

CAPA:
FICHA-RESUMO DA AVALIAÇÃO

Solicitante: SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
Interessado: SEGER - SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
Processo Administrativo: 2021-F34R6
Número da O.S.: 003/2021 - AVA 09
Finalidade: ALIENAÇÃO
Objetivo: Determinação do Valor Venal de Mercado
Objeto: Terreno
Endereço: Rodovia ES-080, Ibiapaba, com coordenada - 20.251031, -40.421500.
Cidade/UF: Cariacica/ES
Proprietário: ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Área Construída: m²
Terreno com Área: 60.000,00 m².

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado total/Mês: R\$ 6.640.000,00 (Seis milhões e seiscentos e quarenta mil reais)
Liquidez: Baixa
Metodologia: MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tratamento de Dados: Estatística Inferencial
Especificação: Grau de Fundamentação III; Grau de Precisão III.
Data do Laudo: 27/08/2021
DADOS DO AVALIADOR
Nome: Sérgio Quintaes F. Lima
Formação: Eng^o Agrônomo
CREA: ES-1848/D
IBAPE:
CPF:
DADOS DA EMPRESA
Nome: Master Survey Engenharia de Avaliações
Endereço: Rua Desembargador Ferreira Coelho, 330/1103 – Praia do Suá – Vitória/ES.
CREA: 7602
CNPJ: 39.816.483.0001/32
Representante Legal: Pedro Augusto Deps Filho
CPF: 853.726.767-87

PEDRO AUGUSTO DEPS
FILHO:
85372676787

Digitally signed by PEDRO AUGUSTO DEPS
FILHO 85372676787
DN: cn=BR, o=CP-Brasil, ou=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e CPF A1,
ou=VALID, ou=AR S/C, ou=Idocorferencia,
ou=18178845000163, cn=PEDRO AUGUSTO
DEPS FILHO 85372676787
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2023.10.19 14:54:05-03:00
Foxit PDF Editor Version: 11.0.1

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
VALOR VENAL
OS Nº 002/2020 AVA 09**

CARIACICA/ES

IBIAPABA

ÁREA RURAL COM 60.000,00 M²

AGOSTO DE 2021

ÍNDICE

I. Introdução	3
Pontos Importantes	3
II. Laudo de Avaliação	4
1 Solicitante	4
2 Interessado	4
3 Proprietário	4
4 Objeto da Avaliação	4
5 Finalidade do Laudo/Parecer Técnico	4
6 Objetivo da Avaliação	4
7 Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes	4
8 Identificação e Caracterização do Bem Avaliando	5
9 Diagnóstico do Mercado	8
10 Indicação do(s) Métodos(s) e Procedimentos(s) utilizado(s)	9
11 Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados	12
12 Resultados da Avaliação e Data Referência	12
13 Especificação da Avaliação	14
14 Observações Complementares Importantes	16
15 Profissional (is) Responsável (is)	16
16 Local e Data do Laudo	17
17 Anexos	17

I – INTRODUÇÃO

A Engenharia de Avaliações analisa os bens móveis e imóveis em diversos aspectos, sendo: o construtivo, o jurídico e a valoração. Neste último destaca-se a Avaliação de Imóveis Rurais, que é normatizada pela A.B.N.T. (Associação Brasileira de Normas Técnicas) – NBR 14.653 – Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 3: Imóveis Rurais, que indica os parâmetros para determinação do valor do imóvel.

Alguns fatores nesta determinação podem ser: **área total, infra básica completa, plano/semiplano, ZV 2019** e dentre outros.

Orientando-se por estas Normas, desenvolveu-se este trabalho, cuja finalidade é a determinação do valor de mercado de **01 (uma) Área Rural de 60.000,00 m²**, localizada na Zona Rurbana, Rodovia ES-080, Ibiapaba, Cariacica/ES, com coordenada -20.251031, -40.421500.

Em relação à determinação deste valor adotaram-se alguns parâmetros, dentre eles descritos inicialmente, onde adotamos a amostra mínima de **30 dados de mercado**, que foram informados por proprietários, corretores e outros, para obtermos uma melhor aproximação do valor do imóvel no mercado atual.

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo consolidar o conteúdo desenvolvido no mercado, através da análise prática de estudo de mercado de áreas situadas na região, onde realizamos pesquisas no mercado imobiliário de Cariacica/ES, com a finalidade de determinar o valor venal dos imóveis avaliando.

PRECEITOS E RESSALVAS (Em atendimento aos subitens 7.3 e 7.4 contidos na NBR 14.653-1/2019 – Procedimentos Gerais).

Ressaltamos que a Vistoria e a Coleta de Dados foram devidamente caracterizadas segundo os preceitos da norma acima citada.

Coube a nós profissionais em Avaliação e Perícia de Engenharia coletarmos os dados de mercado, onde observamos características semelhantes entre os imóveis coletados e os imóveis avaliando, verificando assim a consistência das informações apresentadas.

Todas as informações que subsidiaram a determinação dos conceitos e valores anteriormente expressos serão apresentadas no corpo deste trabalho.

II – LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 – SOLICITANTE

SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS - SEGER
PROCESSO ADMINISTRATIVO: 2021-F34R6
ORDEM DE SERVIÇO: 003/2021 - AVA 09

2 – INTERESSADO

SEGER - SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

3 – PROPRIETÁRIOS

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

4 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

4.1 – TIPO DO BEM: Terreno

4.2 – DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM: 01 (uma) Área Rural de 60.000,00 m², localizada na Zona Rurbana, Rodovia ES-080, Ibiapaba, Cariacica/ES, com coordenada -20.251031, -40.421500.

4.3 – OCUPANTE E TIPO DE USO: vazio

5 – FINALIDADE DO LAUDO

ALIENAÇÃO

6 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do Valor Venal do Mercado.

7 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Ressaltamos que a vistoria e a coleta de dados foram devidamente caracterizadas segundo os preceitos da norma citada. Coube a nós, profissionais em Avaliação e Perícia de Engenharia, coletar os dados de mercado em imobiliárias e proprietários de áreas na Região Ibiapaba e adjacências, onde observamos características semelhantes entre os imóveis (pesquisa e avaliado), buscando dar consistência as informações apresentadas.

Todas as informações que subsidiaram a determinação dos conceitos e valores anteriormente expressos serão apresentadas no corpo deste trabalho. Pressupõe-se, ainda que as informações colhidas de fontes externas relativas ao mercado imobiliário sejam fidedignas e tenham sido dadas de boa fé.

Para o modelo estatístico foi adotado áreas Rurais e Urbanas, devido as características do Avaliando, ressaltamos ainda que foi desconsiderado o valor das Benfeitorias de Áreas Rurais ou Chácaras.

Área de 60.000,00 m² (Área A1 + Área Rural) - Conforme Cartório Argilano Dario – Serviço Registral Imobiliário de Cariacica ES, Matrícula 39.793 da área de 35.000,00 m² e Matrícula 13.532 da área de 25.000,00 m², resalto que foi adotado a somatória das áreas para a Avaliação.

Os dados caracterizados pela origem de oferta foram homogeneizados com a redução de 10% do preço de oferta.

8 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

8.1 – PERÍODO DA VISTORIA

Vistoria realizada no dia 10 de agosto de 2021.

Registramos que as áreas e dimensões verificadas na vistoria externa e relatadas no escopo deste Laudo de Avaliação encontram-se de acordo com a Ficha do Bem Imóvel Avaliando (ANEXO IV).

8.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Infraestrutura Urbana, Serviços e Equipamentos Comunitários.

Cariacica é um município brasileiro do estado do Espírito Santo, situado na Região Metropolitana de Vitória. O município possui área de 280 km² e limita-se ao norte com Santa Leopoldina, a oeste com Domingos Martins, ao sul com Viana e a leste com as cidades de Vila Velha, Serra e Vitória.

Cariacica é considerada a "porta de entrada" de Vitória (capital do Estado). Neste município, se encontra a Estação Ferroviária Pedro Nolasco, ponto de partida do trem de passageiros da Estrada de Ferro Vitória a Minas (EFVM), que liga diariamente a cidade a capital do estado de Minas Gerais, Belo Horizonte. O município é cortado pelas rodovias BR 101 e BR 262, as duas principais rodovias federais que atravessam o Estado do Espírito Santo. O município também é cortado pela rodovia estadual ES-080, que liga a região serrana do Espírito Santo à Grande Vitória.

Cariacica também é cortada por uma segunda e também importante ferrovia: a Linha do Litoral da antiga Estrada de Ferro Leopoldina, que liga a cidade ao Rio de Janeiro e ao município vizinho de Vila Velha. Atualmente, se encontra concedida ao transporte

de cargas pela Ferrovia Centro Atlântica, porém a linha da Leopoldina somente atravessa o município, que nunca possuiu uma estação ferroviária desta.


A economia da cidade é voltada para o setor terciário, comércio exterior e indústrias. O bairro de Campo Grande é o que concentra o maior contingente de lojas comerciais, sendo considerado o maior shopping a céu aberto do estado do Espírito Santo. É possível entrar em mais de 300 lojas em apenas uma rua, a Avenida Expedito Garcia, e achar diferentes produtos nas demais. Cariacica possui o "maior" porto seco da América Latina, além de várias empresas de logística. A cidade conta ainda com o Shopping Center Moxuara do Grupo Sá Cavalcante localizado na BR-262/101 no bairro de São Francisco, sendo o primeiro shopping center do município.

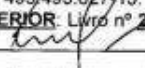
Fica sediado neste município o Grupo Águia Branca, um dos maiores grupos empresariais do país. Também são destaques no município a fábrica da Coca-Cola, a empresa Arcelor Mittal Cariacica e o Grupo Coimex.

8.3 – CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

➤ Certidão de Registro de Imóveis, no ANEXO IV:

Área A1

 Argilano Dario	SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE CARIACICA-ES LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	<table border="1"> <tr><td>Matrícula</td></tr> <tr><td>39.793</td></tr> </table>	Matrícula	39.793	<table border="1"> <tr><td>Ficha</td></tr> <tr><td>01F</td></tr> </table>	Ficha	01F
Matrícula							
39.793							
Ficha							
01F							

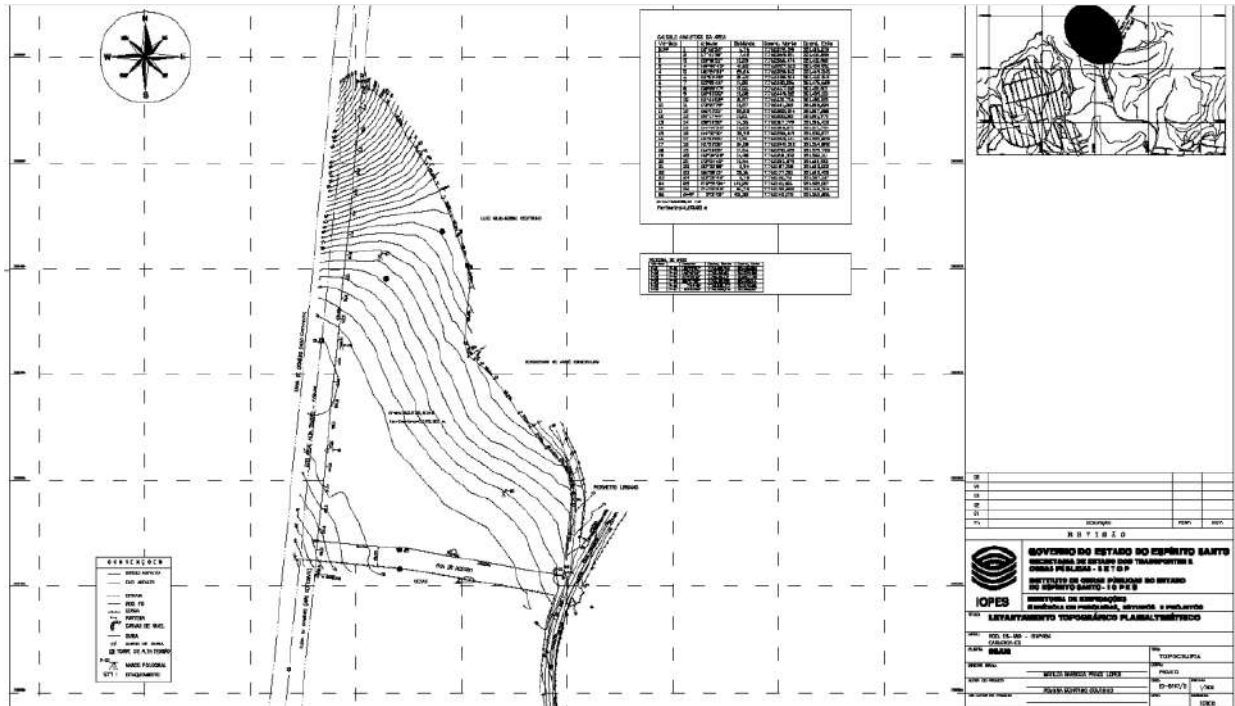
IMÓVEL: ÁREA DE TERRENO DESIGNADA **ÁREA A1** MEDINDO **35.000,00M²** (TRINTA E CINCO MIL METROS QUADRADOS), SITUADA EM **IBIAPABA**, NESTE MUNICÍPIO DE CARIACICA/ES, CONFRONTANDO-SE AO NORTE COM ODAIR GUILHERME COUTINHO EM QUATRO SEGMENTOS QUE SOMADOS MEDEM 55,75M, AO SUL COM ÁREA A2 (MATRÍCULA 39.794) EM DOIS SEGMENTOS QUE SOMADOS MEDEM 234,15M, AO LESTE COM CÉSAR GONÇALVES DE LIMA EM DOIS SEGMENTOS QUE SOMADOS MEDEM 482,28M E COM RODOVIA PAULO NASCIMENTO EM DOIS SEGMENTOS QUE SOMADOS MEDEM 16,52M E AO OESTE COM ÁREA A2 (MATRÍCULA 39.794) EM DOIS SEGMENTOS QUE SOMADOS MEDEM 431,31M, PERFAZENDO UM PERÍMETRO DE 1.031,85M.
INSCRIÇÃO FISCAL: 505.013.001.422.0.
PROPRIETÁRIO: AGOSTINHO SEBASTIÃO CHRISTIE, brasileiro, solteiro, lavrador, portador da Identidade nº 419.240-ES, inscrito no CPF/MF sob o nº 493.495.627-15.
REGISTRO ANTERIOR: Livro nº 2, matrícula nº **38.371** de ordem desta Serventia. DOU FÉ. Cariacica/ES, 08 de junho de 2009. O OFICIAL SUBSTITUTO:  Rodrigo Dario Guimarães. LF.

