



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS**  
***EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 004/2023***

**ANEXO VIII – LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

## ASSINATURAS (3)

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

### TATIANA FREITAS SPADETO

PRESIDENTE (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA  
ALIENACAO DE IMOVEIS CPL I - SEGER)  
SEGER - SEGER - GOVES  
assinado em 24/05/2023 17:58:41 -03:00

### SANDRO PANDOLPHO DA COSTA

MEMBRO (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA  
ALIENACAO DE IMOVEIS CPL I - SEGER)  
SEGER - SEGER - GOVES  
assinado em 25/05/2023 11:27:59 -03:00

### JOÃO PAULO MELLO TEIXEIRA

MEMBRO (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA  
ALIENACAO DE IMOVEIS CPL I - SEGER)  
SEGER - SEGER - GOVES  
assinado em 25/05/2023 10:01:35 -03:00



#### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 25/05/2023 11:27:59 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por TATIANA FREITAS SPADETO (PRESIDENTE (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA ALIENACAO DE  
IMOVEIS CPL I - SEGER) - SEGER - SEGER - GOVES)  
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2023-8N8DDX>



## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**011/2022**

**AVA 002**

**2021-JCJPL**

**JANEIRO DE 2023**

## FICHA-RESUMO DA AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO	
Solicitante:	Governo do Estado do Espírito Santo - SEGER/SUBAD/GEPAE/CAI
Interessado:	SEGER – Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos
Processo Administrativo:	2021-JCJPL
Número da O.S.:	AVA-02: 011/2022
Finalidade:	Alienação
Objetivo:	Determinação do Valor de Venda de Mercado
Objeto:	Imóvel Urbano sem construção (Lote)
Endereço:	Av. Nossa Senhora da Penha, nº 455, Santa Lúcia, 29056-245
Cidade/UF:	Vitória / ES
Proprietário:	Estado do Espírito Santo e União Federal
Área de Terreno:	2.127,02 m <sup>2</sup>
Vagas de Estacionamento:	Não há
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	
<b>Valor de Venda:</b>	<b>R\$ 7.500.000,00</b>
Liquidez:	Média
Metodologia:	MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tratamento de Dados:	Inferência Estatística
Especificação:	Grau de Fundamentação II / Grau de Precisão II
Data do Laudo:	13/01/2023
DADOS DO AVALIADOR	
Nome:	Aline Sampaio de Mello Guimarães
Formação:	Arquiteta e Urbanista
CAU:	A38370-8
CPF:	054.020.547-89
DADOS DA EMPRESA	
Nome:	MelloZanon Arquitetura Ltda-ME
Endereço:	Rua José Alexandre Buaiz, nº 350, sala 1915, Ed. Affinity Work, Enseada do Suá, Vitória, ES, CEP 29050-545
CAU:	28451-3
CNPJ:	21.347.757/0001-26
Representante Legal:	Aline Sampaio de Mello Guimarães
CPF:	054.020.547-89
INFORMAÇÕES RELEVANTES	
<p>As análises foram desenvolvidas segundo os critérios básicos estabelecidos pelas Normas Brasileiras para Avaliações de Imóveis Urbanos – NBR 14653-2:2011, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.</p> <p>Este documento possui 11 páginas numeradas e rubricadas, excluindo anexos. Assume-se que as documentações fornecidas estão corretas e que as informações obtidas de terceiros são precisas e confiáveis.</p> <p>A avaliação realizada, assim como qualquer inferência mercadológica, reflete uma dada conjuntura econômica, ficando a ela subordinada suas conclusões e resultados finais.</p> <p>Data da Vistoria: 10/11/2022</p> <p>Período da Pesquisa: Setembro/2020 a Novembro/2022</p>	



## LAUDO DE AVALIAÇÃO – 011/2022 AVA02 2021-JCJPL

### CORPO DO LAUDO

#### 1. SOLICITANTE

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

#### 2. INTERESSADO

SEGER – Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos

#### 3. PROPRIETÁRIO

Proprietária do terreno de marinha e acrescido de marinha: União Federal. Detentor do domínio útil sobre o terreno de marinha e acrescido de marinha com área de 1.331,45 m<sup>2</sup> e proprietário do terreno alodial com área de 795,57 m<sup>2</sup>: Estado do Espírito Santo

