, que ficará a cargo da Companhia Nacional de Abastecimento – CONAB, no prazo máximo de 05 (Cinco) anos, sob pena de reversão do mesmo ao Estado (art. 2° do Decreto nº 1155-S – Processo nº 60277149/2012 volumes I e II; outorgado expropriante **ESTADO DO ESPIRITO SANTO**, inscrito no CNPJ sob o nº 27.080.530/0001-43, pessoa jurídica de direito público interno, com sede em Vitória-ES, representado neste ato pela Procuradora Dra. Katiuska Mara Oliveira Zampier Martinelli, OAB-ES nº 8.317, designado pela Ordem de Serviço nº 050, de 07 de agosto de 2014. O expropriante ofereceu a título de indenização a quantia de R$1.884.000,00 (Um milhão, oitocentos e oitenta e quatro mil reais), pagos da seguinte forma: R$1.884.000,00 (Um milhão, oitocentos e oitenta e quatro mil reais), representados pelo cheque nº 006841, cheque esse da agência 0104 do Banestes, pelo que o outorgante expropriado dá plena, rasa, geral e irrevogável quitação. O outorgado expropriante está isento do pagamento de imposto de transmissão e de bens imóveis e de direitos, nos termos do artigo 150, inciso VI, da Constituição Federal. Foram apresentadas as Certidões necessárias à lavratura do ato, as quais foram devidamente transcritas na mencionada escritura. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 16 de junho de 2015. O OFICIAL: ********** *Selo Digital de Fiscalização: 023101GHT150105312.*

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6HGEQ-KCFP7-6NMF7-QQVY3

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Protocolo nº 3.934

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão de inteiro teor é cópia fiel da matrícula arquivada nesta Serventia, nos termos do §11 do artigo 19 da Lei n.º 6.015/73. Dou fé. Viana/ES, 10/02/2023. Luiz Claudio da Rocha – Oficial Interino. Emolumento: R$ 0,00, Funepj: R$ 0,00, Fadespes: R$ 0,00, ISS: R$ 0,00, Funemp R$ 0,00, Funcad: R$ 0,00, Total: R$ 0,00. **VÁLIDA POR 30 DIAS.**

Data Ass: CPF Assinante: Nome Assinante:

Hash:

Valide aqui
a certidão.

Cartório do 1º Ofício de Viana -ES

Luiz Claudio da Rocha - Oficial Interino

CERTIDÃO

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE VIANA - ES

matrícula -.861- | LIVRO Nº 02 | ficha -1-

DATA 03 de dezembro de 1987

IMÓVEL: Uma propriedade rural, denominada Fazenda Pimentas, formada atualmente de 1.272.357,93m² de terras de cultura e pastos, situada no distrito e Município de Viana, Estado do Espírito Santo, confrontando-se por seus diversos lados da seguinte maneira: Ao norte com herdeiros e Maria Dias, José Alano de Souza e Herdeiros de João Cardoso; a leste com Calypio Siqueira Rocha; ao sul com a BR 262; e a oeste com Hugo Eduardo Proscholdt Benedito Pereira da Conceição, Maria Sebastiana e João Basilio. Dentro da área descrita existem as seguintes benfeitorias: Uma casa de moradia em forma de chalet, coberta de telhas francesas, com uma porta e duas janelas de frente, em mau estado, servindo apenas de depósito; uma casa assoalhada, com paredes de tijolos, coberta de telhas, em regular estado de conservação; uma casa de colonos, com quatro cômodos, piso de chão, paredes de tijolos, coberta de telhas francesas, em mau estado. O imóvel acima descrito – Fazenda Pimentas, assim está constituído: Uma parte de terras incluída na antiga Fazenda Pimentas, que em sua totalidade contém a área de setenta hectares e confina-se ao norte e oeste com terras de Josué Alano de Souza e ao sul e oeste com terrenos de Calypio Rocha. Da referida área foi desmembrada uma parte de 63.920.00 m²; uma área de terras medindo 59 hectares (590.000,00 m²) mais ou menos em comum com o adquirente, na Fazenda denominada Pimentas, no Município de Viana, neste Estado, com benfeitorias de pasto cercado de arame, uma parte de casa de moradia em forma de chalet, na mesma fazenda, coberta de telhas francesas, com uma porta de frente e duas janelas de frente, duas salas e dois quartos, possuindo a referida fazenda as seguintes dividas: ao norte com Senorina Ana de Souza, sul com o Rio Mangal e Calypio de Siqueira Rocha; este com Senorina Ana de Souza; a oeste com Josué Alano de Souza, Antônio Cardoso ou quem de direito, Francisco Freire e terras que pertenceram a Maria Sebastiana, Hoje de seus filhos; Sobre este imóvel foi construída uma casa assoalhada, paredes de tijolos, coberta de telhas, estimada em C$ 40.000,00 e um curral de 05 réguas, com 2 divisões e tronco para vacinação, contendo uma parte coberta de telhas, medindo 8m x 8m, com 3 divisões, sendo uma para ordenha e duas para separação de bezerros, estimado em Cr$ 60.000,00. Dois Terrenos denominados Perobas e Pimentas, no Município de Viana, neste Estado, tendo ambos a área total de 797.541,00 m², com benfeitorias ligados a terrenos pertencentes ao comprador, limitando-se por seus diversos lados com: a o norte com terreno de Perobas e Calypio de Siqueira Rocha, seguindo por linha deste, atravessando a Estrada de Ferro Leopoldina e BR 262, até encontrar divisas de herdeiros de Maria Sebastiana, sucessores de João Cardoso e mais quem de direito. DESMEMBRAMENTOS: Uma área de 94,580,00 m², foi loteada em chácaras; Uma área de 229.774,57m² adquirida pela Família Souza Ltda. Uma área de 121.000,00m², vendida a Ernane Pereira Barbosa; Uma área de 7 Há. Mais ou menos Cz$ 70.000,00m² vendida a Josimar Lannes de Souza; Uma área de 245.000,00 m², vendida a Luiz Ribeiro, Edio Guedes e João Manoel Semprini de Abreu. Ficou, portanto, restando das duas inscrições acima, a área de 636.277,93m², que somados aos 636.080,00 m², formam a área remanescente da Fazenda Pimentas de 1.272.357,93 m².**********

PROPRIETÁRIO: ANTÔNIO EPIPHANIO DE SOUZA, brasileiro, casado. **********

REGISTRO ANTERIOR: Registrado no Livro 3-BV sob o nº 40352 de ordem em 20 de abril de 1964 e transcrita no Livro 3-CA sob número 4330 de ordem em 29 de janeiro de 1970 e 3 M sob o número 8452 de ordem em 09 de agosto de 1934 do Cartório da 1ª zona de Registro Geral de imóveis e registro Torrens da Comarca de Vitória, Estado do Espírito Santo. Viana, 03 de dezembro de 1987. O OFICIAL. **********

R-1: 861 – Nos termos da CARTA DE ADJUDICAÇÃO passada no Cartório do Terceiro

continua no verso

Protocolo nº 3.934 Continua no verso.

Data Ass: CPF Assinante: Nome Assinante:
Hash:

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5YGXX-TXUMU-D3K8S-EJWUT

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Av. Guarapari, 25 - Sala 201 - Arlindo Angelo Villaschi, Viana - ES, 29136-176.
E-mail: rgi@cart1viana.com.br
Telefone: (27) 3343-3342

matrícula -.861-

Valide aqui a certidão.

ficha -1v°-

Ofício de Vitória – ES. Tabelião Dr. Paulo Pessoa Monteiro, em favor de **NAHYR SPERANDIO DE SOUZA,** extraída dos autos de inventário dos bens deixados por falecimento de Antônio Epiphanio de Souza para titular e conservação de seus direitos, conforme sentença que se segue: "julgo por sentença, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos, a ADJUDICAÇÃO constante dos Autos de nº 60/86 Fls. 65/68V. , procedida nos bens deixados por falecimento de Antônio Epiphanio de Souza em favor de Nahyr Sperandio de Souza, transitada em julgado, expeça-se os documentos necessários ao adjudicatário P.R.I Vitória-ES. , 12 de agosto de 1987 (ass.) ------ ilegível – Juiz de Direito – Vara de Órfãos e Sucessões de Vitória – Comarca da Capital. O imóvel foi avaliado em Cz$ 1.272.000,00 (hum milhão duzentos e setenta e dois mil cruzados). O imposto de transmissão foi recolhido conforme talão nº 467451 no valor de Cr$29.371,60 (vinte e nove mil trezentos e setenta e um cruzados e sessenta centavos). As certidões negativas de Dívida a Fazenda Pública Estadual, Municipal foram apresentadas quando da lavratura da Carta de Adjudicação. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana, 03 de dezembro de 1987. O OFICIAL:_____. ***

EM TEMPO: Certificado de Cadastramento no INCRA – Código de Imóvel nº 505.030.255.858-8 área total – Há. 118,0 – Fração Min. parc. Há 2,0 – Mód. Fiscal: 12,0 Nº Mod. Fiscais: 6,86 – assalariados: 5 – Exercício: 1987. Viana, 03 de dezembro de 1987. O OFICIAL:_____. **********

R-2: 861: – Nos termos da Escritura Pública de compra e venda lavrada no Cartório do 2ª Ofício de Notas de Vila Velha-ES. , em o Livro 08-S Fls. 44V. em 09 de novembro de 1988. O proprietário vendeu o imóvel da presente matrícula para **EMIL – EQUIPAMENTOS MÉDICO E IMPLANTES LTDA**. com sede a Rua Coronel Monjardim, nº 269 – Centro – Vitória-ES. inscrita no CGC/MF sob o nº 27 558 576/0001-25, neste ato representada por seu sócio: Paulo Sergio Libório Bastos, brasileiro, comerciante, residente a Rua D. Jorge de Menezes nº 1083, nesta cidade, portador do CPF nº 272 061 657-53 e da Carteira de Identidade nº 80935960-7 IFP/RJ, foi vendido pelo preço de Cz$10.000.000,00 (dez milhões de cruzados) sem condições. O imóvel se acha livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, exceto a ação demarcatória que lhe move Josimar Lanes de Souza, autos nºs. 06/83 que corra pelo Juízo e Cartório da 2ª Vara dos Feitos da Fazenda Pública Estadual da Comarca de Capital – ES. , e o contrato de meação para manutenção de bananal e colheita de frutos com Sr. Lourival Mutz Dutra. O imóvel foi avaliado em Cz$ 11.000.000,00 (onze milhões de cruzados). O imposto de Transmissão foi recolhido conforme talão nº 886325 – Guia nº 237/88 no valor de Cz$220.000,00 (Duzentos e vinte mil cruzados em 28 de outubro de 1988. As certidões negativas de Dívidas a Fazenda Pública Estadual, Municipal e de ônus forma apresentadas quando da lavratura da escritura Pública de compra e venda. INCRA – Cód. Imóvel: 505 030 255 858 8 – Exercício 1988 – área total: 118,0 – Fração mínima de parcelamento: 2,0 – Módulo Fiscal: 12,0 nº de Módulos Fiscais: 6,86. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana, 16 de novembro de 1988. O OFICIAL:_____. **********

R-3: 861: – Nos termos da Escritura pública de compra e venda lavrada nas notas do Cartório Nascimento em o Livro nº 144 Fls. Nº 128 a 129 v. em 30 de dezembro de 1993. O proprietário representado neste ato por seu sócio Paulo Sergio Libório Bastos, brasileiro, casado, comerciante residente a Rua Artur Bernardes, nº 806, na praia da Costa, no Município de Vila Velha, ES portador do CPF nº 272.061.657/53 e da CI nº 80935960-7 – IFP/RJ, vendeu o imóvel da presente matrícula para **PAULO SÉRGIO LIBÓRIO BASTOS**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão de bens com Maria de Fátima naim Bastos, comerciante, residente a

continua na ficha nº 2

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5YGXX-TXUMU-D3K8S-EJWUT

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Data Ass: CPF Assinante: Nome Assinante:
Hash:

Consulte a autenticidade em www.tjes.jus.br - Selo: 023101.ZAF2106.01388

Av. Guarapari, 25 - Sala 201 - Arlindo Angelo Villaschi, Viana - ES, 29136-176.
E-mail: rgi@cart1viana.com.br
Telefone: (27) 3343-3342

Valide aqui
a certidão.

Cartório do 1º Ofício de Viana - ES

Luiz Claudio da Rocha - Oficial Interino

CERTIDÃO

matrícula -.861- | LIVRO Nº 02 | DATA 03 de dezembro de 1987 | ficha -2-

Rua Artur Bernardes nº 806, na Praia da Costa, no município de Vila Velha-ES. , inscrito no CPF nº 272 061 657/53 e carteira de identidade nº 80935960-7 – IFP/RJ pelo preço de Cr$5.000,00 (cinco mil cruzeiros reais) sem condições. O comprador declara expressamente ter pleno conhecimento do processo Judicial autos nºs. 06/83 – Ação Demarcatória movida por Josimar Lanes de Souza e toma sobre si a total responsabilidade pelo prosseguimento do feito assumindo os riscos pelo fecho da ação. Que a vendedora mantém um contrato de meação para a manutenção de bananal e colheita de frutos com Lourival Mutz Dutra, que é transferido para o comprador. O imóvel foi avaliado em Cr$10.625.888,00 (dez milhões seiscentos e vinte e cinco mil oitocentos e oitenta e oito cruzeiros reais) em 30/12/1993. O imposto de transmissão foi pago conforme Processo nº 5606/93 – Exercício: 1993 no valor de Cr$ 212.517,76. O CND do IAPAS foi apresentado, assim como as certidões negativas de dívida a fazenda pública estadual, municipal quando da lavratura da escritura pública de compra e venda. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES. , 08 de fevereiro de 1994. O OFICIAL: _____.

R-4: 861: - Nos termos do Ofício nº 401/05, expedido pela Segunda Vara Cível de Cariacica/ES, MM. Juiz de Direito Dr. Marcos Assef do Vale Depes, referente ao processo nº 1.858/05 (012.05.002396-4) – Ação de Execução de Título extrajudicial, tendo como exeqüente, Mill Fomento Comercial Ltda, e como executados Emil Comércio e Serviços Ltda e Outros, foi determinada a **PENHORA** do imóvel da presente matrícula. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES. , 01 de junho de 2005. O OFICIAL: _____. ***

R-5: 861: – Nos termos do Mandado de Penhora, Avaliação e Registro de Imóveis nº 00561/2008, datado de 18 de junho de 2008, expedido pela Juíza Titular da 1ª Vara do Trabalho de Vitória/ES, Dra. Ana Maria Mendes do Nascimento, referente ao processo nº RT 0236.2000.001.17.00-8, e conforme Auto de Penhora e Avaliação datado de 11 de julho de 2008, tendo como exeqüente Márcio Lucio Ribeiro de Souza e como executado Paulo Sérgio Libório Bastos e Maria de Fátima N. Bastos, ficou determinada a **PENHORA** do imóvel da presente matrícula, para garantia de execução no valor de R$49.450,01 (quarenta e nove mil quatrocentos e cinqüenta reais e um centavo). O imóvel foi avaliado em R$1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais) pelo Oficial de Justiça Avaliador Sr. Silvio Moreira Filho. Foi nomeado como fiel depositário o Sr. Paulo Sérgio Libório Bastos. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES. , 15 de julho de 2008. O OFICIAL: _____. **********

R-6: 861: – Nos termos da Certidão expedida pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Londrina/PR, pelo Escrivão Sr. João Paulo Akaishi, em 25 de novembro de 2008, e conforme Termo de Penhora lavrado em 25 de novembro de 2008, expedido pela Juíza de Direito Drª Telma Regina Magalhães Carvalho, referente ao processo nº 494/2005 – Ação de Cobrança, tendo como credor Eurípedes Barsanulfo Fonseca e como executado Paulo Sérgio Libório Bastos, ficou determinada a **PENHORA DE 50% (cinqüenta por cento) do imóvel da presente matrícula.** Foi nomeado como fiel depositário o Sr. Paulo Sergio Libório Bastos. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES. , 18 de dezembro de 2008. O OFICIAL: _____. **********

AV-7: 861: – Procede-se a esta averbação para constar o Ofício nº 504/2009, datado de 30 de março de 2009, expedido pela 7ª vara Cível da Comarca de Londrina/PR, pelo Escrivão Sr. João Paulo Akaishi, referente ao processo nº 494/2005 – Ação de Cobrança, onde foi solicitado o **LEVANTAMENTO DA PENHORA** registrada no **R-6: 861** de ordem em 18 de dezembro

continua no verso

Data Ass: CPF Assinante: Nome Assinante:
Hash:

Consulte a autenticidade em www.tjes.jus.br - Selo: 023101.ZAF2106.01388

Av. Guarapari, 25 - Sala 201 - Arlindo Angelo Villaschi, Viana - ES, 29136-176.
E-mail: rgi@cart1viana.com.br
Telefone: (27) 3343-3342

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5YGXX-TXUMU-D3K8S-EJWUT

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

matrícula -.861- ficha -2vº-

Valide aqui a certidão.

de 2008. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 13 de outubro de 2009. O OFICIAL:_____. **********

AV-8: 861: – Procede-se a esta averbação pra constar o Ofício nº 01241/2009, datado de 03 de setembro de 2009, expedido pela 1ª Vara do Trabalho de Vitória/ES, pela MMª Juíza Titular Drª Lucy de Fátima Cruz Lago, referente ao processo nº RT 0236.2000.001.17.00-8, onde foi solicitado o **LEVANTAMENTO DA PENHORA** registrada no **R-5: 861,** de ordem em 15 de julho de 2008. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES. , 13 de outubro de 2009. O OFICIAL:_____. **********

R-9: 861: – Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nas notas do Tabelionato Castello – 1º Ofício de Notas, em Vitória/ES, no Livro nº 1220, fls. 054/060, datada de 17 de agosto de 2009, o proprietário acima descrito Sr. Paulo Sérgio Libório Bastos e sua esposa Sra. Maria de Fátima Naim Bastos, venderam o imóvel da presente matrícula para **RICARDO AUGUSTO RODRIGUES VIANA,** brasileiro, comerciante, portador da CI nº 185.696 – ES, inscrito no CPF sob o nº 416.653.417-34, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77 com Silvana Cristina Siepierski, Viana, brasileira, economista, portadora da CI nº 329.443-ES e inscrita no CPF sob o nº 790.699.597-04, domiciliado na Rua Aloar Queiroz Araújo, nº 65, aptº 501, santa Helena, Vitória-ES, **com interveniência de Mil Fomento Comercial Ltda**. com sede na Rua Raimundo Gama Fortaleza, nº 16, sala 101, Cruzamento, Vitória-ES, inscrita no CNPJ sob o nº 03.666.011/0001-01, representada neste ato, na forma dos instrumentos de sua constituição, por sua sócia administradora Sra. Ângela Cristina Mara Silveira, brasileira, casada, empresária, portadora da CI nº 806.348–ES e inscrita no CPF sob o nº 255.702.506-20, domiciliada na Rua Comissário Octávio de Queiroz, nº 1140, aptº 201, Jardim da Penha, Vitória-ES. O comprador assume toda e qualquer conseqüência derivada da Penhora que onera este imóvel, registrada no R-4: 861, de ordem em 01 de junho de 2005. A compra e venda foi efetivada pelo valor de R$750.000,00 (setecentos e cinqüenta mil reais) sem condições. O Imóvel foi avaliado em R$811.921,86 (oitocentos e onze mil novecentos e vinte e um reais e oitenta e seis centavos). Imposto de Transmissão "inter Vivos" pago conforme Guia processo nº 6317/06, no valor de R$16.238,44 em 09/10/2008. Foram apresentadas as seguintes certidões: Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, datada de 31/07/2009; Certidão Negativa de Débito do IBAMA nº 1289266, datada de 11/08/2009; Certidão Negativa de Débito Ambiental/Florestal, datadas de 14/08/2009, emitidas pelo IDAF/ES; Certidões Negativas de Incapacidade Civil, em nome dos vendedores, expedidas pelo Cartório Sarlo – 1ª Zona Judiciária de vitória/ES e pelo Cartório Dyonizio Ruy, em Vila Velha-ES. Foi dispensada a apresentação das Certidões Negativas quanto á Divida ativa da União e de Débitos Estaduais, conforme faculta a Lei nº 7433 de 18/12/1985, regulamentada pelo Decreto nº 93240 de 09/09/1986. Imóvel cadastrado no INCRA sob o nº 505.030.255.858-8. Os vendedores declaram que não são equiparados á pessoa Jurídica, estando isentos das obrigações contidas na legislação previdenciária. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES. , 13 de outubro de 2009. O OFICIAL:_____. **********

AV-10: 861: – Procede-se a esta averbação para constar o Requerimento firmado pelo Sr. Paulo Sérgio Libório Bastos, no qual solicita que seja averbada a **EXCLUSÃO** condição descrita no R-3: 861, com relação á Ação Demarcatória de nº 06/83, ou seja, nº050. 03.001809-2, cujo feito foi encerrado e transitado em julgado, conforme Ofício nº 61/2010 e Certidão expedida pela Vara da Fazenda Pública Municipal, Estadual e Registros Públicos – Comarca da Capital –

continua na ficha nº 3

Data Ass: CPF Assinante: Nome Assinante:
Hash:

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5YGXX-TXUMU-D3K8S-EJWUT

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Consulte a autenticidade em www.tjes.jus.br - Selo: 023101.ZAF2106.01388
Av. Guarapari, 25 - Sala 201 - Arlindo Angelo Villaschi, Viana - ES, 29136-176.
E-mail: rgi@cart1viana.com.br
Telefone: (27) 3343-3342

Valide aqui
a certidão.

Cartório do 1º Ofício de Viana - ES

Luiz Claudio da Rocha - Oficial Interino

CERTIDÃO

matrícula -.861- | LIVRO Nº 02 | ficha -3-

DATA 03 de dezembro de 1987

Juízo de Viana. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES. , 12 de maio de 2010. O OFICIAL: ***\

Valide aqui a certidão.

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE VIANA - ES
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula **861**
Ficha **04F**

AV.015 – 861 – Em 27/07/2021. Procede-se a esta averbação de **SERVIDÃO DE PASSAGEM** com base no Ofício 165/2021, via Malote Digital, em que consta a Sentença emitida pelo Juiz de Direito Dr. Ricardo Garschagen Assad, da Vara Cível e Comercial da Comarca de Viana/ES, com a finalidade de desapropriação de 1,6574 hectares do terreno para a constituição de servidão de passagem administrativa em favor da **MGE TRANSMISSÃO S.A**, por meio de mandado definitivo de imissão da concessionária autora na posse do bem dos requeridos, mediante pagamento de indenização no valor de R$ 7.720,47 (sete mil, setecentos e vinte reais e quarenta e sete centavos), com juros compensatórios de 3% (três-por cento) na forma do artigo 15-A do Decreto Lei n.º 3.365/41. DOU FÉ. SUBSTITUTA: ( ) Eliane Jardim Ferreira Rangel. Prenotação n.º 19.853, em 29 de junho de 2021. CFB.
Selo: 023101.FNF2102.01824, Emolumentos: R$ 0,00, Funepj: R$ 0,00, Farpen: R$ 0,00, Fadespes: R$ 0,00, ISS: R$ 0,00, Funemp: R$ 0,00, Funcad: R$ 0,00.

AV.016 – 861 – Em 26/01/2022. Procede-se a esta averbação com base na Decisão, proferida pelo Exmo. Doutor Juiz de Direito da Vara Cível e Comercial de Viana/ES, Dr. Rafael Calmon Rangel, via Malote Digital, com *código de rastreabilidade: 80820222856613*, extraída dos autos do processo 0000632-23-2013.8.08.0050, em 25 de novembro de 2021, para **TORNAR SEM EFEITO A SERVIDÃO DE PASSAGEM ADMINISTRATIVA**, averbada sob o AV.015 desta matrícula, uma vez que foi constatado erro material. DOU FÉ. SUBSTITUTA: ( ) Eliane Jardim Ferreira Rangel. Título prenotado sob o n.º 20.384, Título prenotado sob o n.º 20.384, em 10 de janeiro de 2022. EJF.
Selo: 023101.IMK2105.01546, Emolumentos: R$ 0,00, Funepj: R$ 0,00, Farpen: R$ 0,00, Fadespes: R$ 0,00, ISS: R$ 0,00, Funemp: R$ 0,00, Funcad: R$ 0,00.

Protocolo nº 3.934

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão de inteiro teor é cópia fiel da matrícula arquivada nesta Serventia, nos termos do §11 do artigo 19 da Lei n.º 6.015/73. Dou fé. Viana/ES, 10/02/2023. Luiz Claudio da Rocha – Oficial Interino. Emolumento: R$ 0,00, Funepj: R$ 0,00, Fadespes: R$ 0,00, ISS: R$ 0,00, Funemp R$ 0,00, Funcad: R$ 0,00, Total: R$ 0,00. **VÁLIDA POR 30 DIAS/ Existe uma desapropriação em face do Estado que envolve o imóvel objeto da presente certidão.**

Data Ass: CPF Assinante: Nome Assinante:
Hash:

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5YGXX-TXUMU-D3K8S-EJWUT

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Av. Guarapari, 25 - Sala 201 - Arlindo Angelo Villaschi, Viana - ES, 29136-176.
E-mail: rgi@cart1viana.com.br
Telefone: (27) 3343-3342

LAUDO MODELO COMPLETO
OS 002/2022- AVA 03
Área I



Rod. BR 262, próximo ao KM 320, Ribeira, Viana– ES

Rua Antonio Ataíde, nº823, loja 11, Centro,Vila Velha/ES
Tel. (27)3071-0031 e (27) 98132-7731
marciachiachio@yahoo.com.br

IDENTIFICAÇÃO	
Solicitante:	Governo do Estado do Espírito Santo
Interessado:	SEGER
Processo nº:	2022-GN08B
Número da OS.:	AVA 03: Nº 002/2022
Finalidade:	Alienação
Objetivo:	Determinação do Valor do Imóvel
Objeto:	Imóvel urbano - Terreno
Endereço:	Rod. BR 262 próximo ao KM 320, Ribeira
Cidade/UF:	Viana/ES CEP 29136-350
Coordenadas:	20°23'11.62"S 40°28'39.67"O
Proprietário:	Estado do Espírito Santo
Área do Avaliando:	46.737,14m²
Área de Terreno:	46.737,14m²
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	
Valor de Mercado:	**R$ 7.600.000,00(Sete milhões e seiscentos mil reais)**
Liquidez:	Baixa Liquidez
Metodologia:	MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tratamento de Dados:	Inferência Estatística
Especificação:	Grau de Fundamentação II / Grau de Precisão III
Data do Laudo:	18/09/2022
DADOS DO AVALIADOR	
Nome:	Márcia Maria do Rosário Chiachio
Formação:	Eng. Civil/ Eng. Eletricista/ Eng. Segurança do Trabalho
CREA:	ES-015172/D
IBAPE:	375
CPF:	098.661.507-20
DADOS DA EMPRESA	
Nome:	MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA ME
Endereço:	RUA ANTÔNIO ATAÍDE 823, LJ 11, CENTRO, VILA VELHA/ES
CREA:	10353
CNPJ:	10.626.340/0001-86
Representante Legal:	Márcia Maria do Rosário Chiachio
CPF:	098.661.507-20
INFORMAÇÕES RELEVANTES	

MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720

Assinado de forma digital por MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720
Dados: 2023.03.02 15:36:40 -03'00'

Márcia Maria do Rosário Chiachio
Eng. Civil/ Eng. Eletricista/ Eng. Segurança do Trabalho
ES-015172/D CPF 098.661.507-20

Sumário	Página
01. Solicitante	04
02. Interessado	04
03. Proprietário	04
04. Objeto da Avaliação	04
4.1 Tipo do Bem	04
4.2 Descrição do Bem	04
4.3 Ocupante e Tipo de Uso	04
05. Finalidade da Avaliação	05
06. Objetivo da Avaliação	05
07. Pressuposto, Ressalvas e Fatores Limitantes	05
08. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando	05
8.1 Caracterização da Região	06
8.2 Caracterização do Terreno	08
09. Diagnóstico de Mercado	09
10. Método e Procedimentos Utilizados	10
11. Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados	10
12. Especificação da Avaliação	10
13. Resultado da Avaliação e Data de Referência	12
13.1 Determinação do Valor do Imóvel	12
13.2 Valor Unitário Adotado	12
13.3 Data de Referência	12
13.4 Valor de Mercado	12
14. Observações Complementares Importantes	13
15. Profissional Responsável	13

Anexo I. Relatório Fotográfico
Anexo II. Documentação do Imóvel
Anexo III. Pesquisa de Mercado
Anexo IV. Análise das Variáveis
Anexo V Memória de Cálculo
Anexo VI Registro de Responsabilidade Técnica
Anexo VII LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016

CORPO DO LAUDO

1. SOLICITANTE

Governo do Estado do Espírito Santo
SEGER / SUBAD / GEPAE / CAI
Processo Administrativo: 2022-GN08B
Ordem de Serviço: AVA-03: 002/2022

2. INTERESSADO

SEGER- Secretaria de Estado de Gestão e Recurso

3. PROPRIETÁRIO

Proprietário: Estado do Espírito Santo
Endereço: Rod. BR 262, próximo ao KM 320, Ribeira, Viana– ES

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

4.1 Tipo do Bem: Imóvel urbano -Terreno

4.2 Descrição Sumária dos Bens: Uma área as margens da BR 262, próximo ao KM 320, possuindo uma cerca parcial com mato alto e árvores. A área total do avaliando é de 46.737,14 m² em declive da BR 262, no meio da quadra, fazendo divisa com três áreas, com a empresa TAG, com a Ferrovia Centro/Leste e tendo um acesso a BR 262 de aproximadamente 30,65m.

4.3 Ocupante e Tipo de Uso: Desocupada/Comercial.

5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Levantamento do valor de mercado de uma área situado em Viana - ES para alienação.

6. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor venal de mercado.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para avaliação foi fornecido a certidão de ônus do imóvel nº 2952 do cartório do 1º Ofício de notas de Viana e a planta baixa que seguem no anexo II (documentação do imóvel). É consignado que na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Período da vistoria: Foi realizada a vistoria no dia 05/05/2022 às 14:00.



Avaliando

8.1 Caracterização da Região

Viana é um município brasileiro do estado do Espírito Santo. Faz parte da Região Metropolitana de Vitória. Localiza-se a uma latitude 20º23'25" sul e a uma longitude 40º29'46" oeste, estando a uma altitude de 34 metros. Sua população é de 80.735 habitantes, segundo estimativa do IBGE de 2021. O PIB da cidade é de cerca de R$ 2,7 milhões. Possui uma área de 312,279 km². Dos sete municípios que integram a Região Metropolitana da Grande Vitória, Viana é o terceiro maior em extensão territorial e possui localização privilegiada. Com 60% de área rural, a sua produção agropecuária especialmente a banana, o café e o gado, abastece parte do mercado consumidor da Grande Vitória, mas a economia do município tem como principais bases de sustentação a indústria, o comércio e os serviços. O setor que concentra o maior número de empresas e empregos é o comércio e reparação de veículos automotores. Também estão instaladas na região sete das 150 maiores empresas do Estado. O setor industrial representa cerca de 42% do PIB do município. A Estação Ferroviária de Viana foi inaugurada em 1895 pela E. F. Sul do Espírito Santo. Mais tarde, foi incorporada à linha do Litoral da E. F. Leopoldina, ligada ao Rio de Janeiro e Niterói. Por algum tempo, na década de 1960, a estação foi chamada de Jabaeté, retomando seu nome original depois. A estação hoje serve como museu. De 2010 a 2017 esteve reativada como estação para a operação do turístico Trem das Montanhas Capixabas, mantido pela Serra Verde Express.

Fonte< Viana (Espírito Santo) – Wikipédia, a enciclopédia livre (wikipedia.org) > acessado em 09/05/2022.

Em 2019, o salário médio mensal era de 2.1 salários-mínimos. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 21.3%. Na comparação com os outros municípios do estado, ocupava as posições 14 de 78 e 20 de 78, respectivamente. Apresenta 69.6% de domicílios com esgotamento sanitário adequado, 19.6% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 18.9% de domicílios urbanos em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio).

Fonte< IBGE | Cidades@ | Espírito Santo | Viana | Panorama > acessado em 09/05/2022.

As atividades econômicas de Viana concentram-se 1,15% em seu setor agropecuário. Aproximadamente 4,43% da população do município está ocupada em atividades agropecuárias. Este valor ganha maior significado se

comparado ao valor da população ocupada no mesmo setor do Espírito Santo que, segundo dados do censo demográfico do IBGE de 2010, eram de 30541 pessoas. De acordo com o IBGE (2017) o município tem na agropecuária quase 1,15% do seu PIB, com renda per capita de 27.678,29 reais.

ATIVIDADE ECONÔMICA	PORCENTAGEM
Agropecuária	1,15
Indústria	25,39
Serviços – Inclusive Administração, Defesa, Educação e Saúde Públicas e Seguridade Social	57,21
Administração, Defesa, Educação e Saúde Públicas e Seguridade Social	16,25

Fonte: IBGE – Cidades, 2017

O município de Viana possui 20% de sua área coberta com remanescente de Mata Atlântica (36.411 ha, segundo o Atlas da Mata Atlântica). Com a preocupação em preservar os recursos naturais, a Administração Municipal, em convênio com o Ministério do Meio Ambiente, criou o Parque Natural Municipal Rota das Garças, que está localizado próximo à sede do Município, às margens da BR-262, no km 18,5. De acordo com a última atualização da Classificação Climática de Köppen e Geiger (1928) feita por (ALVARES et al, 2014), a o município de Viana está classificado com o clima do tipo "Am", ou seja, clima tropical chuvoso de monção. A temperatura média do mês mais frio é superior a 18°C e a precipitação média do mês mais seco é inferior a 60 mm. A temperatura média anual no município de Viana é de 24,0 °C, com a maior média ocorrendo no mês de fevereiro, com 26,7 °C, caracterizando como um mês típico de verão e a menor média ocorre no mês de julho 20,9 °C, período em que ocorrem temperaturas amenas na região.

Fonte< Viana.pdf (incaper.es.gov.br)> acessado em 09/05/2022.

O avaliando está localizado no bairro Ribeira na cidade de Viana, estado do Espírito Santo, região Sudeste do Brasil, esse bairro possui 16 ruas e vias, com 19 empresas e 17 estabelecimentos comerciais instalados com diversos seguimentos de serviço. O bairro possui 527 habitantes sendo 271 homens e 256 mulheres. O bairro possui infraestrutura de água, esgoto, iluminação pública e pavimentação nas principais ruas e avenidas.

Fonte< Ribeira em Viana, ES (orbis.to)> acessado em 18/06/2022

8.2 Caracterização do Terreno

Área do terreno: 46.737,14 m²

Área total do avaliando: 46.737,14 m²

Coordenadas: 20°23'11.62"S e 40°28'39.67"O.

Topografia: Acidentado, abaixo do nível do greide precisando ser aterrado em alguns pontos e nivelado.

Situação: Meio de quadra

A infraestrutura urbana nas duas vias pública de frente a edificação apresenta pavimentação e iluminação pública. Uma área as margens da BR 262, próximo ao KM 320, possuindo uma cerca parcial com mato alto e árvores. A área total do avaliando é de 45.878,32 m² em declive da BR 262, no meio da quadra, fazendo divisa com três áreas, com a empresa TAG, com a Ferrovia Centro/Leste e tendo um acesso a BR 262 de aproximadamente 30,65m. O avaliando está inserido na ZEIE-01 (Zona de Especial Interesse Econômico), são áreas de localização estratégica destinada a implantação de projetos especiais do município ou da iniciativa privada, ou ainda em parceria entre ambos, cujo a ocupação ou ampliação dependerá do impacto de vizinhança (EIV) e do estudo de impacto ambiental (EIA), que visem alcançar melhoria na qualidade de vida da população.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.O - TABELA DE ÍNDICE URBANISTICO (TABELA 15)											
ZONA ESPECIAL DE INTERSSE ECONÔMICO 01 (ZEIE 01)											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
	Residencial Unifamiliar	1,00	60,00	10,00	5,00	15,00	3,00	1,50	1,50	20,00	700,00
	Residencial Multifamiliar										
	Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)		70,00								
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviços Especial	3,00		15,00			5,00	3,00	3,00		
Indústria dos Tipos 01 e 02	Indústria Tipo 03										

Tabela de índice urbanístico da zona classificada (ZEIE 01)

Conforme Art. 153 da Lei 2829/2016 (PDM de Viana), a aprovação de projetos destinados à implantação de empreendimentos nas Zonas de Especial Interesse Econômico (ZEIE) estará condicionada à avaliação e aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) sempre que o

empreendimento estiver classificado como Indústrias Especiais ou Empreendimento de Impacto, nos termos definidos nesta Lei. Ainda de acordo com a Lei 2829/2016 (PDM de Viana), o Art. 173 define que as Zonas de Especial Interesse Econômico (ZEIE) são parcelas do território municipal, de domínio público ou privado, destinadas à implantação de atividades econômicas, funcionais ou industriais de grande e médio porte, visando ao fortalecimento econômico do Município nas suas várias especializações. O Art. 176 descreve que a Zona de Especial Interesse Econômico 01 - ZEIE 01, zona onde está localizado o avaliando, é composta por áreas lindeiras às grandes estruturas de circulação, notadamente as rodovias federais, que estão próximas aos bairros, com atividades urbanas consolidadas, concentrando principalmente atividades de comércio e serviços de atendimento local e municipal.

9. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Pela grande área do avaliando entendemos que seu segmento principal seja comercial seguindo a mesma tendência do bairro Ribeira que é um bairro comercial, por estar as margens da BR 262 podemos ver um facilitador para empresas de transporte, mas encontramos muitas ofertas na BR262 próximo ao avaliando, dificultando assim sua absorção pelo mercado, mesmo com a crise do COVID o mercado imobiliário vem crescendo em áreas urbanas residenciais o avaliando tem uma vocação comercial, com características específicas tendo uma absorção difícil no mercado atual.

De acordo com o item 7.7.2 da ABNT NBR 14.653-1 temos:

a) Liquidez: Baixa liquidez.

b) Desempenho de mercado: Normal.

c) Número de ofertas: Alto.

d) Absorção pelo mercado: Difícil.

e) Público-alvo para absorção do bem: Grandes Empresas

f) Facilitadores para negociação do bem: A área fica as margens da BR 262.

10. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM), conforme as normas técnicas da ABNT para a Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos). O MCDDM consiste em coletar uma amostra (conjunto de dados) de imóveis no mercado, cujas características sejam as mais semelhantes possíveis as do imóvel avaliando e através dessa amostra obter o valor do imóvel avaliando.

11. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Período de pesquisa: de 04/05/2022 a 11/05/2022. Consultar o Anexo III – Pesquisa de Mercado.

Tratamento dos dados: Foi utilizado um software de regressão linear múltipla denominado SisDea Windows, desenvolvido pela Pelli Sistemas, complementado pela memória de cálculo do modelo. Consultar o Anexo V – Memória de Cálculo.

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo a ABNT NBR 14653-2:2011, Seção 9, no caso de utilização de modelos de regressão linear, a especificação da avaliação deve seguir os itens 1 a 6, com enquadramento nos graus de fundamentação e precisão conforme explicitado a seguir:

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

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

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Grau de Fundamentação Total=15 Pontos Logo, Grau de Fundamentação II (Segundo a ABNT NBR 14653-2:2011). Segundo a ABNT NBR 14.653 - Parte 2: Imóveis Urbanos, item 9 e subitem 9.2.1:

Descrição	Grau de precisão		
Amplitude do intervalo de confiança de 80%	III	II	I
em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤50%
MODELO	X= 22,86 %		

Logo, **Grau de Fundamentação II** (segundo ABNT NBR 14.653 – Parte 2) e **Grau de Precisão III** (segundo ABNT NBR 14.653 – Parte 2).

13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

De acordo com as características do mercado analisadas, entendemos que o terreno possui absorção pelo mercado considerada difícil, pois se trata de um terreno com grande área, com características específicas, onde os interessados deverão ter a demanda de negócio de acordo com as características do avaliando, para assim serem absorvidos.

13.1 Determinação do valor do imóvel

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

13.2 Valor unitário adotado

Optamos por adotar o valor de tendência central estimado pelo modelo estatístico, pois entendemos que não há outras variáveis relevantes na formação do valor, que ainda não estejam contempladas. Assim, o valor unitário arbitrado para a avaliação será de R$ 162,58/m².

13.3 Data de referência: 18/09/2022

13.4 Valor de mercado de compra e venda

O valor de mercado (VM) de um terreno urbano localizado na Rod. BR 262 próximos ao KM 320, Ribeira, Viana/ES importa em:

VM = 46.737,14 m² x R$ 162,58/m²= R$ 7.598.616,51. Arredondando-se dentro da permissão normativa (1% de variação) teremos:

Valor de Mercado = R$ 7.600.000,00 (Sete milhões e seiscentos mil reais)

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

14 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

É consignado que o Laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT para a Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se: na documentação fornecida, em informações constatadas in loco na vistoria, e em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local.

É consignado que na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente locado.

15 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Vila Velha, 18 de setembro de 2022.

MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720

Assinado de forma digital por MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720
Dados: 2023.03.02 15:37:02 -03'00'

Márcia Maria do Rosário Chiachio
Eng. Civil/ Eng. Eletricista/ Eng. Segurança do Trabalho
Pós-Graduada em Engenharia de Avaliações e Perícia
Mestre em Engenharia de Valorização de Solos Urbanos
ES-015172/D CPF 098.661.507-20
ART: 082020082594

MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720

Assinado de forma digital por MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720
Dados: 2023.03.02 15:37:14 -03'00'

Márcia Maria do Rosário Chiachio
MR Avaliações Ltda ME
CNPJ 10.626.340/0001-86

Encerramos o presente laudo de avaliação, que foi elaborado segundo os preceitos da ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos gerais e Parte 2 – Imóveis urbanos, sendo composto por 14 folhas impressas por computador apenas de um lado, sendo a última datada e assinada, e ainda 7 anexos.

I – Relatório Fotográfico



Vista da Área



Lateral Esquerda



Acesso pela BR 262



Avenida de Acesso

II – Documentação do Imóvel

Cartório do 4º Ofício de Notas

1280

Tabeliã e Escrivã
Dra. Inês Neves da Silva Santos

Substituta
Dra. Olga Maria Neves da Silva Santos Voelzke

Fls. N.º 40

71718281

LIVRO:538

SEAG-PROTOCOLO - Rubr.

FOLHAS: 045

ESCRITURA PÚBLICA DE RERRATIFICAÇÃO, NA FORMA ABAIXO:

COPIA

S A I B A M quantos este público instrumento virem que, aos quatorze dias do mês de setembro do ano de dois mil e quinze (14/09/2015), nesta cidade de Vitória, Capital do Estado do Espírito Santo, no Cartório do 4º Ofício de Notas, situado na Av. Nossa Senhora dos Navegantes, nº 955, loja 19, Térreo - Edifício Global Tower, Enseada do Suá, perante mim, Tabeliã, compareceram partes, entre si, justas e contratadas, a saber: como outorgantes, **LUIZ DE SOUZA ROCHA**, brasileiro, solteiro, aposentado, portador da Carteira de Identidade nº 79.360/SSP-ES e inscrito no CPF/MF sob o nº 117.530.057-87, residente e domiciliado na Rodovia BR 262, Km 16, s/nº, Pimentas, Viana, ES, **DÉLIO JOSÉ ROCHA SOBRINHO**, brasileiro, juiz de direito, portador da Carteira de Identidade nº 306.720/SSP-ES e inscrito no CPF/MF sob o nº 621.225.847-34, e sua mulher **JUCINEI AVANCE ROCHA**, brasileira, professora, portadora da Carteira de Identidade de nº 539.945/SSP-ES e inscrita no CPF/MF sob o nº 780.082.987-15, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Desembargador Augusto Botelho, 414/101, Praia da Costa, Vila Velha, ES; **BENEDITO ROCHA PIGNATON**, brasileiro, técnico metalúrgico, portador da Carteira de Identidade nº 420.101-ES e inscrito no CPF/MF sob o nº 493.508.207-06, e sua mulher **ANDREA SOUZA CARMO PIGNATON**, brasileira, professora, portadora da Carteira de Identidade de nº 543.876-ES e inscrita no CPF/MF sob o nº 780.094.137-04, casados sob o regime de comunhão universal de bens conforme Escritura Pública de Convenção com Pacto Antenupcial, lavrada em 29/10/1993 no Cartório Sarlo desta Capital, no Livro 0005 folha 14, devidamente registrada no Cartório do 1º Ofício de Cariacica-ES, sob o registro auxiliar 3.377, Av-5/6.045, Av-6/6.045, Av-7/6-045, R-8/6.045, Av-9/6.045, Av-8/6.045 em 03/11/2014, residentes e domiciliados na Rua Dr. Darcy Monteiro, 105, Mata da Praia, Vitória-ES; **PATRICIA ROCHA GAVA SILVA**, brasileira, empresária, portadora da Carteira de Identidade de nº 1.015.847/SSP-ES e inscrita no CPF/MF sob o nº 031.537.647-35, e seu marido **PEDRO FRANCISCO DA SILVA FILHO**, brasileiro, técnico em administração, portador da Carteira de Identidade nº 806.183/SSP-ES e inscrito no CPF/MF sob o nº 969.879.367-49, casados sob o regime de comunhão parcial de bens , residentes e domiciliados na Rua Padre José Carlos, 60, ap. 901, Campo Grande, Cariacica-ES; e como outorgado: **ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, inscrito no CNPJ nº 27.080.530/0001-43, pessoa jurídica de direito público interno, com sede à Praça João Clímaco, Centro, Vitória, E. Santo, neste ato representado pela procuradora, Dra. **LUCIANA MARQUES DE ABREU JUDICE DESSAUNE**, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade nº 539.270-ES e inscrita no CPF/MF sob nº 764.789.477-34, residente e domiciliada nesta Capital, designada pela Ordem de Serviço n.º 31, de 28 de agosto de 2015 emitida pela PGE; os presentes reconhecidos como os próprios por mim, Tabeliã, por terem apresentado os documentos hábeis, de cuja identidade e capacidade jurídica dou fé. Que, por Escritura Pública de Desapropriação Amigável, lavrada nestas Notas em 16/06/2015, no Livro nº 536, às folhas 131/134, os outorgantes foram desapropriados pelo Estado do Espírito Santo e tendo como

AV. NOSSA SENHORA DO NAVEGANTES, 955 - TÉRREO - ED. GLOBAL TOWER - ENSEADA DO SUÁ
TELS.: (027) 3324-9309 e 3324-1884 - E-mail: quartosucursal@terra.com.br
CEP 29050-335 - VITÓRIA - ESPÍRITO SANTO

Cartório do 4º Ofício de Nota

Tabeliã e Escrivã
Dra. Inês Neves da Silva Santos
Substituta
Dra. Olga Maria Neves da Silva Santos Voelzke

Fls. N.º 41
71718281
SEAG-PROTOCOLO - Rubr.

LIVRO:538 **FOLHAS: 046**

objeto uma área de terreno medindo 45.878,32m²; que, através desta, vêm retificá-la para esclarecer que a desapropriação foi feita ad corpus e na verdade, a área de terreno objeto da desapropriação é uma área de terreno remanescente que mede **46.737,14m²** (quarenta e seis mil, setecentos e trinta e sete metros e catorze decímetros quadrados) conforme consta da matrícula nº 2952 no Livro 2 do Serviço Registral do 1º Ofício da Cidade de Viana-ES. Que, após a CORREÇÃO devida, fica a mencionada Escritura Pública de Desapropriação Amigável RATIFICADA em todas as suas demais partes, da qual a presente fica fazendo parte integrante e complementar, para que juntas produzam seus devidos e legais efeitos. ASSIM DISSERAM e me pediram que lavrasse a presente escritura, sendo em tudo achada conforme, por aquelas que reciprocamente outorgaram, aceitaram e assinam, dispensando o comparecimento de testemunhas instrumentárias, conforme lhes faculta o artigo 626, parágrafo único do Código Normas da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça deste Estado Eu, (a) INES NEVES DA SILVA SANTOS - Tabeliã., que a fiz lavrar, subscrevi e assino em público e raso. Em testº (sinal público) da verdade. (a) INES NEVES DA SILVA SANTOS - Tabeliã. (a) LUIZ DE SOUZA ROCHA -, DÉLIO JOSÉ ROCHA SOBRINHO - JUCINEI AVANCE ROCHA - BENEDITO ROCHA PIGNATON - ANDREA SOUZA CARMO PIGNATON - PATRICIA ROCHA GAVA SILVA - PEDRO FRANCISCO DA SILVA FILHO - LUCIANA MARQUES DE ABREU JUDICE DESSAUNE.

Eu,_____,Tabeliã, que a fiz trasladar, nesta mesma data, subscrevi e assino em público e raso.

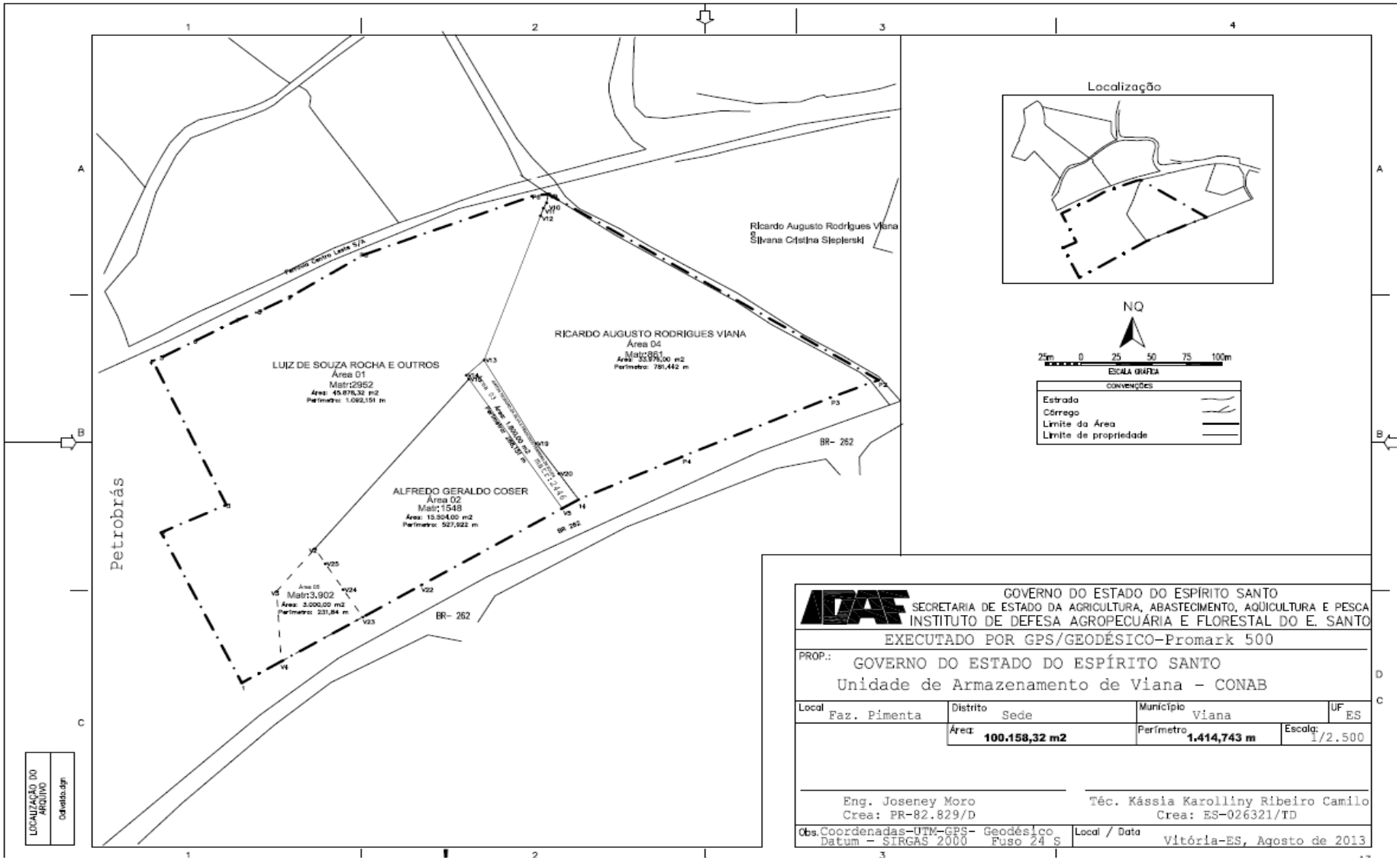
Em Testº_____ da verdade.

INES NEVES DA SILVA SANTOS
Tabeliã.

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo Selo Digital de Fiscalização 023218.FWQ1503.05359
Emolumentos: R$ 79,30 Encargos: R$ 33,01 Total: R$ 112,31
Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br

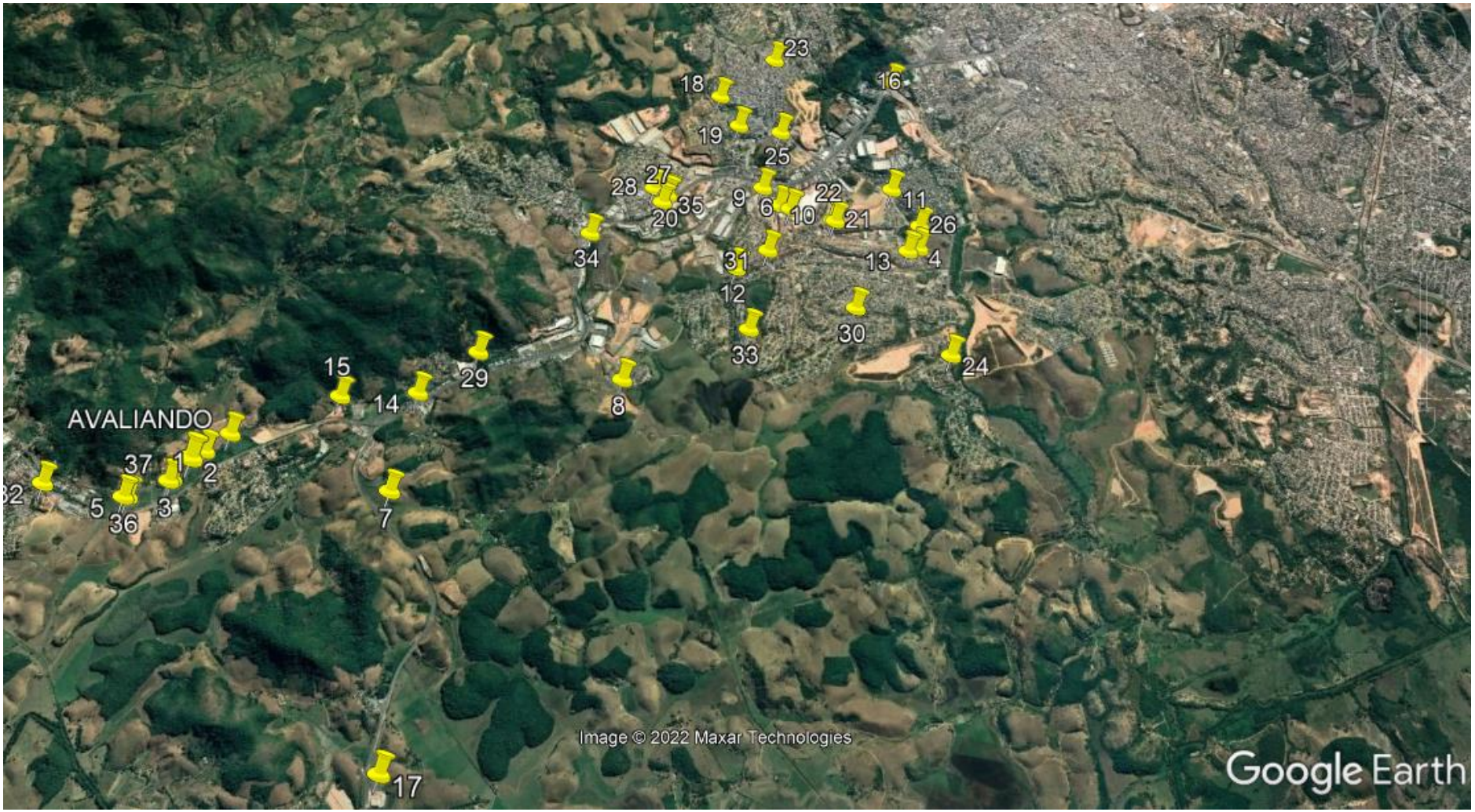
CÓPIA

AV. NOSSA SENHORA DO NAVEGANTES, 955 - TÉRREO - ED. GLOBAL TOWER - ENSEADA DO SUÁ
TELS.: (027) 3324-9309 e 3324-1884 - E-mail: quartosucursal@terra.com.br
CEP 29050-335 - VITÓRIA - ESPÍRITO SANTO



Rua Antonio Ataíde, nº823, loja 11, Centro,Vila Velha/ES
Tel. (27)3071-0031 e (27) 98132-7731
marciachiachio@yahoo.com.br

III – Pesquisa de Mercado



Rua Antonio Ataíde, nº823, loja 11, Centro,Vila Velha/ES
Tel. (27)3071-0031 e (27) 98132-7731
marciachiachio@yahoo.com.br

	ENDEREÇO	BAIRRO	NOME	TELEFONE	ÁREA TOTAL	Esquina (2=sim e 1=não)	Distância BR262 ou BR101	Topografia (2 plano e 1 A	Fluxo de Pedestre	Rua Pavimentada 2= sim	Murado	Renda	CA. Máx	Gleba	Distância ao trevo	Distância Rodovia Asfaltada	Distância BR 101	VALOR UNITÁRIO
						*			*	*	*	*	*		*	*		
	Rod. BR 262, KM 321	Ribeira	Carlos	27 99981-5492	20000	1	0,007	1	1	2	0	1020	3	2	9,21	0,07	1,55	180
	Rod. BR 262, KM 322	Ribeira	Carlos	27 99981-5492	50000	1	0,007	1	1	2	0	1020	3	2	9,39	0,09	1,69	144
	Rod. BR 262, KM 324	Centro	Paulo	27 99981-8967	25000	2	0,007	1	1	2	0	979,73	3	2	9,64	0	1,88	135
*	Avenida Amazonas	Arlindo Villaschi	Multitec	(27) 99519-8048	1935	1	1,61	1	2	2	0	403,5	5	1	2,82	1,58	1,58	315,07
	Rod. BR 262, KM 335	Boa Esperança	Rodrigo	99981-2562	143000	1	0,007	1	1	2	0	427,91	3	2	10,08	0	2,32	157,34
	Rua Carlos Magno Pimenta	Caxias do Sul	Rodrigo	99981-2562	25000	1	0,34	2	2	2	0	517,22	3	2	2,89	0,53	0,53	315
	Estrada Ladeira Grande	Parque Industrial	Walmor	27 988122334	1150000	1	0,89	1	1	1	0	633,21	3	2	8,01	0,08	0,08	45
	Rua Projetada	Parque Industrial	Walmor	27 988122334	40000	1	0,81	1	1	1	0	331,44	3	2	5,59	0,76	0,76	141,75
	Rua José Acácio Ferreira, 0	Parque Industrial	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	25000	2	0,22	2	1	2	0	517,22	3	2	2,88	0,29	0,29	270
	Rua José Acácio Ferreira, 0	Parque Industrial	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	54000	1	0,28	2	1	2	0	517,22	3	2	2,93	0,49	0,49	266,67
	Rua Santa Lúcia	Arlindo Villaschi	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	532	2	0,82	2	2	1	1	517,61	5	1	2,14	0,87	0,87	422,93
	Avenida Guarapari	Arlindo Villaschi	Serra Imóveis	(27) 2141-4594	432	1	1,16	1	2	1	0	409,03	3	1	3,84	1,23	1,23	379,17
	Avenida Amazonas, 0	Arlindo Villaschi	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	640	2	1,58	2	2	2	0	403,5	5	1	2,87	1,53	1,53	323,44
	Rod. BR 262, Em frente PRF	Ribeira	Ademar	(27) 3226-1348	14000	2	0,007	1	2	2	0	633	3	1	7,17	0,05	0,05	270
	Rod. BR 262, KM 280	Ribeira	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	46626	2	0,007	1	1	1	0	1020	3	2	7,82	0,07	0,44	270,24
*	BR 262	Vila Bethânia	Christo Imóveis	(27) 99242-0535	6972	1	0,007	1	1	2	0	1074	1	1	0,81	0,08	0,08	180,72
	BR 262	Parque Industrial	Flex	(27) 99577-5549	7000	1	0,007	2	1	2	1	657	3	1	9,99	0,08	0,08	450
	Rua B	Marcilio de Noronh	Betha Espaço	(27) 3022-5444	40330	1	2,67	1	1	1	0	525	3	2	2,63	0,84	0,84	35,71
	Rua Galdino Pimentel	Primavera	Mariana	27 99872-1023	345	1	0,42	2	2	1	1	761	6	1	2,59	0,44	0,44	652,17
	BR 262	Parque Industrial	Vander	27 99505.5577	18000	2	0,007	2	1	2	1	633	3	1	3,73	0,05	0,05	630
	Avenida Espírito Santo	Arlindo Villaschi	Ubiratan	(27) 99883-9874	264	1	0,74	2	2	2	0	404	5	1	2,76	0,8	0,8	409,09
	Avenida Espírito Santo	Arlindo Villaschi	Ubiratan	(27) 99883-9874	250	1	0,75	1	2	2	0	404	5	1	2,76	0,78	0,78	360
	Rua Paraná	Marcílio de Noronh	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	3866	2	1,26	2	2	2	1	675	6	1	1,91	1,25	1,25	256,08
	Rua A 2	Campo Verde	Maria	(27) 99939-3623	300	2	2,79	1	1	2	0	359	5	1	4,08	2,77	2,77	195
	Avenida Hozache Ferreira Bra	Marcílio de Noronh	Flex	(27) 99577-5549	34000	1	0,52	1	1	1	0	540	6	2	2,24	0,47	0,47	153
	Avenida Arlindo Villaschi	Vila Bethânia	Raphael	(27) 99900-0335	2000	2	1,37	2	2	2	0	404	5	1	2,54	1,4	1,4	540
	BR 262	Parque Industrial	Flex	(27) 99577-5549	10000	1	0,007	2	1	2	0	633	3	1	3,84	0,08	0,08	450
	Rua Resplendor	Canaã	Jose	(27) 99762-1376	76596	2	0,13	1	1	2	0	528	3	2	3,82	0,11	0,11	173,9
*	BR101-Sul e BR262	Ribeira	Flex	(27) 99577-5549	80000	1	0,007	2	1	2	0	949	3	2	6,43	0,08	0,08	559,13
	Rua Ilha da Trindade	Nova Bethânia	Caio	27 996444343	500	1	1,77	2	2	2	1	447	5	1	3,68	1,87	1,87	288
*	Av. Guarapari	Arlindo Villaschi	VRM Imoveis	27 9923-1102	252	1	1,03	2	2	2	0	326	3	1	3,46	1,07	1,07	892,86
	Rua Luiz Alvarengua, 1063	Centro	Natalli	27 99973-8628	1200	1	0,18	2	2	2	0	730	3	1	10,7	0,06	3,11	400,5
	Rua Algusta	Vale do Sol	VRM Imoveis	27 99806-8014	1000	2	2,09	2	2	2	0	462	3	1	4,38	1,65	1,65	360
	Rod Campos Vitoria	Universal	Flex	(27) 99577-5549	3033	1	0,007	1	1	2	0	633	3	1	4,7	0,07	0,07	474,78
	BR 262	Parque Industrial	Vander	27 99505.5577	3000	2	0,007	2	1	2	1	633	3	1	3,74	0,06	0,06	510
	Rod. BR 262, KM 335	Boa Esperança	Rodrigo	99981-2562	5000	1	0,007	1	1	2	0	427,91	3	1	10,05	0	2,28	450
	Rod. BR 262, KM 324	Centro	Paulo	27 99981-8967	2500	2	0,007	1	1	2	0	979,73	3	1	9,61	0	1,85	576

Os dados e variáveis marcada com "*" foram desabilitadas do modelo

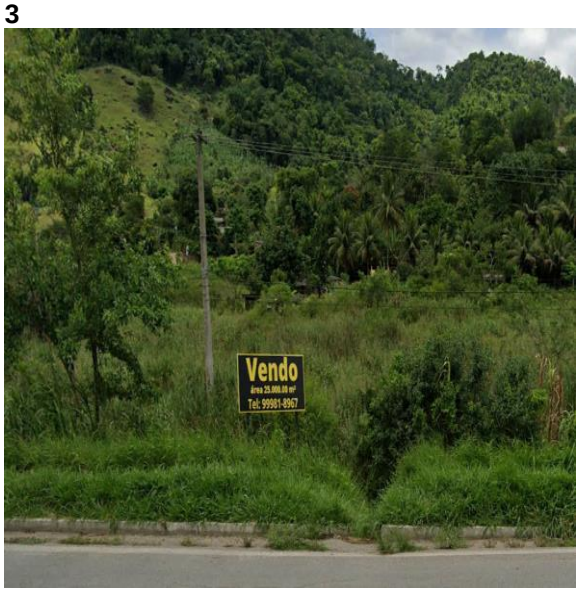
1



2



3



4



5



6



7



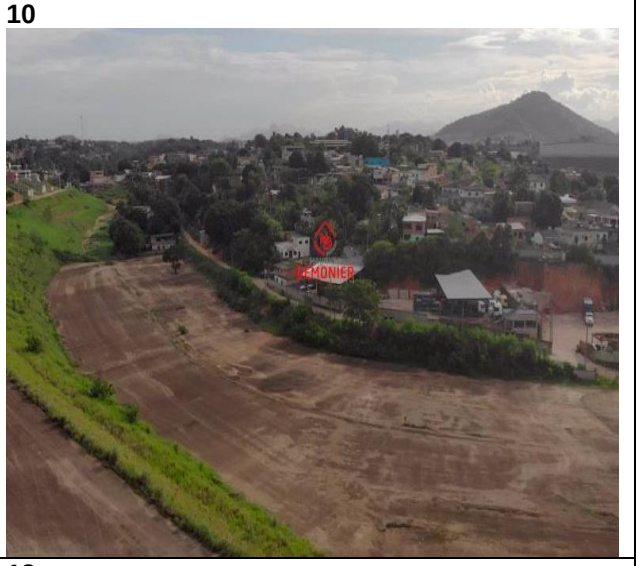
8



9



10



11



12


LOTES
FINANCIADOS
Contato: (27) 99957-3683
Rodrigo Santana CRECI - CRECI 9343-J

13



14



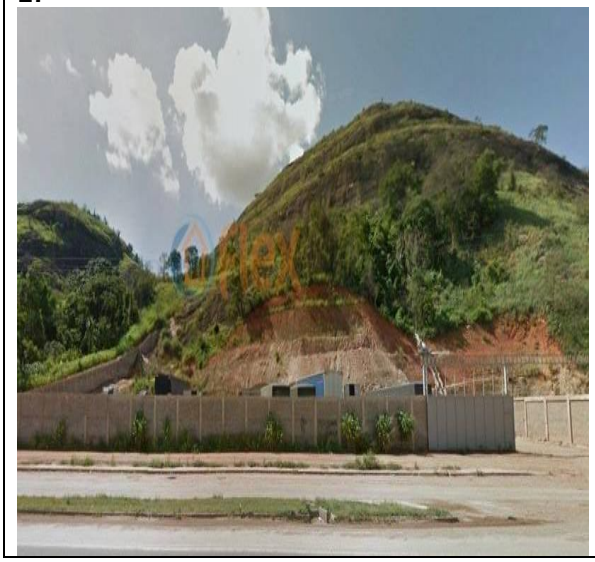
15



16



17



18



19



20



21



22



23



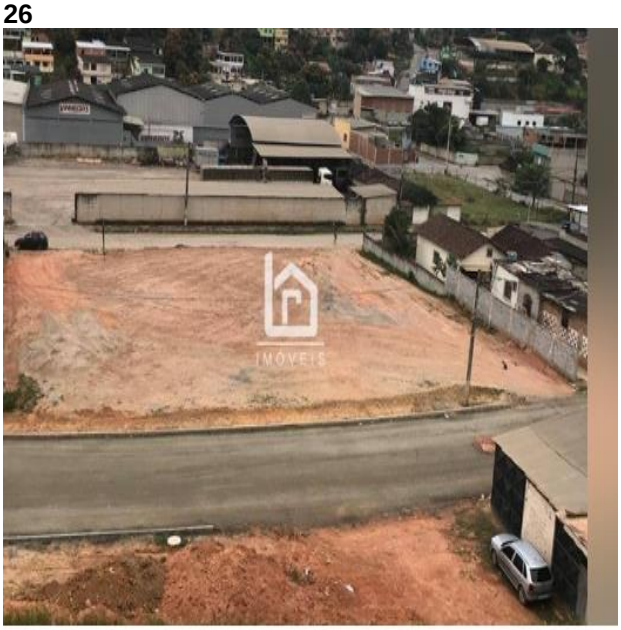
24



25



26



27



28



29



30



31



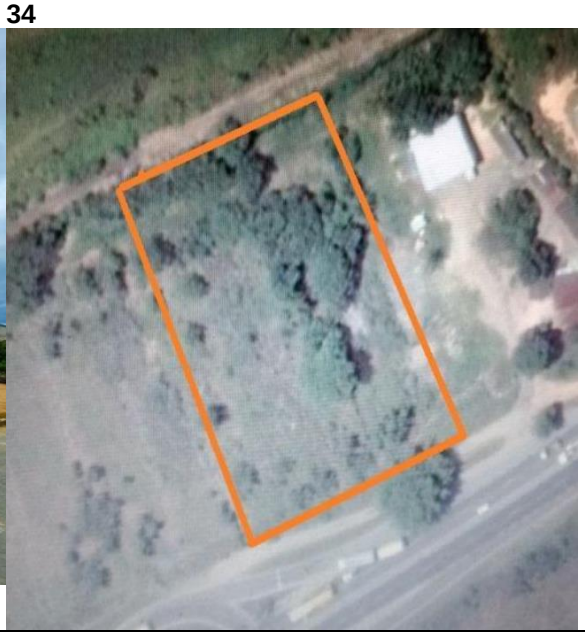
32



33



34



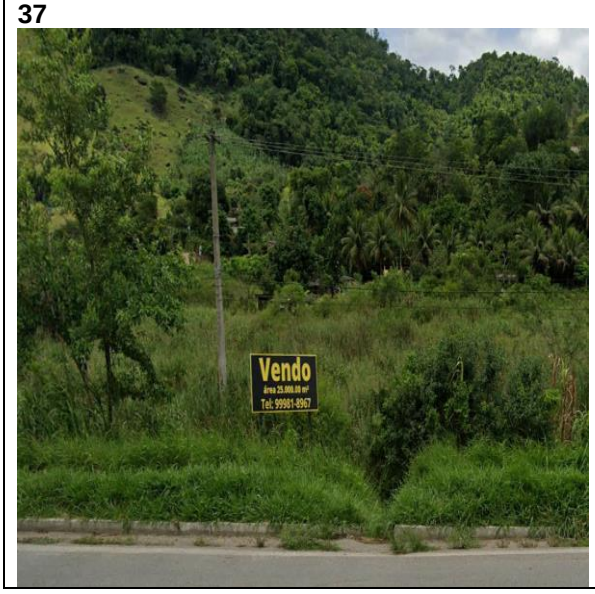
35



36



Rua Antonio Ataíde, nº823, loja 11, Centro,Vila Velha/ES
Tel. (27)3071-0031 e (27) 98132-7731
marciachiachio@yahoo.com.br

37	38
	

IV – Análise das Variáveis

IV. Descrição das Variáveis

Área Total: Área total dos terrenos está expressa em metros quadrados (m²), no qual os valores representam atributos que podem ser contados ou medidos em cada elemento da amostra, sendo uma variável quantitativa continua negativa no cálculo da regressão. As amostras coletadas apresentaram áreas entre 256m² a 1.150.000,00m² e o terreno avaliando possui área de 45.878,32m². Espera-se que o valor unitário diminua quanto maior for a área total e tal premissa foi atendida

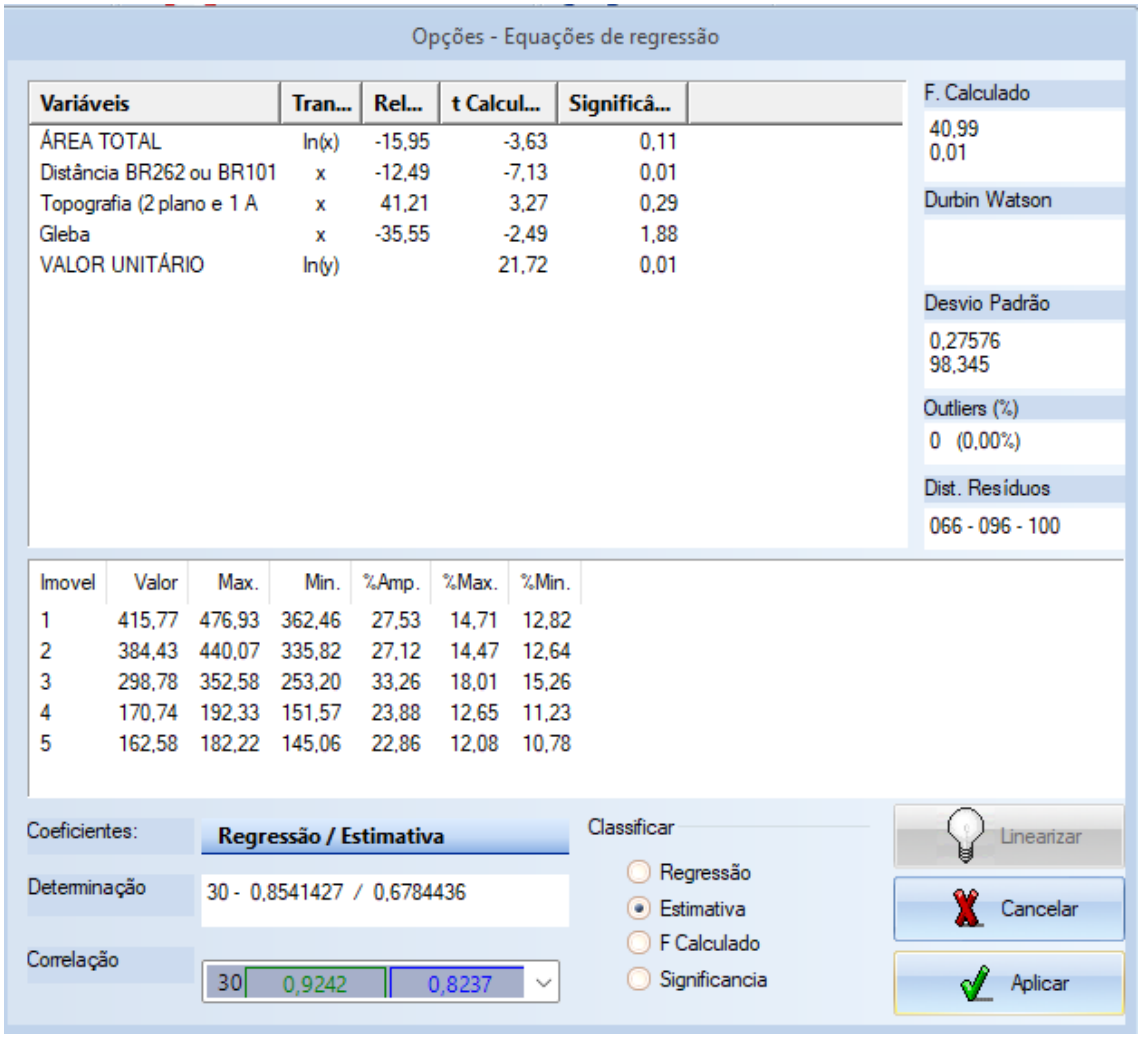
Distância BR262 ou BR101: Variável expressa em quilômetro, é a distância do dado até a BR262 ou BR101, sendo uma variável quantitativa continua negativa no cálculo da regressão, pois quanto maior é o seu valor, mais distante o dado esta da BR. Foi constato no modelo de regressão que a variável está de acordo com o esperado que quanto "maior" é a distância da BR "menor" é o seu valor.