Área Rural

Dr. ARGILANO DARIO Oficial Titular	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL LIVRO Nº 2	Comarca de V Est. do Espírito S em Cari
--	---	---

UMA ÁREA DE TERRENO RURAL, desmembrada de maior porção, medindo 2,5 (dois e meio) hectares, ou seja: 25.000,00 (vinte e cinco mil metros quadrados), situada no lugar denominado "IBIAPABA", neste município de Cariacica-ES, com as seguintes medidas e confrontações: Frente 80,45ms para a estrada Cariacica para Santa Leopoldina; fundos em duas linhas de 44,70m e 50,70m; um dos lados 300,00ms com terrenos dos outorgantes vendedores e do outro lado em 03 linhas medindo 145,00m, 10,00m e 157,00m também com terrenos pertencentes aos outorgantes vendedores, terreno contendo capoeiras. CADASTRADO NO INCRA sob o nº 505.013.001.422.0.
PROPRIETÁRIOS:- AGOSTINHO SEBASTIÃO CHRISTIE, solteiro, lavrador, CI.nº 419.240-ES e CPF.493.495.627-15 e JOSE ANTONIO CHRISTIE, funcionário público, CI.440.348-ES e sua esposa MARIA HELENA CHRISTIE, do lar, CP.nº 71.373, série 261º, CPF.621.035.477-72, todo brasileiros, maiores, capazes, residentes em Ibiapaba, Cariacica-ES.
REGISTRO ANTERIOR:- Livro 3-AF sob o nº 15.736 e Livro 4-G sob o nº 3.131 de ordem do Registro Geral de Imóveis de Vitória-ES. Cariacica-ES, 30 de julho de 1.986.
 O OFICIAL dmd

➤ Planta Planimétrica, ANEXO IV:



➤ Demarcação Google Earth IV:



- Em vistoria ao imóvel avaliando foram constatadas as seguintes características:

O acesso principal a área avaliando se dá pela Rodovia ES - 080 no sentido Cariacica x Santa Leopoldina (lado esquerdo), Ibiapaba, Cariacica/ES, sendo:

Área A1, frente para a ES-080, sentido Cariacica x Santa Leopoldina (lado esquerdo), área com inscrição fiscal 505.013.001.422.0, área plana/semiplana, com pastagem, coordenadas 20°15'03.25"S 40°25'16.63"O, conforme Mapa de Localização, Anexo IV.

Área Rural, frente para a ES-080, sentido Cariacica x Santa Leopoldina (lado esquerdo), área com cadastro INCRA 505.013.001.422.0, área plana/semiplana, com pastagem, coordenadas 20°15'04.90"S 40°25'17.29"O, conforme Mapa de Localização, Anexo IV.

A Área avaliando com área total de 60.000,00 m², possui topografia plana/semiplana, no nível em relação ao greide da Rodovia e topografia acidentada aos fundos conforme planta topográfica, encontrasse cercada por arame, onde só foi possível vistoria externa (frente rodovia), área aparentemente toda em pasto e superfície seca.

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Macrozona Rurbana, conforme mapa do Zoneamento de Cariacica, Zona de Transição entre o ambiente rural e o urbano.

Melhoramento Público na Propriedade

Serviços de conservação viária e distribuição de energia elétrica, pavimentação onde encontrasse frente para a Rodovia.

9 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O Bairro Ibiapaba, Cariacica/ES, é um bairro localizado na Zona Rurbana frente para a ES-080 vocação industrial nas vias principais e residencial nas vias secundarias, possuindo em sua maioria residenciais, voltados para a classe média.

- a) Em análise ao mercado atual, consideramos o imóvel como de Baixa Liquidez;
- b) Conforme mercado imobiliário para Venda de Imóvel Tipo o Avaliando, na região do Bairro Ibiapaba e adjacências, apresenta-se com desempenho recessivo;
- c) Foi observado um número de ofertas baixo, em pesquisa realizada na região geoeconômica;
- d) Caso este imóvel fosse colocado à venda no mercado teria absorção demorada, devido ao tamanho;
- e) Entendemos que o público alvo para absorção do bem, são investidores da área imobiliária para loteamento ou indústrias;
- f) Os facilitadores para negociação do bem são imobiliárias e corretores, que atuam com processo de comunicação e negociação.

10 – INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTOS(S) UTILIZADO(S)

Área Rural – Ibiapaba, Cariacica/ES

Pesquisa de Mercado:

A pesquisa realizada para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando, foi efetuada através de consulta a proprietários, corretores e outros, de imóveis semelhantes na região. Desta provieram **30 elementos**, sendo **28** deles **considerados**, que compõem a amostra que baliza o presente trabalho.

Concepção da Metodologia:

Normalmente, depois de identificado o objeto de avaliação, buscamos no mercado dados semelhantes para fazermos comparativos usando posteriormente de fatores para a sua homogeneização, visando tornar a dispersão a menor possível em torno da média.

Esses fatores são determinados a partir de trabalhos diversos e consagrados, mas às vezes, em cenários muitas vezes diferentes daqueles que nos encontramos no momento. Na busca da melhor realidade do valor, para análise dos atributos, valeu-se no presente trabalho da INFERÊNCIA ESTATÍSTICA como forma objetiva de encontrar a verdade mercadológica, detectando-se a função-explicação das influências no valor de mercado através do uso da regressão que nos possibilita obter uma homogeneização dos dados de forma científica, evitando-se o uso de fatores de homogeneização pré-determinados.

Analisando planilha de referências de mercado, verificamos existir uma grande dispersão nos valores encontrados. Se a análise dos dados fosse realizada enfocando somente o preço unitário, verificaríamos existir uma grande dispersão nos valores.

O fato de a amostra demonstrar alta dispersão, não permite conclusões de sua ineficiência, que levariam através dos saneamentos normais à eliminação de dados supostamente não comportados.

É justamente o contrário, a alta dispersão deve significar a existência de alguma(s) variável(eis) que está(ão) sendo observada(s), as quais dizem muito mas não são ouvidas.

Desta forma procurou-se analisar **ESTATISTICAMENTE** qual(is) variável(is) poderia(m) estar provocando esta dispersão.

Visando-se determinar o valor unitário do imóvel, efetuamos um estudo considerando, em função do tamanho da amostra, as variáveis conforme se segue:

DETALHAMENTO DO MODELO ESTATÍSTICO UTILIZADO

O modelo estatístico foi utilizado buscando **considerar os atributos mais significativos** na formação do valor. Desta forma, procurou-se analisar estatisticamente quais variáveis seriam mais significativas, tendo sido considerados as seguintes variáveis e regressores:

a)- Variável Dependente:

a.1) – Valor Unitário (Y): expressa em R\$/ha;

b)- Variáveis Independentes:

b.1) – Área total (m²) (X1): variável quantitativa, expressa em metros quadrados;

Variação: 1.000,00 m² a 275.000,00 m².

b.2) – Infra básica completa (X2): variável dicotômica;

Variável representando a infraestrutura dos elementos pesquisados em relação. Sendo adotados:

(2) Elementos com infraestrutura básica completa.

(1) Elementos sem infraestrutura básica completa.

Variação: 1 e 2.

b.3) – Topografia Plana/Semiplana=2 (X3): variável dicotômica;

Representa a topografia do elemento pesquisado. Sendo adotados:

(2) - Elementos com topografia plana/semiplana;

(1) - Elementos com topografia acidentada.

Variação: 1 a 2.

b.4) – Renda ZV 2019 (X4): variável proxy, expressa por valores;

Valorização em relação à localização de cada elemento dentro da região geoeconômica em estudo.

Variação: 17,00 à 300,00

Estes representam o real crescimento de valor, com relação a variável em questão, entre os elementos pesquisados.

Modelo Adotado:

De posse dos resultados, conseguimos obter a seguinte equação de regressão:

$$\text{Valor Unitário (R\$/ha)} = e^{(+0,471818358 - 0,002493081844 * \text{Área Total}^{1/2} + 1,200326684 * \text{Infra básica completa}=2 + 0,3658894072 * \text{Plano/Semiplano}=2 + 0,2314294896 * \text{ZV 2019}^{1/2})}$$

Esta função pode ser considerada um modelo estatístico onde se verifica:

a) Coeficiente de Determinação:

Através da análise dos resultados, verificamos coeficiente de determinação de 0,9718 que representa o poder de explicação das variáveis independentes sobre a variável valor unitário, significando dizer que 97,18 % da variação de valor unitário do imóvel avaliando em torno da média é explicada pelas variáveis selecionadas, restando uma variação de 2,82% não explicada, causada por outras variáveis ou pela aleatoriedade dos dados da amostra.

b) Análise de Variância:

Testada a hipótese nula de não representatividade do modelo para explicação do fenômeno, foi à mesma rejeitada ao nível de significância do modelo, igual a 1%, tendo em vista que a estatística F com resultado de 198,65 é superior ao ponto crítico da distribuição "F" de Snedecor, ao nível de confiança de 99%.

c) Teste de Hipótese nula dos Regressores:

Foram rejeitadas as hipóteses de que os estimadores não sejam representativos, já que todos os regressores passaram no teste ao nível de significância de 10%.

d) Aleatoriedade dos Resíduos:

Os resíduos do modelo apresentam-se de forma aleatória quando plotados no gráfico "Resíduos versus Valores Ajustados", o que nos leva a concluir que **não há** violação dos pressupostos básicos no que diz respeito à **homocedasticidade**, independência e não auto-correlação.

e) Normalidade dos Resíduos:

Verificou-se que **75%** dos resíduos padronizados encontram-se no **intervalo (-1, +1)**, **89%** em **(-1,64, +1,64)** e **92%** no intervalo **(-1,96, +1,96)**, o que indica fortes indícios a favor da **distribuição normal** para os erros aleatórios do Modelo.

f) Exame de Multicolinearidade:

Testou-se a existência de multicolinearidade entre as diversas variáveis independentes consideradas através de análise das correlações com influência, **não se encontrando** resultados que indicassem a presença do fenômeno ou grau que pudesse restringir a utilização do Modelo.

g) Intervalo de Confiança:

Tendo em vista que a **Distribuição Normal** mostrou-se aderente ao Modelo, estimou-se um **intervalo de confiança ao nível de 80%**, utilizando-se a distribuição "t" de Student, através da expressão:

$$I = Y \pm e \cdot t_{90} \times V^{1/2}, \text{ Onde:}$$

Y - valor médio encontrado pelo Modelo;

e - erro amostral;

t₉₀ - abcissa da distribuição "t" de Student tabelada;

V - variância do sistema.

Assim, obtêm-se os seguintes valores:

- Valor mínimo = $Y - e$; - Valor máximo = $Y + e$.

h) O modelo encontrado mostrou-se coerente se comparado com o comportamento do mercado, uma vez que o valor unitário em questão diminui à medida que o elemento: possua maior área, e o valor unitário em questão aumenta à medida que o elemento: possua infraestrutura básica completa, plana/semiplana e melhor localização. Essas tendências podem ser observadas a seguir, nos gráficos apresentados no anexo III – teste da equação.

Obs.: Foi mantido os “outliers” (dados 9, 28), onde no modelo apresentado os Resíduos Relativos são inferiores a 70% e se respeite à “Distância de Cook”.

11 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

PERÍODO DE PESQUISA: Agosto de 2021

TRATAMENTO DOS DADOS: Foi utilizado um software de regressão linear múltipla denominado Sisren Windows, desenvolvido pela Pelli Sistema, Anexo III.

TIPO DE TRATAMENTO: Estatística Inferencial

12 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Área Rural – Ibiapaba, Cariacica/ES

12.1 - Modalidade:

Conforme subitem 10.2 – Modalidades da NBR 14653-1 – Parte 1 – Procedimentos Gerais, este laudo foi classificado como “COMPLETO”, pois contém todas as informações necessárias e suficientes para ser autoexplicável.

12.2 – Grau de Fundamentação:

Segundo A.B.N.T. norma NBR 14.653 - Parte 3 - 2019: Imóveis Rurais, item 9 e subitens 9.3.2 a 9.3.4

Tabela 2 – Grau de fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado com modelo de regressão linear

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto as variáveis consideradas influenciantes a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto.	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos 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 ao dobro 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 a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior. b) o valor estimado não ultrapasse 30% 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 α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Pontuação Total:					16

Tabela 3 – 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, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 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 III, (Segundo A.B.N.T. norma NBR 14.653-3/2019: Imóveis Rurais), Tabela 3, Item 9.3.4.

GRAU DE PRECISÃO:

Segundo A.B.N.T. norma NBR 14.653 – 3/2019: Imóveis Rurais, item 9 e subitens 9.3.8.

Tabela 6 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado.
(modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores)

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

Nota: Observar subseção 9.1 da ABNT NBR 14.653-3/2019: Imóveis Rurais

Logo, Grau de Precisão III, (Segundo A.B.N.T. norma NBR 14.653 -3/2019: Imóveis Rurais), Tabela 6, Item 9.3.8

13 – RESULTADOS DA AVALIAÇÃO E DATA REFERÊNCIA

13.1 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para a determinação do **valor venal** do imóvel avaliando, foram **adotados os procedimentos** abaixo de acordo com as **características ora verificadas** na vistoria aos mesmos e conforme o **modelo proposto** para **valor de comercialização de área** na região em estudo.

Área Rural 60.000,00 m² – Ibiapaba, Cariacica/ES

Variáveis Adotadas

Variável (X1) Área total (m ²)	Variável (X2) Infra básica completa=2	Variável (X3) Plano/Semiplano=2	Variável (X4) ZV 2019
60.000,00	2	1	100,00

Obtém-se o seguinte **intervalo de confiança**:

	Variável Dependente (Y) - Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Total (R\$)
Limite Superior	149,39 (+14,73%)	8.963.536,78
Valor Médio	130,21	7.813.099,88
Limite Inferior	113,50 (-12,83%)	6.810.317,32

Baseado no intervalo de confiança apresentado acima com amplitude do intervalo $\leq 30\%$, o laudo foi enquadrado segundo A.B.N.T. norma NBR 14.653 - Parte 3: 2019 Imóveis Rurais, item 9 e subitem 9.8, com Grau de Precisão III.

Campo de Arbítrio:

	Campo de Arbítrio	Valor Total (R\$)
Limite Superior	149,75 (+15%)	8.985.000,00
Valor Médio	130,21	7.813.099,88
Limite Inferior	110,68 (-15%)	6.640.800,00

O campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada.