#### 4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

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

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

Área do Terreno: 2.127,02 m<sup>2</sup>

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

#### 5. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO

Alienação

#### 6. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de venda

#### 7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

MELLOZANON ARQUITETURA LTDA. - CNPJ 21.347.757/0001-26

VITÓRIA, ES – 13/01/2023

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



## LAUDO DE AVALIAÇÃO – 011/2022 AVA02 2021-JCJPL

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

- Recebemos a matrícula fornecida pelo solicitante (Anexo V) que atesta o proprietário do terreno como sendo o Estado do Espírito Santo, CNPJ 27.080.530/0001-43, desde 2011. Vale ressaltar que o imóvel é de marinha e a União é proprietária do terreno de marinha e acrescido de marinha. O Estado do Espírito Santo, por sua vez, é detentor do domínio útil sobre o terreno de marinha e acrescido de marinha com área de 1.331,45m<sup>2</sup> e proprietário do terreno alodial com área de 795,57m<sup>2</sup>;
- Recebemos o Espelho Cadastral da Unidade, emitido pela Prefeitura Municipal de Vitória, que também atesta a propriedade do terreno do Estado do Espírito Santo, CNPJ 27.080.530/0001-43, e informa o CEP correto (lado ímpar da avenida, no bairro Santa Lúcia);
- Recebemos a Certidão de Inteiro Teor do Imóvel, emitida pelo Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, Secretaria do Patrimônio da União – SPU, que confirma o tipo de regime de utilização como sendo Aforamento, e traz ainda a informação de que existe débito em processo de inscrição na Dívida Ativa da União. Neste documento o CEP informado está errado;
- Consideramos que o imóvel está livre de hipotecas, penhoras ou quaisquer ônus reconhecidos em lei, e que inexistem registros de Citações de Ações Reais ou Pessoais Reipersecutórias, relativas ao imóvel, apesar de não ter esse tipo de menção na matrícula apresentada (matrícula para simples consulta, não valendo como certidão).

## 8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

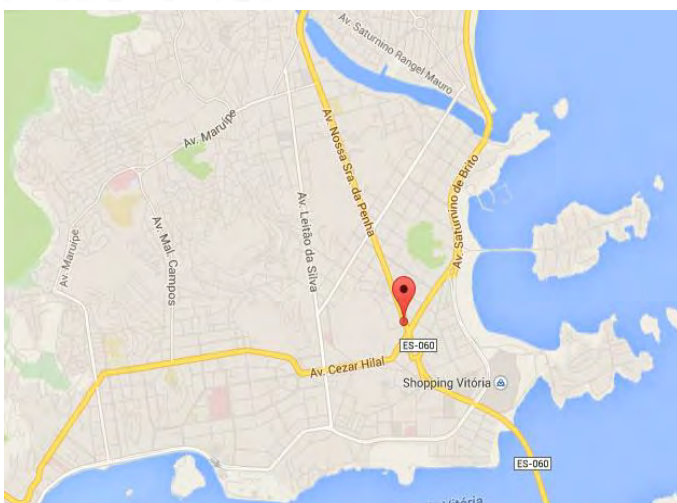
### 8.1. Período da Vistoria

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

### 8.2. Localização

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

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



Mapa de parte da cidade de Vitória com indicação do logradouro



Foto aérea da cidade de Vitória com indicação do terreno

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



Imagem do logradouro com o terreno avaliando



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

### 8.3. Caracterização da Região

Usos predominantes:

Residencial Unifamiliar

Comercial

Residencial Multifamiliar

Industrial





## LAUDO DE AVALIAÇÃO – 011/2022 AVA02 2021-JCJPL

### Infraestrutura urbana:

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Água             | <input checked="" type="checkbox"/> Telefone       | <input checked="" type="checkbox"/> Gás Canalizado |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação   | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial |  |

### Serviços públicos e comunitários:

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo      | <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária | <input checked="" type="checkbox"/> Segurança |
| <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Coletivo | <input checked="" type="checkbox"/> Escola        | <input checked="" type="checkbox"/> Lazer     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comércio            | <input checked="" type="checkbox"/> Saúde         |   |

### 8.4. Caracterização do Terreno

Forma: Irregular

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

Situação: Esquina

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

Área: 2.127,02 m<sup>2</sup>

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

### 9. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

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

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



## LAUDO DE AVALIAÇÃO – 011/2022 AVA02 2021-JCJPL

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

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

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

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

### 10. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO

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

### 11. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

#### 11.1. Período de Pesquisa

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

#### 11.2. Tratamento dos Dados

Foi utilizado um software de regressão linear múltipla denominado Sisdea Windows, desenvolvido pela Pelli Sistemas, complementado pela memória de cálculo do modelo. Consultar o Anexo III – Memória de Cálculo.