Topografia: É uma variável dicotômica, positiva discreta no modelo de regressão. Foi adotado 2 para terrenos planos e 1 para terrenos acidentados que necessitam de movimentação de terra. Espera-se que o valor unitário aumente quando o valor dessa variável for 2 e tal premissa foi atendida. Foi respeitada a micronumerosidade sendo 17 dados = 1 (um) e 16 dados = 2 (dois).

Gleba: É uma variável dicotômica, negativa discreta no modelo de regressão. Foi adotado 2 para terrenos gleba e 1 para terrenos que não são gleba. A Lei nº 6.766, de 1979, define gleba como sendo "o terreno que não foi objeto de parcelamento aprovado ou regularização em cartório", sendo assim, todo o terreno que tenha sido objeto de parcelamento deixa de ser gleba, passando a ser lote. Foram considerados glebas, terrenos com áreas superiores a 20.000 m². Espera-se que o valor unitário diminua quando o valor dessa variável for 2 e tal premissa foi atendida. Foi respeitada a micronumerosidade sendo 20 dados = 1 (um) e 13 dados = 2 (dois).

Valor Unitário: Valor correspondente à unidade de área, medido em R$/m² (Real por metro quadrado). Correspondente ao valor de oferta (com um decréscimo no valor unitário pesquisado de 10% visto que os valores de oferta, em geral, carregam em si uma margem para negociação), dividido por sua área total, sendo uma variável explicada (dependente).

Segue abaixo a equação de regressão no SISDEA onde na coluna relação podemos verificar cada variável esta de acordo com o esperado.

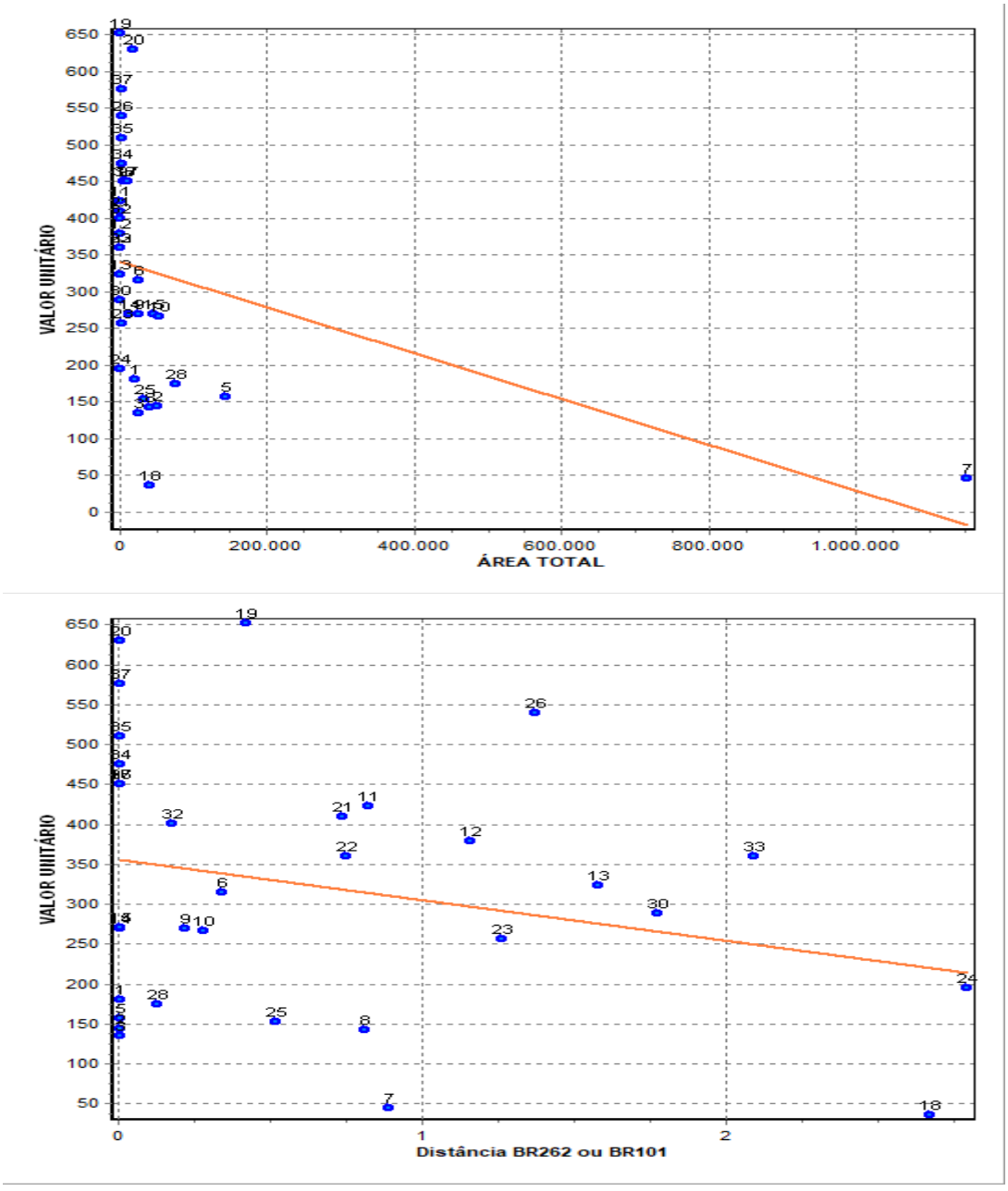


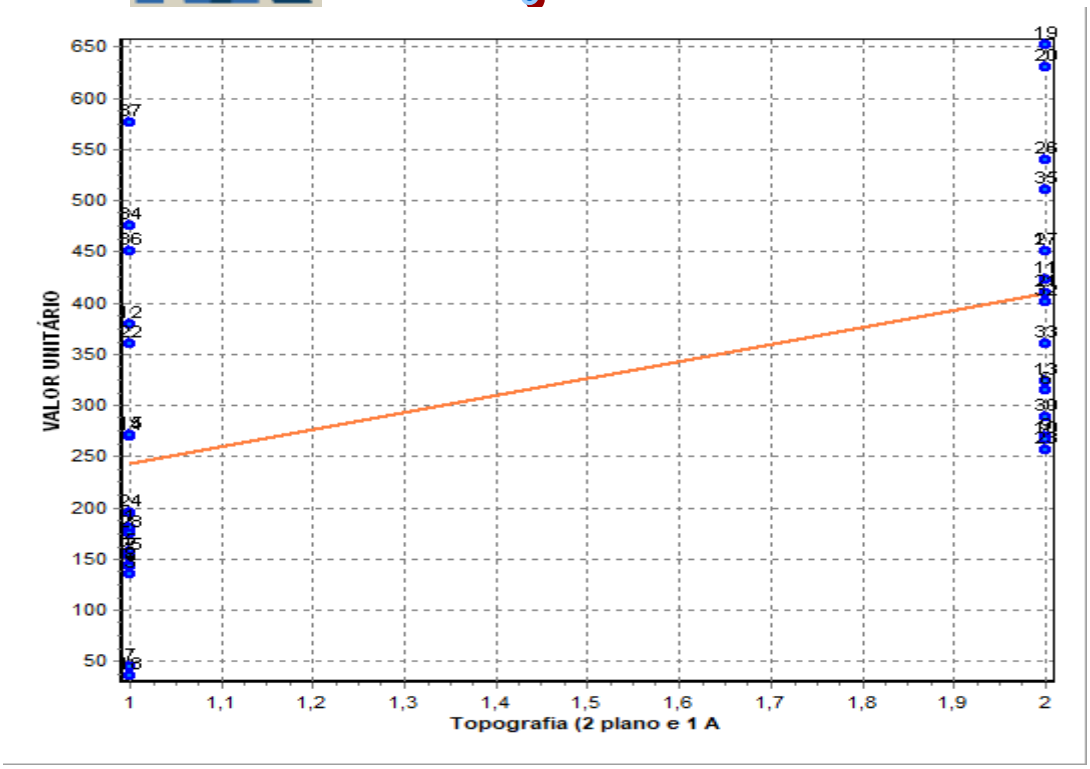
4.1 Análise de Resultados

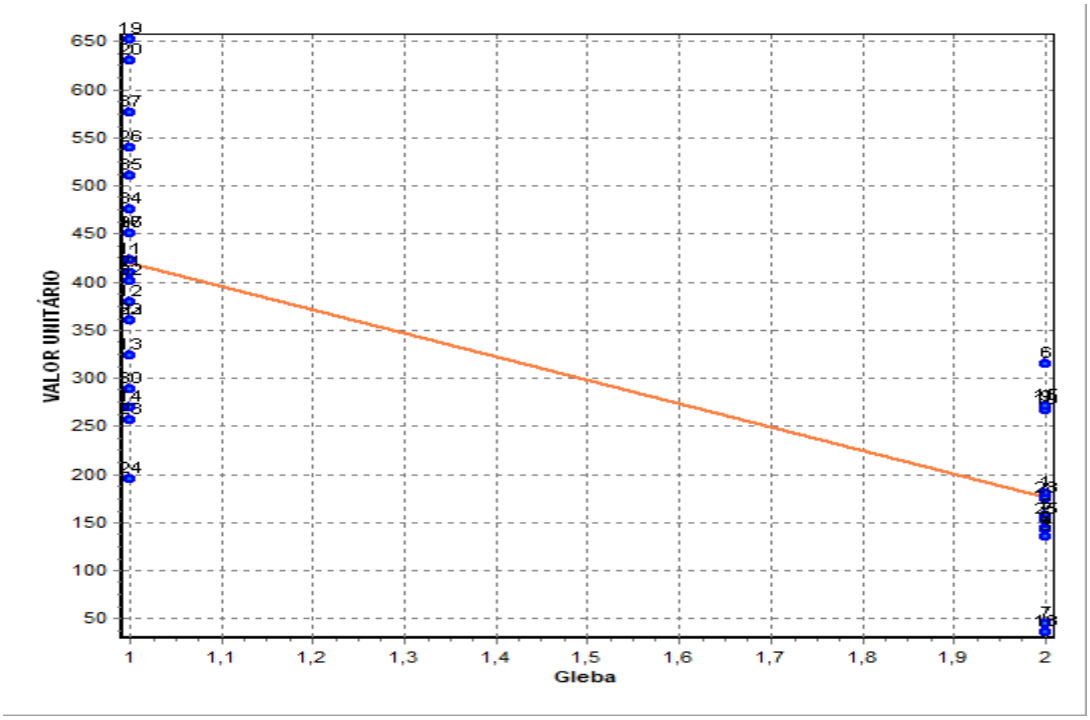
De acordo com a 14653-2 a análise dos resultados foi feita de acordo com o Anexo V, foi extraído textos da norma e colocado entre ("") para melhor entendimento da análise. Foi adotado o "**modelo 30"** do SisDEA.

4.1.2 Linearidade

Foi analisado," primeiramente, o comportamento gráfico da variável dependente em relação a cada variável independente, em escala original".





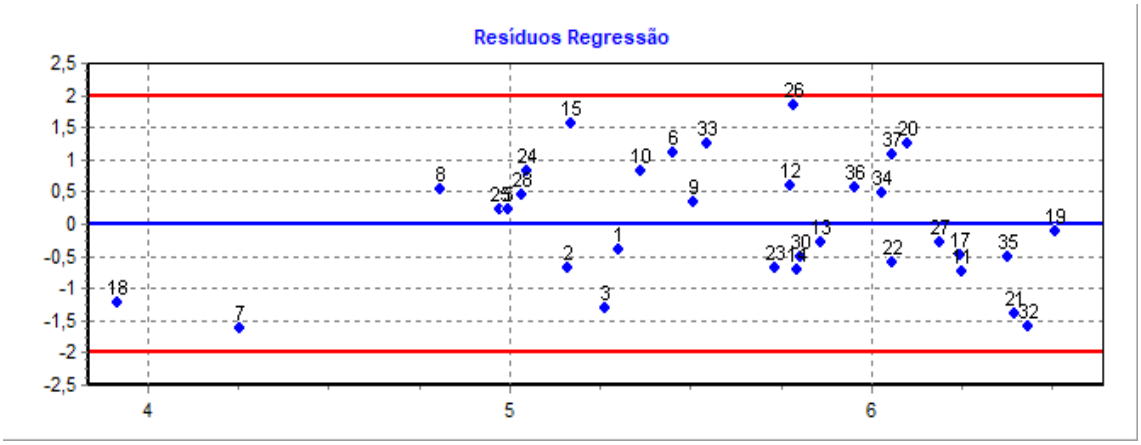


"No modelo linear para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformadas, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erro aleatório."

A transformação utilizada para linearizar o modelo refletiu o comportamento do mercado.

4.1.3 Normalidade

Verificamos a Normalidade "pela análise do gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, que deve apresentar pontos dispersos aleatoriamente, com a grande maioria situados no intervalo [-2, +2]", este gráfico segue em anexo ao laudo.

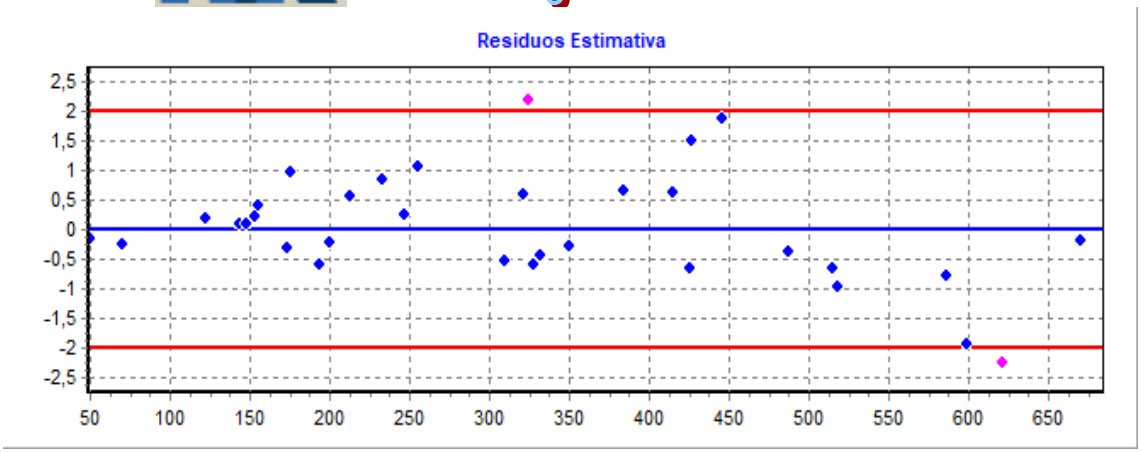


Na análise de resíduos do modelo foi constatado que a dispersão dos dados está em torno da média e que alguns dados foram desabilitados pois ficaram superior a +2% ou inferior a -2% em torno da média.

A normalidade dos resíduos foi satisfatória para tendência à distribuição normal. Nos Resíduos Relativos nenhum dado apresentou índice acima de 70%.

4.1.4 Homocedasticidade

A verificação da homocedasticidade foi feita, por meio do seguinte processo “análise gráfica dos resíduos versus valores estimados, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido" este gráfico segue abaixo, de acordo com o gráfico, não apresentam nenhum formato específico, mas se distribuem como uma nuvem de pontos aleatórios.



Não foi constatado a heterocedasticidade no modelo de acordo com o gráfico Resíduo x Valores estimados.

4.1.5 Verificação da Autocorrelação e Colinearidade ou multicolinearidade

"Uma forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes provoca degeneração no modelo e limita a sua utilização. O exame da autocorrelação deve ser precedido pelo pré ordenamento dos elementos amostrais, em relação aos valores ajustados e, se for o caso, às variáveis independentes possivelmente causadoras do problema".

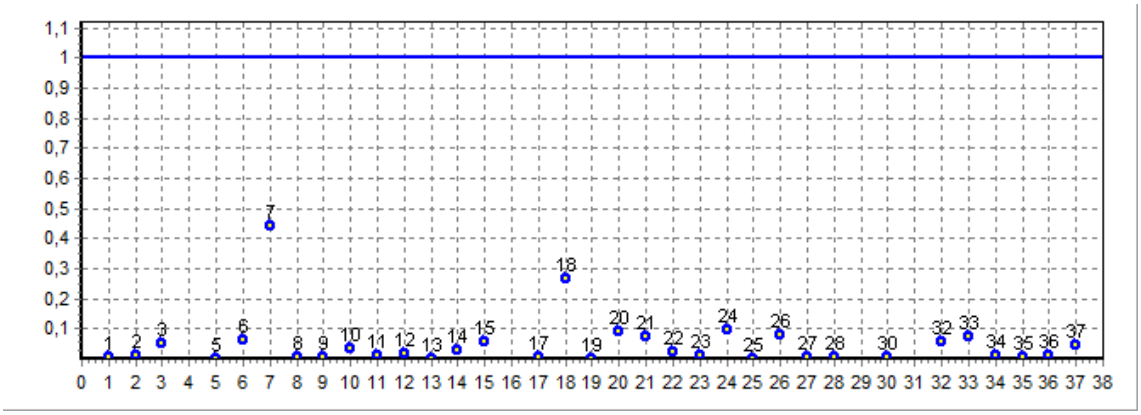
Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	y
	ÁREA TOTAL	ln(x)	x1	0	0,64	0,25	0,34	0,57
	Distância BR262 ou BR101	x	x2	0,64	0	0,41	0,23	0,80
	Topografia (2 plano e 1 A	x	x3	0,25	0,41	0	0,07	0,53
	Gleba	x	x4	0,34	0,23	0,07	0	0,43
	VALOR UNITÁRIO	ln(y)	y	0,57	0,80	0,53	0,43	0

Conforme podemos observar na tabela acima os valores superiores a 80 indicam forte correlação entre as variáveis. O modelo não apresentou nenhum valor acima de 80 nas variáveis independentes.

4.1.6 Pontos Influenciantes " outliers"

"A existência desses pontos atípicos pode ser verificada pelo gráfico dos resíduos versus cada variável independente, como também em relação aos

valores ajustados, ou usando técnicas estatísticas mais avançadas, como a estatística de Cook ou a distância de Mahalanobis para detectar pontos influenciantes."



De acordo com o gráfico de resíduos e o modelo de regressão linear o modelo não apresentou nenhum Outliers.

4.1.7 – Teste de Significância

“O nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos não devem ser superiores a 10%. A significância de subconjuntos de parâmetros, quando pertinente, pode ser testada pela análise da variância por partes.”

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9241984 / 0,8236769
Coeficiente de determinação:	0,8541427
Fisher - Snedecor:	40,99
Significância do modelo (%):	0,01

Podemos verificar que a Significância do modelo ficou abaixo de 10%

4.1.8 – Poder de explicação

"Em uma mesma amostra, a explicação do modelo pode ser aferida pelo seu coeficiente de determinação. Devido ao fato de que este coeficiente sempre cresce com o aumento do número de variáveis independentes e não leva em conta o número de graus de liberdade perdidos a cada parâmetro estimado, deve se considerar o coeficiente de determinação ajustado."

No modelo estatístico o Coeficiente de Determinação ficou em 85%, sendo assim, podemos concluir que as variáveis adotadas estão explicando o mercado.

a) Essa situação pode significar que as variáveis adotadas estão com excelente poder de explicação.

b) Pode ter ocorrido alto grau de multicolinearidade. Mas vimos no item 4.1.5 que não ocorreu.

c) A presença de um dado com valor excessivamente disperso da média, porém com uma variável que o explique, provavelmente contribuirá significativamente para um aumento do coeficiente. Mas no item 4.1.3 os dados dispersos na média foram excluídos do modelo. Sendo assim podemos concluir que o modelo adotado está explicando o mercado.

V – Memória de Cálculo

Mín. do Campo de Arbítrio	Limite Inferior do Intervalo de Confiança	Estimado	Limite Superior do Intervalo de Confiança	Máx. do Campo de Arbítrio	Resultados
R$ 6.458.605,37	R$ 6.779.696,87	R$ 7.598.616,51	R$ 8.516.453,46	R$ 8.738.443,06	Valor Unitário R$ 162,58/m²
R$ 138,19/m²	R$ 145,06/m²	R$ 162,58/m²	R$ 182,22/m²	R$ 186,97/m²	
-15%	10,78%		12,08%	15%	

Modelo:

ÁREA VIANA

Data de Referência:

segunda-feira, 9 de maio de 2022

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- ÁREA TOTAL = 46.737,14
- Distância BR262 ou BR101 = 0,01
- Topografia (2 plano e 1 A = 1,00
- Gleba = 2,00

- ENDEREÇO = Rod BR 262
- BAIRRO = Ribeira
- NOME = Avaliando
- TELEFONE = Avaliando

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Mínimo (10,78%) = 145,06
  - Médio = 162,58
  - Máximo (12,08%) = 182,22

- Valor Total
  - Mínimo = 6.779.696,87
  - Médio = 7.598.616,51
  - Máximo = 8.516.453,46

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 5.198.465,47
  - Máximo = 11.106.926,31
  - Mínimo (31,59%) = 111,23
  - Máximo (46,17%) = 237,65
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 138,19
  - RL Máximo = 186,97

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- ÁREA VIANA

2) **Data de referência:**

- segunda-feira, 9 de maio de 2022

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	14
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	37
Dados utilizados no modelo:	33

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9241984 / 0,8236769
Coeficiente de determinação:	0,8541427
Fisher - Snedecor:	40,99
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	66%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	96%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

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

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

SisDEA Home - Modelagem de Dados

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	12,469	4	3,117	40,992
Não Explicada	2,129	28	0,076	
Total	14,598	32		

8) **Equação de regressão:**

ln (VALOR UNITÁRIO) = +7,355321406 -0,1534481198 * ln (ÁREA TOTAL) -0,479403558 * Distância BR262 ou BR101 +0,3450460423 * Topografia (2 plano e 1 A -0,4392147251 * Gleba

- **Função estimativa (moda):**

VALOR UNITÁRIO = +1449,942441 * e^(-0,1534481198 * ln (ÁREA TOTAL) * e^(-0,479403558 * Distância BR262 ou BR101) * e^(+0,3450460423 * Topografia (2 plano e 1 A) * e^(-0,4392147251 * Gleba)

- **Função estimativa (mediana):**

VALOR UNITÁRIO = +1564,499754 * e^(-0,1534481198 * ln (ÁREA TOTAL) * e^(-0,479403558 * Distância BR262 ou BR101) * e^(+0,3450460423 * Topografia (2 plano e 1 A) * e^(-0,4392147251 * Gleba)

- **Função estimativa (média):**

VALOR UNITÁRIO = +1625,129103 * e^(-0,1534481198 * ln (ÁREA TOTAL) * e^(-0,479403558 * Distância BR262 ou BR101) * e^(+0,3450460423 * Topografia (2 plano e 1 A) * e^(-0,4392147251 * Gleba)

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA TOTAL	ln(x)	-3,63	0,11
Distância BR262 ou BR101	x	-7,13	0,01
Topografia (2 plano e 1 A	x	3,27	0,29
Gleba	x	-2,49	1,88
VALOR UNITÁRIO	ln(y)	21,72	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para ÁREA TOTAL	Isoladas	Influência
Distância BR262 ou BR101	-0,37	0,64
Topografia (2 plano e 1 A	-0,37	0,25
Gleba	0,81	0,34
VALOR UNITÁRIO	-0,63	0,57

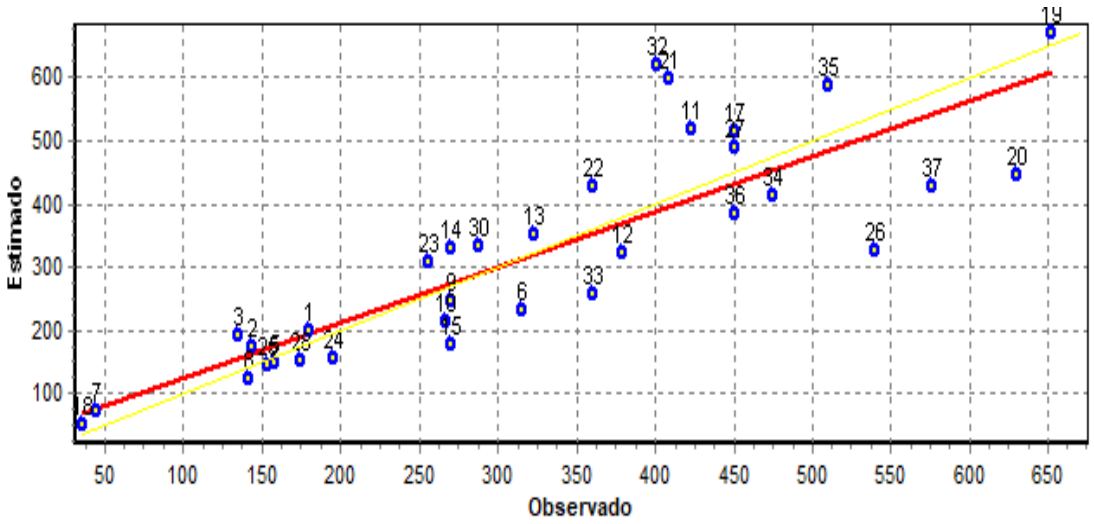
Correlações parciais para Distância BR262 ou BR101	Isoladas	Influência
Topografia (2 plano e 1 A	0,07	0,41
Gleba	-0,18	0,23
VALOR UNITÁRIO	-0,31	0,80

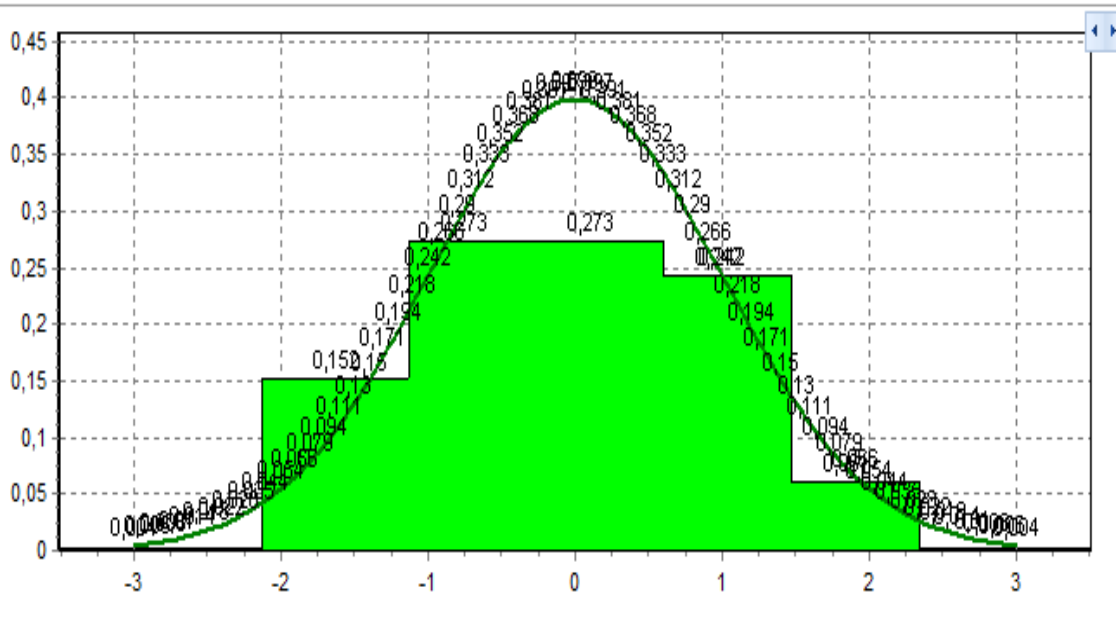
SisDEA Home - Modelagem de Dados

Correlações parciais para Topografia (2 plano e 1 A	Isoladas	Influência
Gleba	-0,41	0,07
VALOR UNITÁRIO	0,53	0,53

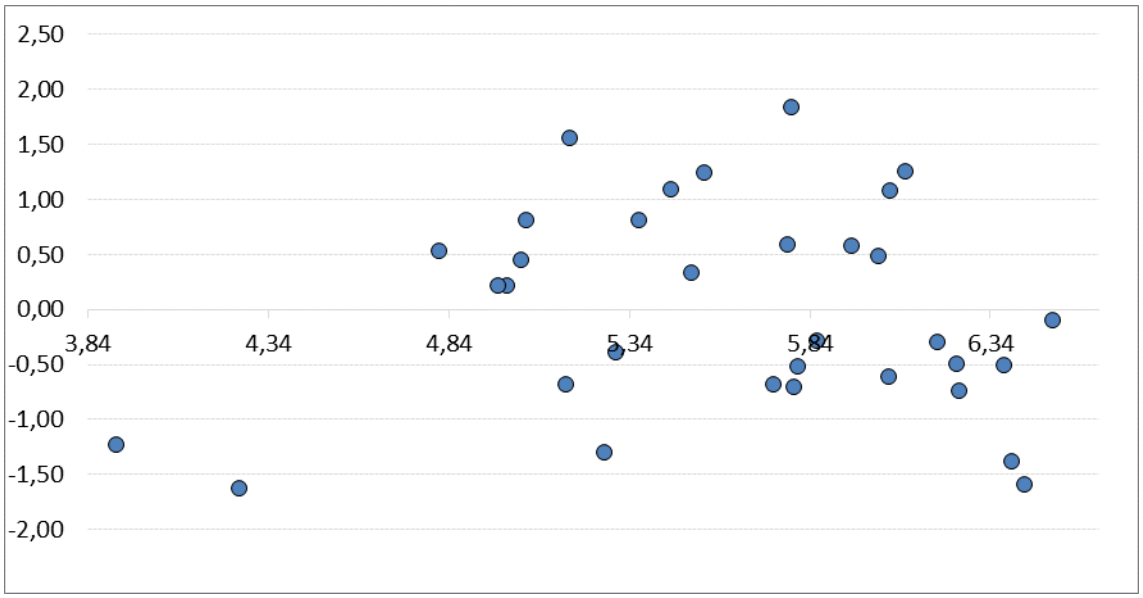
Correlações parciais para Gleba	Isoladas	Influência
VALOR UNITÁRIO	-0,72	0,43

Aderência





Resíduo



Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	5,19	5,30	-0,11	-2,04%	-0,38
2	4,97	5,16	-0,19	-3,79%	-0,68
3	4,91	5,26	-0,36	-7,33%	-1,30
5	5,06	5,00	0,06	1,21%	0,22
6	5,75	5,45	0,30	5,26%	1,10
7	3,81	4,25	-0,45	-11,75%	-1,62
8	4,95	4,81	0,15	2,96%	0,53
9	5,60	5,51	0,09	1,62%	0,33
10	5,59	5,36	0,23	4,03%	0,82
11	6,05	6,25	-0,20	-3,35%	-0,74
12	5,94	5,77	0,16	2,76%	0,60
13	5,78	5,86	-0,08	-1,35%	-0,28
14	5,60	5,79	-0,19	-3,47%	-0,71
15	5,60	5,17	0,43	7,68%	1,56
17	6,11	6,24	-0,14	-2,21%	-0,49
18	3,58	3,91	-0,34	-9,49%	-1,23
19	6,48	6,51	-0,03	-0,43%	-0,10
20	6,45	6,10	0,35	5,37%	1,26
21	6,01	6,40	-0,38	-6,35%	-1,38
22	5,89	6,05	-0,17	-2,86%	-0,61
23	5,55	5,73	-0,19	-3,41%	-0,69
24	5,27	5,05	0,22	4,26%	0,81
25	5,03	4,97	0,06	1,17%	0,21
26	6,29	5,78	0,51	8,08%	1,84
27	6,11	6,19	-0,08	-1,31%	-0,29
28	5,16	5,03	0,12	2,42%	0,45
30	5,66	5,80	-0,14	-2,49%	-0,51
32	5,99	6,43	-0,44	-7,33%	-1,59
33	5,89	5,54	0,34	5,81%	1,24
34	6,16	6,03	0,14	2,20%	0,49
35	6,23	6,37	-0,14	-2,24%	-0,51
36	6,11	5,95	0,16	2,59%	0,57
37	6,36	6,06	0,30	4,70%	1,08

Anexo VI

ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do ES

ART de Obra ou Serviço
0820220082594
ART Individual

1. Responsável Técnico

MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL,ENGENHEIRO DE COMPUTAÇÃO,ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO**
RNP: 0804407070
Registro: ES-015172/D
Registro: 10353
Empresa contratada: MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA ME

2. Dados do Contrato

Contratante: **SECRETARIA DE ESTADO DE GESTAO E RECURSOS HUMANOS** CPF/CNPJ: **07162270000148**
Rua: AVENIDA GOVERNADOR BLEY Nº: 236
Complemento: CEP: 29010150
Cidade: VITÓRIA UF: ES Bairro: CENTRO
Telefone:
Contrato: 2022-GN08B Nº do Aditivo: 0
Valor do Contrato/Honorários: R$5.215,60 Tipo de contratante: PESSOA JURÍDICA

3. Dados da Obra/Serviço

Rua: RODOVIA GOVERNADOR MÁRIO COVAS Nº: 320
Complemento: KM 320 Bairro: KM 320 Quadra Lote
Cidade: VIANA UF: ES CEP: 29136350
Data de início: 04/05/2022 Prev. Término: 19/05/2022 Coord. Geogr.:
Proprietário: GOVERNO DO ESTADO DO ES CPF/CNPJ:07162270000148

4. Atividade Técnica

Qtde de Pavimento(s): 4 **Nº Pavimento(s):** 1 **Dimensão/Quantidade:** 100158,32 **Unidade de medida:** M2

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

PARTICIPAÇÃO:

NATUREZA: 100 - RESPONSABILIDADE TÉCNICA

NÍVEL: 104 - EXECUÇÃO

NATUREZA DO(S) SERVIÇO(S): 10115 - LAUDO TÉCNICO PERICIAL

TIPO DA OBRA/SERVIÇO: 1903 - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS

PROJETO(S)/SERVIÇO(S): 100 - NENHUM

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

5. Observações

SOLICITANTE DO SERVIÇO:ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, EM ATENDIMENTO À DEMANDA DA SEGER - SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS, POR MEIO DOS AUTOS DO PROCESSO 2022-GN08B, ORDEM DE SERVIÇO Nº 002/2022 - AVA09 AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS URBANOS/EQUIPAMENTOS. CINCO IMÓVEIS URBANOS, CLASSIFICADOS COMO TERRENO, SENDO: I. ÁREA MEDINDO 45.678,32 M², A SER DESMEMBRADA DE PORÇÃO MAIOR MATRICULADA SOB Nº 2.952; II. ÁREA

6. Declarações

Profissional

Contratante

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

7. Entidade de classe

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

8.Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local de de
Data

MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO - CPF: 09866150720

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

9. Informações

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

www.creaes.org.br creaes@creaes.org.br
tel: (27)3134-0046 art@creaes.org.br
CREA-ES

Valor ART: R$ 88,78 Registrada em: 08/05/2022 Data de pagamento: 09/05/2022 Valor Pago: R$ 88,78 Nosso Número: 14000000001 0894957

Anexo VII

LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016

PUBLICIDADE

Leis Municipais

www.LeisMunicipais.com.br

Versão consolidada, com alterações até o dia 17/12/2020

LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016

Dispõe sobre a Política de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial, institui o Plano Diretor Municipal de Viana - PDM e dá outras providencias.

O PREFEITO MUNICIPAL DE VIANA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais previstas na Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Fica aprovado o novo Plano Diretor Municipal de Viana, em atendimento ao disposto no art. 182 da Constituição Federal, e no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.527, de 10 de julho de 2001, o qual deverá ser observado pelos agentes públicos e privados do Município.

TÍTULO I
DA ABRANGÊNCIA, DOS CONCEITOS, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Capítulo I
DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS

Art. 2º Esta Lei dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano, o Sistema de Planejamento Urbano e o Plano Diretor Municipal de Viana e aplica-se à totalidade do seu território.

§ 1º A Política de Desenvolvimento Urbano é o conjunto de planos e ações que tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes.

§ 2º O Sistema de Planejamento Urbano corresponde a um conjunto de atividades, ações e normas, recursos humanos e técnicos, que tem por objetivo coordenar as ações referentes ao desenvolvimento urbano, de iniciativa dos setores público e privado, integrando-se com os diversos programas setoriais, visando à dinamização e à modernização da ação governamental.

§ 3º O Plano Diretor Municipal é instrumento básico da Política de Desenvolvimento Urbano e Rural e

Ordenamento Territorial do Município, que abrange a totalidade do território e integra o Sistema de Planejamento Municipal, devendo o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei do Orçamento do Município orientar-se pelos princípios fundamentais, diretrizes e objetivos nele contidos.

Capítulo II
DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS

Art. 3º Os princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Municipal são:

I - pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, seja ela urbana ou rural, expressos pelo atendimento das diretrizes contidas no art. 2º, da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, fazendo prevalecer o interesse do bem comum de toda a coletividade sobre o interesse particular e o exercício do direito da propriedade individual ou de grupo restrito, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal, aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer e às exigências fundamentais do Plano Diretor e legislações decorrentes;

II - função social da propriedade urbana é elemento construtivo de propriedade e é atendida quando a mesma cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos pela legislação, em especial atendendo aos coeficientes mínimos de utilização determinados nos anexos desta Lei;

III - função social da propriedade rural é o elemento construtivo do direito de propriedade e é atendida quando, simultaneamente, a propriedade é utilizada de forma racional e adequada, conservando seus recursos naturais, favorecendo o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores e observando as disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - promoção do bem estar e melhoria da qualidade de vida dos municípios, pautada na equidade social e territorial, compreendendo a garantia da justiça social a partir da redução das vulnerabilidades urbanas e das desigualdades sociais entre grupos populacionais e entre os distritos e bairros do Município, respeitando as diferenças entre as pessoas e os grupos sociais, sem preconceitos de origem, raça, cor, idade, gênero, poder econômico ou quaisquer outras formas de discriminação, buscando a compreensão das desigualdades socioeconômicas, no uso e na ocupação do solo, no acesso aos bens e serviços, bem como a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização e repartição dos ônus fiscais considerando o principio da capacidade contributiva;

V - direito à cidade sustentável compreendendo o processo de universalização do acesso aos benefícios e às comodidades da vida urbana por parte de todos os cidadãos, seja pela oferta e uso de serviços, equipamentos e infraestrutura pública;

VI - promoção do desenvolvimento local baseado na sustentabilidade dos recursos disponíveis, promovendo a repartição equânime do produto social e dos benefícios alcançados, garantindo o uso racional dos recursos naturais para que estes estejam disponíveis às presentes e futuras gerações;

VII - diversificação da economia considerando as diferentes escalas territoriais e a promoção da organização territorial no sentido de criar economias de aglomeração tanto do ponto de vista do consumidor como do produtor;

VIII - promoção da justiça social mediante ações que visem à erradicação da pobreza e da exclusão social, da redução das desigualdades sociais e da segregação socioespacial;

IX - entendimento do meio ambiente como bem de uso comum do povo, garantindo a proteção dos ecossistemas e recursos ambientais existentes, a preservação, recuperação e o uso adequado do ambiente natural e construído, garantindo a todos os habitantes a vida em um meio ecologicamente equilibrado;

X - proteção, valorização e preservação dos principais marcos da paisagem urbana e rural, da cultura e memória social;

XI - gestão democrática da cidade mediante o fortalecimento das dimensões da cidadania baseadas em formas substantivas de participação individual e coletiva, garantindo a participação da população na formulação, implementação e avaliação das políticas públicas, buscando novos patamares de desenvolvimento que atendam às necessidades da coletividade e a proteção dos recursos locais;

XII - promoção do aprendizado social na gestão e na construção da vida social e econômica, assegurando aos moradores do Município o acesso à informação, o controle sobre a gerência dos espaços urbanos e rurais e a justa repartição dos custos e benefícios do processo de urbanização;

XIII - reconhecimento do Município como parte integrante de sistemas socioeconômicos e geopolíticos mais abrangentes, especialmente quanto aos problemas que demandam ações compartilhadas ou consorciadas na busca das soluções regionais e intermunicipais de interesse amplo ou comum;

XIV - reconhecimento do papel do Poder Público Municipal no provimento dos bens e serviços essenciais à vida digna, consignados como direitos de todos os cidadãos;

XV - preservação e fortalecimento do setor público com a recuperação e valorização das funções de planejamento, articulação e controle da política de desenvolvimento e ordenamento do território;

XVI - abordagem multiprofissional e interdisciplinar das políticas públicas, com integração entre os órgãos da administração municipal e demais instituições públicas;

XVII - reconhecimento dos bairros, dos povoados e comunidades rurais, como células da organização física, social e econômica, que compõem unidades básicas de vizinhança, de forma a facilitar o planejamento e a participação da comunidade na administração municipal;

XVIII - universalização da mobilidade e acessibilidade, assegurando prioridade aos pedestres e pessoas portadoras de necessidades especiais em percursos contínuos desprovidos de obstáculos, favorecendo o ciclismo e desenvolvendo o transporte coletivo; e,

~~XIX - articulação com os demais Municípios da Região Metropolitana da Grande Vitória (RGMV) referente aos assuntos relacionados as funções públicas de interesse comum, definidas pelo Conselho Metropolitano de Desenvolvimento da Grande Vitória (COMDEVIT).~~

XIX - Integrar e articular, com os demais Municípios da Região Metropolitana da Grande Vitória (RGMV) o planejamento urbano e os assuntos relacionados as funções públicas de interesse comum, definidas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento da Grande Vitória (COMDEVIT) e pelo Plano Diretor Urbano Integrado da Região Metropolitana da Grande Vitória (PDUI - RMGV). (Redação dada pela Lei nº

Anexo 1

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.A - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 01)											
ZONA URBANA CONSOLIDADA 01 (ZUC-01) - VIANA CENTRO											
USOS (conforme Anexo 02)		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar		2,50	70,00	10,00	5,00	15,00	3,00	1,50	1,50	10,00	250,00
Residencial Multifamiliar		3,00	65,00								
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviços Especial										
	Indústria Tipo 01										
	Indústria Tipo 02	2,00									

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.E - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 05)											
ZONA URBANA CONSOLIDADA 05 (ZUC-05) - ARLINDO VILLASCHI											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	12,00	36	3,00	1,5¹	1,5¹	10,00	250,00
Residencial Multifamiliar		5,00									
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviço Especial										
Indústria Tipo 01	Indústria Tipo 02	2,00									
1 - A partir do 5º pavimento, adicionar nos afastamentos laterais e fundos a fórmula H/10, sendo H a altura total da edificação.											

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.D - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 04)											
ZONA URBANA CONSOLIDADA 04 (ZUC-04) - GRANDE MARCILIO DE NORONHA											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	12,00	40,00	3,00	1,5¹	1,5¹	10,00	250,00
Residencial Multifamiliar		6,00									
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviço Especial										
Indústria Tipo 01	Indústria Tipo 02	3,00									
1 - A partir do 5º pavimento, adicionar nos afastamentos laterais e fundos a fórmula H/10, sendo H a altura total da edificação.											

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.Q - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 18)											
ZONA DE ESPECIAL INTERESSE PAISAGÍSTICO (ZEIP) - VIANA CENTRO; JUCU; ARAÇATIBA											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	2,00¹	6,00¹	3,00	1,50	1,50	10,00	250,00
Residencial Multifamiliar		3,00	60,00								
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C											
Indústria Tipo 01	Industrial Tipo 02	2,00									
1 - Admite-se gabarito máximo de 3 pavimentos e altura máxima de 10m, desde que seja garantida a visibilidade dos monumentos, quando vistos à distância, na paisagem											

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.P - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 17)											
ZONA ESPECIAL DE INTERSSE ECONÔMICO 03 (ZEIE 03)											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Comércio e Serviços Especial		3,00	70,00	20,00	5,00	15,00	7,00	8,00	8,00	75,00	15000,00
Indústria dos Tipos 01, 02 e 03		2,00									
Indústria Especial											

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.L - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 12)											
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1 (ZEIS 01)											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	5,00	15,00	Isento	1,50	1,50	5,00	125,00
Residencial Multifamiliar		3,00									
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C											

PARECER TÉCNICO Nº 010/2023

PROCESSO: 2022-GN08B
DATA: 03/03/2022
ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – ANÁLISE DE LAUDO

Procedemos ao Parecer Técnico visando à análise e homologação de Laudo de Avaliação, constante à peça #39 do referido processo e elaborado pela empresa MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA - ME, conforme Edital de Credenciamento nº 001/2011 – Ordem de Serviço nº 002/2022 - AVA 03, para subsidiar a demanda de ALIENAÇÃO, no município de VIANA, 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 de "Área I", medindo 46.737,14 m², a ser desmembrada de porção maior matriculada sob nº 2.952.

Endereço:
Rod. BR-262, próximo ao KM 320, Município de Viana

2. AUTORIA DO LAUDO

O laudo foi elaborado pela empresa MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA - ME, sob a responsabilidade técnica do(a) Engenheiro(a) de Avaliações MÁRCIA MARIA DO ROSÁRIO CHIACHIO, CREA ES-015172/D. Foi apresentado o documento de responsabilidade técnica, registrado sob o nº 0820220082594, constante às páginas 47 e 48 do laudo.

3. METODOLOGIA

A metodologia aplicada utilizou as premissas do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, descrito no item 8.2.1 da ABNT NBR 14653-2, conforme indicação à página 10 (item 10 do laudo). Os elementos amostrais obtidos junto ao mercado imobiliário local estão relacionados às páginas 22 a 31 (anexo III), cujos dados foram saneados com tratamento científico, conforme memória de cálculo às páginas 32 a 46 (anexos IV e V), aplicando-se uma ferramenta estatística de regressão linear múltipla através do software especializado (SISDEA / SISREN).

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

4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

Quanto à especificação, para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o autor classificou seu trabalho no Grau de Fundamentação II conforme enquadramento nas tabelas 1 e 2 descrito às páginas 10 1 12.

Quanto à precisão, o trabalho foi classificado com Grau de Precisão III, segundo o enquadramento descrito à página 11.

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

2023-6BCRJX - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 03/03/2023 12:00 PÁGINA 1 / 3

5. RESULTADO

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

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

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

R$ 7.600.000,00 (Sete milhões e seiscentos 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 3 de março de 2023.

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

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

Membros da CAI conforme Portaria 111-S de 02/02/2023.

2023-6BCRJX - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 03/03/2023 12:00 PÁGINA 2 / 3

ASSINATURAS (2)

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

JOÃO PAULO MELLO TEIXEIRA
MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 03/03/2023 12:00:44 -03:00

TATIANA FREITAS SPADETO
MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 03/03/2023 10:01:27 -03:00

INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO
Documento capturado em 03/03/2023 12:00:44 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por JOÃO PAULO MELLO TEIXEIRA (MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER) - SEGER - SEGER - GOVES)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: https://e-docs.es.gov.br/d/2023-6BCRJX

LAUDO MODELO COMPLETO
OS 002/2022- AVA 03
Área II



Rod. BR 262, próximo ao KM 320, Ribeira, Viana– ES

Rua Antonio Ataíde, nº823, loja 11, Centro,Vila Velha/ES
Tel. (27)3071-0031 e (27) 98132-7731
marciachiachio@yahoo.com.br

IDENTIFICAÇÃO	
Solicitante:	Governo do Estado do Espírito Santo
Interessado:	SEGER
Processo nº:	2022-GN08B
Número da OS.:	AVA 03: Nº 002/2022
Finalidade:	Alienação
Objetivo:	Determinação do Valor do Imóvel
Objeto:	Imóvel urbano - Terreno
Endereço:	Rod. BR 262 próximo ao KM 320, Ribeira
Cidade/UF:	Viana/ES CEP 29136-350
Coordenadas:	20°23'11.62"S 40°28'39.67"O
Proprietário:	Estado do Espírito Santo
Área do Avaliando:	15.504,00m²
Área de Terreno:	15.504,00m²
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	
Valor de Mercado:	**R$ 4.600.000,00(Quatro milhões e seiscentos mil reais)**
Liquidez:	Baixa Liquidez
Metodologia:	MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tratamento de Dados:	Inferência Estatística
Especificação:	Grau de Fundamentação II / Grau de Precisão II
Data do Laudo:	18/09/2022
DADOS DO AVALIADOR	
Nome:	Márcia Maria do Rosário Chiachio
Formação:	Eng. Civil/ Eng. Eletricista/ Eng. Segurança do Trabalho
CREA:	ES-015172/D
IBAPE:	375
CPF:	098.661.507-20
DADOS DA EMPRESA	
Nome:	MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA ME
Endereço:	RUA ANTÔNIO ATAÍDE 823, LJ 11, CENTRO, VILA VELHA/ES
CREA:	10353
CNPJ:	10.626.340/0001-86
Representante Legal:	Márcia Maria do Rosário Chiachio
CPF:	098.661.507-20
INFORMAÇÕES RELEVANTES	

MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720

Assinado de forma digital por MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720
Dados: 2022.09.20 19:49:49 -03'00'

Márcia Maria do Rosário Chiachio
Eng. Civil/ Eng. Eletricista/ Eng. Segurança do Trabalho
ES-015172/D CPF 098.661.507-20

Sumário	Página
01. Solicitante	04
02. Interessado	04
03. Proprietário	04
04. Objeto da Avaliação	04
4.1 Tipo do Bem	04
4.2 Descrição do Bem	04
4.3 Ocupante e Tipo de Uso	04
05. Finalidade da Avaliação	05
06. Objetivo da Avaliação	05
07. Pressuposto, Ressalvas e Fatores Limitantes	05
08. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando	05
8.1 Caracterização da Região	06
8.2 Caracterização do Terreno	08
09. Diagnóstico de Mercado	09
10. Método e Procedimentos Utilizados	09
11. Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados	10
12. Especificação da Avaliação	10
13. Resultado da Avaliação e Data de Referência	12
13.1 Determinação do Valor do Imóvel	12
13.2 Valor Unitário Adotado	12
13.3 Data de Referência	12
13.4 Valor de Mercado	12
14. Observações Complementares Importantes	13
15. Profissional Responsável	13

Anexo I. Relatório Fotográfico
Anexo II. Documentação do Imóvel
Anexo III. Pesquisa de Mercado
Anexo IV. Análise das Variáveis
Anexo V Memória de Cálculo
Anexo VI Registro de Responsabilidade Técnica
Anexo VII LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016

CORPO DO LAUDO

1. SOLICITANTE

Governo do Estado do Espírito Santo
SEGER / SUBAD / GEPAE / CAI
Processo Administrativo: 2022-GN08B
Ordem de Serviço: AVA-03: 002/2022

2. INTERESSADO

SEGER- Secretaria de Estado de Gestão e Recurso

3. PROPRIETÁRIO

Proprietário: Estado do Espírito Santo
Endereço: Rod. BR 262, próximo ao KM 320, Ribeira, Viana– ES

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

4.1 Tipo do Bem: Imóvel urbano -Terreno

4.2 Descrição Sumária dos Bens: Uma área as margens da BR 262, próximo ao KM 320, possuindo uma cerca parcial com mato alto e árvores. A área total do avaliando é de 15.504,00m² em declive da BR 262, no meio da quadra, fazendo divisa com três áreas e tendo um acesso a BR 262.

4.3 Ocupante e Tipo de Uso: Desocupada/ Comercial

5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Levantamento do valor de mercado de uma área situado em Viana- ES para alienação.

6. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

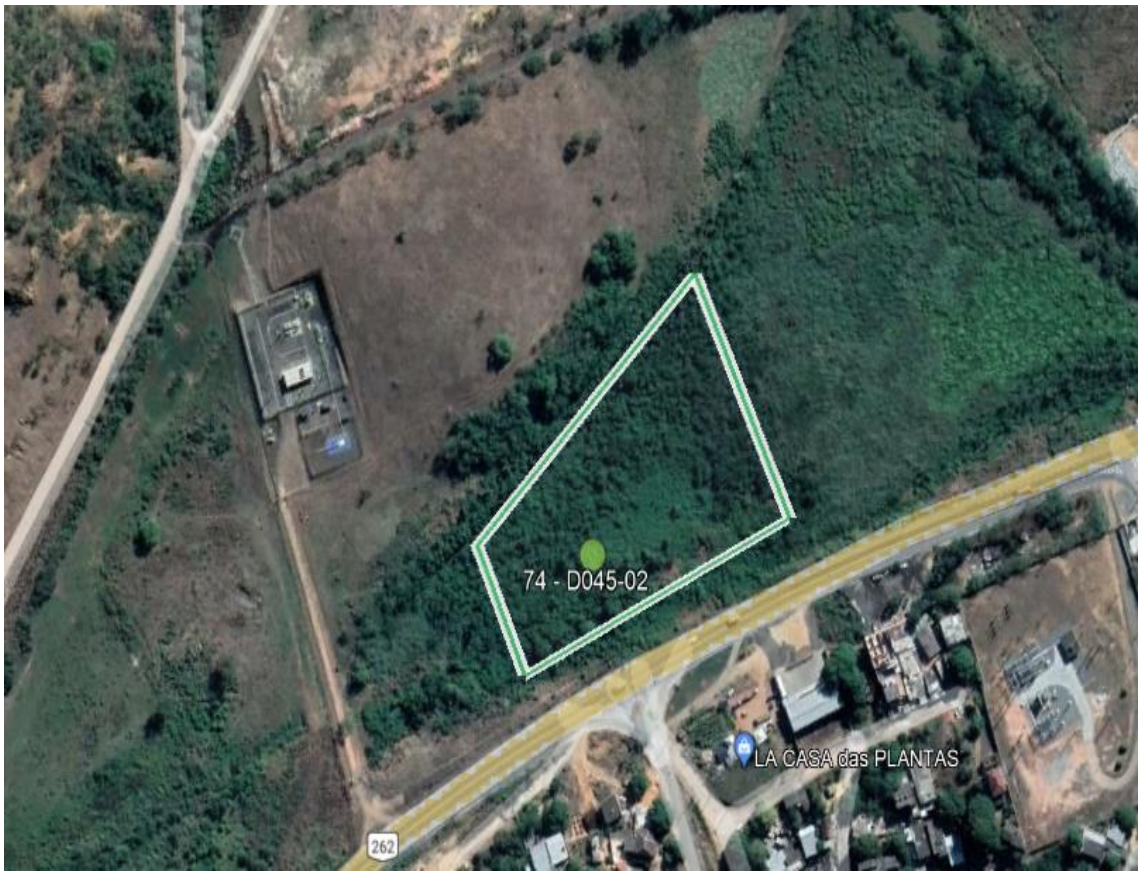
Determinação do valor venal de mercado.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para avaliação foi fornecido a certidão de ônus do imóvel nº 1548 do cartório do 1º Ofício de notas de Viana e a planta baixa que seguem no anexo II (documentação do imóvel). É consignado que na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Período da vistoria: Foi realizada a vistoria no dia 05/05/2022 às 14:00.



Avaliando

8.1 Caracterização da Região

Viana é um município brasileiro do estado do Espírito Santo. Faz parte da Região Metropolitana de Vitória. Localiza-se a uma latitude 20º23'25" sul e a uma longitude 40º29'46" oeste, estando a uma altitude de 34 metros. Sua população é de 80.735 habitantes, segundo estimativa do IBGE de 2021. O PIB da cidade é de cerca de R$ 2,7 milhões. Possui uma área de 312,279 km². Dos sete municípios que integram a Região Metropolitana da Grande Vitória, Viana é o terceiro maior em extensão territorial e possui localização privilegiada. Com 60% de área rural, a sua produção agropecuária especialmente a banana, o café e o gado, abastece parte do mercado consumidor da Grande Vitória, mas a economia do município tem como principais bases de sustentação a indústria, o comércio e os serviços. O setor que concentra o maior número de empresas e empregos é o comércio e reparação de veículos automotores. Também estão instaladas na região sete das 150 maiores empresas do Estado. O setor industrial representa cerca de 42% do PIB do município. A Estação Ferroviária de Viana foi inaugurada em 1895 pela E. F. Sul do Espírito Santo. Mais tarde, foi incorporada à linha do Litoral da E. F. Leopoldina, ligada ao Rio de Janeiro e Niterói. Por algum tempo, na década de 1960, a estação foi chamada de Jabaeté, retomando seu nome original depois. A estação hoje serve como museu. De 2010 a 2017 esteve reativada como estação para a operação do turístico Trem das Montanhas Capixabas, mantido pela Serra Verde Express.

Fonte< Viana (Espírito Santo) – Wikipédia, a enciclopédia livre (wikipedia.org) > acessado em 09/05/2022.

Em 2019, o salário médio mensal era de 2.1 salários-mínimos. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 21.3%. Na comparação com os outros municípios do estado, ocupava as posições 14 de 78 e 20 de 78, respectivamente. Apresenta 69.6% de domicílios com esgotamento sanitário adequado, 19.6% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 18.9% de domicílios urbanos em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio).

Fonte< IBGE | Cidades@ | Espírito Santo | Viana | Panorama > acessado em 09/05/2022.

As atividades econômicas de Viana concentram-se 1,15% em seu setor agropecuário. Aproximadamente 4,43% da população do município está ocupada em atividades agropecuárias. Este valor ganha maior significado se

comparado ao valor da população ocupada no mesmo setor do Espírito Santo que, segundo dados do censo demográfico do IBGE de 2010, eram de 30541 pessoas. De acordo com o IBGE (2017) o município tem na agropecuária quase 1,15% do seu PIB, com renda per capita de 27.678,29 reais.

ATIVIDADE ECONÔMICA	PORCENTAGEM
Agropecuária	1,15
Indústria	25,39
Serviços – Inclusive Administração, Defesa, Educação e Saúde Públicas e Seguridade Social	57,21
Administração, Defesa, Educação e Saúde Públicas e Seguridade Social	16,25

Fonte: IBGE – Cidades, 2017

O município de Viana possui 20% de sua área coberta com remanescente de Mata Atlântica (36.411 ha, segundo o Atlas da Mata Atlântica). Com a preocupação em preservar os recursos naturais, a Administração Municipal, em convênio com o Ministério do Meio Ambiente, criou o Parque Natural Municipal Rota das Garças, que está localizado próximo à sede do Município, às margens da BR-262, no km 18,5. De acordo com a última atualização da Classificação Climática de Köppen e Geiger (1928) feita por (ALVARES et al, 2014), a o município de Viana está classificado com o clima do tipo "Am", ou seja, clima tropical chuvoso de monção. A temperatura média do mês mais frio é superior a 18°C e a precipitação média do mês mais seco é inferior a 60 mm. A temperatura média anual no município de Viana é de 24,0 °C, com a maior média ocorrendo no mês de fevereiro, com 26,7 °C, caracterizando como um mês típico de verão e a menor média ocorre no mês de julho 20,9 °C, período em que ocorrem temperaturas amenas na região.

Fonte< Viana.pdf (incaper.es.gov.br)> acessado em 09/05/2022.

O avaliando está localizado no bairro Ribeira na cidade de Viana, estado do Espírito Santo, região Sudeste do Brasil, esse bairro possui 16 ruas e vias, com 19 empresas e 17 estabelecimentos comerciais instalados com diversos seguimentos de serviço. O bairro possui 527 habitantes sendo 271 homens e 256 mulheres. O bairro possui infraestrutura de água, esgoto, iluminação pública e pavimentação nas principais ruas e avenidas.

Fonte< Ribeira em Viana, ES (orbis.to)> acessado em 18/06/2022

8.2 Caracterização do Terreno

Área do terreno: 15.504,00m²

Área total do avaliando: 15.504,00 m².

Coordenadas: 20°23'11.62"S e 40°28'39.67"O.

Topografia: Acidentado, abaixo do nível do greide precisando ser aterrado em alguns pontos e nivelado.

Situação: Meio de quadra

A infraestrutura urbana nas duas vias pública de frente a edificação apresenta pavimentação e iluminação pública. Uma área as margens da BR 262, próximo ao KM 320, possuindo uma cerca parcial com mato alto e árvores. A área total do avaliando é de 15.504,00m² em declive da BR 262, no meio da quadra, fazendo divisa com três áreas e tendo um acesso a BR 262. O avaliando está inserido na ZEIE-01 (Zona de Especial Interesse Econômico), são áreas de localização estratégica destinada a implantação de projetos especiais do município ou da iniciativa privada, ou ainda em parceria entre ambos, cujo a ocupação ou ampliação dependerá do impacto de vizinhança (EIV) e do estudo de impacto ambiental (EIA), que visem alcançar melhoria na qualidade de vida da população.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.O - TABELA DE ÍNDICE URBANISTICO (TABELA 15)
ZONA ESPECIAL DE INTERSSE ECONÔMICO 01 (ZEIE 01)

USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
	Residencial Unifamiliar	1,00	60,00	10,00	5,00	15,00	3,00	1,50	1,50	20,00	700,00
	Residencial Multifamiliar										
	Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)		70,00								
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviços Especial	3,00		15,00			5,00	3,00	3,00		
Indústria dos Tipos 01 e 02	Indústria Tipo 03										

Tabela de índice urbanístico da zona classificada (ZEIE 01)

Conforme Art. 153 da Lei 2829/2016 (PDM de Viana), a aprovação de projetos destinados à implantação de empreendimentos nas Zonas de Especial Interesse Econômico (ZEIE) estará condicionada à avaliação e aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) sempre que o empreendimento estiver classificado como Indústrias Especiais ou

Empreendimento de Impacto, nos termos definidos nesta Lei. Ainda de acordo com a Lei 2829/2016 (PDM de Viana), o Art. 173 define que as Zonas de Especial Interesse Econômico (ZEIE) são parcelas do território municipal, de domínio público ou privado, destinadas à implantação de atividades econômicas, funcionais ou industriais de grande e médio porte, visando ao fortalecimento econômico do Município nas suas várias especializações. O Art. 176 descreve que a Zona de Especial Interesse Econômico 01 - ZEIE 01, zona onde está localizado o avaliando, é composta por áreas lindeiras às grandes estruturas de circulação, notadamente as rodovias federais, que estão próximas aos bairros, com atividades urbanas consolidadas, concentrando principalmente atividades de comércio e serviços de atendimento local e municipal.

9. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Pela grande área do avaliando entendemos que seu segmento principal seja comercial seguindo a mesma tendência do bairro Ribeira que é um bairro comercial, por estar as margens da BR 262 podemos ver um facilitador para empresas de transporte, mas encontramos muitas ofertas na BR262 próximo ao avaliando, dificultando assim sua absorção pelo mercado, mesmo com a crise do COVID o mercado imobiliário vem crescendo em áreas urbanas residenciais o avaliando tem uma vocação comercial, com características específicas tendo uma absorção difícil no mercado atual.