13.2 – VALOR UNITÁRIO ADOTADO

Considerando que o Imóvel Avaliando possui infraestrutura completa, por estar em frente a Rodovia, ou seja, via pavimentada, água, luz e dentre outros porém sua documentação é de área RURAL total de 60.000,00 m², onde majoritariamente as áreas rurais ou chácaras não possuem infraestrutura completa, adotamos o valor abaixo da Estimativa de Tendência Central, mínimo do Campo de Arbítrio (-15%).

Para o imóvel foi adotado o valor unitário R\$ 110,68

13.3 – DATA DE REFERÊNCIA

27 de agosto de 2021

13.4 – VALOR DE MERCADO

ÁREA 60.000,00 m², IBIAPABA, CARIACICA/ES

**Valor Venal do Imóvel Avaliando:
R\$ 6.640.000,00
(Seis milhões e seiscentos e quarenta mil reais)**

Obs: O valor final R\$ 6.640.800,00 (seis milhões, seiscentos e quarenta mil e oitocentos reais) foi arredondado obedecendo a **NBR 14.653 – 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 3: Imóveis Rurais**, que limita o **arredondamento em + ou -1%**.

14 – OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado;

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.

15 – PROFISSIONAL (IS) RESPONSÁVEL (IS)

**PEDRO AUGUSTO
DEPS FILHO:
85372676787**

Digitally signed by PEDRO AUGUSTO DEPS FILHO:
85372676787
DN: C=BR, O=CP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e CPF A1, OU=VALID, OU=AR_SIC, OU=Videoconferencia, OU=18178945000163, CN=PEDRO AUGUSTO DEPS FILHO.85372676787
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2021.10.19 14:04:34-03'00'
Foxit PDF Editor Version: 11.0.1

**Master Survey Engenharia de Avaliações
39.816.483/0001-32
Engº Pedro Augusto Deps Filho
CPF 853726767-87 – CREA/ES 9743/D
Representante Legal e Autor**



Engº Agrônomo Sérgio Quintaes F. Lima
CREA-ES 1848/D
Responsável Técnico e Co-Autor

16 – LOCAL E DATA DO LAUDO

16.1 - O presente **Laudo de Avaliação** é composto por **17 (dezesete)** folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada e mais **06 (seis) anexos**, também rubricados pelo signatário.

16.2 - Os signatários colocam-se a inteiro dispor de Vossa(s) Senhoria(as) para os esclarecimentos que se fizerem necessários

Vitória/ES, 27 de agosto de 2021

17 – ANEXOS

I	Relatório Fotográfico	ANEXO I
II	Dados de Mercado	ANEXO II
III	Memória de Cálculo/Gráfico	ANEXO III
IV	Documentos e Planta de Localização	ANEXO IV
V	Bibliografia	ANEXO V
VI	ART	ANEXO VI

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRAFICO



Fig. 01: Detalhe de 01 (uma) Área, localizada na Zona Rurbana, Rodovia ES-080, Ibiapaba, Cariacica/ES, com coordenada -20.251031, -40.421500.



Fig. 02: Detalhe de 01 (uma) Área, localizada na Zona Rurbana, Rodovia ES-080, Ibiapaba, Cariacica/ES, com coordenada -20.251031, -40.421500.

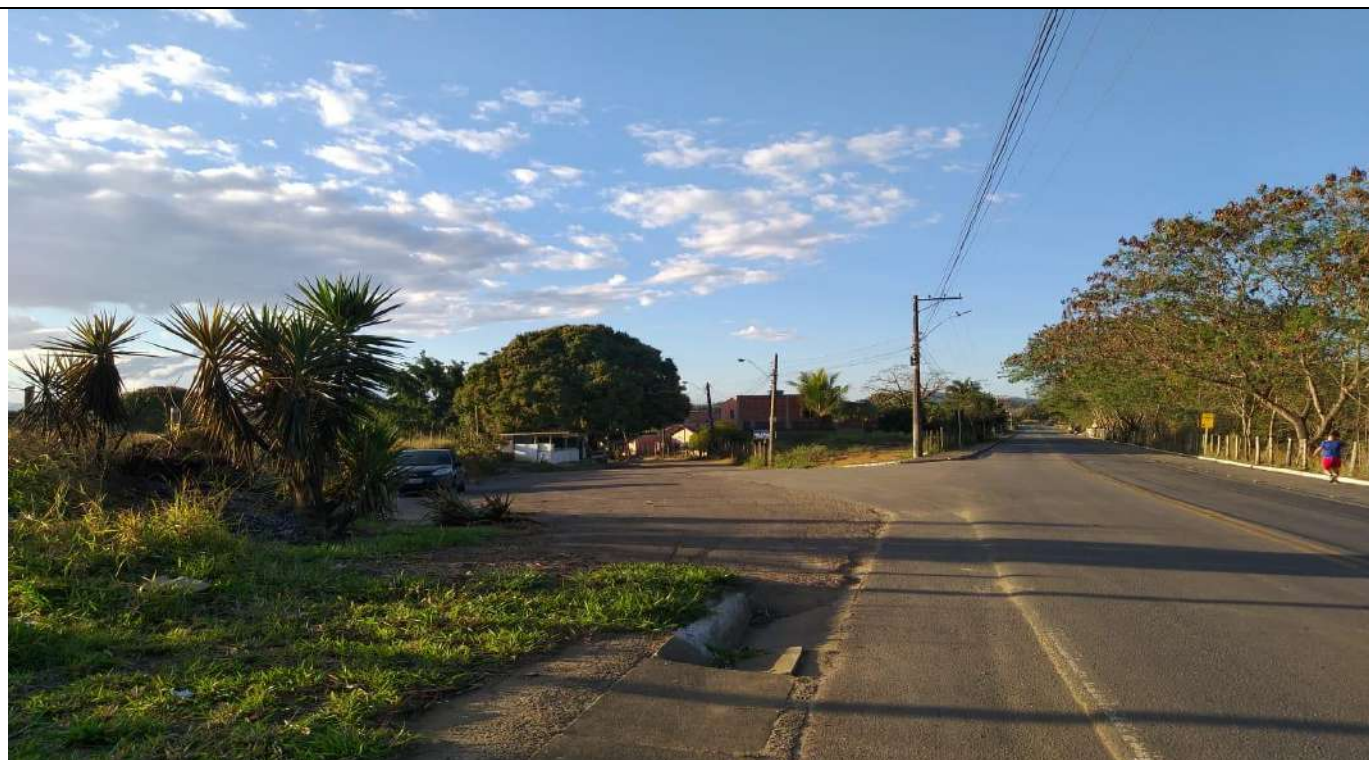


Fig. 03: Detalhe de 01 (uma) Área, localizada na Zona Rurbana, Rodovia ES-080, Ibiapaba, Cariacica/ES, com coordenada -20.251031, -40.421500.



Fig. 04: Detalhe de 01 (uma) Área, localizada na Zona Rurbana, Rodovia ES-080, Ibiapaba, Cariacica/ES, com coordenada -20.251031, -40.421500.

ANEXO II

DADOS DE MERCADO

Pesquisa de Dados de Mercado de Imóveis Cariacica/ES

Item	Endereço	Benefícios	Bairros	Contato	Área Total (m²)	Oferta=2	Infraestrutura Básica Completa=2	Plano/Semiplano a=2	Zona de Valores 2019	Valor unitário Terra Nua (R\$/m²)
1	Chácara, Cariacica Sede, aprox. 5 a 6km da Rodovia	-	Cariacica Sede	Brambati Consultor Imobiliário (27) 9.8139-3845	5.000,00	2	1	1	17,00	18,00
2	Sítio com 9.380,00m², situado próximo ao morro Moxuara, Cariacica (ES), 3km da Rodovia, contendo 02 casas sendo uma sede com 3 quartos suite varanda, varanda gourmet, fogão a lenha, garagem coberta, 2 tanques para peixe, pomar, horta.	-	Cariacica Sede	Naldo Simões 27 99866-9980	9.380,00	2	1	1	17,00	14,39
3	Casa sede, casa para caseiro, galinheiro, 02 baias para cavalo, garagem para 04 carros, todos azulejado onde funciona fabrica de polpa e linguiça, canil para 03 cachorros, área de convivência toda fechada com vidro blindex, piscina, bastante área gramada, palmito, palmeiras real, fruta-pão, jabuticaba, varias manqueira e outras arvoretas como sapucaia.	-	Cariacica Sede	Wilson Banhos JR 27 98861-4658	50.000,00	2	1	1	17,00	7,20
4	Excelente propriedade de 275.000 m² de terreno, com 1 casa sede, 2 casas de caseiros, piscina, campo de futebol, área de churrasco, 20.000 metros de lagoa, árvores frutíferas, a 2,2 km do centro de Cariacica e com documentação toda regular. Área com estrutura para fazer loteamento ou pesque paguê.	-	Vila Merlo	Carlos & Adriana Imóveis - 26/02/2021	275.000,00	2	1	1	30,00	6,55
5	Chácara	-	Novo Horizonte	Luiz 99664-9214	1.100,00	2	1	1	115,00	98,18
6	Chácara no bairro Roda D'água. Casa duplex, tendo no primeiro pavimento sala de tv, sala de jantar, cozinha, banheiro e segundo pavimento com 02 quartos. Terreno cercado, em pequeno declive; pomar com diversas árvores frutíferas.	-	Roda D'água	Ademar Izoton Imóveis	4.000,00	2	1	1	17,00	24,75
7	Chácara em excelente localização com fácil acesso	-	Vila Merlo	Morada de Noronha	1.000,00	2	1	1	106,00	58,50
8	Terreno medindo 10.821,25 m², Chácara Barbados, ao lado do terreno a prefeitura vai construir uma estrada que irá valorizar ainda mais este terreno, que faz divisa com a rua Manoel Freire de Assis, com a Avenida Pau Brasil, com a rua Parajú e chácaras nº 9 e 10.	-	Campo Belo	R2 Imobiliaria (27) 99914-3932	10.821,25	2	1	1	210,00	124,75
9	Área com 100 mil metros na Rodovia do Contorno BR 101, ao lado do Auto Posto Pemex, próximo a Transilva Transporte, Iveco Autoviva, Posto Petrobras, Terça Armazém Gerais, etc. Endereço de referência: Rodovia Governador Mário	-	Porto de Cariacica	Bravim 27 99836-7755	100.000,00	2	1	1	110,00	79,20
10	Excelente área financiável de 102.640m² localizada às margens da Rodovia BR 101 (Contorno). Estudo de Zoneamento realizado demonstra que área apresenta múltiplas possibilidades de construções residenciais e comerciais!	-	Nova Rosa da Penha	Conecta	102.640,00	2	2	1	105,00	107,20
11	Rua Carlota Schwab Ramos, ao lado da Rodovia do Contorno BR 101, com excelente vista para a BR, uma ótima oportunidade para a implantação de projeto para empresas nos diversos ramos e com localização privilegiada devido ao perfil logístico da região.	-	Porto de Cariacica	Bravim 27 99836-7755	25.000,00	2	2	1	109,00	225,00
12	Área à venda no bairro Padre Mathias - em função de sua localização privilegiada, proporciona diversas oportunidades.	-	Padre Mathias	Imóveis Flex 27 98191-2255	14.000,00	2	2	1	120,00	225,00
*13	Rua Oriente		Caçaroca		201.623,00	2	1	1	60,00	4,46
*14	Rua da Assembleia, Piranema, Cariacica Sítio Piranema		Piranema		58.000,00	2	1	1	90,00	13,19

Item	Endereço	Benefícios	Bairros	Contato	Área Total (m²)	Oferta=2	InfraEstrutura Básica Completa=2	Plano/Semiplano a=2	Zona de Valores 2019	Valor unitário Terra Nua (R\$/m²)
15	chácara em Nova Campo Grande - Cariacica - medindo 3000 M2, na principal com ponto de ônibus na porta, frente com a fazenda da Eletrocity, Casa, fogão a lenha - Várias qualidades de mangas - Jabuticabas - Caqui - Jácas - Araçá uma poço artesiano e outros, maravilha de Terreno, tranquilidade total, clima de interior a 8 km de Campo Grande		Nova Campo Grande	Heber 99929-0004 99814-7521	3.000,00	2	1	2	50,00	48,00
16	Lote 3		Padre Mathias	Alencar Imóveis 98811-2122	18.668,64	2	2	1	120,00	225,00
17	Lote 4		Padre Mathias	Alencar Imóveis 98811-2122	18.075,20	2	2	1	120,00	225,00
18	Lote 5		Padre Mathias	Alencar Imóveis 98811-2122	19.959,65	2	2	1	120,00	225,00
19	Lote 14		Padre Mathias	Alencar Imóveis 98811-2122	24.318,04	2	2	2	120,00	315,00
20	Lote 15		Padre Mathias	Alencar Imóveis 98811-2122	13.860,37	2	2	2	120,00	315,00
21	Lote 16		Padre Mathias	Alencar Imóveis 98811-2122	16.260,07	2	2	2	120,00	315,00
22	Lote 17		Padre Mathias	Alencar Imóveis 98811-2122	16.334,95	2	2	2	120,00	315,00
23	TERRENO à venda, situado no Eixo da BR-031, formato quadrangular, confrontando-se a frente com a faixa de domínio do DNER em 163,00m		Padre Mathias	Aliança Imóveis	30.753,92	2	2	1	120,00	219,48
24	Frente ES-080 loteamento Universal nos fundos		Cariacica Sede		6.833,00	2	2	2	123,00	405,00
25	Rua S		Alzira Ramos	Imob Multitec	3.700,00	2	2	2	110,00	315,00
26	Rua Sanhaço		São Conrado	Imovi Consultoria	4.464,00	2	2	2	283,00	1.612,90
27	Área em excelente localização, frente com 20 metros para Rua Manoel Joaquim dos Santos, principal de Itacibá, área comercial para empresas com tamanho de 5.915,13m². Potencial para supermercados, cerimonial e grandes empresas em geral.		Itacibá		5.915,13	2	2	2	300,00	1.143,58
28	Rua Manoel Mingueta		Itaquari	MD Soluções Imobiliárias	3.200,00	2	2	2	190,00	1.440,00
29	O imóvel "Chácara em roças velhas - Cariacica" com casa, córrego e várias frutas. Cerca recentemente feita e porteira nova.		Vale do Moxuara	(27) 99709-7440 (27) 3254-1738 - Glaudinete	5.535,00	2	1	1	17,00	16,26
30	Área próximo ao Supermercado Internacional		Itaenga	Universal 212-8989	30.000,00	2	2	2	105,00	270,00

* Dados desabilitados

ANEXO III

MEMÓRIA DE CÁLCULOS/GRÁFICOS

Modelo:

Glebas.terrenos Cariacica

Data de Referência:

2021-08-27

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 30
- Número de dados considerados: 28

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9858344 / 0,9154361
- Coeficiente Determinação: 0,9718694
- Fisher-Snedecor: 198,65
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 75% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 89% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 92% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 2

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Total	x ^{1/2}	-4,75	0,01
• Infra básica completa=2	x	8,40	0,01
• Plano/Semiplano=2	x	2,88	0,85
• ZV 2019	x ^{1/2}	12,08	0,01

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = e^(+0,471818358 -0,002493081844 * Área Total^{1/2} +1,200326684 * Infra básica completa=2 +0,3658894072 * Plano/Semiplano=2 +0,2314294896 * ZV 2019^{1/2})

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Total		
• Infra básica completa=2	-0,06	0,67
• Plano/Semiplano=2	-0,29	0,20

ZV 2019	-0,20	0,61
Valor Unitário	-0,35	0,70
• Infra básica completa=2		
Plano/Semiplano=2	0,50	0,30
ZV 2019	0,63	0,71
Valor Unitário	0,82	0,87
• Plano/Semiplano=2		
ZV 2019	0,44	0,43
Valor Unitário	0,62	0,51
• ZV 2019		
Valor Unitário	0,90	0,93

Resultados Estatísticos

Modelo

Glebas.terrenos Cariacica

Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 30 / 28

Total Variáveis / Consideradas = 6 / 5

Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 3 - 0,9858344 / 0,9154361

Determinação = 3 - 0,9718694 / 0,8380233

R2 Ajustado = 3 - 0,9669771 / 0,8098534

Testes de Hipóteses

F Calculado = 198,7

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 75%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 89%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 92%

Diversos

Desvio Padrão = 0,26975

Outliers do Modelo = 2 (7,14%)

Opções de Cálculo = Geral

Significância dos Regressores

Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
Área Total	$x^{1/2}$	-4,75	0,01
Infra básica completa=2	x	8,40	0,01
Plano/Semiplano=2	x	2,88	0,85
ZV 2019	$x^{1/2}$	12,08	0,01
Valor Unitário	$\ln(x)$		

Estimativas

Modelo

Glebas.terrenos Cariacica

Endereço

Endereço:

Complemento:

Bairro:

Município:

UF:

Variáveis

Área Total = 60.000,00

Infra básica completa=2 = 2,00

Plano/Semiplano=2 = 1,00

ZV 2019 = 100,00

Valor Unitário

Máximo (14,73%): 149,39

Médio: 130,21

Mínimo (12,83%): 113,50

Valor Total

Máximo: 8.963.536,78

Médio: 7.813.099,88

Mínimo: 6.810.317,32

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Função Estimativa

Modelo : Glebas.terrenos Cariacica

Função Estimativa:

Valor Unitário = e^(
+0,471818358
-0,002493081844 * Área Total^{1/2}
+1,200326684 * Infra básica completa=2
+0,3658894072 * Plano/Semiplano=2
+0,2314294896 * ZV 2019^{1/2})

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Total	29242,2579	-4,75	-0,00249308	x ^{1/2}	-15,38
Infra básica completa=2	1,0000	8,40	+1,20033	x	232,12
Plano/Semiplano=2	1,0000	2,88	+0,365889	x	44,18
ZV 2019	111,1071	12,08	+0,231429	x ^{1/2}	34,05
Valor Unitário	57,4633	T-Indep	+0,471818	ln(x)	

Análise de Sensibilidade

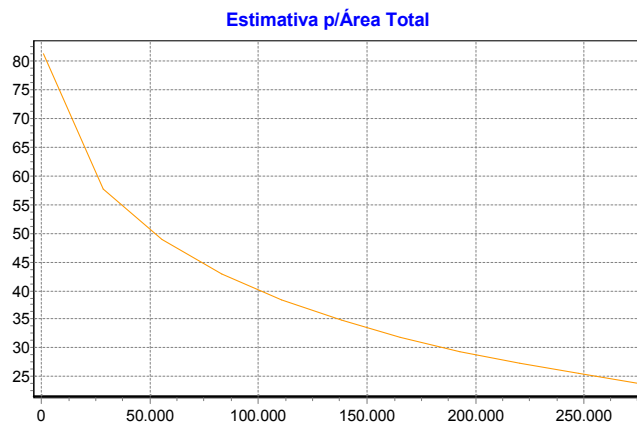
Modelo : Glebas.terrenos Cariacica

Variável: Área Total

Amplitude: de 1000 a 275000

Valor Médio: 29242,3

Valores Calculados: de 81,3397 a 23,8096



Análise de Sensibilidade

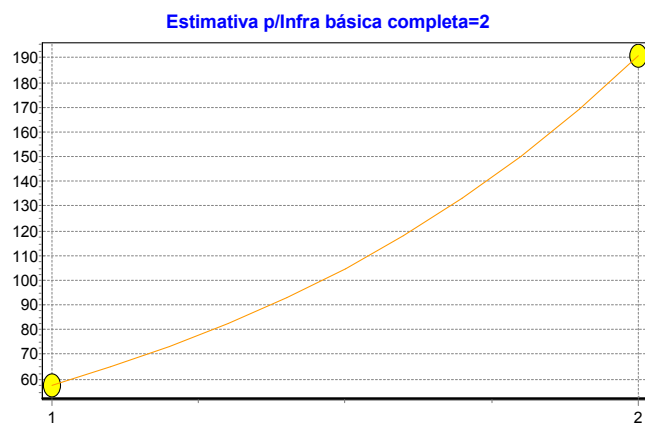
Modelo : Glebas.terrenos Cariacica

Variável: Infra básica completa=2

Amplitude: de 1 a 2

Valor Médio: 1

Valores Calculados: de 57,4633 a 190,847



Análise de Sensibilidade

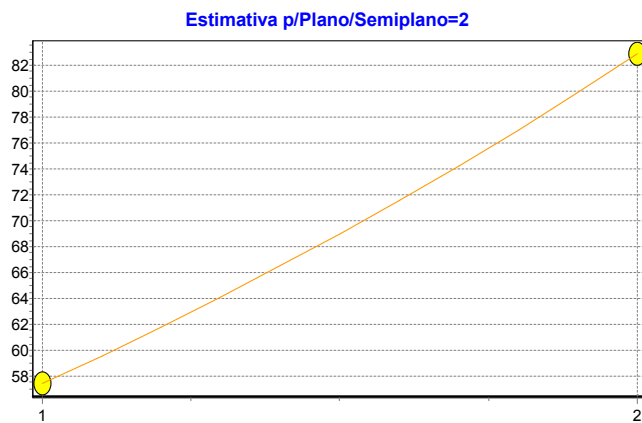
Modelo : Glebas.terrenos Cariacica

Variável: Plano/Semiplano=2

Amplitude: de 1 a 2

Valor Médio: 1

Valores Calculados: de 57,4633 a 82,8503



Análise de Sensibilidade

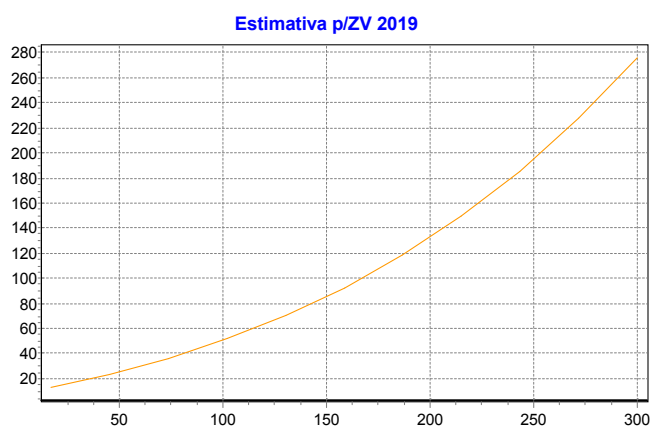
Modelo : Glebas.terrenos Cariacica

Variável: ZV 2019

Amplitude: de 17 a 300

Valor Médio: 111,107

Valores Calculados: de 13,0126 a 275,94



SisReN Windows 1.92

Regressão Linear e Redes Neurais

Dad	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
19	315,00	314,39	0,60	0,19%	0,00	0,00
18	225,00	226,17	-1,17	-0,52%	-0,00	-0,01
16	225,00	228,81	-3,81	-1,69%	-0,02	-0,06
29	16,26	16,55	-0,29	-1,82%	-0,00	-0,06
17	225,00	230,06	-5,06	-2,25%	-0,02	-0,08
15	48,00	49,59	-1,59	-3,31%	-0,00	-0,12
24	405,00	389,49	15,50	3,82%	0,08	0,14
30	270,00	255,66	14,33	5,30%	0,08	0,20
26	1.612,90	1.526,79	86,10	5,33%	0,48	0,20
23	219,48	207,75	11,72	5,34%	0,06	0,20
12	225,00	239,50	-14,50	-6,44%	-0,08	-0,23
22	315,00	337,24	-22,24	-7,06%	-0,12	-0,25
21	315,00	337,48	-22,48	-7,13%	-0,12	-0,25
1	18,00	16,70	1,29	7,17%	0,00	0,27
2	14,39	15,65	-1,26	-8,79%	-0,00	-0,31
20	315,00	345,82	-30,82	-9,78%	-0,17	-0,34
4	6,55	7,37	-0,82	-12,61%	-0,00	-0,44
25	315,00	357,75	-42,75	-13,57%	-0,23	-0,47
5	98,18	84,53	13,64	13,89%	0,07	0,55
11	225,00	192,55	32,44	14,42%	0,18	0,57
10	107,20	122,88	-15,68	-14,62%	-0,08	-0,50
6	24,75	17,02	7,72	31,22%	0,04	1,38
7	58,50	76,85	-18,35	-31,37%	-0,10	-1,01
8	124,75	169,42	-44,67	-35,81%	-0,24	-1,13
27	1.143,58	1.670,67	-527,09	-46,09%	-2,94	-1,40
28	1.440,00	775,30	664,69	46,15%	3,71	2,29
9	79,20	39,52	39,67	50,09%	0,22	2,57
3	7,20	11,41	-4,21	-58,51%	-0,02	-1,70

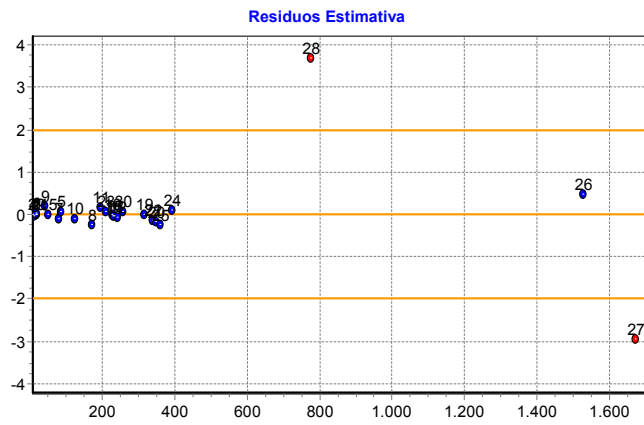
SisReN Windows 1.92

Regressão Linear e Redes Neurais

Dad	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
19	0,00%	0,00%	0,00%
18	0,12%	0,00%	0,14%
16	0,12%	0,00%	0,14%
29	1,76%	0,00%	2,10%
17	0,12%	0,00%	0,14%
15	1,39%	0,00%	1,66%
24	0,24%	0,03%	0,28%
30	0,01%	0,02%	0,01%
26	37,88%	1,00%	45,01%
23	0,14%	0,01%	0,16%
12	0,12%	0,02%	0,14%
22	0,00%	0,06%	-0,00%
21	0,00%	0,06%	-0,00%
1	1,74%	0,00%	2,08%
2	1,78%	0,00%	2,13%
20	0,00%	0,12%	-0,01%
4	1,88%	0,00%	2,25%
25	0,00%	0,24%	-0,04%
5	0,89%	0,02%	1,06%
11	0,12%	0,14%	0,11%
10	0,81%	0,03%	0,96%
6	1,66%	0,00%	1,98%
7	1,27%	0,04%	1,51%
8	0,67%	0,27%	0,75%
27	15,64%	37,68%	11,38%
28	28,56%	59,93%	22,50%
9	1,06%	0,21%	1,23%
3	1,88%	0,00%	2,24%

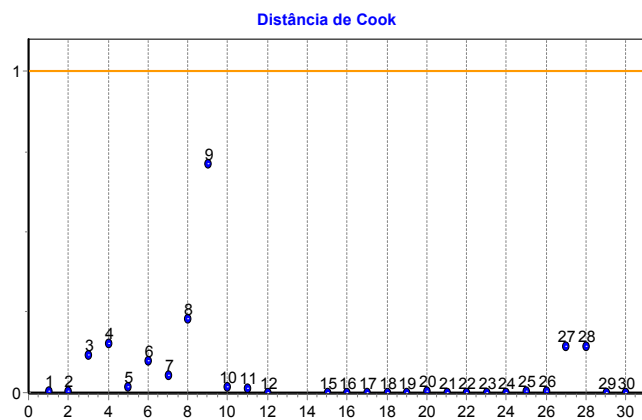
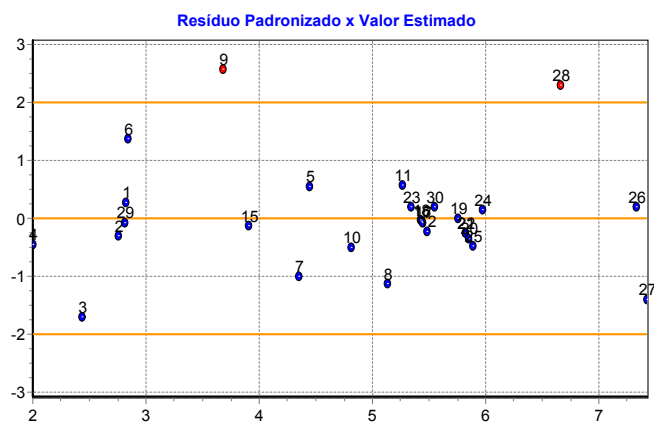
Análise dos Resíduos