#### 11.3. Tipo de Tratamento

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

### 12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:**

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

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

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	10 %	20 %	30 %	2



## LAUDO DE AVALIAÇÃO – 011/2022 AVA02 2021-JCJPL

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

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

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

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

### GRAU DE PRECISÃO:

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

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

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

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

## 13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

### 13.1. Determinação do Valor de Venda do Imóvel

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

Mínimo do Campo de Arbítrio	Limite Inferior do Intervalo de Confiança	Estimado	Limite Superior do Intervalo de Confiança	Máximo do Campo de Arbítrio	Resultados
3.020,98	2.951,33	3.554,10	4.279,97	4.087,21	Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )
-15,00%	-16,96%	-	+20,42%	+15,00%	Amplitude do Intervalo



## LAUDO DE AVALIAÇÃO – 011/2022 AVA02 2021-JCJPL

### 13.2. Valor Unitário Adotado

Aplicando os atributos das variáveis independentes ao modelo inferido, através da opção de projeção do aplicativo Sisdea Windows, conforme memória de cálculo disponível no Anexo III, optamos por adotar o valor médio estimado pelo modelo estatístico, apesar de o modelo não contemplar a influência de oferta e transação. Entendemos que esse fato é compensado pela posição de esquina do imóvel, e pela localização no eixo valorizante da cidade, que é a Avenida Nossa Senhora da Penha (essas variáveis não se comportaram bem no modelo e não foram utilizadas). Assim, mantemos o valor médio como o valor unitário arbitrado para a avaliação, que é de R\$3.554,10/m<sup>2</sup>.

### 13.3. Data de Referência

13/01/2023

### 13.4. Valor de Mercado

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

$$VI = R\$3.554,10/m^2 \times 2.127,02m^2 = R\$7.559.632,26$$

Arredondando-se teremos:

$$VI = R\$7.500.000,00 \text{ (sete milhões e quinhentos mil reais)}$$

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

## 14. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

- É consignado que este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT para a Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se: na documentação fornecida, em informações constatadas in loco na vistoria ao imóvel, e em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local;
- É consignado que na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado (reiteramos ainda que esta questão deverá ser confirmada com a apresentação da certidão de ônus atualizada);
- É consignado que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações in loco foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO – 011/2022 AVA02 2021-JCJPL****15. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL**

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

ALINE SAMPAIO DE MELLO GUIMARÃES  
Responsável Técnico

MELLOZANON ARQUITETURA LTDA  
Representante Legal

**16. LOCAL E DATA DO LAUDO**

Encerramos o presente laudo de avaliação, que foi elaborado segundo os preceitos da ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos gerais e Parte 2 – Imóveis urbanos, sendo composto por 11 folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada, e ainda 06 anexos também rubricados pelo signatário.

Vitória, 13 de Janeiro de 2023.

**17. ANEXOS**

- I – Relatório Fotográfico;
- II – Vista Aérea
- III – Memória de Cálculo;
- IV – Planilha dos Dados Utilizados;
- V – Certidão;
- VI – RRT (Registro de Responsabilidade Técnica).

MELLOZANON ARQUITETURA LTDA. - CNPJ 21.347.757/0001-26

VITÓRIA, ES – 13/01/2023

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



**LAUDO DE AVALIAÇÃO – 011/2022 AVA02 2021-JCJPL**

**ANEXO I**  
**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



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



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



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



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



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



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





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



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



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



Fundos do Terreno avaliando, com formação rochosa à direita



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



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





Vista do interior do Terreno avaliando com formação rochosa à direita



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



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



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



**LAUDO DE AVALIAÇÃO – 011/2022 AVA02 2021-JCJPL**

**ANEXO II**

**VISTA AÉREA**



Vista Aérea com marcação do terreno (imóvel avaliando)



**LAUDO DE AVALIAÇÃO – 011/2022 AVA02 2021-JCJPL**

**ANEXO III**

**MEMÓRIA DE CÁLCULO**



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

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

- VALOR UNITÁRIO R\$/m<sup>2</sup>: variável quantitativa que representa o valor locativo mensal, em Reais, por metro quadrado de área construída do imóvel – variável dependente  
Amplitude: 462,96 a 5.952,38