De acordo com o item 7.7.2 da ABNT NBR 14.653-1 temos:

a) Liquidez: Baixa liquidez.

b) Desempenho de mercado: Normal.

c) Número de ofertas: Alto.

d) Absorção pelo mercado: Difícil.

e) Público-alvo para absorção do bem: Grandes Empresas

f) Facilitadores para negociação do bem: A área fica as margens da BR 262.

10. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM), conforme as normas técnicas da ABNT para a Avaliação de Bens,

registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos). O MCDDM consiste em coletar uma amostra (conjunto de dados) de imóveis no mercado, cujas características sejam as mais semelhantes possíveis as do imóvel avaliando e através dessa amostra obter o valor do imóvel avaliando.

11. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Período de pesquisa: de 04/05/2022 a 11/05/2022. Consultar o Anexo III – Pesquisa de Mercado.

Tratamento dos dados: Foi utilizado um software de regressão linear múltipla denominado SisDea Windows, desenvolvido pela Pelli Sistemas, complementado pela memória de cálculo do modelo. Consultar o Anexo V – Memória de Cálculo.

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo a ABNT NBR 14653-2:2011, Seção 9, no caso de utilização de modelos de regressão linear, a especificação da avaliação deve seguir os itens 1 a 6, com enquadramento nos graus de fundamentação e precisão conforme explicitado a seguir:

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

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

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Grau de Fundamentação Total=15 Pontos Logo, Grau de Fundamentação II (Segundo a ABNT NBR 14653-2:2011). Segundo a ABNT NBR 14.653 - Parte 2: Imóveis Urbanos, item 9 e subitem 9.2.1:

Descrição	Grau de precisão		
Amplitude do intervalo de confiança de 80%	III	II	I
em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤50%
MODELO		X= 33,26 %	

Logo, **Grau de Fundamentação II** (segundo ABNT NBR 14.653 – Parte 2) e **Grau de Precisão II** (segundo ABNT NBR 14.653 – Parte 2).

13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

De acordo com as características do mercado analisadas, entendemos que o terreno possui absorção pelo mercado considerada difícil, pois se trata de um terreno com grande área, com características específicas, onde os interessados deverão ter a demanda de negócio de acordo com as características do avaliando, para assim serem absorvidos.

13.1 Determinação do valor do imóvel

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

13.2 Valor unitário adotado

Optamos por adotar o valor de tendência central estimado pelo modelo estatístico, pois entendemos que não há outras variáveis relevantes na formação do valor, que ainda não estejam contempladas. Assim, o valor unitário arbitrado para a avaliação será de R$ 298,78/m².

13.3 Data de referência: 18/09/2022

13.4 Valor de mercado de compra e venda

O valor de mercado (VM) de um terreno urbano localizado na Rod. BR 262 próximos ao KM 320, Ribeira, Viana/ES importa em:
VM = 15.504,00m² x R$ 298,78/m²= R$ 4.632.333,77. Arredondando-se dentro da permissão normativa (1% de variação) teremos:

Valor de Mercado = R$ 4.600.000,00(Quatro milhões e seiscentos mil reais)

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

14 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

É consignado que o Laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT para a Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se: na documentação fornecida, em informações constatadas in loco na vistoria, e em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local.

É consignado que na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente locado.

15 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Vila Velha, 18 de setembro de 2022.

MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720

Assinado de forma digital por MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720
Dados: 2022.09.20 19:50:42 -03'00'

Márcia Maria do Rosário Chiachio
Eng. Civil/ Eng. Eletricista/ Eng. Segurança do Trabalho
Pós-Graduada em Engenharia de Avaliações e Perícia
Mestre em Engenharia de Valorização de Solos Urbanos
ES-015172/D CPF 098.661.507-20
ART: 082020082594

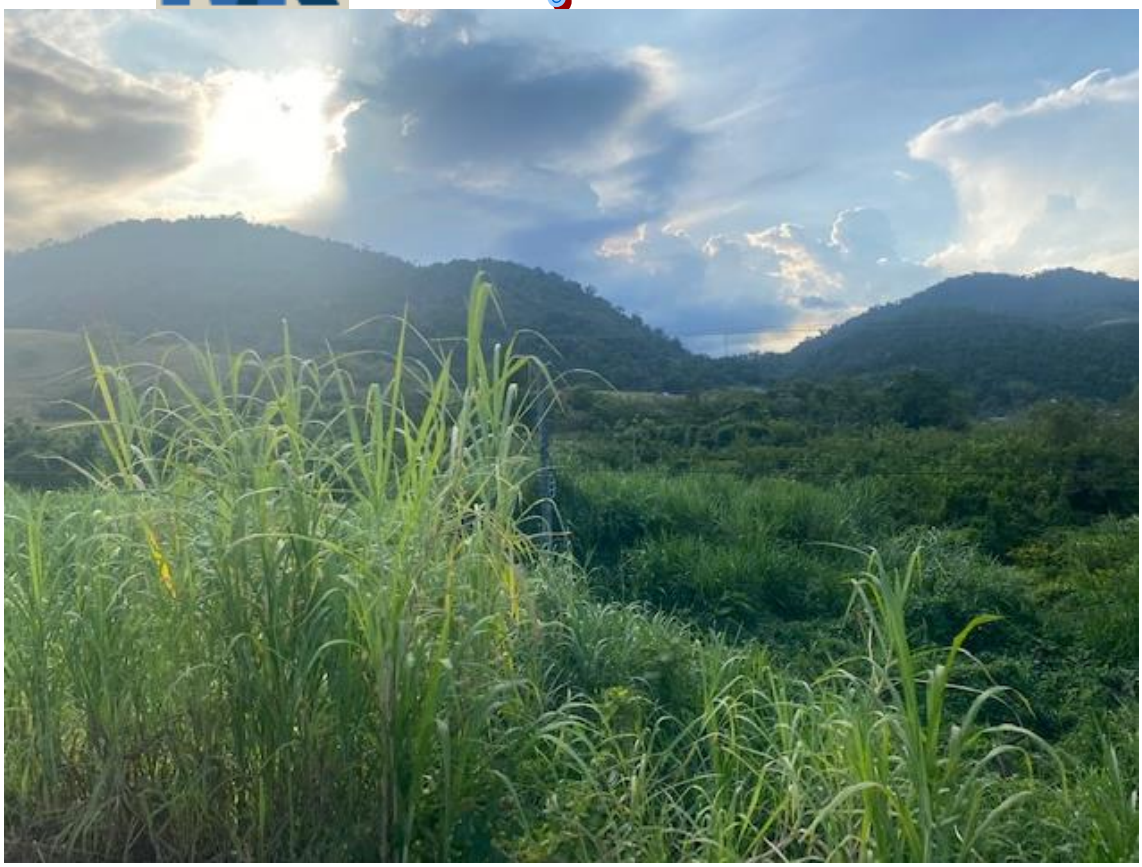
MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720

Assinado de forma digital por MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720
Dados: 2022.09.20 19:50:27 -03'00'

Márcia Maria do Rosário Chiachio
MR Avaliações Ltda ME
CNPJ 10.626.340/0001-86

Encerramos o presente laudo de avaliação, que foi elaborado segundo os preceitos da ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos gerais e Parte 2 – Imóveis urbanos, sendo composto por 14 folhas impressas por computador apenas de um lado, sendo a última datada e assinada, e ainda 7 anexos.

I – Relatório Fotográfico



Vista da área



Vista

II – Documentação do Imóvel

MATRÍCULA Nº 1548 | LIVRO Nº 2-F | DATA 31.07.1989 | FICHA 61

MATRÍCULA Nº

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - LIVRO Nº 2 - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

IMÓVEL: Uma área de terreno próprio, com 20.304,00 m2 (vinte mil trezentos e quatro metros quadrados) e o perímetro de 671,00 metros lineares, desmembrada da Fazenda Pimentas, situada no Município de Viana, neste Estado, área sem benfeitorias, tendo as seguintes medidas e confrontações: frente numa extensão de 242,00 metros com a faixa de dominio da Br 262; a direita de quem da área olha para a citada / Rodovia, numa extensão de 49,00 metros, margeando o caminho até a vala em divisa com terras de Josué Alano de Souza; a esquerda, ainda na mesma posição, numa extensão de 125,00 metros, com área remanescente pertencente a Antonio Epiphanio de Souza; e fundos, em duas linhas tendo uma delas 230,00 metros e outra 25,00 metros, em divisa com o mesmo Josué Alano de Souza, linha essa que margea uma vala.:::: ...

PROPRIETARIO: Espólio de José Carlos Pereira,::::::::::::::::::::::::

REGISTRO ANTERIOR:Registrada no Livro 2-H nº 01 Matrícula 3067 de ordem em 20 de julho de 1979 no Cartório da 2ª Zona do Registro Geral de Imóveis e Registro Torrens da Comarca de Vitória. Viana -ES., 31 de julho de 1989. O Oficial Substº. _____ ::::::::::::::::::::

R-1:1548: Nos termos da Escritura Pública de compra e venda lavrada no Cartório Ronconi no Livro nº 15 às Fls. 149/150 em 18 de julho de 1989.O proprietário representado neste ato na pessoa da viúva inventariante Aurea Veronesi Pereira, brasileira, viúva, do lar, portadora da Identidade nº 305 069 SSP/ES e do CPF/ MF 017 302 677-00, residente a Rua Castelo Branco 1958 - Vila Velha -ES., conforme alvará expedido pelo MM. Juiz de Direito Antônio Marinho Machado, com anuência dos filhos, noras e genros como segue:Benedito Porto Pestana e esposa Rita de cássia Pereira Pestana, ele comerciante, ela digitadora, cédulas de identidade RG. nº 206841 e 280 635-SSP-ES respectivamente inscritos no CPF sob o nº282 845 777/04; Gilson Veronesi Pereira, pescador, identidade RG.437 204/SSP -ES. e esposa Maria da Penha Murillo Pereira, do lar, identidade 917 051-SSP/ES., inscritos no CPF sob o nº 578 785 107-25; José Carlos Pereira Filho, solteiro bancário, cédula de identidade RG 776 123 -SSP/ES., inscrito no CPF sob o nº903 637 367-00; Carlos Alberto Pereira, solteiro, identidade RG nº 280 631-SSP/ES. inscrito no CPF nº 525 595 057-20; Regina Mara Pereira da Silva, do lar, esposo Mauro Bernardes da Silva, ferroviário,cédulas de identidade RG 322 188 e 258 092-SSP/ES respectivamente,CPF 317 862 517-87;Aureo Cezar Pereira, motorista, identidade 338 818 -- SSP -ES. e esposa Sonia Maria Pereira, digitadora, identidade 431900 SSP-ES., CPF nº 557 867 237-04; José Luiz Pereira, ferroviário, identidade 243 353 -SSP/ES. esposa Lilian Santana Pereira, do lar, identidade 259 528-SSP-ES., CPF 317 395 987/68 e Gilsara Veronesi Pereira, solteira, digitadora, identidade 475 633-SSP-ES e CPF 578546.107-20, todos brasileiros, representados pela procuradora Srª. Aurea Veronesi Pereira, conforme poderes das procurações lavradas no Cartório de notas do 3º Ofício de Vila Velha- Livro 106 -189V. e 190 V., venderam o imóvel descrito na presente matrícula para ALFREDO GERALDO COSER, brasileiro, desquitado, comerciante, identidade 97 851-SSP/ES., inscrito no CPF sob o nº 452 351 988-91 e residente na Rua Vicente Celestino, 36, Campo Grande -Cariacica -ES. pelo preço de Ncz$ 3.000,00 (tres mil cruzados novos) sem condições. O imóvel foi avaliado em Ncz$ 14.212,80 (quatorze mil, duzentos e doze cruzados novos e oitenta centavos) - guia nº 1912/89 -imposto de transmissão foi pago conforme guia nº 089 no valor de Ncz$287,75 em 27.06.1989

MATRÍCULA Nº 1548 — LIVRO Nº 2 -F — (VERSO)

As certidões negativas de dívida a Fazenda Pública Estadual,Municipal ônus foram apresentadas quando da lavratura da escritura Pública de compra e venda.Foi apresentada planta da medição e discrimanação da Fazenda.O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana -ES., 31 de julho de 1989 O Oficial Substa. ::

AVERBAÇÃO EX-OFFICIO: Vide registro no Livro 2-I, fls.060, matrícula nº2446 de ordem em 08 de Março de 1.995, onde o proprietário Sr. Alfredo Geraldo Coser, através de Escritura Pública de Dação em pagamento , desmembrou desta matrícula á área de 1.800,00m2, em favor do outorgado credor Banco Bamerindus do Brasil S/A. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 08 de Março de 1.995. O Oficial .::::::

AVERBAÇÃO EX-OFFICIO: - Vide registro no Lº 2-N, fls. 092, matrícula 3902, de ordem em 13.05.2004, onde, conforme Decreto nº 034/2004, expedido pela Prefeita Municipal de Viana, Solange Siqueira Lube, em 11.02.2004, foi aprovado o desmembramento de uma área com 3.000,00m², e vendida para **LUIZ DE SOUZA ROCHA e outros**. Viana-ES., 13 de maio de 2004. O OFICIAL: **********

R-2: 1548: - Nos termos do Auto de Penhora, Processo nº 0800724-51.2002.8.08.0050 (050.03.000931-5) expedido pela Vara Cível e Comercial de Viana/ES, pelo Mm. Juiz de Direito Dr. Arion Mergár, em 04 de abril de 2013, tendo como exequente Evaldo Antonio Barbosa e como executado Alfredo Geraldo Coser, e conforme Auto de Penhora e Avaliação, datado de 04 de abril de 2013, ficou determinada a **PENHORA** do remanescente imóvel da presente matrícula. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 09 de maio de 2013. O OFICIAL: **********
Selo Digital de Fiscalização: 023101DDZ130103064

R-3: 1548: - Procede-se a este registro para constar a determinação através do Termo de Penhora, processo nº 0000877-20.2002.8.08.0050 (050.03.000877-0) datado de 14.04.2014, expedido pela Vara Cível e Comercial de Viana/ES, pelo MM. Juiz de Direito Dr. Pedro Benedito Alves Santana, tendo como requerente Alfredo Geraldo Coser e requerido Evaldo Antonio Barbosa, onde foi determinada a **PENHORA** do remanescente do imóvel da presente matrícula. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 13 de maio de 2014. O OFICIAL: **********
Selo Digital de Fiscalização: 023101ZHK140103480.

AV-4: 1548: - Procede-se a esta averbação para constar o Ofício nº 497/2014, datado de 14.11.2014, expedido pela Vara Cível e Comercial de Viana, por ordem do Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Viana Dr. Augusto Passamani Bufulin, referente ao processo nº 0800724-51.2002.8.08.0050 (050.03.000931-5) onde foi determinado o **CANCELAMENTO DA PENHORA**, contido no R-2: 1548 da presente matrícula. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 26 de novembro de 2014. O OFICIAL: **********
SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO: 023101JQE140200396.

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE VIANA - ES

matrícula -1.548- | LIVRO Nº 02 | DATA 31 de julho de 1989 | ficha -1-

... Continuação do livro 2-F, fls. 61.

AV-5: 1548: - Procede-se a esta averbação para constar o Ofício nº 520/2014, datado de 28.11.2014, expedido pela Vara Cível e Comercial de Viana, por ordem do Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Viana Dr. Augusto Passamani Bufulin, referente ao processo nº 0800724-51.2002.8.08.0050 (050.03.000931-5) onde foi determinado o **CANCELAMENTO DA PENHORA**, comido no **R-2: 1548** da presente matrícula. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 02 de dezembro de 2014. O OFICIAL. **********

SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO: 023101JQE14020071O.

AV-6: 1548: - Procede-se a esta averbação para constar o Ofício nº 001/2015, datado de 07.01.2015, expedido pela Vara Cível e Comercial de Viana, por ordem do Juízo de Direito de Viana – Vara Cível e Comercial, referente ao processo nº 0000877-20.2002.8.08.0050 (050.03.000877-0) onde foi determinado o **CANCELAMENTO DA PENHORA**, comido no **R-3: 1548** da presente matrícula. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 08 de janeiro de 2015. O OFICIAL. **********

SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO: 023101[illegible]

R-7: 1548: - Nos termos da Escritura Pública de Desapropriação Amigável, lavrada nas notas do Cartório do 4º Ofício de Notas de Vitória-ES, no Livro 536, às folhas 031/033, datada de 23 de janeiro de 2015, o Sr. Alfredo Geraldo Coser, já descrito anteriormente, foi desapropriado da **área de 15.504,00m²** remanescente do imóvel da presente matrícula a seguir descrito: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **V15**, de coordenadas **N 7.745.054,560** m. e **E 345.909,738** m., situado no limite com **AIRTON TEODORO DA SILVA E FRANCISCO FERREIRA DE SOUZA**, deste, segue com azimute de 147°25'16" e distância de 122,889 m., confrontando neste trecho com **AIRTON TEODORO DA SILVA E FRANCISCO FERREIRA DE SOUZA**, até o vértice **V5**, de coordenadas **N 7.744.951,007** m. e **E 345.975,908 m.**; deste, segue com azimute de 238°28'57" e distância de 117,262 m., confrontando neste trecho com **FAIXA DE DOMÍNIO DO DNIT BR 262 (BELO HORIZONTE <> VITÓRIA) E ALFREDO GERALDO COSER**, até o vértice **V22**, de coordenadas **N 7.744.889,707** m. e **E 345.875,945 m.**; deste, segue com azimute de 238°20'15" e distância de 49,018 m., confrontando neste trecho com **FAIXA DE DOMÍNIO DO DNIT BR 262 (BELO HORIZONTE <> VITÓRIA) E ALFREDO GERALDO COSER**, até o vértice **V23**, de coordenadas **N 7.744.863,977** m. e **E 345.834,223** m.; deste, segue com azimute de 328°19'30" e distância de 25,967 m., confrontando neste trecho com **ALFREDO GERALDO COSER**, até o vértice **V24**, de coordenadas **N 7.744.886,076** m. e **E 345.820,588** m.; deste, segue com azimute de 328°19'51" e distância de 24,282 m., confrontando neste trecho com **ALFREDO GERALDO COSER**, até o vértice **V25**, de coordenadas **N 7.744.906,743** m. e **E 345.807,839** m.; deste, segue com azimute de 328°19'59" e distância de 14,203 m., confrontando neste trecho com **ALFREDO GERALDO COSER**, até o vértice V2, de coordenadas **N 7.744.918,831** m. e **E 345.800,383** m.; deste, segue com azimute de 38°51'29" e distância de 174,300 m., confrontando neste trecho com **JOSUÉ ALANO DE SOUZA**, até o vértice **V15**, de coordenadas **N 7.745.054,560** m. e **E 345.909,738** m.; ponto

continua no verso

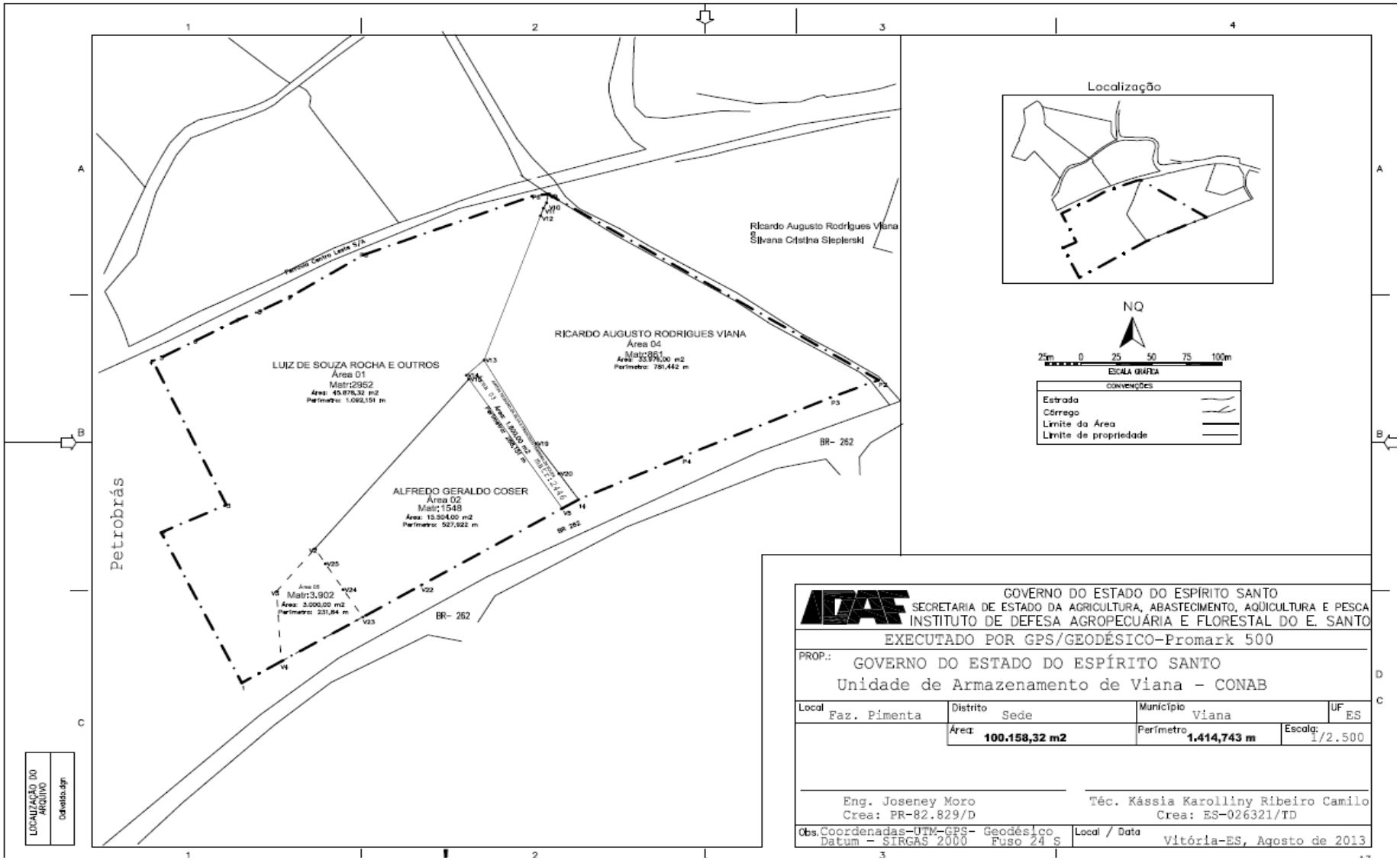
matrícula -1.548-

ficha -1v°-

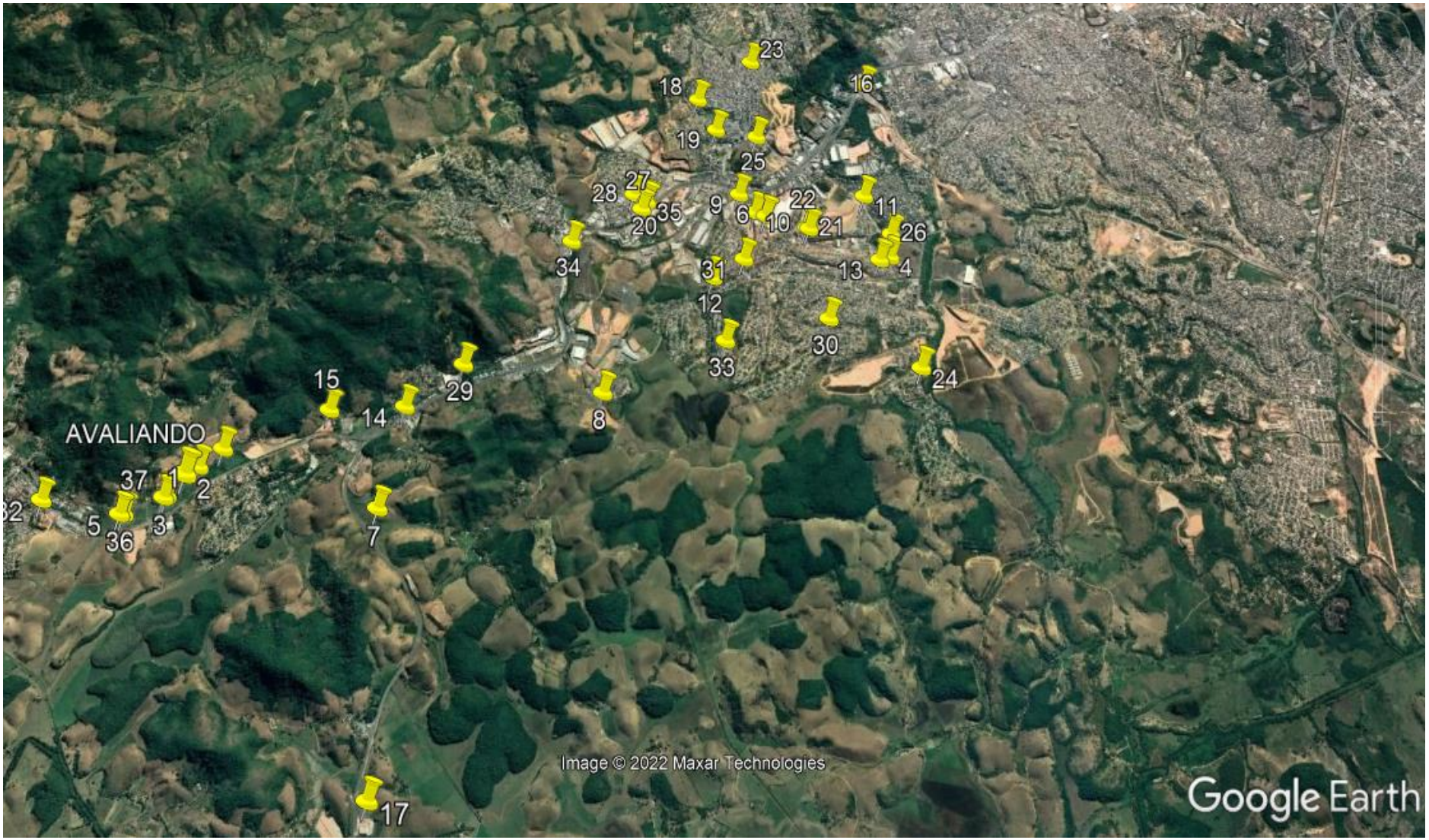
inicial da descrição deste perímetro; Perímetro 527.923. Declinação 23°33'15, conforme decreto Estadual nº 1155-S, de 07 de junho de 2013, publicado no Diário Oficial dos Poderes do Estado, no dia 10 de junho de 2013, onde declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, com a finalidade à implantação de Complexo de Armazenagem de Grãos, que ficará a cargo da Companhia Nacional de Abastecimento – CONAB, no prazo máximo de 05 (Cinco) anos, sob pena de reversão do mesmo ao Estado (art. 2° do Decreto nº 1155-S – Processo nº 60277149/2012 volumes I e II; outorgado expropriante **ESTADO DO ESPIRITO SANTO**, inscrito no CNPJ sob o nº 27.080.530/0001-43, pessoa jurídica de direito público interno, com sede em Vitória-ES, representado neste ato pela Procuradora Dra. Katiuska Mara Oliveira Zampier Martinelli, OAB-ES nº 8.317, designado pela Ordem de Serviço nº 050, de 07 de agosto de 2014. O expropriante ofereceu a título de indenização a quantia de R$1.884.000,00 (Um milhão, oitocentos e oitenta e quatro mil reais), pagos da seguinte forma: R$1.884.000,00 (Um milhão, oitocentos e oitenta e quatro mil reais), representados pelo cheque nº 005841, cheque esse da agência 0104 do Banestes, pelo que o outorgante expropriado dá plena, rasa, geral e irrevogável quitação. O outorgado expropriante está isento do pagamento de imposto de transmissão e de bens imóveis e de direitos, nos termos do artigo 150, inciso VI, da Constituição Federal. Foram apresentadas as Certidões necessárias à lavratura do ato, as quais foram devidamente transcritas na mencionada escritura. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 16 de junho de 2015. O OFICIAL: **********

Selo Digital de Fiscalização: 023191GIIT15010553I2.

CERTIDÃO PARA SIMPLES CONSULTA


Localização
NQ
25m 0 25 50 75 100m
ESCALA GRAFICA
CONVENÇÕES
Estrada
Córrego
Limite da Área
Limite de propriedade
Ricardo Augusto Rodrigues Viana
e
Silvana Cristina Slepierski
RICARDO AUGUSTO RODRIGUES VIANA
Área 04
Matr:861
LUIZ DE SOUZA ROCHA E OUTROS
Área 01
Matr:2952
ALFREDO GERALDO COSER
Área 02
Matr:1548
Área 03
Matr:3.902
Área: 3.000,00 m2
Perímetro: 231,84 m
Petrobrás
BR- 262
Fazenda Castro Leite S/A
LOCALIZAÇÃO DO ARQUIVO
GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA, ABASTECIMENTO, AQÜICULTURA E PESCA
INSTITUTO DE DEFESA AGROPECUÁRIA E FLORESTAL DO E. SANTO
EXECUTADO POR GPS/GEODÉSICO-Promark 500
PROP.: GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Unidade de Armazenamento de Viana - CONAB
Local Faz. Pimenta
Distrito Sede
Município Viana
UF ES
Área: 100.158,32 m2
Perímetro 1.414,743 m
Escala: 1/2.500
Eng. Joseney Moro
Crea: PR-82.829/D
Téc. Kássia Karolliny Ribeiro Camilo
Crea: ES-026321/TD
Obs. Coordenadas-UTM-GPS- Geodésico
Datum - SIRGAS 2000 Fuso 24 S
Local / Data
Vitória-ES, Agosto de 2013

III – Pesquisa de Mercado



Rua Antonio Ataíde, nº823, loja 11, Centro,Vila Velha/ES
Tel. (27)3071-0031 e (27) 98132-7731
marciachiachio@yahoo.com.br

	ENDEREÇO	BAIRRO	NOME	TELEFONE	ÁREA TOTAL	Esquina (2=sim e 1=não)	Distância BR262 ou BR101	Topografia (2 plano e 1 A	Fluxo de Pedestre	Rua Pavimentada 2= sim	Murado	Renda	CA. Máx	Gleba	Distância ao trevo	Distância Rodovia Asfaltada	Distância BR 101	VALOR UNITÁRIO
						*			*	*	*	*	*		*	*		
	Rod. BR 262, KM 321	Ribeira	Carlos	27 99981-5492	20000	1	0,007	1	1	2	0	1020	3	2	9,21	0,07	1,55	180
	Rod. BR 262, KM 322	Ribeira	Carlos	27 99981-5492	50000	1	0,007	1	1	2	0	1020	3	2	9,39	0,09	1,69	144
	Rod. BR 262, KM 324	Centro	Paulo	27 99981-8967	25000	2	0,007	1	1	2	0	979,73	3	2	9,64	0	1,88	135
*	Avenida Amazonas	Arlindo Villaschi	Multitec	(27) 99519-8048	1935	1	1,61	1	2	2	0	403,5	5	1	2,82	1,58	1,58	315,07
	Rod. BR 262, KM 335	Boa Esperança	Rodrigo	99981-2562	143000	1	0,007	1	1	2	0	427,91	3	2	10,08	0	2,32	157,34
	Rua Carlos Magno Pimenta	Caxias do Sul	Rodrigo	99981-2562	25000	1	0,34	2	2	2	0	517,22	3	2	2,89	0,53	0,53	315
	Estrada Ladeira Grande	Parque Industrial	Walmor	27 988122334	1150000	1	0,89	1	1	1	0	633,21	3	2	8,01	0,08	0,08	45
	Rua Projetada	Parque Industrial	Walmor	27 988122334	40000	1	0,81	1	1	1	0	331,44	3	2	5,59	0,76	0,76	141,75
	Rua José Acácio Ferreira, 0	Parque Industrial	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	25000	2	0,22	2	1	2	0	517,22	3	2	2,88	0,29	0,29	270
	Rua José Acácio Ferreira, 0	Parque Industrial	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	54000	1	0,28	2	1	2	0	517,22	3	2	2,93	0,49	0,49	266,67
	Rua Santa Lúcia	Arlindo Villaschi	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	532	2	0,82	2	2	1	1	517,61	5	1	2,14	0,87	0,87	422,93
	Avenida Guarapari	Arlindo Villaschi	Serra Imóveis	(27) 2141-4594	432	1	1,16	1	2	1	0	409,03	3	1	3,84	1,23	1,23	379,17
	Avenida Amazonas, 0	Arlindo Villaschi	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	640	2	1,58	2	2	2	0	403,5	5	1	2,87	1,53	1,53	323,44
	Rod. BR 262, Em frente PRF	Ribeira	Ademar	(27) 3226-1348	14000	2	0,007	1	2	2	0	633	3	1	7,17	0,05	0,05	270
	Rod. BR 262, KM 280	Ribeira	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	46626	2	0,007	1	1	1	0	1020	3	2	7,82	0,07	0,44	270,24
*	BR 262	Vila Bethânia	Christo Imóveis	(27) 99242-0535	6972	1	0,007	1	1	2	0	1074	1	1	0,81	0,08	0,08	180,72
	BR 262	Parque Industrial	Flex	(27) 99577-5549	7000	1	0,007	2	1	2	1	657	3	1	9,99	0,08	0,08	450
	Rua B	Marcilio de Noronh	Betha Espaço	(27) 3022-5444	40330	1	2,67	1	1	1	0	525	3	2	2,63	0,84	0,84	35,71
	Rua Galdino Pimentel	Primavera	Mariana	27 99872-1023	345	1	0,42	2	2	1	1	761	6	1	2,59	0,44	0,44	652,17
	BR 262	Parque Industrial	Vander	27 99505.5577	18000	2	0,007	2	1	2	1	633	3	1	3,73	0,05	0,05	630
	Avenida Espírito Santo	Arlindo Villaschi	Ubiratan	(27) 99883-9874	264	1	0,74	2	2	2	0	404	5	1	2,76	0,8	0,8	409,09
	Avenida Espírito Santo	Arlindo Villaschi	Ubiratan	(27) 99883-9874	250	1	0,75	1	2	2	0	404	5	1	2,76	0,78	0,78	360
	Rua Paraná	Marcílio de Noronh	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	3866	2	1,26	2	2	2	1	675	6	1	1,91	1,25	1,25	256,08
	Rua A 2	Campo Verde	Maria	(27) 99939-3623	300	2	2,79	1	1	2	0	359	5	1	4,08	2,77	2,77	195
	Avenida Hozache Ferreira Bra	Marcílio de Noronh	Flex	(27) 99577-5549	34000	1	0,52	1	1	1	0	540	6	2	2,24	0,47	0,47	153
	Avenida Arlindo Villaschi	Vila Bethânia	Raphael	(27) 99900-0335	2000	2	1,37	2	2	2	0	404	5	1	2,54	1,4	1,4	540
	BR 262	Parque Industrial	Flex	(27) 99577-5549	10000	1	0,007	2	1	2	0	633	3	1	3,84	0,08	0,08	450
	Rua Resplendor	Canaã	Jose	(27) 99762-1376	76596	2	0,13	1	1	2	0	528	3	2	3,82	0,11	0,11	173,9
*	BR101-Sul e BR262	Ribeira	Flex	(27) 99577-5549	80000	1	0,007	2	1	2	0	949	3	2	6,43	0,08	0,08	559,13
	Rua Ilha da Trindade	Nova Bethânia	Caio	27 996444343	500	1	1,77	2	2	2	1	447	5	1	3,68	1,87	1,87	288
*	Av. Guarapari	Arlindo Villaschi	VRM Imoveis	27 9923-1102	252	1	1,03	2	2	2	0	326	3	1	3,46	1,07	1,07	892,86
	Rua Luiz Alvarengua, 1063	Centro	Natalli	27 99973-8628	1200	1	0,18	2	2	2	0	730	3	1	10,7	0,06	3,11	400,5
	Rua Algusta	Vale do Sol	VRM Imoveis	27 99806-8014	1000	2	2,09	2	2	2	0	462	3	1	4,38	1,65	1,65	360
	Rod Campos Vitoria	Universal	Flex	(27) 99577-5549	3033	1	0,007	1	1	2	0	633	3	1	4,7	0,07	0,07	474,78
	BR 262	Parque Industrial	Vander	27 99505.5577	3000	2	0,007	2	1	2	1	633	3	1	3,74	0,06	0,06	510
	Rod. BR 262, KM 335	Boa Esperança	Rodrigo	99981-2562	5000	1	0,007	1	1	2	0	427,91	3	1	10,05	0	2,28	450
	Rod. BR 262, KM 324	Centro	Paulo	27 99981-8967	2500	2	0,007	1	1	2	0	979,73	3	1	9,61	0	1,85	576

Os dados e variáveis marcada com "*" foram desabilitadas do modelo

1



2



3



4



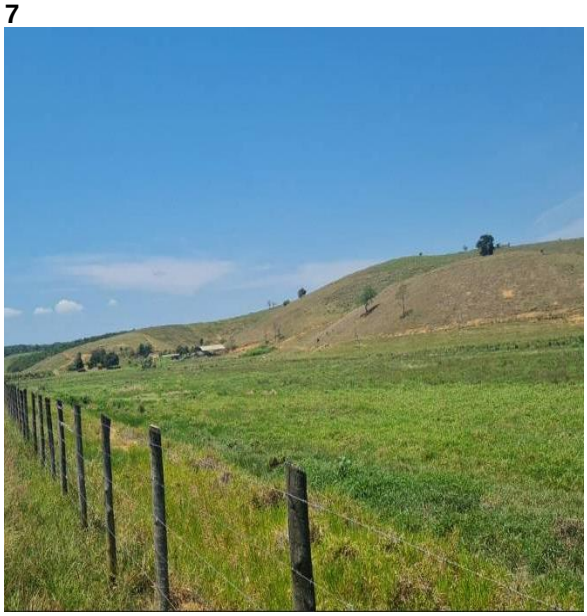
5



6



7



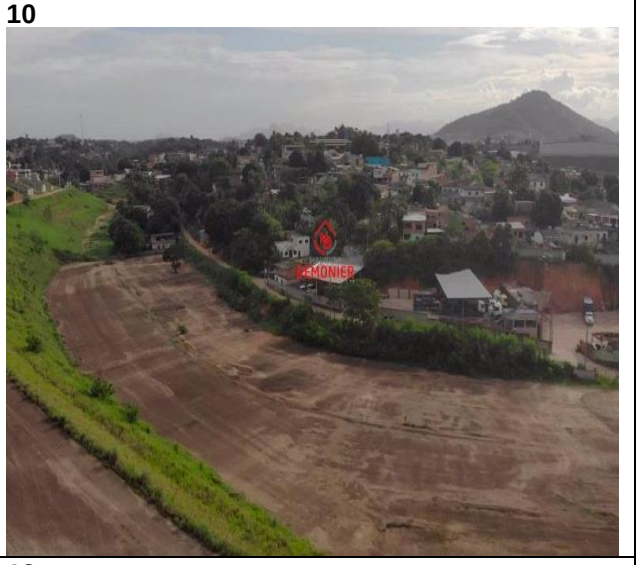
8



9



10



11



12


IMOBILIÁRIA SERRA
LOTES
FINANCIADOS
Contato: (27) 99957-3683
Rodrigo Santana CRECI - CRECI 9343-J

13



14



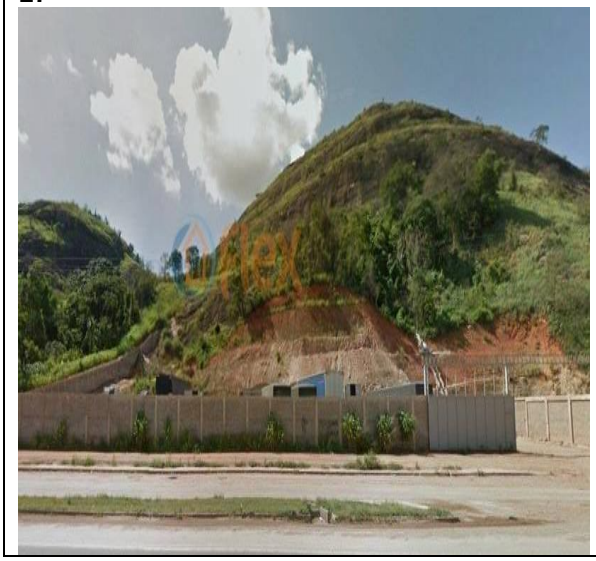
15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



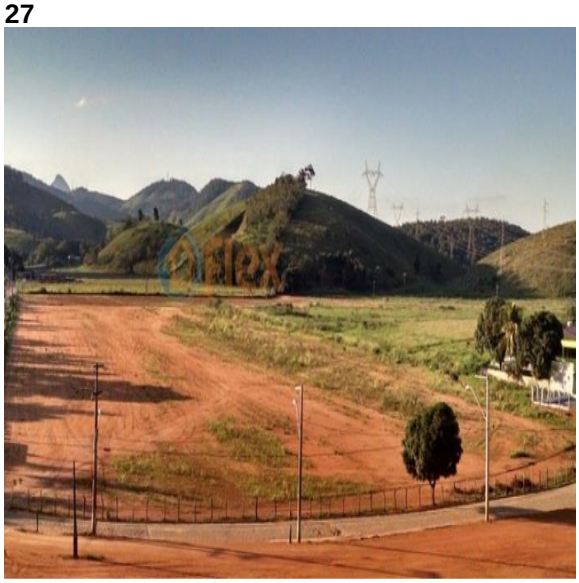
25



26



27



28



29



30



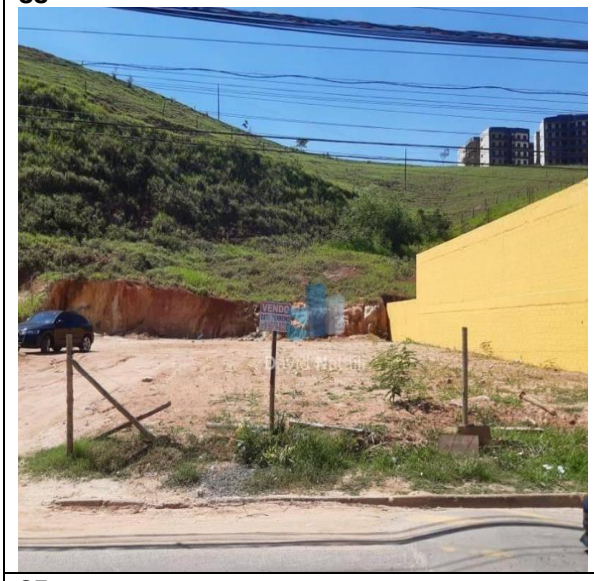
31



32



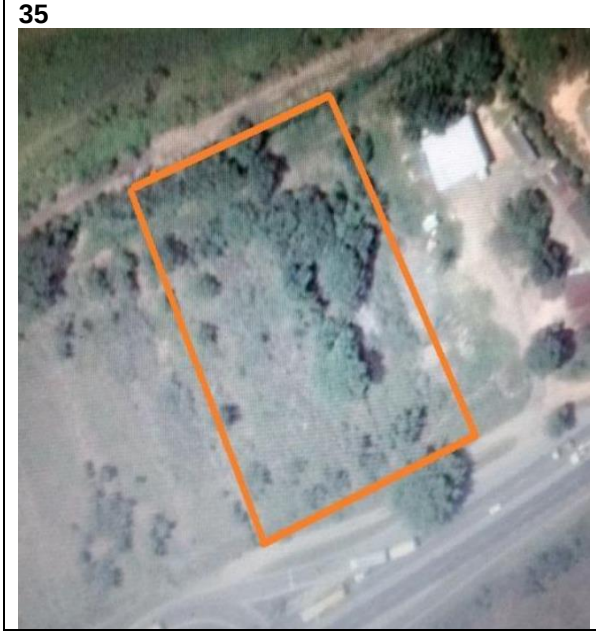
33



34



35



IV – Análise das Variáveis

IV. Descrição das Variáveis

Área Total: Área total dos terrenos está expressa em metros quadrados (m²), no qual os valores representam atributos que podem ser contados ou medidos em cada elemento da amostra, sendo uma variável quantitativa continua negativa no cálculo da regressão. As amostras coletadas apresentaram áreas entre 256m² a 1.150.000,00m² e o terreno avaliando possui área de 15.504,00m². Espera-se que o valor unitário diminua quanto maior for a área total e tal premissa foi atendida

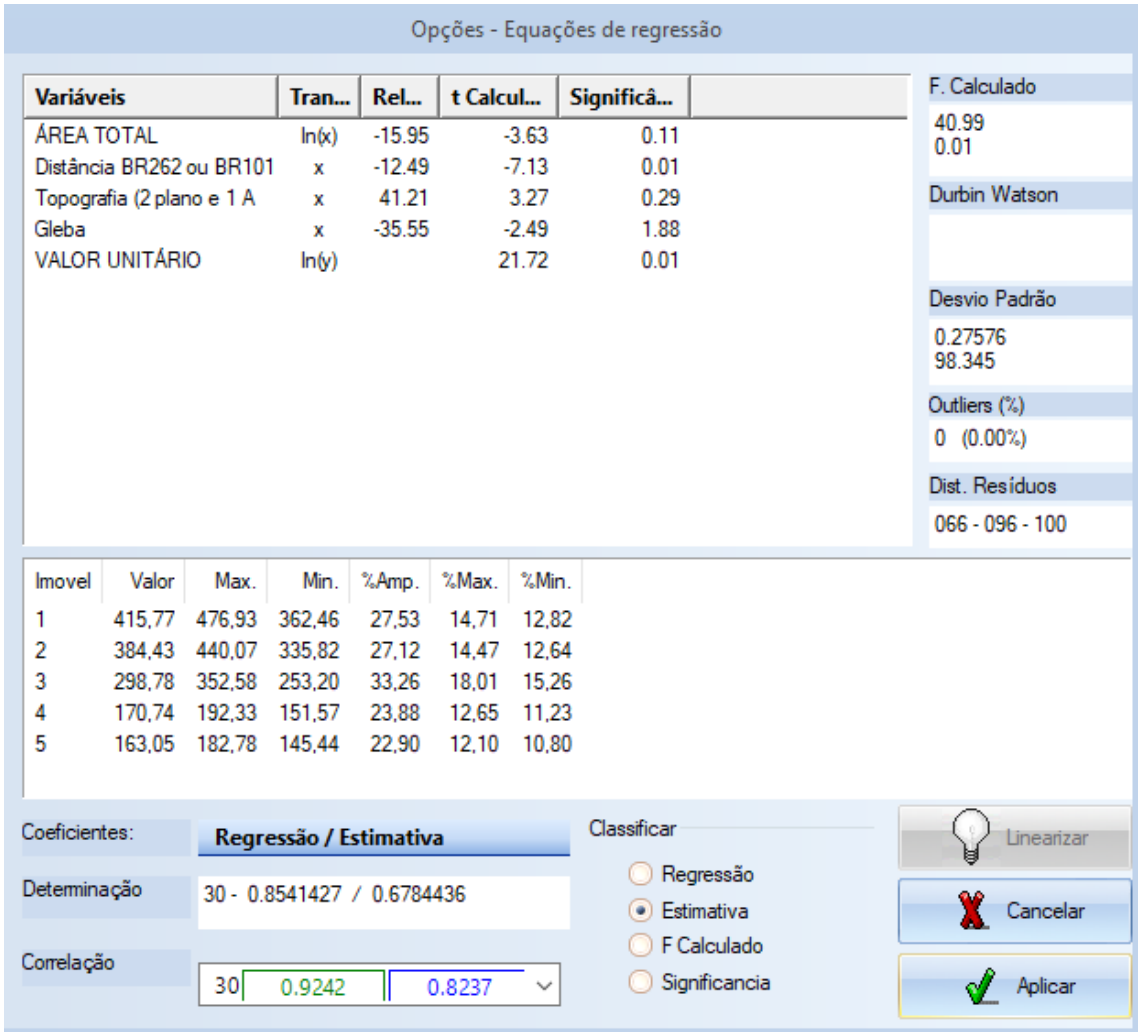
Distância BR262 ou BR101: Variável expressa em quilômetro, é a distância do dado até a BR262 ou BR101, sendo uma variável quantitativa continua negativa no cálculo da regressão, pois quanto maior é o seu valor, mais distante o dado esta da BR. Foi constato no modelo de regressão que a variável está de acordo com o esperado que quanto "maior" é a distância da BR "menor" é o seu valor.

Topografia: É uma variável dicotômica, positiva discreta no modelo de regressão. Foi adotado 2 para terrenos planos e 1 para terrenos acidentados que necessitam de movimentação de terra. Espera-se que o valor unitário aumente quando o valor dessa variável for 2 e tal premissa foi atendida. Foi respeitada a micronumerosidade sendo 17 dados = 1 (um) e 16 dados = 2 (dois).

Gleba: É uma variável dicotômica, negativa discreta no modelo de regressão. Foi adotado 2 para terrenos gleba e 1 para terrenos que não são gleba. A Lei nº 6.766, de 1979, define gleba como sendo "o terreno que não foi objeto de parcelamento aprovado ou regularização em cartório", sendo assim, todo o terreno que tenha sido objeto de parcelamento deixa de ser gleba, passando a ser lote. Foram considerados glebas com áreas superiores a 20.000m². Espera-se que o valor unitário diminua quando o valor dessa variável for 2 e tal premissa foi atendida. Foi respeitada a micronumerosidade sendo 20 dados = 1 (um) e 13 dados = 2 (dois).

Valor Unitário: Valor correspondente à unidade de área, medido em R$/m² (Real por metro quadrado). Correspondente ao valor de oferta (com um decréscimo no valor unitário pesquisado de 10% visto que os valores de oferta, em geral, carregam em si uma margem para negociação), dividido por sua área total, sendo uma variável explicada (dependente).

Segue abaixo a equação de regressão no SISDEA onde na coluna relação podemos verificar cada variável esta de acordo com o esperado.

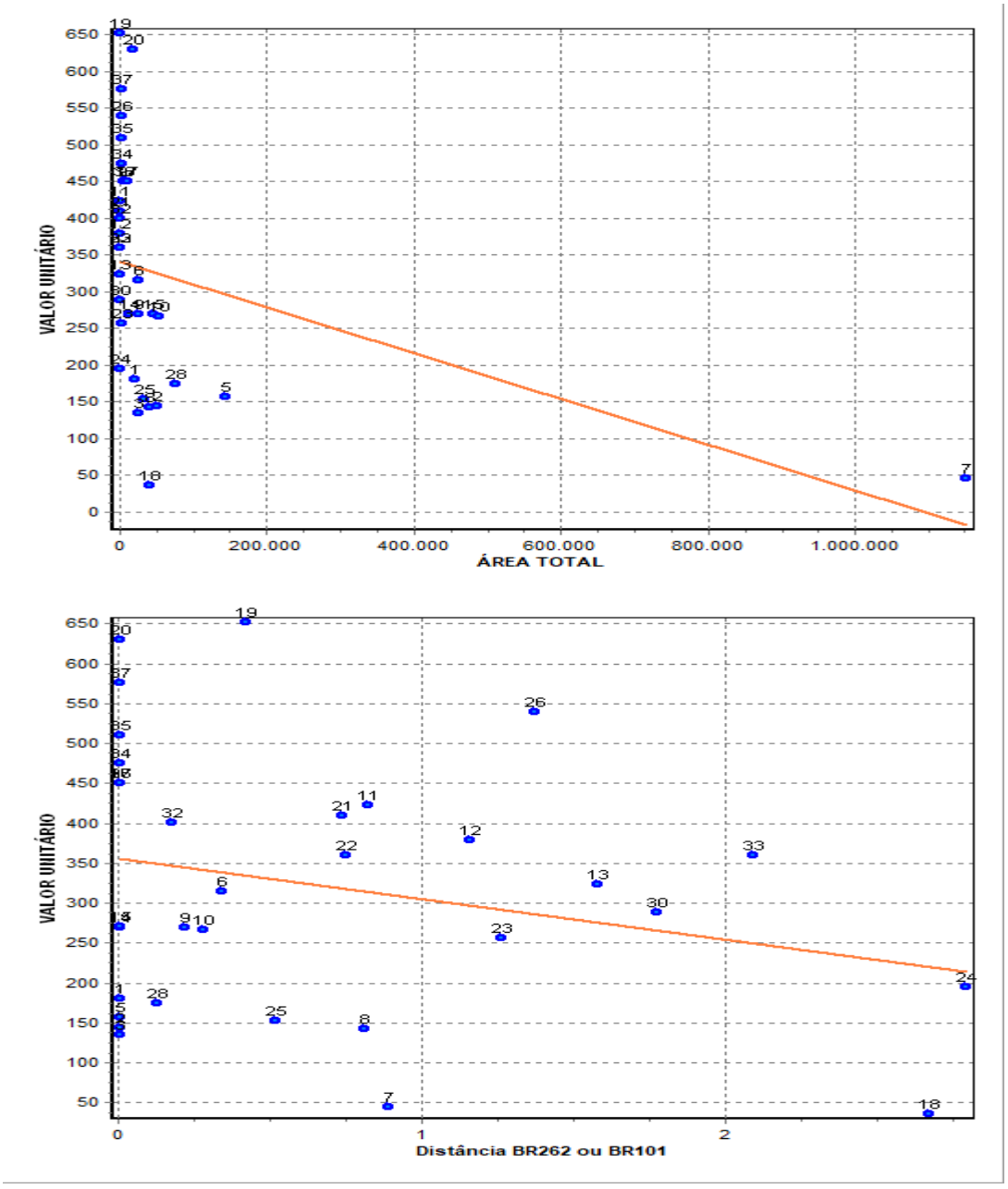


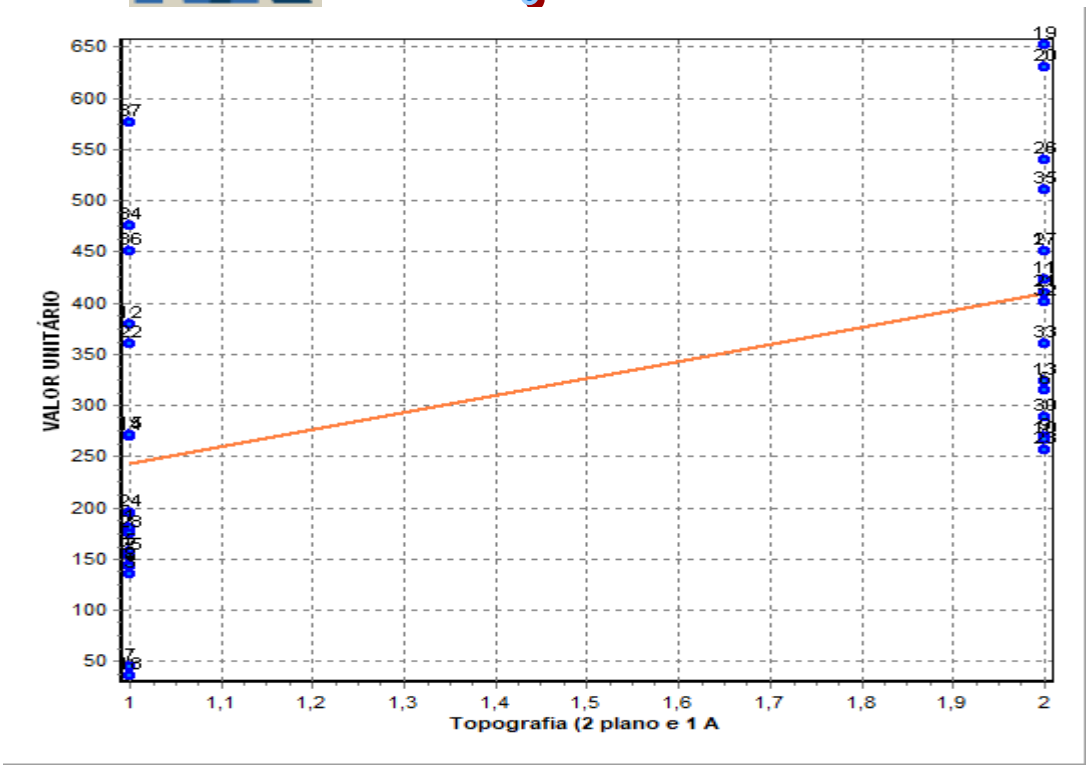
4.1 Análise de Resultados

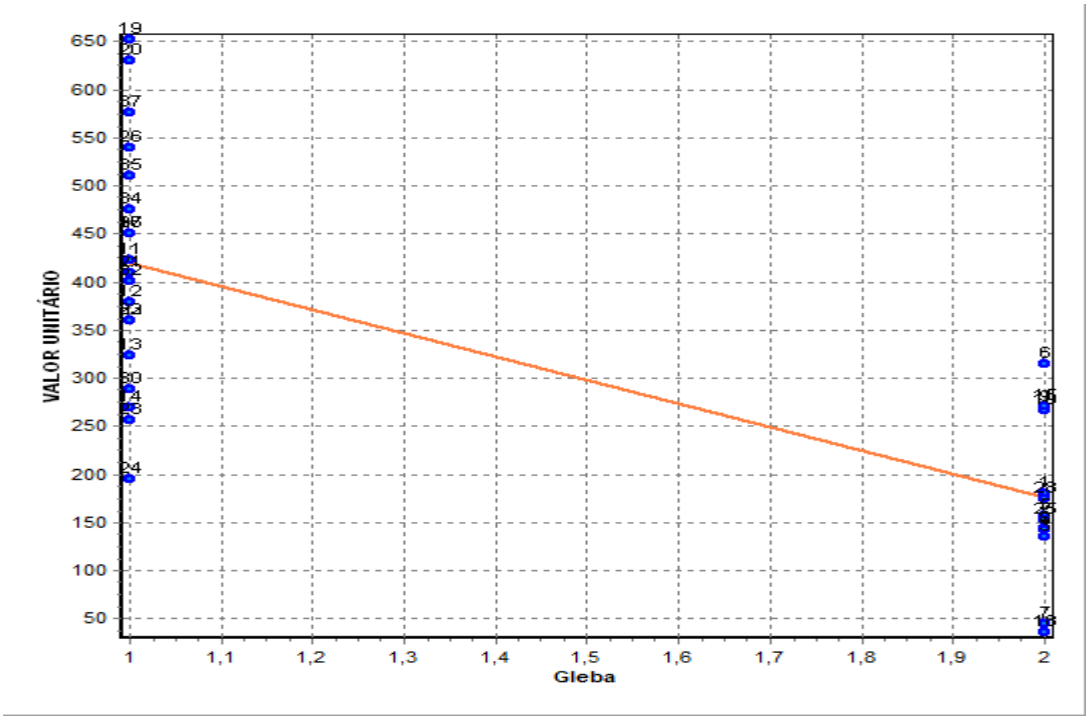
De acordo com a 14653-2 a análise dos resultados foi feita de acordo com o Anexo V, foi extraído textos da norma e colocado entre ("") para melhor entendimento da análise. Foi adotado o "**modelo 30"** do SisDEA.

4.1.2 Linearidade

Foi analisado," primeiramente, o comportamento gráfico da variável dependente em relação a cada variável independente, em escala original".





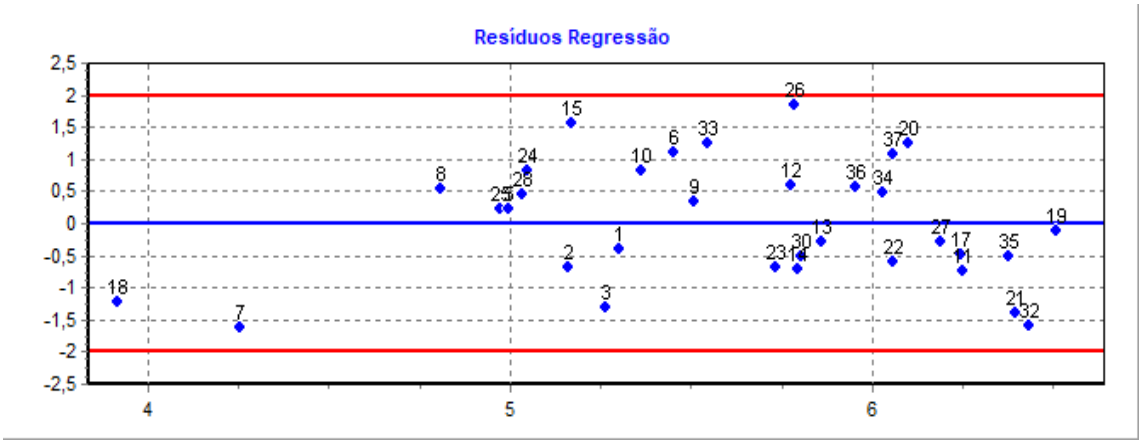


"No modelo linear para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformadas, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erro aleatório."

A transformação utilizada para linearizar o modelo refletiu o comportamento do mercado.

4.1.3 Normalidade

Verificamos a Normalidade "pela análise do gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, que deve apresentar pontos dispersos aleatoriamente, com a grande maioria situados no intervalo [-2, +2]", este gráfico segue em anexo ao laudo.

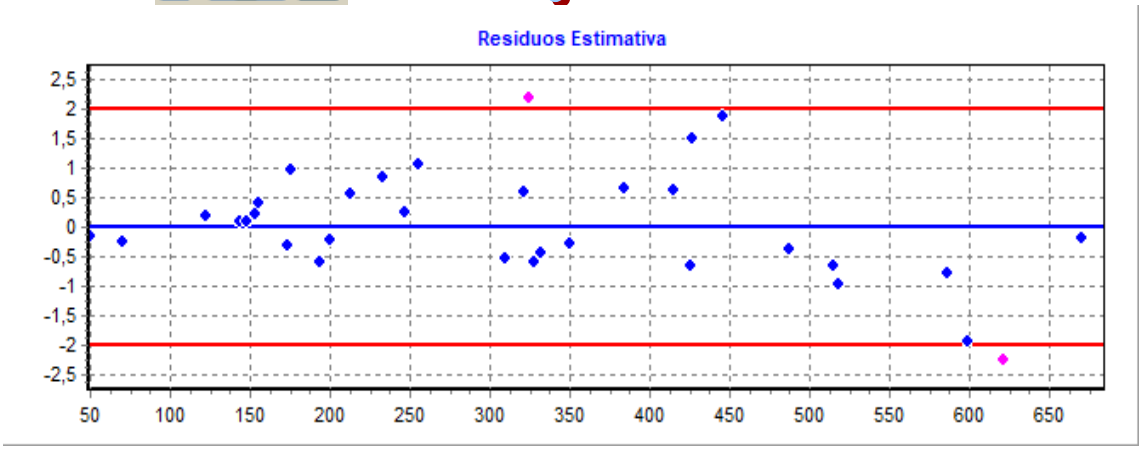


Na análise de resíduos do modelo foi constatado que a dispersão dos dados está em torno da média e que alguns dados foram desabilitados pois ficaram superior a +2% ou inferior a -2% em torno da média.

A normalidade dos resíduos foi satisfatória para tendência à distribuição normal. Nos Resíduos Relativos nenhum dado apresentou índice acima de 70%.

4.1.4 Homocedasticidade

A verificação da homocedasticidade foi feita, por meio do seguinte processo “análise gráfica dos resíduos versus valores estimados, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido" este gráfico segue abaixo, de acordo com o gráfico, não apresentam nenhum formato específico, mas se distribuem como uma nuvem de pontos aleatórios.



Não foi constatado a heterocedasticidade no modelo de acordo com o gráfico Resíduo x Valores estimados.

4.1.5 Verificação da Autocorrelação e Colinearidade ou multicolinearidade

"Uma forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes provoca degeneração no modelo e limita a sua utilização. O exame da autocorrelação deve ser precedido pelo pré ordenamento dos elementos amostrais, em relação aos valores ajustados e, se for o caso, às variáveis independentes possivelmente causadoras do problema".

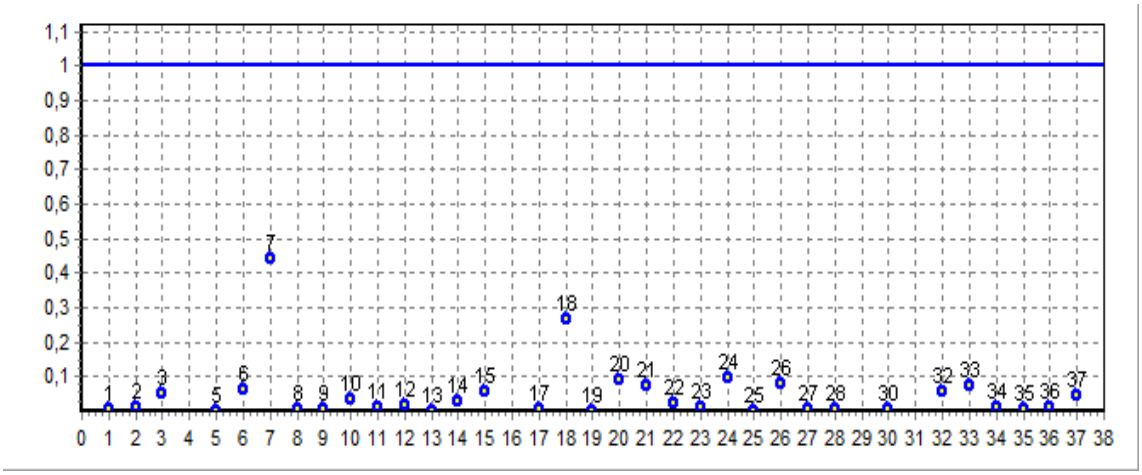
Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	y
	ÁREA TOTAL	ln(x)	x1	0	0,64	0,25	0,34	0,57
	Distância BR262 ou BR101	x	x2	0,64	0	0,41	0,23	0,80
	Topografia (2 plano e 1 A	x	x3	0,25	0,41	0	0,07	0,53
	Gleba	x	x4	0,34	0,23	0,07	0	0,43
	VALOR UNITÁRIO	ln(y)	y	0,57	0,80	0,53	0,43	0

Conforme podemos observar na tabela acima os valores superiores a 80 indicam forte correlação entre as variáveis. O modelo não apresentou nenhum valor acima de 80 nas variáveis independentes.

4.1.6 Pontos Influenciantes " outliers"

"A existência desses pontos atípicos pode ser verificada pelo gráfico dos resíduos versus cada variável independente, como também em relação aos valores ajustados, ou usando técnicas estatísticas mais avançadas, como a

estatística de Cook ou a distância de Mahalanobis para detectar pontos influenciantes."



De acordo com o gráfico de resíduos e o modelo de regressão linear o modelo não apresentou nenhum Outliers.

4.1.7 – Teste de Significância

“O nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos não devem ser superiores a 10%. A significância de subconjuntos de parâmetros, quando pertinente, pode ser testada pela análise da variância por partes.”

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9241984 / 0,8236769
Coeficiente de determinação:	0,8541427
Fisher - Snedecor:	40,99
Significância do modelo (%):	0,01

Podemos verificar que a Significância do modelo ficou abaixo de 10%

4.1.8 – Poder de explicação

"Em uma mesma amostra, a explicação do modelo pode ser aferida pelo seu coeficiente de determinação. Devido ao fato de que este coeficiente sempre cresce com o aumento do número de variáveis independentes e não leva em conta o número de graus de liberdade perdidos a cada parâmetro estimado, deve se considerar o coeficiente de determinação ajustado."

No modelo estatístico o Coeficiente de Determinação ficou em 85%, sendo assim, podemos concluir que as variáveis adotadas estão explicando o mercado.

a) Essa situação pode significar que as variáveis adotadas estão com excelente poder de explicação.

b) Pode ter ocorrido alto grau de multicolinearidade. Mas vimos no item 4.1.5 que não ocorreu.

c) A presença de um dado com valor excessivamente disperso da média, porém com uma variável que o explique, provavelmente contribuirá significativamente para um aumento do coeficiente. Mas no item 4.1.3 os dados dispersos na média foram excluídos do modelo. Sendo assim podemos concluir que o modelo adotado está explicando o mercado.