Modelo : Glebas.terrenos Cariacica



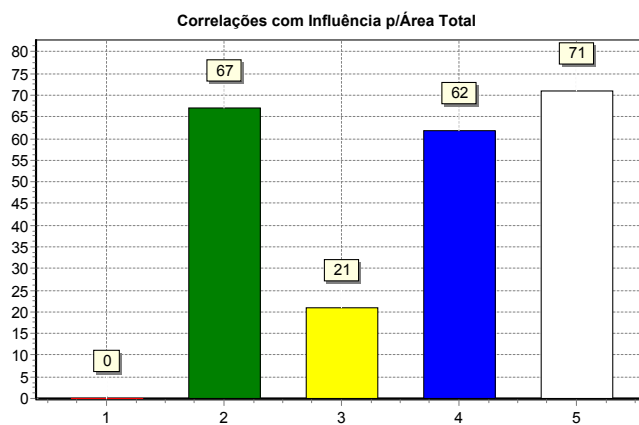
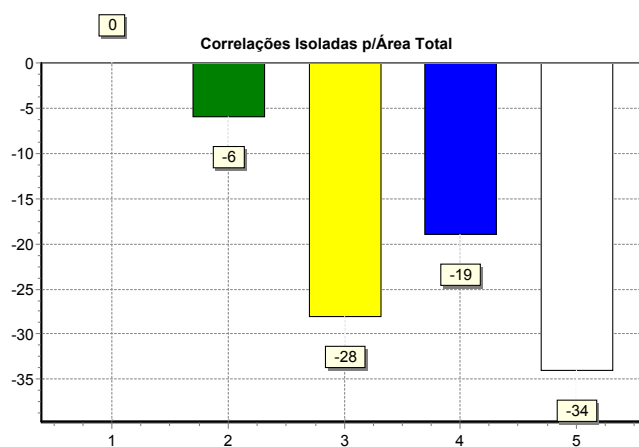
Análise dos Resíduos

Modelo : Glebas.terrenos Cariacica



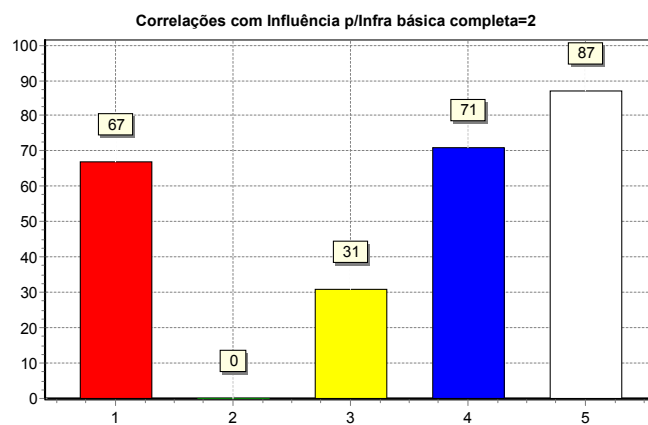
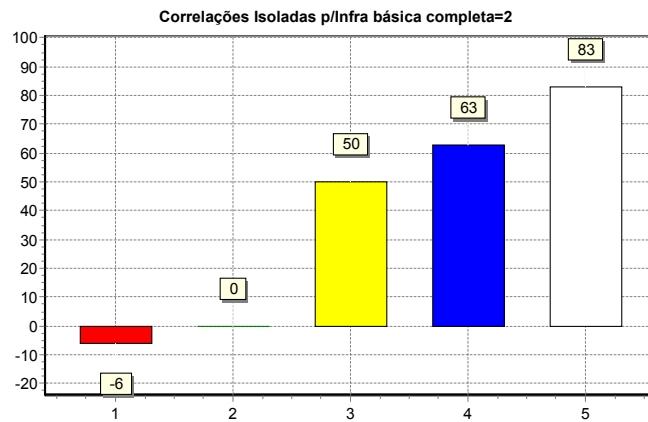
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Glebas.terrenos Cariacica



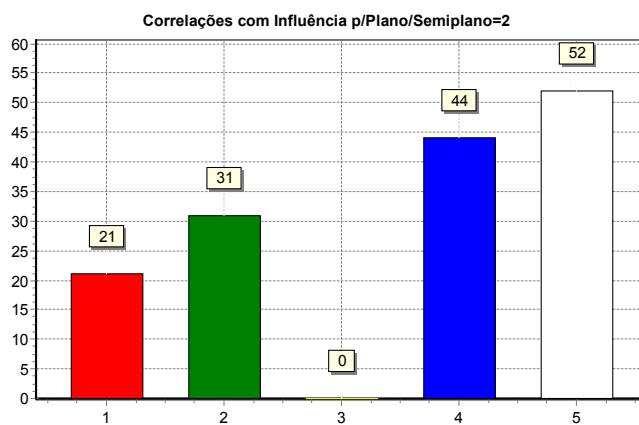
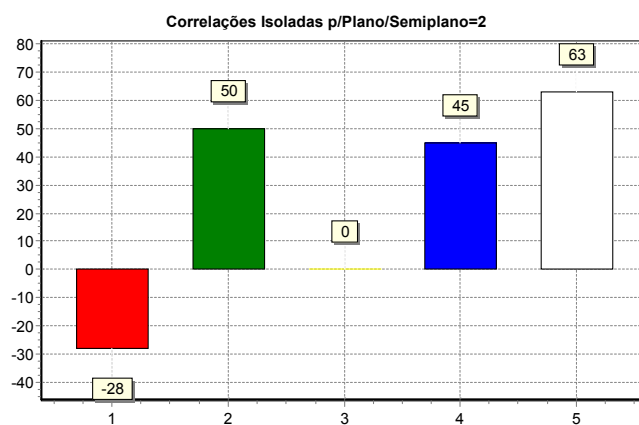
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Glebas.terrenos Cariacica



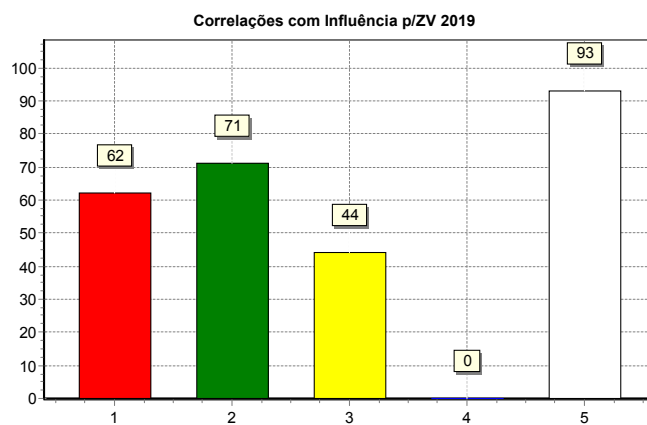
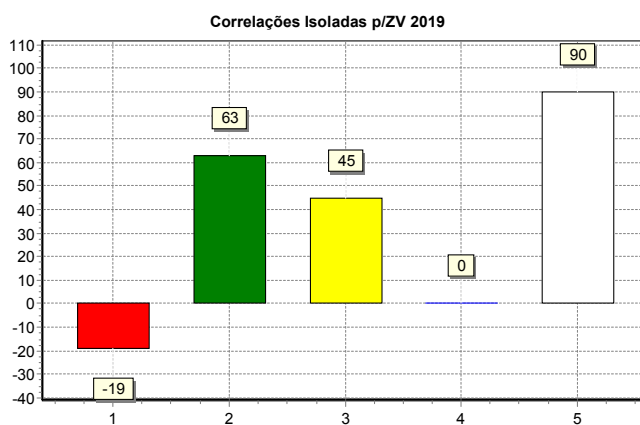
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Glebas.terrenos Cariacica



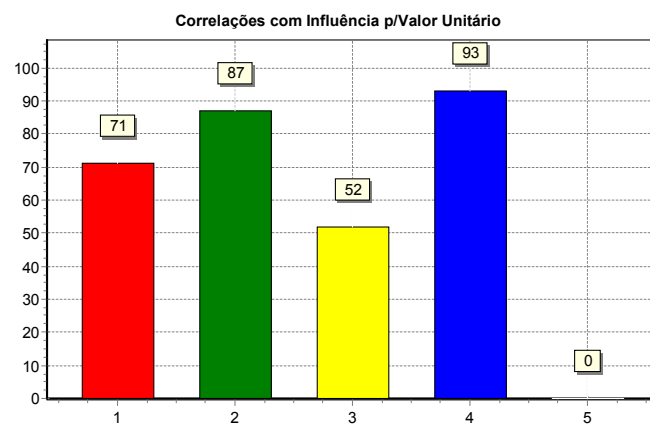
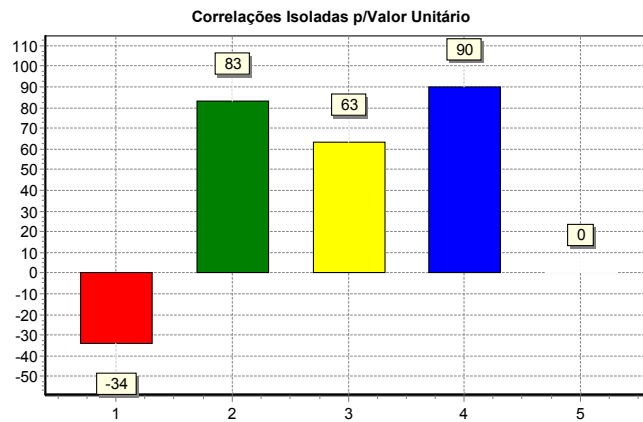
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Glebas.terrenos Cariacica



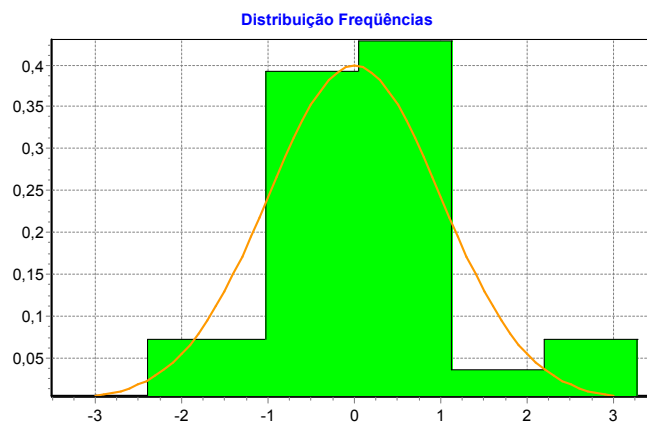
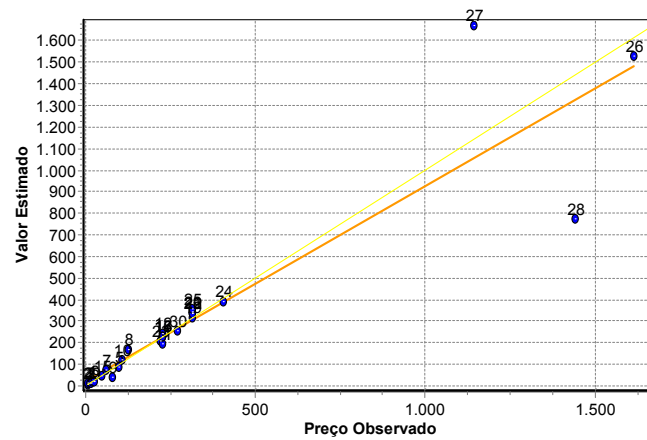
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Glebas.terrenos Cariacica



Testes de Aderência

Modelo : Glebas.terrenos Cariacica



ANEXO IV

DOCUMENTOS E PLANTA DE LOCALIZAÇÃO/ZONEAMENTO

Dr. ARGILANO DARIO
Oficial Titular

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL LIVRO Nº 2

Comarca de Vitória
Est. do Espírito Santo
em Cariacica

MATRÍCULA N.º

13.532

Folha Nº 5331
Data 30.07.86

UMA ÁREA DE TERRENO RURAL, desmembrada de maior porção, medindo 2,5 (dois e meio) hectares, ou seja: 25.000,00 (vinte e cinco mil metros quadrados), situada no lugar denominado "IBIAPABA", neste município de Cariacica-ES, com as seguintes medidas e confrontações: frente 80,45ms para a estrada Cariacica para Santa Leopoldina; fundos em duas linhas de 44,70m e 50,70m; um dos lados 300,00ms com terrenos dos outorgantes vendedores e do outro lado em 03 linhas medindo 145,00m, 10,00m e 157,00m também com terrenos pertencentes aos outorgantes vendedores, terreno contendo capoeiras. CADASTRO NO INCRA sob o nº 505.013 001 422 0. PROPRIETÁRIOS:- AGOSTINHO SEBASTIÃO CHRISTIE, solteiro, lavrador, CI.nº 419.240-ES e CPF.493.495.627-15 e JOSE ANTONIO CHRISTIE, funcionário público, CI.440.348-ES e sua esposa MARIA HELENA CHRISTIE, do lar, CP.nº 71.373, série 261ª, CPF.621.035.477-72, todo brasileiros, maiores, capazes, residentes em Ibiapaba, Cariacica-ES. REGISTRO ANTERIOR:- Livro 3-AF sob o nº 15.736 e Livro 4-G sob o nº 3.131 de ordem do Registro Geral de Imóveis de Vitória-ES. Cariacica-ES, 30 de julho de 1.986. O OFICIAL

R-I Nos termos da escritura pública de COMPRA E VENDA, lavrada nas notas do Cartório Ronconi, Cariacica-ES, em o livro 115, às fls. 151/152, em data de 21.02.86, em que os proprietários venderam pelo preço de Cr 5.000.000 (cinco milhões de cruzeiros), o imóvel dessa matrícula para VITOR LEPAUS, funcionário público, CI nº 777.471-RJ, e sua esposa Sra. IZAURA CATHARINA CHRISTO LEPAUS, do lar, CP.nº 63.963-série 261ª, brasileiros, casados, CPF.190.144.577-15, residentes à Rua Mário Valentim nº 06, Santana de Cima, Cariacica-ES. O REFERIDO E VERDADE DO QUE DOU FE. Cariacica-ES, 30 de julho de 1.986. O OFICIAL

AV.002 - 13.532 - Em 08/06/2009. Procede-se a esta averbação de **RETIFICAÇÃO** para constar que os proprietários, antes qualificados, são casados pelo **Regime da Comunhão de Bens** anterior à vigência da Lei 6.515/77 conforme consta na Certidão de Casamento lavrada no Cartório de Notas e Registro Civil de Barra de Mangarai, Município de Santa Leopoldina/ES, no Livro nº 06-B, à fl. 20, sob o nº 232, matrimônio realizado em 15 de dezembro de 1949. DOU FÉ. O OFICIAL SUBSTITUTO: () Rodrigo Dario Guimarães. Título prenotado sob o nº 84.659, em 08 de junho de 2009. LF.