**Dados do Imóvel Avaliando:**

- Área privativa = 2.127,02
- Área sem rocha % = 0,46
- Grandeza = 1
- Vocação = 1
- CA máximo = 2,80
- Setor urbano = 8.131,91
  
- Bairro = Santa Lúcia
- Endereço = Av. Nossa Senhora da Penha, nº 455
- Data = 11/2022

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

Valor Unitário

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

Valor Total

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

Intervalo Predição

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

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 3.020,98
- RL Máximo = 4.087,21

Mínimo do Campo de Arbítrio	Limite Inferior do Intervalo de Confiança	Estimado	Limite Superior do Intervalo de Confiança	Máximo do Campo de Arbítrio	Resultados
3.020,98	2.951,33	3.554,10	4.279,97	4.087,21	Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )
-15,00%	-16,96%	-	+20,42%	+15,00%	Amplitude do Intervalo

**Informações Complementares:**

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

**Resultados Estatísticos:**

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

**Normalidade dos Resíduos:**

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

**Outliers do Modelo de Regressão:**

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

**Análise da Variância:**

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

**Testes de Hipótese:**

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



**Equação de Regressão:**

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

**Correlações Parciais:**

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

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

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

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

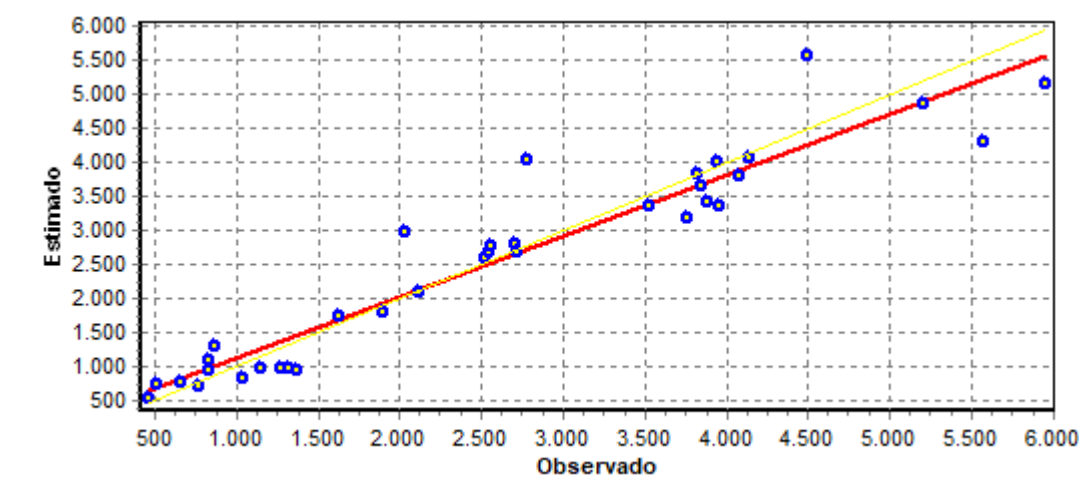
Correlações parciais para CA máximo	Isoladas	Influência
Setor urbano	-0,53	0,76
Valor unitário	0,43	0,56

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

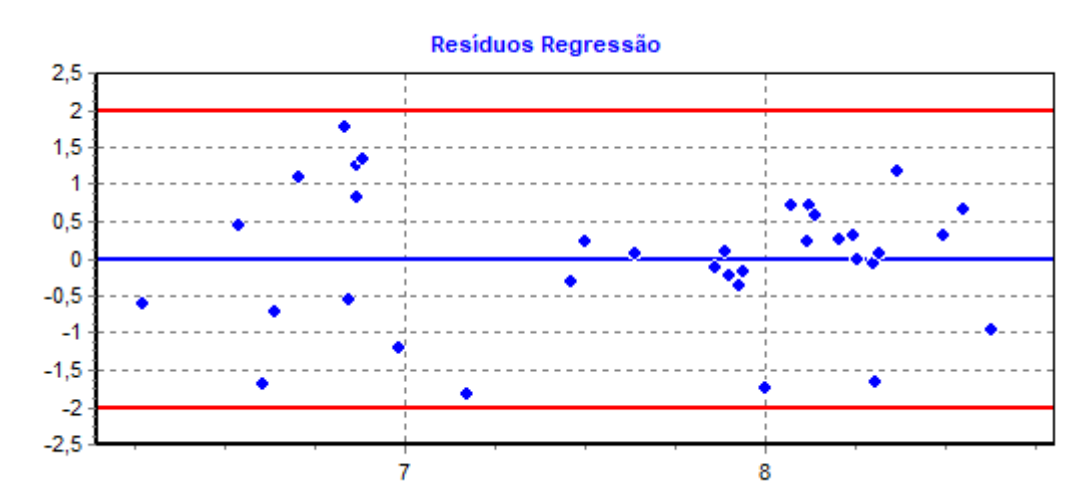
**Tabela Resíduos Relativos da Estimativa:**