V – Memória de Cálculo

Mín. do Campo de Arbítrio	Limite Inferior do Intervalo de Confiança	Estimado	Limite Superior do Intervalo de Confiança	Máx. do Campo de Arbítrio	Resultados
R$ 3.937.550,88	R$ 3.925.535,77	R$ 4.632.333,77	R$ 5.466.391,70	R$ 5.327.174,40	Valor Unitário R$ 298,78/m²
R$ 253,97/m²	R$ 253,20/m²	R$ 298,78/m²	R$ 352,58/m²	R$ 343,60/m²	
-15%	15,26%		18,01%	15%	

Modelo:

ÁREA VIANA

Data de Referência:

segunda-feira, 9 de maio de 2022

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- ÁREA TOTAL = 15.504,00
- Distância BR262 ou BR101 = 0,01
- Topografia (2 plano e 1 A = 1,00
- Gleba = 1,00

- ENDEREÇO = Rod BR 262
- BAIRRO = Ribeira
- NOME = Avaliando
- TELEFONE = Avaliando

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Mínimo (15,26%) = 253,20
  - Médio = 298,78
  - Máximo (18,01%) = 352,58

- Valor Total
  - Mínimo = 3.925.535,77
  - Médio = 4.632.333,77
  - Máximo = 5.466.391,70

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 3.110.972,11
  - Máximo = 6.897.688,37
  - Mínimo (32,84%) = 200,66
  - Máximo (48,90%) = 444,90
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 253,97
  - RL Máximo = 343,60

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- ÁREA VIANA

2) **Data de referência:**

- segunda-feira, 9 de maio de 2022

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	14
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	37
Dados utilizados no modelo:	33

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9241984 / 0,8236769
Coeficiente de determinação:	0,8541427
Fisher - Snedecor:	40,99
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	66%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	96%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

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

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

SisDEA Home - Modelagem de Dados

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	12,469	4	3,117	40,992
Não Explicada	2,129	28	0,076	
Total	14,598	32		

8) **Equação de regressão:**

ln (VALOR UNITÁRIO) = +7,355321406 -0,1534481198 * ln (ÁREA TOTAL) -0,479403558 * Distância BR262 ou BR101 +0,3450460423 * Topografia (2 plano e 1 A -0,4392147251 * Gleba

- **Função estimativa (moda):**

VALOR UNITÁRIO = +1449,942441 * e^(-0,1534481198 * ln (ÁREA TOTAL) * e^(-0,479403558 * Distância BR262 ou BR101) * e^(+0,3450460423 * Topografia (2 plano e 1 A) * e^(-0,4392147251 * Gleba)

- **Função estimativa (mediana):**

VALOR UNITÁRIO = +1564,499754 * e^(-0,1534481198 * ln (ÁREA TOTAL) * e^(-0,479403558 * Distância BR262 ou BR101) * e^(+0,3450460423 * Topografia (2 plano e 1 A) * e^(-0,4392147251 * Gleba)

- **Função estimativa (média):**

VALOR UNITÁRIO = +1625,129103 * e^(-0,1534481198 * ln (ÁREA TOTAL) * e^(-0,479403558 * Distância BR262 ou BR101) * e^(+0,3450460423 * Topografia (2 plano e 1 A) * e^(-0,4392147251 * Gleba)

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA TOTAL	ln(x)	-3,63	0,11
Distância BR262 ou BR101	x	-7,13	0,01
Topografia (2 plano e 1 A	x	3,27	0,29
Gleba	x	-2,49	1,88
VALOR UNITÁRIO	ln(y)	21,72	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para ÁREA TOTAL	Isoladas	Influência
Distância BR262 ou BR101	-0,37	0,64
Topografia (2 plano e 1 A	-0,37	0,25
Gleba	0,81	0,34
VALOR UNITÁRIO	-0,63	0,57

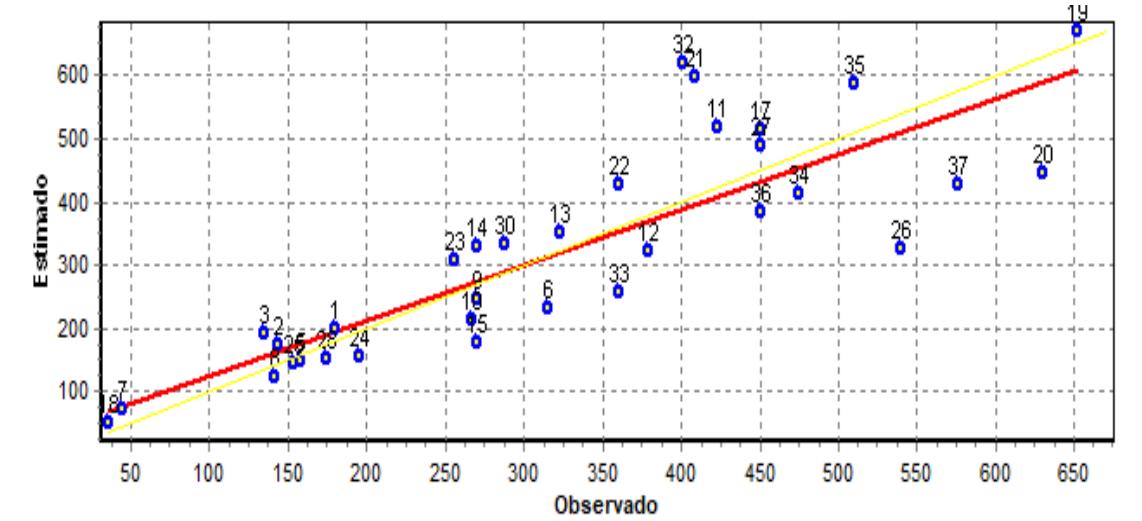
Correlações parciais para Distância BR262 ou BR101	Isoladas	Influência
Topografia (2 plano e 1 A	0,07	0,41
Gleba	-0,18	0,23
VALOR UNITÁRIO	-0,31	0,80

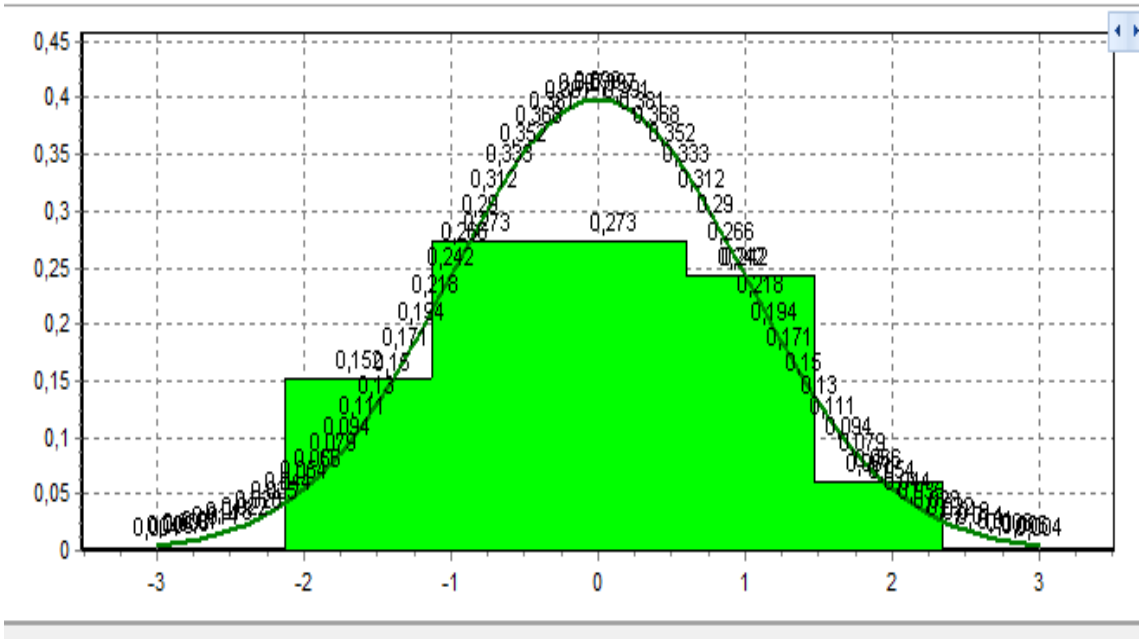
SisDEA Home - Modelagem de Dados

Correlações parciais para Topografia (2 plano e 1 A	Isoladas	Influência
Gleba	-0,41	0,07
VALOR UNITÁRIO	0,53	0,53

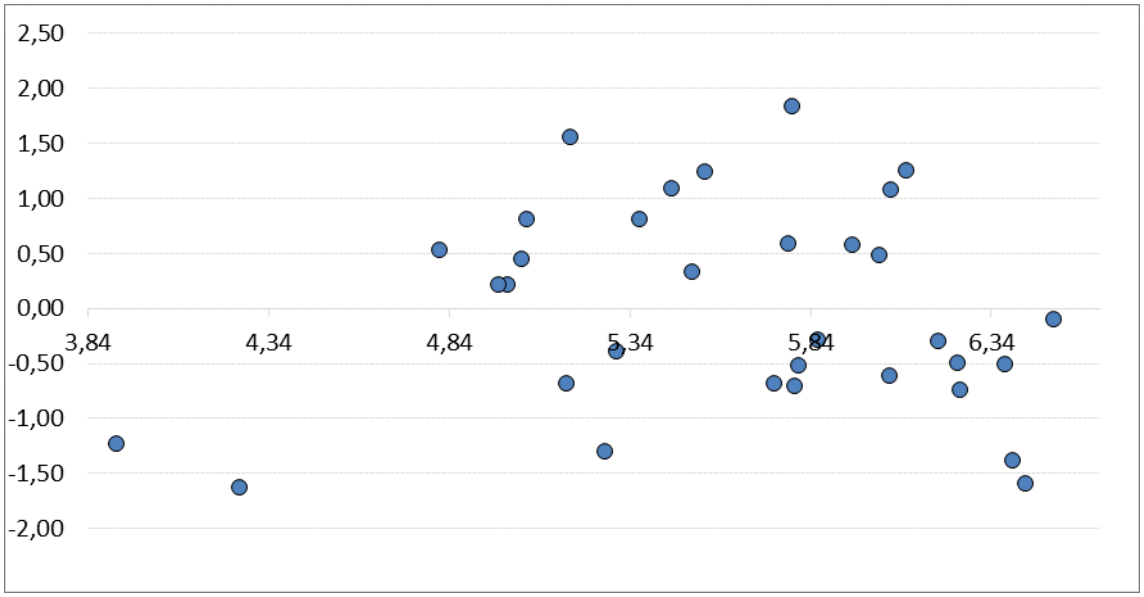
Correlações parciais para Gleba	Isoladas	Influência
VALOR UNITÁRIO	-0,72	0,43

Aderência





Resíduo



Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	5,19	5,30	-0,11	-2,04%	-0,38
2	4,97	5,16	-0,19	-3,79%	-0,68
3	4,91	5,26	-0,36	-7,33%	-1,30
5	5,06	5,00	0,06	1,21%	0,22
6	5,75	5,45	0,30	5,26%	1,10
7	3,81	4,25	-0,45	-11,75%	-1,62
8	4,95	4,81	0,15	2,96%	0,53
9	5,60	5,51	0,09	1,62%	0,33
10	5,59	5,36	0,23	4,03%	0,82
11	6,05	6,25	-0,20	-3,35%	-0,74
12	5,94	5,77	0,16	2,76%	0,60
13	5,78	5,86	-0,08	-1,35%	-0,28
14	5,60	5,79	-0,19	-3,47%	-0,71
15	5,60	5,17	0,43	7,68%	1,56
17	6,11	6,24	-0,14	-2,21%	-0,49
18	3,58	3,91	-0,34	-9,49%	-1,23
19	6,48	6,51	-0,03	-0,43%	-0,10
20	6,45	6,10	0,35	5,37%	1,26
21	6,01	6,40	-0,38	-6,35%	-1,38
22	5,89	6,05	-0,17	-2,86%	-0,61
23	5,55	5,73	-0,19	-3,41%	-0,69
24	5,27	5,05	0,22	4,26%	0,81
25	5,03	4,97	0,06	1,17%	0,21
26	6,29	5,78	0,51	8,08%	1,84
27	6,11	6,19	-0,08	-1,31%	-0,29
28	5,16	5,03	0,12	2,42%	0,45
30	5,66	5,80	-0,14	-2,49%	-0,51
32	5,99	6,43	-0,44	-7,33%	-1,59
33	5,89	5,54	0,34	5,81%	1,24
34	6,16	6,03	0,14	2,20%	0,49
35	6,23	6,37	-0,14	-2,24%	-0,51
36	6,11	5,95	0,16	2,59%	0,57
37	6,36	6,06	0,30	4,70%	1,08

Anexo VI

ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do ES

ART de Obra ou Serviço
0820220082594
ART Individual

1. Responsável Técnico

MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL,ENGENHEIRO DE COMPUTAÇÃO,ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO**
RNP: 0804407070
Registro: ES-015172/D
Registro: 10353
Empresa contratada: MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA ME

2. Dados do Contrato

Contratante: **SECRETARIA DE ESTADO DE GESTAO E RECURSOS HUMANOS** CPF/CNPJ: **07162270000148**
Rua: AVENIDA GOVERNADOR BLEY Nº: 236
Complemento: CEP: 29010150
Cidade: VITÓRIA UF: ES Bairro: CENTRO
Telefone:
Contrato: 2022-GN08B Nº do Aditivo: 0
Valor do Contrato/Honorários: R$5.215,60 Tipo de contratante: PESSOA JURÍDICA

3. Dados da Obra/Serviço

Rua: RODOVIA GOVERNADOR MÁRIO COVAS Nº: 320
Complemento: KM 320 Bairro: KM 320 Quadra Lote
Cidade: VIANA UF: ES CEP: 29136350
Data de início: 04/05/2022 Prev. Término: 19/05/2022 Coord. Geogr.:
Proprietário: GOVERNO DO ESTADO DO ES CPF/CNPJ:07162270000148

4. Atividade Técnica

Qtde de Pavimento(s): 4 **Nº Pavimento(s):** 1 **Dimensão/Quantidade:** 100158,32 **Unidade de medida:** M2

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

PARTICIPAÇÃO:

NATUREZA: 100 - RESPONSABILIDADE TÉCNICA

NÍVEL: 104 - EXECUÇÃO

NATUREZA DO(S) SERVIÇO(S): 10115 - LAUDO TÉCNICO PERICIAL

TIPO DA OBRA/SERVIÇO: 1903 - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS

PROJETO(S)/SERVIÇO(S): 100 - NENHUM

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

5. Observações

SOLICITANTE DO SERVIÇO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, EM ATENDIMENTO À DEMANDA DA SEGER - SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS, POR MEIO DOS AUTOS DO PROCESSO 2022-GN08B, ORDEM DE SERVIÇO Nº 002/2022 - AVA03. AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS URBANOS/EQUIPAMENTOS. CINCO IMÓVEIS URBANOS, CLASSIFICADOS COMO TERRENO, SENDO: I. ÁREA MEDINDO 45.878,32 M², A SER DESMEMBRADA DE PORÇÃO MAIOR MATRICULADA SOB Nº 2.952; II. ÁREA MEDINDO 15.504 M², CONFORME A MATRÍCULA Nº 1.548; III. ÁREA

6. Declarações

Profissional

Contratante

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

7. Entidade de classe

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

8.Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local de de
Data

MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO - CPF: 09866150720

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

9. Informações

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

www.creaes.org.br creaes@creaes.org.br
tel: (27)3134-0046 art@creaes.org.br
CREA-ES

Valor ART: R$ 88,78 Registrada em: 08/05/2022 Data de pagamento: 09/05/2022 Valor Pago: R$ 88,78 Nosso Número: 14000000001 0894957

Anexo VII

LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016

PUBLICIDADE

Leis Municipais

www.LeisMunicipais.com.br

Versão consolidada, com alterações até o dia 17/12/2020

LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016

Dispõe sobre a Política de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial, institui o Plano Diretor Municipal de Viana - PDM e dá outras providencias.

O PREFEITO MUNICIPAL DE VIANA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais previstas na Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Fica aprovado o novo Plano Diretor Municipal de Viana, em atendimento ao disposto no art. 182 da Constituição Federal, e no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.527, de 10 de julho de 2001, o qual deverá ser observado pelos agentes públicos e privados do Município.

TÍTULO I
DA ABRANGÊNCIA, DOS CONCEITOS, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Capítulo I
DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS

Art. 2º Esta Lei dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano, o Sistema de Planejamento Urbano e o Plano Diretor Municipal de Viana e aplica-se à totalidade do seu território.

§ 1º A Política de Desenvolvimento Urbano é o conjunto de planos e ações que tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes.

§ 2º O Sistema de Planejamento Urbano corresponde a um conjunto de atividades, ações e normas, recursos humanos e técnicos, que tem por objetivo coordenar as ações referentes ao desenvolvimento urbano, de iniciativa dos setores público e privado, integrando-se com os diversos programas setoriais, visando à dinamização e à modernização da ação governamental.

§ 3º O Plano Diretor Municipal é instrumento básico da Política de Desenvolvimento Urbano e Rural e

Ordenamento Territorial do Município, que abrange a totalidade do território e integra o Sistema de Planejamento Municipal, devendo o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei do Orçamento do Município orientar-se pelos princípios fundamentais, diretrizes e objetivos nele contidos.

Capítulo II
DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS

Art. 3º Os princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Municipal são:

I - pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, seja ela urbana ou rural, expressos pelo atendimento das diretrizes contidas no art. 2º, da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, fazendo prevalecer o interesse do bem comum de toda a coletividade sobre o interesse particular e o exercício do direito da propriedade individual ou de grupo restrito, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal, aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer e às exigências fundamentais do Plano Diretor e legislações decorrentes;

II - função social da propriedade urbana é elemento construtivo de propriedade e é atendida quando a mesma cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos pela legislação, em especial atendendo aos coeficientes mínimos de utilização determinados nos anexos desta Lei;

III - função social da propriedade rural é o elemento construtivo do direito de propriedade e é atendida quando, simultaneamente, a propriedade é utilizada de forma racional e adequada, conservando seus recursos naturais, favorecendo o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores e observando as disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - promoção do bem estar e melhoria da qualidade de vida dos municípios, pautada na equidade social e territorial, compreendendo a garantia da justiça social a partir da redução das vulnerabilidades urbanas e das desigualdades sociais entre grupos populacionais e entre os distritos e bairros do Município, respeitando as diferenças entre as pessoas e os grupos sociais, sem preconceitos de origem, raça, cor, idade, gênero, poder econômico ou quaisquer outras formas de discriminação, buscando a compreensão das desigualdades socioeconômicas, no uso e na ocupação do solo, no acesso aos bens e serviços, bem como a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização e repartição dos ônus fiscais considerando o principio da capacidade contributiva;

V - direito à cidade sustentável compreendendo o processo de universalização do acesso aos benefícios e às comodidades da vida urbana por parte de todos os cidadãos, seja pela oferta e uso de serviços, equipamentos e infraestrutura pública;

VI - promoção do desenvolvimento local baseado na sustentabilidade dos recursos disponíveis, promovendo a repartição equânime do produto social e dos benefícios alcançados, garantindo o uso racional dos recursos naturais para que estes estejam disponíveis às presentes e futuras gerações;

VII - diversificação da economia considerando as diferentes escalas territoriais e a promoção da organização territorial no sentido de criar economias de aglomeração tanto do ponto de vista do consumidor como do produtor;

VIII - promoção da justiça social mediante ações que visem à erradicação da pobreza e da exclusão social, da redução das desigualdades sociais e da segregação socioespacial;

IX - entendimento do meio ambiente como bem de uso comum do povo, garantindo a proteção dos ecossistemas e recursos ambientais existentes, a preservação, recuperação e o uso adequado do ambiente natural e construído, garantindo a todos os habitantes a vida em um meio ecologicamente equilibrado;

X - proteção, valorização e preservação dos principais marcos da paisagem urbana e rural, da cultura e memória social;

XI - gestão democrática da cidade mediante o fortalecimento das dimensões da cidadania baseadas em formas substantivas de participação individual e coletiva, garantindo a participação da população na formulação, implementação e avaliação das políticas públicas, buscando novos patamares de desenvolvimento que atendam às necessidades da coletividade e a proteção dos recursos locais;

XII - promoção do aprendizado social na gestão e na construção da vida social e econômica, assegurando aos moradores do Município o acesso à informação, o controle sobre a gerência dos espaços urbanos e rurais e a justa repartição dos custos e benefícios do processo de urbanização;

XIII - reconhecimento do Município como parte integrante de sistemas socioeconômicos e geopolíticos mais abrangentes, especialmente quanto aos problemas que demandam ações compartilhadas ou consorciadas na busca das soluções regionais e intermunicipais de interesse amplo ou comum;

XIV - reconhecimento do papel do Poder Público Municipal no provimento dos bens e serviços essenciais à vida digna, consignados como direitos de todos os cidadãos;

XV - preservação e fortalecimento do setor público com a recuperação e valorização das funções de planejamento, articulação e controle da política de desenvolvimento e ordenamento do território;

XVI - abordagem multiprofissional e interdisciplinar das políticas públicas, com integração entre os órgãos da administração municipal e demais instituições públicas;

XVII - reconhecimento dos bairros, dos povoados e comunidades rurais, como células da organização física, social e econômica, que compõem unidades básicas de vizinhança, de forma a facilitar o planejamento e a participação da comunidade na administração municipal;

XVIII - universalização da mobilidade e acessibilidade, assegurando prioridade aos pedestres e pessoas portadoras de necessidades especiais em percursos contínuos desprovidos de obstáculos, favorecendo o ciclismo e desenvolvendo o transporte coletivo; e,

~~XIX - articulação com os demais Municípios da Região Metropolitana da Grande Vitória (RGMV) referente aos assuntos relacionados as funções públicas de interesse comum, definidas pelo Conselho Metropolitano de Desenvolvimento da Grande Vitória (COMDEVIT).~~

XIX - Integrar e articular, com os demais Municípios da Região Metropolitana da Grande Vitória (RGMV) o planejamento urbano e os assuntos relacionados as funções públicas de interesse comum, definidas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento da Grande Vitória (COMDEVIT) e pelo Plano Diretor Urbano Integrado da Região Metropolitana da Grande Vitória (PDUI - RMGV). (Redação dada pela Lei nº

Anexo 1

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.E - TABELA DE ÍNDICE URBANISTICO (TABELA 05)												
ZONA URBANA CONSOLIDADA 05 (ZUC-05) - ARLINDO VILLASCHI												
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	12,00	36	3,00	1,5¹	1,5¹	10,00	250,00
Residencial Multifamiliar		5,00									
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviço Especial										
Indústria Tipo 01	Indústria Tipo 02	2,00									
1 - A partir do 5º pavimento, adicionar nos afastamentos laterais e fundos a fórmula H/10, sendo H a altura total da edificação.											

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.A - TABELA DE ÍNDICE URBANISTICO (TABELA 01)											
ZONA URBANA CONSOLIDADA 01 (ZUC-01) - VIANA CENTRO											
USOS (conforme Anexo 02)		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar		2,50	70,00	10,00	5,00	15,00	3,00	1,50	1,50	10,00	250,00
Residencial Multifamiliar		3,00	65,00								
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviços Especial										
	Indústria Tipo 01	2,00									
	Indústria Tipo 02										

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.P - TABELA DE ÍNDICE URBANISTICO (TABELA 17)											
ZONA ESPECIAL DE INTERSSE ECONÔMICO 03 (ZEIE 03)											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Comércio e Serviços Especial		3,00	70,00	20,00	5,00	15,00	7,00	8,00	8,00	75,00	15000,00
Indústria dos Tipos 01, 02 e 03		2,00									
Indústria Especial											

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.Q - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 18)											
ZONA DE ESPECIAL INTERESSE PAISAGÍSTICO (ZEIP) - VIANA CENTRO; JUCU; ARAÇATIBA											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	2,00[1]	6,00[1]	3,00	1,50	1,50	10,00	250,00
Residencial Multifamiliar		3,00	60,00								
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C											
Indústria Tipo 01	Industrial Tipo 02	2,00									
1 - Admite-se gabarito máximo de 3 pavimentos e altura máxima de 10m, desde que seja garantida a visibilidade dos monumentos, quando vistos à distância, na paisagem											

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.D - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 04)											
ZONA URBANA CONSOLIDADA 04 (ZUC-04) - GRANDE MARCILIO DE NORONHA											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	12,00	40,00	3,00	1,5[1]	1,5[1]	10,00	250,00
Residencial Multifamiliar		6,00									
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviço Especial										
Indústria Tipo 01	Indústria Tipo 02	3,00									
1 - A partir do 5º pavimento, adicionar nos afastamentos laterais e fundos a fórmula H/10, sendo H a altura total da edificação.											

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.L - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 12)											
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1 (ZEIS 01)											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	5,00	15,00	Isento	1,50	1,50	5,00	125,00
Residencial Multifamiliar		3,00									
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C											

PARECER TÉCNICO Nº 034/2022

PROCESSO: 2022-GN08B
DATA: 21/09/2022
ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – ANÁLISE DE LAUDO

Procedemos ao Parecer Técnico visando à análise e homologação de Laudo de Avaliação, constante à peça #24 do referido processo e elaborado pela empresa MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA - ME, conforme Edital de Credenciamento nº 001/2011 – Ordem de Serviço nº 002/2022 - AVA 03, para subsidiar a demanda de ALIENAÇÃO, no município de VIANA, 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 de "Área II", medindo 15.504 m², conforme a matrícula nº 1.548.

Endereço:
Rod. BR-262, próximo ao KM 320, Município de Viana

2. AUTORIA DO LAUDO

O laudo foi elaborado pela empresa MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA - ME, sob a responsabilidade técnica do(a) Engenheiro(a) de Avaliações MÁRCIA MARIA DO ROSÁRIO CHIACHIO, CREA ES-015172/D. Foi apresentado o documento de responsabilidade técnica, registrado sob o nº 0820220082594, constante à página 48 do laudo.

3. METODOLOGIA

A metodologia aplicada utilizou as premissas do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, descrito no item 8.2.1 da ABNT NBR 14653-2, conforme indicação às páginas 9 e 10 (item 10 do laudo). Os elementos amostrais obtidos junto ao mercado imobiliário local estão relacionados às páginas 23 a 31 (anexo III), cujos dados foram saneados com tratamento científico, conforme memória de cálculo às páginas 32 a 46 (anexos IV e V), aplicando-se uma ferramenta estatística de regressão linear múltipla através do software especializado (SISDEA / SISREN).

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

4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

Quanto à especificação, para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o autor classificou seu trabalho no Grau de Fundamentação II conforme enquadramento nas tabelas 1 e 2 descrito às páginas 10 e 11.

Quanto à precisão, o trabalho foi classificado com Grau de Precisão II, segundo o enquadramento descrito à página 11.

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

2022-0QRSWP - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 21/09/2022 17:11 PÁGINA 1 / 3

5. RESULTADO

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

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

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

R$ 4.600.000,00 (Quatro milhões e seiscentos 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 21 de setembro de 2022.

João Paulo Mello Teixeira	**Lígia Lima Lucena**	**Tatiana Freitas Spadeto**
Arquiteto e Urbanista	Engenheira Civil	Arquiteta e Urbanista
Especialista em Políticas Públicas	Especialista em Políticas Públicas	Especialista em Políticas Públicas
e Gestão Governamental	e Gestão Governamental	e Gestão Governamental
SEGER/SUBAD/GEPAE	SEGER/SUBAD/GEPAE	SEGER/SUBAD/GEPAE

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

2022-0QRSWP - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 21/09/2022 17:11 PÁGINA 2 / 3

ASSINATURAS (3)

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

TATIANA FREITAS SPADETO
MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 21/09/2022 16:47:47 -03:00

LIGIA LUCENA LIMA
PRESIDENTE (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 21/09/2022 16:48:49 -03:00

JOÃO PAULO MELLO TEIXEIRA
MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 21/09/2022 17:11:23 -03:00

INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO
Documento capturado em 21/09/2022 17:11:24 (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/2022-0QRSWP

LAUDO MODELO COMPLETO
OS 002/2022- AVA 03
Área III



Rod. BR 262, próximo ao KM 320, Ribeira, Viana– ES

IDENTIFICAÇÃO	
Solicitante:	Governo do Estado do Espírito Santo
Interessado:	SEGER
Processo nº:	2022-GN08B
Número da OS.:	AVA 03: Nº 002/2022
Finalidade:	Alienação
Objetivo:	Determinação do Valor do Imóvel
Objeto:	Imóvel urbano - Terreno
Endereço:	Rod. BR 262 próximo ao KM 320, Ribeira
Cidade/UF:	Viana/ES CEP 29136-350
Coordenadas:	20°23'11.62"S 40°28'39.67"O
Proprietário:	Estado do Espírito Santo
Área do Avaliando:	1.800,00m²
Área de Terreno:	1.800,00m²
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	
Valor de Mercado:	**R$ 652.000,00(Seiscentos e cinquenta e dois mil reais)**
Liquidez:	Baixa Liquidez
Metodologia:	MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tratamento de Dados:	Inferência Estatística
Especificação:	Grau de Fundamentação II / Grau de Precisão III
Data do Laudo:	18/09/2022
DADOS DO AVALIADOR	
Nome:	Márcia Maria do Rosário Chiachio
Formação:	Eng. Civil/ Eng. Eletricista/ Eng. Segurança do Trabalho
CREA:	ES-015172/D
IBAPE:	375
CPF:	098.661.507-20
DADOS DA EMPRESA	
Nome:	MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA ME
Endereço:	RUA ANTÔNIO ATAÍDE 823, LJ 11, CENTRO, VILA VELHA/ES
CREA:	10353
CNPJ:	10.626.340/0001-86
Representante Legal:	Márcia Maria do Rosário Chiachio
CPF:	098.661.507-20
INFORMAÇÕES RELEVANTES	

MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720

Assinado de forma digital por MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720
Dados: 2022.09.20 19:57:24 -03'00'

Márcia Maria do Rosário Chiachio
Eng. Civil/ Eng. Eletricista/ Eng. Segurança do Trabalho
ES-015172/D CPF 098.661.507-20

Sumário	Página
01. Solicitante	04
02. Interessado	04
03. Proprietário	04
04. Objeto da Avaliação	04
4.1 Tipo do Bem	04
4.2 Descrição do Bem	04
4.3 Ocupante e Tipo de Uso	04
05. Finalidade da Avaliação	05
06. Objetivo da Avaliação	05
07. Pressuposto, Ressalvas e Fatores Limitantes	05
08. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando	05
8.1 Caracterização da Região	06
8.2 Caracterização do Terreno	08
09. Diagnóstico de Mercado	09
10. Método e Procedimentos Utilizados	10
11. Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados	10
12. Especificação da Avaliação	10
13. Resultado da Avaliação e Data de Referência	12
13.1 Determinação do Valor do Imóvel	12
13.2 Valor Unitário Adotado	12
13.3 Data de Referência	12
13.4 Valor de Mercado	12
14. Observações Complementares Importantes	13
15. Profissional Responsável	13

Anexo I. Relatório Fotográfico
Anexo II. Documentação do Imóvel
Anexo III. Pesquisa de Mercado
Anexo IV. Análise das Variáveis
Anexo V Memória de Cálculo
Anexo VI Registro de Responsabilidade Técnica
Anexo VII LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016

CORPO DO LAUDO

1. SOLICITANTE

Governo do Estado do Espírito Santo
SEGER / SUBAD / GEPAE / CAI
Processo Administrativo: 2022-GN08B
Ordem de Serviço: AVA-03: 002/2022

2. INTERESSADO

SEGER- Secretaria de Estado de Gestão e Recurso

3. PROPRIETÁRIO

Proprietário: Estado do Espírito Santo
Endereço: Rod. BR 262, próximo ao KM 320, Ribeira, Viana– ES

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

4.1 Tipo do Bem: Imóvel urbano -Terreno

4.2 Descrição Sumária dos Bens: Uma área as margens da BR 262, próximo ao KM 320, possuindo uma cerca parcial com mato alto e árvores. A área total do avaliando é de 1.800,00m² em declive da BR 262, no meio da quadra, fazendo divisa com três áreas e tendo um acesso a BR 262 de aproximadamente 14,40m.

4.3 Ocupante e Tipo de Uso: Desocupada/Comercial.

5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Levantamento do valor de mercado de uma área situado em Viana- ES para alienação.

6. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor venal de mercado.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para avaliação foi fornecido a certidão de ônus do imóvel nº 2446 do cartório do 1º Ofício de notas de Viana e a planta baixa que seguem no anexo II (documentação do imóvel). É consignado que na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Período da vistoria: Foi realizada a vistoria no dia 05/05/2022 às 14:00.



Avaliando

8.1 Caracterização da Região

Viana é um município brasileiro do estado do Espírito Santo. Faz parte da Região Metropolitana de Vitória. Localiza-se a uma latitude 20º23'25" sul e a uma longitude 40º29'46" oeste, estando a uma altitude de 34 metros. Sua população é de 80.735 habitantes, segundo estimativa do IBGE de 2021. O PIB da cidade é de cerca de R$ 2,7 milhões. Possui uma área de 312,279 km². Dos sete municípios que integram a Região Metropolitana da Grande Vitória, Viana é o terceiro maior em extensão territorial e possui localização privilegiada. Com 60% de área rural, a sua produção agropecuária especialmente a banana, o café e o gado, abastece parte do mercado consumidor da Grande Vitória, mas a economia do município tem como principais bases de sustentação a indústria, o comércio e os serviços. O setor que concentra o maior número de empresas e empregos é o comércio e reparação de veículos automotores. Também estão instaladas na região sete das 150 maiores empresas do Estado. O setor industrial representa cerca de 42% do PIB do município. A Estação Ferroviária de Viana foi inaugurada em 1895 pela E. F. Sul do Espírito Santo. Mais tarde, foi incorporada à linha do Litoral da E. F. Leopoldina, ligada ao Rio de Janeiro e Niterói. Por algum tempo, na década de 1960, a estação foi chamada de Jabaeté, retomando seu nome original depois. A estação hoje serve como museu. De 2010 a 2017 esteve reativada como estação para a operação do turístico Trem das Montanhas Capixabas, mantido pela Serra Verde Express.

Fonte< Viana (Espírito Santo) – Wikipédia, a enciclopédia livre (wikipedia.org) > acessado em 09/05/2022.

Em 2019, o salário médio mensal era de 2.1 salários-mínimos. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 21.3%. Na comparação com os outros municípios do estado, ocupava as posições 14 de 78 e 20 de 78, respectivamente. Apresenta 69.6% de domicílios com esgotamento sanitário adequado, 19.6% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 18.9% de domicílios urbanos em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio).

Fonte< IBGE | Cidades@ | Espírito Santo | Viana | Panorama > acessado em 09/05/2022.

As atividades econômicas de Viana concentram-se 1,15% em seu setor agropecuário. Aproximadamente 4,43% da população do município está ocupada em atividades agropecuárias. Este valor ganha maior significado se

comparado ao valor da população ocupada no mesmo setor do Espírito Santo que, segundo dados do censo demográfico do IBGE de 2010, eram de 30541 pessoas. De acordo com o IBGE (2017) o município tem na agropecuária quase 1,15% do seu PIB, com renda per capita de 27.678,29 reais.

ATIVIDADE ECONÔMICA	PORCENTAGEM
Agropecuária	1,15
Indústria	25,39
Serviços – Inclusive Administração, Defesa, Educação e Saúde Públicas e Seguridade Social	57,21
Administração, Defesa, Educação e Saúde Públicas e Seguridade Social	16,25

Fonte: IBGE – Cidades, 2017

O município de Viana possui 20% de sua área coberta com remanescente de Mata Atlântica (36.411 ha, segundo o Atlas da Mata Atlântica). Com a preocupação em preservar os recursos naturais, a Administração Municipal, em convênio com o Ministério do Meio Ambiente, criou o Parque Natural Municipal Rota das Garças, que está localizado próximo à sede do Município, às margens da BR-262, no km 18,5. De acordo com a última atualização da Classificação Climática de Köppen e Geiger (1928) feita por (ALVARES et al, 2014), a o município de Viana está classificado com o clima do tipo "Am", ou seja, clima tropical chuvoso de monção. A temperatura média do mês mais frio é superior a 18°C e a precipitação média do mês mais seco é inferior a 60 mm. A temperatura média anual no município de Viana é de 24,0 °C, com a maior média ocorrendo no mês de fevereiro, com 26,7 °C, caracterizando como um mês típico de verão e a menor média ocorre no mês de julho 20,9 °C, período em que ocorrem temperaturas amenas na região.

Fonte< Viana.pdf (incaper.es.gov.br)> acessado em 09/05/2022.

O avaliando está localizado no bairro Ribeira na cidade de Viana, estado do Espírito Santo, região Sudeste do Brasil, esse bairro possui 16 ruas e vias, com 19 empresas e 17 estabelecimentos comerciais instalados com diversos seguimentos de serviço. O bairro possui 527 habitantes sendo 271 homens e 256 mulheres. O bairro possui infraestrutura de água, esgoto, iluminação pública e pavimentação nas principais ruas e avenidas.

Fonte< Ribeira em Viana, ES (orbis.to)> acessado em 18/06/2022

8.2 Caracterização do Terreno

Área do terreno: 1.800 m².

Área total do avaliando: 1.800,00 m².

Coordenadas: 20°23'11.62"S e 40°28'39.67"O.

Topografia: Acidentado, abaixo do nível do greide precisando ser aterrado em alguns pontos e nivelado.

Situação: Meio de quadra

A infraestrutura urbana nas duas vias pública de frente a edificação apresenta pavimentação e iluminação pública. Uma área as margens da BR 262, próximo ao KM 320, possuindo uma cerca parcial com mato alto e árvores. A área total do avaliando é de 1.800,00m² em declive da BR 262, no meio da quadra, fazendo divisa com três áreas e tendo um acesso a BR 262 de aproximadamente 14,40m. O avaliando está inserido na ZEIE-01 (Zona de Especial Interesse Econômico), são áreas de localização estratégica destinada a implantação de projetos especiais do município ou da iniciativa privada, ou ainda em parceria entre ambos, cujo a ocupação ou ampliação dependerá do impacto de vizinhança (EIV) e do estudo de impacto ambiental (EIA), que visem alcançar melhoria na qualidade de vida da população.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.O - TABELA DE ÍNDICE URBANISTICO (TABELA 15)											
ZONA ESPECIAL DE INTERSSE ECONÔMICO 01 (ZEIE 01)											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
	Residencial Unifamiliar	1,00	60,00	10,00	5,00	15,00	3,00	1,50	1,50	20,00	700,00
	Residencial Multifamiliar										
	Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)		70,00								
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviços Especial	3,00		15,00			5,00	3,00	3,00		
Indústria dos Tipos 01 e 02	Indústria Tipo 03										

Tabela de índice urbanístico da zona classificada (ZEIE 01)

Conforme Art. 153 da Lei 2829/2016 (PDM de Viana), a aprovação de projetos destinados à implantação de empreendimentos nas Zonas de Especial

Interesse Econômico (ZEIE) estará condicionada à avaliação e aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) sempre que o empreendimento estiver classificado como Indústrias Especiais ou Empreendimento de Impacto, nos termos definidos nesta Lei. Ainda de acordo com a Lei 2829/2016 (PDM de Viana), o Art. 173 define que as Zonas de Especial Interesse Econômico (ZEIE) são parcelas do território municipal, de domínio público ou privado, destinadas à implantação de atividades econômicas, funcionais ou industriais de grande e médio porte, visando ao fortalecimento econômico do Município nas suas várias especializações. O Art. 176 descreve que a Zona de Especial Interesse Econômico 01 - ZEIE 01, zona onde está localizado o avaliando, é composta por áreas lindeiras às grandes estruturas de circulação, notadamente as rodovias federais, que estão próximas aos bairros, com atividades urbanas consolidadas, concentrando principalmente atividades de comércio e serviços de atendimento local e municipal.

9. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Pela grande área do avaliando entendemos que seu segmento principal seja comercial seguindo a mesma tendência do bairro Ribeira que é um bairro comercial, por estar as margens da BR 262 podemos ver um facilitador para empresas de transporte, mas encontramos muitas ofertas na BR262 próximo ao avaliando, dificultando assim sua absorção pelo mercado, mesmo com a crise do COVID o mercado imobiliário vem crescendo em áreas urbanas residenciais o avaliando tem uma vocação comercial, com características específicas tendo uma absorção difícil no mercado atual.

De acordo com o item 7.7.2 da ABNT NBR 14.653-1 temos:

a) Liquidez: Baixa liquidez.

b) Desempenho de mercado: Normal.

c) Número de ofertas: Alto.

d) Absorção pelo mercado: Difícil.

e) Público-alvo para absorção do bem: Grandes Empresas

f) Facilitadores para negociação do bem: A área fica as margens da BR 262.

10. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM), conforme as normas técnicas da ABNT para a Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos). O MCDDM consiste em coletar uma amostra (conjunto de dados) de imóveis no mercado, cujas características sejam as mais semelhantes possíveis as do imóvel avaliando e através dessa amostra obter o valor do imóvel avaliando.

11. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Período de pesquisa: de 04/05/2022 a 11/05/2022. Consultar o Anexo III – Pesquisa de Mercado.

Tratamento dos dados: Foi utilizado um software de regressão linear múltipla denominado SisDea Windows, desenvolvido pela Pelli Sistemas, complementado pela memória de cálculo do modelo. Consultar o Anexo V – Memória de Cálculo.

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo a ABNT NBR 14653-2:2011, Seção 9, no caso de utilização de modelos de regressão linear, a especificação da avaliação deve seguir os itens 1 a 6, com enquadramento nos graus de fundamentação e precisão conforme explicitado a seguir:

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

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

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Grau de Fundamentação Total=15 Pontos Logo, Grau de Fundamentação II (Segundo a ABNT NBR 14653-2:2011). Segundo a ABNT NBR 14.653 - Parte 2: Imóveis Urbanos, item 9 e subitem 9.2.1:

Descrição	Grau de precisão		
Amplitude do intervalo de confiança de 80%	III	II	I
em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤50%
MODELO	X= 27,53%		

Logo, **Grau de Fundamentação II** (segundo ABNT NBR 14.653 – Parte 2) e **Grau de Precisão III** (segundo ABNT NBR 14.653 – Parte 2).

13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

De acordo com as características do mercado analisadas, entendemos que o terreno possui absorção pelo mercado considerada difícil, pois se trata de um terreno com grande área, com características específicas, onde os interessados deverão ter a demanda de negócio de acordo com as características do avaliando, para assim serem absorvidos.

13.1 Determinação do valor do imóvel

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

13.2 Valor unitário adotado

Optamos por adotar o valor mínimo do intervalo de confiança devido o terreno possuir uma frente muito estreita, sendo a relação entre a testada e o comprimento muito pequena. Assim, o valor unitário arbitrado para a avaliação será de R$ 362,46/m².

13.3 Data de referência: 18/09/2022

13.4 Valor de mercado de compra e venda

O valor de mercado (VM) de um terreno urbano localizado na Rod. BR 262 próximos ao KM 320, Ribeira, Viana/ES importa em:

VM = 1.800,00m² x R$ 362,46/m²= R$ 652.426,44Arredondando-se dentro da permissão normativa (1% de variação) teremos:

Valor de Mercado = R$ 652.000,00(Seiscentos e cinquenta e dois mil reais)

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

14 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

É consignado que o Laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT para a Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se: na documentação fornecida, em informações constatadas in loco na vistoria, e em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local.

É consignado que na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente locado.

15 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Vila Velha, 18 de setembro de 2022.

MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720

Assinado de forma digital por MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720
Dados: 2022.09.20 19:58:45 -03'00'

Márcia Maria do Rosário Chiachio
Eng. Civil/ Eng. Eletricista/ Eng. Segurança do Trabalho
Pós-Graduada em Engenharia de Avaliações e Perícia
Mestre em Engenharia de Valorização de Solos Urbanos
ES-015172/D CPF 098.661.507-20
ART: 082020082594

MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720

Assinado de forma digital por MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720
Dados: 2022.09.20 19:59:01 -03'00'

Márcia Maria do Rosário Chiachio
MR Avaliações Ltda ME
CNPJ 10.626.340/0001-86

Encerramos o presente laudo de avaliação, que foi elaborado segundo os preceitos da ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos gerais e Parte 2 – Imóveis urbanos, sendo composto por 14 folhas impressas por computador apenas de um lado, sendo a última datada e assinada, e ainda 7 anexos.

I – Relatório Fotográfico



Vista da área



Rua de Acesso

II – Documentação do Imóvel

MATRÍCULA Nº 2446 | LIVRO Nº 2 -I | DATA 08.03.95 | FICHA 060

MATRÍCULA Nº

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - LIVRO Nº 2 - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

IMÓVEL:- Uma área medindo aproximadamente 1.800,00m2 (Hum mil e oito centos metros quadrados), sendo 14,40m de frente e fundos, por 125,00 metros pelas laterais, confrontando-se pela frente com a faixa de domínio da Br.262? À direita com Antonio Epiphanio de Souza em 125,00m; À esquerda com restante do terreno de propriedade de Alfredo Geraldo Coser, e pelos fundos com terreno de Jpsué Alano de Souza, área esta desmembrada de maior porção, da Fazenda PIMENTAS - Viana-ES.::::::::

PROPRIETÁRIO:- Alfredo Geraldo Coser, comerciante, CPF.452.351.988/91 e sua esposa Denilda Dettmann Coser, serventuária da Justiça, inscrita no CPF.471.195.787-15, brasileiros, casados pelo régime de comunhão parcial de bens, residentes na Rua Vicente Celestino, nº36, Campo Grande, Municipio de Cariacica-ES.::

REGISTRO ANTERIOR:- Registrado no Livro 2-F, fls.61, matrícula 1548-R.1 de ordem em 31 de Julho de 1.989, deste Cartório do 1º Ofício de Viana. Viana-ES., 08 de Março de 1.995. O Oficial _____.:

R-1:2446:- Nos termos da Escritura Pública de Dação em Pagamento de Bem Imóvel, lavrada nas notas do Cartório Hugo Antonio Rosconi - Sucursal de Itacibá - Município de Cariacica-ES., no Livro nº21, fls. 256/258vº, em 17 de Janeiro de 1.995, os proprietários, qualificados como Intervenientes Outorgantes Dadores, deram o imóvel descrito na presente matrícula, como pagamento da Dívida contraida pela firma Devedora Frigo'Alos Comercial Ltda., CGC.39.279.351/0001-19, no valor de R$29.394,60 (vinte e nove mil, trezentos e noventa e quatro reais e sessenta centavos), para liquidação da mesma, decorrente do Contrato para Financiamento de Capital de Movimento ou Abertura de Crédito e Financiamento para Aquisição de bens móveis, ou Crédito Pessoal, ou Prestação de Serviços e outras avenças nº1250-007583-6, datado de 13 de Abril de 1.994, ao Credor BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A., com sede em Curitiba-PR., na Travessa Oliveira Belo, 11-B, 4º andar, inscrito no CGC. sob o nº76.543.115/0001-94, neste ato representada por seus procuradores, Sr. José Carlos da Silva, CPF.703.235.187/53 e Sr. Wanderlei Breda, CPF.697.428.800/78, conforme poderes constantes na procuração lavrada às fls.107 do Livro 251-P do Cartório Distrital do Boqueirão - Curitiba-PR., e assim por força deste escritura os intervenientes dadores, transmitem ao Credor, toda posse, dominio e ação que exerciam sobre o imóvel. Avaliado para efeitos de recolhimento do Imposto de Transmissão em R$29.136,54 (vinte e nove mil, cento e trinta e seis reais e cinquenta e quatro centavos) e o imposto foi pago conforme DAM-Processo nº4206/94, no valor de R$587,90 em 10/01/95. Apresentada a Certidão Negativa da Fazenda Pública Estadual nº025737 / 94, datada de 14/11/94. Certidão Negativa da Fazenda Pública Municipal nº352/94, datada de 12/12/94. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 08 de Março de 1.995. O Oficial _____.::::::

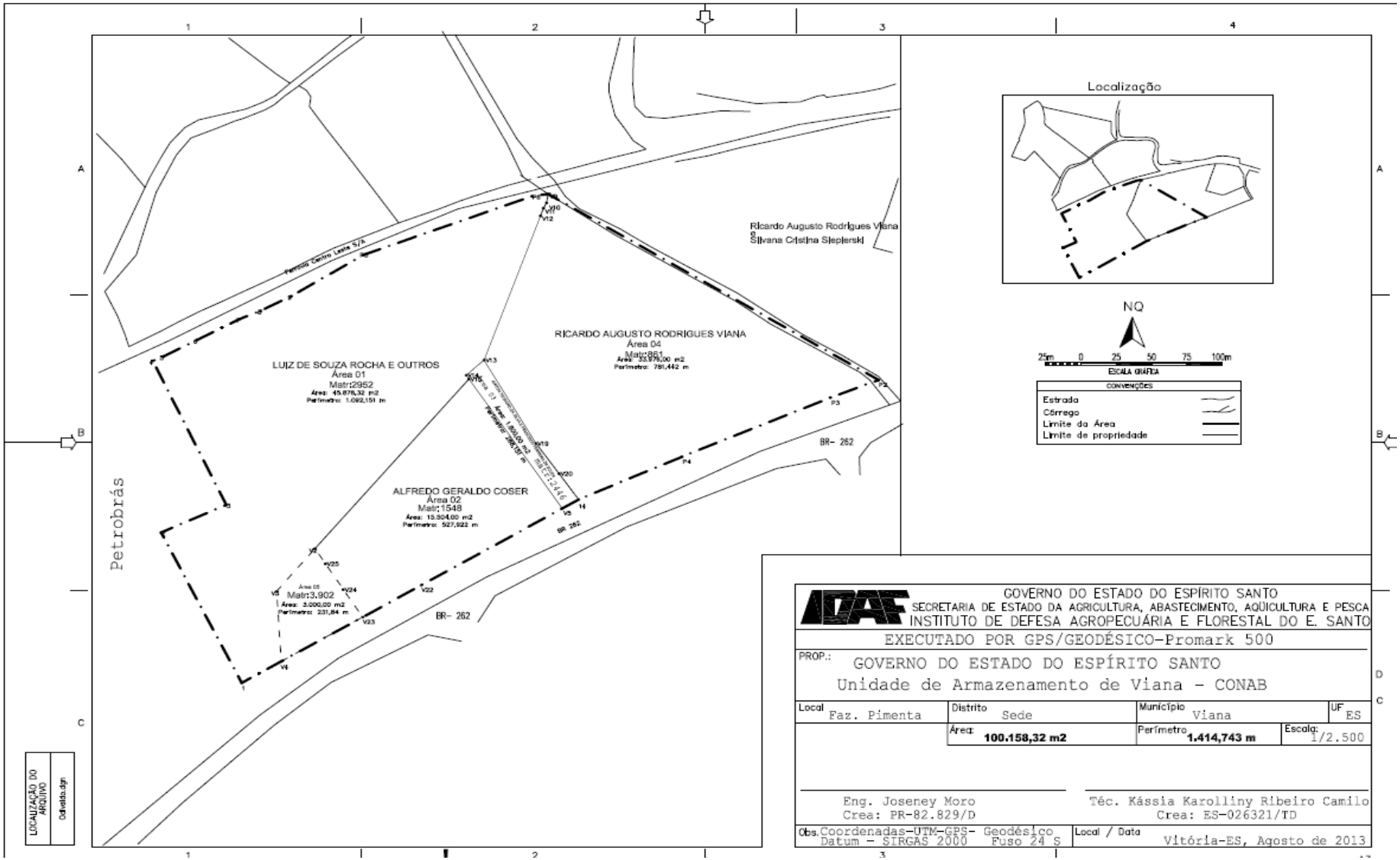
R-2: 2446: - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do 1º Tabelionato de Notas de Curitiba - Giovannetti-PR, Lº 1126-N, fls. 083/084, datada de 29 de outubro de 1999, o Banco Bamerindus do Brasil, sociedade anônima em Liquidação Extrajudicial, conforme Ato do Presidente do Banco Central do Brasil nº 791 de 26.03.98, publicado no Diário Oficial da União de 27.03.1998, seção 1, pág. 16, instituição financeira de direito privado, neste ato representado por seu liquidante, Gilberto Loscilha, brasileiro, casado, advogado, portador da CI nº 458.053/DF e PF nº 061.513.888-87, devidamente

MATRÍCULA Nº 2446 LIVRO Nº 2 - I (VERSO)

nomeado conforme Ato nº 848, de 31.03.99, publicado no Diário Oficial de 05.04.99, seção 1, pág. 05, vendeu o imóvel da presente matrícula para **AIRTON TEODORO DA SILVA**, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Valdete Fátima de Paiva Teodoro Silva, em data de 18.07.81, comerciante, portador da CI nº 7.489.553/SP, inscrito no CPF nº 664.392.998-91, residente e domiciliado à Rua Luiza B. Alzani, 186, ap. 181, Vila Moreira, na Cidade de Guarulhos, São Paulo, e **FRANCISCO FERREIRA DE SOUZA**, brasileiro, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Osmarina da Silva Souza, em data de 26.06.75, comerciante, portador da CI nº 1.674.354/ES, inscrito no CPF nº 764.549.408-53, residente e domiciliado à Rua Projetada, 12, Vila Capixaba, na Cidade de Cariacica/ES. A compra e venda foi efetuada pelo valor de R$5.040,00 (cinco mil e quarenta reais), sem condições. O imóvel foi avaliado em R$15.696,00 (quinze mil, seiscentos e noventa e seis reais). Imposto de Transmissão pago conforme DAM, processo nº 3573, em 22.11.99, no valor de R$313,92. CND do INSS nº 096431999-14601001, emitida em 10.08.99. Foi dispensada a apresentação das certidões de que trata a Letra "a", Inciso III, do Art. 1º do Decreto nº 93.240 de 09.09.86, assumindo as responsabilidades decorrentes, conforme dispõe o Parágrafo 2º, Inciso V, do Art. 1º do mesmo decreto. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 10 de dezembro de 1999. O OFICIAL:

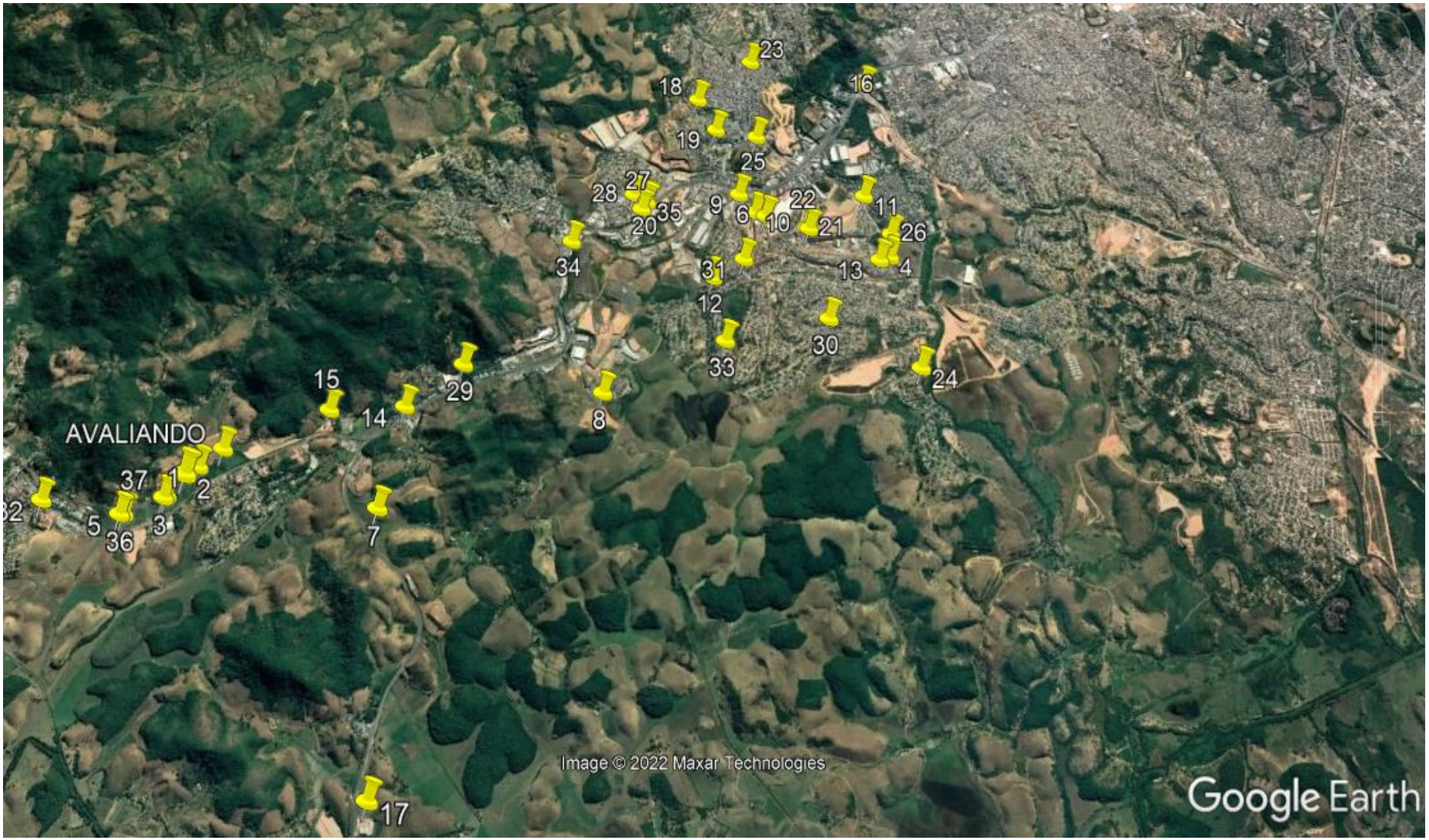
R-3: 2646: - Nos termos da Escritura Pública de Desapropriação Amigável, lavrada nas notas do Cartório do 4º Ofício de Notas de Vitória-ES, no Livro 534, às folhas 009/011, datada de 12 de setembro de 2014, os proprietários acima descritos, foram desapropriados do imóvel da presente matrícula conforme decreto Estadual nº 1155-S, de 07 de junho de 2013, publicado no Diário Oficial dos Poderes do Estado, no dia 10 de junho de 2013, onde declarou de utilidade pública para fins de desapropriação, com a finalidade à implantação de Complexo de Armazenagem de Grãos, que ficará a cargo da Companhia Nacional de Abastecimento – CONAB, no prazo máximo de 05 (Cinco) anos, sob pena de reversão do mesmo ao Estado (art. 2º do Decreto n 1155-S – Processo nº 60277149/2012 volumes I e II; outorgado expropriante **ESTADO DO ESPIRITO SANTO**, inscrito no CNPJ sob o nº 27.080.530/0001-43, pessoa jurídica de direito público interno, com sede em Vitória-ES, representado neste ato pelo Procurador Dr. Roger Faiçal Ronconi, OAB-ES nº 7.808, designado pela Ordem de Serviço nº 057, de 28 de agosto de 2014. O expropriante ofereceu a título de indenização a quantia de R$319.000,00 (Trezentos e dezenove mil reais), pagos da seguinte forma: R$159.500,00 (Cento e cinqüenta e nove mil e quinhentos reais) representados pelo cheque nº 006843 nominal a Airton Teodoro da Silva e R$159,500,00 (Cento e cinqüenta e nove mil e quinhentos reais) representados pelo cheque nº 006842 nominal a Francisco Ferreira de Souza, cheques esses da agência 0104 do Banestes, pelo que os outorgantes expropriados dão plena, rasa, geral e irrevogável quitação. O outorgado expropriante está isento do pagamento de imposto de transmissão e de bens imóveis e de direitos, nos termos do artigo 150, inciso VI, da Constituição Federal. Foram apresentadas as Certidões necessárias à lavratura do ato, as quais foram devidamente transcritas na mencionada escritura. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 18 de maio de 2015. O OFICIAL: **********

SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO Nº 02310IGHTI50104112.



Rua Antonio Ataíde, nº823, loja 11, Centro,Vila Velha/ES
Tel. (27)3071-0031 e (27) 98132-7731
marciachiachio@yahoo.com.br

III – Pesquisa de Mercado



Rua Antonio Ataíde, nº823, loja 11, Centro,Vila Velha/ES
Tel. (27)3071-0031 e (27) 98132-7731
marciachiachio@yahoo.com.br

	ENDEREÇO	BAIRRO	NOME	TELEFONE	ÁREA TOTAL	Esquina (2=sim e 1=não)	Distância BR262 ou BR101	Topografia (2 plano e 1 A	Fluxo de Pedestre	Rua Pavimentada 2= sim	Murado	Renda	CA. Máx	Gleba	Distância ao trevo	Distância Rodovia Asfaltada	Distância BR 101	VALOR UNITÁRIO
						*			*	*	*	*	*		*	*		
	Rod. BR 262, KM 321	Ribeira	Carlos	27 99981-5492	20000	1	0,007	1	1	2	0	1020	3	2	9,21	0,07	1,55	180
	Rod. BR 262, KM 322	Ribeira	Carlos	27 99981-5492	50000	1	0,007	1	1	2	0	1020	3	2	9,39	0,09	1,69	144
	Rod. BR 262, KM 324	Centro	Paulo	27 99981-8967	25000	2	0,007	1	1	2	0	979,73	3	2	9,64	0	1,88	135
*	Avenida Amazonas	Arlindo Villaschi	Multitec	(27) 99519-8048	1935	1	1,61	1	2	2	0	403,5	5	1	2,82	1,58	1,58	315,07
	Rod. BR 262, KM 335	Boa Esperança	Rodrigo	99981-2562	143000	1	0,007	1	1	2	0	427,91	3	2	10,08	0	2,32	157,34
	Rua Carlos Magno Pimenta	Caxias do Sul	Rodrigo	99981-2562	25000	1	0,34	2	2	2	0	517,22	3	2	2,89	0,53	0,53	315
	Estrada Ladeira Grande	Parque Industrial	Walmor	27 988122334	1150000	1	0,89	1	1	1	0	633,21	3	2	8,01	0,08	0,08	45
	Rua Projetada	Parque Industrial	Walmor	27 988122334	40000	1	0,81	1	1	1	0	331,44	3	2	5,59	0,76	0,76	141,75
	Rua José Acácio Ferreira, 0	Parque Industrial	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	25000	2	0,22	2	1	2	0	517,22	3	2	2,88	0,29	0,29	270
	Rua José Acácio Ferreira, 0	Parque Industrial	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	54000	1	0,28	2	1	2	0	517,22	3	2	2,93	0,49	0,49	266,67
	Rua Santa Lúcia	Arlindo Villaschi	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	532	2	0,82	2	2	1	1	517,61	5	1	2,14	0,87	0,87	422,93
	Avenida Guarapari	Arlindo Villaschi	Serra Imóveis	(27) 2141-4594	432	1	1,16	1	2	1	0	409,03	3	1	3,84	1,23	1,23	379,17
	Avenida Amazonas, 0	Arlindo Villaschi	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	640	2	1,58	2	2	2	0	403,5	5	1	2,87	1,53	1,53	323,44
	Rod. BR 262, Em frente PRF	Ribeira	Ademar	(27) 3226-1348	14000	2	0,007	1	2	2	0	633	3	1	7,17	0,05	0,05	270
	Rod. BR 262, KM 280	Ribeira	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	46626	2	0,007	1	1	1	0	1020	3	2	7,82	0,07	0,44	270,24
*	BR 262	Vila Bethânia	Christo Imóveis	(27) 99242-0535	6972	1	0,007	1	1	2	0	1074	1	1	0,81	0,08	0,08	180,72
	BR 262	Parque Industrial	Flex	(27) 99577-5549	7000	1	0,007	2	1	2	1	657	3	1	9,99	0,08	0,08	450
	Rua B	Marcilio de Noronh	Betha Espaço	(27) 3022-5444	40330	1	2,67	1	1	1	0	525	3	2	2,63	0,84	0,84	35,71
	Rua Galdino Pimentel	Primavera	Mariana	27 99872-1023	345	1	0,42	2	2	1	1	761	6	1	2,59	0,44	0,44	652,17
	BR 262	Parque Industrial	Vander	27 99505.5577	18000	2	0,007	2	1	2	1	633	3	1	3,73	0,05	0,05	630
	Avenida Espírito Santo	Arlindo Villaschi	Ubiratan	(27) 99883-9874	264	1	0,74	2	2	2	0	404	5	1	2,76	0,8	0,8	409,09
	Avenida Espírito Santo	Arlindo Villaschi	Ubiratan	(27) 99883-9874	250	1	0,75	1	2	2	0	404	5	1	2,76	0,78	0,78	360
	Rua Paraná	Marcílio de Noronh	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	3866	2	1,26	2	2	2	1	675	6	1	1,91	1,25	1,25	256,08
	Rua A 2	Campo Verde	Maria	(27) 99939-3623	300	2	2,79	1	1	2	0	359	5	1	4,08	2,77	2,77	195
	Avenida Hozache Ferreira Bra	Marcílio de Noronh	Flex	(27) 99577-5549	34000	1	0,52	1	1	1	0	540	6	2	2,24	0,47	0,47	153
	Avenida Arlindo Villaschi	Vila Bethânia	Raphael	(27) 99900-0335	2000	2	1,37	2	2	2	0	404	5	1	2,54	1,4	1,4	540
	BR 262	Parque Industrial	Flex	(27) 99577-5549	10000	1	0,007	2	1	2	0	633	3	1	3,84	0,08	0,08	450
	Rua Resplendor	Canaã	Jose	(27) 99762-1376	76596	2	0,13	1	1	2	0	528	3	2	3,82	0,11	0,11	173,9
*	BR101-Sul e BR262	Ribeira	Flex	(27) 99577-5549	80000	1	0,007	2	1	2	0	949	3	2	6,43	0,08	0,08	559,13
	Rua Ilha da Trindade	Nova Bethânia	Caio	27 996444343	500	1	1,77	2	2	2	1	447	5	1	3,68	1,87	1,87	288
*	Av. Guarapari	Arlindo Villaschi	VRM Imoveis	27 9923-1102	252	1	1,03	2	2	2	0	326	3	1	3,46	1,07	1,07	892,86
	Rua Luiz Alvarengua, 1063	Centro	Natalli	27 99973-8628	1200	1	0,18	2	2	2	0	730	3	1	10,7	0,06	3,11	400,5
	Rua Algusta	Vale do Sol	VRM Imoveis	27 99806-8014	1000	2	2,09	2	2	2	0	462	3	1	4,38	1,65	1,65	360
	Rod Campos Vitoria	Universal	Flex	(27) 99577-5549	3033	1	0,007	1	1	2	0	633	3	1	4,7	0,07	0,07	474,78
	BR 262	Parque Industrial	Vander	27 99505.5577	3000	2	0,007	2	1	2	1	633	3	1	3,74	0,06	0,06	510
	Rod. BR 262, KM 335	Boa Esperança	Rodrigo	99981-2562	5000	1	0,007	1	1	2	0	427,91	3	1	10,05	0	2,28	450
	Rod. BR 262, KM 324	Centro	Paulo	27 99981-8967	2500	2	0,007	1	1	2	0	979,73	3	1	9,61	0	1,85	576

Os dados e variáveis marcada com "*" foram desabilitadas do modelo

1



2



3



4



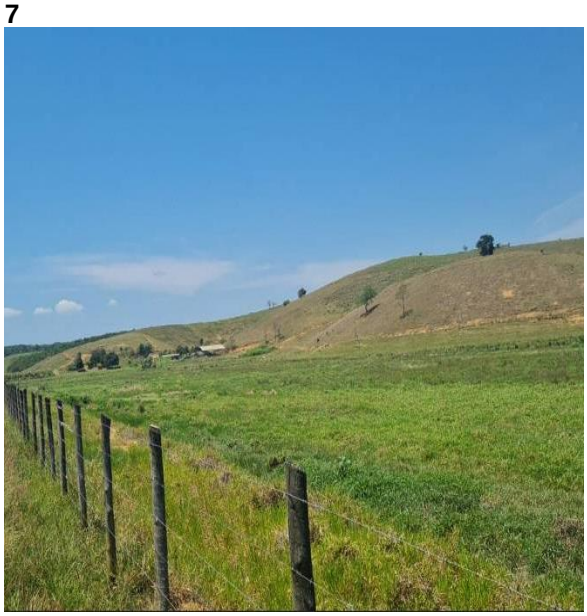
5



6



7



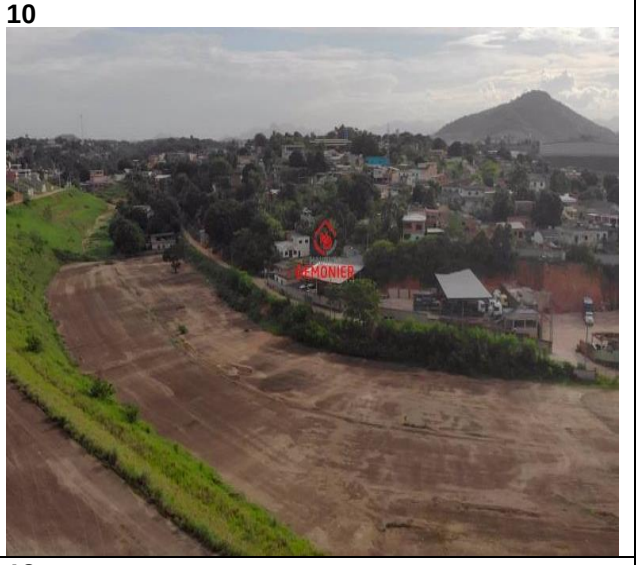
8



9



10



11



12


IOBILIÁRIA SERRA
LOTES
FINANCIADOS
Contato: (27) 99957-3683
Rodrigo Santana CRECI - CRECI 9343-J

13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



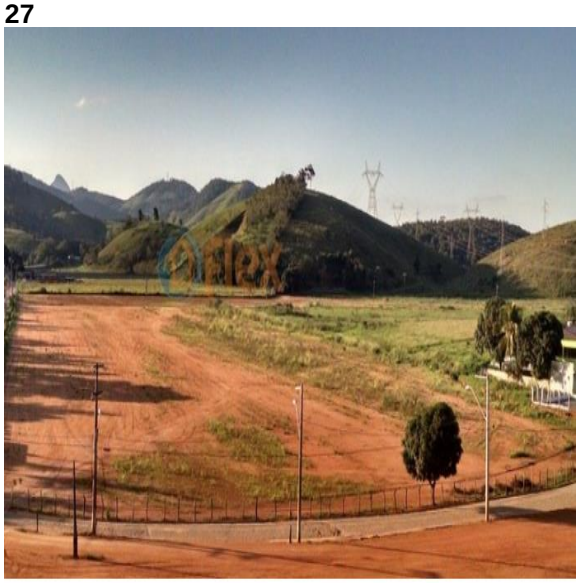
25



26



27



28



29



30



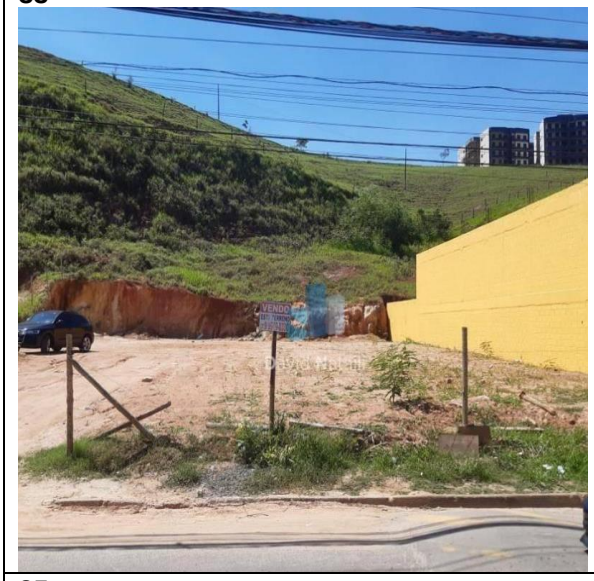
31



32



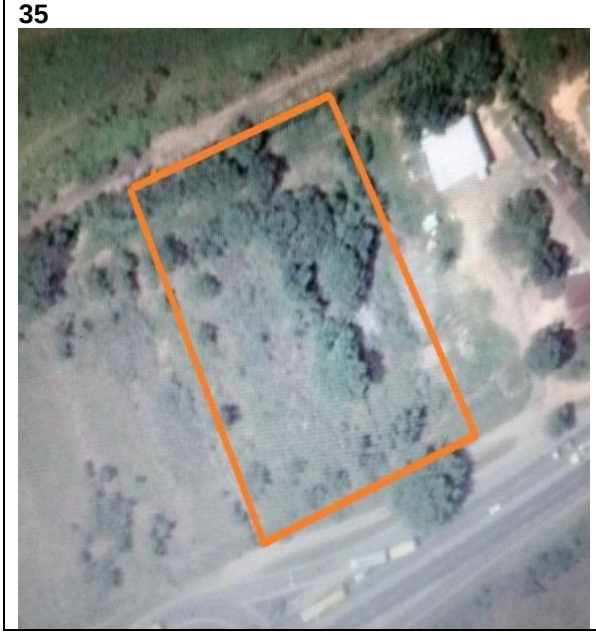
33



34



35



IV – Análise das Variáveis

IV. Descrição das Variáveis

Área Total: Área total dos terrenos está expressa em metros quadrados (m²), no qual os valores representam atributos que podem ser contados ou medidos em cada elemento da amostra, sendo uma variável quantitativa continua negativa no cálculo da regressão. As amostras coletadas apresentaram áreas entre 256m² a 1.150.000,00m² e o terreno avaliando possui área de 1.800,00m². Espera-se que o valor unitário diminua quanto maior for a área total e tal premissa foi atendida

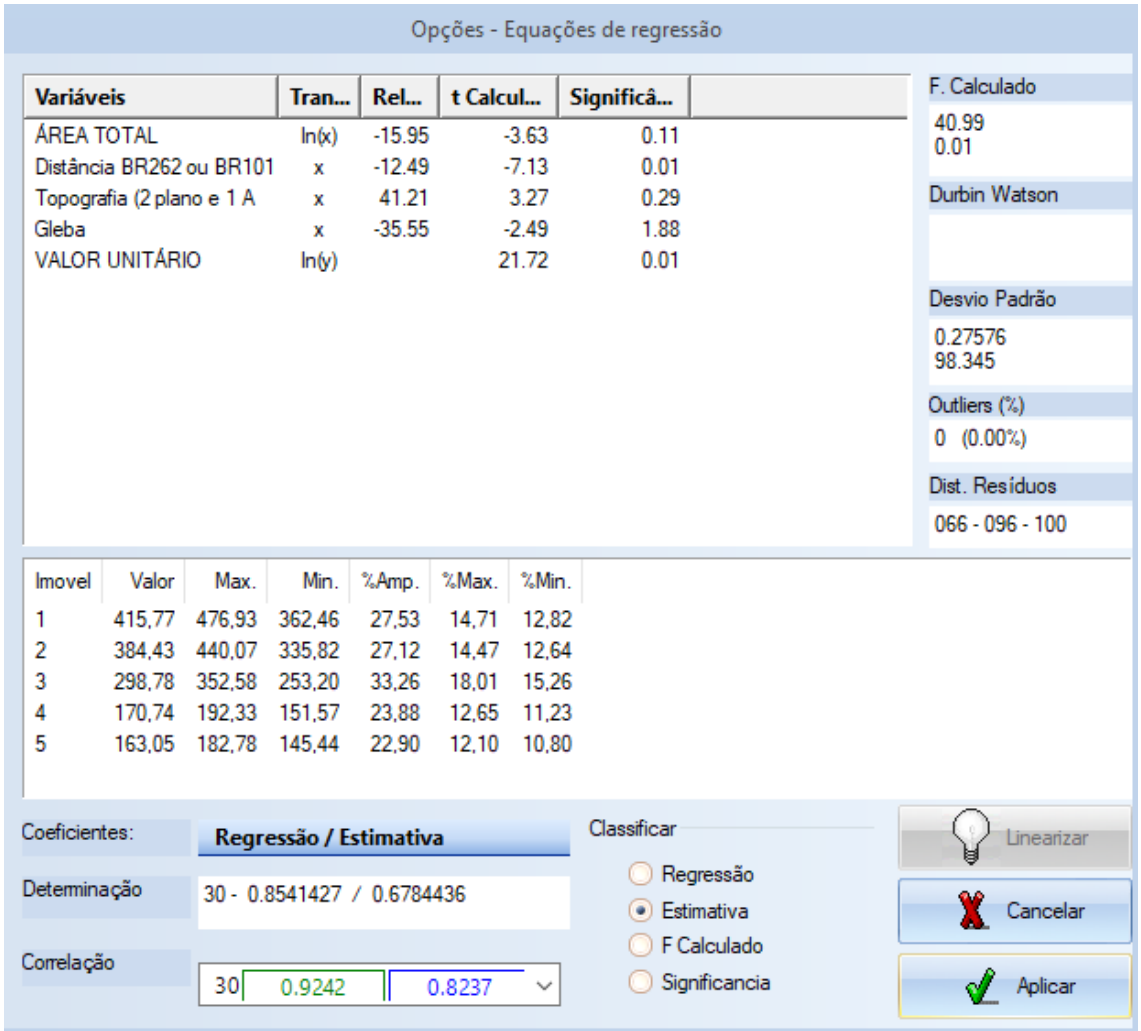
Distância BR262 ou BR101: Variável expressa em quilômetro, é a distância do dado até a BR262 ou BR101, sendo uma variável quantitativa continua negativa no cálculo da regressão, pois quanto maior é o seu valor, mais distante o dado esta da BR. Foi constato no modelo de regressão que a variável está de acordo com o esperado que quanto "maior" é a distância da BR "menor" é o seu valor.