R.003 - 13.532 - Em 08/06/2009. Procede-se a este registro em conformidade com a Escritura Pública de **DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL**, lavrada no Cartório do 4º Ofício de Notas do Município de Vitória/ES, no livro nº 488, às fls. 82/85, em 28 de janeiro de 2009, para constar que os proprietários, antes qualificados, representados pelo procurador **Cesar Gonçalves de Lima**, brasileiro, casado, comerciante, portador da Identidade nº 01005637362-DETRAN/ES, inscrito no CPF/MF sob o nº 394.884.897-15, residente e domiciliado na Rua Cabuina, 74, Cobilândia, Município de Vila Velha/ES, conforme procurações lavradas no Cartório Ronconi - Notas e Registro Civil deste Município de Cariacica/ES, no Livro nº 59, às fls. 03/04 e fl. 60, em 26/11/2008 e 12/12/2008, respectivamente, transmitiram a título de desapropriação amigável o imóvel objeto da presente matrícula para o **ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 27.080.530/0001-43, com sede no Município de Vitória/ES, representado pela procuradora **Arlette Uliana**, brasileira, solteira, advogada, portadora da Identidade nº 155.805-ES, inscrita no CPF/MF sob o nº 471.425.457-04, residente e domiciliada no Município de Vila Velha/ES, pelo valor de **R\$ 2.450.000,00 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais)**, juntamente com o imóvel matriculado sob os nº **39.793** de ordem. Constou na escritura: a) Que o Decreto Estadual nº 017-S de 14/01/2009, publicado no Diário Oficial do Estado em 15/01/2009, declarou o imóvel desta matrícula para fins de utilidade pública; b) Certidão Negativa de Débitos para com a Fazenda Pública Estadual em nome dos expropriados emitidas em 01/12/2008; c) Certidões Negativas de Incapacidade Civil em nome dos expropriados expedidas pelo Cartório Ronconi - Notas e Registro Civil deste Município de Cariacica/ES, em 28/01/2009; d) CCIR referente ao exercício 2003/2004/2005; e) Certidão Negativa do ITR emitida em 28/01/2009 pelo Ministério da Fazenda; f) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 03/12/2008; g) Emitida a DOI. Foi apresentada a esta Serventia a certidão negativa de débito expedida pelo Ministério do Meio Ambiente - MMA em nome do expropriado emitida 20/05/2009. DOU FÉ. O OFICIAL SUBSTITUTO: () Rodrigo Dario Guimarães. Título prenotado sob o nº 84.659, em 08 de junho de 2009. LF.



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO


Documento capturado em 14/06/2021 14:15:33 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por CLAUDIA GODOY DA ROCHA MICCHI (SUBGERENTE SUB-FG - SEGER - SUPAI)
Valor Legal: CÓPIA SIMPLES | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2021-W2N2H5>

IMÓVEL: ÁREA DE TERRENO DESIGNADA **ÁREA A1 MEDINDO 35.000,00M²** (TRINTA E CINCO MIL METROS QUADRADOS), SITUADA EM **IBIAPABA**, NESTE MUNICÍPIO DE CARIACICA/ES, CONFRONTANDO-SE AO NORTE COM ODAIR GUILHERME COUTINHO EM QUATRO SEGMENTOS QUE SOMADOS MEDEM 55,75M, AO SUL COM ÁREA A2 (MATRÍCULA 39.794) EM DOIS SEGMENTOS QUE SOMADOS MEDEM 234,15M, AO LESTE COM CÉSAR GONÇALVES DE LIMA EM DOIS SEGMENTOS QUE SOMADOS MEDEM 482,28M E COM RODOVIA PAULO NASCIMENTO EM DOIS SEGMENTOS QUE SOMADOS MEDEM 16,52M E AO OESTE COM ÁREA A2 (MATRÍCULA 39.794) EM DOIS SEGMENTOS QUE SOMADOS MEDEM 431,31M, PERFAZENDO UM PERÍMETRO DE 1.031,85M. **INSCRIÇÃO FISCAL: 505.013.001.422.0.**

PROPRIETÁRIO: **AGOSTINHO SEBASTIÃO CHRISTIE**, brasileiro, solteiro, lavrador, portador da Identidade n° 419.240-ES, inscrito no CPF/MF sob o n° 493/495.627-15.


REGISTRO ANTERIOR: Livro n° 2, matrícula n° 38.371 de ordem desta Serventia. DOU FÉ. Cariacica/ES, 08 de junho de 2009. O OFICIAL SUBSTITUTO:  Rodrigo Dario Guimarães. LF.

R.001 - 39.793 - Em 08/06/2009. Procede-se a este registro em conformidade com a Escritura Pública de **DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL**, lavrada no Cartório do 4º Ofício de Notas do Município de Vitória/ES, no livro n° 488, às fls. 82/85, em 28 de janeiro de 2009, para constar que o proprietário, antes qualificado, representado pelo procurador **Cesar Gonçalves de Lima**, brasileiro, casado, comerciante, portador da Identidade n° 01005637362-DETRAN/ES, inscrito no CPF/MF sob o n° 394.884.897-15, residente e domiciliado na Rua Cabuina, 74, Cobiândia, Município de Vila Velha/ES, conforme procurações lavradas no Cartório Ronconi - Notas e Registro Civil deste Município de Cariacica/ES, no Livro n° 59, às fls. 03/04 e fl. 60, em 26/11/2008 e 12/12/2008, respectivamente, transmitiram a título de desapropriação amigável o imóvel objeto da presente matrícula para o **ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, pessoa jurídica de direito pública interno, inscrito no CNPJ/MF sob o n° 27.080.530/0001-43, com sede no Município de Vitória/ES, representado pela procuradora **Arlette Uliana**, brasileira, solteira, advogada, portadora da Identidade n° 155.805-ES, inscrita no CPF/MF sob o n° 471.425.457-04, residente e domiciliada no Município de Vila Velha/ES, pelo valor de **R\$ 2.450.000,00 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais)**, juntamente com o imóvel matriculado sob os n° **13.532** de ordem. Constou na escritura: a) Que o Decreto Estadual n° 017-S de 14/01/2009, publicado no Diário Oficial do Estado em 15/01/2009, declarou o imóvel desta matrícula para fins de utilidade pública; b) Certidão Negativa de Débitos para com a Fazenda Pública Estadual em nome do expropriado emitida em 01/12/2008; c) Certidões Negativas de Incapacidade Civil em nome do expropriado expedida pelo Cartório Ronconi - Notas e Registro Civil deste Município de Cariacica/ES, em 28/01/2009; d) CCIR referente ao exercício 2003/2004/2005; e) Certidão Negativa do ITR emitida em 28/01/2009 pelo Ministério da Fazenda; f) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 10/12/2008; g) Emitida a DOI. Foi apresentada a esta Serventia a certidão negativa de débito expedida pelo Ministério do Meio Ambiente - MMA em nome do expropriado emitida 20/05/2009. DOU FÉ. O OFICIAL SUBSTITUTO:  Rodrigo Dario Guimarães. Título prenotado sob o n° 84.659, em 08 de junho de 2009. LF.

IMÓVEL: ÁREA DE TERRENO DESIGNADA **ÁREA A1** MEDINDO **35.000,00M²** (TRINTA E CINCO MIL METROS QUADRADOS), SITUADA EM **IBIAPABA**, NESTE MUNICÍPIO DE CARIACICA/ES, CONFRONTANDO-SE AO NORTE COM ODAIR GUILHERME COUTINHO EM QUATRO SEGMENTOS QUE SOMADOS MEDEM 55,75M, AO SUL COM ÁREA A2 (MATRÍCULA 39.794) EM DOIS SEGMENTOS QUE SOMADOS MEDEM 234,15M, AO LESTE COM CÉSAR GONÇALVES DE LIMA EM DOIS SEGMENTOS QUE SOMADOS MEDEM 482,28M E COM RODOVIA PAULO NASCIMENTO EM DOIS SEGMENTOS QUE SOMADOS MEDEM 16,52M E AO OESTE COM ÁREA A2 (MATRÍCULA 39.794) EM DOIS SEGMENTOS QUE SOMADOS MEDEM 431,31M, PERFAZENDO UM PERÍMETRO DE 1.031,85M. **INSCRIÇÃO FISCAL: 505.013.001.422.0.**

PROPRIETÁRIO: ~~AGOSTINHO~~ **SEBASTIÃO CHRISTIE**, brasileiro, solteiro, lavrador, portador da identidade nº 419.240-ES, inscrito no CPF/MF sob o nº 493/495.627/15.

REGISTRO ANTERIOR: Livro nº 2, matrícula nº **38.371** de ordem desta Serventia. DOU FÉ. Cariacica/ES, 08 de junho de 2009. O OFICIAL SUBSTITUTO:  Rodrigo Dario Guimarães. LF.

R.001 - 39.793 - Em 08/06/2009. Procede-se a este registro em conformidade com a Escritura Pública de **DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL**, lavrada no Cartório do 4º Ofício de Notas do Município de Vitória/ES, no livro nº 488, às fls. 82/85, em 28 de janeiro de 2009, para constar que o proprietário, antes qualificado, representado pelo procurador Cesar Gonçalves de Lima, brasileiro, casado, comerciante, portador da Identidade nº 01005637362-DETRAN/ES, inscrito no CPF/MF sob o nº 394.884.897-15, residente e domiciliado na Rua Cabuina, 74, Cobilândia, Município de Vila Velha/ES, conforme procurações lavradas no Cartório Ronconi - Notas e Registro Civil deste Município de Cariacica/ES, no Livro nº 59, às fls. 03/04 e fl. 60, em 26/11/2008 e 12/12/2008, respectivamente, transmitiram a título de desapropriação amigável o imóvel objeto da presente matrícula para o **ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, pessoa jurídica de direito pública interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 27.080.530/0001-43, com sede no Município de Vitória/ES, representado pela procuradora Arlette Uliana, brasileira, solteira, advogada, portadora da identidade nº 155.805-ES, inscrita no CPF/MF sob o nº 471.425.457-04, residente e domiciliada no Município de Vila Velha/ES, pelo valor de **R\$ 2.450.000,00 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais)**, juntamente com o imóvel matriculado sob os nº **13.532** de ordem. Constou na escritura: a) Que o Decreto Estadual nº 017-S de 14/01/2009, publicado no Diário Oficial do Estado em 15/01/2009, declarou o imóvel desta matrícula para fins de utilidade pública; b) Certidão Negativa de Débitos para com a Fazenda Pública Estadual em nome do expropriado emitida em 01/12/2008; c) Certidões Negativas de Incapacidade Civil em nome do expropriado expedida pelo Cartório Ronconi - Notas e Registro Civil deste Município de Cariacica/ES, em 28/01/2009; d) CCIR referente ao exercício 2003/2004/2005; e) Certidão Negativa do ITR emitida em 28/01/2009 pelo Ministério da Fazenda; f) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 10/12/2008; g) Emitida a DOI. Foi apresentada a esta Serventia a certidão negativa de débito expedida pelo Ministério do Meio Ambiente - MMA em nome do expropriado emitida 20/05/2009. DOU FÉ. O OFICIAL SUBSTITUTO:  Rodrigo Dario Guimarães. Título prenotado sob o nº 84.659, em 08 de junho de 2009. LF.

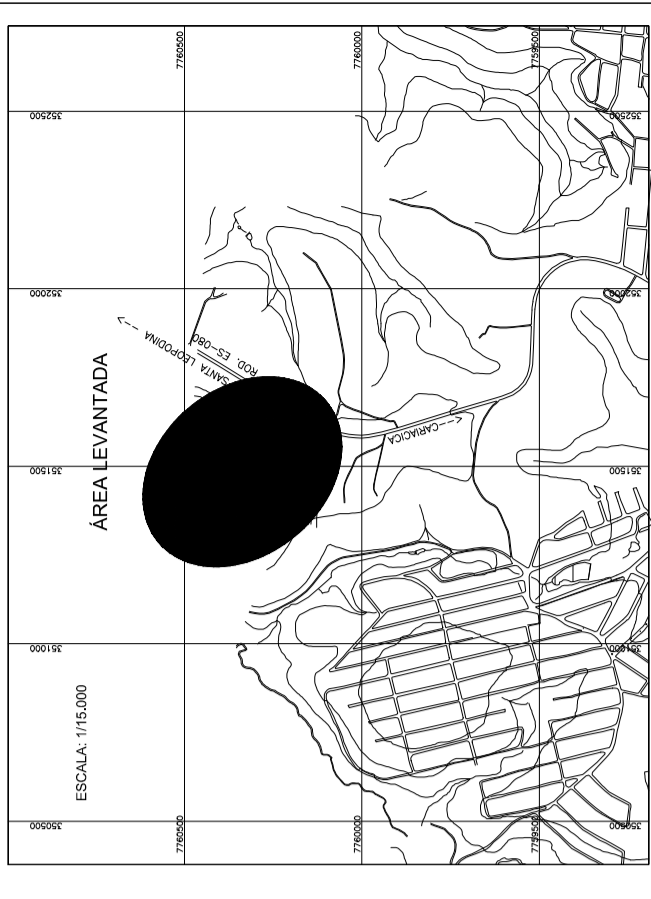


INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 14/06/2021 14:15:13 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por CLAUDIA GODOY DA ROCHA MICCHI (SUBGERENTE SUB-FG - SEGER - SUPAI)
Valor Legal: CÓPIA SIMPLES | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2021-BQRG4W>