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

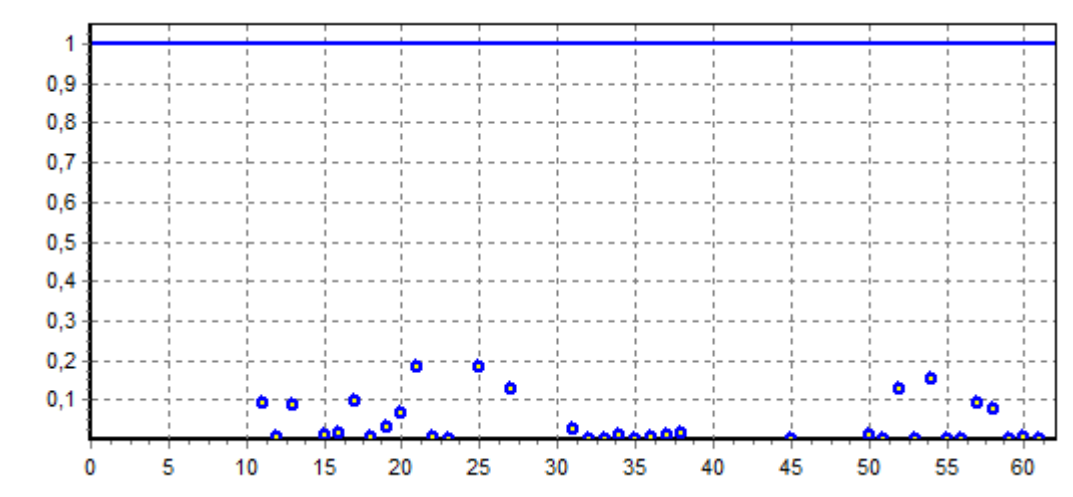
**Gráfico de Aderência – Regressão Linear:**



**Gráfico de Resíduos – Regressão Linear:**



**Gráfico de Distância de Cook – Regressão Linear:**





**LAUDO DE AVALIAÇÃO – 011/2022 AVA02 2021-JCJPL**

## **ANEXO IV**

### **PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS**



LAUDO DE AVALIAÇÃO – 011/2022 AVA02 2021-JCJPL

Obs: Os dados utilizados no modelo estão destacados na tabela

Table with columns: Bairro, Endereço, Área (m²), Área Sem Cobr., Grau, Torço, Vozco, Potên., Cal., URBANO, Setor, Evento, Data, Informante, Valor Total (R\$), Valor (R\$/m²). Contains multiple rows of property data.

ÁREA SEM COBERTURA: variável quantitativa que representa o valor do terreno, em Réal, por metro quadrado de área construída do imóvel - variável independente.
ÁREA SEM ROCHA %: variável quantitativa relativa à área livre para construção, não ocupada por edificação cobrindo...
GRANDEZA: variável dicotômica relativa ao tamanho do lote, sendo 0-FEQUENO, 1-GRANDE.