Topografia: É uma variável dicotômica, positiva discreta no modelo de regressão. Foi adotado 2 para terrenos planos e 1 para terrenos acidentados que necessitam de movimentação de terra. Espera-se que o valor unitário aumente quando o valor dessa variável for 2 e tal premissa foi atendida. Foi respeitada a micronumerosidade sendo 17 dados = 1 (um) e 16 dados = 2 (dois).

Gleba: É uma variável dicotômica, negativa discreta no modelo de regressão. Foi adotado 2 para terrenos gleba e 1 para terrenos que não são gleba. A Lei nº 6.766, de 1979, define gleba como sendo "o terreno que não foi objeto de parcelamento aprovado ou regularização em cartório", sendo assim, todo o terreno que tenha sido objeto de parcelamento deixa de ser gleba, passando a ser lote. Foram considerados glebas, terrenos com áreas superiores a 20.000 m². Espera-se que o valor unitário diminua quando o valor dessa variável for 2 e tal premissa foi atendida. Foi respeitada a micronumerosidade sendo 20 dados = 1 (um) e 13 dados = 2 (dois).

Valor Unitário: Valor correspondente à unidade de área, medido em R$/m² (Real por metro quadrado). Correspondente ao valor de oferta (com um decréscimo no valor unitário pesquisado de 10% visto que os valores de oferta, em geral, carregam em si uma margem para negociação), dividido por sua área total, sendo uma variável explicada (dependente).

Segue abaixo a equação de regressão no SISDEA onde na coluna relação podemos verificar cada variável esta de acordo com o esperado.

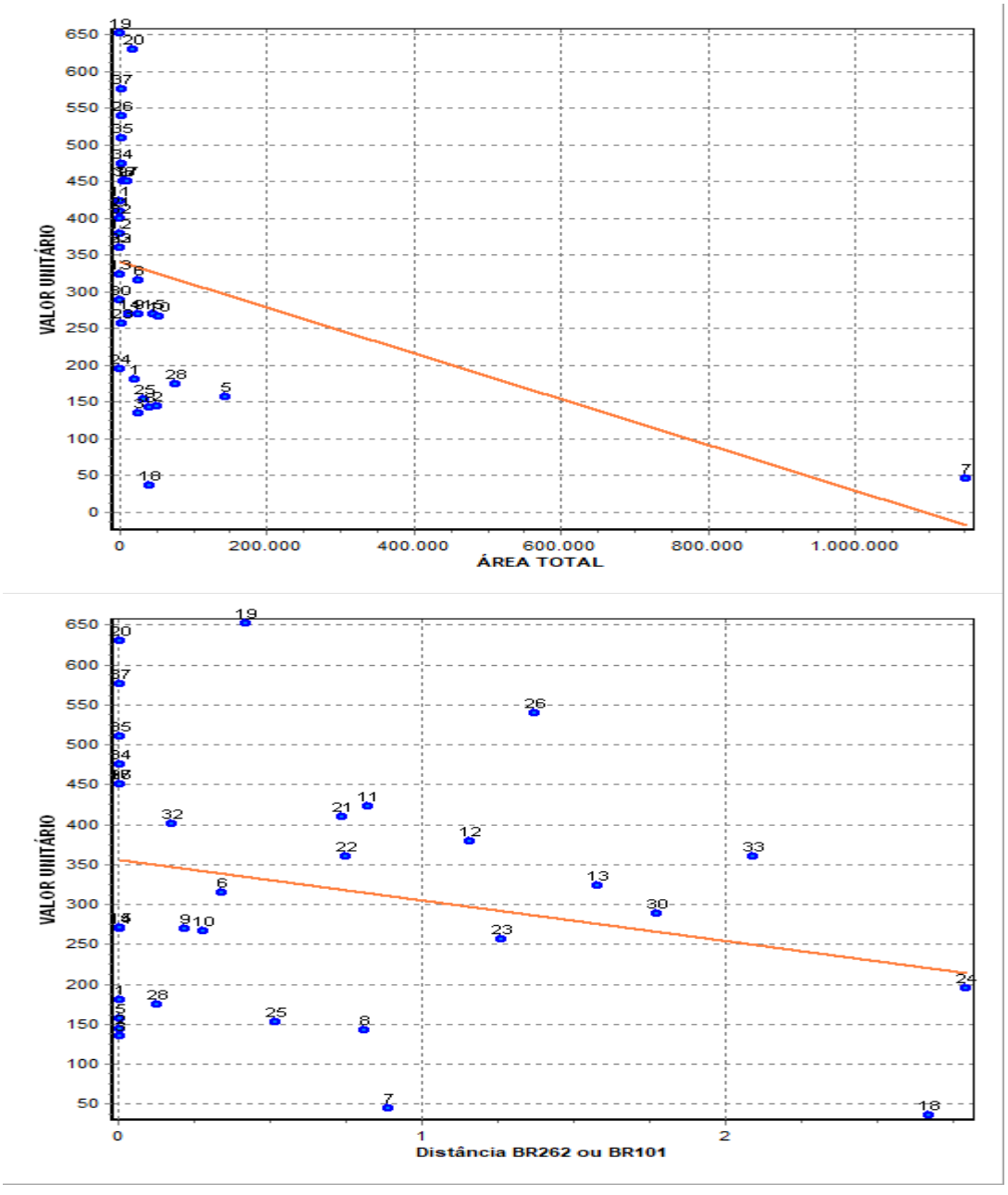


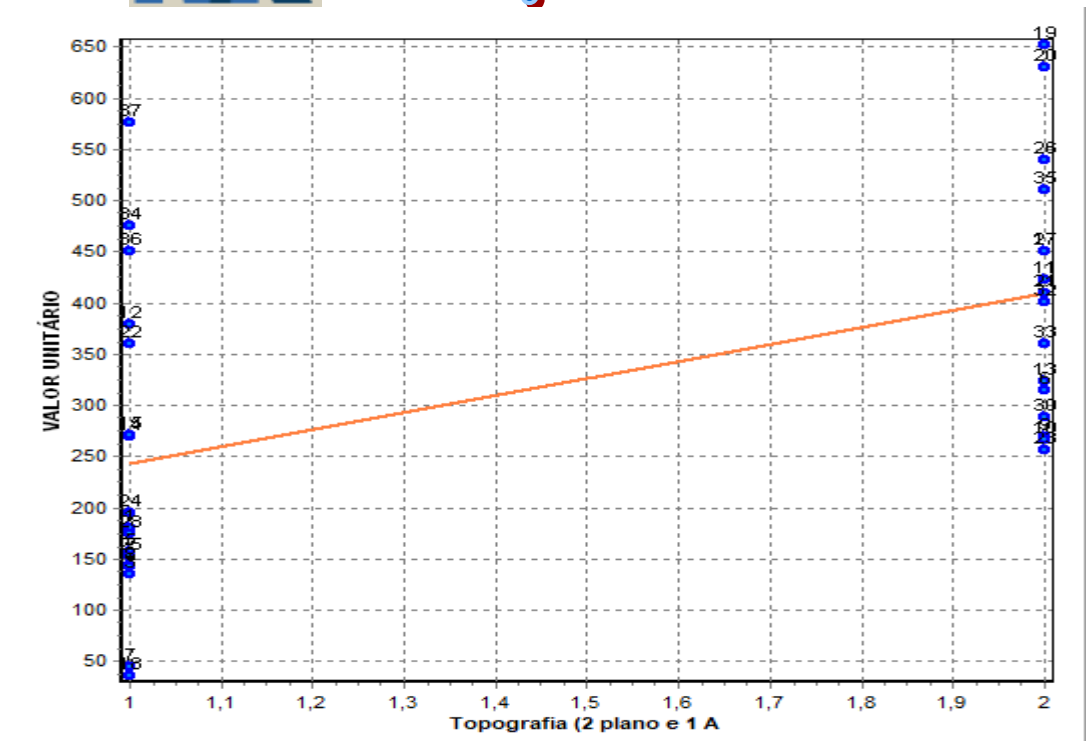
4.1 Análise de Resultados

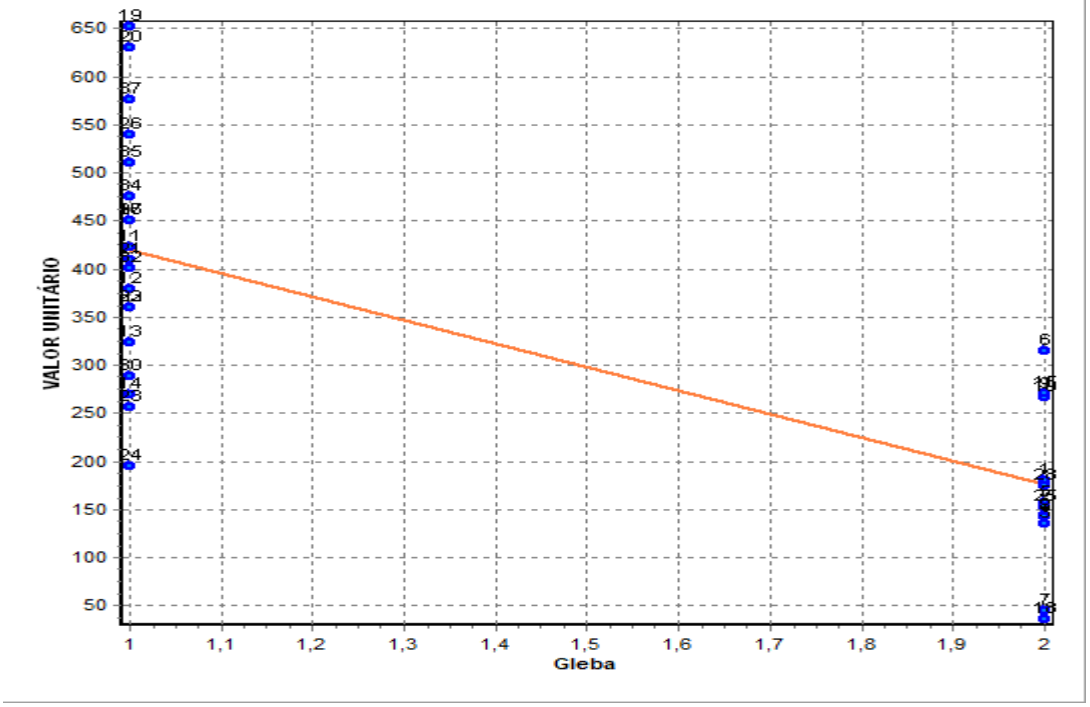
De acordo com a 14653-2 a análise dos resultados foi feita de acordo com o Anexo V, foi extraído textos da norma e colocado entre ("") para melhor entendimento da análise. Foi adotado o "**modelo 30"** do SisDEA.

4.1.2 Linearidade

Foi analisado," primeiramente, o comportamento gráfico da variável dependente em relação a cada variável independente, em escala original".





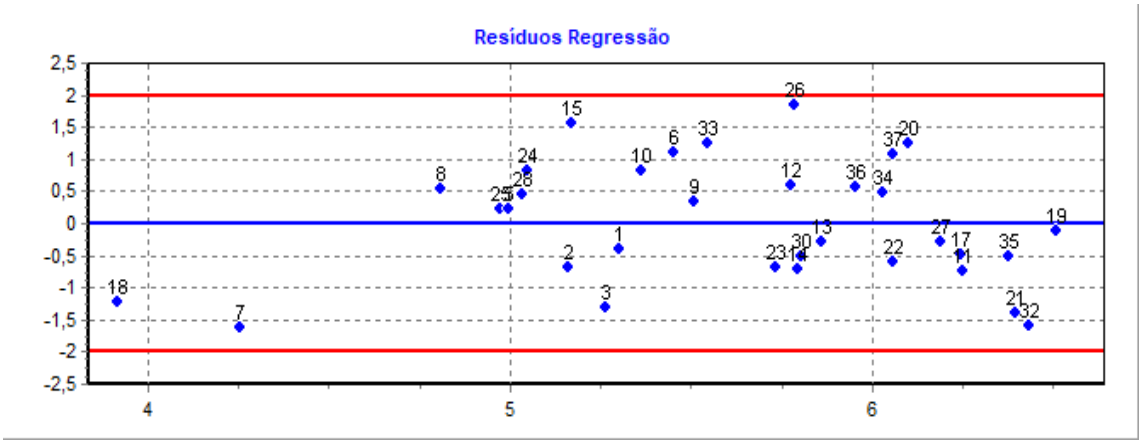


"No modelo linear para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformadas, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erro aleatório."

A transformação utilizada para linearizar o modelo refletiu o comportamento do mercado.

4.1.3 Normalidade

Verificamos a Normalidade "pela análise do gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, que deve apresentar pontos dispersos aleatoriamente, com a grande maioria situados no intervalo [-2, +2]", este gráfico segue em anexo ao laudo.

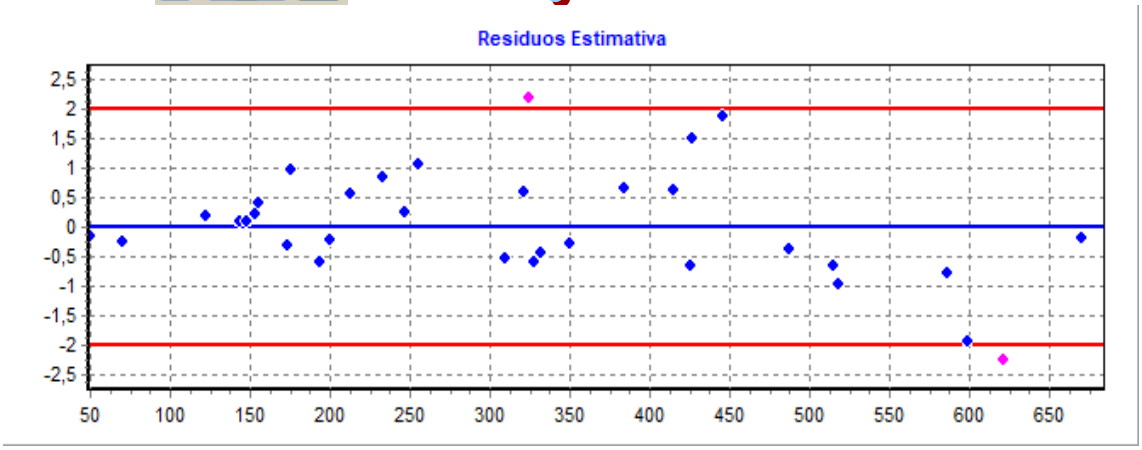


Na análise de resíduos do modelo foi constatado que a dispersão dos dados está em torno da média e que alguns dados foram desabilitados pois ficaram superior a +2% ou inferior a -2% em torno da média.

A normalidade dos resíduos foi satisfatória para tendência à distribuição normal. Nos Resíduos Relativos nenhum dado apresentou índice acima de 70%.

4.1.4 Homocedasticidade

A verificação da homocedasticidade foi feita, por meio do seguinte processo “análise gráfica dos resíduos versus valores estimados, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido" este gráfico segue abaixo, de acordo com o gráfico, não apresentam nenhum formato específico, mas se distribuem como uma nuvem de pontos aleatórios.



Não foi constatado a heterocedasticidade no modelo de acordo com o gráfico Resíduo x Valores estimados.

4.1.5 Verificação da Autocorrelação e Colinearidade ou multicolinearidade

"Uma forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes provoca degeneração no modelo e limita a sua utilização. O exame da autocorrelação deve ser precedido pelo pré ordenamento dos elementos amostrais, em relação aos valores ajustados e, se for o caso, às variáveis independentes possivelmente causadoras do problema".

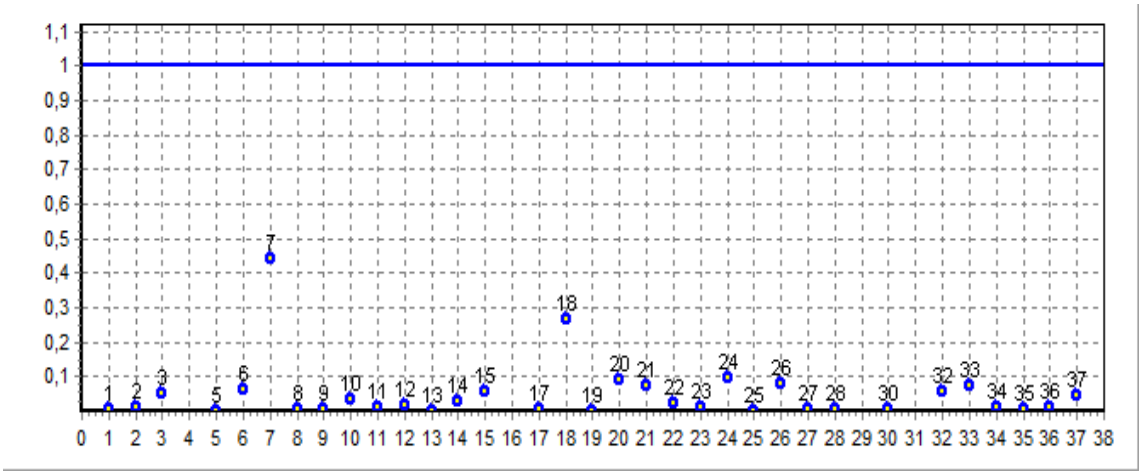
Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	y
	ÁREA TOTAL	ln(x)	x1	0	0,64	0,25	0,34	0,57
	Distância BR262 ou BR101	x	x2	0,64	0	0,41	0,23	0,80
	Topografia (2 plano e 1 A	x	x3	0,25	0,41	0	0,07	0,53
	Gleba	x	x4	0,34	0,23	0,07	0	0,43
	VALOR UNITÁRIO	ln(y)	y	0,57	0,80	0,53	0,43	0

Conforme podemos observar na tabela acima os valores superiores a 80 indicam forte correlação entre as variáveis. O modelo não apresentou nenhum valor acima de 80 nas variáveis independentes.

4.1.6 Pontos Influenciantes " outliers"

"A existência desses pontos atípicos pode ser verificada pelo gráfico dos resíduos versus cada variável independente, como também em relação aos

valores ajustados, ou usando técnicas estatísticas mais avançadas, como a estatística de Cook ou a distância de Mahalanobis para detectar pontos influenciantes."



De acordo com o gráfico de resíduos e o modelo de regressão linear o modelo não apresentou nenhum Outliers.

4.1.7 – Teste de Significância

“O nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos não devem ser superiores a 10%. A significância de subconjuntos de parâmetros, quando pertinente, pode ser testada pela análise da variância por partes.”

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9241984 / 0,8236769
Coeficiente de determinação:	0,8541427
Fisher - Snedecor:	40,99
Significância do modelo (%):	0,01

Podemos verificar que a Significância do modelo ficou abaixo de 10%

4.1.8 – Poder de explicação

"Em uma mesma amostra, a explicação do modelo pode ser aferida pelo seu coeficiente de determinação. Devido ao fato de que este coeficiente sempre cresce com o aumento do número de variáveis independentes e não leva em

conta o número de graus de liberdade perdidos a cada parâmetro estimado, deve se considerar o coeficiente de determinação ajustado."

No modelo estatístico o Coeficiente de Determinação ficou em 85%, sendo assim, podemos concluir que as variáveis adotadas estão explicando o mercado.

a) Essa situação pode significar que as variáveis adotadas estão com excelente poder de explicação.

b) Pode ter ocorrido alto grau de multicolinearidade. Mas vimos no item 4.1.5 que não ocorreu.

c) A presença de um dado com valor excessivamente disperso da média, porém com uma variável que o explique, provavelmente contribuirá significativamente para um aumento do coeficiente. Mas no item 4.1.3 os dados dispersos na média foram excluídos do modelo. Sendo assim podemos concluir que o modelo adotado está explicando o mercado.

V – Memória de Cálculo

Mín. do Campo de Arbítrio	Limite Inferior do Intervalo de Confiança	Estimado	Limite Superior do Intervalo de Confiança	Máx. do Campo de Arbítrio	Resultados
R$ 636.138,00	R$ 652.426,44	R$ 748.391,52	R$ 858.472,06	R$ 860.652,00	Valor Unitário R$ 362,46/m²
R$ 353,41/m²	R$ 362,46/m²	R$ 415,77/m²	R$ 476,93/m²	R$ 478,14/m²	
-15%	12,82%		14,71%	15%	

Modelo:

ÁREA VIANA

Data de Referência:

segunda-feira, 9 de maio de 2022

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- ÁREA TOTAL = 1.800,00
- Distância BR262 ou BR101 = 0,01
- Topografia (2 plano e 1 A = 1,00
- Gleba = 1,00

- ENDEREÇO = Rod BR 262
- BAIRRO = Ribeira
- NOME = Avaliando
- TELEFONE = Avaliando

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (12,82%) = 362,46
  - Médio = 415,77
  - Máximo (14,71%) = 476,93

- Valor Total
  - Mínimo = 652.426,44
  - Médio = 748.391,52
  - Máximo = 858.472,06

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 508.122,97
  - Máximo = 1.102.272,30
  - Minimo (32,10%) = 282,29
  - Máximo (47,29%) = 612,37
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 353,41
  - RL Máximo = 478,14

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- ÁREA VIANA

2) **Data de referência:**

- segunda-feira, 9 de maio de 2022

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	14
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	37
Dados utilizados no modelo:	33

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9241984 / 0,8236769
Coeficiente de determinação:	0,8541427
Fisher - Snedecor:	40,99
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	66%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	96%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

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

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

SisDEA Home - Modelagem de Dados

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	12,469	4	3,117	40,992
Não Explicada	2,129	28	0,076	
Total	14,598	32		

8) **Equação de regressão:**

ln (VALOR UNITÁRIO) = +7,355321406 -0,1534481198 * ln (ÁREA TOTAL) -0,479403558 * Distância BR262 ou BR101 +0,3450460423 * Topografia (2 plano e 1 A -0,4392147251 * Gleba

- **Função estimativa (moda):**

VALOR UNITÁRIO = +1449,942441 * e^(-0,1534481198 * ln (ÁREA TOTAL) * e^(-0,479403558 * Distância BR262 ou BR101) * e^(+0,3450460423 * Topografia (2 plano e 1 A) * e^(-0,4392147251 * Gleba)

- **Função estimativa (mediana):**

VALOR UNITÁRIO = +1564,499754 * e^(-0,1534481198 * ln (ÁREA TOTAL) * e^(-0,479403558 * Distância BR262 ou BR101) * e^(+0,3450460423 * Topografia (2 plano e 1 A) * e^(-0,4392147251 * Gleba)

- **Função estimativa (média):**

VALOR UNITÁRIO = +1625,129103 * e^(-0,1534481198 * ln (ÁREA TOTAL) * e^(-0,479403558 * Distância BR262 ou BR101) * e^(+0,3450460423 * Topografia (2 plano e 1 A) * e^(-0,4392147251 * Gleba)

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA TOTAL	ln(x)	-3,63	0,11
Distância BR262 ou BR101	x	-7,13	0,01
Topografia (2 plano e 1 A	x	3,27	0,29
Gleba	x	-2,49	1,88
VALOR UNITÁRIO	ln(y)	21,72	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para ÁREA TOTAL	Isoladas	Influência
Distância BR262 ou BR101	-0,37	0,64
Topografia (2 plano e 1 A	-0,37	0,25
Gleba	0,81	0,34
VALOR UNITÁRIO	-0,63	0,57

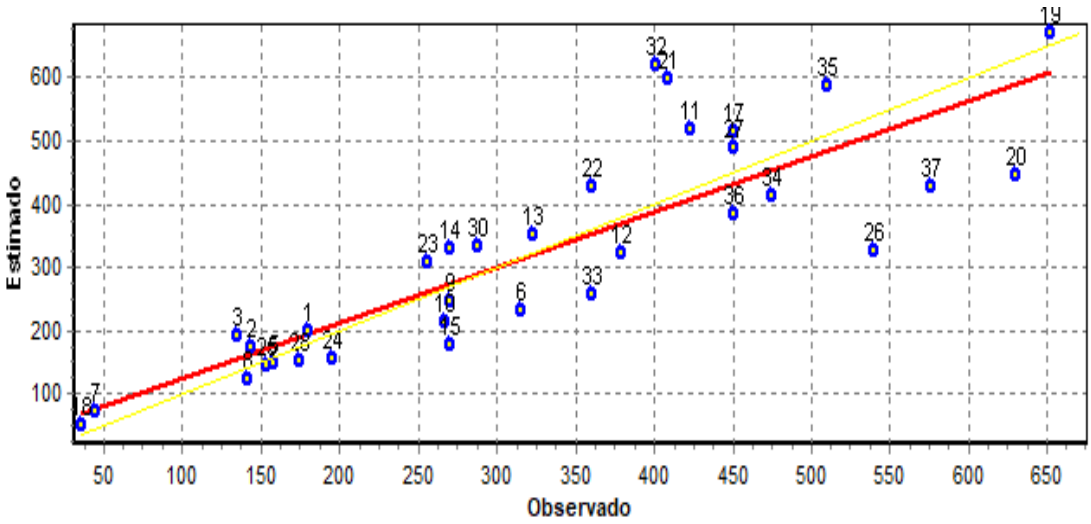
Correlações parciais para Distância BR262 ou BR101	Isoladas	Influência
Topografia (2 plano e 1 A	0,07	0,41
Gleba	-0,18	0,23
VALOR UNITÁRIO	-0,31	0,80

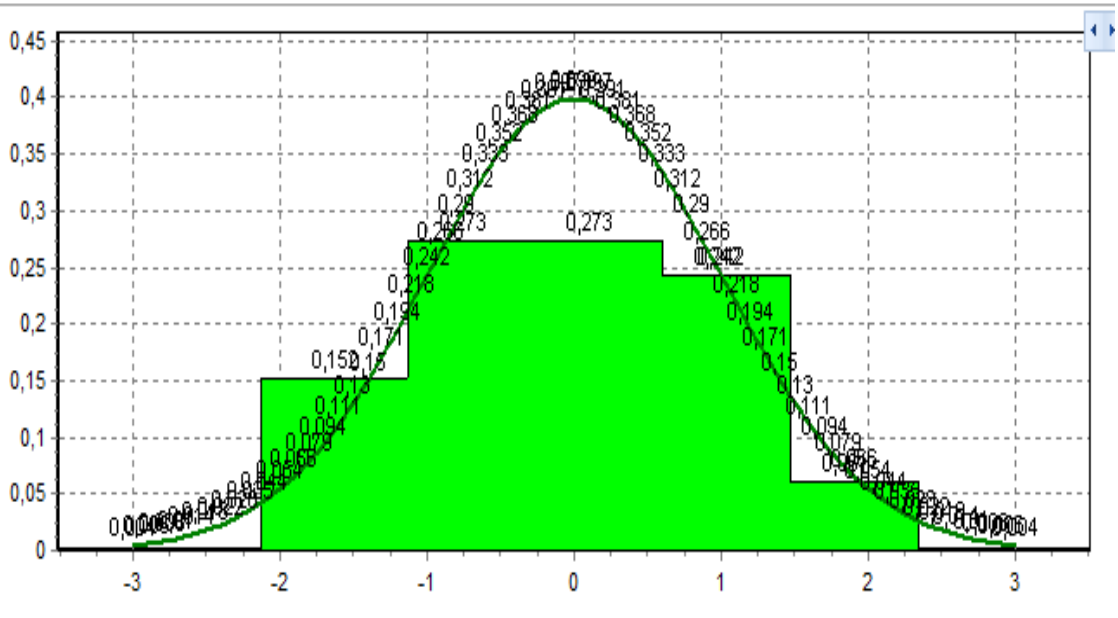
SisDEA Home - Modelagem de Dados

Correlações parciais para Topografia (2 plano e 1 A	Isoladas	Influência
Gleba	-0,41	0,07
VALOR UNITÁRIO	0,53	0,53

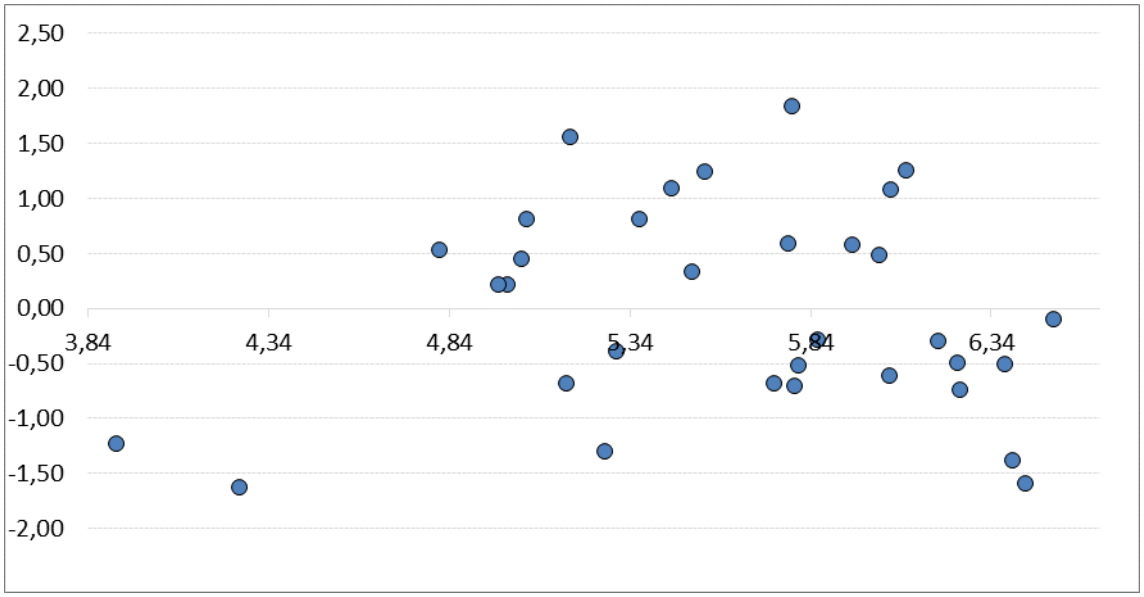
Correlações parciais para Gleba	Isoladas	Influência
VALOR UNITÁRIO	-0,72	0,43

Aderência





Resíduo



Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	5,19	5,30	-0,11	-2,04%	-0,38
2	4,97	5,16	-0,19	-3,79%	-0,68
3	4,91	5,26	-0,36	-7,33%	-1,30
5	5,06	5,00	0,06	1,21%	0,22
6	5,75	5,45	0,30	5,26%	1,10
7	3,81	4,25	-0,45	-11,75%	-1,62
8	4,95	4,81	0,15	2,96%	0,53
9	5,60	5,51	0,09	1,62%	0,33
10	5,59	5,36	0,23	4,03%	0,82
11	6,05	6,25	-0,20	-3,35%	-0,74
12	5,94	5,77	0,16	2,76%	0,60
13	5,78	5,86	-0,08	-1,35%	-0,28
14	5,60	5,79	-0,19	-3,47%	-0,71
15	5,60	5,17	0,43	7,68%	1,56
17	6,11	6,24	-0,14	-2,21%	-0,49
18	3,58	3,91	-0,34	-9,49%	-1,23
19	6,48	6,51	-0,03	-0,43%	-0,10
20	6,45	6,10	0,35	5,37%	1,26
21	6,01	6,40	-0,38	-6,35%	-1,38
22	5,89	6,05	-0,17	-2,86%	-0,61
23	5,55	5,73	-0,19	-3,41%	-0,69
24	5,27	5,05	0,22	4,26%	0,81
25	5,03	4,97	0,06	1,17%	0,21
26	6,29	5,78	0,51	8,08%	1,84
27	6,11	6,19	-0,08	-1,31%	-0,29
28	5,16	5,03	0,12	2,42%	0,45
30	5,66	5,80	-0,14	-2,49%	-0,51
32	5,99	6,43	-0,44	-7,33%	-1,59
33	5,89	5,54	0,34	5,81%	1,24
34	6,16	6,03	0,14	2,20%	0,49
35	6,23	6,37	-0,14	-2,24%	-0,51
36	6,11	5,95	0,16	2,59%	0,57
37	6,36	6,06	0,30	4,70%	1,08

Anexo VI

ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do ES

ART de Obra ou Serviço
0820220082594
ART Individual

1. Responsável Técnico

MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL,ENGENHEIRO DE COMPUTAÇÃO,ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO**
RNP: 0804407070
Registro: ES-015172/D
Registro: 10353
Empresa contratada: MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA ME

2. Dados do Contrato

Contratante: **SECRETARIA DE ESTADO DE GESTAO E RECURSOS HUMANOS** CPF/CNPJ: **07162270000148**
Rua: AVENIDA GOVERNADOR BLEY Nº: 236
Complemento: CEP: 29010150
Cidade: VITÓRIA UF: ES Bairro: CENTRO
Telefone:
Contrato: 2022-GN08B Nº do Aditivo: 0
Valor do Contrato/Honorários: R$5.215,60 Tipo de contratante: PESSOA JURÍDICA

3. Dados da Obra/Serviço

Rua: RODOVIA GOVERNADOR MÁRIO COVAS Nº: 320
Complemento: KM 320 Bairro: KM 320 Quadra Lote
Cidade: VIANA UF: ES CEP: 29136350
Data de início: 04/05/2022 Prev. Término: 19/05/2022 Coord. Geogr.:
Proprietário: GOVERNO DO ESTADO DO ES CPF/CNPJ:07162270000148

4. Atividade Técnica

Qtde de Pavimento(s): 4 **Nº Pavimento(s):** 1 **Dimensão/Quantidade:** 100158,32 **Unidade de medida:** M2

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

PARTICIPAÇÃO:

NATUREZA: 100 - RESPONSABILIDADE TÉCNICA

NÍVEL: 104 - EXECUÇÃO

NATUREZA DO(S) SERVIÇO(S): 10115 - LAUDO TÉCNICO PERICIAL

TIPO DA OBRA/SERVIÇO: 1903 - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS

PROJETO(S)/SERVIÇO(S): 100 - NENHUM

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

5. Observações

SOLICITANTE DO SERVIÇO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, EM ATENDIMENTO À DEMANDA DA SEGER - SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS, POR MEIO DOS AUTOS DO PROCESSO 2022-GN08B, ORDEM DE SERVIÇO Nº 002/2022 - AVA03 AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS URBANOS/EQUIPAMENTOS. CINCO IMÓVEIS URBANOS, CLASSIFICADOS COMO TERRENO, SENDO: I. ÁREA MEDINDO 45.878,32 M², A SER DESMEMBRADA DE PORÇÃO MAIOR MATRICULADA SOB Nº 2.952; II. ÁREA

6. Declarações

Profissional

Contratante

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

7. Entidade de classe

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

8.Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local de de

Data

MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO - CPF: 09866150720

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

9. Informações

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

www.creaes.org.br creaes@creaes.org.br
tel: (27)3134-0046 art@creaes.org.br
CREA-ES

Valor ART: R$ 88,78 Registrada em: 08/05/2022 Data de pagamento: 09/05/2022 Valor Pago: R$ 88,78 Nosso Número: 14000000001 0894957

Anexo VII

LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016

PUBLICIDADE

Leis Municipais

www.LeisMunicipais.com.br

Versão consolidada, com alterações até o dia 17/12/2020

LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016

Dispõe sobre a Política de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial, institui o Plano Diretor Municipal de Viana - PDM e dá outras providencias.

O PREFEITO MUNICIPAL DE VIANA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais previstas na Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Fica aprovado o novo Plano Diretor Municipal de Viana, em atendimento ao disposto no art. 182 da Constituição Federal, e no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.527, de 10 de julho de 2001, o qual deverá ser observado pelos agentes públicos e privados do Município.

TÍTULO I
DA ABRANGÊNCIA, DOS CONCEITOS, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Capítulo I
DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS

Art. 2º Esta Lei dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano, o Sistema de Planejamento Urbano e o Plano Diretor Municipal de Viana e aplica-se à totalidade do seu território.

§ 1º A Política de Desenvolvimento Urbano é o conjunto de planos e ações que tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes.

§ 2º O Sistema de Planejamento Urbano corresponde a um conjunto de atividades, ações e normas, recursos humanos e técnicos, que tem por objetivo coordenar as ações referentes ao desenvolvimento urbano, de iniciativa dos setores público e privado, integrando-se com os diversos programas setoriais, visando à dinamização e à modernização da ação governamental.

§ 3º O Plano Diretor Municipal é instrumento básico da Política de Desenvolvimento Urbano e Rural e

Ordenamento Territorial do Município, que abrange a totalidade do território e integra o Sistema de Planejamento Municipal, devendo o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei do Orçamento do Município orientar-se pelos princípios fundamentais, diretrizes e objetivos nele contidos.

Capítulo II
DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS

Art. 3º Os princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Municipal são:

I - pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, seja ela urbana ou rural, expressos pelo atendimento das diretrizes contidas no art. 2º, da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, fazendo prevalecer o interesse do bem comum de toda a coletividade sobre o interesse particular e o exercício do direito da propriedade individual ou de grupo restrito, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal, aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer e às exigências fundamentais do Plano Diretor e legislações decorrentes;

II - função social da propriedade urbana é elemento construtivo de propriedade e é atendida quando a mesma cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos pela legislação, em especial atendendo aos coeficientes mínimos de utilização determinados nos anexos desta Lei;

III - função social da propriedade rural é o elemento construtivo do direito de propriedade e é atendida quando, simultaneamente, a propriedade é utilizada de forma racional e adequada, conservando seus recursos naturais, favorecendo o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores e observando as disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - promoção do bem estar e melhoria da qualidade de vida dos municípios, pautada na equidade social e territorial, compreendendo a garantia da justiça social a partir da redução das vulnerabilidades urbanas e das desigualdades sociais entre grupos populacionais e entre os distritos e bairros do Município, respeitando as diferenças entre as pessoas e os grupos sociais, sem preconceitos de origem, raça, cor, idade, gênero, poder econômico ou quaisquer outras formas de discriminação, buscando a compreensão das desigualdades socioeconômicas, no uso e na ocupação do solo, no acesso aos bens e serviços, bem como a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização e repartição dos ônus fiscais considerando o principio da capacidade contributiva;

V - direito à cidade sustentável compreendendo o processo de universalização do acesso aos benefícios e às comodidades da vida urbana por parte de todos os cidadãos, seja pela oferta e uso de serviços, equipamentos e infraestrutura pública;

VI - promoção do desenvolvimento local baseado na sustentabilidade dos recursos disponíveis, promovendo a repartição equânime do produto social e dos benefícios alcançados, garantindo o uso racional dos recursos naturais para que estes estejam disponíveis às presentes e futuras gerações;

VII - diversificação da economia considerando as diferentes escalas territoriais e a promoção da organização territorial no sentido de criar economias de aglomeração tanto do ponto de vista do consumidor como do produtor;

VIII - promoção da justiça social mediante ações que visem à erradicação da pobreza e da exclusão social, da redução das desigualdades sociais e da segregação socioespacial;

IX - entendimento do meio ambiente como bem de uso comum do povo, garantindo a proteção dos ecossistemas e recursos ambientais existentes, a preservação, recuperação e o uso adequado do ambiente natural e construído, garantindo a todos os habitantes a vida em um meio ecologicamente equilibrado;

X - proteção, valorização e preservação dos principais marcos da paisagem urbana e rural, da cultura e memória social;

XI - gestão democrática da cidade mediante o fortalecimento das dimensões da cidadania baseadas em formas substantivas de participação individual e coletiva, garantindo a participação da população na formulação, implementação e avaliação das políticas públicas, buscando novos patamares de desenvolvimento que atendam às necessidades da coletividade e a proteção dos recursos locais;

XII - promoção do aprendizado social na gestão e na construção da vida social e econômica, assegurando aos moradores do Município o acesso à informação, o controle sobre a gerência dos espaços urbanos e rurais e a justa repartição dos custos e benefícios do processo de urbanização;

XIII - reconhecimento do Município como parte integrante de sistemas socioeconômicos e geopolíticos mais abrangentes, especialmente quanto aos problemas que demandam ações compartilhadas ou consorciadas na busca das soluções regionais e intermunicipais de interesse amplo ou comum;

XIV - reconhecimento do papel do Poder Público Municipal no provimento dos bens e serviços essenciais à vida digna, consignados como direitos de todos os cidadãos;

XV - preservação e fortalecimento do setor público com a recuperação e valorização das funções de planejamento, articulação e controle da política de desenvolvimento e ordenamento do território;

XVI - abordagem multiprofissional e interdisciplinar das políticas públicas, com integração entre os órgãos da administração municipal e demais instituições públicas;

XVII - reconhecimento dos bairros, dos povoados e comunidades rurais, como células da organização física, social e econômica, que compõem unidades básicas de vizinhança, de forma a facilitar o planejamento e a participação da comunidade na administração municipal;

XVIII - universalização da mobilidade e acessibilidade, assegurando prioridade aos pedestres e pessoas portadoras de necessidades especiais em percursos contínuos desprovidos de obstáculos, favorecendo o ciclismo e desenvolvendo o transporte coletivo; e,

~~XIX - articulação com os demais Municípios da Região Metropolitana da Grande Vitória (RGMV) referente aos assuntos relacionados as funções públicas de interesse comum, definidas pelo Conselho Metropolitano de Desenvolvimento da Grande Vitória (COMDEVIT).~~

XIX - Integrar e articular, com os demais Municípios da Região Metropolitana da Grande Vitória (RGMV) o planejamento urbano e os assuntos relacionados as funções públicas de interesse comum, definidas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento da Grande Vitória (COMDEVIT) e pelo Plano Diretor Urbano Integrado da Região Metropolitana da Grande Vitória (PDUI - RMGV). (Redação dada pela Lei nº

Anexo 1

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.A - TABELA DE ÍNDICE URBANISTICO (TABELA 01)											
ZONA URBANA CONSOLIDADA 01 (ZUC-01) - VIANA CENTRO											
USOS (conforme Anexo 02)		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar		2,50	70,00	10,00	5,00	15,00	3,00	1,50	1,50	10,00	250,00
Residencial Multifamiliar		3,00	65,00								
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviços Especial										
	Indústria Tipo 01										
	Indústria Tipo 02	2,00									

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.E - TABELA DE ÍNDICE URBANISTICO (TABELA 05)											
ZONA URBANA CONSOLIDADA 05 (ZUC-05) - ARLINDO VILLASCHI											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	12,00	36	3,00	1,5¹	1,5¹	10,00	250,00
Residencial Multifamiliar		5,00									
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviço Especial										
Indústria Tipo 01	Indústria Tipo 02	2,00									
1 - A partir do 5º pavimento, adicionar nos afastamentos laterais e fundos a fórmula H/10, sendo H a altura total da edificação.											

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.P - TABELA DE ÍNDICE URBANISTICO (TABELA 17)											
ZONA ESPECIAL DE INTERSSE ECONÔMICO 03 (ZEIE 03)											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Comércio e Serviços Especial		3,00	70,00	20,00	5,00	15,00	7,00	8,00	8,00	75,00	15000,00
Indústria dos Tipos 01, 02 e 03		2,00									
Indústria Especial											

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.Q - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 18)											
ZONA DE ESPECIAL INTERESSE PAISAGÍSTICO (ZEIP) - VIANA CENTRO; JUCU; ARAÇATIBA											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	2,00[1]	6,00[1]	3,00	1,50	1,50	10,00	250,00
Residencial Multifamiliar		3,00	60,00								
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C											
Indústria Tipo 01	Industrial Tipo 02	2,00									
1 - Admite-se gabarito máximo de 3 pavimentos e altura máxima de 10m, desde que seja garantida a visibilidade dos monumentos, quando vistos à distância, na paisagem											

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.L - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 12)											
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1 (ZEIS 01)											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	5,00	15,00	Isento	1,50	1,50	5,00	125,00
Residencial Multifamiliar		3,00									
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C											

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.D - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 04)											
ZONA URBANA CONSOLIDADA 04 (ZUC-04) - GRANDE MARCILIO DE NORONHA											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	12,00	40,00	3,00	1,5[1]	1,5[1]	10,00	250,00
Residencial Multifamiliar		6,00									
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviço Especial										
Indústria Tipo 01	Indústria Tipo 02	3,00									
1 - A partir do 5º pavimento, adicionar nos afastamentos laterais e fundos a fórmula H/10, sendo H a altura total da edificação.											

PARECER TÉCNICO Nº 035/2022

PROCESSO: 2022-GN08B
DATA: 21/09/2022
ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – ANÁLISE DE LAUDO

Procedemos ao Parecer Técnico visando à análise e homologação de Laudo de Avaliação, constante à peça #26 do referido processo e elaborado pela empresa MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA - ME, conforme Edital de Credenciamento nº 001/2011 – Ordem de Serviço nº 002/2022 - AVA 03, para subsidiar a demanda de ALIENAÇÃO, no município de VIANA, 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, denominada de "Área III" medindo 1.800 m², conforme a matrícula nº 2.446.

Endereço:
Rod. BR-262, próximo ao KM 320, Município de Viana

2. AUTORIA DO LAUDO

O laudo foi elaborado pela empresa MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA - ME, sob a responsabilidade técnica do(a) Engenheiro(a) de Avaliações MÁRCIA MARIA DO ROSÁRIO CHIACHIO, CREA ES-015172/D. Foi apresentado o documento de responsabilidade técnica, registrado sob o nº 0820220082594, constante à página 46 do laudo.

3. METODOLOGIA

A metodologia aplicada utilizou as premissas do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, descrito no item 8.2.1 da ABNT NBR 14653-2, conforme indicação à página 10 (item 10 do laudo). Os elementos amostrais obtidos junto ao mercado imobiliário local estão relacionados às páginas 21 a 29 (anexo III), cujos dados foram saneados com tratamento científico, conforme memória de cálculo às páginas 30 a 44 (anexos IV e V), aplicando-se uma ferramenta estatística de regressão linear múltipla através do software especializado (SISDEA / SISREN).

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

4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

Quanto à especificação, para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o autor classificou seu trabalho no Grau de Fundamentação II conforme enquadramento nas tabelas 1 e 2 descrito às páginas 10 e 11.

Quanto à precisão, o trabalho foi classificado com Grau de Precisão III, segundo o enquadramento descrito à página 11.

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

2022-MXG20Z - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 21/09/2022 17:13 PÁGINA 1 / 3

5. RESULTADO

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

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

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

R$ 652.000,00 (Seiscentos e cinquenta e dois 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 21 de setembro de 2022.

João Paulo Mello Teixeira	**Lígia Lima Lucena**	**Tatiana Freitas Spadeto**
Arquiteto e Urbanista	Engenheira Civil	Arquiteta e Urbanista
Especialista em Políticas Públicas	Especialista em Políticas Públicas	Especialista em Políticas Públicas
e Gestão Governamental	e Gestão Governamental	e Gestão Governamental
SEGER/SUBAD/GEPAE	SEGER/SUBAD/GEPAE	SEGER/SUBAD/GEPAE

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

2022-MXG20Z - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 21/09/2022 17:13 PÁGINA 2 / 3

ASSINATURAS (3)

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

TATIANA FREITAS SPADETO
MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 21/09/2022 16:48:44 -03:00

LIGIA LUCENA LIMA
PRESIDENTE (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 21/09/2022 16:48:51 -03:00

JOÃO PAULO MELLO TEIXEIRA
MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 21/09/2022 17:13:02 -03:00

INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO
Documento capturado em 21/09/2022 17:13:02 (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-MXG20Z

LAUDO MODELO COMPLETO
OS 002/2022- AVA 03
Área IV



Rod. BR 262, próximo ao KM 320, Ribeira, Viana– ES

IDENTIFICAÇÃO	
Solicitante:	Governo do Estado do Espírito Santo
Interessado:	SEGER
Processo nº:	2022-GN08B
Número da OS.:	AVA 03: Nº 002/2022
Finalidade:	Alienação
Objetivo:	Determinação do Valor do Imóvel
Objeto:	Imóvel urbano - Terreno
Endereço:	Rod. BR 262 próximo ao KM 320, Ribeira
Cidade/UF:	Viana/ES CEP 29136-350
Coordenadas:	20°23'11.62"S 40°28'39.67"O
Proprietário:	Estado do Espírito Santo
Área do Avaliando:	33.976,00m²
Área de Terreno:	33.976,00m²
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	
Valor de Mercado:	**R$ 5.800.000,00(Cinco milhões e oitocentos mil reais)**
Liquidez:	Baixa Liquidez
Metodologia:	MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tratamento de Dados:	Inferência Estatística
Especificação:	Grau de Fundamentação II / Grau de Precisão III
Data do Laudo:	18/09/2022
DADOS DO AVALIADOR	
Nome:	Márcia Maria do Rosário Chiachio
Formação:	Eng. Civil/ Eng. Eletricista/ Eng. Segurança do Trabalho
CREA:	ES-015172/D
IBAPE:	375
CPF:	098.661.507-20
DADOS DA EMPRESA	
Nome:	MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA ME
Endereço:	RUA ANTÔNIO ATAÍDE 823, LJ 11, CENTRO, VILA VELHA/ES
CREA:	10353
CNPJ:	10.626.340/0001-86
Representante Legal:	Márcia Maria do Rosário Chiachio
CPF:	098.661.507-20
INFORMAÇÕES RELEVANTES	

MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720

Assinado de forma digital por MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720
Dados: 2022.09.20 20:00:42 -03'00'

Márcia Maria do Rosário Chiachio
Eng. Civil/ Eng. Eletricista/ Eng. Segurança do Trabalho
ES-015172/D CPF 098.661.507-20

Sumário	Página
01. Solicitante	04
02. Interessado	04
03. Proprietário	04
04. Objeto da Avaliação	04
4.1 Tipo do Bem	04
4.2 Descrição do Bem	04
4.3 Ocupante e Tipo de Uso	04
05. Finalidade da Avaliação	05
06. Objetivo da Avaliação	05
07. Pressuposto, Ressalvas e Fatores Limitantes	05
08. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando	05
8.1 Caracterização da Região	06
8.2 Caracterização do Terreno	08
09. Diagnóstico de Mercado	09
10. Método e Procedimentos Utilizados	10
11. Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados	10
12. Especificação da Avaliação	10
13. Resultado da Avaliação e Data de Referência	12
13.1 Determinação do Valor do Imóvel	12
13.2 Valor Unitário Adotado	12
13.3 Data de Referência	12
13.4 Valor de Mercado	12
14. Observações Complementares Importantes	13
15. Profissional Responsável	13

Anexo I. Relatório Fotográfico
Anexo II. Documentação do Imóvel
Anexo III. Pesquisa de Mercado
Anexo IV. Análise das Variáveis
Anexo V Memória de Cálculo
Anexo VI Registro de Responsabilidade Técnica
Anexo VII LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016

CORPO DO LAUDO

1. SOLICITANTE

Governo do Estado do Espírito Santo
SEGER / SUBAD / GEPAE / CAI
Processo Administrativo: 2022-GN08B
Ordem de Serviço: AVA-03: 002/2022

2. INTERESSADO

SEGER- Secretaria de Estado de Gestão e Recurso

3. PROPRIETÁRIO

Proprietário: Estado do Espírito Santo
Endereço: Rod. BR 262, próximo ao KM 320, Ribeira, Viana– ES

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

4.1 Tipo do Bem: Imóvel urbano -Terreno

4.2 Descrição Sumária dos Bens: Uma área as margens da BR 262, próximo ao KM 320, possuindo uma cerca parcial com mato alto e árvores. A área total do avaliando é de 33.976,00m² em declive da BR 262, no meio da quadra, fazendo divisa com três áreas e tendo um acesso a BR 262. O avaliando possui área com mato alto e arvores, não encontrei córrego de água no local.

4.3 Ocupante e Tipo de Uso: Desocupada/ Comercial.

5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Levantamento do valor de mercado de uma área situado em Viana- ES para alienação.

6. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor venal de mercado.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para avaliação foi fornecido a certidão de ônus do imóvel nº 861 do cartório do 1º Ofício de notas de Viana e a planta baixa que seguem no anexo II (documentação do imóvel). É consignado que na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Período da vistoria: Foi realizada a vistoria no dia 05/05/2022 às 14:00.



Avaliando

8.1 Caracterização da Região

Viana é um município brasileiro do estado do Espírito Santo. Faz parte da Região Metropolitana de Vitória. Localiza-se a uma latitude 20º23'25" sul e a uma longitude 40º29'46" oeste, estando a uma altitude de 34 metros. Sua população é de 80.735 habitantes, segundo estimativa do IBGE de 2021. O PIB da cidade é de cerca de R$ 2,7 milhões. Possui uma área de 312,279 km². Dos sete municípios que integram a Região Metropolitana da Grande Vitória, Viana é o terceiro maior em extensão territorial e possui localização privilegiada. Com 60% de área rural, a sua produção agropecuária especialmente a banana, o café e o gado, abastece parte do mercado consumidor da Grande Vitória, mas a economia do município tem como principais bases de sustentação a indústria, o comércio e os serviços. O setor que concentra o maior número de empresas e empregos é o comércio e reparação de veículos automotores. Também estão instaladas na região sete das 150 maiores empresas do Estado. O setor industrial representa cerca de 42% do PIB do município. A Estação Ferroviária de Viana foi inaugurada em 1895 pela E. F. Sul do Espírito Santo. Mais tarde, foi incorporada à linha do Litoral da E. F. Leopoldina, ligada ao Rio de Janeiro e Niterói. Por algum tempo, na década de 1960, a estação foi chamada de Jabaeté, retomando seu nome original depois. A estação hoje serve como museu. De 2010 a 2017 esteve reativada como estação para a operação do turístico Trem das Montanhas Capixabas, mantido pela Serra Verde Express.

Fonte< Viana (Espírito Santo) – Wikipédia, a enciclopédia livre (wikipedia.org) > acessado em 09/05/2022.

Em 2019, o salário médio mensal era de 2.1 salários-mínimos. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 21.3%. Na comparação com os outros municípios do estado, ocupava as posições 14 de 78 e 20 de 78, respectivamente. Apresenta 69.6% de domicílios com esgotamento sanitário adequado, 19.6% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 18.9% de domicílios urbanos em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio).

Fonte< IBGE | Cidades@ | Espírito Santo | Viana | Panorama > acessado em 09/05/2022.

As atividades econômicas de Viana concentram-se 1,15% em seu setor agropecuário. Aproximadamente 4,43% da população do município está ocupada em atividades agropecuárias. Este valor ganha maior significado se

comparado ao valor da população ocupada no mesmo setor do Espírito Santo que, segundo dados do censo demográfico do IBGE de 2010, eram de 30541 pessoas. De acordo com o IBGE (2017) o município tem na agropecuária quase 1,15% do seu PIB, com renda per capita de 27.678,29 reais.

ATIVIDADE ECONÔMICA	PORCENTAGEM
Agropecuária	1,15
Indústria	25,39
Serviços – Inclusive Administração, Defesa, Educação e Saúde Públicas e Seguridade Social	57,21
Administração, Defesa, Educação e Saúde Públicas e Seguridade Social	16,25

Fonte: IBGE – Cidades, 2017

O município de Viana possui 20% de sua área coberta com remanescente de Mata Atlântica (36.411 ha, segundo o Atlas da Mata Atlântica). Com a preocupação em preservar os recursos naturais, a Administração Municipal, em convênio com o Ministério do Meio Ambiente, criou o Parque Natural Municipal Rota das Garças, que está localizado próximo à sede do Município, às margens da BR-262, no km 18,5. De acordo com a última atualização da Classificação Climática de Köppen e Geiger (1928) feita por (ALVARES et al, 2014), a o município de Viana está classificado com o clima do tipo "Am", ou seja, clima tropical chuvoso de monção. A temperatura média do mês mais frio é superior a 18°C e a precipitação média do mês mais seco é inferior a 60 mm. A temperatura média anual no município de Viana é de 24,0 °C, com a maior média ocorrendo no mês de fevereiro, com 26,7 °C, caracterizando como um mês típico de verão e a menor média ocorre no mês de julho 20,9 °C, período em que ocorrem temperaturas amenas na região.

Fonte< Viana.pdf (incaper.es.gov.br)> acessado em 09/05/2022.

O avaliando está localizado no bairro Ribeira na cidade de Viana, estado do Espírito Santo, região Sudeste do Brasil, esse bairro possui 16 ruas e vias, com 19 empresas e 17 estabelecimentos comerciais instalados com diversos seguimentos de serviço. O bairro possui 527 habitantes sendo 271 homens e 256 mulheres. O bairro possui infraestrutura de água, esgoto, iluminação pública e pavimentação nas principais ruas e avenidas.

Fonte< Ribeira em Viana, ES (orbis.to)> acessado em 18/06/2022

8.2 Caracterização do Terreno

Área do terreno: 33.976,00m²

Área total do avaliando: 33.976,00 m².

Coordenadas: 20°23'11.62"S e 40°28'39.67"O.

Topografia: Acidentado, abaixo do nível do greide precisando ser aterrado em alguns pontos e nivelado.

Situação: Meio de quadra

A infraestrutura urbana nas duas vias pública de frente a edificação apresenta pavimentação e iluminação pública. Uma área as margens da BR 262, próximo ao KM 320, possuindo uma cerca parcial com mato alto e árvores. A área total do avaliando é de 33.976,00m² em declive da BR 262, no meio da quadra, fazendo divisa com três áreas e tendo um acesso a BR 262. O avaliando possui área com mato alto e arvores, não encontrei córrego de água no local. O avaliando está inserido na ZEIE-01 (Zona de Especial Interesse Econômico), são áreas de localização estratégica destinada a implantação de projetos especiais do município ou da iniciativa privada, ou ainda em parceria entre ambos, cujo a ocupação ou ampliação dependerá do impacto de vizinhança (EIV) e do estudo de impacto ambiental (EIA), que visem alcançar melhoria na qualidade de vida da população.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.O - TABELA DE ÍNDICE URBANISTICO (TABELA 15)
ZONA ESPECIAL DE INTERSSE ECONÔMICO 01 (ZEIE 01)

USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
	Residencial Unifamiliar	1,00	60,00	10,00	5,00	15,00	3,00	1,50	1,50	20,00	700,00
	Residencial Multifamiliar										
	Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)		70,00								
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviços Especial	3,00		15,00			5,00	3,00	3,00		
Indústria dos Tipos 01 e 02	Indústria Tipo 03										

Tabela de índice urbanístico da zona classificada (ZEIE 01)

Conforme Art. 153 da Lei 2829/2016 (PDM de Viana), a aprovação de projetos destinados à implantação de empreendimentos nas Zonas de Especial

Interesse Econômico (ZEIE) estará condicionada à avaliação e aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) sempre que o empreendimento estiver classificado como Indústrias Especiais ou Empreendimento de Impacto, nos termos definidos nesta Lei. Ainda de acordo com a Lei 2829/2016 (PDM de Viana), o Art. 173 define que as Zonas de Especial Interesse Econômico (ZEIE) são parcelas do território municipal, de domínio público ou privado, destinadas à implantação de atividades econômicas, funcionais ou industriais de grande e médio porte, visando ao fortalecimento econômico do Município nas suas várias especializações. O Art. 176 descreve que a Zona de Especial Interesse Econômico 01 - ZEIE 01, zona onde está localizado o avaliando, é composta por áreas lindeiras às grandes estruturas de circulação, notadamente as rodovias federais, que estão próximas aos bairros, com atividades urbanas consolidadas, concentrando principalmente atividades de comércio e serviços de atendimento local e municipal.

9. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Pela grande área do avaliando entendemos que seu segmento principal seja comercial seguindo a mesma tendência do bairro Ribeira que é um bairro comercial, por estar as margens da BR 262 podemos ver um facilitador para empresas de transporte, mas encontramos muitas ofertas na BR262 próximo ao avaliando, dificultando assim sua absorção pelo mercado, mesmo com a crise do COVID o mercado imobiliário vem crescendo em áreas urbanas residenciais o avaliando tem uma vocação comercial, com características específicas tendo uma absorção difícil no mercado atual.

De acordo com o item 7.7.2 da ABNT NBR 14.653-1 temos:

a) Liquidez: Baixa liquidez.

b) Desempenho de mercado: Normal.

c) Número de ofertas: Alto.

d) Absorção pelo mercado: Difícil.

e) Público-alvo para absorção do bem: Grandes Empresas

f) Facilitadores para negociação do bem: A área fica as margens da BR 262.

10. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM), conforme as normas técnicas da ABNT para a Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos). O MCDDM consiste em coletar uma amostra (conjunto de dados) de imóveis no mercado, cujas características sejam as mais semelhantes possíveis as do imóvel avaliando e através dessa amostra obter o valor do imóvel avaliando.

11. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Período de pesquisa: de 04/05/2022 a 11/05/2022. Consultar o Anexo III – Pesquisa de Mercado.

Tratamento dos dados: Foi utilizado um software de regressão linear múltipla denominado SisDea Windows, desenvolvido pela Pelli Sistemas, complementado pela memória de cálculo do modelo. Consultar o Anexo V – Memória de Cálculo.

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo a ABNT NBR 14653-2:2011, Seção 9, no caso de utilização de modelos de regressão linear, a especificação da avaliação deve seguir os itens 1 a 6, com enquadramento nos graus de fundamentação e precisão conforme explicitado a seguir:

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

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

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Grau de Fundamentação Total=15 Pontos Logo, Grau de Fundamentação II (Segundo a ABNT NBR 14653-2:2011). Segundo a ABNT NBR 14.653 - Parte 2: Imóveis Urbanos, item 9 e subitem 9.2.1:

Descrição	Grau de precisão		
Amplitude do intervalo de confiança de 80%	III	II	I
em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤50%
MODELO	X= 23,88 %		

Logo, **Grau de Fundamentação II** (segundo ABNT NBR 14.653 – Parte 2) e **Grau de Precisão III** (segundo ABNT NBR 14.653 – Parte 2).

13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

De acordo com as características do mercado analisadas, entendemos que o terreno possui absorção pelo mercado considerada difícil, pois se trata de um terreno com grande área, com características específicas, onde os interessados deverão ter a demanda de negócio de acordo com as características do avaliando, para assim serem absorvidos.

13.1 Determinação do valor do imóvel

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

13.2 Valor unitário adotado

Optamos por adotar o valor de tendência central estimado pelo modelo estatístico, pois entendemos que não há outras variáveis relevantes na formação do valor, que ainda não estejam contempladas. Assim, o valor unitário arbitrado para a avaliação será de R$ 170,74/m².

13.3 Data de referência: 18/09/2022

13.4 Valor de mercado de compra e venda

O valor de mercado (VM) de um terreno urbano localizado na Rod. BR 262 próximos ao KM 320, Ribeira, Viana/ES importa em:
VM = 33.976,00m² x R$ 170,74/m²= R$ 5.800.903,68. Arredondando-se dentro da permissão normativa (1% de variação) teremos:

Valor de Mercado = R$ 5.800.000,00(Cinco milhões e oitocentos mil reais)

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

14 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

É consignado que o Laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT para a Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se: na documentação fornecida, em informações constatadas in loco na vistoria, e em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local.