SITUAÇÃO CARTOGRÁFICA COMPLEMENTAR



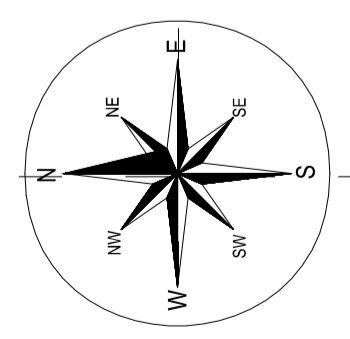
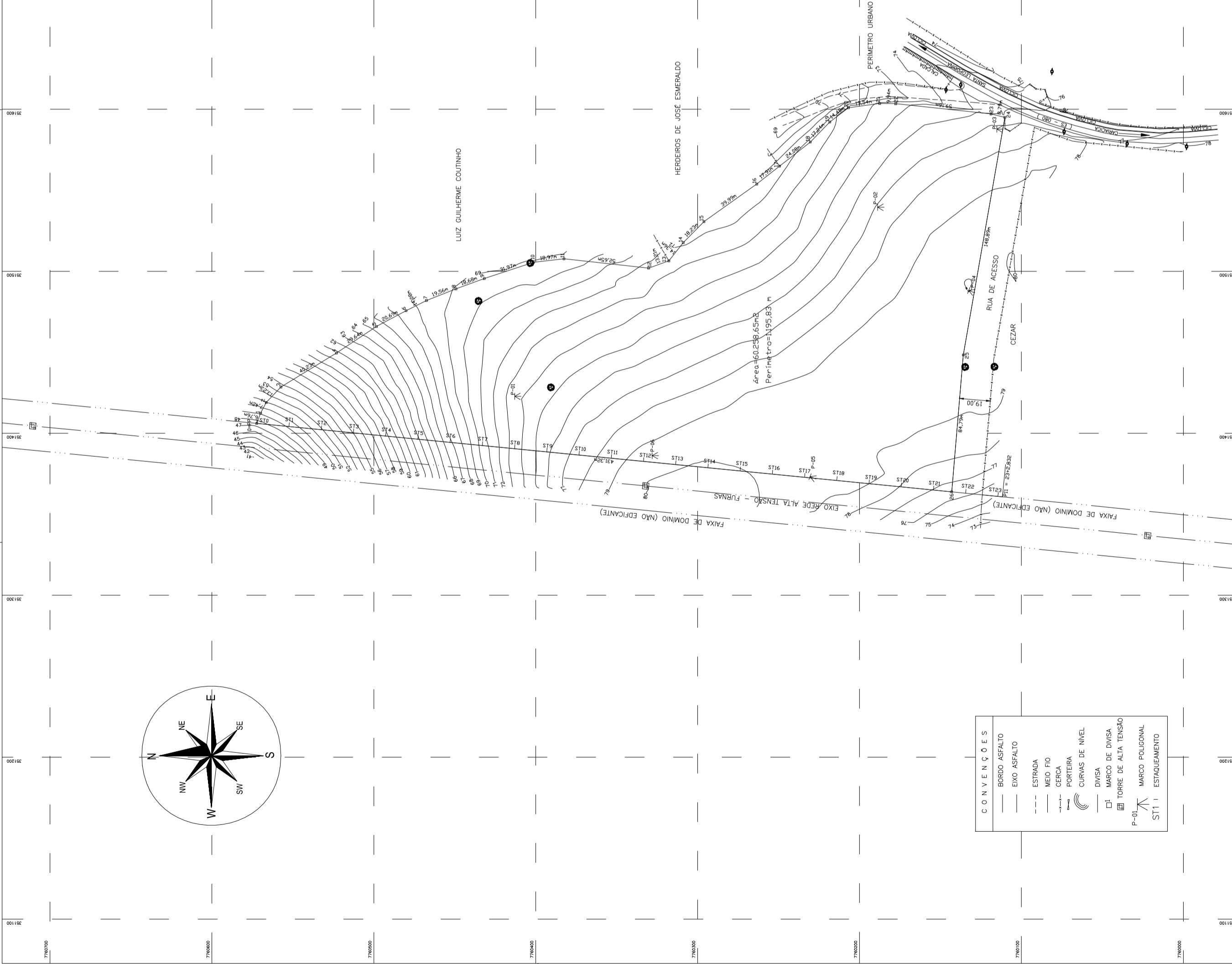
CÁLCULO ANALÍTICO DA ÁREA

VERTICE	Ángulo	Distância	Coord. Norte	Coord. Este
0-PPP	110°46'54"	6,76	7.760.932,319	351.406,073
1	117°41'48"	7,4E	7.760.969,961	351.412,393
2	132°31'31"	13,23	7.760.966,474	351.418,960
3	149°59'49"	20,69	7.760.948,354	351.429,543
4	144°25'30"	29,64	7.760.921,045	351.449,543
5	151°59'49"	20,69	7.760.898,354	351.465,944
6	152°21'44"	14,08	7.760.880,086	351.479,659
7	138°28'17"	19,26	7.760.867,305	351.481,971
8	127°52'17"	29,64	7.760.840,086	351.492,543
9	161°44'52"	31,97	7.760.831,734	351.495,310
10	172°27'19"	18,97	7.760.801,369	351.505,324
11	186°13'31"	35,65	7.760.882,254	351.507,666
12	192°17'50"	14,56	7.760.937,149	351.506,433
13	192°17'50"	14,56	7.760.937,149	351.506,433
14	134°42'32"	18,23	7.760.938,871	351.517,724
15	144°37'10"	39,99	7.760.926,049	351.530,677
16	141°52'09"	17,91	7.760.963,441	351.533,833
17	141°52'09"	17,91	7.760.963,441	351.533,833
18	134°16'09"	17,24	7.760.938,409	351.529,763
19	142°34'28"	14,48	7.760.818,372	351.592,111
20	172°04'40"	19,54	7.760.806,879	351.600,909
21	182°04'40"	19,54	7.760.806,879	351.600,909
22	186°06'15"	9,74	7.760.817,981	351.603,452
23	192°56'49"	8,79	7.760.818,761	351.597,127
24	279°55'34"	148,89	7.760.102,226	351.595,007
25	274°51'29"	84,79	7.760.135,892	351.448,344
26	274°51'29"	84,79	7.760.135,892	351.448,344
27	279°55'34"	148,89	7.760.102,226	351.595,007
28	127°52'17"	19,26	7.760.867,305	351.481,971
29	110°46'54"	6,76	7.760.932,319	351.406,073

Perímetro=1195,83 m

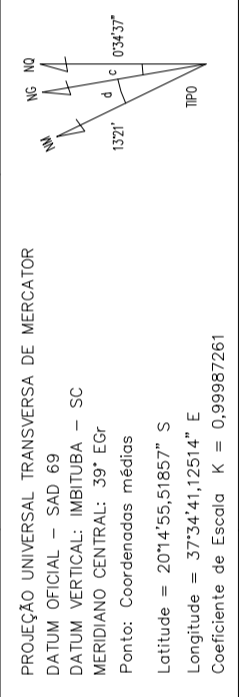
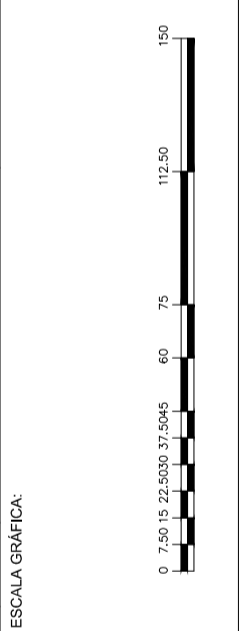
VERTICES DE ATERRO

VERTICE	Ángulo	Coord. Norte	Coord. Este
P-01	126°29'37"	7.760.818,965	351.415,803
P-02	126°29'37"	7.760.818,965	351.415,803
P-03	279°55'34"	7.760.102,226	351.595,007
P-04	279°55'34"	7.760.102,226	351.595,007
P-05	274°51'29"	7.760.135,892	351.448,344
P-06	274°51'29"	7.760.135,892	351.448,344
P-07	279°55'34"	7.760.102,226	351.595,007



CONDIÇÕES

- BORDO ASFALTO
- EIXO ASFALTO
- ESTRADA
- MÉIO FIO
- CERCA
- PORTEIRA
- CURVAS DE NÍVEL
- DIVISA
- MARCO DE DIVISA
- TORRE DE ALTA TENSÃO
- MARCO POLIGONAL
- ESTACIAMENTO



PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR
 DATUM OFICIAL - SAD 69
 DATUM VERTICAL: IMBITUBA - SC
 MERIDIANO CENTRAL: 39° EGR
 Ponto: Coordenadas médias
 Latitude = 20°14'55,51857" S
 Longitude = 37°34'41,12514" E
 Coeficiente de Escala K = 0,999987261

Sobre o sistema de Coordenadas
 Coordenadas planas Sistema UTM
 Elipsóide = GRSE7
 Central = 39° EGR
 Fuso = 5
 Norte = Equador acedido de 10.000,000 m
 Este = Meridiano Central acedido de 500.000 m
 Convergência Meridiana (c) = -0°29'31,9515"
 Declinação Magnética(d) = -13°21'33" Var. anual = -0°05'37"

N.º	DESCRIÇÃO	RESP.	DATA
05			
04			
03			
02			
01			

REVISÃO



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DOS TRANSPORTES E OBRAS PÚBLICAS - S E T O P
INSTITUTO DE OBRAS PÚBLICAS DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - IOPE S

IOPE
DIRETORIA DE EDIFICAÇÕES
GERÊNCIA DE PESQUISAS, ESTUDOS E PROJETOS
LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIALTIMÉTRICO

LOCAL: ROD. ES-080 - IBIAPABA
 CARRIACICA-ES

CLIENTE: **SEJUS**

DIRETOR GERAL: _____
 PROJETO: _____

AUTOR DO PROJETO: MABILZA BARBOZA PRADO LOPES
 ESCALA: ES-5167/D

CO-AUXÍLIO DO PROJETO: ROJAIARA SCARPINO COUTINHO
 RESUMO: _____

AUTOR PROJ. DE INCENDIO: _____
 UNIDADE: _____

RESPONSÁVEL TÉCNICO: ROJAIARA SCARPINO COUTINHO
 FORMATO: ES-5167/D
 FOLHA: A-1

REFERÊNCIA: _____

PLANTA TOPOGRÁFICA

ÁREA: _____
 TERRENO: 60.258,65 m²
 EXISTENTE: _____
 PROPOSTA: _____
 APLICAÇÃO: _____
 CONSTRUÇÃO: _____

TOTAL: 60.258,65 m²

FOUN: **1**
2

ARQUIVO: Planta Final Coriario.dwg
 DATA: NOV/2008

NÚMERO	Nº	LOCAL	DESCRIÇÃO	DES.	VERIF.	APROV.	LIBER.	DATA

REVISÃO

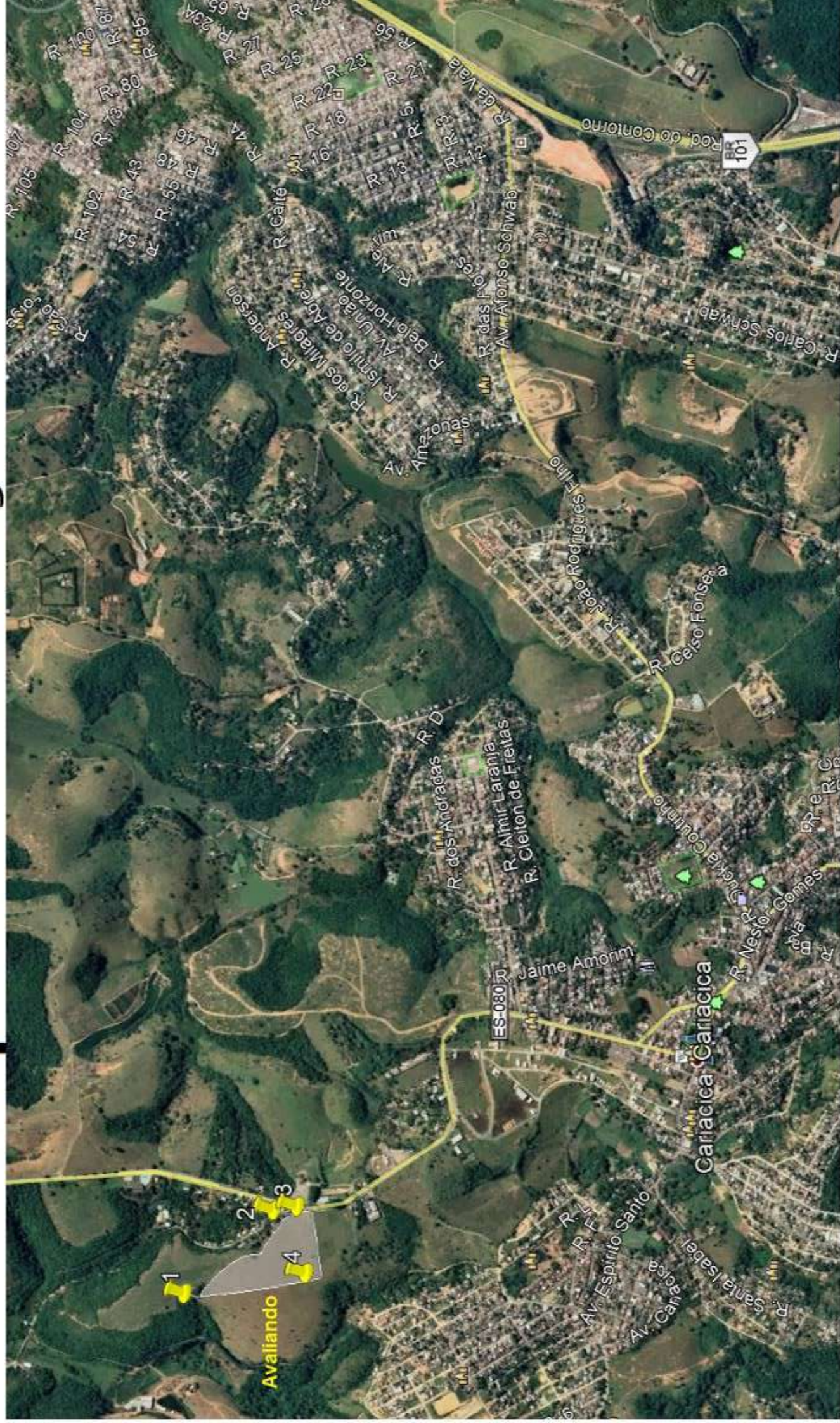


INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

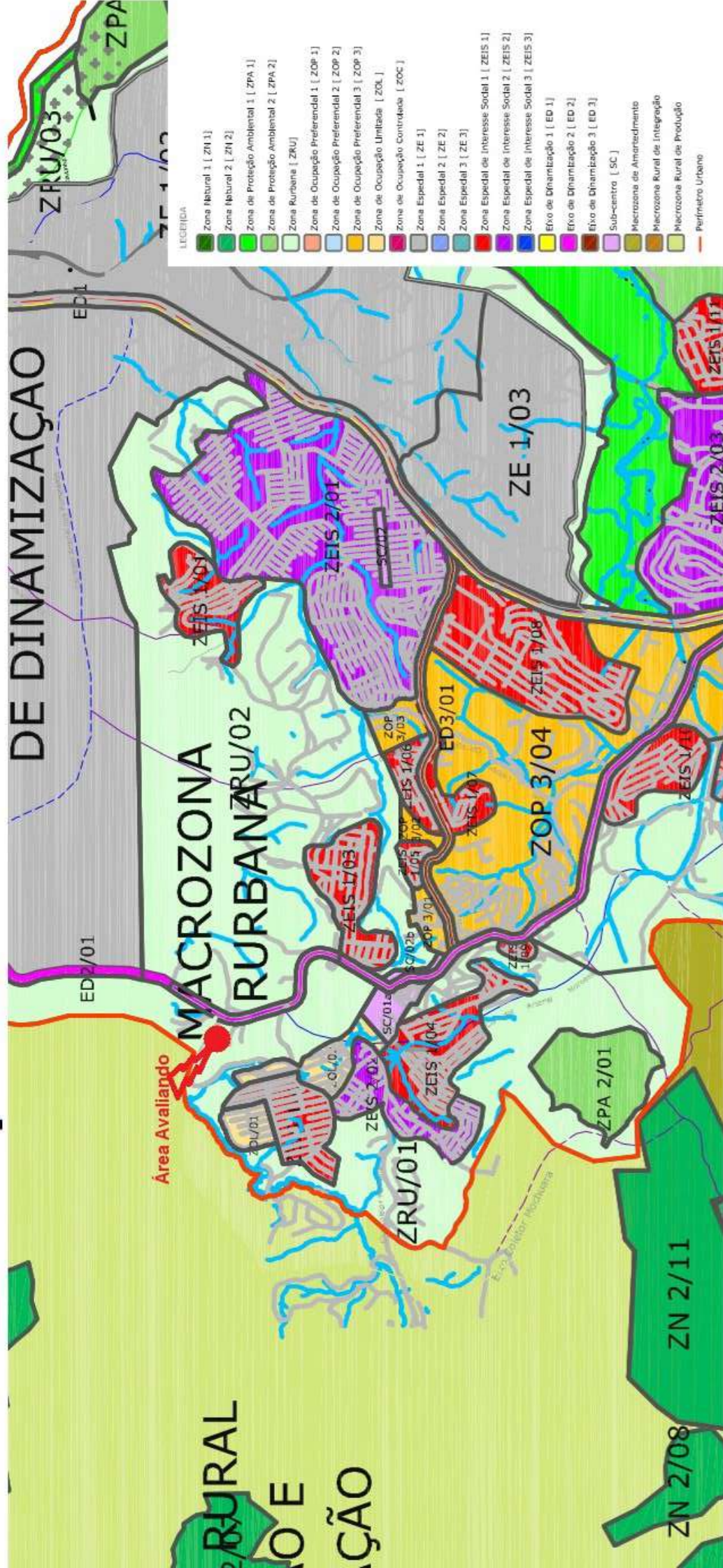
Documento capturado em 14/06/2021 14:17:04 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por CLAUDIA GODOY DA ROCHA MICCHI (SUBGERENTE SUB-FG - SEGER - SUPAI)
Valor Legal: CÓPIA SIMPLES | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2021-GD72ZN>

Mapa de Localização



Mapa de Zoneamento



{ EMBED Word.Picture.6 }

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Página: { PAGE * MERGEFORMAT }/{ SECTIONPAGES * MERGEFORMAT }

Art. 108º - A inclusão de novas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS deverá ser realizada através de Lei Municipal específica, de acordo com os artigos 103, 104 e 105 desta Lei, podendo ocorrer por solicitação de associações representativas de moradores ou proprietários através de requerimento ao órgão municipal competente, devendo ser debatida na Conferência Municipal da Cidade, apreciado pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social e aprovada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor de Cariacica.

Art. 109º - Os projetos de Habitação de Interesse Social - HIS a serem implantados nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS – deverão atender, preferencialmente, à população residente no Município de Cariacica.

Parágrafo único - Os projetos mencionados no CAPUT deste artigo devem constar no Plano Municipal de Política Habitacional e serem aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação e Interesse Social.

Art. 110º - Instrumentos da política urbana passíveis de serem aplicados nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS:

- I - Concessão de Uso Para Fins de Moradia;
- II - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsório;
- III - Imposto Territorial e Predial Urbano - IPTU, Progressivo no Tempo;
- IV - Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;
- V - Consórcio Imobiliário;
- VI - Direito de Preempção;
- VII - Direito de Superfície;
- VIII - Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
- IX - Transferência do Direito de Construir.

Seção IX

Zona Rurbana

Art. 111º - A Zona Rurbana compreende a Zona de Transição entre o ambiente rural e o urbano, localizada dentro do perímetro urbano concentrando atividades turísticas, ecoturística, agrícolas, pecuária e beneficiamento de produtos agrícolas.

Art. 112º - Constituem os objetivos da Zona Rurbana:

- I - conter o avanço da malha urbana sobre a área rural;
- II - promover o uso racional dos recursos do solo e dos recursos hídricos;
- III - incentivar as atividades voltadas à agricultura, pecuária, turismo cultural, ecoturismo e ao beneficiamento de produtos agrícolas;
- IV - promover a proteção dos mananciais;
- V - definir padrões de uso e ocupação do solo específicos às peculiaridades do local, favorecendo a ocupação na forma de chácaras, com um padrão de assentamento de baixa densidade.

{ EMBED Word.Picture.6 }

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Página: { PAGE * MERGEFORMAT }/{ SECTIONPAGES * MERGEFORMAT }

Art. 113º - Para fins de parcelamento do solo urbano na Zona Rurbana somente serão permitidos lotes com área mínima de 10.000 m², destinados a chácaras.

Seção X

Zona Eixos de Dinamização

Art. 114º - Os Eixos de Dinamização são zonas lineares dentro do perímetro urbano que correspondem às áreas formadas a partir dos eixos das vias localizadas estrategicamente, que possuem importância de ligação e de centralização de atividades de comércio, serviços e indústrias.

Art. 115º - São objetivos dos Eixos de Dinamização:

- I - formar áreas de animação urbana;
- II - localizar o comércio e a prestação de serviços de apoio à vida urbana nos diferentes bairros e localidades;
- III - diminuir os deslocamentos gerados pelas necessidades cotidianas de acesso às atividades de comércio e serviços urbanos.

Art. 116º - Os eixos de dinamização se classificam em três tipos, dependendo do nível de abrangência municipal e dos usos permitidos:

- I - Eixo de Dinamização 1;
- II - Eixo de Dinamização 2;
- III - Eixo de Dinamização 3.

§ 1º - O Eixo de Dinamização 1 serve de suporte para a intensa circulação de fluxos interestaduais, regionais e urbanos, além de concentrar atividades com abrangência regional.

§ 2º - São usos permitidos no Eixo de Dinamização 1 à partir da sanção desta Lei:

- I - comercial e de serviço, institucional de âmbito local, para atendimento ao conjunto de bairros próximos, municipal e regional;
- II - industrial I, II e III.

§ 3º - O Eixo de Dinamização 2 funcionará como suporte para intensa circulação de fluxos intermunicipais e urbanos ou com potencial para tal.

§ 4º - São usos permitidos no Eixo de Dinamização 2:

- I - residencial unifamiliar e multifamiliar, misto;
- II - comercial de serviço, institucional de âmbito local, para atendimento ao conjunto de bairros próximos, municipal e regional;
- III - industrial I e II.

§ 5º - As atividades comercial, de serviço, institucional de âmbito regional somente serão toleradas no Eixo de Dinamização 2 a partir de análise específica do Conselho Municipal do Plano Diretor de Cariacica – CMPDC, podendo ser aprovado, não aprovado ou aprovado com restrições.

ANEXO V

BIBLIOGRAFIA

- Software Sisreg Windows – Versão 192
Sistema de Regressão Múltipla
- Estatística Inferencial aplicada em Avaliação de Imóveis
(Eng.º Sérgio Alberto Pires da Silva / Eng.º Silvia Mary Cortelletti)
- Inferência Estatística Aplicada à Engenharia de Avaliações
(Eng.º Ricardo Gomes de Oliveira)
(Curso de Pós-Graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações)
(Vila Velha/ES – Julho 2004)
- Avaliação Econômica e Análise de Investimento
(Eng.º Ari Fernando Ramos)
(Curso de Pós-Graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações)
(Vila Velha/ES – Julho 2004)
- NBR 14653-1 / 2019 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais
- NBR 14653-2 / 2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos
- Consultas a Proprietários e a Corretores de Imóveis da região em estudo (ES)
 - Princípios de Engenharia de Avaliações
(Eng.º Alberto Lélío Moreira - 4º edição - Editora PINI)
- Engenharia de Avaliações – Uma Introdução à Metodologia Científica
 - (Eng.º Rubens Alves Dantas)
- Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia
Curso Básico do IMAPE – PINI
- (Eng.ºs Marcelo Corrêa Mendonça, Márcio Sollero Filho, Edmond Curi e outros)

ANEXO VI

ART



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

Página 1/1

ART de Obra ou Serviço

0820210097813

ART Individual

1. Responsável Técnico

SERGIO QUINTAES FREITAS LIMA			
Título profissional:	ENGENHEIRO AGRÔNOMO, ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO		RNP: 0807173584
Empresa contratada:	MASTER SURVEY ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA		Registro: ES-001848/D Registro: 7602

2. Dados do Contrato

Contratante:	SEGER-SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS	CPF/CNPJ:	07162270000148
Rua:	AVENIDA GOVERNADOR BLEY	Nº:	236
Complemento:	10º ANDAR	CEP:	29010150
Cidade:	VITÓRIA	UF:	ES
Telefone:	2736365250	Bairro:	CENTRO
Contrato:		Nº do Aditivo:	0
Valor do Contrato/Honorários:	R\$5.999,00	Tipo de contratante:	PESSOA JURÍDICA

3. Dados da Obra/Serviço

Rua:	RODOVIA PAULO NASCIMENTO / ES-080	Nº:	
Complemento:		Bairro:	IBIAPABA
Cidade:	CARIACICA	Quadra	Lote
Data de início:	27/07/2021	UF:	ES
Proprietário:	ESTADO DO ESPÍRITO SANTO	CEP:	29159010
		Coord. Geogr.:	
		CPF/CNPJ:	27080530000143

4. Atividade Técnica

Qtd de Pavimento(s):	0	Nº Pavimento(s):	0	Dimensão/Quantidade:	60000	Unidade de medida:	M2
ATIVIDADE(S) TÉCNICA(S): 49 - 16.5 - LAUDO							
PARTICIPAÇÃO:							
NATUREZA: 100 - RESPONSABILIDADE TÉCNICA							
NÍVEL: 104 - EXECUÇÃO							
NATUREZA DO(S) SERVIÇO(S): 9111 - SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS (ESPECIFICAR NO CAMPO 22)							
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

01 LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL, CLASSIFICADO COMO TERRENO, COM ÁREA DE 60.000,00 M, ROD. ES-080, IBIAPABA, CARIACICA/ES - COORDENADAS: -40.422268, -20.250466,0; ORDEM DE SERVIÇO Nº 003/2021 - AVA 09, PROCESSO 2021-F34R6

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

SEEA - SOCIEDADE ESPÍRITO SANTENSE DE ENGENHEIROS AGRÔNOMOS

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

de _____ de _____

Local _____ Data _____

SERGIO QUINTAES FREITAS LIMA CPF: 47858400720

SEGER-SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO 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.confes.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

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



Valor ART: R\$ 88,78

Registrada em: 01/09/2021

Data de pagamento: 01/09/2021

Valor Pago: R\$ 88,78

Nosso Número: 14000000008961790



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Secretaria de Estado da Agricultura, Abastecimento, Aquicultura e Pesca
Subsecretaria de Estado de Infraestrutura Rural
Comissão de Avaliação Imobiliária Rural

PARECER TÉCNICO Nº 001/2021

PROCESSO: 2021-F34R6

ORIGEM: CAI/RURAL - ES

DESTINO: CAI/SEGER

DATA: 19/10/2021

ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – ANÁLISE DE LAUDO

À CAI/SEGER,

Procedemos ao Parecer Técnico visando à análise e homologação de Laudo de Avaliação, elaborados pela empresa MASTER SURVEY ENGENHARIA E CONSULTORIA, conforme Edital de Credenciamento nº 001/2011 – Ordem de Serviço nº 003/2020 - AVA 09, para subsidiar a demanda de ALIENAÇÃO, no município de CARIACICA, pela SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS - SEGER.

1. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

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

Objeto da avaliação:

Imóvel, classificado como TERRENO, com área de 60.000,00m² localizada na Zona Urbana.

Endereço:

Rodovia ES-080, Ibiapaba, Cariacica-ES.

2. AUTORIA DO LAUDO

O laudo foi elaborado pela empresa MASTER SURVEY ENGENHARIA E CONSULTORIA, sob a responsabilidade técnica do Eng. Agrônomo Sérgio Quintaes Freitas Lima, CREA ES-001848/D. Foi apresentada a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) registrada com o nº 0820210097813, constante no Anexo VI do laudo.

3. METODOLOGIA

A metodologia aplicada foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, descrito no item 8.1 da ABNT NBR 14653-3, conforme indicação no item 10 do laudo. Os elementos amostrais obtidos junto ao mercado imobiliário local estão relacionados no anexo II, cujos dados foram saneados com tratamento científico, conforme memória de cálculo apresentada no anexo III, aplicando-se uma ferramenta estatística de regressão linear múltipla através de software especializado (Sisren Windows).

Analisando o modelo de inferência estatística apresentado, verificamos que ele atende aos pressupostos básicos exigidos pela ABNT NBR 14653-3 – 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 III conforme enquadramento nas tabelas 2 e 3 descrito no item 12 do laudo.



Quanto à precisão, o trabalho foi classificado com Grau de Precisão III, segundo o enquadramento descrito na tabela 6 do item 12 do laudo..

Dessa forma a especificação da avaliação se encontra de acordo com o item 9 da ABNT NBR 14653-3:2019.

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:

6.640.000,00 (Seis milhões e seiscentos e quarenta 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 considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames;
- 4) É consignado que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

Em 19 de outubro de 2021.

Henrique Gonçalves Pereira

Engenheiro Agrônomo
INCAPER
SEAG/SUBINF/CAI RURAL ES

Membros da CAI conforme Portaria SEGER nº 34-S de 27 de março de 2020.

Jésus Fernando M. Barbosa

Engenheiro Agrônomo
IDAF
SEAG/SUBINF/CAI RURAL ES

ASSINATURAS (2)

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

JESUS FERNANDO MIRANDA BARBOSA
MEMBRO (COMISSÃO AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA RURAL -
CAI/RURAL)
SEAG - GOVÉS
assinado em 19/10/2021 10:08:13 -03:00

HENRIQUE GONCALVES PEREIRA
PRESIDENTE (COMISSÃO AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA RURAL -
CAI/RURAL)
SEAG - GOVÉS
assinado em 19/10/2021 19:01:36 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 19/10/2021 19:01:37 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por JESUS FERNANDO MIRANDA BARBOSA (MEMBRO (COMISSÃO AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA RURAL - CAI/RURAL)
- SEAG - GOVÉS)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2021-PS5VXS>