**LAUDO DE AVALIAÇÃO – 011/2022 AVA02 2021-JCJPL**

**ANEXO V**  
**CERTIDÕES**



**Registro Geral de Imóveis - 2ª Zona de Vitória**

Bel. Helvécio Dúia Castello

OFICIAL

**REGISTRO GERAL**

Matricula nº **55.624** - Folha nº **1** - Livro nº **2**

**IMÓVEL:** Terreno situado na Avenida Nossa Senhora da Penha, nº 455, Praia do Canto, Vitória-ES, com a área de 2.127,02m<sup>2</sup>, confrontando-se pela frente com a Avenida Nossa Senhora da Penha, onde mede 20,30m; pelo lado direito em três segmentos, sendo 30,00m e 12,17m confrontando-se com Estevão Nickmann e 19,80m com quem de direito; pelo lado esquerdo com a Rua Dr. Eurico de Aguiar, onde mede 50,39m; e pelos fundos com quem de direito, onde mede 78,03m. **PROPRIETÁRIA DO TERRENO DE MARINHA E ACRESCIDO DE MARINHA: UNIÃO FEDERAL. DETENTOR DO DOMÍNIO ÚTIL SOBRE TERRENO DE MARINHA E ACRESCIDO DE MARINHA COM A ÁREA DE 1.331,45M<sup>2</sup> E PROPRIETÁRIO DO TERRENO ALODIAL COM A ÁREA DE 795,57M<sup>2</sup>:** HALLEY PINHEIRO MONTEIRO, brasileiro, casado, magistrado, residente em Vitória-ES. **MATRICULA ANTERIOR:** 46.094, deste Cartório. **REGISTRO ANTERIOR:** 1004 de ordem do L<sup>o</sup> 3-B, deste Cartório. Lançado no Protocolo sob o nº 127.605. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 27 de fevereiro de 2004. Eu, Helvécio Dúia Castello a conferi. O OFICIAL, Helvécio Dúia Castello MLHH

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

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

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



Matricula nº 55.624 - Folha nº 1 - verso

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

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

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

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



**Registro de Imóveis - 2ª Zona de Vitória**

Bel. Helvécio Duia Castello  
OFICIAL

**REGISTRO GERAL**

Matricula nº **55.624** - Folha nº **2** - Livro nº **2**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

## Certidão de Inteiro Teor do Imóvel

Número RIP: 5705 0018250-06

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

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

### Características Técnicas do imóvel

Natureza: Urbano  
Fração Ideal: 1,0000000  
Área Total da União: 1.331,45 m2

Conceituação: MARINHA  
Área Total do Terreno: 2,127,02 m2

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

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

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

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

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

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





**Prefeitura Municipal de Vitória**

Secretaria Municipal de Fazenda - Coordenação de Cadastro Imobiliário

**Espelho Cadastral da Unidade**

Inscrição Fiscal: 2 - 7037880

Inscrição Imobiliária: 05.04.006.0483.001

Face: 3

Situação Cadastral: **Normal**

**Localização da Propriedade**

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

Município: VITORIA - ESPÍRITO SANTO

**Identificação do Responsável**

Nome: ESTADO DO ESPIRITO SANTO

Doc. Ident.: CNPJ 27.080.530/0001-43

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

Município: Vitória - ES

CEP: 29.015-110

**Responsável(is) Fiscal(is)**

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

**Informações do Lote**

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

**Informações da Unidade**

Exercício: 1977

Ocupação: Sem uso

Patrimônio: Particular

Numeração Oficial: Sim

**Informações da Edificação**

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

**Isenção e/ou Imunidade**

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



**LAUDO DE AVALIAÇÃO – 011/2022 AVA02 2021-JCJPL**

## **ANEXO VII**

### **RRT (REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA)**



CAU/BR

Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 12572691



Verificar Autenticidade

## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ALINE SAMPAIO DE MELLO GUIMARÃES  
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 054.XXX.XXX-89  
Nº do Registro: 000A383708

### 1.1 Empresa Contratada

Razão Social: MELLOZANON ARQUITETURA LTDA

CNPJ: 21.XXX.XXX/0001-26  
Nº Registro: PJ28451-3

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI12572691I00CT001  
Data de Cadastro: 16/11/2022  
Data de Registro: 17/11/2022  
Tipologia: NÃO SE APLICA

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

### 2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$108,69

Pago em: 16/11/2022

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS - SEGER  
Tipo: Órgão Público  
Valor do Serviço/Honorários: R\$1.614,00

CPF/CNPJ: 07.XXX.XXX/0001-48  
Data de Início: 07/11/2022  
Data de Previsão de Término:  
16/11/2022

#### 3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

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

#### 3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

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

#### 3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



### 3.1.4 Dados da Atividade Técnica

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

Quantidade: 2127.02  
Unidade: metro quadrado

### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
S112572691100CT001	SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS - SEGER	INICIAL	16/11/2022

### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

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

### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

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