É consignado que na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente locado.

15 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Vila Velha, 18 de setembro de 2022.

MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720

Assinado de forma digital por MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720
Dados: 2022.09.20 20:01:02 -03'00'

Márcia Maria do Rosário Chiachio
Eng. Civil/ Eng. Eletricista/ Eng. Segurança do Trabalho
Pós-Graduada em Engenharia de Avaliações e Perícia
Mestre em Engenharia de Valorização de Solos Urbanos
ES-015172/D CPF 098.661.507-20
ART: 082020082594

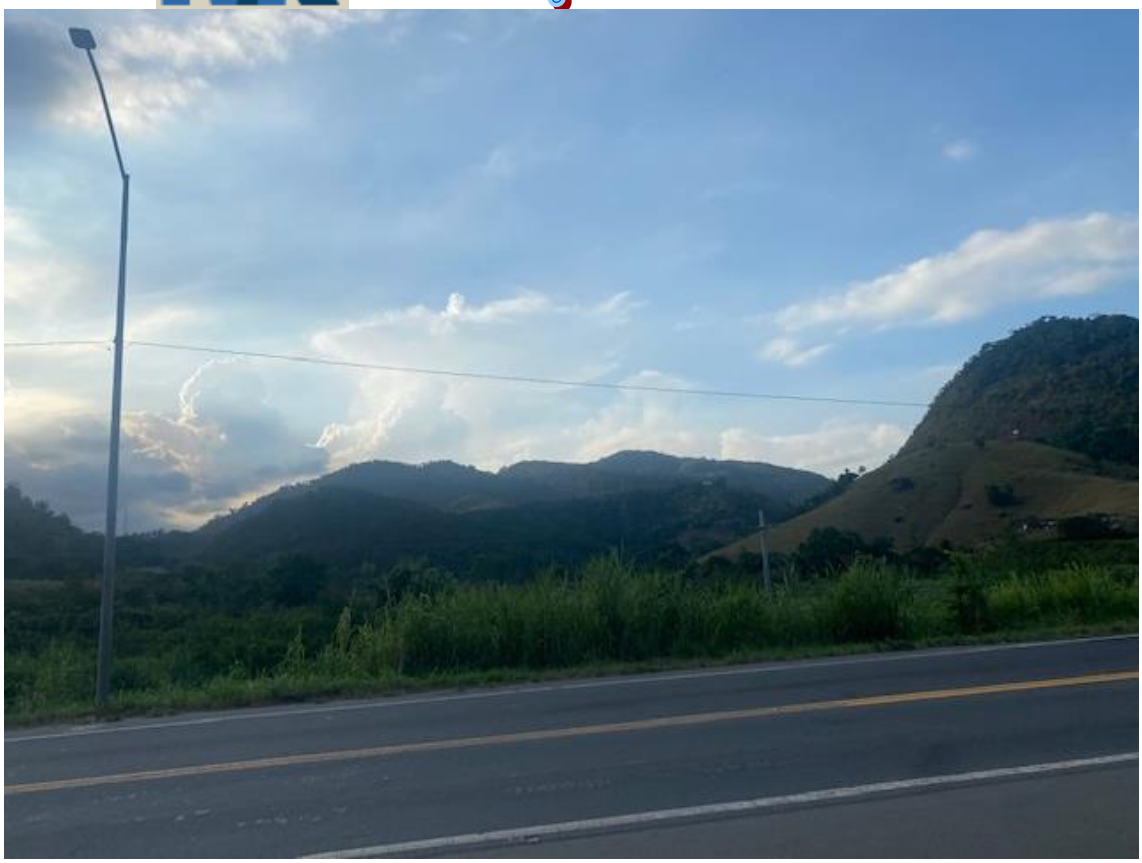
MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720

Assinado de forma digital por MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720
Dados: 2022.09.20 20:01:15 -03'00'

Márcia Maria do Rosário Chiachio
MR Avaliações Ltda ME
CNPJ 10.626.340/0001-86

Encerramos o presente laudo de avaliação, que foi elaborado segundo os preceitos da ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos gerais e Parte 2 – Imóveis urbanos, sendo composto por 14 folhas impressas por computador apenas de um lado, sendo a última datada e assinada, e ainda 7 anexos.

I – Relatório Fotográfico



Vista da área



Vista da área



Fundos



Lateral Direita

II – Documentação do Imóvel

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE VIANA - ES

matrícula -.861- | LIVRO Nº 02 | ficha -1-

DATA 03 de dezembro de 1987

IMÓVEL: Uma propriedade rural, denominada Fazenda Pimentas, formada atualmente de 1.272.357,93m² de terras de cultura e pastos, situada no distrito e Município de Viana, Estado do Espírito Santo, confrontando-se por seus diversos lados da seguinte maneira: Ao norte com herdeiros e Maria Dias, José Alano de Souza e Herdeiros de João Cardoso; a leste com Calypio Siqueira Rocha; ao sul com a BR 262; e a oeste com Hugo Eduardo Proscholdt Benedito Pereira da Conceição, Maria Sebastiana e João Basilio. Dentro da área descrita existem as seguintes benfeitorias: Uma casa de moradia em forma de chalet, coberta de telhas francesas, com uma porta e duas janelas de frente, em mau estado, servindo apenas de depósito; uma casa assoalhada, com paredes de tijolos, coberta de telhas, em regular estado de conservação; uma casa de colonos, com quatro cômodos, piso de chão, paredes de tijolos, coberta de telhas francesas, em mau estado. O imóvel acima descrito - Fazenda Pimentas, assim está constituído: Uma parte de terras incluída na antiga Fazenda Pimentas, que em sua totalidade contém a área de setenta hectares e confina-se ao norte e oeste com terras de Josué Alano de Souza e ao sul e oeste com terrenos de Calypio Rocha. Da referida área foi desmembrada uma parte de 63.920.00 m²; uma área de terras medindo 59 hectares (590.000,00 m²) mais ou menos em comum com o adquirente, na Fazenda denominada Pimentas, no Município de Viana, neste Estado, com benfeitorias de pasto cercado de arame, uma parte de casa de moradia em forma de chalet, na mesma fazenda, coberta de telhas francesas, com uma porta de frente e duas janelas de frente, duas salas e dois quartos, possuindo a referida fazenda as seguintes dividas: ao norte com Senorina Ana de Souza, sul com o Rio Mangal e Calypio de Siqueira Rocha; este com Senorina Ana de Souza; a oeste com Josué Alano de Souza, Antônio Cardoso ou quem de direito, Francisco Freire e terras que pertenceram a Maria Sebastiana, Hoje de seus filhos; Sobre este imóvel foi construída uma casa assoalhada, paredes de tijolos, coberta de telhas, estimada em C$ 40.000,00 e um curral de 05 réguas, com 2 divisões e tronco para vacinação, contendo uma parte coberta de telhas, medindo 8m x 8m, com 3 divisões, sendo uma para ordenha e duas para separação de bezerros, estimado em Cr$ 60.000,00. Dois Terrenos denominados Perobas e Pimentas, no Município de Viana, neste Estado, tendo ambos a área total de 797.541,00 m², com benfeitorias ligados a terrenos pertencentes ao comprador, limitando-se por seus diversos lados com: a o norte com terreno de Perobas e Calypio de Siqueira Rocha, seguindo por linha deste, atravessando a Estrada de Ferro Leopoldina e BR 262, até encontrar divisas de herdeiros de Maria Sebastiana, sucessores de João Cardoso e mais quem de direito. DESMEMBRAMENTOS: Uma área de 94,580,00 m², foi loteada em chácaras; Uma área de 229.774,57m² adquirida pela Família Souza Ltda. Uma área de 121.000,00m², vendida a Ernane Pereira Barbosa; Uma área de 7 Há. Mais ou menos Cz$ 70.000,00m² vendida a Josimar Lannes de Souza; Uma área de 245.000,00 m², vendida a Luiz Ribeiro, Edio Guedes e João Manoel Semprini de Abreu. Ficou, portanto, restando das duas inscrições acima, a área de 636.277,93m², que somados aos 636.080,00 m², formam a área remanescente da Fazenda Pimentas de 1.272.357,93 m².**********

PROPRIETÁRIO: ANTÔNIO EPIPHANIO DE SOUZA, brasileiro, casado. **********

REGISTRO ANTERIOR: Registrado no Livro 3-BV sob o nº 40352 de ordem em 20 de abril de 1964 e transcrita no Livro 3-CA sob número 4330 de ordem em 29 de janeiro de 1970 e 3 M sob o número 8452 de ordem em 09 de agosto de 1934 do Cartório da 1ª zona de Registro Geral de imóveis e registro Torrens da Comarca de Vitória, Estado do Espírito Santo. Viana, 03 de dezembro de 1987. O OFICIAL. **********

R-1: 861 - Nos termos da CARTA DE ADJUDICAÇÃO passada no Cartório do Terceiro

continua no verso

matrícula -.861-

ficha -1v°-

Ofício de Vitória – ES. Tabelião Dr. Paulo Pessoa Monteiro, em favor de **NAHYR SPERANDIO DE SOUZA**, extraída dos autos de inventário dos bens deixados por falecimento de Antônio Epiphanio de Souza para titular e conservação de seus direitos, conforme sentença que se segue: "julgo por sentença, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos, a ADJUDICAÇÃO constante dos Autos de nº 60/86 Fls. 65/68V. , procedida nos bens deixados por falecimento de Antônio Epiphanio de Souza em favor de Nahyr Sperandio de Souza, transitada em julgado, expeça-se os documentos necessários ao adjudicatário P.R.I Vitória-ES. , 12 de agosto de 1987 (ass.) ------ ilegível – Juiz de Direito – Vara de Órfãos e Sucessões de Vitória – Comarca da Capital. O imóvel foi avaliado em Cz$ 1.272.000,00 (hum milhão duzentos e setenta e dois mil cruzados). O imposto de transmissão foi recolhido conforme talão nº 467451 no valor de Cr$29.371,60 (vinte e nove mil trezentos e setenta e um cruzados e sessenta centavos). As certidões negativas de Dívida a Fazenda Pública Estadual, Municipal foram apresentadas quando da lavratura da Carta de Adjudicação. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana, 03 de dezembro de 1987. O OFICIAL: ***

EM TEMPO: Certificado de Cadastramento no INCRA – Código de Imóvel nº 505.030.255.858-8 área total – Há. 118,0 – Fração Min. parc. Há 2,0 – Mód. Fiscal: 12,0 Nº Mod. Fiscais: 6,86 – assalariados: 5 – Exercício: 1987. Viana, 03 de dezembro de 1987. O OFICIAL: ***\

matrícula -.861- | LIVRO Nº 02 | DATA 03 de dezembro de 1987 | ficha -2-

Rua Artur Bernardes nº 806, na Praia da Costa, no município de Vila Velha-ES. , inscrito no CPF nº 272 061 657/53 e carteira de identidade nº 80935960-7 - IFP/RJ pelo preço de Cr$5.000,00 (cinco mil cruzeiros reais) sem condições. O comprador declara expressamente ter pleno conhecimento do processo Judicial autos nºs. 05/83 - Ação Demarcatória movida por Josimar Lanes de Souza e toma sobre si a total responsabilidade pelo prosseguimento do feito assumindo os riscos pelo fecho da ação. Que a vendedora mantém um contrato de meação para a manutenção de bananal e colheita de frutos com Lourival Mutz Dutra, que é transferido para o comprador. O imóvel foi avaliado em Cr$10.625.888,00 (dez milhões seiscentos e vinte e cinco mil oitocentos e oitenta e oito cruzeiros reais) em 30/12/1993. O imposto de transmissão foi pago conforme Processo nº 5606/93 - Exercício: 1993 no valor de Cr$ 212.517,76. O CND do IAPAS foi apresentado, assim como as certidões negativas de dívida a fazenda pública estadual, municipal quando da lavratura da escritura pública de compra e venda. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES. , 08 de fevereiro de 1994. O OFICIAL: .

R-4: 861: - Nos termos do Ofício nº 401/05, expedido pela Segunda Vara Cível de Cariacica/ES, MM. Juiz de Direito Dr. Marcos Assef do Vale Depes, referente ao processo nº 1.858/05 (012.05.002396-4) - Ação de Execução de Título extrajudicial, tendo como exeqüente, Mill Fomento Comercial Ltda, e como executados Emil Comércio e Serviços Ltda e Outros, foi determinada a **PENHORA** do imóvel da presente matrícula. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES. , 01 de junho de 2005. O OFICIAL: . ***

R-5: 861: - Nos termos do Mandado de Penhora, Avaliação e Registro de Imóveis nº 00561/2008, datado de 18 de junho de 2008, expedido pela Juíza Titular da 1ª Vara do Trabalho de Vitória/ES, Dra. Ana Maria Mendes do Nascimento, referente ao processo nº RT 0236.2000.001.17.00-8, e conforme Auto de Penhora e Avaliação datado de 11 de julho de 2008, tendo como exeqüente Márcio Lucio Ribeiro de Souza e como executado Paulo Sérgio Libório Bastos e Maria de Fátima N. Bastos, ficou determinada a **PENHORA** do imóvel da presente matrícula, para garantia de execução no valor de R$49.450,01 (quarenta e nove mil quatrocentos e cinqüenta reais e um centavo). O imóvel foi avaliado em R$1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais) pelo Oficial de Justiça Avaliador Sr. Silvio Moreira Filho. Foi nomeado como fiel depositário o Sr. Paulo Sérgio Libório Bastos. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES. , 15 de julho de 2008. O OFICIAL: . **********

R-6: 861: - Nos termos da Certidão expedida pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Londrina/PR, pelo Escrivão Sr. João Paulo Akaishi, em 25 de novembro de 2008, e conforme Termo de Penhora lavrado em 25 de novembro de 2008, expedido pela Juíza de Direito Drª Telma Regina Magalhães Carvalho, referente ao processo nº 494/2005 - Ação de Cobrança, tendo como credor Eurípedes Barsanulfo Fonseca e como executado Paulo Sérgio Libório Bastos, ficou determinada a **PENHORA DE 50% (cinqüenta por cento) do imóvel da presente matrícula.** Foi nomeado como fiel depositário o Sr. Paulo Sergio Libório Bastos. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES. , 18 de dezembro de 2008. O OFICIAL: . **********

AV-7: 861: - Procede-se a esta averbação para constar o Ofício nº 504/2009, datado de 30 de março de 2009, expedido pela 7ª vara Cível da Comarca de Londrina/PR, pelo Escrivão Sr. João Paulo Akaishi, referente ao processo nº 494/2005 - Ação de Cobrança, onde foi solicitado o **LEVANTAMENTO DA PENHORA** registrada no **R-6: 861** de ordem em 18 de dezembro

continua no verso

matrícula -.861- ficha -2v°-

de 2008. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 13 de outubro de 2009. O OFICIAL: **********

AV-8: 861: – Procede-se a esta averbação pra constar o Ofício nº 01241/2009, datado de 03 de setembro de 2009, expedido pela 1ª Vara do Trabalho de Vitória/ES, pela MMª Juíza Titular Drª Lucy de Fátima Cruz Lago, referente ao processo nº RT 0236.2000.001.17.00-8, onde foi solicitado o **LEVANTAMENTO DA PENHORA** registrada no **R-5: 861,** de ordem em 15 de julho de 2008. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES. , 13 de outubro de 2009. O OFICIAL: **********

R-9: 861: – Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nas notas do Tabelionato Castello – 1° Ofício de Notas, em Vitória/ES, no Livro nº 1220, fls. 054/060, datada de 17 de agosto de 2009, o proprietário acima descrito Sr. Paulo Sérgio Libório Bastos e sua esposa Sra. Maria de Fátima Naim Bastos, venderam o imóvel da presente matrícula para **RICARDO AUGUSTO RODRIGUES VIANA**, brasileiro, comerciante, portador da CI nº 185.696 – ES, inscrito no CPF sob o nº 416.653.417-34, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77 com Silvana Cristina Siepierski, Viana, brasileira, economista, portadora da CI nº 329.443-ES e inscrita no CPF sob o nº 790.699.597-04. domiciliado na Rua Aloar Queiroz Araújo, nº 65, aptº 501, santa Helena, Vitória-ES, **com interveniência de Mil Fomento Comercial Ltda.** com sede na Rua Raimundo Gama Fortaleza, nº 16, sala 101, Cruzamento, Vitória-ES, inscrita no CNPJ sob o nº 03.666.011/0001-01, representada neste ato, na forma dos instrumentos de sua constituição, por sua sócia administradora Sra. Ângela Cristina Mara Silveira, brasileira, casada, empresária, portadora da CI nº 806.348-ES e inscrita no CPF sob o nº 255.702.506-20, domiciliada na Rua Comissário Octávio de Queiroz, nº 1140, aptº 201, Jardim da Penha, Vitória-ES. O comprador assume toda e qualquer conseqüência derivada da Penhora que onera este imóvel, registrada no R-4: 861, de ordem em 01 de junho de 2005. A compra e venda foi efetivada pelo valor de R$750.000,00 (setecentos e cinqüenta mil reais) sem condições. O Imóvel foi avaliado em R$811.921,86 (oitocentos e onze mil novecentos e vinte e um reais e oitenta e seis centavos). Imposto de Transmissão "inter Vivos" pago conforme Guia processo nº 6317/06, no valor de R$16.238,44 em 09/10/2008. Foram apresentadas as seguintes certidões: Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, datada de 31/07/2009; Certidão Negativa de Débito do IBAMA nº 1289266, datada de 11/08/2009; Certidão Negativa de Débito Ambiental/Florestal, datadas de 14/08/2009, emitidas pelo IDAF/ES; Certidões Negativas de Incapacidade Civil, em nome dos vendedores, expedidas pelo Cartório Sarlo – 1ª Zona Judiciária de vitória/ES e pelo Cartório Dyonizio Ruy, em Vila Velha-ES. Foi dispensada a apresentação das Certidões Negativas quanto á Divida ativa da União e de Débitos Estaduais, conforme faculta a Lei nº 7433 de 18/12/1985, regulamentada pelo Decreto nº 93240 de 09/09/1986. Imóvel cadastrado no INCRA sob o nº 505.030.255.858-8. Os vendedores declaram que não são equiparados á pessoa Jurídica, estando isentos das obrigações contidas na legislação previdenciária. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES. , 13 de outubro de 2009. O OFICIAL: **********

AV-10: 861: – Procede-se a esta averbação para constar o Requerimento firmado pelo Sr. Paulo Sérgio Libório Bastos, no qual solicita que seja averbada a **EXCLUSÃO** condição descrita no R-3: 861, com relação á Ação Demarcatória de nº 06/83, ou seja, nº050. 03.001809-2, cujo feito foi encerrado e transitado em julgado, conforme Ofício nº 61/2010 e Certidão expedida pela Vara da Fazenda Pública Municipal, Estadual e Registros Públicos – Comarca da Capital

continua na ficha nº 3

matrícula -.861- | LIVRO Nº 02 | ficha -3-

DATA 03 de dezembro de 1987

Juizo de Viana. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES. , 12 de maio de 2010. O OFICIAL: **********

AV-11: 861: - Procede-se a esta averbação para constar o Requerimento firmado pelo Sr. Paulo Sérgio Libório Bastos, no qual solicita que seja anotada a **EXCLUSÃO** da existência do Contrato de Meação, para manutenção de bananal e colheita de frutos com o Sr. Lourival Mutz Dutra, descrita no R-3: 861. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES. , 14 de junho de 2010. O OFICIAL: **********

R-12: 861: - Procede-se a esta averbação para constar a determinação através do Despacho datado de 29/07/2011, expedido pelo Juiz de Direito da Vara de Registro Público de Viana Dr. Arion Mergár, para cumprimento da Carta Precatória expedida pela 7ª Vara Cível da Comarca de Londrina – Paraná, pela MM Drª Telma Regina Magalhães Carvalho, datada de 22/07/2011, onde foi determinado a **PENHORA** de 50% do imóvel da presente matrícula para garantia da Ação de Cobrança nº 494/2005, movida por Eurípedes Barsanulfo Fonseca contra o Sr. Paulo Sérgio Libório Bastos. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES. , 01 de agosto de 2011. O OFICIAL: **********

AV-13: 861: - Procede-se esta averbação para constar o Ofício nº 1.171/2012, datado de 29 de outubro de 2012, referente ao processo nº 0002396-42.2005.8.08.0012 (012.05.002396-4), expedido pela 2º Vara Cível de Cariacica-ES, pela Dra. Carmen Lucia Correa, onde foi determinado o **CANCELAMENTO DO REGISTRO DE PENHORA**, contido no **R-4: 861**, da presente matrícula. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 17 de dezembro de 2012. O OFICIAL: **********

SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO Nº 023101TMG12010498O.

AV-14: 861: - Procede-se a esta averbação para constar o Ofício nº 2.445/2015, expedido pela 7ª Vara Cível de Londrina – PROJUDI, assinado pelo juiz de direito Dr. José Ricardo Alvarez Vianna, referente ao Processo nº 0016330-39.2005.8.16.0014, **onde solicita a Baixa da Penhora realizada sobre 50% do imóvel da presente matrícula**, que encontra-se registrada no **R-12: 861**, tendo em vista o depósito para garantia da execução. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 23 de outubro de 2015. O OFICIAL: ***

SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO Nº 023101IWB150200249.

PEÇA COMERCIAL - NÃO VÁLIDA

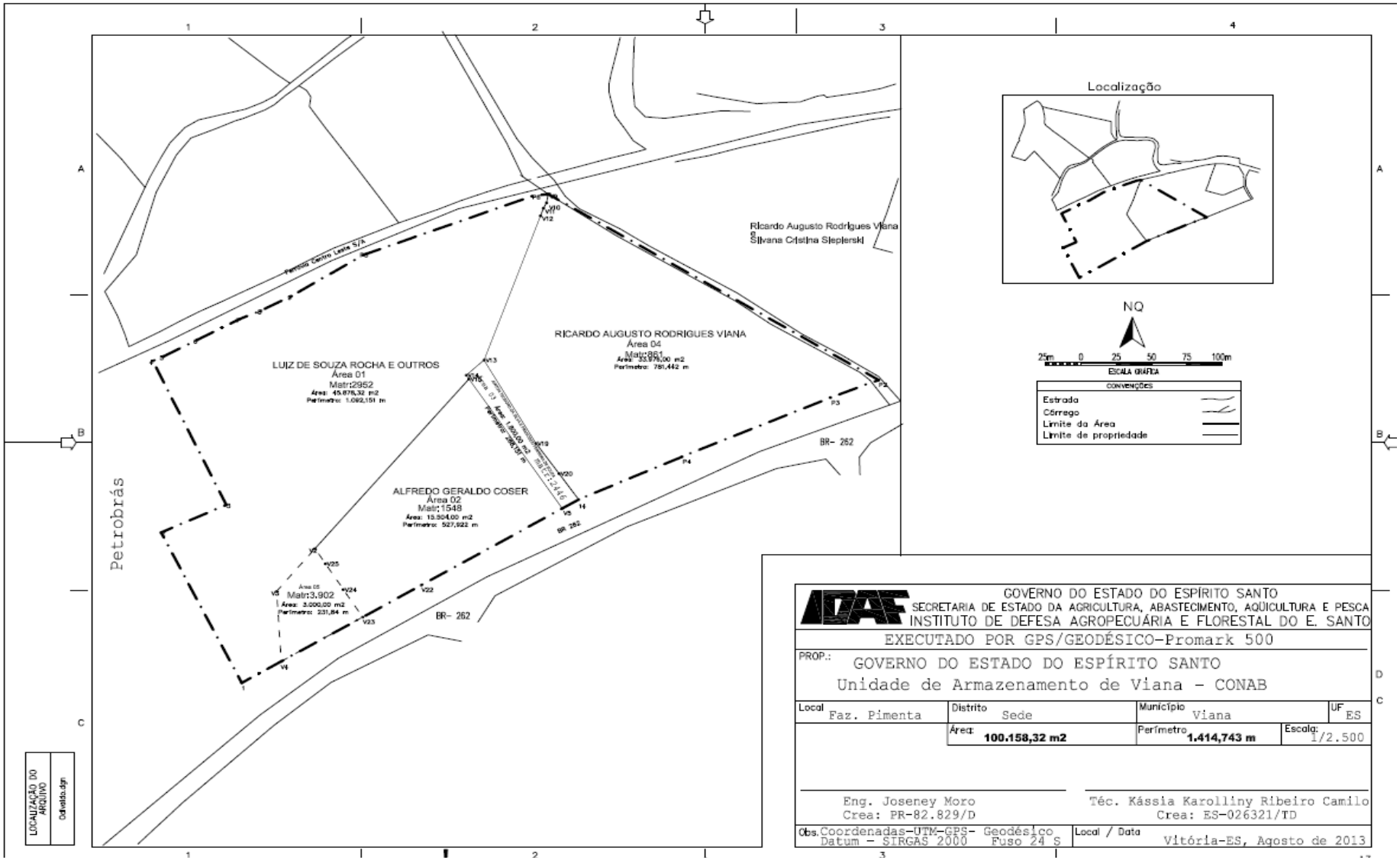
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DA COMARCA DE VIANA - ES
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 861
Ficha 04F

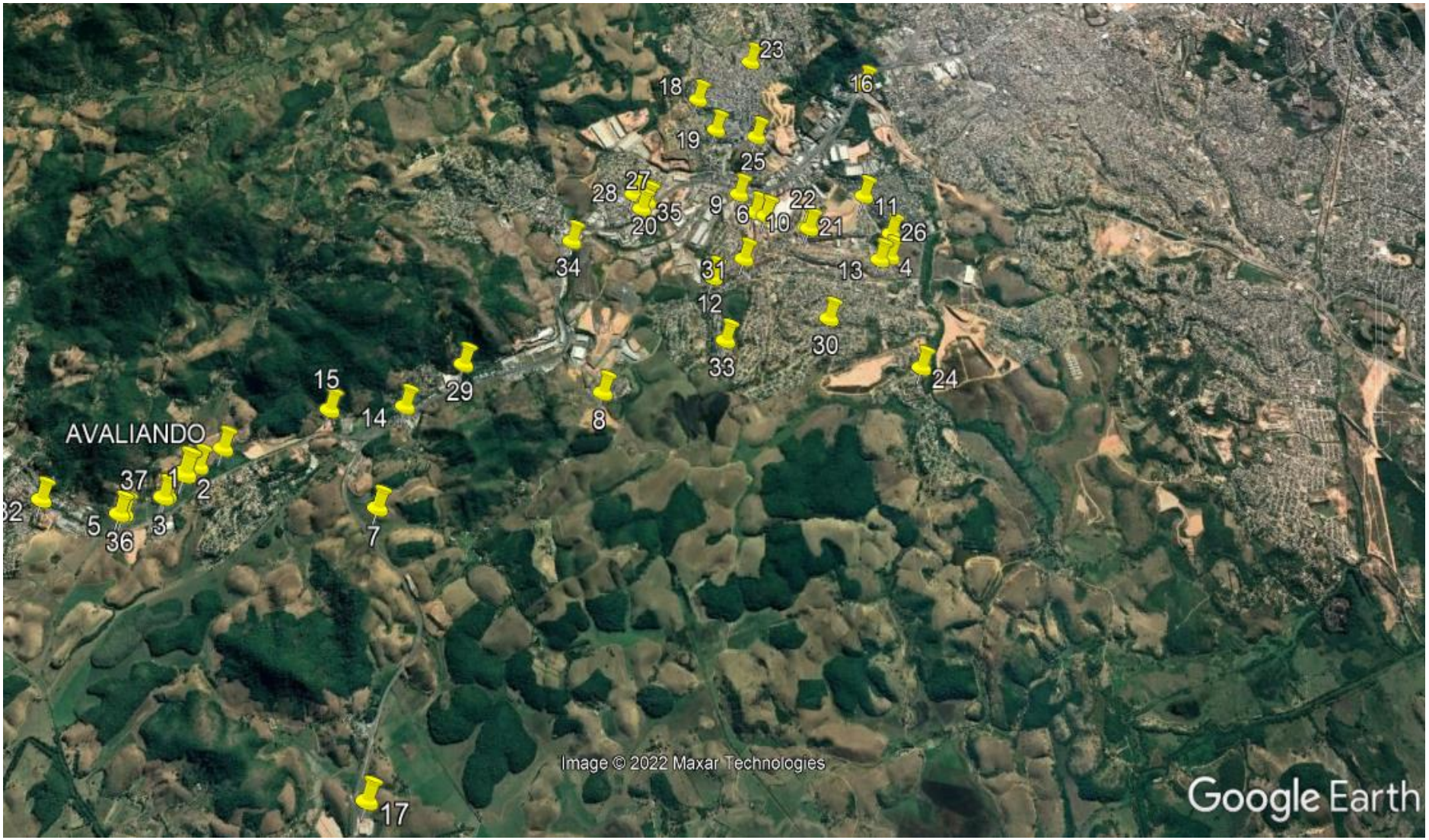
AV.015 – 861 – Em 27/07/2021. Procede-se a esta averbação de **SERVIDÃO DE PASSAGEM** com base no Ofício 165/2021, via Malote Digital, em que consta a Sentença emitida pelo Juiz de Direito Dr. Ricardo Garschagen Assad, da Vara Cível e Comercial da Comarca de Viana/ES, com a finalidade de desapropriação de 1,6574 hectares do terreno para a constituição de servidão de passagem administrativa em favor da **MGE TRANSMISSÃO S.A**, por meio de mandado definitivo de imissão da concessionária autora na posse do bem dos requeridos, mediante pagamento de indenização no valor de R$ 7.720,47 (sete mil, setecentos e vinte reais e quarenta e sete centavos), com juros compensatórios de 3% (três por cento) na forma do artigo 15-A do Decreto Lei n.º 3.365/41. DOU FÉ. SUBSTITUTA: ( ) Eliane Jardim Ferreira Rangel. Prenotação n.º 19.853, em 29 de junho de 2021. CFB.
Selo: 023101.FNF2102.01324, Emolumentos: R$ 0,00, Funepj: R$ 0,00, Farpen: R$ 0,00, Fadespes: R$ 0,00, ISS: R$ 0,00, Funemp: R$ 0,00, Funcad: R$ 0,00.

AV.016 – 861 – Em 26/01/2022. Procede-se a esta averbação com base na Decisão, proferida pelo Exmo. Doutor Juiz de Direito da Vara Cível e Comercial de Viana/ES, Dr. Rafael Calmon Rangel, via Malote Digital, com *código de rastreabilidade: 60820222856613*, extraída dos autos do processo 0000632-23-2013.8.08.0050, em 25 de novembro de 2021, para **TORNAR SEM EFEITO A SERVIDÃO DE PASSAGEM ADMINISTRATIVA**, averbada sob o AV.015 desta matrícula, uma vez que foi constatado erro material. DOU FÉ. SUBSTITUTA: ( ) Eliane Jardim Ferreira Rangel. Título prenotado sob o n.º 20.384, Título prenotado sob o n.º 20.384, em 10 de janeiro de 2022. EJF.
Selo: 023101.IMK2105.01546, Emolumentos: R$ 0,00, Funepj: R$ 0,00, Farpen: R$ 0,00, Fadespes: R$ 0,00, ISS: R$ 0,00, Funemp: R$ 0,00, Funcad: R$ 0,00.

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE


Localização
NQ
25m 0 25 50 75 100m
ESCALA GRAFICA
CONVENÇÕES
Estrada
Córrego
Limite da Área
Limite de propriedade
Ricardo Augusto Rodrigues Viana
e
Silvana Cristina Slepierski
RICARDO AUGUSTO RODRIGUES VIANA
Área 04
Matr:861
LUIZ DE SOUZA ROCHA E OUTROS
Área 01
Matr:2952
ALFREDO GERALDO COSER
Área 02
Matr:1548
Área 03
Matr:3.902
Área: 3.000,00 m2
Perímetro: 231,84 m
Petrobrás
BR- 262
Fazenda Castro Leite S/A
LOCALIZAÇÃO DO ARQUIVO
GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA, ABASTECIMENTO, AQÜICULTURA E PESCA
INSTITUTO DE DEFESA AGROPECUÁRIA E FLORESTAL DO E. SANTO
EXECUTADO POR GPS/GEODÉSICO-Promark 500
PROP.: GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Unidade de Armazenamento de Viana - CONAB
Local Faz. Pimenta
Distrito Sede
Município Viana
UF ES
Área: 100.158,32 m2
Perímetro 1.414,743 m
Escala: 1/2.500
Eng. Joseney Moro
Crea: PR-82.829/D
Téc. Kássia Karolliny Ribeiro Camilo
Crea: ES-026321/TD
Obs. Coordenadas-UTM-GPS- Geodésico
Datum - SIRGAS 2000 Fuso 24 S
Local / Data
Vitória-ES, Agosto de 2013

III – Pesquisa de Mercado



Rua Antonio Ataíde, nº823, loja 11, Centro,Vila Velha/ES
Tel. (27)3071-0031 e (27) 98132-7731
marciachiachio@yahoo.com.br

	ENDEREÇO	BAIRRO	NOME	TELEFONE	ÁREA TOTAL	Esquina (2=sim e 1=não)	Distância BR262 ou BR101	Topografia (2 plano e 1 A	Fluxo de Pedestre	Rua Pavimentada 2= sim	Murado	Renda	CA. Máx	Gleba	Distância ao trevo	Distância Rodovia Asfaltada	Distância BR 101	VALOR UNITÁRIO
						*			*	*	*	*	*		*	*		
	Rod. BR 262, KM 321	Ribeira	Carlos	27 99981-5492	20000	1	0,007	1	1	2	0	1020	3	2	9,21	0,07	1,55	180
	Rod. BR 262, KM 322	Ribeira	Carlos	27 99981-5492	50000	1	0,007	1	1	2	0	1020	3	2	9,39	0,09	1,69	144
	Rod. BR 262, KM 324	Centro	Paulo	27 99981-8967	25000	2	0,007	1	1	2	0	979,73	3	2	9,64	0	1,88	135
*	Avenida Amazonas	Arlindo Villaschi	Multitec	(27) 99519-8048	1935	1	1,61	1	2	2	0	403,5	5	1	2,82	1,58	1,58	315,07
	Rod. BR 262, KM 335	Boa Esperança	Rodrigo	99981-2562	143000	1	0,007	1	1	2	0	427,91	3	2	10,08	0	2,32	157,34
	Rua Carlos Magno Pimenta	Caxias do Sul	Rodrigo	99981-2562	25000	1	0,34	2	2	2	0	517,22	3	2	2,89	0,53	0,53	315
	Estrada Ladeira Grande	Parque Industrial	Walmor	27 988122334	1150000	1	0,89	1	1	1	0	633,21	3	2	8,01	0,08	0,08	45
	Rua Projetada	Parque Industrial	Walmor	27 988122334	40000	1	0,81	1	1	1	0	331,44	3	2	5,59	0,76	0,76	141,75
	Rua José Acácio Ferreira, 0	Parque Industrial	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	25000	2	0,22	2	1	2	0	517,22	3	2	2,88	0,29	0,29	270
	Rua José Acácio Ferreira, 0	Parque Industrial	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	54000	1	0,28	2	1	2	0	517,22	3	2	2,93	0,49	0,49	266,67
	Rua Santa Lúcia	Arlindo Villaschi	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	532	2	0,82	2	2	1	1	517,61	5	1	2,14	0,87	0,87	422,93
	Avenida Guarapari	Arlindo Villaschi	Serra Imóveis	(27) 2141-4594	432	1	1,16	1	2	1	0	409,03	3	1	3,84	1,23	1,23	379,17
	Avenida Amazonas, 0	Arlindo Villaschi	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	640	2	1,58	2	2	2	0	403,5	5	1	2,87	1,53	1,53	323,44
	Rod. BR 262, Em frente PRF	Ribeira	Ademar	(27) 3226-1348	14000	2	0,007	1	2	2	0	633	3	1	7,17	0,05	0,05	270
	Rod. BR 262, KM 280	Ribeira	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	46626	2	0,007	1	1	1	0	1020	3	2	7,82	0,07	0,44	270,24
*	BR 262	Vila Bethânia	Christo Imóveis	(27) 99242-0535	6972	1	0,007	1	1	2	0	1074	1	1	0,81	0,08	0,08	180,72
	BR 262	Parque Industrial	Flex	(27) 99577-5549	7000	1	0,007	2	1	2	1	657	3	1	9,99	0,08	0,08	450
	Rua B	Marcilio de Noronh	Betha Espaço	(27) 3022-5444	40330	1	2,67	1	1	1	0	525	3	2	2,63	0,84	0,84	35,71
	Rua Galdino Pimentel	Primavera	Mariana	27 99872-1023	345	1	0,42	2	2	1	1	761	6	1	2,59	0,44	0,44	652,17
	BR 262	Parque Industrial	Vander	27 99505.5577	18000	2	0,007	2	1	2	1	633	3	1	3,73	0,05	0,05	630
	Avenida Espírito Santo	Arlindo Villaschi	Ubiratan	(27) 99883-9874	264	1	0,74	2	2	2	0	404	5	1	2,76	0,8	0,8	409,09
	Avenida Espírito Santo	Arlindo Villaschi	Ubiratan	(27) 99883-9874	250	1	0,75	1	2	2	0	404	5	1	2,76	0,78	0,78	360
	Rua Paraná	Marcílio de Noronh	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	3866	2	1,26	2	2	2	1	675	6	1	1,91	1,25	1,25	256,08
	Rua A 2	Campo Verde	Maria	(27) 99939-3623	300	2	2,79	1	1	2	0	359	5	1	4,08	2,77	2,77	195
	Avenida Hozache Ferreira Bra	Marcílio de Noronh	Flex	(27) 99577-5549	34000	1	0,52	1	1	1	0	540	6	2	2,24	0,47	0,47	153
	Avenida Arlindo Villaschi	Vila Bethânia	Raphael	(27) 99900-0335	2000	2	1,37	2	2	2	0	404	5	1	2,54	1,4	1,4	540
	BR 262	Parque Industrial	Flex	(27) 99577-5549	10000	1	0,007	2	1	2	0	633	3	1	3,84	0,08	0,08	450
	Rua Resplendor	Canaã	Jose	(27) 99762-1376	76596	2	0,13	1	1	2	0	528	3	2	3,82	0,11	0,11	173,9
*	BR101-Sul e BR262	Ribeira	Flex	(27) 99577-5549	80000	1	0,007	2	1	2	0	949	3	2	6,43	0,08	0,08	559,13
	Rua Ilha da Trindade	Nova Bethânia	Caio	27 996444343	500	1	1,77	2	2	2	1	447	5	1	3,68	1,87	1,87	288
*	Av. Guarapari	Arlindo Villaschi	VRM Imoveis	27 9923-1102	252	1	1,03	2	2	2	0	326	3	1	3,46	1,07	1,07	892,86
	Rua Luiz Alvarengua, 1063	Centro	Natalli	27 99973-8628	1200	1	0,18	2	2	2	0	730	3	1	10,7	0,06	3,11	400,5
	Rua Algusta	Vale do Sol	VRM Imoveis	27 99806-8014	1000	2	2,09	2	2	2	0	462	3	1	4,38	1,65	1,65	360
	Rod Campos Vitoria	Universal	Flex	(27) 99577-5549	3033	1	0,007	1	1	2	0	633	3	1	4,7	0,07	0,07	474,78
	BR 262	Parque Industrial	Vander	27 99505.5577	3000	2	0,007	2	1	2	1	633	3	1	3,74	0,06	0,06	510
	Rod. BR 262, KM 335	Boa Esperança	Rodrigo	99981-2562	5000	1	0,007	1	1	2	0	427,91	3	1	10,05	0	2,28	450
	Rod. BR 262, KM 324	Centro	Paulo	27 99981-8967	2500	2	0,007	1	1	2	0	979,73	3	1	9,61	0	1,85	576

Os dados e variáveis marcada com "*" foram desabilitadas do modelo

1



2



3



4



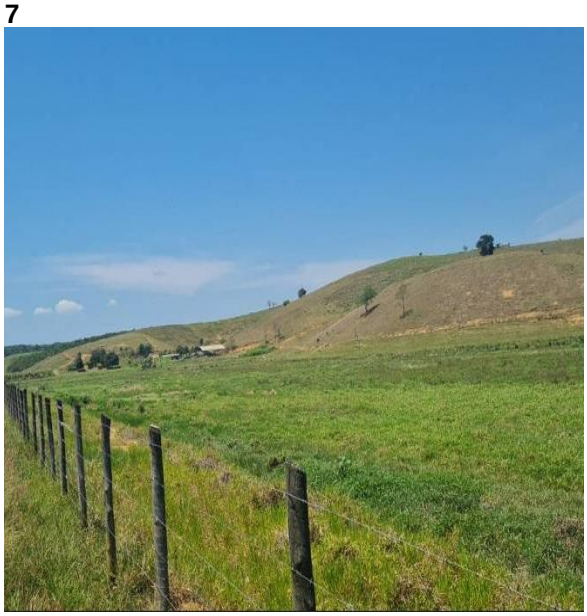
5



6



7



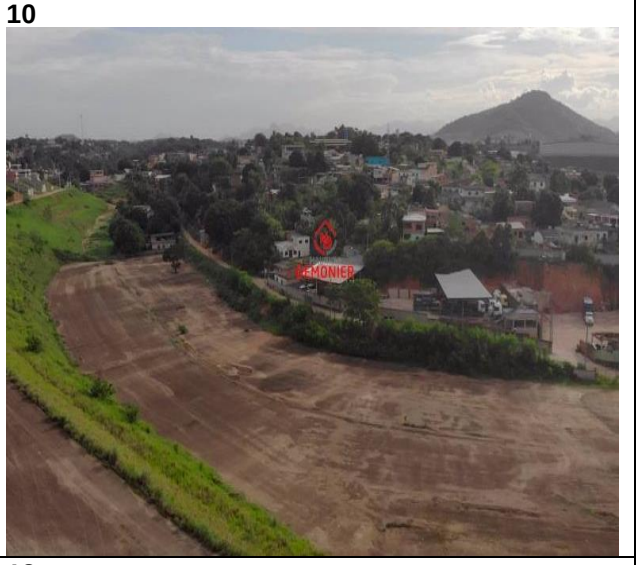
8



9



10



11



12


IMOBILIÁRIA SERRA
LOTES
FINANCIADOS
Contato: (27) 99957-3683
Rodrigo Santana CRECI - CRECI 9343-J

13



14



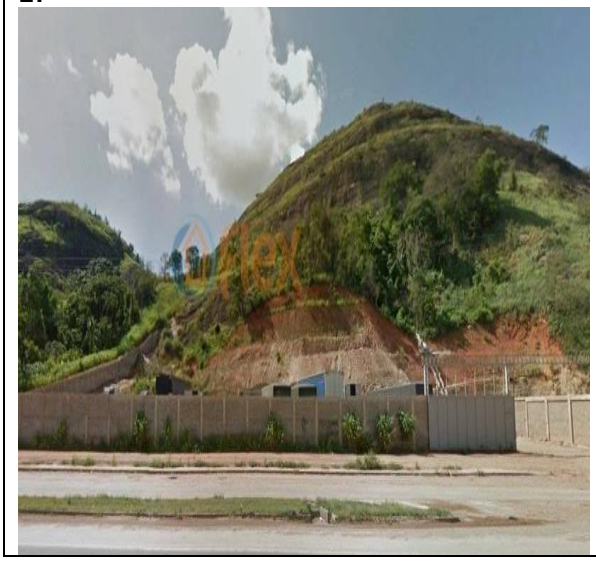
15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



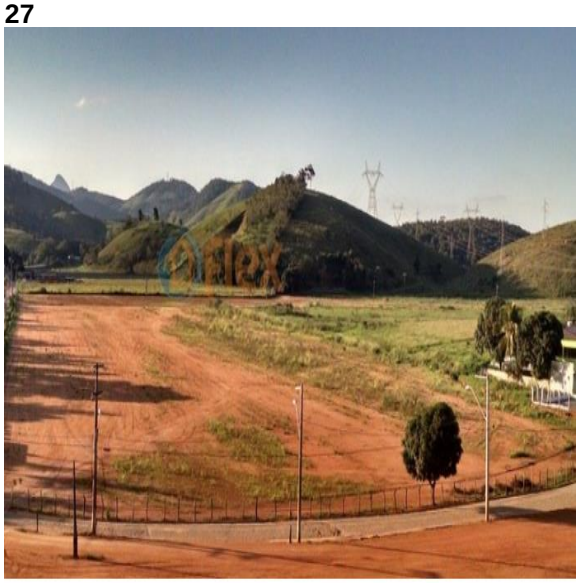
25



26



27



28



29



30



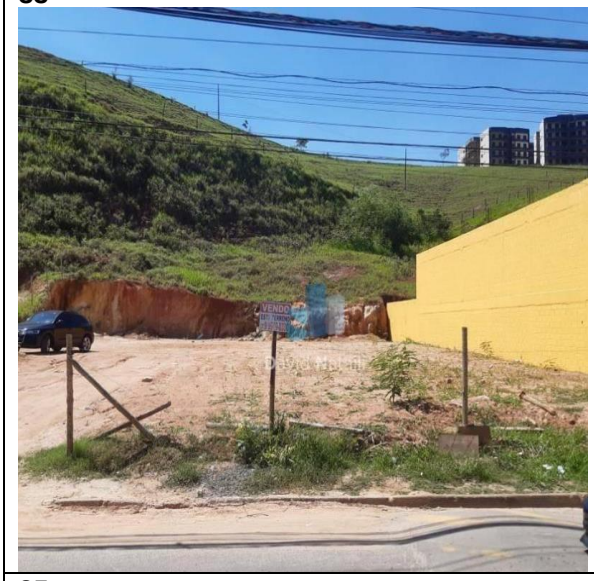
31



32



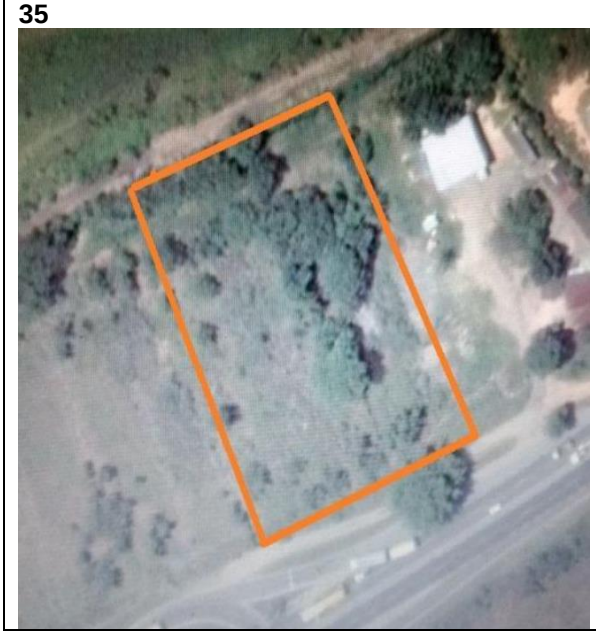
33



34



35



IV – Análise das Variáveis

IV. Descrição das Variáveis

Área Total: Área total dos terrenos está expressa em metros quadrados (m²), no qual os valores representam atributos que podem ser contados ou medidos em cada elemento da amostra, sendo uma variável quantitativa continua negativa no cálculo da regressão. As amostras coletadas apresentaram áreas entre 256m² a 1.150.000,00m² e o terreno avaliando possui área de 33.976,00m². Espera-se que o valor unitário diminua quanto maior for a área total e tal premissa foi atendida

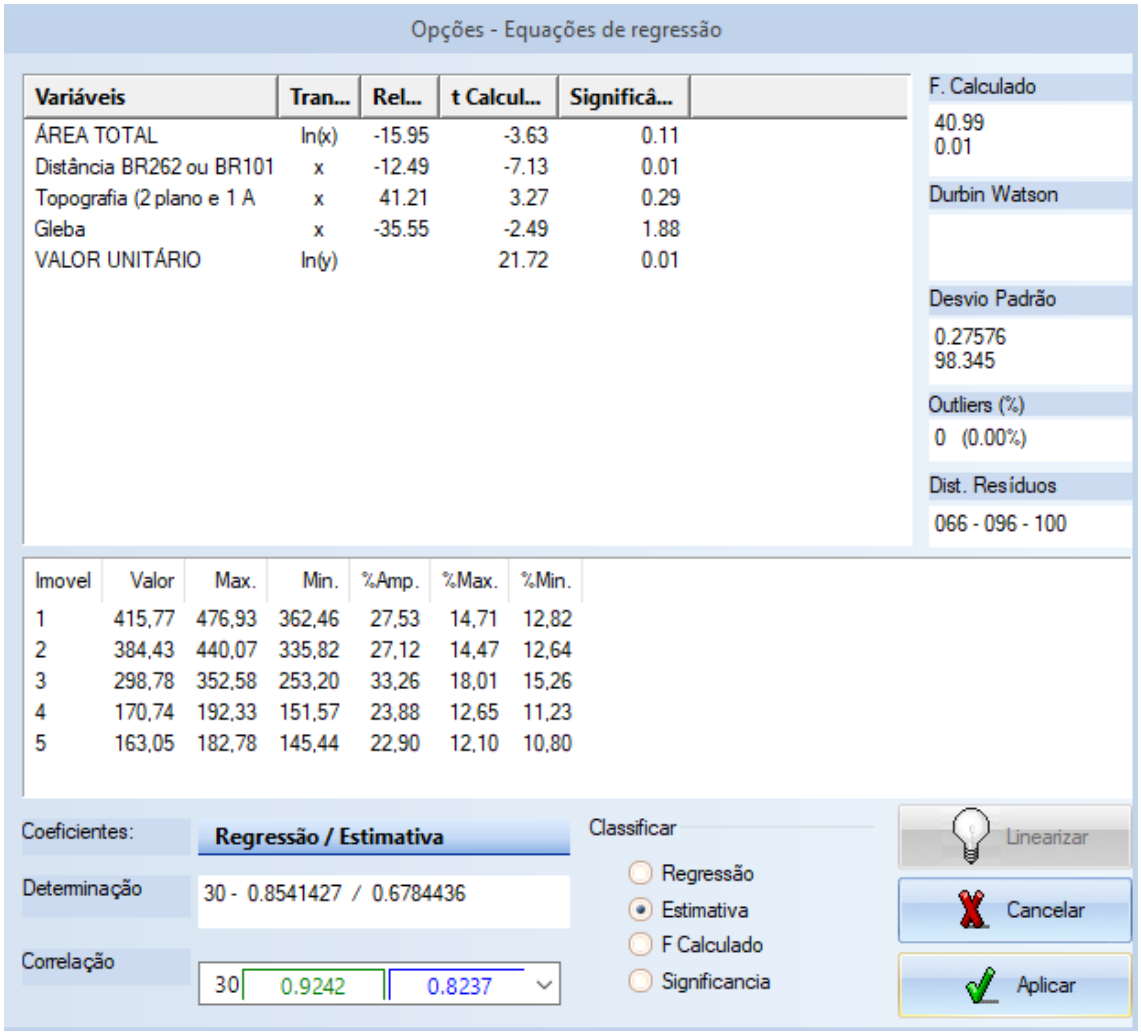
Distância BR262 ou BR101: Variável expressa em quilômetro, é a distância do dado até a BR262 ou BR101, sendo uma variável quantitativa continua negativa no cálculo da regressão, pois quanto maior é o seu valor, mais distante o dado esta da BR. Foi constato no modelo de regressão que a variável está de acordo com o esperado que quanto "maior" é a distância da BR "menor" é o seu valor.

Topografia: É uma variável dicotômica, positiva discreta no modelo de regressão. Foi adotado 2 para terrenos planos e 1 para terrenos acidentados que necessitam de movimentação de terra. Espera-se que o valor unitário aumente quando o valor dessa variável for 2 e tal premissa foi atendida. Foi respeitada a micronumerosidade sendo 17 dados = 1 (um) e 16 dados = 2 (dois).

Gleba: É uma variável dicotômica, negativa discreta no modelo de regressão. Foi adotado 2 para terrenos gleba e 1 para terrenos que não são gleba. A Lei nº 6.766, de 1979, define gleba como sendo "o terreno que não foi objeto de parcelamento aprovado ou regularização em cartório", sendo assim, todo o terreno que tenha sido objeto de parcelamento deixa de ser gleba, passando a ser lote. Foram considerados glebas, terrenos com áreas superiores a 20.000 m². Espera-se que o valor unitário diminua quando o valor dessa variável for 2 e tal premissa foi atendida. Foi respeitada a micronumerosidade sendo 20 dados = 1 (um) e 13 dados = 2 (dois).

Valor Unitário: Valor correspondente à unidade de área, medido em R$/m² (Real por metro quadrado). Correspondente ao valor de oferta (com um decréscimo no valor unitário pesquisado de 10% visto que os valores de oferta, em geral, carregam em si uma margem para negociação), dividido por sua área total, sendo uma variável explicada (dependente).

Segue abaixo a equação de regressão no SISDEA onde na coluna relação podemos verificar cada variável esta de acordo com o esperado.

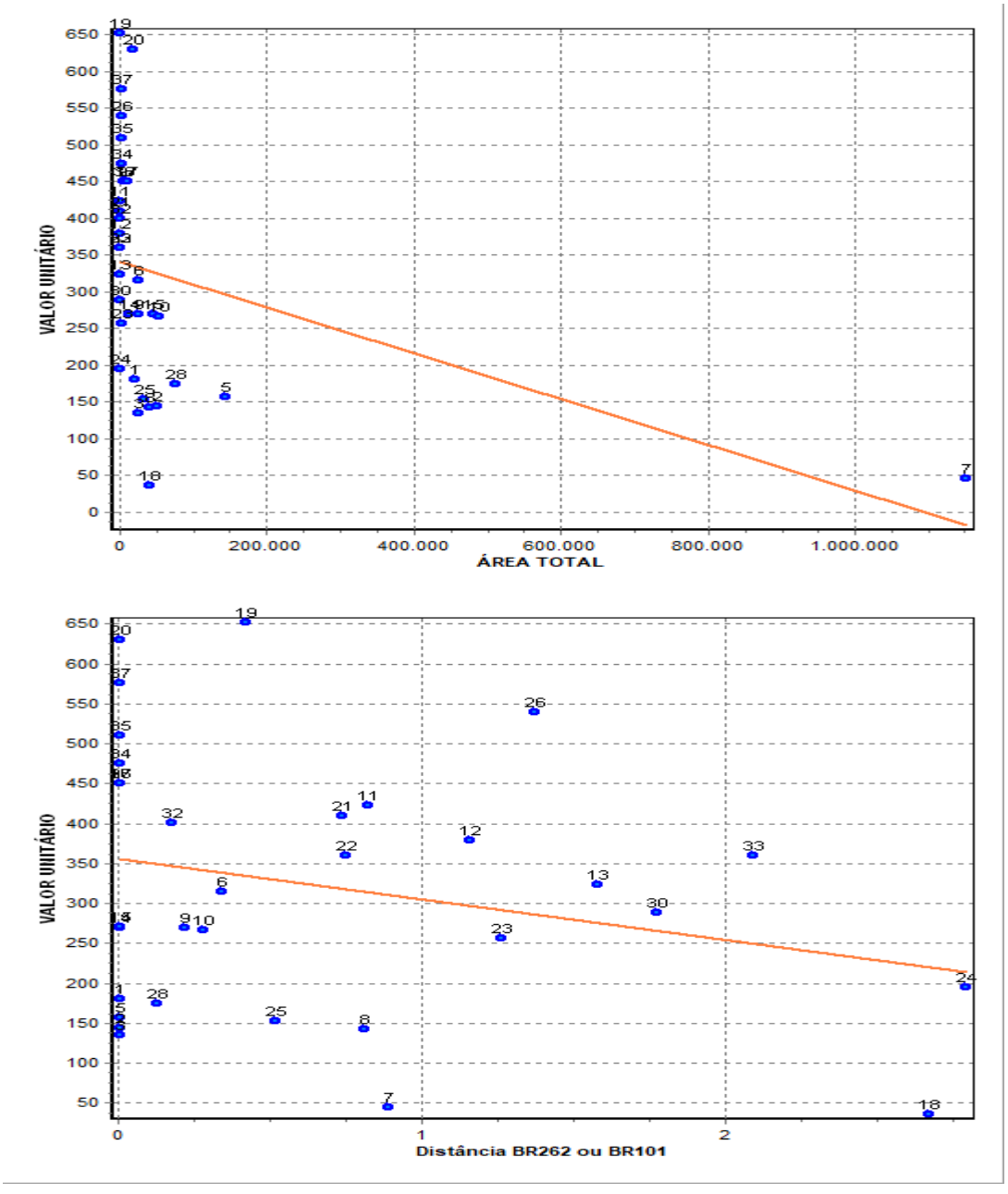


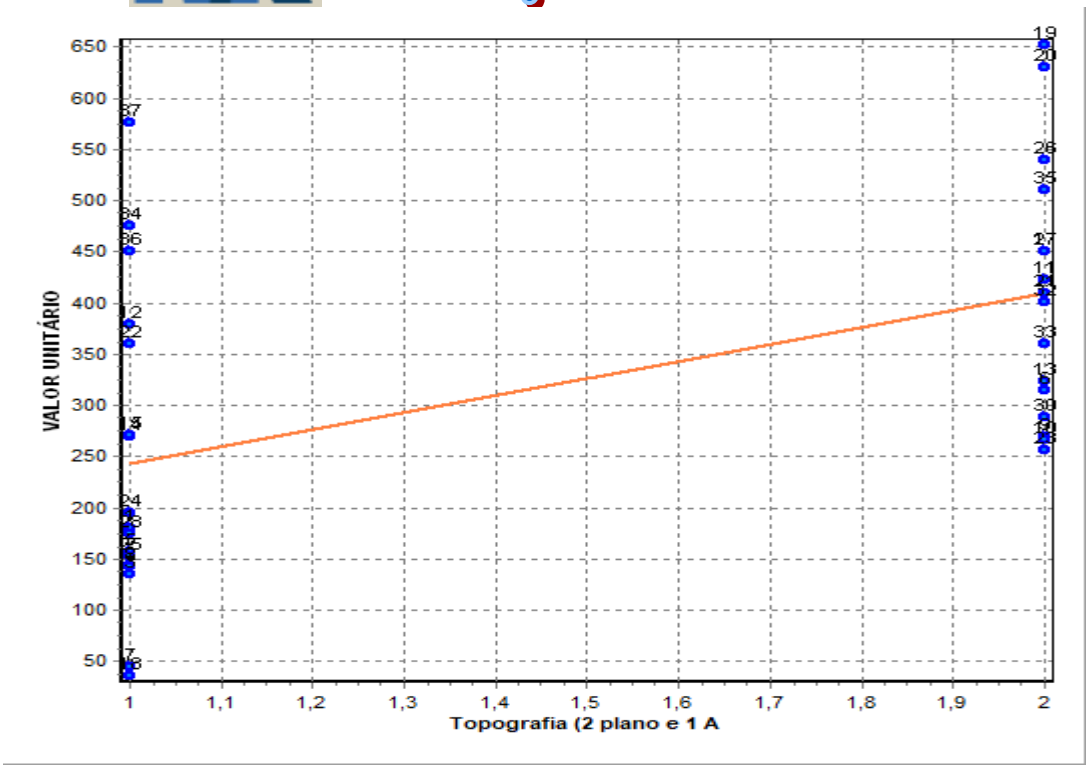
4.1 Análise de Resultados

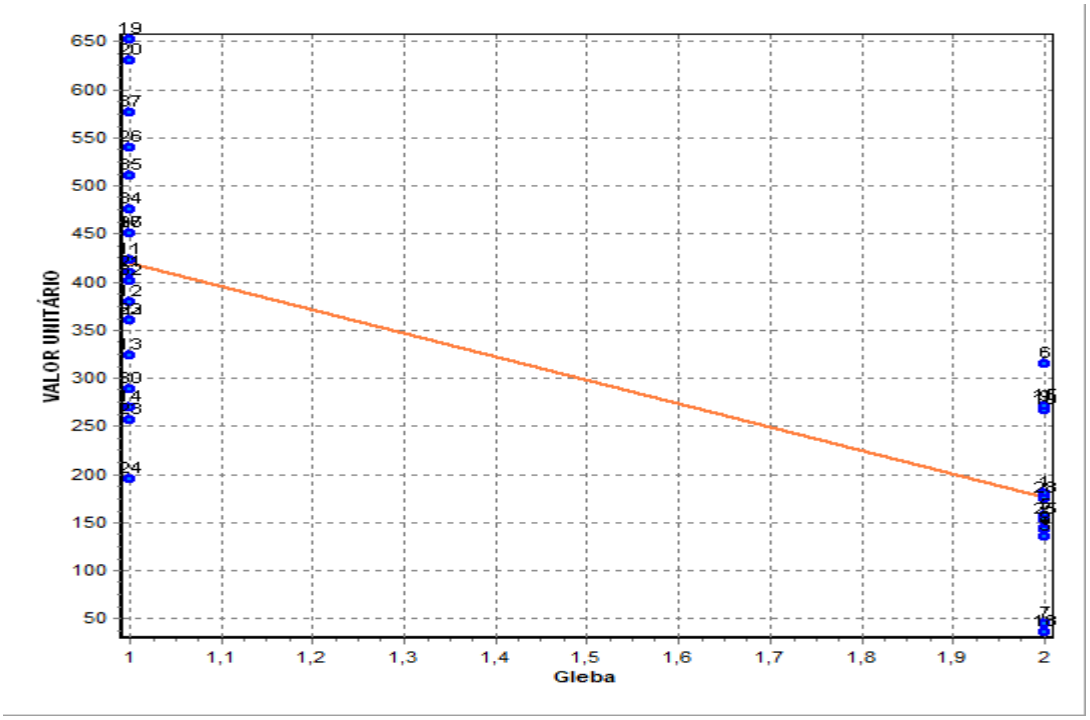
De acordo com a 14653-2 a análise dos resultados foi feita de acordo com o Anexo V, foi extraído textos da norma e colocado entre ("") para melhor entendimento da análise. Foi adotado o "**modelo 30"** do SisDEA.

4.1.2 Linearidade

Foi analisado," primeiramente, o comportamento gráfico da variável dependente em relação a cada variável independente, em escala original".





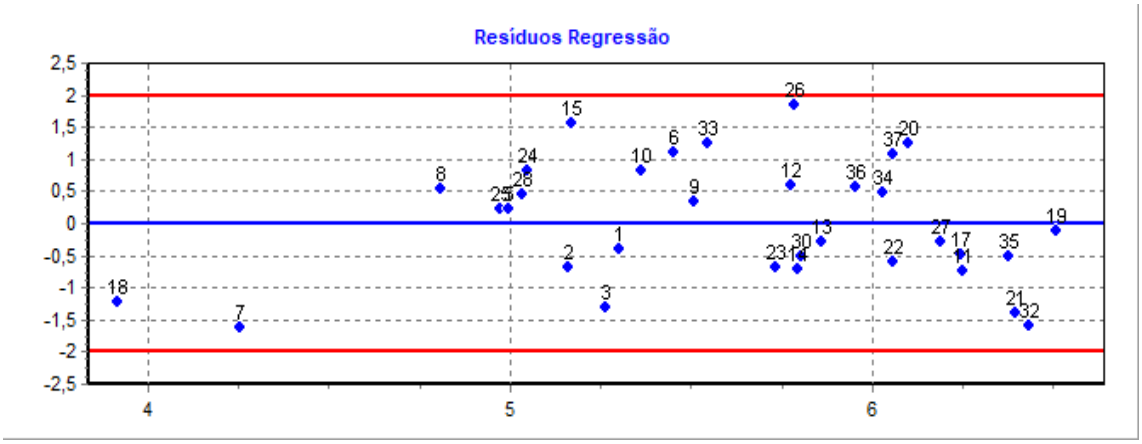


"No modelo linear para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformadas, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erro aleatório."

A transformação utilizada para linearizar o modelo refletiu o comportamento do mercado.

4.1.3 Normalidade

Verificamos a Normalidade "pela análise do gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, que deve apresentar pontos dispersos aleatoriamente, com a grande maioria situados no intervalo [-2, +2]", este gráfico segue em anexo ao laudo.

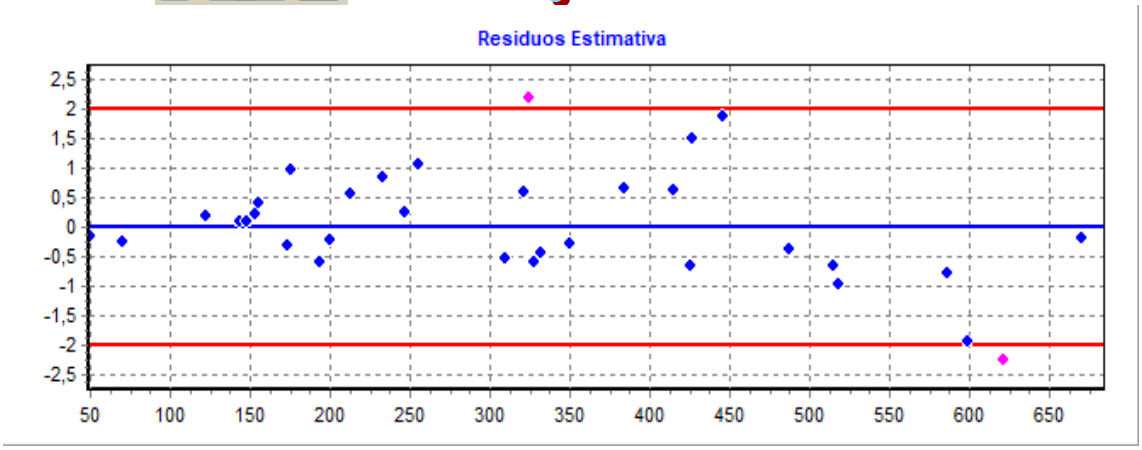


Na análise de resíduos do modelo foi constatado que a dispersão dos dados está em torno da média e que alguns dados foram desabilitados pois ficaram superior a +2% ou inferior a -2% em torno da média.

A normalidade dos resíduos foi satisfatória para tendência à distribuição normal. Nos Resíduos Relativos nenhum dado apresentou índice acima de 70%.

4.1.4 Homocedasticidade

A verificação da homocedasticidade foi feita, por meio do seguinte processo “análise gráfica dos resíduos versus valores estimados, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido" este gráfico segue abaixo, de acordo com o gráfico, não apresentam nenhum formato específico, mas se distribuem como uma nuvem de pontos aleatórios.



Não foi constatado a heterocedasticidade no modelo de acordo com o gráfico Resíduo x Valores estimados.

4.1.5 Verificação da Autocorrelação e Colinearidade ou multicolinearidade

"Uma forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes provoca degeneração no modelo e limita a sua utilização. O exame da autocorrelação deve ser precedido pelo pré ordenamento dos elementos amostrais, em relação aos valores ajustados e, se for o caso, às variáveis independentes possivelmente causadoras do problema".

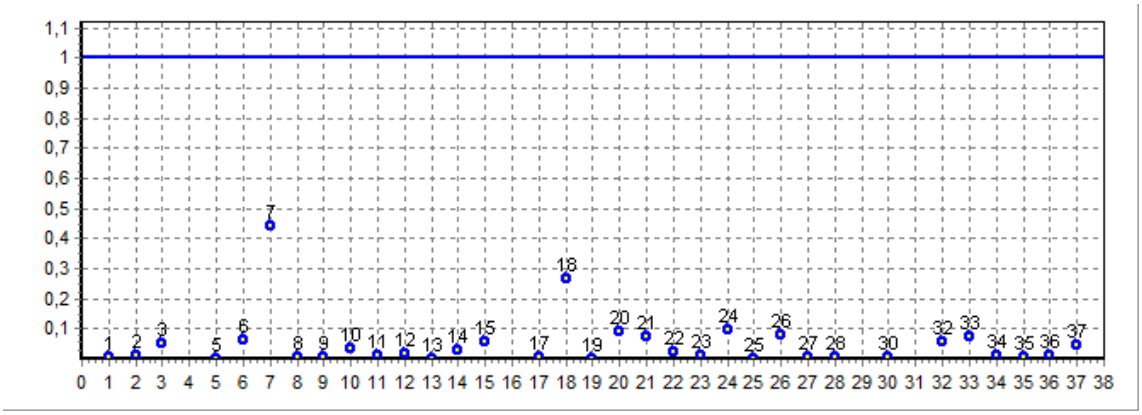
Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	y
	ÁREA TOTAL	ln(x)	x1	0	0,64	0,25	0,34	0,57
	Distância BR262 ou BR101	x	x2	0,64	0	0,41	0,23	0,80
	Topografia (2 plano e 1 A	x	x3	0,25	0,41	0	0,07	0,53
	Gleba	x	x4	0,34	0,23	0,07	0	0,43
	VALOR UNITÁRIO	ln(y)	y	0,57	0,80	0,53	0,43	0

Conforme podemos observar na tabela acima os valores superiores a 80 indicam forte correlação entre as variáveis. O modelo não apresentou nenhum valor acima de 80 nas variáveis independentes.

4.1.6 Pontos Influenciantes " outliers"

"A existência desses pontos atípicos pode ser verificada pelo gráfico dos resíduos versus cada variável independente, como também em relação aos

valores ajustados, ou usando técnicas estatísticas mais avançadas, como a estatística de Cook ou a distância de Mahalanobis para detectar pontos influenciantes."



De acordo com o gráfico de resíduos e o modelo de regressão linear o modelo não apresentou nenhum Outliers.

4.1.7 – Teste de Significância

“O nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos não devem ser superiores a 10%. A significância de subconjuntos de parâmetros, quando pertinente, pode ser testada pela análise da variância por partes.”

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9241984 / 0,8236769
Coeficiente de determinação:	0,8541427
Fisher - Snedecor:	40,99
Significância do modelo (%):	0,01

Podemos verificar que a Significância do modelo ficou abaixo de 10%

4.1.8 – Poder de explicação

"Em uma mesma amostra, a explicação do modelo pode ser aferida pelo seu coeficiente de determinação. Devido ao fato de que este coeficiente sempre cresce com o aumento do número de variáveis independentes e não leva em conta o número de graus de liberdade perdidos a cada parâmetro estimado, deve se considerar o coeficiente de determinação ajustado."

No modelo estatístico o Coeficiente de Determinação ficou em 85%, sendo assim, podemos concluir que as variáveis adotadas estão explicando o mercado.

a) Essa situação pode significar que as variáveis adotadas estão com excelente poder de explicação.

b) Pode ter ocorrido alto grau de multicolinearidade. Mas vimos no item 4.1.5 que não ocorreu.

c) A presença de um dado com valor excessivamente disperso da média, porém com uma variável que o explique, provavelmente contribuirá significativamente para um aumento do coeficiente. Mas no item 4.1.3 os dados dispersos na média foram excluídos do modelo. Sendo assim podemos concluir que o modelo adotado está explicando o mercado.

V – Memória de Cálculo

Mín. do Campo de Arbítrio	Limite Inferior do Intervalo de Confiança	Estimado	Limite Superior do Intervalo de Confiança	Máx. do Campo de Arbítrio	Resultados
R$ 4.930.936,88	R$ 5.149.576,50	R$ 5.800.903,68	R$ 6.534.611,83	R$ 6.671.187,60	Valor Unitário R$ 170,74/m²
R$ 145,13/m²	R$ 151,57/m²	R$ 170,74/m²	R$ 192,33/m²	R$ 196,35/m²	
-15%	11,23%		12,65%	15%	

Modelo:

ÁREA VIANA

Data de Referência:

segunda-feira, 9 de maio de 2022

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- ÁREA TOTAL = 33.976,00
- Distância BR262 ou BR101 = 0,01
- Topografia (2 plano e 1 A = 1,00
- Gleba = 2,00

- ENDEREÇO = Rod BR 262
- BAIRRO = Ribeira
- NOME = Avaliando
- TELEFONE = Avaliando

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Mínimo (11,23%) = 151,57
  - Médio = 170,74
  - Máximo (12,65%) = 192,33

- Valor Total
  - Mínimo = 5.149.576,50
  - Médio = 5.800.903,68
  - Máximo = 6.534.611,83

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 3.962.434,88
  - Máximo = 8.492.375,15
  - Mínimo (31,69%) = 116,62
  - Máximo (46,40%) = 249,95
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 145,13
  - RL Máximo = 196,35

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- ÁREA VIANA

2) **Data de referência:**

- segunda-feira, 9 de maio de 2022

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	14
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	37
Dados utilizados no modelo:	33

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9241984 / 0,8236769
Coeficiente de determinação:	0,8541427
Fisher - Snedecor:	40,99
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	66%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	96%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

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

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

SisDEA Home - Modelagem de Dados

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	12,469	4	3,117	40,992
Não Explicada	2,129	28	0,076	
Total	14,598	32		

8) **Equação de regressão:**

ln (VALOR UNITÁRIO) = +7,355321406 -0,1534481198 * ln (ÁREA TOTAL) -0,479403558 * Distância BR262 ou BR101 +0,3450460423 * Topografia (2 plano e 1 A -0,4392147251 * Gleba

- **Função estimativa (moda):**

VALOR UNITÁRIO = +1449,942441 * e^(-0,1534481198 * ln (ÁREA TOTAL) * e^(-0,479403558 * Distância BR262 ou BR101) * e^(+0,3450460423 * Topografia (2 plano e 1 A) * e^(-0,4392147251 * Gleba)

- **Função estimativa (mediana):**

VALOR UNITÁRIO = +1564,499754 * e^(-0,1534481198 * ln (ÁREA TOTAL) * e^(-0,479403558 * Distância BR262 ou BR101) * e^(+0,3450460423 * Topografia (2 plano e 1 A) * e^(-0,4392147251 * Gleba)

- **Função estimativa (média):**

VALOR UNITÁRIO = +1625,129103 * e^(-0,1534481198 * ln (ÁREA TOTAL) * e^(-0,479403558 * Distância BR262 ou BR101) * e^(+0,3450460423 * Topografia (2 plano e 1 A) * e^(-0,4392147251 * Gleba)

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA TOTAL	ln(x)	-3,63	0,11
Distância BR262 ou BR101	x	-7,13	0,01
Topografia (2 plano e 1 A	x	3,27	0,29
Gleba	x	-2,49	1,88
VALOR UNITÁRIO	ln(y)	21,72	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para ÁREA TOTAL	Isoladas	Influência
Distância BR262 ou BR101	-0,37	0,64
Topografia (2 plano e 1 A	-0,37	0,25
Gleba	0,81	0,34
VALOR UNITÁRIO	-0,63	0,57

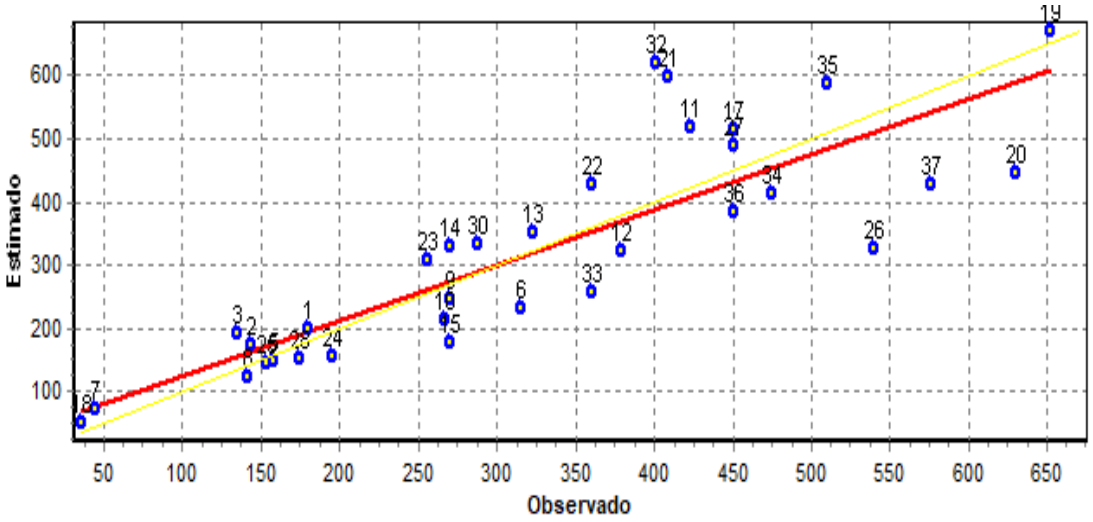
Correlações parciais para Distância BR262 ou BR101	Isoladas	Influência
Topografia (2 plano e 1 A	0,07	0,41
Gleba	-0,18	0,23
VALOR UNITÁRIO	-0,31	0,80

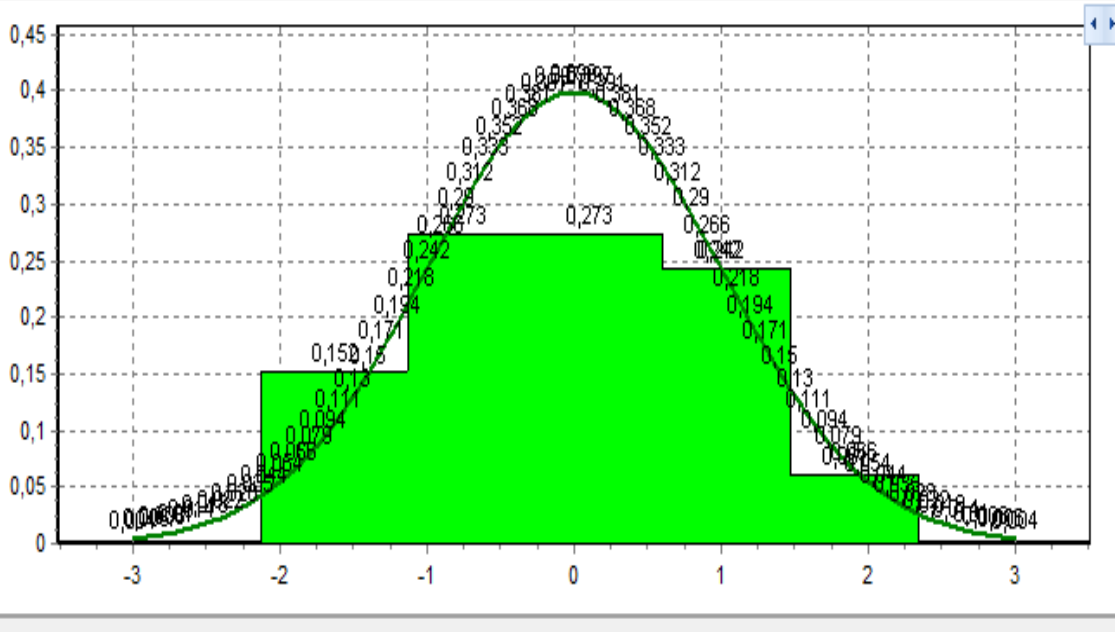
SisDEA Home - Modelagem de Dados

Correlações parciais para Topografia (2 plano e 1 A	Isoladas	Influência
Gleba	-0,41	0,07
VALOR UNITÁRIO	0,53	0,53

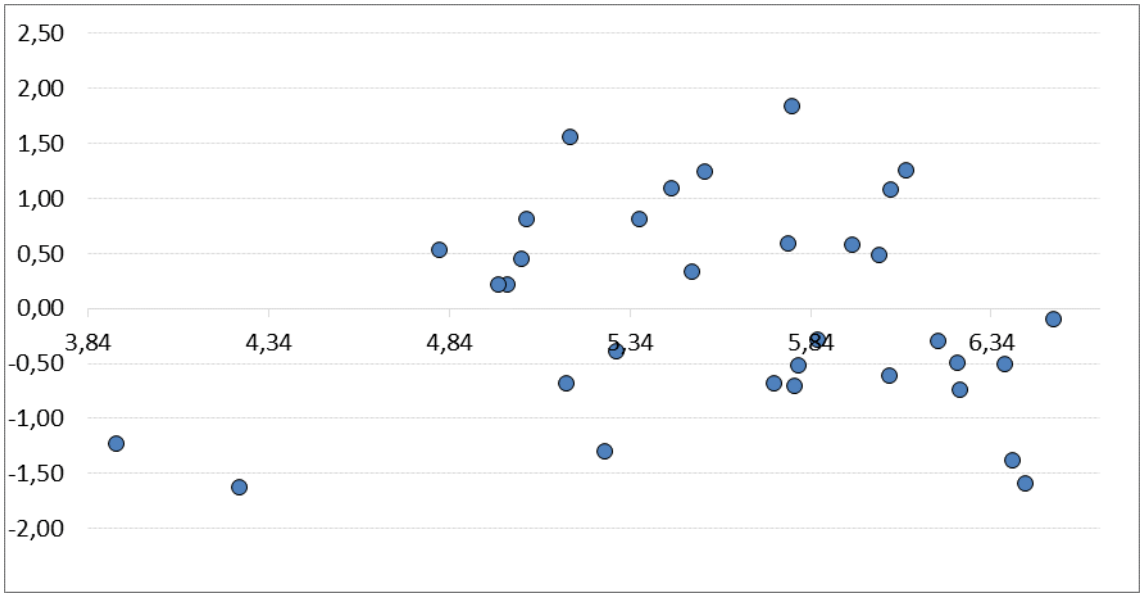
Correlações parciais para Gleba	Isoladas	Influência
VALOR UNITÁRIO	-0,72	0,43

Aderência





Resíduo



Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	5,19	5,30	-0,11	-2,04%	-0,38
2	4,97	5,16	-0,19	-3,79%	-0,68
3	4,91	5,26	-0,36	-7,33%	-1,30
5	5,06	5,00	0,06	1,21%	0,22
6	5,75	5,45	0,30	5,26%	1,10
7	3,81	4,25	-0,45	-11,75%	-1,62
8	4,95	4,81	0,15	2,96%	0,53
9	5,60	5,51	0,09	1,62%	0,33
10	5,59	5,36	0,23	4,03%	0,82
11	6,05	6,25	-0,20	-3,35%	-0,74
12	5,94	5,77	0,16	2,76%	0,60
13	5,78	5,86	-0,08	-1,35%	-0,28
14	5,60	5,79	-0,19	-3,47%	-0,71
15	5,60	5,17	0,43	7,68%	1,56
17	6,11	6,24	-0,14	-2,21%	-0,49
18	3,58	3,91	-0,34	-9,49%	-1,23
19	6,48	6,51	-0,03	-0,43%	-0,10
20	6,45	6,10	0,35	5,37%	1,26
21	6,01	6,40	-0,38	-6,35%	-1,38
22	5,89	6,05	-0,17	-2,86%	-0,61
23	5,55	5,73	-0,19	-3,41%	-0,69
24	5,27	5,05	0,22	4,26%	0,81
25	5,03	4,97	0,06	1,17%	0,21
26	6,29	5,78	0,51	8,08%	1,84
27	6,11	6,19	-0,08	-1,31%	-0,29
28	5,16	5,03	0,12	2,42%	0,45
30	5,66	5,80	-0,14	-2,49%	-0,51
32	5,99	6,43	-0,44	-7,33%	-1,59
33	5,89	5,54	0,34	5,81%	1,24
34	6,16	6,03	0,14	2,20%	0,49
35	6,23	6,37	-0,14	-2,24%	-0,51
36	6,11	5,95	0,16	2,59%	0,57
37	6,36	6,06	0,30	4,70%	1,08

Anexo VI

ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do ES

ART de Obra ou Serviço
0820220082594
ART Individual

1. Responsável Técnico

MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL,ENGENHEIRO DE COMPUTAÇÃO,ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO**
RNP: 0804407070
Registro: ES-015172/D
Registro: 10353
Empresa contratada: MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA ME

2. Dados do Contrato

Contratante: **SECRETARIA DE ESTADO DE GESTAO E RECURSOS HUMANOS** CPF/CNPJ: **07162270000148**
Rua: AVENIDA GOVERNADOR BLEY Nº: 236
Complemento: CEP: 29010150
Cidade: VITÓRIA UF: ES Bairro: CENTRO
Telefone:
Contrato: 2022-GN08B Nº do Aditivo: 0
Valor do Contrato/Honorários: R$5.215,60 Tipo de contratante: PESSOA JURÍDICA

3. Dados da Obra/Serviço

Rua: RODOVIA GOVERNADOR MÁRIO COVAS Nº: 320
Complemento: KM 320 Bairro: KM 320 Quadra Lote
Cidade: VIANA UF: ES CEP: 29136350
Data de início: 04/05/2022 Prev. Término: 19/05/2022 Coord. Geogr.:
Proprietário: GOVERNO DO ESTADO DO ES CPF/CNPJ:07162270000148

4. Atividade Técnica

Qtde de Pavimento(s): 4 **Nº Pavimento(s):** 1 **Dimensão/Quantidade:** 100158,32 **Unidade de medida:** M2

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

PARTICIPAÇÃO:

NATUREZA: 100 - RESPONSABILIDADE TÉCNICA

NÍVEL: 104 - EXECUÇÃO

NATUREZA DO(S) SERVIÇO(S): 10115 - LAUDO TÉCNICO PERICIAL

TIPO DA OBRA/SERVIÇO: 1903 - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS

PROJETO(S)/SERVIÇO(S): 100 - NENHUM

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

5. Observações

SOLICITANTE DO SERVIÇO:ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, EM ATENDIMENTO À DEMANDA DA SEGER - SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS, POR MEIO DOS AUTOS DO PROCESSO 2022-GN08B, ORDEM DE SERVIÇO Nº 002/2022 - AVA03
AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS URBANOS/EQUIPAMENTOS. CINCO IMÓVEIS URBANOS, CLASSIFICADOS COMO TERRENO, SENDO: I. ÁREA MEDINDO 45.878,32 M², A SER DESMEMBRADA DE PORÇÃO MAIOR MATRICULADA SOB Nº 2.952; II. ÁREA MEDINDO 15.504 M², CONFORME A MATRÍCULA Nº 1.548; III. ÁREA

6. Declarações

Profissional

Contratante

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

7. Entidade de classe

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

8.Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local de de
Data

MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO - CPF: 09866150720

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

9. Informações

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

www.creaes.org.br creaes@creaes.org.br
tel: (27)3134-0046 art@creaes.org.br
CREA-ES

Valor ART: R$ 88,78 Registrada em: 08/05/2022 Data de pagamento: 09/05/2022 Valor Pago: R$ 88,78 Nosso Número: 14000000001 0894957

Anexo VII

LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016

PUBLICIDADE

Leis Municipais

www.LeisMunicipais.com.br

Versão consolidada, com alterações até o dia 17/12/2020

LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016

Dispõe sobre a Política de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial, institui o Plano Diretor Municipal de Viana - PDM e dá outras providencias.

O PREFEITO MUNICIPAL DE VIANA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais previstas na Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Fica aprovado o novo Plano Diretor Municipal de Viana, em atendimento ao disposto no art. 182 da Constituição Federal, e no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.527, de 10 de julho de 2001, o qual deverá ser observado pelos agentes públicos e privados do Município.

TÍTULO I
DA ABRANGÊNCIA, DOS CONCEITOS, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Capítulo I
DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS

Art. 2º Esta Lei dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano, o Sistema de Planejamento Urbano e o Plano Diretor Municipal de Viana e aplica-se à totalidade do seu território.

§ 1º A Política de Desenvolvimento Urbano é o conjunto de planos e ações que tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes.

§ 2º O Sistema de Planejamento Urbano corresponde a um conjunto de atividades, ações e normas, recursos humanos e técnicos, que tem por objetivo coordenar as ações referentes ao desenvolvimento urbano, de iniciativa dos setores público e privado, integrando-se com os diversos programas setoriais, visando à dinamização e à modernização da ação governamental.

§ 3º O Plano Diretor Municipal é instrumento básico da Política de Desenvolvimento Urbano e Rural e

Ordenamento Territorial do Município, que abrange a totalidade do território e integra o Sistema de Planejamento Municipal, devendo o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei do Orçamento do Município orientar-se pelos princípios fundamentais, diretrizes e objetivos nele contidos.

Capítulo II
DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS

Art. 3º Os princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Municipal são:

I - pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, seja ela urbana ou rural, expressos pelo atendimento das diretrizes contidas no art. 2º, da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, fazendo prevalecer o interesse do bem comum de toda a coletividade sobre o interesse particular e o exercício do direito da propriedade individual ou de grupo restrito, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal, aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer e às exigências fundamentais do Plano Diretor e legislações decorrentes;

II - função social da propriedade urbana é elemento construtivo de propriedade e é atendida quando a mesma cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos pela legislação, em especial atendendo aos coeficientes mínimos de utilização determinados nos anexos desta Lei;

III - função social da propriedade rural é o elemento construtivo do direito de propriedade e é atendida quando, simultaneamente, a propriedade é utilizada de forma racional e adequada, conservando seus recursos naturais, favorecendo o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores e observando as disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - promoção do bem estar e melhoria da qualidade de vida dos municípios, pautada na equidade social e territorial, compreendendo a garantia da justiça social a partir da redução das vulnerabilidades urbanas e das desigualdades sociais entre grupos populacionais e entre os distritos e bairros do Município, respeitando as diferenças entre as pessoas e os grupos sociais, sem preconceitos de origem, raça, cor, idade, gênero, poder econômico ou quaisquer outras formas de discriminação, buscando a compreensão das desigualdades socioeconômicas, no uso e na ocupação do solo, no acesso aos bens e serviços, bem como a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização e repartição dos ônus fiscais considerando o principio da capacidade contributiva;

V - direito à cidade sustentável compreendendo o processo de universalização do acesso aos benefícios e às comodidades da vida urbana por parte de todos os cidadãos, seja pela oferta e uso de serviços, equipamentos e infraestrutura pública;

VI - promoção do desenvolvimento local baseado na sustentabilidade dos recursos disponíveis, promovendo a repartição equânime do produto social e dos benefícios alcançados, garantindo o uso racional dos recursos naturais para que estes estejam disponíveis às presentes e futuras gerações;

VII - diversificação da economia considerando as diferentes escalas territoriais e a promoção da organização territorial no sentido de criar economias de aglomeração tanto do ponto de vista do consumidor como do produtor;

VIII - promoção da justiça social mediante ações que visem à erradicação da pobreza e da exclusão social, da redução das desigualdades sociais e da segregação socioespacial;

IX - entendimento do meio ambiente como bem de uso comum do povo, garantindo a proteção dos ecossistemas e recursos ambientais existentes, a preservação, recuperação e o uso adequado do ambiente natural e construído, garantindo a todos os habitantes a vida em um meio ecologicamente equilibrado;

X - proteção, valorização e preservação dos principais marcos da paisagem urbana e rural, da cultura e memória social;

XI - gestão democrática da cidade mediante o fortalecimento das dimensões da cidadania baseadas em formas substantivas de participação individual e coletiva, garantindo a participação da população na formulação, implementação e avaliação das políticas públicas, buscando novos patamares de desenvolvimento que atendam às necessidades da coletividade e a proteção dos recursos locais;

XII - promoção do aprendizado social na gestão e na construção da vida social e econômica, assegurando aos moradores do Município o acesso à informação, o controle sobre a gerência dos espaços urbanos e rurais e a justa repartição dos custos e benefícios do processo de urbanização;

XIII - reconhecimento do Município como parte integrante de sistemas socioeconômicos e geopolíticos mais abrangentes, especialmente quanto aos problemas que demandam ações compartilhadas ou consorciadas na busca das soluções regionais e intermunicipais de interesse amplo ou comum;

XIV - reconhecimento do papel do Poder Público Municipal no provimento dos bens e serviços essenciais à vida digna, consignados como direitos de todos os cidadãos;

XV - preservação e fortalecimento do setor público com a recuperação e valorização das funções de planejamento, articulação e controle da política de desenvolvimento e ordenamento do território;

XVI - abordagem multiprofissional e interdisciplinar das políticas públicas, com integração entre os órgãos da administração municipal e demais instituições públicas;

XVII - reconhecimento dos bairros, dos povoados e comunidades rurais, como células da organização física, social e econômica, que compõem unidades básicas de vizinhança, de forma a facilitar o planejamento e a participação da comunidade na administração municipal;

XVIII - universalização da mobilidade e acessibilidade, assegurando prioridade aos pedestres e pessoas portadoras de necessidades especiais em percursos contínuos desprovidos de obstáculos, favorecendo o ciclismo e desenvolvendo o transporte coletivo; e,

~~XIX - articulação com os demais Municípios da Região Metropolitana da Grande Vitória (RGMV) referente aos assuntos relacionados as funções públicas de interesse comum, definidas pelo Conselho Metropolitano de Desenvolvimento da Grande Vitória (COMDEVIT).~~

XIX - Integrar e articular, com os demais Municípios da Região Metropolitana da Grande Vitória (RGMV) o planejamento urbano e os assuntos relacionados as funções públicas de interesse comum, definidas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento da Grande Vitória (COMDEVIT) e pelo Plano Diretor Urbano Integrado da Região Metropolitana da Grande Vitória (PDUI - RMGV). (Redação dada pela Lei nº

Anexo 1

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.A - TABELA DE ÍNDICE URBANISTICO (TABELA 01)											
ZONA URBANA CONSOLIDADA 01 (ZUC-01) - VIANA CENTRO											
USOS (conforme Anexo 02)		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar		2,50	70,00	10,00	5,00	15,00	3,00	1,50	1,50	10,00	250,00
Residencial Multifamiliar		3,00	65,00								
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviços Especial										
	Indústria Tipo 01										
	Indústria Tipo 02	2,00									

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.E - TABELA DE ÍNDICE URBANISTICO (TABELA 05)											
ZONA URBANA CONSOLIDADA 05 (ZUC-05) - ARLINDO VILLASCHI											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	12,00	36	3,00	1,5¹	1,5¹	10,00	250,00
Residencial Multifamiliar		5,00									
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviço Especial										
Indústria Tipo 01	Indústria Tipo 02	2,00									
1 - A partir do 5º pavimento, adicionar nos afastamentos laterais e fundos a fórmula H/10, sendo H a altura total da edificação.											

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.P - TABELA DE ÍNDICE URBANISTICO (TABELA 17)											
ZONA ESPECIAL DE INTERSSE ECONÔMICO 03 (ZEIE 03)											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Comércio e Serviços Especial		3,00	70,00	20,00	5,00	15,00	7,00	8,00	8,00	75,00	15000,00
Indústria dos Tipos 01, 02 e 03		2,00									
Indústria Especial											

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.Q - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 18)											
ZONA DE ESPECIAL INTERESSE PAISAGÍSTICO (ZEIP) - VIANA CENTRO; JUCU; ARAÇATIBA											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	2,00[1]	6,00[1]	3,00	1,50	1,50	10,00	250,00
Residencial Multifamiliar		3,00	60,00								
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C											
Indústria Tipo 01	Industrial Tipo 02	2,00									
1 - Admite-se gabarito máximo de 3 pavimentos e altura máxima de 10m, desde que seja garantida a visibilidade dos monumentos, quando vistos à distância, na paisagem											

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.L - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 12)											
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1 (ZEIS 01)											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	5,00	15,00	Isento	1,50	1,50	5,00	125,00
Residencial Multifamiliar		3,00									
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C											

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.D - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 04)											
ZONA URBANA CONSOLIDADA 04 (ZUC-04) - GRANDE MARCILIO DE NORONHA											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	12,00	40,00	3,00	1,5[1]	1,5[1]	10,00	250,00
Residencial Multifamiliar		6,00									
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviço Especial										
Indústria Tipo 01	Indústria Tipo 02	3,00									
1 - A partir do 5º pavimento, adicionar nos afastamentos laterais e fundos a fórmula H/10, sendo H a altura total da edificação.											

PARECER TÉCNICO Nº 036/2022

PROCESSO: 2022-GN08B
DATA: 21/09/2022
ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – ANÁLISE DE LAUDO

Procedemos ao Parecer Técnico visando à análise e homologação de Laudo de Avaliação, constante à peça #28 do referido processo e elaborado pela empresa MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA - ME, conforme Edital de Credenciamento nº 001/2011 – Ordem de Serviço nº 002/2022 - AVA 03, para subsidiar a demanda de ALIENAÇÃO, no município de VIANA, 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 de "Área IV", medindo 33.976,00 m², a ser desmembrada de porção maior matriculada sob nº 861.

Endereço:
Rod. BR-262, próximo ao KM 320, Município de Viana

2. AUTORIA DO LAUDO

O laudo foi elaborado pela empresa MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA - ME, sob a responsabilidade técnica do(a) Engenheiro(a) de Avaliações MÁRCIA MARIA DO ROSÁRIO CHIACHIO, CREA ES-015172/D. Foi apresentado o documento de responsabilidade técnica, registrado sob o nº 0820220082594, constante à página 51 do laudo.

3. METODOLOGIA

A metodologia aplicada utilizou as premissas do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, descrito no item 8.2.1 da ABNT NBR 14653-2, conforme indicação à página 10 (item 10 do laudo). Os elementos amostrais obtidos junto ao mercado imobiliário local estão relacionados às páginas 26 a 34 (anexo III), cujos dados foram saneados com tratamento científico, conforme memória de cálculo às páginas 35 a 49 (anexos IV e V), aplicando-se uma ferramenta estatística de regressão linear múltipla através do software especializado (SISDEA / SISREN).

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

4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

Quanto à especificação, para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o autor classificou seu trabalho no Grau de Fundamentação II conforme enquadramento nas tabelas 1 e 2 descrito às páginas 10 e 11.

Quanto à precisão, o trabalho foi classificado com Grau de Precisão III, segundo o enquadramento descrito à página 11.

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

2022-N6FHW1 - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 21/09/2022 17:12 PÁGINA 1 / 3

5. RESULTADO

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

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

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

R$ 5.800.000,00 (Cinco milhões e oitocentos 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 21 de setembro de 2022.

João Paulo Mello Teixeira	**Lígia Lima Lucena**	**Tatiana Freitas Spadeto**
Arquiteto e Urbanista	Engenheira Civil	Arquiteta e Urbanista
Especialista em Políticas Públicas	Especialista em Políticas Públicas	Especialista em Políticas Públicas
e Gestão Governamental	e Gestão Governamental	e Gestão Governamental
SEGER/SUBAD/GEPAE	SEGER/SUBAD/GEPAE	SEGER/SUBAD/GEPAE

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

2022-N6FHW1 - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 21/09/2022 17:12 PÁGINA 2 / 3

ASSINATURAS (3)

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

TATIANA FREITAS SPADETO
MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 21/09/2022 16:49:02 -03:00

LIGIA LUCENA LIMA
PRESIDENTE (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 21/09/2022 16:48:50 -03:00

JOÃO PAULO MELLO TEIXEIRA
MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 21/09/2022 17:12:47 -03:00

INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO
Documento capturado em 21/09/2022 17:12:47 (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-N6FHW1

LAUDO MODELO COMPLETO
OS 002/2022- AVA 03
Área V



Rod. BR 262, próximo ao KM 320, Ribeira, Viana– ES

IDENTIFICAÇÃO	
Solicitante:	Governo do Estado do Espírito Santo
Interessado:	SEGER
Processo nº:	2022-GN08B
Número da OS.:	AVA 03: Nº 002/2022
Finalidade:	Alienação
Objetivo:	Determinação do Valor do Imóvel
Objeto:	Imóvel urbano - Terreno
Endereço:	Rod. BR 262 próximo ao KM 320, Ribeira
Cidade/UF:	Viana/ES CEP 29136-350
Coordenadas:	20°23'11.62"S 40°28'39.67"O
Proprietário:	Estado do Espírito Santo
Área do Avaliando:	3.000,00m²
Área de Terreno:	3.000,00m²
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	
Valor de Mercado:	**R$ 1.150.000,00(Um milhão cento e cinquenta mil reais)**
Liquidez:	Baixa Liquidez
Metodologia:	MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tratamento de Dados:	Inferência Estatística
Especificação:	Grau de Fundamentação II / Grau de Precisão III
Data do Laudo:	18/09/2022
DADOS DO AVALIADOR	
Nome:	Márcia Maria do Rosário Chiachio
Formação:	Eng. Civil/ Eng. Eletricista/ Eng. Segurança do Trabalho
CREA:	ES-015172/D
IBAPE:	375
CPF:	098.661.507-20
DADOS DA EMPRESA	
Nome:	MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA ME
Endereço:	RUA ANTÔNIO ATAÍDE 823, LJ 11, CENTRO, VILA VELHA/ES
CREA:	10353
CNPJ:	10.626.340/0001-86
Representante Legal:	Márcia Maria do Rosário Chiachio
CPF:	098.661.507-20
INFORMAÇÕES RELEVANTES	

MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720

Assinado de forma digital por MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720
Dados: 2022.09.20 20:08:34 -03'00'

Márcia Maria do Rosário Chiachio
Eng. Civil/ Eng. Eletricista/ Eng. Segurança do Trabalho
ES-015172/D CPF 098.661.507-20

Sumário	Página
01. Solicitante	04
02. Interessado	04
03. Proprietário	04
04. Objeto da Avaliação	04
4.1 Tipo do Bem	04
4.2 Descrição do Bem	04
4.3 Ocupante e Tipo de Uso	04
05. Finalidade da Avaliação	05
06. Objetivo da Avaliação	05
07. Pressuposto, Ressalvas e Fatores Limitantes	05
08. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando	05
8.1 Caracterização da Região	06
8.2 Caracterização do Terreno	08
09. Diagnóstico de Mercado	09
10. Método e Procedimentos Utilizados	10
11. Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados	10
12. Especificação da Avaliação	10
13. Resultado da Avaliação e Data de Referência	12
13.1 Determinação do Valor do Imóvel	12
13.2 Valor Unitário Adotado	12
13.3 Data de Referência	12
13.4 Valor de Mercado	12
14. Observações Complementares Importantes	13
15. Profissional Responsável	13

Anexo I. Relatório Fotográfico
Anexo II. Documentação do Imóvel
Anexo III. Pesquisa de Mercado
Anexo IV. Análise das Variáveis
Anexo V Memória de Cálculo
Anexo VI Registro de Responsabilidade Técnica
Anexo VII LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016

CORPO DO LAUDO

1. SOLICITANTE

Governo do Estado do Espírito Santo
SEGER / SUBAD / GEPAE / CAI
Processo Administrativo: 2022-GN08B
Ordem de Serviço: AVA-03: 002/2022

2. INTERESSADO

SEGER- Secretaria de Estado de Gestão e Recurso

3. PROPRIETÁRIO

Proprietário: Estado do Espírito Santo
Endereço: Rod. BR 262, próximo ao KM 320, Ribeira, Viana– ES

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

4.1 Tipo do Bem: Imóvel urbano -Terreno

4.2 Descrição Sumária dos Bens: Uma área as margens da BR 262, próximo ao KM 320, possuindo uma cerca parcial com mato alto e árvores. A área total do avaliando é de 3.000,00m² em declive da BR 262, no meio da quadra, fazendo divisa com três áreas e tendo um acesso a BR 262.

4.3 Ocupante e Tipo de Uso: Desocupada/ Comercial.

5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Levantamento do valor de mercado de uma área situado em Viana- ES para alienação.

6. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor venal de mercado.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para avaliação foi fornecido a certidão de ônus do imóvel nº 3902 do cartório do 1º Ofício de notas de Viana e a planta baixa que seguem no anexo II (documentação do imóvel). É consignado que na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Período da vistoria: Foi realizada a vistoria no dia 05/05/2022 às 14:00.



Avaliando

8.1 Caracterização da Região

Viana é um município brasileiro do estado do Espírito Santo. Faz parte da Região Metropolitana de Vitória. Localiza-se a uma latitude 20º23'25" sul e a uma longitude 40º29'46" oeste, estando a uma altitude de 34 metros. Sua população é de 80.735 habitantes, segundo estimativa do IBGE de 2021. O PIB da cidade é de cerca de R$ 2,7 milhões. Possui uma área de 312,279 km². Dos sete municípios que integram a Região Metropolitana da Grande Vitória, Viana é o terceiro maior em extensão territorial e possui localização privilegiada. Com 60% de área rural, a sua produção agropecuária especialmente a banana, o café e o gado, abastece parte do mercado consumidor da Grande Vitória, mas a economia do município tem como principais bases de sustentação a indústria, o comércio e os serviços. O setor que concentra o maior número de empresas e empregos é o comércio e reparação de veículos automotores. Também estão instaladas na região sete das 150 maiores empresas do Estado. O setor industrial representa cerca de 42% do PIB do município. A Estação Ferroviária de Viana foi inaugurada em 1895 pela E. F. Sul do Espírito Santo. Mais tarde, foi incorporada à linha do Litoral da E. F. Leopoldina, ligada ao Rio de Janeiro e Niterói. Por algum tempo, na década de 1960, a estação foi chamada de Jabaeté, retomando seu nome original depois. A estação hoje serve como museu. De 2010 a 2017 esteve reativada como estação para a operação do turístico Trem das Montanhas Capixabas, mantido pela Serra Verde Express.

Fonte< Viana (Espírito Santo) – Wikipédia, a enciclopédia livre (wikipedia.org) > acessado em 09/05/2022.

Em 2019, o salário médio mensal era de 2.1 salários-mínimos. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 21.3%. Na comparação com os outros municípios do estado, ocupava as posições 14 de 78 e 20 de 78, respectivamente. Apresenta 69.6% de domicílios com esgotamento sanitário adequado, 19.6% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 18.9% de domicílios urbanos em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio).

Fonte< IBGE | Cidades@ | Espírito Santo | Viana | Panorama > acessado em 09/05/2022.

As atividades econômicas de Viana concentram-se 1,15% em seu setor agropecuário. Aproximadamente 4,43% da população do município está ocupada em atividades agropecuárias. Este valor ganha maior significado se

comparado ao valor da população ocupada no mesmo setor do Espírito Santo que, segundo dados do censo demográfico do IBGE de 2010, eram de 30541 pessoas. De acordo com o IBGE (2017) o município tem na agropecuária quase 1,15% do seu PIB, com renda per capita de 27.678,29 reais.

ATIVIDADE ECONÔMICA	PORCENTAGEM
Agropecuária	1,15
Indústria	25,39
Serviços – Inclusive Administração, Defesa, Educação e Saúde Públicas e Seguridade Social	57,21
Administração, Defesa, Educação e Saúde Públicas e Seguridade Social	16,25

Fonte: IBGE – Cidades, 2017

O município de Viana possui 20% de sua área coberta com remanescente de Mata Atlântica (36.411 ha, segundo o Atlas da Mata Atlântica). Com a preocupação em preservar os recursos naturais, a Administração Municipal, em convênio com o Ministério do Meio Ambiente, criou o Parque Natural Municipal Rota das Garças, que está localizado próximo à sede do Município, às margens da BR-262, no km 18,5. De acordo com a última atualização da Classificação Climática de Köppen e Geiger (1928) feita por (ALVARES et al, 2014), a o município de Viana está classificado com o clima do tipo "Am", ou seja, clima tropical chuvoso de monção. A temperatura média do mês mais frio é superior a 18°C e a precipitação média do mês mais seco é inferior a 60 mm. A temperatura média anual no município de Viana é de 24,0 °C, com a maior média ocorrendo no mês de fevereiro, com 26,7 °C, caracterizando como um mês típico de verão e a menor média ocorre no mês de julho 20,9 °C, período em que ocorrem temperaturas amenas na região.

Fonte< Viana.pdf (incaper.es.gov.br)> acessado em 09/05/2022.

O avaliando está localizado no bairro Ribeira na cidade de Viana, estado do Espírito Santo, região Sudeste do Brasil, esse bairro possui 16 ruas e vias, com 19 empresas e 17 estabelecimentos comerciais instalados com diversos seguimentos de serviço. O bairro possui 527 habitantes sendo 271 homens e 256 mulheres. O bairro possui infraestrutura de água, esgoto, iluminação pública e pavimentação nas principais ruas e avenidas.

Fonte< Ribeira em Viana, ES (orbis.to)> acessado em 18/06/2022

8.2 Caracterização do Terreno

Área do terreno: 3.000,00m².

Área total do avaliando: 3.000,00m².

Coordenadas: 20°23'11.62"S e 40°28'39.67"O.

Topografia: Acidentado, abaixo do nível do greide precisando ser aterrado em alguns pontos e nivelado.

Situação: Meio de quadra

A infraestrutura urbana nas duas vias pública de frente a edificação apresenta pavimentação e iluminação pública. Uma área as margens da BR 262, próximo ao KM 320, possuindo uma cerca parcial com mato alto e árvores. A área total do avaliando é de 3.000,00m² em declive da BR 262, no meio da quadra, fazendo divisa com três áreas e tendo um acesso a BR 262. O avaliando está inserido na ZEIE-01 (Zona de Especial Interesse Econômico), são áreas de localização estratégica destinada a implantação de projetos especiais do município ou da iniciativa privada, ou ainda em parceria entre ambos, cujo a ocupação ou ampliação dependerá do impacto de vizinhança (EIV) e do estudo de impacto ambiental (EIA), que visem alcançar melhoria na qualidade de vida da população.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.O - TABELA DE ÍNDICE URBANISTICO (TABELA 15)
ZONA ESPECIAL DE INTERSSE ECONÔMICO 01 (ZEIE 01)

USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
	Residencial Unifamiliar	1,00	60,00	10,00	5,00	15,00	3,00	1,50	1,50	20,00	700,00
	Residencial Multifamiliar										
	Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)		70,00								
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviços Especial	3,00		15,00			5,00	3,00	3,00		
Indústria dos Tipos 01 e 02	Indústria Tipo 03										

Tabela de índice urbanístico da zona classificada (ZEIE 01)

Conforme Art. 153 da Lei 2829/2016 (PDM de Viana), a aprovação de projetos destinados à implantação de empreendimentos nas Zonas de Especial Interesse Econômico (ZEIE) estará condicionada à avaliação e aprovação pelo

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) sempre que o empreendimento estiver classificado como Indústrias Especiais ou Empreendimento de Impacto, nos termos definidos nesta Lei. Ainda de acordo com a Lei 2829/2016 (PDM de Viana), o Art. 173 define que as Zonas de Especial Interesse Econômico (ZEIE) são parcelas do território municipal, de domínio público ou privado, destinadas à implantação de atividades econômicas, funcionais ou industriais de grande e médio porte, visando ao fortalecimento econômico do Município nas suas várias especializações. O Art. 176 descreve que a Zona de Especial Interesse Econômico 01 - ZEIE 01, zona onde está localizado o avaliando, é composta por áreas lindeiras às grandes estruturas de circulação, notadamente as rodovias federais, que estão próximas aos bairros, com atividades urbanas consolidadas, concentrando principalmente atividades de comércio e serviços de atendimento local e municipal.

9. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Pela grande área do avaliando entendemos que seu segmento principal seja comercial seguindo a mesma tendência do bairro Ribeira que é um bairro comercial, por estar as margens da BR 262 podemos ver um facilitador para empresas de transporte, mas encontramos muitas ofertas na BR262 próximo ao avaliando, dificultando assim sua absorção pelo mercado, mesmo com a crise do COVID o mercado imobiliário vem crescendo em áreas urbanas residenciais o avaliando tem uma vocação comercial, com características específicas tendo uma absorção difícil no mercado atual.

De acordo com o item 7.7.2 da ABNT NBR 14.653-1 temos:

a) Liquidez: Baixa liquidez.

b) Desempenho de mercado: Normal.

c) Número de ofertas: Alto.

d) Absorção pelo mercado: Difícil.

e) Público-alvo para absorção do bem: Grandes Empresas

f) Facilitadores para negociação do bem: A área fica as margens da BR 262.

10. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM), conforme as normas técnicas da ABNT para a Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos). O MCDDM consiste em coletar uma amostra (conjunto de dados) de imóveis no mercado, cujas características sejam as mais semelhantes possíveis as do imóvel avaliando e através dessa amostra obter o valor do imóvel avaliando.

11. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Período de pesquisa: de 04/05/2022 a 11/05/2022. Consultar o Anexo III – Pesquisa de Mercado.

Tratamento dos dados: Foi utilizado um software de regressão linear múltipla denominado SisDea Windows, desenvolvido pela Pelli Sistemas, complementado pela memória de cálculo do modelo. Consultar o Anexo V – Memória de Cálculo.

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo a ABNT NBR 14653-2:2011, Seção 9, no caso de utilização de modelos de regressão linear, a especificação da avaliação deve seguir os itens 1 a 6, com enquadramento nos graus de fundamentação e precisão conforme explicitado a seguir:

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

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

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Grau de Fundamentação Total=15 Pontos Logo, Grau de Fundamentação II (Segundo a ABNT NBR 14653-2:2011). Segundo a ABNT NBR 14.653 - Parte 2: Imóveis Urbanos, item 9 e subitem 9.2.1:

Descrição	Grau de precisão		
Amplitude do intervalo de confiança de 80%	III	II	I
em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤50%
MODELO	X= 27,12%		

Logo, **Grau de Fundamentação II** (segundo ABNT NBR 14.653 – Parte 2) e **Grau de Precisão III** (segundo ABNT NBR 14.653 – Parte 2).

13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

De acordo com as características do mercado analisadas, entendemos que o terreno possui absorção pelo mercado considerada difícil, pois se trata de um terreno com grande área, com características específicas, onde os interessados deverão ter a demanda de negócio de acordo com as características do avaliando, para assim serem absorvidos.

13.1 Determinação do valor do imóvel

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

13.2 Valor unitário adotado

Optamos por adotar o valor de tendência central estimado pelo modelo estatístico, pois entendemos que não há outras variáveis relevantes na formação do valor, que ainda não estejam contempladas. Assim, o valor unitário arbitrado para a avaliação será de R$ 384,43/m².

13.3 Data de referência: 18/09/2022

13.4 Valor de mercado de compra e venda

O valor de mercado (VM) de um terreno urbano localizado na Rod. BR 262 próximos ao KM 320, Ribeira, Viana/ES importa em:
VM = 3.000,00 m² x R$ 384,43/m²= R$ 1.153.281,53. Arredondando-se dentro da permissão normativa (1% de variação) teremos:

Valor de Mercado = R$ 1.150.000,00(Um milhão cento e cinquenta mil reais)

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

14 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

É consignado que o Laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT para a Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se: na documentação fornecida, em informações constatadas in loco na vistoria, e em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local.

É consignado que na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente locado.

15 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Vila Velha, 18 de setembro de 2022.

MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720

Assinado de forma digital por MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720
Dados: 2022.09.20 20:09:04 -03'00'

Márcia Maria do Rosário Chiachio
Eng. Civil/ Eng. Eletricista/ Eng. Segurança do Trabalho
Pós-Graduada em Engenharia de Avaliações e Perícia
Mestre em Engenharia de Valorização de Solos Urbanos
ES-015172/D CPF 098.661.507-20
ART: 082020082594

MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720

Assinado de forma digital por MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720
Dados: 2022.09.20 20:09:20 -03'00'

Márcia Maria do Rosário Chiachio
MR Avaliações Ltda ME
CNPJ: 10.626.340/0001-86

Encerramos o presente laudo de avaliação, que foi elaborado segundo os preceitos da ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos gerais e Parte 2 – Imóveis urbanos, sendo composto por 14 folhas impressas por computador apenas de um lado, sendo a última datada e assinada, e ainda 7 anexos.

I – Relatório Fotográfico



Vista da Área



Lateral Direita

II – Documentação do Imóvel

MATRICULA Nº.

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - LIVRO Nº 2
-ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

MATRÍCULA Nº. 3902 | LIVRO Nº. 2-N | DATA 13.05.2004 | FICHA 092

IMÓVEL: - Uma área de terreno com 3.000,00m² (três mil metros quadrados), desmembrada de maior porção, situada no lugar denominado **PIMENTAS**, Viana/ES, confrontando-se por seus diversos lados com Estrada Municipal, Luiz de Souza Rocha, cerca do DNER, Córrego e restante da área remanescente.**********

PROPRIETÁRIO: - **ALFREDO GERALDO COSER** e sua mulher **DENILDA DETTMANN COSER**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, ele agricultor, portador da CI nº 97.851-SSP/ES, inscrito no CPF nº 452.351.988-91, ela funcionária pública estadual, portadora da CI nº 190.027-SSP/ES, inscrita no CPF nº 471.195.787-15, residentes na Rua XV de Novembro, 70, Campo Grande, Cariacica/ES.****

REGISTRO ANTERIOR: - Registrado no Lº 2-F, fls. 061, matrícula R-1:1548, de ordem em 31 de julho de 1989, deste Cartório de RGI de Viana. Viana-ES., 13 de maio de 2004. O OFICIAL. **********

R-1: 3902: - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do Cartório Terceiro Ofício de Notas "Alzira", Campo Grande, Cariacica/ES, Lº 168, fls. 194/196, datada de 12 de março de 2004, os proprietários acima descritos venderam o imóvel da presente matrícula para **LUIZ DE SOUZA ROCHA**, brasileiro, solteiro, aposentado, CI nº 79.360-SSP/ES, CPF nº 117.530.057-87, residente na Rodovia BR 262, km 16, Pimentas, Viana/ES; **DÉLIO JOSÉ ROCHA SOBRINHO**, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Jucinei Avance Rocha, ele juiz de direito, CI nº 306.720-SSP/ES, CPF nº 621.225.847-34, ela professora, CI nº 5.39945-SSP/ES, CPF nº 780.082.987-15, residente na Rua Desembargador Augusto Botelho, 414/101, Praia da Costa, Vila Velha/ES; e **SIGNUS VITÓRIA COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA**, com sede à Rua Américo Siqueira, 58, Campo Grande, Cariacica/ES, inscrita no CNPJ nº 27.443.506/0001-21, neste ato representada pelo sócio José Francisco Gava, brasileiro, casado, empresário, CI nº 89.412-SSP/ES, CPF nº 086.211.447-00, residente na Rua Américo Siqueira, 58, Campo Grande, Cariacica/ES. A compra e venda foi efetuada pelo valor de R$30.000,00 (trinta mil reais), sem condições. O imóvel foi avaliado em R$30.000,00 (trinta mil reais). Imposto de Transmissão pago conforme DAM, processo nº 0232/2004, no valor de R$600,00, em 17.02.2004. Dispensada pelos outorgados compradores a apresentação das Certidões Negativas de Dívida à Fazenda Pública Municipal e à Fazenda Pública Estadual, nos termos da Lei nº 7433 de 18.12.85, regulamentada pelo Decreto nº 93240 de 09.09.86. Os outorgantes vendedores, por serem pessoas físicas não equiparadas à pessoa jurídica, estão isentos de apresentarem a CND do INSS, em consonância com o disposto na Ordem de Serviço INSS nº 207/99 de 19.04.1999. Planta de Situação feita pelo Engenheiro Civil, Sr. Fernando Antônio Renon, CREA nº 2713/D-ES. ART nº 200336525. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 13 de maio de 2004. O OFICIAL. **********

AV-2:3902: - Procede-se a esta averbação para constar o Requerimento, datado de 02.12.2013, firmado pela firma proprietária, representada pelo sócio José Francisco Gava Junior, onde conforme a 8ª Alteração Contratual da Sociedade Signus Vitória Comércio e Serviços Ltda., datada de 28.11.2003 são sócios da empresa **JOSÉ FRANCISCO GAVA**, brasileiro, casado, sob regime de comunhão parcial de bens, comerciante, portador da Carteira de Identidade 89.412 – SSP/ES e do CIC 086.211.447-00, residente à Rua Américo Siqueira, nº 58, Campo Grande, Cariacica-ES, CEP: 29.146-190; **JOSÉ FRANCISCO GAVA JÚNIOR**, brasileiro, casado sob regime comunhão parcial de bens, comerciante, portador da Carteira de Identidade nº. 599.610-SSP/ES e do CIC 764.715.517-20, residente à Rodovia BR 262 – Km 14,5 – Pimentas, Viana-ES, CEP: 29.146-790; [illegible]

MATRÍCULA Nº.

LIVRO Nº 2 (VERSO)

694.188 – SSP/ES e do CIC 895.791.437-49, residente à Rua Manoel José da Silva, nº. 15, Vera Cruz, Cariacica-ES. O capital social é de R$60.000,00 (Sessenta mil reais) dividido em 60 (Sessenta) quotas no valor de R$1.000,00 (Um mil reais) cada, pertencendo a José Francisco Gava 33 (Trinta e três) quotas, que correspondem a R$33.000,00 (Trinta e três mil reais), pertencendo a José Francisco Gava Junior 15 (Quinze) quotas, que correspondem a R$15.000,00 (Quinze mil reais) e pertencendo a Julio César Rocha Gava 12 (Doze) quotas, que correspondem a R$12.000,00 (Doze mil reais). Tudo conforme registro na junta comercial do Estado do Espírito Santo em 17.12.2003, sob o nº. 03081651. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 12 de dezembro de 2013. O OFICIAL. *****

Selo Digital de Fiscalização: 023101GUM130202717.

R-3: 3902: - Nos termos da Escritura Pública de Dação em Pagamento, em decorrência da dissolução de Sociedade Limitada, lavrada nas notas do Cartório Terceiro Ofício de Notas, no Livro nº 295, fls. 001/004, datada de 22 de dezembro de 2014, os integrantes da empresa Signus. Vitória Comércio e Serviços Ltda – ME, representada por José Francisco Gava Junior, resolveram dissolver a sociedade, conforme o Distrato Social registrado na JUCEES em 13.08.2009, sob o nº 20090980280, e por acordo 1/3 do imóvel da presente matrícula, será dividido em proporções correspondentes as suas respectivas cotas, cabendo ao outorgado **ESPÓLIO DE JOSÉ FRANCISCO GAVA**, inscrito no CPF sob o nº 086.211.447-00, representado pela inventariante Nivalda Rocha Gava, brasileira, viúva, inscrita no CPF sob o nº 080.549.497-90, conforme Escritura Pública de Inventário, Partilha e Cessão de Direitos Hereditários, lavrada aos 23.04.2014, no Cartório do Terceiro Ofício de Notas de Cariacica-ES; 18,33% do imóvel, no valor correspondente de R$5.500,00 (Cinco mil e quinhentos reais), pois o mesmo detinha de 55% das cotas do capital social; ao outorgado **JOSÉ FRANCISCO GAVA JUNIOR**, brasileiro, nascido aos 20.02.196-, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 599.610 SSP ES, inscrito no CPF sob o nº 764.715.517-20, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com TÂNIA MÁRCIA EFFGEN GAVA, brasileira, técnica de enfermagem, inscrita no CPF sob o nº 716.997.247-68, residentes e domiciliados na BR 262, s/nº, Km 14, Ribeira, Viana-ES; 8,33% do imóvel, no valor correspondente de R$2.500,00 (Dois mil e quinhentos reais), pois o mesmo detinha de 25% das cotas do capital social; e ao outorgado **JÚLIO CESAR ROCHA GAVA**, brasileiro, nascido aos 11.12.1966, empresário, portador do RG nº 694.188 SPTC ES, inscrito no CPF sob o nº 895.791.437-49, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com TÂNIA BARBOSA SALLES GAVA, brasileira, professora universitária federal, inscrita no CPF sob o nº 031.030.327-30, residentes e domiciliados na Rua João Joaquim da Mota, 328, aptº 201, Praia da Costa, Vila Velha-ES; 6,66% do imóvel, no valor correspondente de R$2.000,00 (Dois mil reais), pois o mesmo detinha de 20% das cotas do capital social. As partes atribuíram ao imóvel o valor de R$10.000,00 (Dez mil reais). Tendo efetivamente acordado em receber o imóvel, pelo valor total de R$10.000,00 (Dez mil reais), em pagamento restante do valor de suas cotas do Capital Social na empresa dissolvida, aceitam a dação constante da escritura. O imóvel foi avaliado em R$164.476,35 (Cento e sessenta e quatro mil, quatrocentos e setenta e seis reais e trinta e cinco centavos). Imposto de Transmissão – ITBI, pago conforme Guia processo nº 16028/2014, no valor de R$3.289,53 (Três mil, duzentos e oitenta e nove reais e cinquenta e três centavos), em 17.12.2014. Foram apresentadas as Certidões necessárias à lavratura do ato, as quais foram devidamente transcritas na mencionada escritura. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 15 de janeiro de 2015. O OFICIAL. **********

SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO Nº 073101VMC140300555.

- Vide continuação da matrícula 3902, no Livro 2, ficha. 01.

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE VIANA - ES

matrícula -3.902- | LIVRO Nº 02 | ficha -1-

DATA 13 de maio de 2004

...Continuação do Livro 2-N, fls. 092v°.

R-4: 3902 - Nos termos da Escritura Pública de Sobrepartilha, lavrada nas notas do Cartório Terceiro Ofício de Notas "Alzira", em Cariacica - ES, no Livro nº. 295, fls. 005/011, datada de 22 de dezembro de 2014, referente aos bens deixados pelo falecimento de José Francisco Gava, que em data de 23.04.2014, realizaram a Escritura Pública de Inventário e Partilha e Cessão de Direitos de Meação e Hereditários e Adjudicação dos Bens que compunham o Espólio de José Francisco Gava, no Cartório da Alzira, no Livro 282, às fls. 185 à 193; que por ocasião deixou de ser arrolado **18,33% do imóvel da presente matrícula**. Cujo pagamento e sobrepartilha dos quinhões, são feitos da seguinte forma: à viúva meeira pertencendo à viúva meeira **NIVALDA ROCHA GAVA**, brasileira, nascida aos 16.06.1933, aposentada, viúva, portadora da Cédula de Identidade RG nº 924.525 SSP ES, inscrita no CPF sob o nº 080.549.497-90, residente e domiciliada na Rua Padre Jose Carlos, 60, Ed. Vitório Mattedi, aptº 901, Campo Grande, Cariacica-ES, caberá 9,165% do imóvel da presente matrícula, correspondente ao valor de R$2.250,00 (Dois mil, duzentos e cinquenta reais); à herdeira **MARIA ANATÁLIA ROCHA GAVA MONTEIRO**, brasileira, nascida aos 07.03.1960, aposentada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 440.197 SSP ES, inscrita no CPF sob o nº 707.649.567-87, assistida por seu marido EDVALDO MONTEIRO, brasileiro, nascido aos 09.12.1955, funcionário público estadual, portador da Cédula de Identidade RG nº 300.606, SSP ES, inscrito no CPF sob o nº 416.652.447-04, na Avenida José Julio de Souza, 1900, aptº 1804, Praia de Itaparica, Vila Velha ES, casados pelo regime de comunhão universal de bens, caberá 1,309% do imóvel da presente matrícula, correspondente ao valor de R$321,42 (Trezentos e vinte e um reais e quarenta e dois centavos); à herdeira **IZABEL CRISTINA ROCHA GAVA VASCONCELOS**, brasileira, nascida aos [illegible].02.1961, aposentada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 443.305 SSP ES, inscrita no CPF sob o nº 716.812.567-20, assistida por seu marido JOAQUIM CORDEIRO DE ARAÚJO VASCONCELOS, brasileiro, nascido aos 01.04.1958, bancário, portador da Carteira de Identidade RG nº 328.719 SSP ES, inscrito no CPF sob o nº 525.887.937-20, residentes e domiciliados na Rua Maranhão, 175, aptº 603, Ed. Castello Di Veneza, Praia da Costa, Vila Velha-ES, caberá 1,309% do imóvel da presente matrícula, correspondente ao valor de R$321,42 (Trezentos e vinte e um reais e quarenta e dois centavos); à herdeira **FÁTIMA GAVA DA SILVA**, brasileira, nascida aos 19.10.1962, aposentada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 511.[illegible] SSP ES, inscrita no CPF sob o nº 721.233.897-49, assistida por seu marido ROGÉRIO RODRIGUES DA SILVA, brasileiro, nascido aos 12.12.1959, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 432.418 SSP ES, inscrito no CPF sob o nº 731.724.727-87, residentes e domiciliados na Rua Elson Pinto de Almeida, 37, Praia das Gaivotas, Vila Velha-ES, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, caberá 1,309% do imóvel da presente matrícula, correspondente ao valor de R$321,42 (Trezentos e vinte e um reais e quarenta e dois centavos); **JOSE FRANCISCO GAVA JUNIOR**, brasileiro, nascido aos 20.02.196[illegible], empresário, portador da carteira de identidade RG nº 599.610 SSP ES, inscrito no CPF sob 764.715.517-20, assistido por sua mulher TÂNIA MARCIA EFFGEN GAVA, brasileira, nascida aos 12.11.1962, técnica em enfermagem, portadora da Cédula de Identidade RG nº 561.079 SSP ES, inscrita no CPF sob o nº 716.997.247-68, residentes e domiciliados na BR 262, s/nº, Km 14, Ribeira, Viana-ES, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, caberá 1,309% do imóvel da presente matrícula, correspondente ao valor de R$321,42 (Trezentos e vinte e um reais e quarenta e dois centavos); **JULIO CESAR ROCHA GAVA**, brasileiro, nascido aos 11.12.1966, empresário, portador da Carteira nacional de Habilitação nº 68045[illegible]495 DETRAN ES, inscrito no CPF sob o nº 895.791.437-49, assistido por sua mulher TÂNIA BARBOSA SALLES GAVA, brasileira,

continua no verso

matrícula -3.902- ficha -1v°-

nascida aos 12.05.1972, professora universitária federal, portadora da Cédula de Identidade RG nº 1.017.893 SSP ES, inscrita no CPF sob o nº 031.030.327-30, residentes e domiciliados na Rua João Joaquim da Mota, 328, aptº 201, Praia da Costa, Vila Velha-ES, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, caberá 1,309% do imóvel da presente matrícula, correspondente ao valor de R$321,42 (Trezentos e vinte e um reais e quarenta e dois centavos); **PATRICIA ROCHA GAVA SILVA**, brasileira, nascida aos 27.03.1973, empresaria, portadora da Cédula de Identidade RG nº 1.015.847 SSP ES, inscrita no CPF sob o nº 031.537.647-35, assistida por seu marido PEDRO FRANCISCO DA SILVA FILHO, brasileiro, nascido aos 05.11.1969, técnico em administração, portador da Cédula de Identidade RG nº 806.183 SSP ES, inscrito no CPF sob o nº 969.879.367-49, residentes e domiciliados na Rua Padre Jose Carlos, 60, Ed. Vitorio Mattedi, aptº 901, Campo Grande, Cariacica-ES, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, caberá 1,309% do imóvel da presente matrícula, correspondente ao valor de R$321,42 (Trezentos e vinte e um reais e quarenta e dois centavos); **MARCELO ROCHA GAVA**, brasileiro, nascido aos 13.03.1977, engenheiro mecânico, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.387.947 SSP ES, inscrito no CPF sob o nº 076.131.397-43, assistido por sua mulher HAMANDA ZORZAL ALVES GAVA, brasileira, nascida aos 04.04.1979, bacharela em comunicação social, portadora da Cédula de Identidade RG nº 1.538.817 SSP ES, inscrita no CPF sob o nº 055.281.977-83, residentes e domiciliados na Rua Canadá, 105, Jardim América, Cariacica-ES, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, caberá 1,309% do imóvel da presente matrícula, correspondente ao valor de R$321,42 (Trezentos e vinte e um reais e quarenta e dois centavos). Compareceu neste ato como assistente o Dr. Rogerio Rodrigues da Silva, inscrito na OAB-ES sob o nº 4.193-ES. As partes atribuem ao imóvel o valor de R$5.500,00 (Cinco mil e quinhentos reais). Conforme avaliação para efeitos fiscais foi atribuído ao imóvel o valor de R$90.461,98 (Noventa mil, quatrocentos e sessenta e um reais e noventa e oito centavos). ITCD pago conforme DUA nº 1843693396, no valor de R$1.809,23 (Um mil, oitocentos e nove reais e vinte e três centavos), em 17.12.2014, e Multa por infração à Legislação do ITCD, paga conforme DUA nº 1843697979, no valor de R$108,92 (Cento e oitenta reais e noventa e dois centavos), em 17.12.2014. Foram apresentadas as Certidões necessárias à lavratura do ato, as quais foram devidamente transcritas na mencionada escritura. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 28 de janeiro de 2015. O OFICIAL. **********

SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO Nº 023101GHT150100117

R-5: 3902: - Nos termos da Escritura Pública de Desapropriação Amigável, lavrada nas notas do Cartório do 4° Ofício de Notas de Vitória-ES, no Livro 536, às folhas 093/100, datada de 12 de maio de 2015, os proprietários acima descritos, todos representados por sua bastante procuradora Nivalda Rocha Gava, nos termos da procuração lavrada em 23/12/2014, no Cartório do Terceiro Ofício de Notas "Alzira", às fls. 163/166, do Livro nº 237, foram desapropriados do imóvel da presente matrícula conforme decreto Estadual nº 1155-S, de 07 de junho de 2013, publicado no Diário Oficial dos Poderes do Estado, no dia 10 de junho de 2013, onde declarou de utilidade pública, para fins de desapropriação, com a finalidade à implantação de Complexo de Armazenagem de Grãos, que ficará a cargo da Companhia Nacional de Abastecimento CONAB, no prazo máximo de 05 (Cinco) anos, sob pena de reversão do mesmo ao Estado (art. 2° do Decreto n 1155-S Processo nº 60277149/2012); outorgado expropriante **ESTADO DO ESPIRITO SANTO**, inscrito no CNPJ sob o nº 27.080.530/0001-43, pessoa jurídica de direito público interno, com sede em Vitória-ES, representado neste ato pela Procuradora Dra. Luciana Marques de Abreu Judice Dessaune, inscrita no CPF sob o nº

continua na ficha nº 2

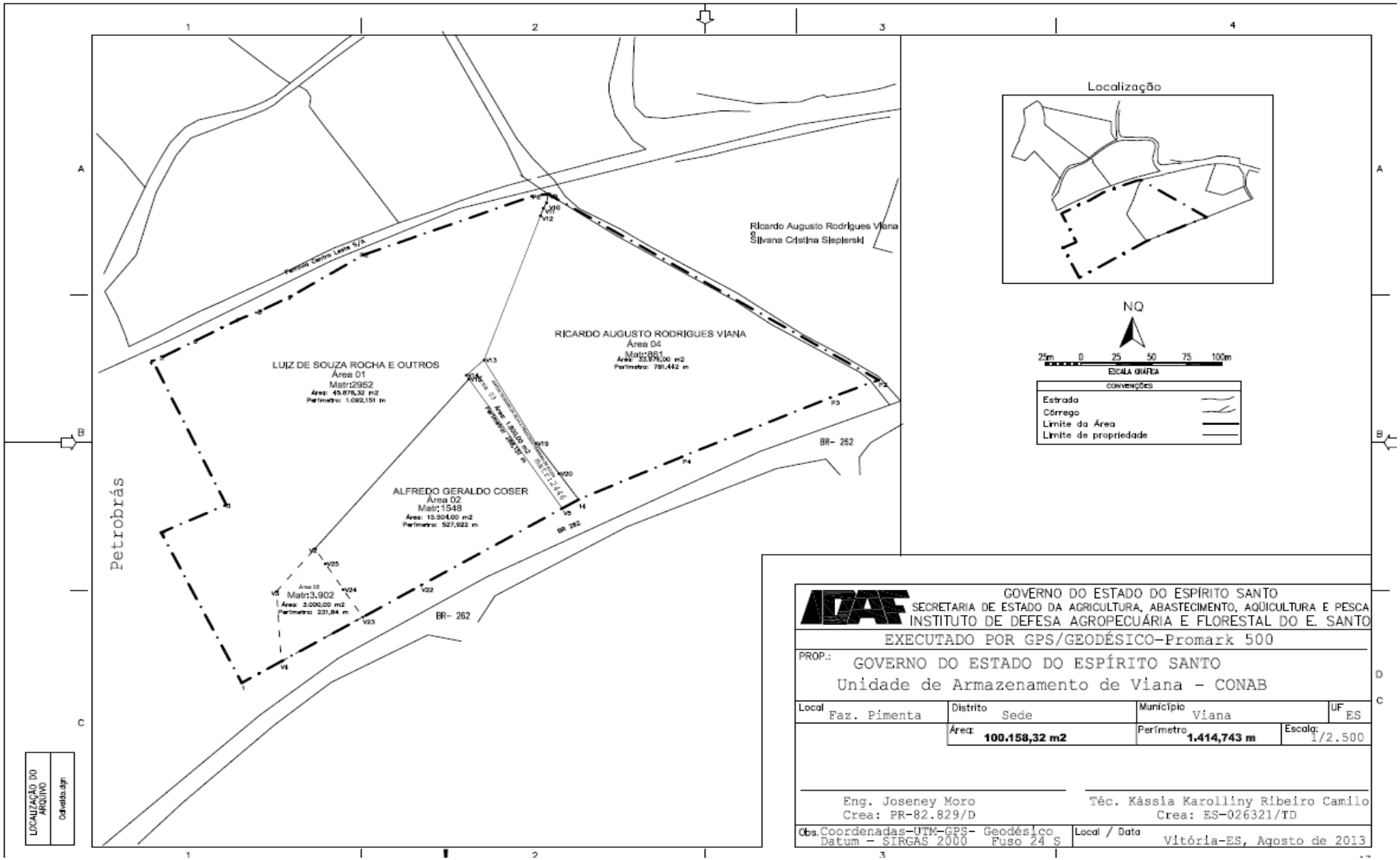
matrícula -3.902- | LIVRO Nº 02 | ficha -2-

DATA 13 de maio de 2004

764.789.477-34, designado pela Ordem de Serviço nº 13, de 29 de abril de 2015. O expropriante ofereceu a título de indenização a quantia de R$502.000,00 (Quinhentos e dois mil reais), pagos da seguinte forma: R$167.333,33 (Cento e sessenta e sete mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), representados pelo cheque nº 006959 nominal a Luiz de Souza Rocha, R$167.333,33 (Cento e sessenta e sete mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), representados pelo cheque nº 006957 nominal a Délio José Rocha Sobrinho e R$167.333,34 (Cento e sessenta e sete mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos), representados pelo cheque nº 007020 nominal à Nivalda Rocha Gava, ambos da agência 0104 do Banestes, pelo que eles outorgantes expropriados dão plena, rasa, geral e irrevogável quitação. O outorgado expropriante está isento do pagamento de imposto de transmissão e de bens imóveis e de direitos, nos termos do artigo 150, inciso VI, da Constituição Federal. Foram apresentadas as Certidões necessárias à lavratura do ato, as quais foram devidamente transcritas na mencionada escritura. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 11 de setembro de 2015. O OFICIAL: _____. **********

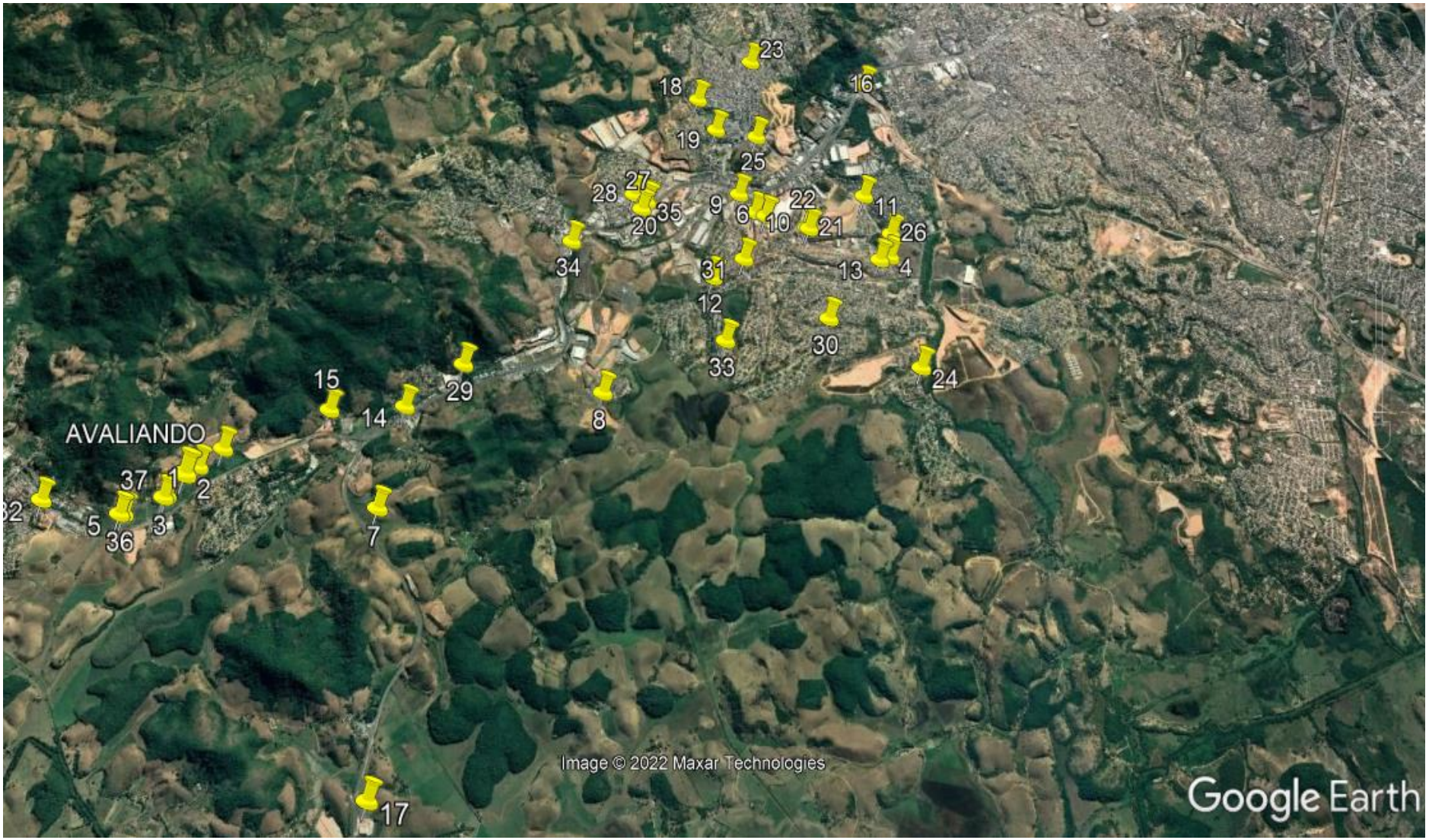
SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO Nº 02310IGHT15010078.

CÓPIA SIMPLES COMERCIAL - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA



Rua Antonio Ataíde, nº823, loja 11, Centro,Vila Velha/ES
Tel. (27)3071-0031 e (27) 98132-7731
marciachiachio@yahoo.com.br

III – Pesquisa de Mercado



Rua Antonio Ataíde, nº823, loja 11, Centro,Vila Velha/ES
Tel. (27)3071-0031 e (27) 98132-7731
marciachiachio@yahoo.com.br

	ENDEREÇO	BAIRRO	NOME	TELEFONE	ÁREA TOTAL	Esquina (2=sim e 1=não)	Distância BR262 ou BR101	Topografia (2 plano e 1 A	Fluxo de Pedestre	Rua Pavimentada 2= sim	Murado	Renda	CA. Máx	Gleba	Distância ao trevo	Distância Rodovia Asfaltada	Distância BR 101	VALOR UNITÁRIO
						*			*	*	*	*	*		*	*		
	Rod. BR 262, KM 321	Ribeira	Carlos	27 99981-5492	20000	1	0,007	1	1	2	0	1020	3	2	9,21	0,07	1,55	180
	Rod. BR 262, KM 322	Ribeira	Carlos	27 99981-5492	50000	1	0,007	1	1	2	0	1020	3	2	9,39	0,09	1,69	144
	Rod. BR 262, KM 324	Centro	Paulo	27 99981-8967	25000	2	0,007	1	1	2	0	979,73	3	2	9,64	0	1,88	135
*	Avenida Amazonas	Arlindo Villaschi	Multitec	(27) 99519-8048	1935	1	1,61	1	2	2	0	403,5	5	1	2,82	1,58	1,58	315,07
	Rod. BR 262, KM 335	Boa Esperança	Rodrigo	99981-2562	143000	1	0,007	1	1	2	0	427,91	3	2	10,08	0	2,32	157,34
	Rua Carlos Magno Pimenta	Caxias do Sul	Rodrigo	99981-2562	25000	1	0,34	2	2	2	0	517,22	3	2	2,89	0,53	0,53	315
	Estrada Ladeira Grande	Parque Industrial	Walmor	27 988122334	1150000	1	0,89	1	1	1	0	633,21	3	2	8,01	0,08	0,08	45
	Rua Projetada	Parque Industrial	Walmor	27 988122334	40000	1	0,81	1	1	1	0	331,44	3	2	5,59	0,76	0,76	141,75
	Rua José Acácio Ferreira, 0	Parque Industrial	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	25000	2	0,22	2	1	2	0	517,22	3	2	2,88	0,29	0,29	270
	Rua José Acácio Ferreira, 0	Parque Industrial	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	54000	1	0,28	2	1	2	0	517,22	3	2	2,93	0,49	0,49	266,67
	Rua Santa Lúcia	Arlindo Villaschi	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	532	2	0,82	2	2	1	1	517,61	5	1	2,14	0,87	0,87	422,93
	Avenida Guarapari	Arlindo Villaschi	Serra Imóveis	(27) 2141-4594	432	1	1,16	1	2	1	0	409,03	3	1	3,84	1,23	1,23	379,17
	Avenida Amazonas, 0	Arlindo Villaschi	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	640	2	1,58	2	2	2	0	403,5	5	1	2,87	1,53	1,53	323,44
	Rod. BR 262, Em frente PRF	Ribeira	Ademar	(27) 3226-1348	14000	2	0,007	1	2	2	0	633	3	1	7,17	0,05	0,05	270
	Rod. BR 262, KM 280	Ribeira	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	46626	2	0,007	1	1	1	0	1020	3	2	7,82	0,07	0,44	270,24
*	BR 262	Vila Bethânia	Christo Imóveis	(27) 99242-0535	6972	1	0,007	1	1	2	0	1074	1	1	0,81	0,08	0,08	180,72
	BR 262	Parque Industrial	Flex	(27) 99577-5549	7000	1	0,007	2	1	2	1	657	3	1	9,99	0,08	0,08	450
	Rua B	Marcilio de Noronh	Betha Espaço	(27) 3022-5444	40330	1	2,67	1	1	1	0	525	3	2	2,63	0,84	0,84	35,71
	Rua Galdino Pimentel	Primavera	Mariana	27 99872-1023	345	1	0,42	2	2	1	1	761	6	1	2,59	0,44	0,44	652,17
	BR 262	Parque Industrial	Vander	27 99505.5577	18000	2	0,007	2	1	2	1	633	3	1	3,73	0,05	0,05	630
	Avenida Espírito Santo	Arlindo Villaschi	Ubiratan	(27) 99883-9874	264	1	0,74	2	2	2	0	404	5	1	2,76	0,8	0,8	409,09
	Avenida Espírito Santo	Arlindo Villaschi	Ubiratan	(27) 99883-9874	250	1	0,75	1	2	2	0	404	5	1	2,76	0,78	0,78	360
	Rua Paraná	Marcílio de Noronh	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	3866	2	1,26	2	2	2	1	675	6	1	1,91	1,25	1,25	256,08
	Rua A 2	Campo Verde	Maria	(27) 99939-3623	300	2	2,79	1	1	2	0	359	5	1	4,08	2,77	2,77	195
	Avenida Hozache Ferreira Bra	Marcílio de Noronh	Flex	(27) 99577-5549	34000	1	0,52	1	1	1	0	540	6	2	2,24	0,47	0,47	153
	Avenida Arlindo Villaschi	Vila Bethânia	Raphael	(27) 99900-0335	2000	2	1,37	2	2	2	0	404	5	1	2,54	1,4	1,4	540
	BR 262	Parque Industrial	Flex	(27) 99577-5549	10000	1	0,007	2	1	2	0	633	3	1	3,84	0,08	0,08	450
	Rua Resplendor	Canaã	Jose	(27) 99762-1376	76596	2	0,13	1	1	2	0	528	3	2	3,82	0,11	0,11	173,9
*	BR101-Sul e BR262	Ribeira	Flex	(27) 99577-5549	80000	1	0,007	2	1	2	0	949	3	2	6,43	0,08	0,08	559,13
	Rua Ilha da Trindade	Nova Bethânia	Caio	27 996444343	500	1	1,77	2	2	2	1	447	5	1	3,68	1,87	1,87	288
*	Av. Guarapari	Arlindo Villaschi	VRM Imoveis	27 9923-1102	252	1	1,03	2	2	2	0	326	3	1	3,46	1,07	1,07	892,86
	Rua Luiz Alvarengua, 1063	Centro	Natalli	27 99973-8628	1200	1	0,18	2	2	2	0	730	3	1	10,7	0,06	3,11	400,5
	Rua Algusta	Vale do Sol	VRM Imoveis	27 99806-8014	1000	2	2,09	2	2	2	0	462	3	1	4,38	1,65	1,65	360
	Rod Campos Vitoria	Universal	Flex	(27) 99577-5549	3033	1	0,007	1	1	2	0	633	3	1	4,7	0,07	0,07	474,78
	BR 262	Parque Industrial	Vander	27 99505.5577	3000	2	0,007	2	1	2	1	633	3	1	3,74	0,06	0,06	510
	Rod. BR 262, KM 335	Boa Esperança	Rodrigo	99981-2562	5000	1	0,007	1	1	2	0	427,91	3	1	10,05	0	2,28	450
	Rod. BR 262, KM 324	Centro	Paulo	27 99981-8967	2500	2	0,007	1	1	2	0	979,73	3	1	9,61	0	1,85	576

Os dados e variáveis marcada com "*" foram desabilitadas do modelo

1



2



3



4



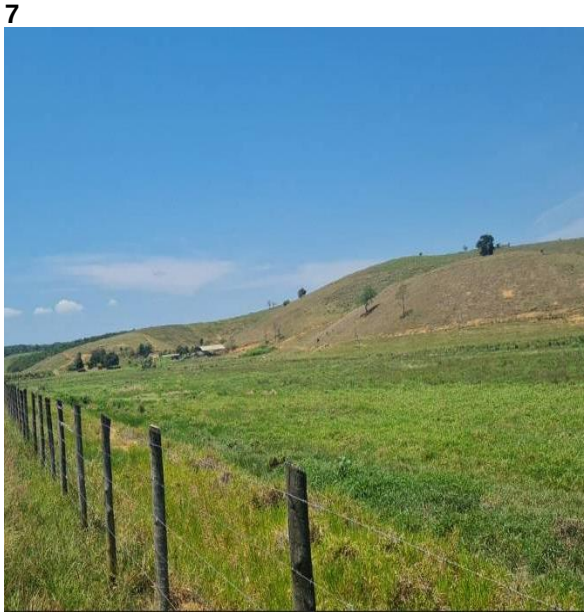
5



6



7



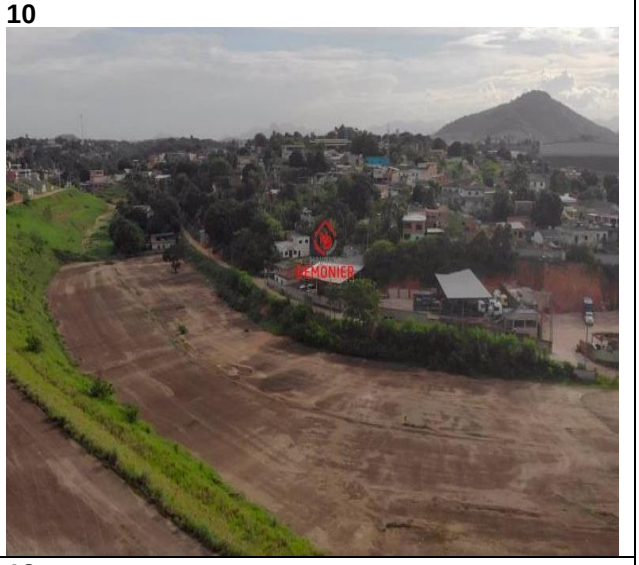
8



9



10



11



12


IOBILIÁRIA SERRA
LOTES
FINANCIADOS
Contato: (27) 99957-3683
Rodrigo Santana CRECI - CRECI 9343-J

13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



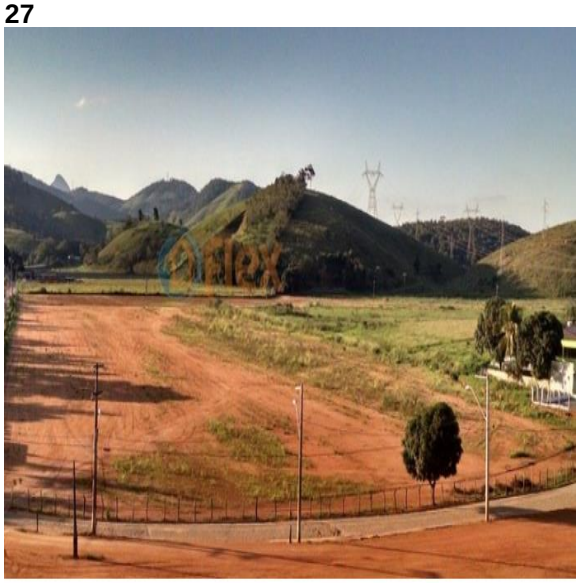
25



26



27



28



29



30



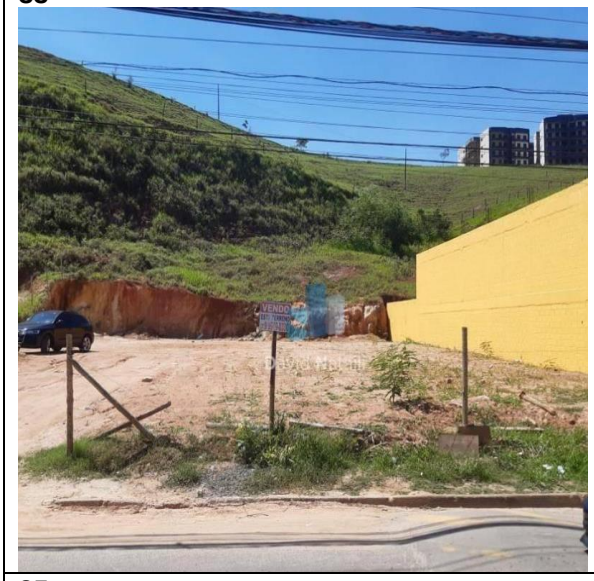
31



32



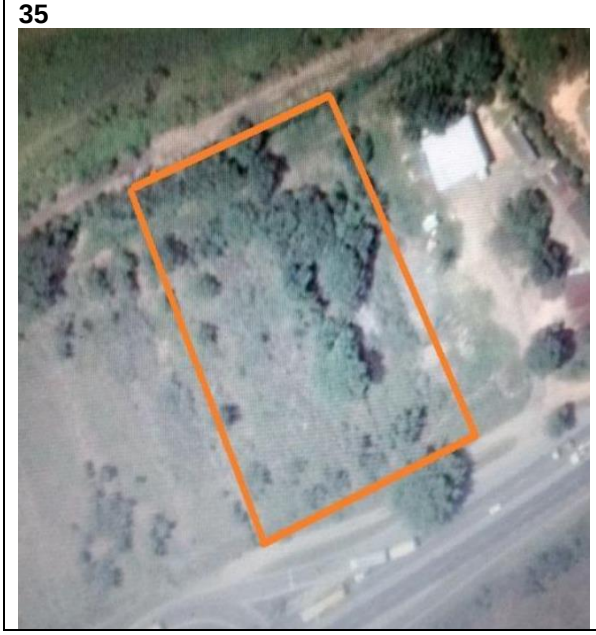
33



34



35



IV – Análise das Variáveis

IV. Descrição das Variáveis

Área Total: Área total dos terrenos está expressa em metros quadrados (m²), no qual os valores representam atributos que podem ser contados ou medidos em cada elemento da amostra, sendo uma variável quantitativa continua negativa no cálculo da regressão. As amostras coletadas apresentaram áreas entre 256m² a 1.150.000,00m² e o terreno avaliando possui área de 3.000,00m². Espera-se que o valor unitário diminua quanto maior for a área total e tal premissa foi atendida

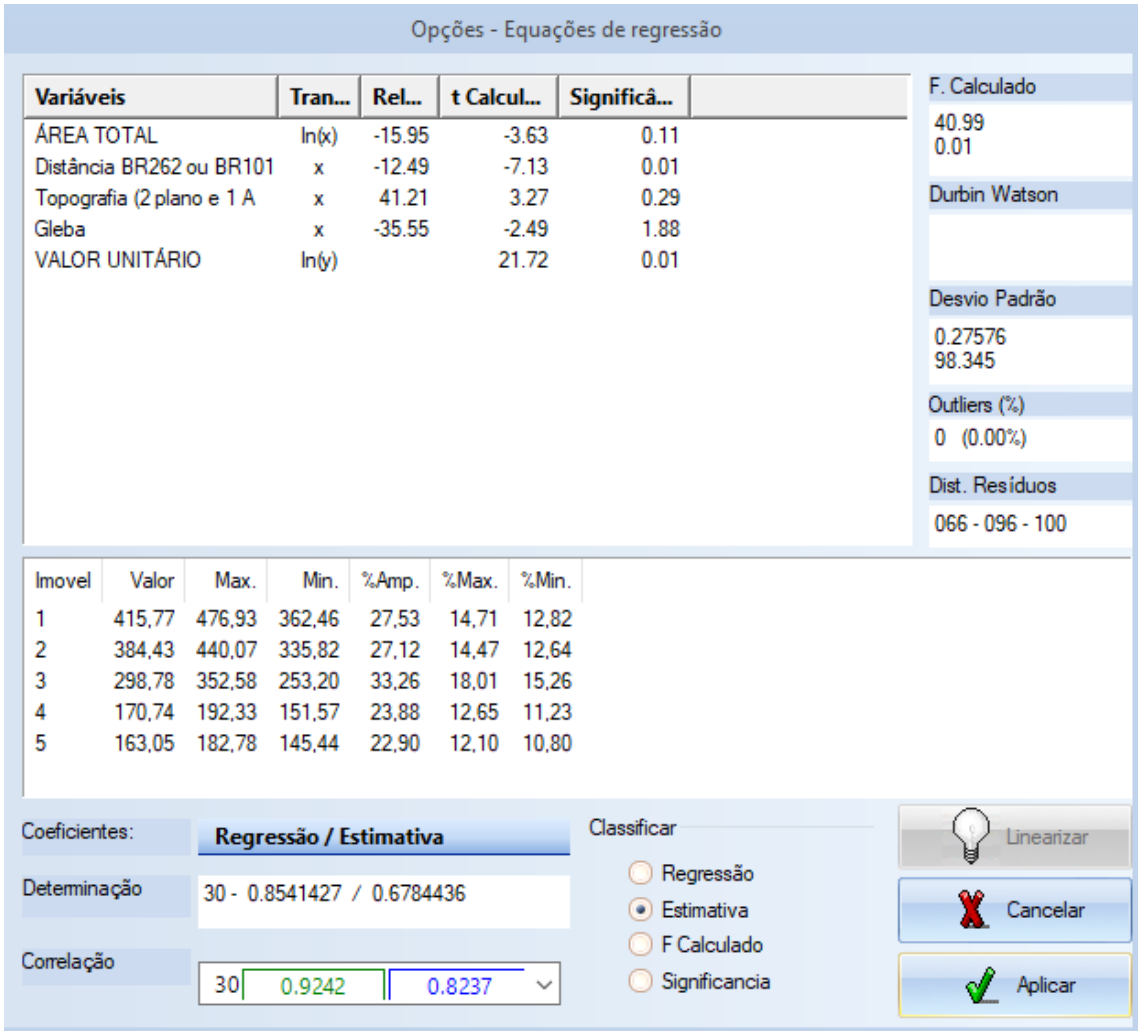
Distância BR262 ou BR101: Variável expressa em quilômetro, é a distância do dado até a BR262 ou BR101, sendo uma variável quantitativa continua negativa no cálculo da regressão, pois quanto maior é o seu valor, mais distante o dado esta da BR. Foi constato no modelo de regressão que a variável está de acordo com o esperado que quanto "maior" é a distância da BR "menor" é o seu valor.

Topografia: É uma variável dicotômica, positiva discreta no modelo de regressão. Foi adotado 2 para terrenos planos e 1 para terrenos acidentados que necessitam de movimentação de terra. Espera-se que o valor unitário aumente quando o valor dessa variável for 2 e tal premissa foi atendida. Foi respeitada a micronumerosidade sendo 17 dados = 1 (um) e 16 dados = 2 (dois).

Gleba: É uma variável dicotômica, negativa discreta no modelo de regressão. Foi adotado 2 para terrenos gleba e 1 para terrenos que não são gleba. A Lei nº 6.766, de 1979, define gleba como sendo "o terreno que não foi objeto de parcelamento aprovado ou regularização em cartório", sendo assim, todo o terreno que tenha sido objeto de parcelamento deixa de ser gleba, passando a ser lote. Foram considerados glebas, terrenos com áreas superiores a 20.000 m². Espera-se que o valor unitário diminua quando o valor dessa variável for 2 e tal premissa foi atendida. Foi respeitada a micronumerosidade sendo 20 dados = 1 (um) e 13 dados = 2 (dois).

Valor Unitário: Valor correspondente à unidade de área, medido em R$/m² (Real por metro quadrado). Correspondente ao valor de oferta (com um decréscimo no valor unitário pesquisado de 10% visto que os valores de oferta, em geral, carregam em si uma margem para negociação), dividido por sua área total, sendo uma variável explicada (dependente).

Segue abaixo a equação de regressão no SISDEA onde na coluna relação podemos verificar cada variável esta de acordo com o esperado.

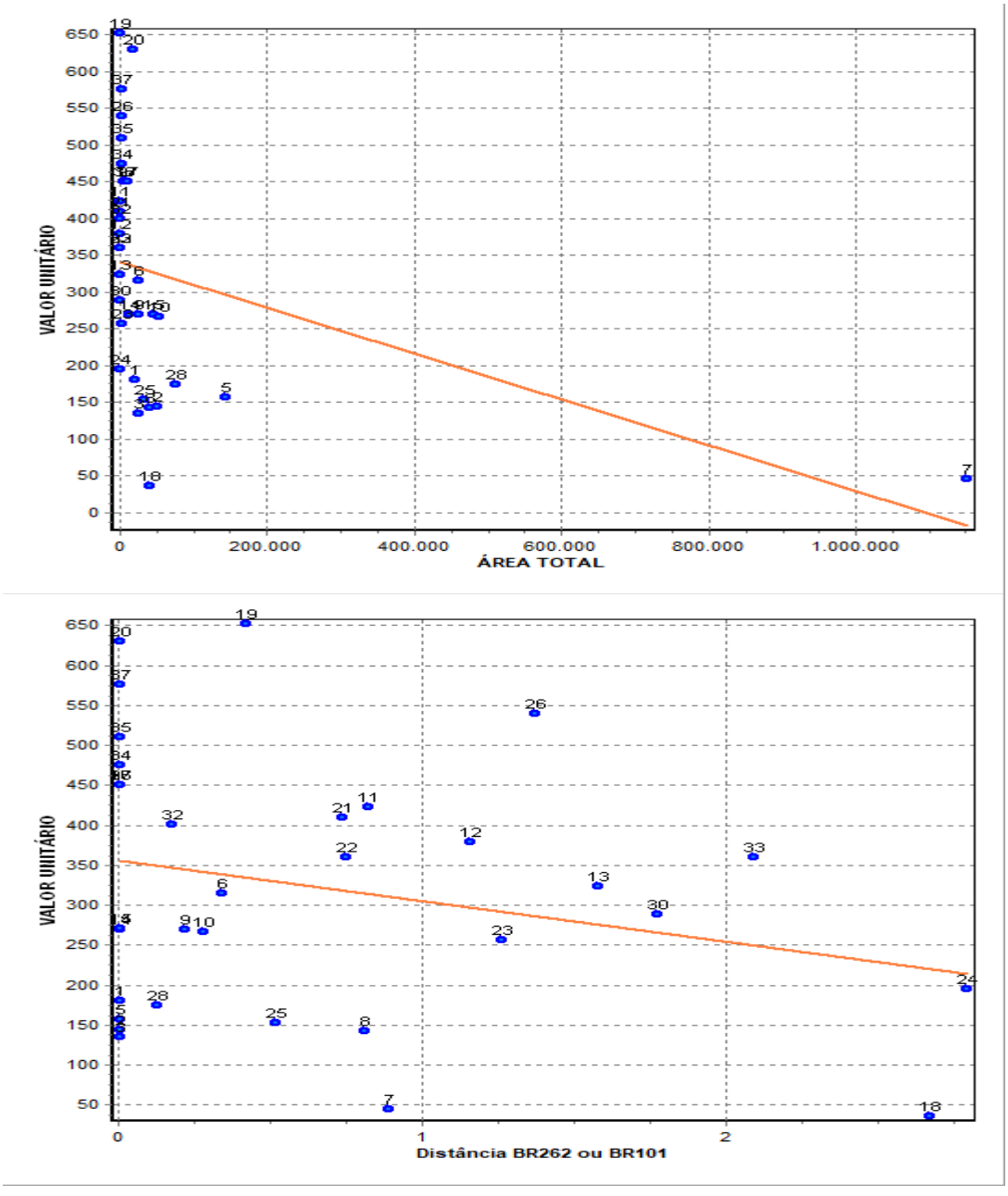


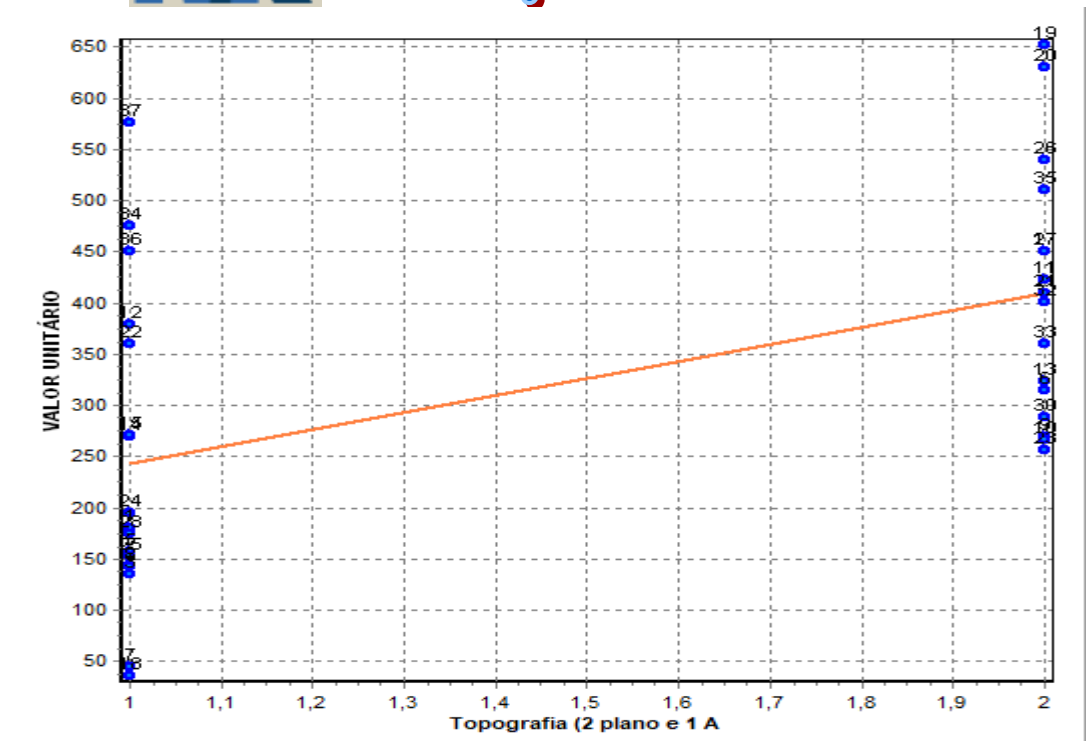
4.1 Análise de Resultados

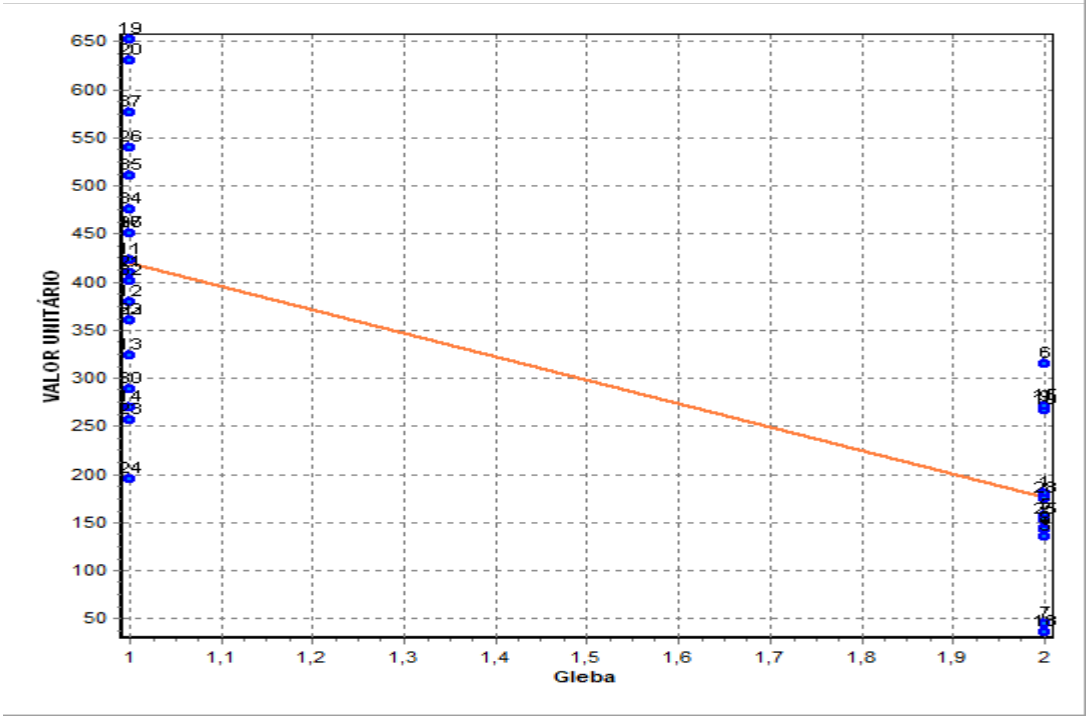
De acordo com a 14653-2 a análise dos resultados foi feita de acordo com o Anexo V, foi extraído textos da norma e colocado entre ("") para melhor entendimento da análise. Foi adotado o "**modelo 30"** do SisDEA.

4.1.2 Linearidade

Foi analisado," primeiramente, o comportamento gráfico da variável dependente em relação a cada variável independente, em escala original".





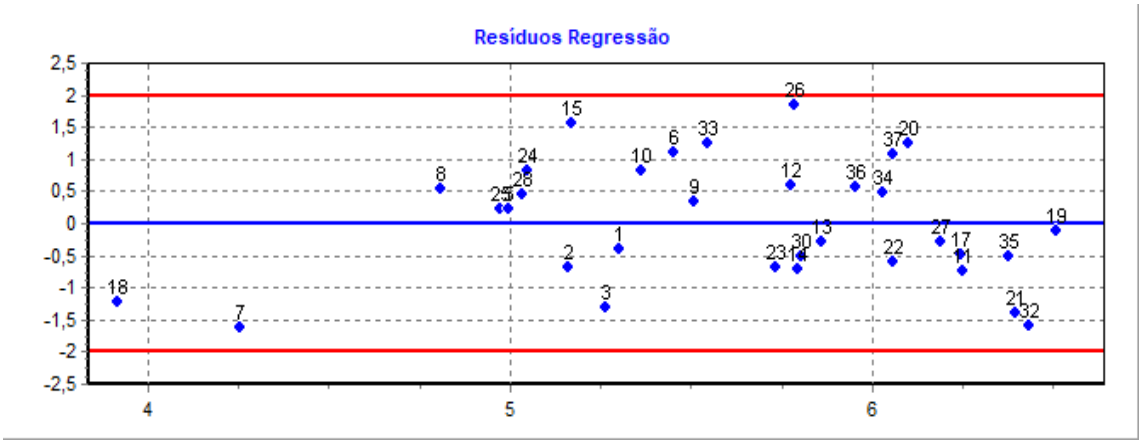


"No modelo linear para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformadas, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erro aleatório."

A transformação utilizada para linearizar o modelo refletiu o comportamento do mercado.

4.1.3 Normalidade

Verificamos a Normalidade "pela análise do gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, que deve apresentar pontos dispersos aleatoriamente, com a grande maioria situados no intervalo [-2, +2]", este gráfico segue em anexo ao laudo.

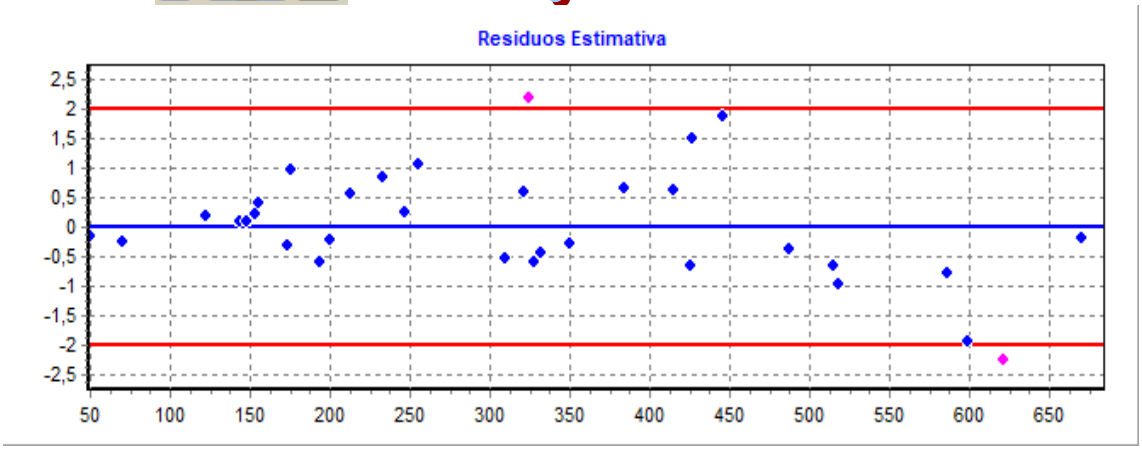


Na análise de resíduos do modelo foi constatado que a dispersão dos dados está em torno da média e que alguns dados foram desabilitados pois ficaram superior a +2% ou inferior a -2% em torno da média.

A normalidade dos resíduos foi satisfatória para tendência à distribuição normal. Nos Resíduos Relativos nenhum dado apresentou índice acima de 70%.

4.1.4 Homocedasticidade

A verificação da homocedasticidade foi feita, por meio do seguinte processo “análise gráfica dos resíduos versus valores estimados, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido" este gráfico segue abaixo, de acordo com o gráfico, não apresentam nenhum formato específico, mas se distribuem como uma nuvem de pontos aleatórios.



Não foi constatado a heterocedasticidade no modelo de acordo com o gráfico Resíduo x Valores estimados.

4.1.5 Verificação da Autocorrelação e Colinearidade ou multicolinearidade

"Uma forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes provoca degeneração no modelo e limita a sua utilização. O exame da autocorrelação deve ser precedido pelo pré ordenamento dos elementos amostrais, em relação aos valores ajustados e, se for o caso, às variáveis independentes possivelmente causadoras do problema".

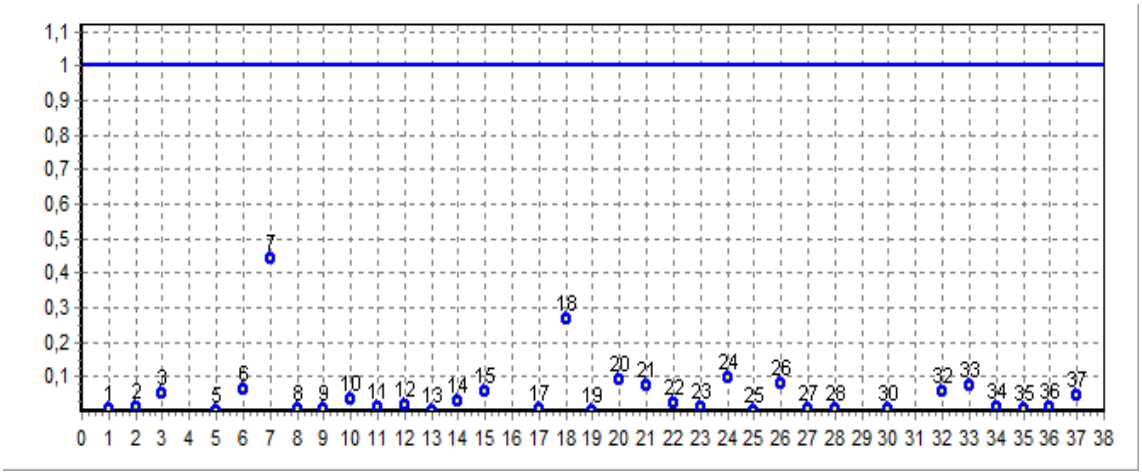
Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	y
	ÁREA TOTAL	ln(x)	x1	0	0,64	0,25	0,34	0,57
	Distância BR262 ou BR101	x	x2	0,64	0	0,41	0,23	0,80
	Topografia (2 plano e 1 A	x	x3	0,25	0,41	0	0,07	0,53
	Gleba	x	x4	0,34	0,23	0,07	0	0,43
	VALOR UNITÁRIO	ln(y)	y	0,57	0,80	0,53	0,43	0

Conforme podemos observar na tabela acima os valores superiores a 80 indicam forte correlação entre as variáveis. O modelo não apresentou nenhum valor acima de 80 nas variáveis independentes.

4.1.6 Pontos Influenciantes " outliers"

"A existência desses pontos atípicos pode ser verificada pelo gráfico dos resíduos versus cada variável independente, como também em relação aos valores ajustados, ou usando técnicas estatísticas mais avançadas, como a

estatística de Cook ou a distância de Mahalanobis para detectar pontos influenciantes."



De acordo com o gráfico de resíduos e o modelo de regressão linear o modelo não apresentou nenhum Outliers.

4.1.7 – Teste de Significância

“O nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos não devem ser superiores a 10%. A significância de subconjuntos de parâmetros, quando pertinente, pode ser testada pela análise da variância por partes.”

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9241984 / 0,8236769
Coeficiente de determinação:	0,8541427
Fisher - Snedecor:	40,99
Significância do modelo (%):	0,01

Podemos verificar que a Significância do modelo ficou abaixo de 10%

4.1.8 – Poder de explicação

"Em uma mesma amostra, a explicação do modelo pode ser aferida pelo seu coeficiente de determinação. Devido ao fato de que este coeficiente sempre cresce com o aumento do número de variáveis independentes e não leva em conta o número de graus de liberdade perdidos a cada parâmetro estimado, deve se considerar o coeficiente de determinação ajustado."

No modelo estatístico o Coeficiente de Determinação ficou em 85%, sendo assim, podemos concluir que as variáveis adotadas estão explicando o mercado.

a) Essa situação pode significar que as variáveis adotadas estão com excelente poder de explicação.

b) Pode ter ocorrido alto grau de multicolinearidade. Mas vimos no item 4.1.5 que não ocorreu.

c) A presença de um dado com valor excessivamente disperso da média, porém com uma variável que o explique, provavelmente contribuirá significativamente para um aumento do coeficiente. Mas no item 4.1.3 os dados dispersos na média foram excluídos do modelo. Sendo assim podemos concluir que o modelo adotado está explicando o mercado.

V – Memória de Cálculo

Mín. do Campo de Arbítrio	Limite Inferior do Intervalo de Confiança	Estimado	Limite Superior do Intervalo de Confiança	Máx. do Campo de Arbítrio	Resultados
R$ 980.280,00	R$1.007.455,24	R$ 1.153.281,53	R$ 1.320.215,76	R$1.326.270,00	Valor Unitário R$ 384,43/m²
R$ 326,76/m²	R$ 335,82/m²	R$ 384,43/m²	R$ 440,07/m²	R$ 442,09/m²	
-15%	12,64%		14,47%	15%	

Modelo:

ÁREA VIANA

Data de Referência:

segunda-feira, 9 de maio de 2022

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- ÁREA TOTAL = 3.000,00
- Distância BR262 ou BR101 = 0,01
- Topografia (2 plano e 1 A = 1,00
- Gleba = 1,00

- ENDEREÇO = Rod BR 262
- BAIRRO = Ribeira
- NOME = Avaliando
- TELEFONE = Avaliando

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (12,64%) = 335,82
- Médio = 384,43
- Máximo (14,47%) = 440,07

- Valor Total
- Mínimo = 1.007.455,24
- Médio = 1.153.281,53
- Máximo = 1.320.215,76

- Intervalo Predição
- Mínimo = 783.588,16
- Máximo = 1.697.394,55
- Mínimo (32,06%) = 261,20
- Máximo (47,18%) = 565,80
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 326,76
- RL Máximo = 442,09

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- ÁREA VIANA

2) **Data de referência:**

- segunda-feira, 9 de maio de 2022

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	14
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	37
Dados utilizados no modelo:	33

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9241984 / 0,8236769
Coeficiente de determinação:	0,8541427
Fisher - Snedecor:	40,99
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	66%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	96%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

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

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

SisDEA Home - Modelagem de Dados

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	12,469	4	3,117	40,992
Não Explicada	2,129	28	0,076	
Total	14,598	32		

8) **Equação de regressão:**

ln (VALOR UNITÁRIO) = +7,355321406 -0,1534481198 * ln (ÁREA TOTAL) -0,479403558 * Distância BR262 ou BR101 +0,3450460423 * Topografia (2 plano e 1 A -0,4392147251 * Gleba

- **Função estimativa (moda):**

VALOR UNITÁRIO = +1449,942441 * e^(-0,1534481198 * ln (ÁREA TOTAL) * e^(-0,479403558 * Distância BR262 ou BR101) * e^(+0,3450460423 * Topografia (2 plano e 1 A) * e^(-0,4392147251 * Gleba)

- **Função estimativa (mediana):**

VALOR UNITÁRIO = +1564,499754 * e^(-0,1534481198 * ln (ÁREA TOTAL) * e^(-0,479403558 * Distância BR262 ou BR101) * e^(+0,3450460423 * Topografia (2 plano e 1 A) * e^(-0,4392147251 * Gleba)

- **Função estimativa (média):**

VALOR UNITÁRIO = +1625,129103 * e^(-0,1534481198 * ln (ÁREA TOTAL) * e^(-0,479403558 * Distância BR262 ou BR101) * e^(+0,3450460423 * Topografia (2 plano e 1 A) * e^(-0,4392147251 * Gleba)

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA TOTAL	ln(x)	-3,63	0,11
Distância BR262 ou BR101	x	-7,13	0,01
Topografia (2 plano e 1 A	x	3,27	0,29
Gleba	x	-2,49	1,88
VALOR UNITÁRIO	ln(y)	21,72	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para ÁREA TOTAL	Isoladas	Influência
Distância BR262 ou BR101	-0,37	0,64
Topografia (2 plano e 1 A	-0,37	0,25
Gleba	0,81	0,34
VALOR UNITÁRIO	-0,63	0,57

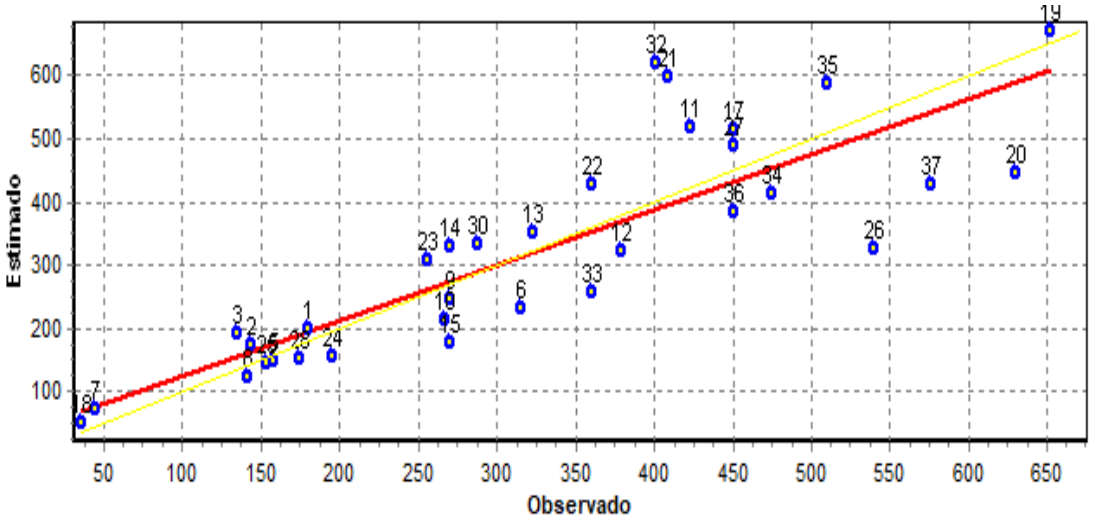
Correlações parciais para Distância BR262 ou BR101	Isoladas	Influência
Topografia (2 plano e 1 A	0,07	0,41
Gleba	-0,18	0,23
VALOR UNITÁRIO	-0,31	0,80

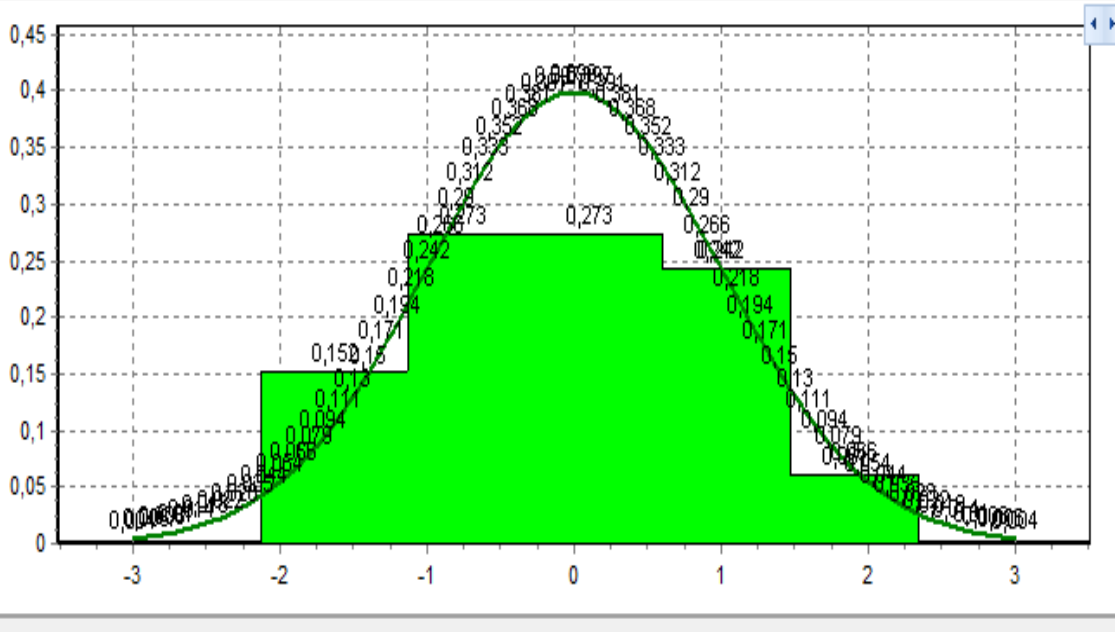
SisDEA Home - Modelagem de Dados

Correlações parciais para Topografia (2 plano e 1 A	Isoladas	Influência
Gleba	-0,41	0,07
VALOR UNITÁRIO	0,53	0,53

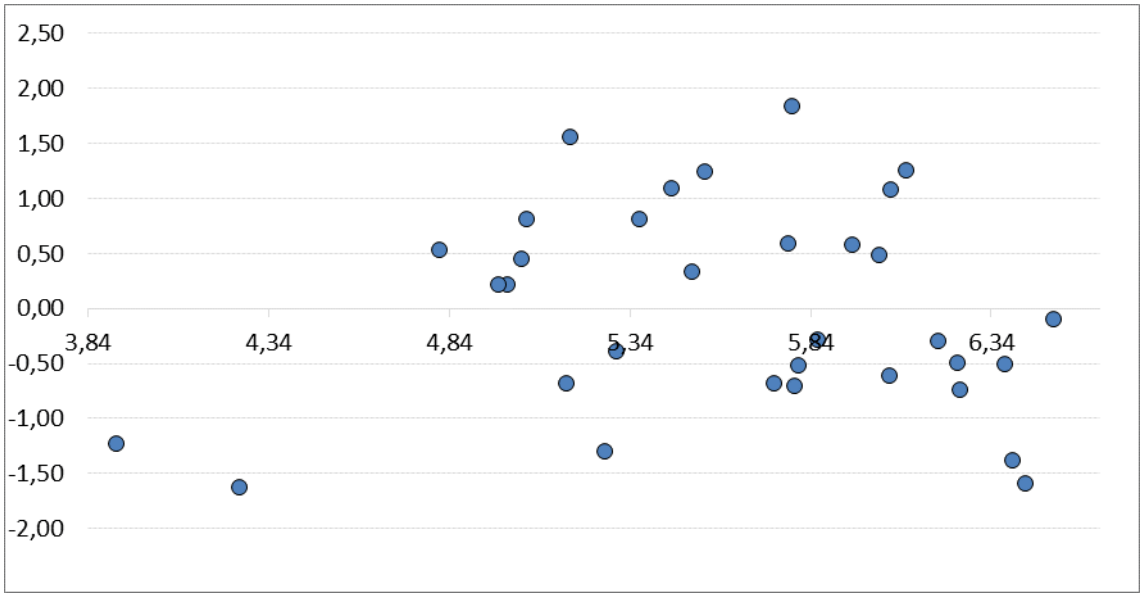
Correlações parciais para Gleba	Isoladas	Influência
VALOR UNITÁRIO	-0,72	0,43

Aderência





Resíduo



Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	5,19	5,30	-0,11	-2,04%	-0,38
2	4,97	5,16	-0,19	-3,79%	-0,68
3	4,91	5,26	-0,36	-7,33%	-1,30
5	5,06	5,00	0,06	1,21%	0,22
6	5,75	5,45	0,30	5,26%	1,10
7	3,81	4,25	-0,45	-11,75%	-1,62
8	4,95	4,81	0,15	2,96%	0,53
9	5,60	5,51	0,09	1,62%	0,33
10	5,59	5,36	0,23	4,03%	0,82
11	6,05	6,25	-0,20	-3,35%	-0,74
12	5,94	5,77	0,16	2,76%	0,60
13	5,78	5,86	-0,08	-1,35%	-0,28
14	5,60	5,79	-0,19	-3,47%	-0,71
15	5,60	5,17	0,43	7,68%	1,56
17	6,11	6,24	-0,14	-2,21%	-0,49
18	3,58	3,91	-0,34	-9,49%	-1,23
19	6,48	6,51	-0,03	-0,43%	-0,10
20	6,45	6,10	0,35	5,37%	1,26
21	6,01	6,40	-0,38	-6,35%	-1,38
22	5,89	6,05	-0,17	-2,86%	-0,61
23	5,55	5,73	-0,19	-3,41%	-0,69
24	5,27	5,05	0,22	4,26%	0,81
25	5,03	4,97	0,06	1,17%	0,21
26	6,29	5,78	0,51	8,08%	1,84
27	6,11	6,19	-0,08	-1,31%	-0,29
28	5,16	5,03	0,12	2,42%	0,45
30	5,66	5,80	-0,14	-2,49%	-0,51
32	5,99	6,43	-0,44	-7,33%	-1,59
33	5,89	5,54	0,34	5,81%	1,24
34	6,16	6,03	0,14	2,20%	0,49
35	6,23	6,37	-0,14	-2,24%	-0,51
36	6,11	5,95	0,16	2,59%	0,57
37	6,36	6,06	0,30	4,70%	1,08

Anexo VI

ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do ES

ART de Obra ou Serviço
0820220082594
ART Individual

1. Responsável Técnico

MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL,ENGENHEIRO DE COMPUTAÇÃO,ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO**
RNP: 0804407070
Registro: ES-015172/D
Registro: 10353
Empresa contratada: MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA ME

2. Dados do Contrato

Contratante: **SECRETARIA DE ESTADO DE GESTAO E RECURSOS HUMANOS** CPF/CNPJ: **07162270000148**
Rua: AVENIDA GOVERNADOR BLEY Nº: 236
Complemento: CEP: 29010150
Cidade: VITÓRIA UF: ES Bairro: CENTRO
Telefone:
Contrato: 2022-GN08B Nº do Aditivo: 0
Valor do Contrato/Honorários: R$5.215,60 Tipo de contratante: PESSOA JURÍDICA

3. Dados da Obra/Serviço

Rua: RODOVIA GOVERNADOR MÁRIO COVAS Nº: 320
Complemento: KM 320 Bairro: KM 320 Quadra Lote
Cidade: VIANA UF: ES CEP: 29136350
Data de início: 04/05/2022 Prev. Término: 19/05/2022 Coord. Geogr.:
Proprietário: GOVERNO DO ESTADO DO ES CPF/CNPJ:07162270000148

4. Atividade Técnica

Qtde de Pavimento(s): 4 **Nº Pavimento(s):** 1 **Dimensão/Quantidade:** 100158,32 **Unidade de medida:** M2

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

PARTICIPAÇÃO:

NATUREZA: 100 - RESPONSABILIDADE TÉCNICA

NÍVEL: 104 - EXECUÇÃO

NATUREZA DO(S) SERVIÇO(S): 10115 - LAUDO TÉCNICO PERICIAL

TIPO DA OBRA/SERVIÇO: 1903 - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS

PROJETO(S)/SERVIÇO(S): 100 - NENHUM

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

5. Observações

SOLICITANTE DO SERVIÇO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, EM ATENDIMENTO À DEMANDA DA SEGER - SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS, POR MEIO DOS AUTOS DO PROCESSO 2022-GN08B, ORDEM DE SERVIÇO Nº 002/2022 - AVA03 AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS URBANOS/EQUIPAMENTOS. CINCO IMÓVEIS URBANOS, CLASSIFICADOS COMO TERRENO, SENDO: I. ÁREA MEDINDO 45.878,32 M², A SER DESMEMBRADA DE PORÇÃO MAIOR MATRICULADA SOB Nº 2.952; II. ÁREA MEDINDO 15.504 M², CONFORME A MATRÍCULA Nº 1.548; III. ÁREA

6. Declarações

Profissional

Contratante

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

7. Entidade de classe

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

8.Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local de de
Data

MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO - CPF: 09866150720

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

9. Informações

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

www.creaes.org.br creaes@creaes.org.br
tel: (27)3134-0046 art@creaes.org.br
CREA-ES

Valor ART: R$ 88,78 Registrada em: 08/05/2022 Data de pagamento: 09/05/2022 Valor Pago: R$ 88,78 Nosso Número: 14000000001 0894957

Anexo VII

LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016

PUBLICIDADE

Leis Municipais

www.LeisMunicipais.com.br

Versão consolidada, com alterações até o dia 17/12/2020

LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016

Dispõe sobre a Política de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial, institui o Plano Diretor Municipal de Viana - PDM e dá outras providencias.

O PREFEITO MUNICIPAL DE VIANA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais previstas na Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Fica aprovado o novo Plano Diretor Municipal de Viana, em atendimento ao disposto no art. 182 da Constituição Federal, e no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.527, de 10 de julho de 2001, o qual deverá ser observado pelos agentes públicos e privados do Município.

TÍTULO I
DA ABRANGÊNCIA, DOS CONCEITOS, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Capítulo I
DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS

Art. 2º Esta Lei dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano, o Sistema de Planejamento Urbano e o Plano Diretor Municipal de Viana e aplica-se à totalidade do seu território.

§ 1º A Política de Desenvolvimento Urbano é o conjunto de planos e ações que tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes.

§ 2º O Sistema de Planejamento Urbano corresponde a um conjunto de atividades, ações e normas, recursos humanos e técnicos, que tem por objetivo coordenar as ações referentes ao desenvolvimento urbano, de iniciativa dos setores público e privado, integrando-se com os diversos programas setoriais, visando à dinamização e à modernização da ação governamental.

§ 3º O Plano Diretor Municipal é instrumento básico da Política de Desenvolvimento Urbano e Rural e

Ordenamento Territorial do Município, que abrange a totalidade do território e integra o Sistema de Planejamento Municipal, devendo o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei do Orçamento do Município orientar-se pelos princípios fundamentais, diretrizes e objetivos nele contidos.

Capítulo II
DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS

Art. 3º Os princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Municipal são:

I - pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, seja ela urbana ou rural, expressos pelo atendimento das diretrizes contidas no art. 2º, da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, fazendo prevalecer o interesse do bem comum de toda a coletividade sobre o interesse particular e o exercício do direito da propriedade individual ou de grupo restrito, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal, aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer e às exigências fundamentais do Plano Diretor e legislações decorrentes;

II - função social da propriedade urbana é elemento construtivo de propriedade e é atendida quando a mesma cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos pela legislação, em especial atendendo aos coeficientes mínimos de utilização determinados nos anexos desta Lei;

III - função social da propriedade rural é o elemento construtivo do direito de propriedade e é atendida quando, simultaneamente, a propriedade é utilizada de forma racional e adequada, conservando seus recursos naturais, favorecendo o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores e observando as disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - promoção do bem estar e melhoria da qualidade de vida dos municípios, pautada na equidade social e territorial, compreendendo a garantia da justiça social a partir da redução das vulnerabilidades urbanas e das desigualdades sociais entre grupos populacionais e entre os distritos e bairros do Município, respeitando as diferenças entre as pessoas e os grupos sociais, sem preconceitos de origem, raça, cor, idade, gênero, poder econômico ou quaisquer outras formas de discriminação, buscando a compreensão das desigualdades socioeconômicas, no uso e na ocupação do solo, no acesso aos bens e serviços, bem como a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização e repartição dos ônus fiscais considerando o principio da capacidade contributiva;

V - direito à cidade sustentável compreendendo o processo de universalização do acesso aos benefícios e às comodidades da vida urbana por parte de todos os cidadãos, seja pela oferta e uso de serviços, equipamentos e infraestrutura pública;

VI - promoção do desenvolvimento local baseado na sustentabilidade dos recursos disponíveis, promovendo a repartição equânime do produto social e dos benefícios alcançados, garantindo o uso racional dos recursos naturais para que estes estejam disponíveis às presentes e futuras gerações;

VII - diversificação da economia considerando as diferentes escalas territoriais e a promoção da organização territorial no sentido de criar economias de aglomeração tanto do ponto de vista do consumidor como do produtor;

VIII - promoção da justiça social mediante ações que visem à erradicação da pobreza e da exclusão social, da redução das desigualdades sociais e da segregação socioespacial;

IX - entendimento do meio ambiente como bem de uso comum do povo, garantindo a proteção dos ecossistemas e recursos ambientais existentes, a preservação, recuperação e o uso adequado do ambiente natural e construído, garantindo a todos os habitantes a vida em um meio ecologicamente equilibrado;

X - proteção, valorização e preservação dos principais marcos da paisagem urbana e rural, da cultura e memória social;

XI - gestão democrática da cidade mediante o fortalecimento das dimensões da cidadania baseadas em formas substantivas de participação individual e coletiva, garantindo a participação da população na formulação, implementação e avaliação das políticas públicas, buscando novos patamares de desenvolvimento que atendam às necessidades da coletividade e a proteção dos recursos locais;

XII - promoção do aprendizado social na gestão e na construção da vida social e econômica, assegurando aos moradores do Município o acesso à informação, o controle sobre a gerência dos espaços urbanos e rurais e a justa repartição dos custos e benefícios do processo de urbanização;

XIII - reconhecimento do Município como parte integrante de sistemas socioeconômicos e geopolíticos mais abrangentes, especialmente quanto aos problemas que demandam ações compartilhadas ou consorciadas na busca das soluções regionais e intermunicipais de interesse amplo ou comum;

XIV - reconhecimento do papel do Poder Público Municipal no provimento dos bens e serviços essenciais à vida digna, consignados como direitos de todos os cidadãos;

XV - preservação e fortalecimento do setor público com a recuperação e valorização das funções de planejamento, articulação e controle da política de desenvolvimento e ordenamento do território;

XVI - abordagem multiprofissional e interdisciplinar das políticas públicas, com integração entre os órgãos da administração municipal e demais instituições públicas;

XVII - reconhecimento dos bairros, dos povoados e comunidades rurais, como células da organização física, social e econômica, que compõem unidades básicas de vizinhança, de forma a facilitar o planejamento e a participação da comunidade na administração municipal;

XVIII - universalização da mobilidade e acessibilidade, assegurando prioridade aos pedestres e pessoas portadoras de necessidades especiais em percursos contínuos desprovidos de obstáculos, favorecendo o ciclismo e desenvolvendo o transporte coletivo; e,

~~XIX - articulação com os demais Municípios da Região Metropolitana da Grande Vitória (RGMV) referente aos assuntos relacionados as funções públicas de interesse comum, definidas pelo Conselho Metropolitano de Desenvolvimento da Grande Vitória (COMDEVIT).~~

XIX - Integrar e articular, com os demais Municípios da Região Metropolitana da Grande Vitória (RGMV) o planejamento urbano e os assuntos relacionados as funções públicas de interesse comum, definidas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento da Grande Vitória (COMDEVIT) e pelo Plano Diretor Urbano Integrado da Região Metropolitana da Grande Vitória (PDUI - RMGV). (Redação dada pela Lei nº

Anexo 1

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.E - TABELA DE ÍNDICE URBANISTICO (TABELA 05)												
ZONA URBANA CONSOLIDADA 05 (ZUC-05) - ARLINDO VILLASCHI												
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	12,00	36	3,00	1,5¹	1,5¹	10,00	250,00
Residencial Multifamiliar		5,00									
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviço Especial										
Indústria Tipo 01	Indústria Tipo 02	2,00									
1 - A partir do 5º pavimento, adicionar nos afastamentos laterais e fundos a fórmula H/10, sendo H a altura total da edificação.											

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.A - TABELA DE ÍNDICE URBANISTICO (TABELA 01)											
ZONA URBANA CONSOLIDADA 01 (ZUC-01) - VIANA CENTRO											
USOS (conforme Anexo 02)		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar		2,50	70,00	10,00	5,00	15,00	3,00	1,50	1,50	10,00	250,00
Residencial Multifamiliar		3,00	65,00								
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviços Especial										
	Indústria Tipo 01	2,00									
	Indústria Tipo 02										

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.P - TABELA DE ÍNDICE URBANISTICO (TABELA 17)											
ZONA ESPECIAL DE INTERSSE ECONÔMICO 03 (ZEIE 03)											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Comércio e Serviços Especial		3,00	70,00	20,00	5,00	15,00	7,00	8,00	8,00	75,00	15000,00
Indústria dos Tipos 01, 02 e 03		2,00									
Indústria Especial											

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.D - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 04)												
ZONA URBANA CONSOLIDADA 04 (ZUC-04) - GRANDE MARCILIO DE NORONHA												
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	12,00	40,00	3,00	1,5¹	1,5¹	10,00	250,00
Residencial Multifamiliar		6,00									
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviço Especial										
Indústria Tipo 01	Indústria Tipo 02	3,00									
1 - A partir do 5º pavimento, adicionar nos afastamentos laterais e fundos a fórmula H/10, sendo H a altura total da edificação.											

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.Q - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 18)											
ZONA DE ESPECIAL INTERESSE PAISAGÍSTICO (ZEIP) - VIANA CENTRO; JUCU; ARAÇATIBA											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	2,00¹	6,00¹	3,00	1,50	1,50	10,00	250,00
Residencial Multifamiliar		3,00	60,00								
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C											
Indústria Tipo 01	Industrial Tipo 02	2,00									
1 - Admite-se gabarito máximo de 3 pavimentos e altura máxima de 10m, desde que seja garantida a visibilidade dos monumentos, quando vistos à distância, na paisagem											

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.L - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 12)											
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1 (ZEIS 01)											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	5,00	15,00	Isento	1,50	1,50	5,00	125,00
Residencial Multifamiliar		3,00									
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C											

PARECER TÉCNICO Nº 037/2022

PROCESSO: 2022-GN08B
DATA: 21/09/2022
ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – ANÁLISE DE LAUDO

Procedemos ao Parecer Técnico visando à análise e homologação de Laudo de Avaliação, constante à peça #30 do referido processo e elaborado pela empresa MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA - ME, conforme Edital de Credenciamento nº 001/2011 – Ordem de Serviço nº 002/2022 - AVA 03, para subsidiar a demanda de ALIENAÇÃO, no município de VIANA, 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 de "Área V", medindo 3.000,00 m², conforme matrícula nº 3.902

Endereço:
Rod. BR-262, próximo ao KM 320, Município de Viana

2. AUTORIA DO LAUDO

O laudo foi elaborado pela empresa MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA - ME, sob a responsabilidade técnica do(a) Engenheiro(a) de Avaliações MÁRCIA MARIA DO ROSÁRIO CHIACHIO, CREA ES-015172/D. Foi apresentado o documento de responsabilidade técnica, registrado sob o nº 0820220082594, constante à página 49 do laudo.

3. METODOLOGIA

A metodologia aplicada utilizou as premissas do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, descrito no item 8.2.1 da ABNT NBR 14653-2, conforme indicação à página 10 (item 10 do laudo). Os elementos amostrais obtidos junto ao mercado imobiliário local estão relacionados às páginas 24 a 32 (anexo III), cujos dados foram saneados com tratamento científico, conforme memória de cálculo às páginas 33 a 47 (anexos IV e V), aplicando-se uma ferramenta estatística de regressão linear múltipla através do software especializado (SISDEA / SISREN).

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

4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

Quanto à especificação, para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o autor classificou seu trabalho no Grau de Fundamentação II conforme enquadramento nas tabelas 1 e 2 descrito às páginas 10 e 11.

Quanto à precisão, o trabalho foi classificado com Grau de Precisão III, segundo o enquadramento descrito à página 11.

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

2022-R9QVDT - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 21/09/2022 17:12 PÁGINA 1 / 3

5. RESULTADO

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

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

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

R$ 1.150.000,00 (Um milhão cento e cinquenta 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 21 de setembro de 2022.

João Paulo Mello Teixeira	**Lígia Lima Lucena**	**Tatiana Freitas Spadeto**
Arquiteto e Urbanista	Engenheira Civil	Arquiteta e Urbanista
Especialista em Políticas Públicas	Especialista em Políticas Públicas	Especialista em Políticas Públicas
e Gestão Governamental	e Gestão Governamental	e Gestão Governamental
SEGER/SUBAD/GEPAE	SEGER/SUBAD/GEPAE	SEGER/SUBAD/GEPAE

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

2022-R9QVDT - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 21/09/2022 17:12 PÁGINA 2 / 3

ASSINATURAS (3)

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

TATIANA FREITAS SPADETO
MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 21/09/2022 16:49:19 -03:00

LIGIA LUCENA LIMA
PRESIDENTE (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 21/09/2022 16:48:50 -03:00

JOÃO PAULO MELLO TEIXEIRA
MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 21/09/2022 17:12:07 -03:00

INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO
Documento capturado em 21/09/2022 17:12:07 (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-R9QVDT

EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 05/2023

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 XXXXX, localizado em lugar denominado Pimentas no município de Viana/ES, **declara** que possui pleno conhecimento da situação e condições em que se encontram 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 em que se encontra, conforme EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N. 05/2023 e anexos.

_____
Local e Data

_____
Assinatura

2023-L0F65Q - E-DOCS - CÓPIA SIMPLES 24/05/2023 13:51 PÁGINA 1 / 2

INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO
Documento capturado em 24/05/2023 13:51:21 (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-L0F65Q

2023-L0F65Q - E-DOCS - CÓPIA SIMPLES 24/05/2023 13:51 PÁGINA 2 / 2